

PLAN LOCAL D'URBANISME MONTERBLANC

I. Rapport de Présentation

1. Diagnostic

Projet arrêté en date du :28/02/2019	
Enquête publique du au	
Vu pour être annexé à la délibération d'approbation en date du :	



Sommaire

Sommaire	3
Préambule	4
Rappel des objectifs de la révision	4
Un PLU c'est quoi ?	5
Cadre législatif et normatif	5
Contenu du Rapport de Présentation (Article L151-4 du code de l'urbanisme)	6
Diagnostic sociodémographique	7
Site et situation	7
Analyse démographique	8
Analyse du parc de logements	16
Analyse spatiale	21
Documents supra-communaux	24
Prospective	27
Enjeux sociodémographiques	29
Diagnostic territorial	30
Transports et mobilités	30
Equipements et services	39
Commerces	42
Economie	45
Analyse agricole	54
Analyse urbaine	75
Potentiel de densification et de renouvellement urbain	79
Analyse paysagère et patrimoniale	82

Préambule

Rappel des objectifs de la révision

Les motifs qui justifient la mise en révision du Plan Local d'Urbanisme ont été détaillés dans la prescription de révision du PLU.

Délibération de prescription de la révision du PLU de la commune du 25 février 2016 :

1- Intégrer les dernières évolutions réglementaires et du contexte supra communal

- Intégrer les nouvelles dispositions réglementaires issues des lois ENE¹, ALUR², LAAF³... et leurs grands principes en matière d'urbanisme et d'environnement.
- Intégrer les dispositions des documents supra communaux : schéma de cohérence territoriale (SCOT), programme local de l'habitat (PLH), plan de déplacements urbains (PDU), plan climat énergie territorial (PCET), parc naturel régional (PNR), schéma d'aménagement et de gestion de l'eau (SAGE)...
- Accueillir une nouvelle population.
- Répondre aux différents besoins de la population en matière d'équipements et services.
- Réaliser de nouveaux logements en diversifiant le parc permettant de favoriser la mixité sociale et de générer des parcours résidentiels complets.
- En matière de formes urbaines, adapter les dispositions réglementaires au nouveau contexte.
- Permettre une densification et un renouvellement du tissu urbain existant afin de limiter la consommation foncière.
- Développer les circulations douces.
- Adapter le réseau viaire au développement urbain de la commune.
- Permettre l'accueil de nouvelles activités économiques et touristiques sur le territoire, et notamment conforter les activités sur le secteur de l'aérodrome.
- Intégrer les orientations du Plan de Référence.
- Prévoir la possibilité d'inscrire des secteurs de capacité limitée en campagne (STECAL).

3- De préserver le cadre de vie et l'environnement

- Protéger les espaces agricoles et les exploitations agricoles.
- Identifier protéger la trame verte et bleue : intégration de l'inventaire des zones humides et des cours d'eau, identification et préservation du bocage et des espaces boisés.
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti, notamment en permettant les changements de destination.
- Mettre en valeur les différentes ambiances paysagères de la commune.
- Réaliser ou requalifier des espaces publics permettant l'animation sociale et l'amélioration du cadre de vie.

Un PLU c'est quoi ?

Le Plan Local d'Urbanisme est un document d'urbanisme qui permet de gérer et de réglementer le droit du sol et de la construction sur la commune. C'est un élément juridique opposable aux tiers, c'est à dire que les dispositions qu'il indique s'imposent à tous. Il dit :

OÙ, QUOI et COMMENT construire.

Cadre législatif et normatif

Des lois viendront encadrer la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme. Il s'agit notamment de :

La loi S.R.U. – *Solidarité et Renouvellement Urbain* – du 13 / 12 / 2000 et **loi U.H.** – *Urbanisme et Habitat* – du 02 / 07 / 2003, ayant notamment créé les PLU et instauré les principes d'un développement urbain maîtrisé, de diversité des fonctions urbaines et rurale, de mixité sociale et de respect de l'environnement.

Les lois E.N.L. – *Engagement National pour le Logement* – **D.A.L.O.** et **M.O.L.L.E.** de 2007 et 2009 ayant créé de nouveaux outils au service de la mixité sociale et du logement social

La loi E.N.E. – *Engagement National de l'Environnement* – du 12 / 07 / 2010, issue du Grenelle de l'Environnement et ayant notamment instauré les Orientations d'Aménagement et de Programmation, la préservation de la trame verte et bleue et des critères de modération de la consommation foncière.

La loi de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche, du 27 / 07 / 2010, ayant notamment instauré la CDCEA – *Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricoles et naturels*.

La loi A.L.U.R. – *Accès au Logement et Urbanisme Rénové* – du 24 / 03 / 2014, ayant notamment instauré le principe des PLU intercommunaux, supprimé les Coefficient d'Occupation au Sol, créé les STECAL (Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées) et renforcé les objectifs de réduction de la consommation foncière.

La loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 / 10 / 2014 ayant remplacé la CDCEA par la CDPENAF – *Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers*.

La loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques dite Loi Macron du 6 août 2015 ayant réintroduit la possibilité de réaliser des annexes en campagne.

Le PLU se compose de plusieurs pièces :

- Le Rapport de Présentation composé du diagnostic du territoire, de l'Etat Initial de l'Environnement ainsi que de la justification des choix.

- Un Projet d'Aménagement et de développement Durables (PADD), document clé qui expose les orientations politiques de la commune en terme d'aménagement.

- Le projet est traduit graphiquement par un zonage et un règlement écrit qui définit les règles d'urbanisation.

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) viennent schématiser les principes d'aménagement de certains secteurs spécifiques.

La réalisation des différentes pièces du PLU est un processus itératif : chacune vient nourrir les autres et leur finalisation requiert un consensus auprès des acteurs associés à la procédure.

Contenu du Rapport de Présentation (Article L151-4 du code de l'urbanisme)

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit 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.

Diagnostic sociodémographique

La commune de Monterblanc a lancé la révision de son PLU le 25 février 2016.

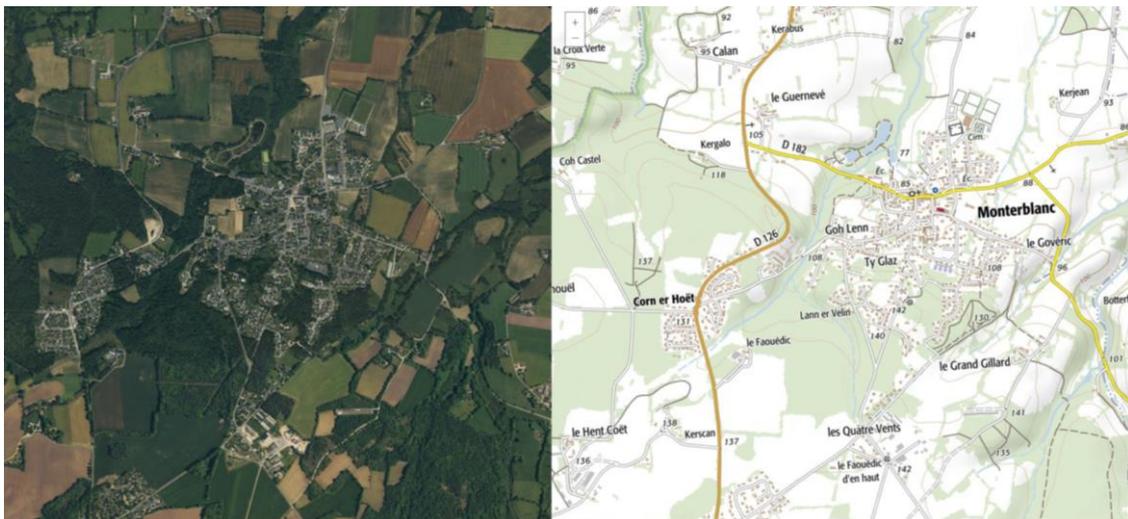
Site et situation

La commune de Monterblanc se situe au Sud du département du Morbihan, au Nord de l'agglomération de VANNES. Elle fait partie de l'intercommunalité de Vannes Agglo et est bordée par les communes de Elven, Plaudren, Locquetlas, Saint-Avé et Saint-Nolff.



Extrait de carte IGN 2016

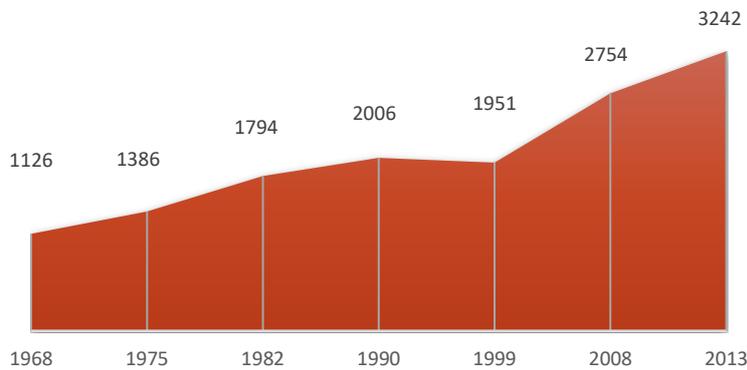
Le territoire communal s'étend sur 2500 hectares et accueille 3250 monterblancais(es) (d'après de le dernier recensement de la population 2013).



Extrait de carte IGN 2016 et vue aérienne.

Analyse démographique

Population

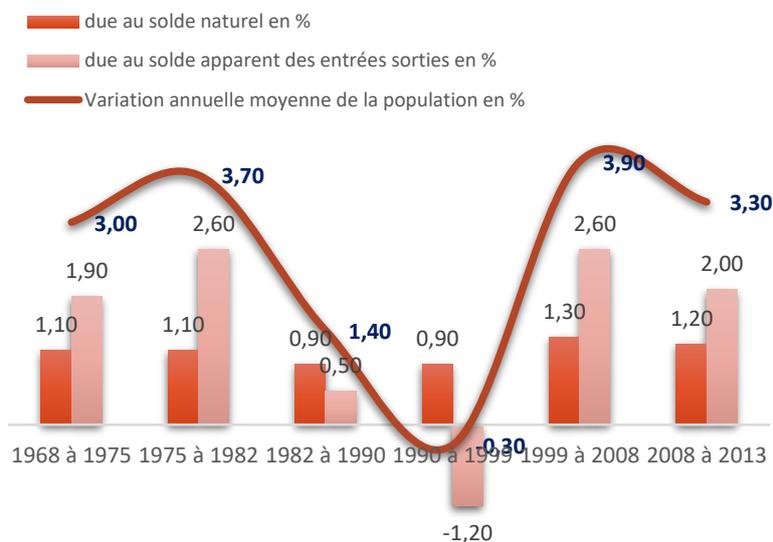


Evolution :

La commune possède une population de 3242 habitants au dernier recensement officiel de 2013. La croissance démographique est variée depuis les années 70 notamment grâce à un solde naturel fort, stable et à un solde migratoire fluctuant.

Le taux de croissance annuel moyen est de 3.3%, en légère baisse, mais témoigne d'une arrivée importante de nouvelles populations depuis les années 2000. Entre 2000 et 2010, la commune a connu un solde migratoire très fort, plus stable aujourd'hui. La commune a connu une période de légère décroissance de la population entre 1990 et 1999.

Evolution de la population

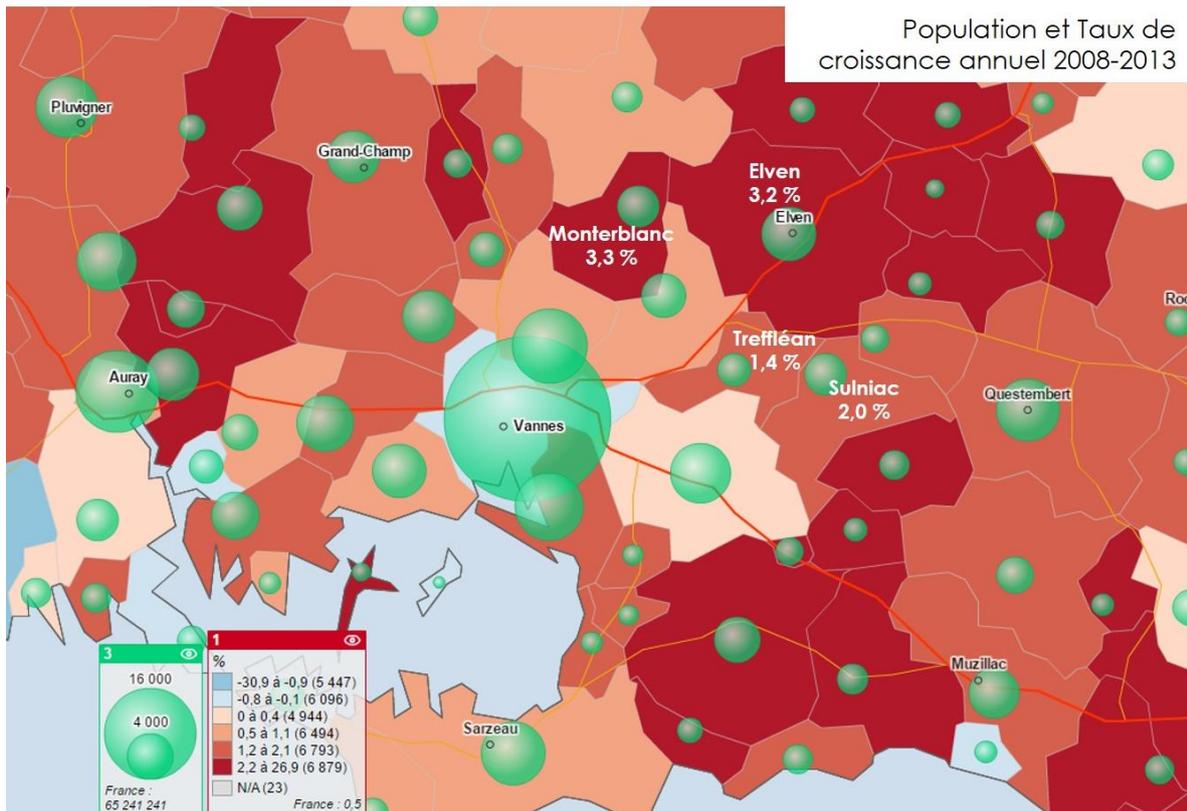


En comparaison avec les autres communes environnantes, Monterblanc a connu un accroissement démographique supérieur à la moyenne, avec les communes de la seconde couronne de l'agglomération vannetaise situées à proximité d'un axe stratégique.

Quelle prospective 2030 ?

Dans le cadre la révision du PLU, la commune doit se préparer à faire face à des évolutions démographiques pour anticiper de nouveaux besoins. Une prospective à l'horizon 2030 doit être mesurée (durée de vie du PLU entre 2018, future approbation, et 2028-2030), notamment en prenant en compte les taux d'évolution de la population, les soldes naturel et migratoire.

Cette phase sera détaillée dans les enjeux et le PADD



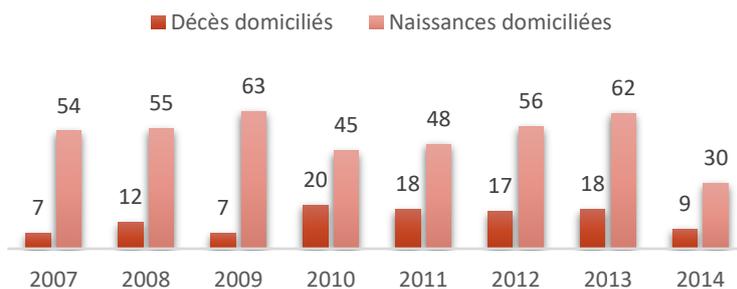
Carte d'évolution de la population 2008-2013 (source : Geoclip, INSEE)

Sur les dix dernières années la commune de Monterblanc a enregistré un nombre de naissances stable, entre 50 et 60 par an en moyenne. Mais depuis 2014, les naissances ont baissé. La mortalité est plus faible et témoigne de l'accroissement naturel toujours positif.

Chiffres clés

- 3242 habitants en 2013
- Un solde naturel de 1.20
- Un solde migratoire de 2.00
- Un taux de croissance annuel moyen de 3.3%

Naissances et décès



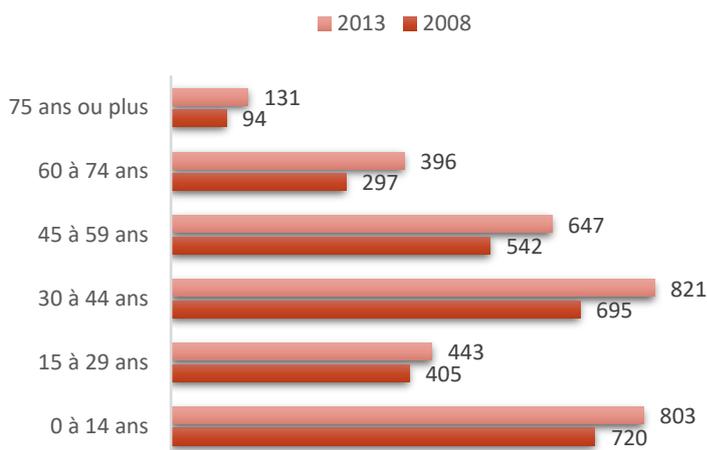
Composition :

La composition de la population est assez hétérogène ; toutes les tranches d'âges sont représentées, témoin de la mixité intergénérationnelle existante. Le vieillissement de la population est à noter mais peu ressenti depuis 2008 dans la répartition par tranches d'âge car un peu plus de 14% des habitants avaient plus de 60 ans quand un peu moins de 41% avaient moins de 30 ans. Cette tendance tend à s'inverser aujourd'hui (16% ont plus de 60 ans et 39% moins de 30 ans).

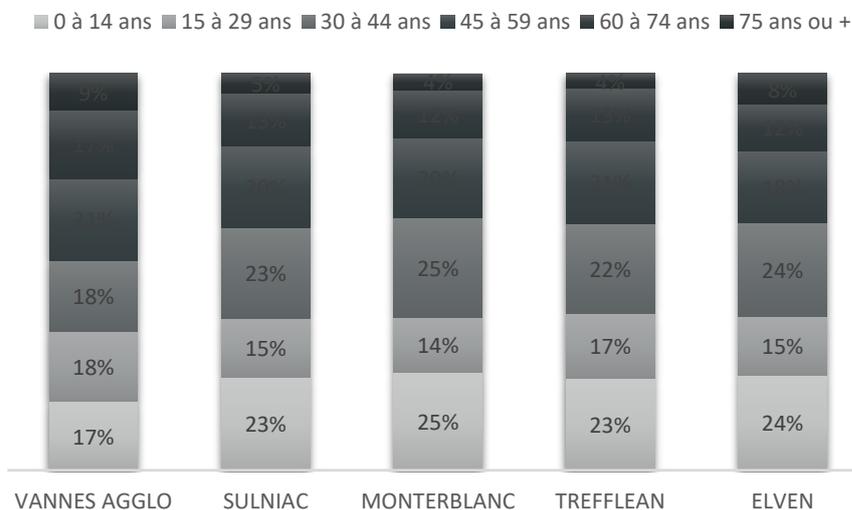
Ce phénomène peut s'accroître dans les années à venir. En effet, même si une des plus nettes progressions de la répartition par tranche d'âge concerne celle des 60-74 ans, le nombre de personnes âgées de 45 à 59 ans a fortement progressé. Il témoigne de l'arrivée de couples avec ou sans enfants qui vont rester sur la commune et participer au vieillissement de la population.

L'objectif est d'anticiper, notamment en termes d'adéquation du parc de logements et de besoins spécifiques, les conséquences de ce vieillissement de la population.

Evolution de la population - Monterblanc

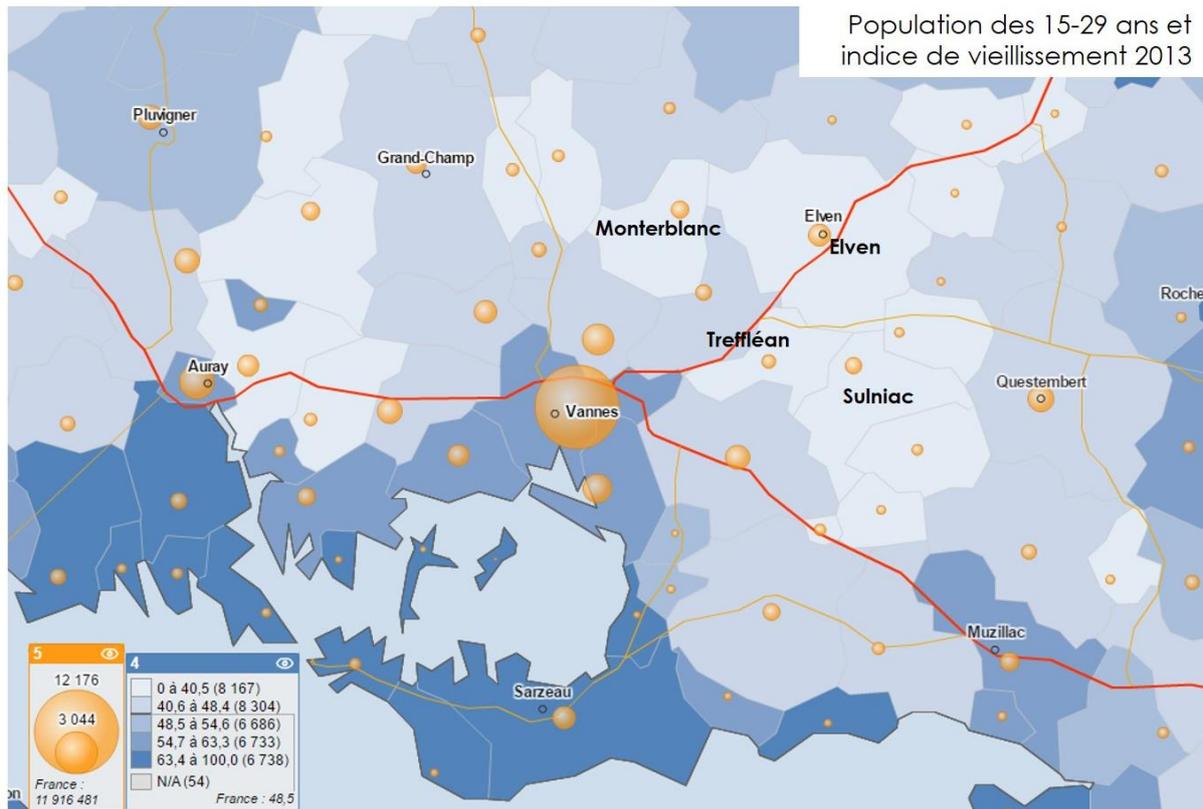


Répartition par tranche d'âge



Répartition de la population par tranches d'âges (Source INSEE 2013) et comparaison avec les communes voisines.

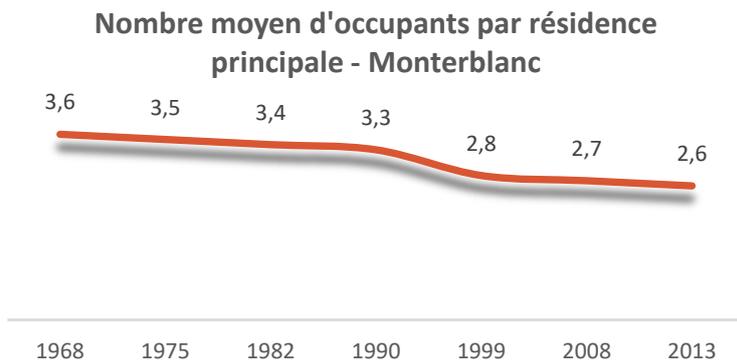
Malgré ce phénomène de vieillissement, la population est intergénérationnelle, jeune et familiale. En comparaison avec les communes voisines, Monterblanc s'inscrit dans les secteurs dynamiques du pôle d'emploi de Vannes, notamment en matière d'accueil d'actifs et de populations familiales. L'indice de vieillissement y est d'ailleurs faible.



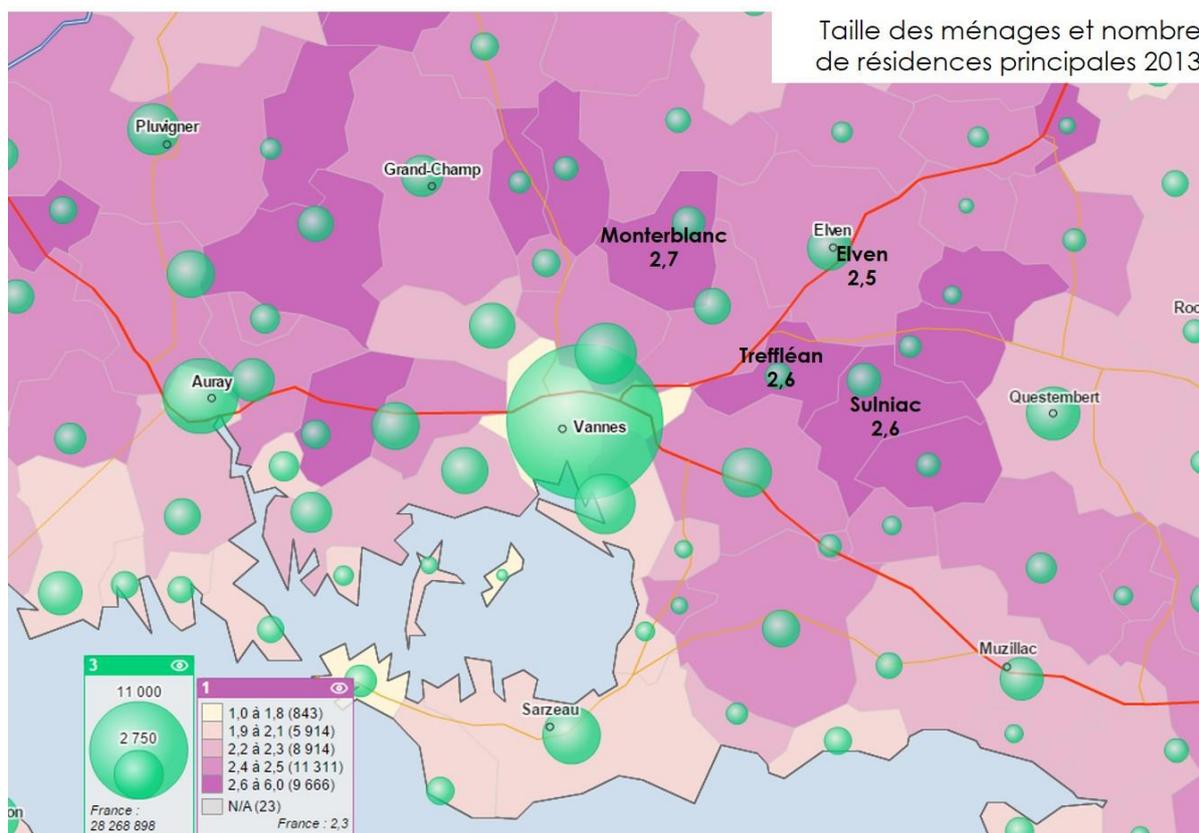
Carte de l'indice de vieillesse et de la population des 15-29 ans 2013 (source : Geoclip, INSEE)

Ménages :

La population est familiale. Le nombre moyen d'occupants par résidences principales est en baisse constante depuis les années 70 (tendance nationale) mais reste à un taux assez élevé d'environ 2,6 en 2013.

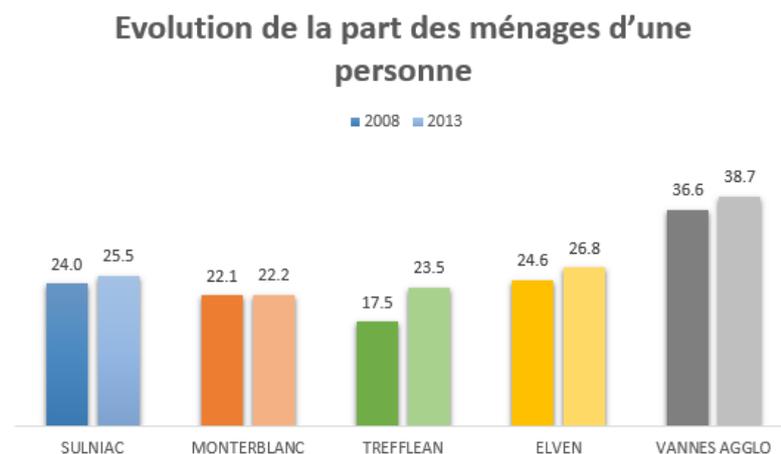


[Remarque : Selon l'utilisation de certains chiffres entre population et population des ménages, la taille des ménages peut varier, notamment lorsque sont pris en compte les foyers de jeunes travailleurs, les foyers logements, résidences, gendarmerie...].



Carte de la taille des ménages et nombre de résidences principales en 2013 (source : Geoclip, INSEE – arrondi au supérieur)

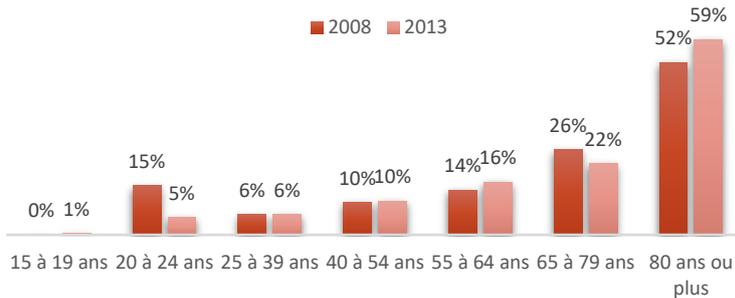
La carte de la taille des ménages par commune sur le bassin de Vannes Agglo montre bien l'effet de la seconde couronne et de l'attractivité des communes envers les familles, notamment avec enfants. Les grands ménages sont attirés vers des secteurs où le coût du foncier est plus raisonnable et où le cadre de vie est agréable, notamment en retro-littoral.



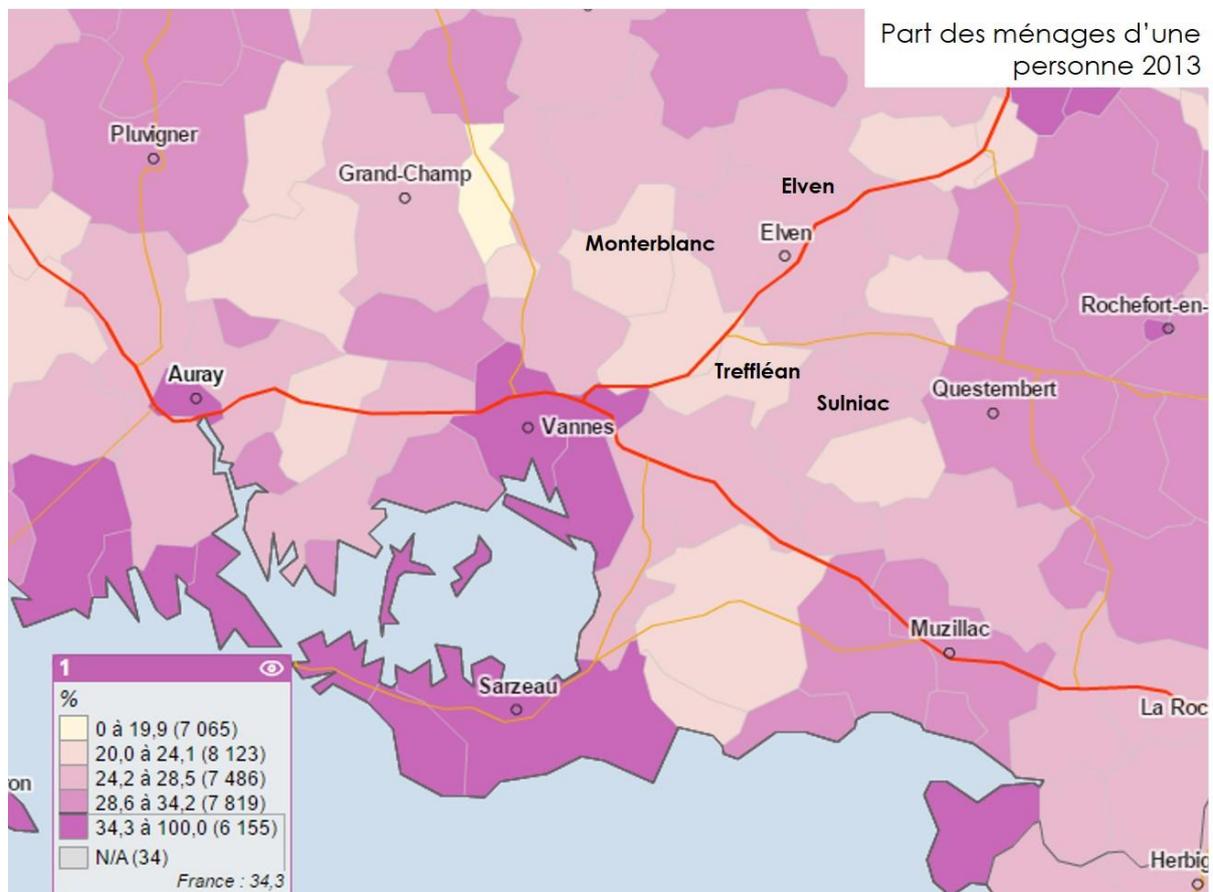
La commune de Monterblanc connaît une part de ménages d'une personne en augmentation et qui représente plus de 22% de l'ensemble. Cela pose également la question de l'adéquation de l'habitat et notamment en petits et moyens logements.

Territoire	Evolution	Part des ménages d'une personne
Sulniac	+ 4,3 %	25,5 %
Monterblanc	+ 3,7 %	22,2 %
Treffléan	+ 8,1 %	23,5 %
Elven	+ 6,3 %	26,8 %
Vannes Agglo	+ 5,4 %	38,7 %

Personnes vivant seules - Monterblanc

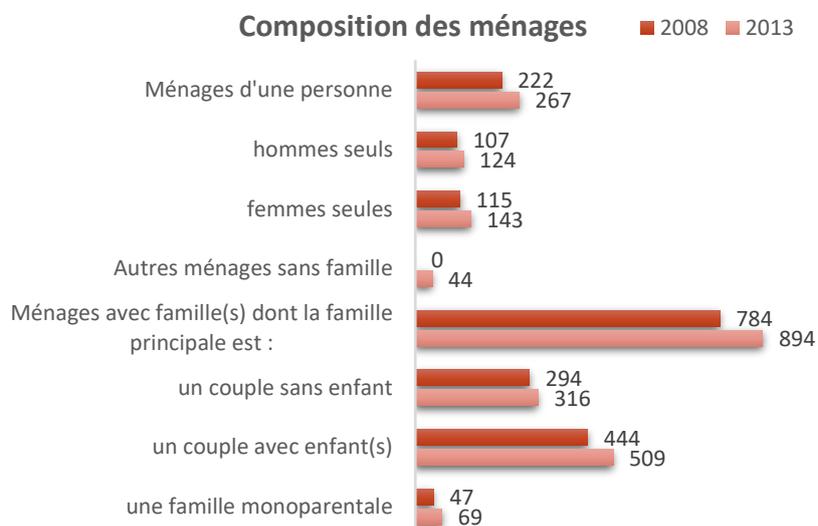


De plus, ce sont généralement des personnes âgées qui vivent seules et qui n'ont plus aujourd'hui un logement adapté, souvent grand et parfois éloigné de la centralité, des commerces et des services de proximité. Plus de 81% des ménages d'une personne ont plus de 65 ans.



Part des ménages d'une personne en 2013 (source : Geoclip, INSEE)

En comparaison avec les communes voisines, ce phénomène ne connaît pas encore une ampleur forte car il est compensé par l'accueil de populations familiales. Les communes littorales sont beaucoup plus touchées par les phénomènes de vieillissement et de progression des ménages d'une personne.



Les familles sur la commune de Monterblanc sont le plus souvent des couples, avec ou sans enfants. Le nombre de familles a augmenté depuis le début des années 2010 et continue de progresser.

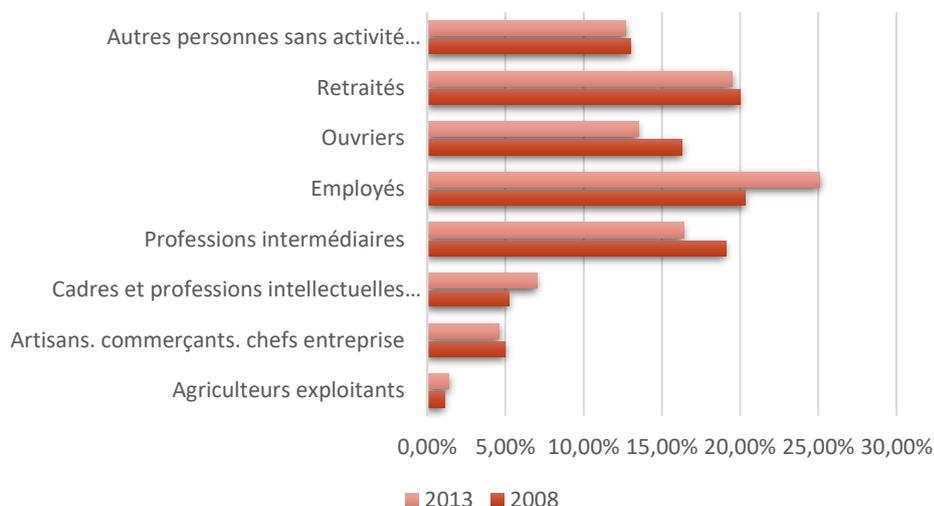
Catégories socio-professionnelles :

La répartition par catégories socio-professionnelles est assez diversifiée et témoigne de la mixité sociale existante sur le territoire. Des disparités naissantes sont perceptibles malgré tout.

Données clés

Population 2013 : 3 382
 Taux de croissance annuel : 2.0%
 Solde naturel : 0.9%
 Solde migratoire : 1.1%
 Taille des ménages : 2,5
 38% des habitants ont – 30 ans
 Une mixité sociale et intergénérationnelle

Catégories socioprofessionnelles - Monterblanc



La classe des employés était la plus représentée autour d'une répartition assez équilibrée. Une forte augmentation de cette classe

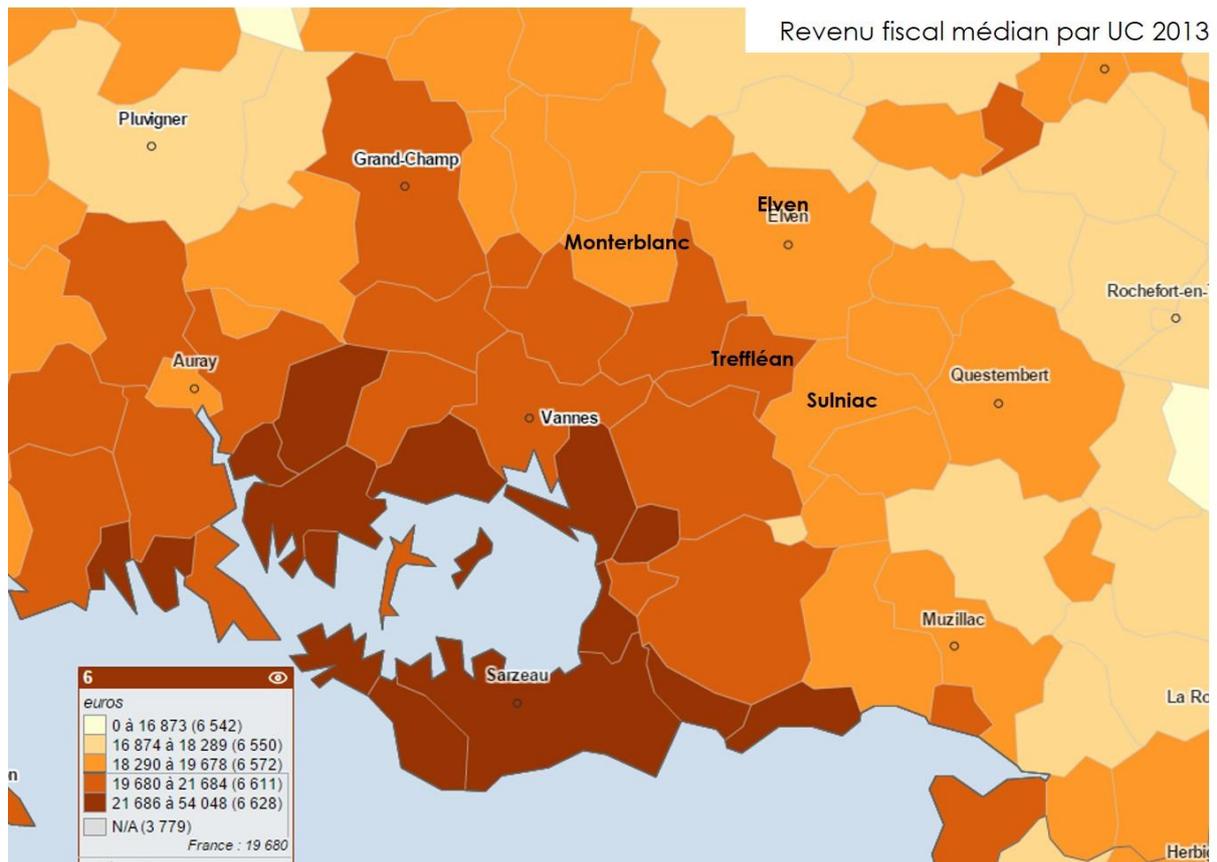
et de celles des retraités a accentué la variation. Toutes les catégories ont progressé (sauf celle des ouvriers) et notamment les cadres et professions intellectuelles supérieures : +37 %.

A noter l'augmentation de la part des agriculteurs sur la commune, mais qui reste faible.

	Agriculteurs exploitants	Artisans, commerçants, chefs entreprise	Cadres et professions intellectuelles supérieures	Professions intermédiaires	Employés	Ouvriers	Retraités	Autres personnes sans activité professionnelle
Evolution 2007-2012	+40%	+8%	+37%	+2%	+32%	-2%	+14%	+14%

Ces évolutions des catégories socioprofessionnelles témoignent des dynamiques subies en tant que commune influencée par l'agglomération vannetaise. La commune conserve une variété de classes assez hétérogène et cela favorise la mixité sociale.

Revenu des ménages



Carte du Revenu fiscal médian (par unité de consommation en 2013, source : Geoclip, INSEE)

Le revenu fiscal médian témoigne également de la mixité sociale existante sur la commune et de la diversité de sa population, et ce même si les catégories socioprofessionnelles ont évolué.

Analyse du parc de logements

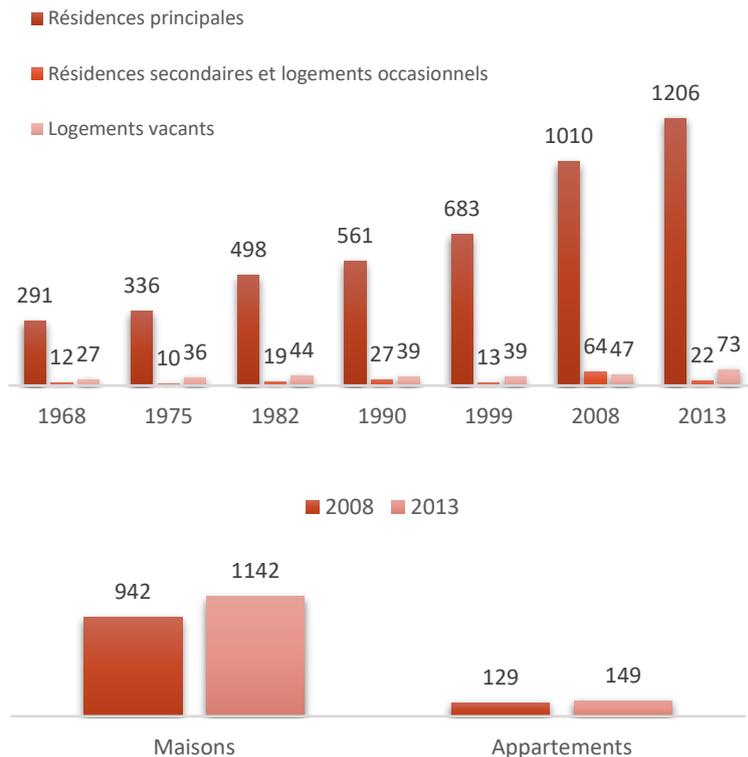
Le parc de logements est en constante hausse et soutient la progression de la population depuis les années 70. La forte hausse des années 2000 a entraîné des rythmes de construction assez importants.

Composition :

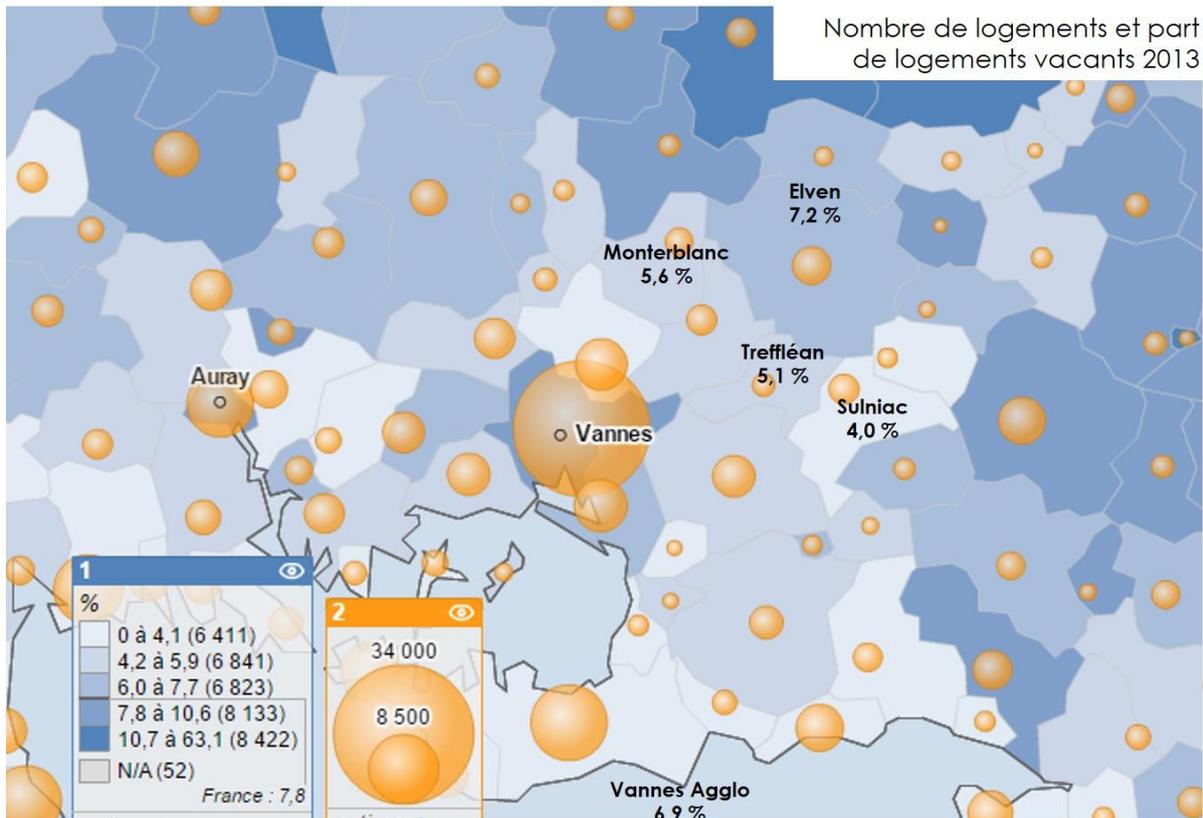
Ce parc est essentiellement composé de résidences principales, à environ 93%. A noter, la baisse du nombre de résidences secondaires qui représente 2% du parc ce qui peut témoigner d'une pression forte sur le marché de l'immobilier. Le nombre de logements vacants est faible et reste dans la moyenne. Cela permet une certaine rotation du parc. Il représente environ 6 % du parc de logement.

Le nombre de résidences principales a fortement augmenté et constitue la quasi-totalité du parc aujourd'hui.

Evolution par catégorie de logements - Monterblanc



Alors que le nombre d'appartements a augmenté légèrement entre 2008 et 2013, le nombre de maisons a fortement progressé. Les principales constructions de ces 5 à 10 dernières années sont essentiellement des pavillons individuels, à vocation de résidence principale.

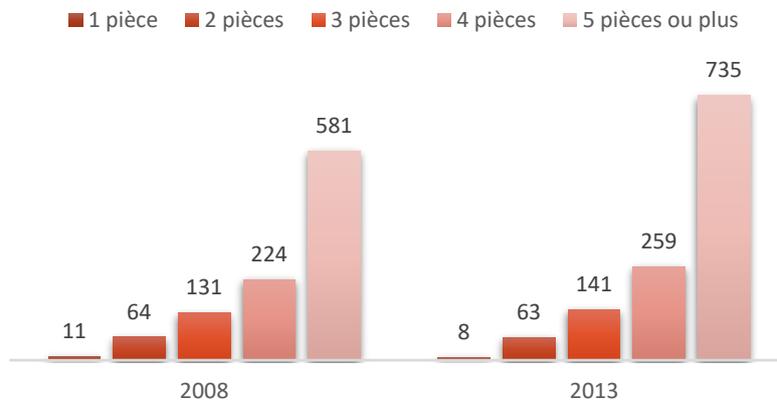


Carte du nombre de logements et part de la vacance en 2013 (Source : Geoclip, INSEE)

Tailles des logements :

Les logements sont généralement assez grands : 61 % ont 5 pièces ou plus. La diversité du parc de logement tend à s'homogénéiser car le nombre de petits et moyens logements n'a pas vraiment augmenté. De plus, le nombre de petits logements, tout comme le nombre d'appartement a baissé.

Taille des résidences principales - Monterblanc



Nombre moyen de pièces

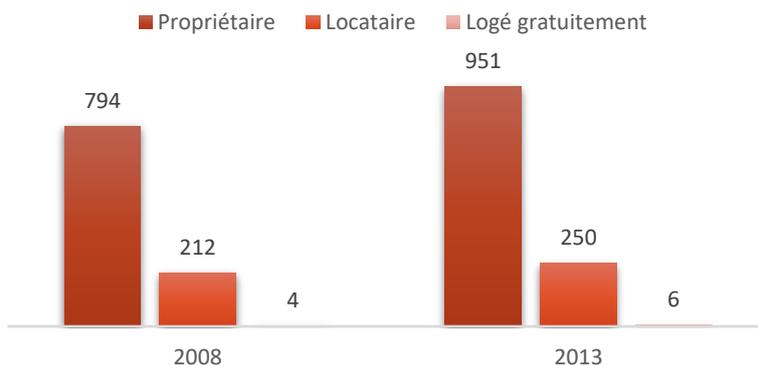


L'évolution du parc de logements et de sa composition témoigne généralement des évolutions démographiques et des types de ménages qui arrivent sur la commune. La taille moyenne des logements a augmenté suite à l'accueil de familles avec ou sans enfants, ou encore suite à la poursuite de leur parcours résidentiel (recherche d'une accession à la propriété et d'un grand logement).

La composition du parc tend à s'uniformiser, notamment par la construction de grands logements pour des résidences principales.

Occupation :

Statut d'occupation - Monterblanc



Le statut d'occupation montre que le nombre de propriétaires a augmenté tout comme le nombre de locataires. Même si le parc est occupé par des propriétaires, le locatif garde une place importante et participe au parcours résidentiel.

Logement social :

	2012	2013	2014	2015
Nombre de logements sociaux				119

9.2 % de logement social

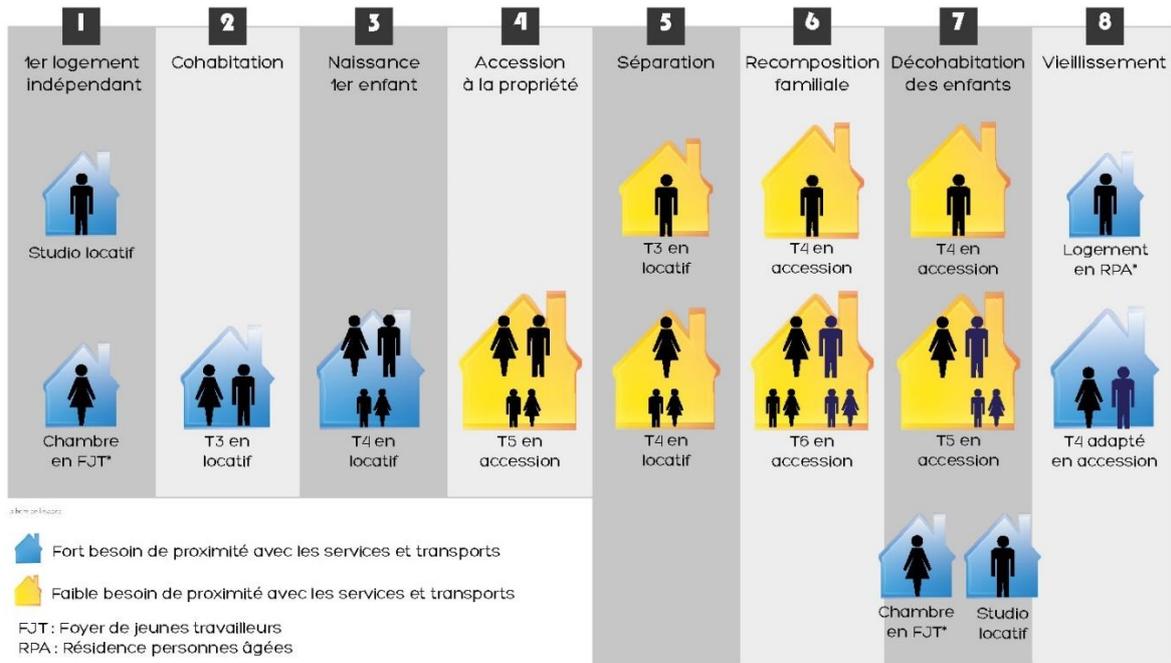


Schéma du nombre de logements différents pouvant constituer le parcours résidentiel d'un ménage (source : la boîte de l'espace)

Parcours résidentiel :

Le parcours résidentiel est possible sur le territoire communal de Monterblanc car le parc de logement connaît une certaine diversité, que ce soit par la taille de l'habitat, par sa typologie (appartement ou maison) ou encore par son statut (location, accession, social). Mais les dernières tendances enregistrées et les constructions récentes montrent que ce parcours n'est pas facilité. Les logements ne sont parfois pas adaptés aux types de ménages et notamment en fonction des variations récentes et à venir comme le vieillissement de la population ou encore le desserrement des ménages, et l'augmentation des ménages d'une personne.

L'objectif est de répondre aux demandes variées en matière d'habitat d'un seul ménage qui veut vivre son parcours résidentiel sur la commune ou de ménages différents qui veulent s'installer. Le vieillissement de la population et le desserrement des ménages sont des phénomènes qui peuvent accentuer la diversité de logements à produire, et qui amène surtout à construire un habitat en adéquation avec les populations.

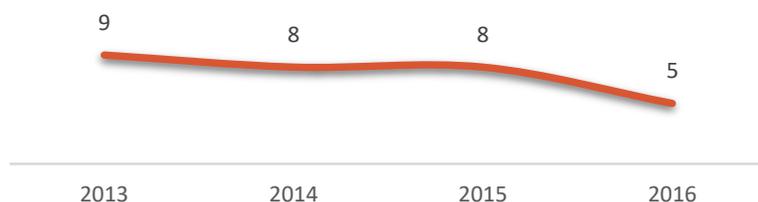
Production :

Le rythme des permis de construire a fortement diminué depuis les années 2000, et surtout suite à 2010. Cette chute s'explique par la fin des opérations sur la commune et l'augmentation de la pression liée à un marché tendu. La commune jouit d'une position favorable à proximité des axes de communication et du pôle d'emploi de Vannes.

En matière de production, le rythme est faible, avec moins de 10 permis délivrés en moyenne par an sur les 5 dernières années. Il

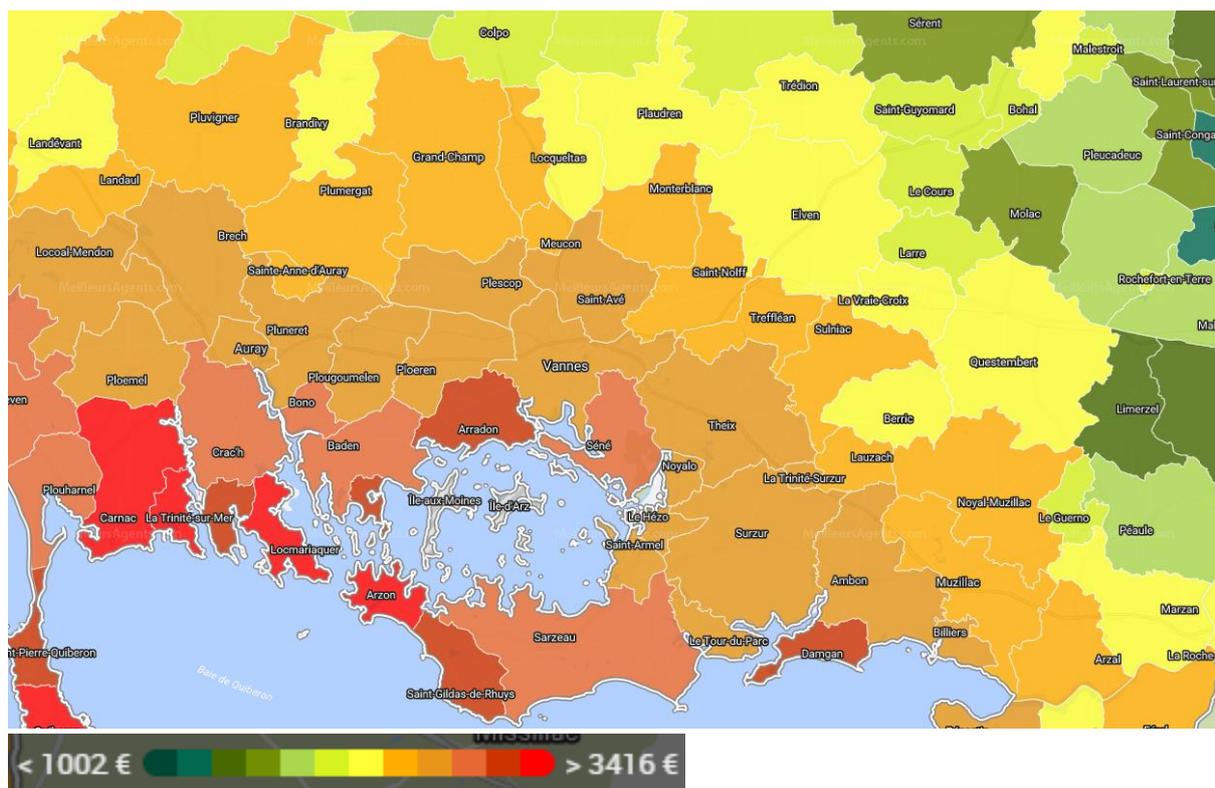
correspond principalement à la construction de maisons individuelles et aux derniers lots de lotissement.

Rythme de construction - Monterblanc



Dans l'ensemble, le rythme de production de logements connaît des périodes plus ou moins dominantes en fonction des opérations en cours sur la commune. La prospective du Plan Local d'Urbanisme devra prendre en compte ce rythme potentiel et les capacités de la commune à pouvoir accueillir de la population et construire de nouveaux espaces d'habitat.

Marché immobilier :



Carte des prix du marché de l'immobilier (source : meilleursagents.com)

Les prix de vente de l'immobilier sur la commune de Monterblanc sont influencés par le l'attractivité du bassin d'emplois vannetais et d'un cadre de vie favorables. Les prix ont augmenté fortement suite aux années 2000, tout comme les communes voisines de la seconde couronne vannetaise.

Données clés

- Logements 2013 : 1301
- Résidences principales : 93%
- Logements vacants : 73
- Propriétaires occupants : 79%
- Nombre moyen de pièces : 4,9
- Maisons : 88%
- Locatif social : 9.2%

Analyse spatiale

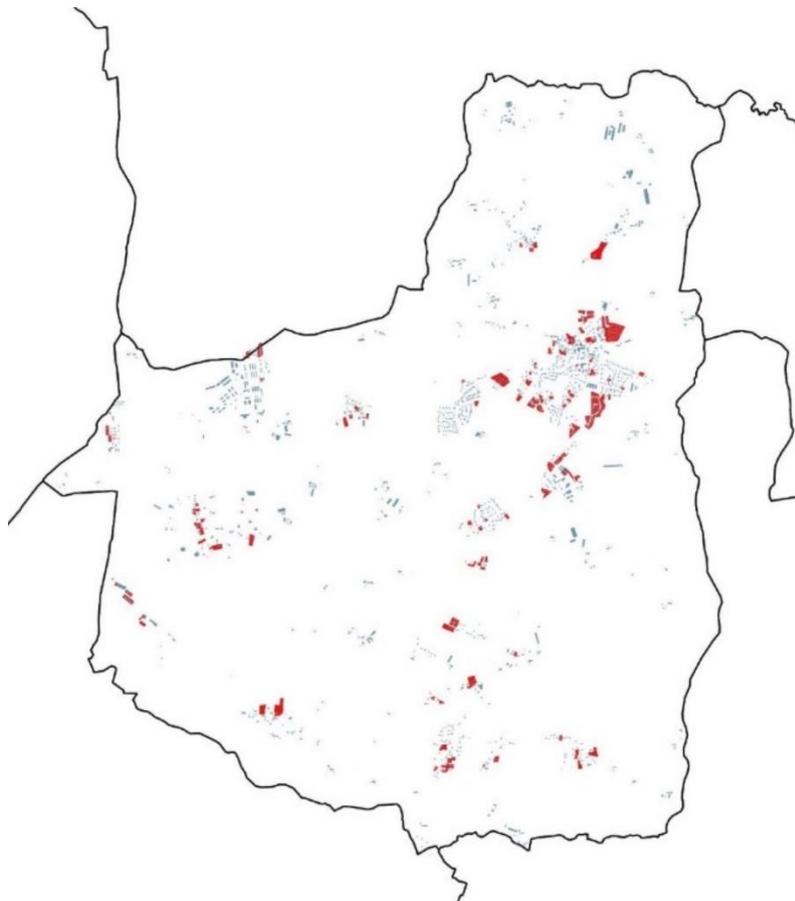
L'accueil démographique et la production de logements ont eu des effets en matière de consommation d'espace(s).

Le PLU en vigueur a permis de maîtriser les constructions dans les zones dites « U » ou à urbaniser « AU », c'est à dire déjà urbanisées ou prévues à cet effet. La consommation d'espace globale sur les espaces à vocation d'habitat est de 27 hectares.

Méthode :

Le fichier Majic du cadastre, réalisé par la DGFIP, indique la date du dernier permis de construire pour chaque bâtiment depuis 1970. La méthodologie a donc consisté à identifier les bâtiments concernés par un permis de construire au cours des 10 dernières années (période 2006-2015). Un relevé de terrain a permis de vérifier certaines informations. En utilisant les fichiers MAJIC et le cadastre de la commune, nous avons associé les constructions récentes (principalement liées à l'habitat) et leur parcellaire. Cela a permis de mesurer la consommation foncière.

Mais cette méthode ne reflète pas la réelle consommation des espaces agro-naturels car la plupart des artificialisations sont situées dans des zones où l'urbanisation était autorisée, donc déjà comptabilisées dans les espaces urbanisés (notamment dans les tableaux de surfaces des documents d'urbanisme).



Cartographie des secteurs bâtis de 2006 à 2015 (source : fichiers Majic et cadastre) – Hors aérodrome et camp militaire

Consommation d'espace

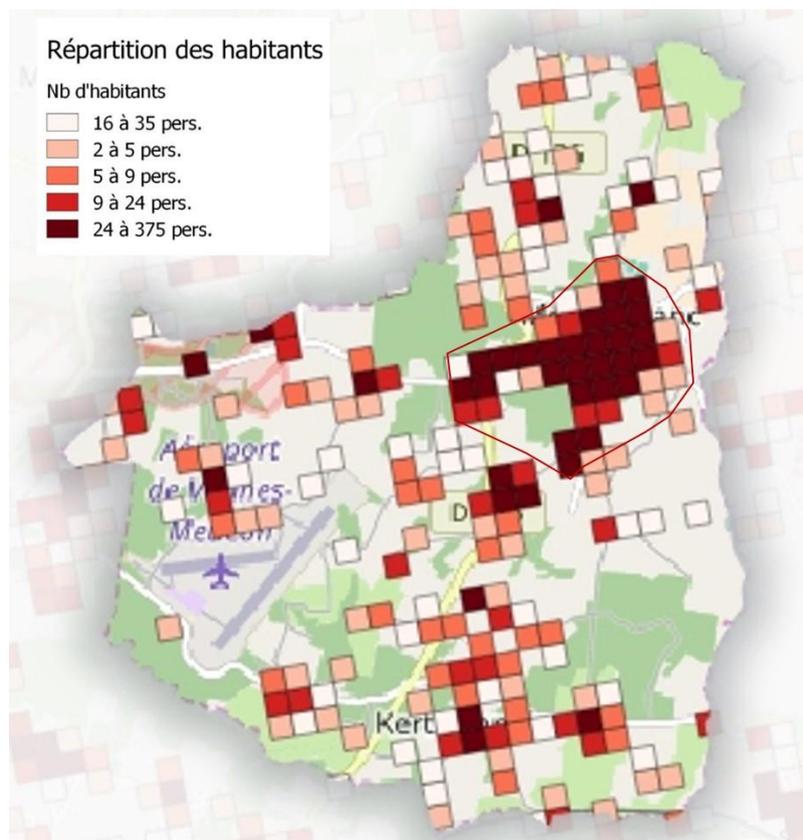
Ce calcul de la consommation foncière est intéressant car il permet de localiser les populations en relation avec l'urbanisation. Cette est une véritable analyse de la consommation foncière qui peut donc être réalisée.

Secteur	Consommation de 2006 à 2015	
Bourg	13.21	49.0%
Espace rural	13.76	51.0%
Total	26.96	100.0%

La cartographie montre que plus de 50% des constructions concerne les hameaux et l'espace rural. Cela témoigne de la diffusion de l'urbanisation sur l'ensemble de l'espace communal. De plus, les constructions dans l'espace rural ont une conséquence double dans l'espace rural car elle ne se raccrochent pas à des entités urbanisées bien constituées comme un bourg et son tissu aggloméré. Cela représente 13 ha pour le bourg et environ 13.5 ha pour l'espace rural également.

La consommation foncière globale est assez importante avec un rythme d'environ 2,7 ha par an en moyenne.

Répartition des populations



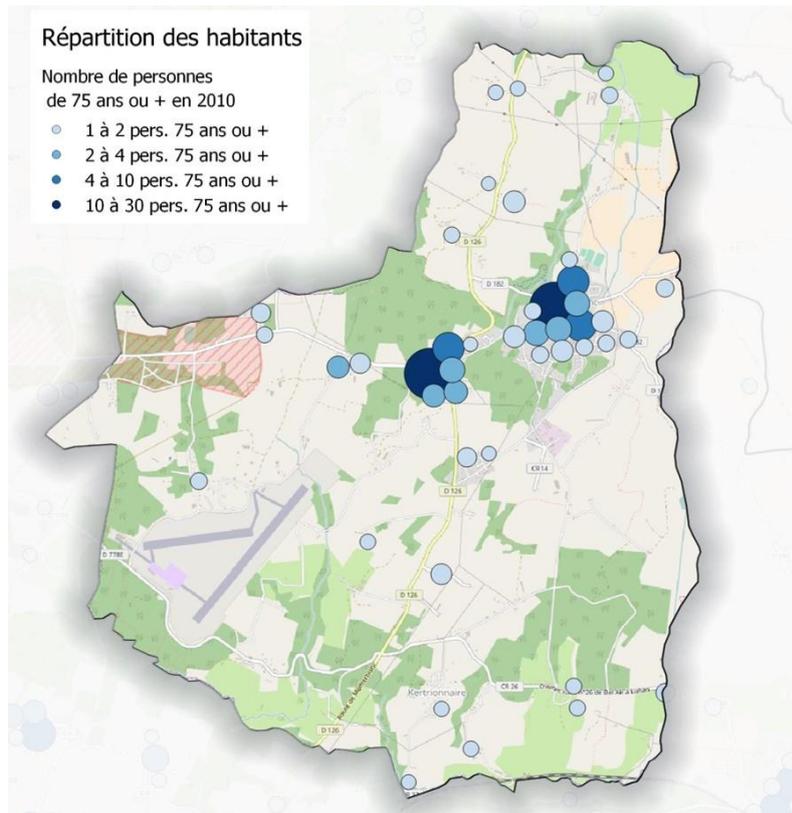
Carte de localisation des populations par carreau de 100m sur 100m (source : fichiers Iris 2010 et cadastre)

La répartition de la population 2010 sur le territoire communal confirme les effets des dernières tendances démographiques et des rythmes soutenus de constructions connus ces 15 dernières années. Les habitants se situent en extension du bourg.

Secteur	Population et % (2010)	
Bourg	1 815	60 %
Espace rural	1 188	40 %

(Population totale en 2010 : 3 003 hab.)

Une part importante de la population vit au sein de l'espace rural. Plus le territoire est vaste, plus les chiffres peuvent être nuancés. En ce qui concerne Monterblanc, la commune possède environ 60 % des habitants au sein du tissu aggloméré du bourg et le reste dans son espace dit rural. Cela pose la question de « l'évasion » que peut subir le bourg, d'une part en matière d'habitants mais aussi en matière de dynamisme, d'attractivité commerciale ou encore de convivialité. Cela peut générer également des déplacements importants vers les communs extérieurs.



Carte de localisation des populations de plus de 75 ans par carreau de 100m sur 100m (source : fichiers Iris 2010 et cadastre)

La plupart des personnes âgées habitent dans le bourg ou à proximité, dans le quartier de Corn er Houet. L'espace rural concentre de moins en moins les populations les plus âgées qui souhaitent avoir des logements adaptés et surtout à proximité des services de proximité.

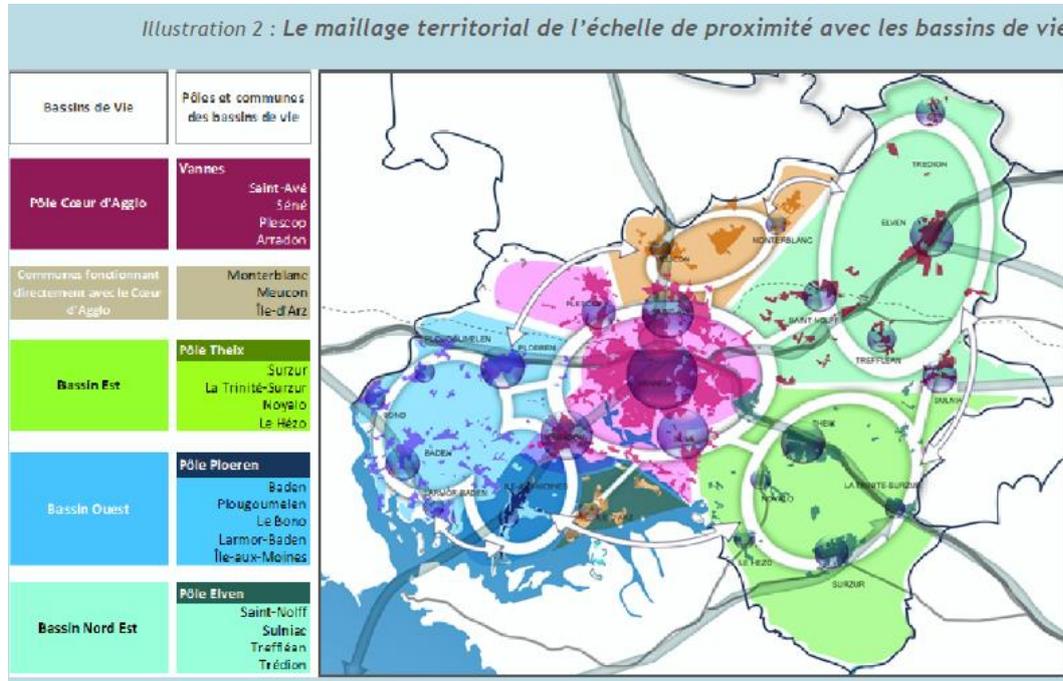
SCoT de Vannes Agglo

La commune de Monterblanc est couverte par le SCoT de Vannes Agglo. Celui-ci a été approuvé le 15 décembre 2016. Il adopte des préconisations sur de nombreuses thématiques et compile un certain nombre de documents et lois cadres avec lesquels les plans locaux doivent être compatibles.

Le SCoT de Vannes Agglo a été approuvé le 15 décembre 2016. Il projette le territoire à l'horizon 2030 et compile des préconisations du PNR.

Il est actuellement en cours de révision.

Armature territoriale du SCoT



Extrait du SCoT approuvé de Vannes Agglo.

Les communes de Monterblanc, Meucon ou encore l'île d'Arz fonctionnent directement avec le bassin de vie du Cœur d'Agglo de Vannes.

Commune	Objectif de densité moyenne par secteur, EN ZONE LABELLISÉE du PNR, transposé par le SCoT	Indicateurs de densité moyenne minimale en extension, HORS ZONE LABELLISÉE du PNR
	Tendre vers X logements/ha	Tendre vers X logements/ha
Vannes	pas d'objectif PNR : cf. hors zone labellisée	50
Monterblanc	Centre 28	-
	Couronne 20	
Elven	Centre 35	-
	Couronne 28	
	Périphérie 20	
Saint Nolff	Centre 35	-
	Couronne 28	
	Périphérie 20	
Sulniac	Centre 28	-
	Couronne 20	
Treffleau	-	25
Trédion	-	16

Objectifs de densité et de limitation de la consommation foncière (zone PNR et hors zone) - Extrait du SCoT

Monterblanc fait partie du Parc Naturel Régional du Golfe du Morbihan. La plupart des orientations sont reprises dans le Schéma de Cohérence Territoriale et impactent le développement futur des

communes labélisées. Des densités moyennes par secteur sont inscrites dans le SCoT et à prendre en compte dans les projets communaux de mise en compatibilité des Plans Locaux d'Urbanisme.

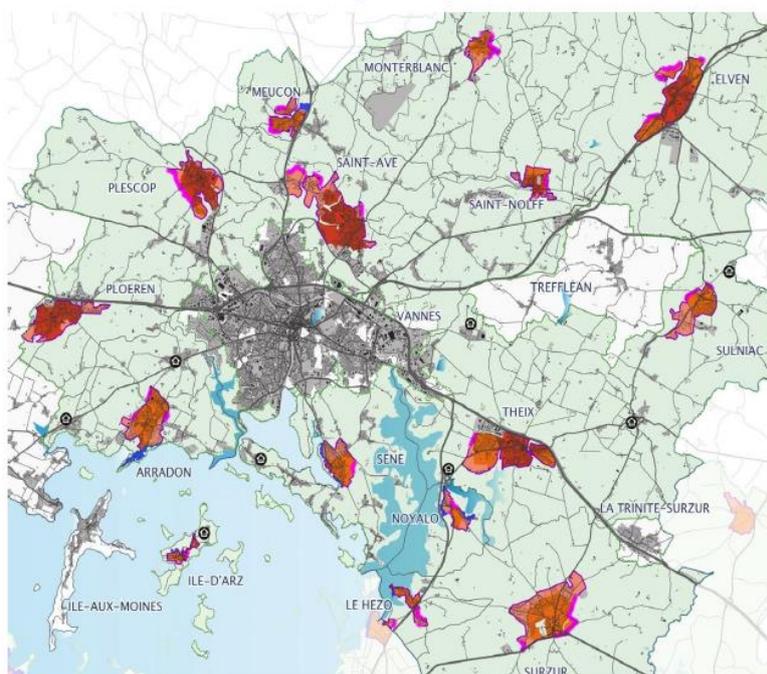
De plus, des limites sont déterminées et les franges d'extension préférentielle sont ajoutées au SCoT et préconisent des développements pour les 20 prochaines années. D'une part, des limites à l'urbanisation sont instaurées et des secteurs à prioriser pour d'éventuelles extensions.

En ce qui concerne la commune de Monterblanc, plusieurs franges pourraient permettre des extensions à moyen et long terme.

Les densités pour Monterblanc :

- Centre : 28 loh/ha
- Couronne : 20 log/ha

Carte identifiant les limites déterminées et franges d'extension préférentielle (transposition du PNR par le SCoT)



Limite déterminée : L'urbanisation n'a pas vocation a priori à être étendue.

Frange d'extension préférentielle : L'extension urbaine doit être justifiée par rapport au potentiel de densification des communes (secteur de densité du PNR), à l'objectif de population, des capacités d'accueil (assainissement...)

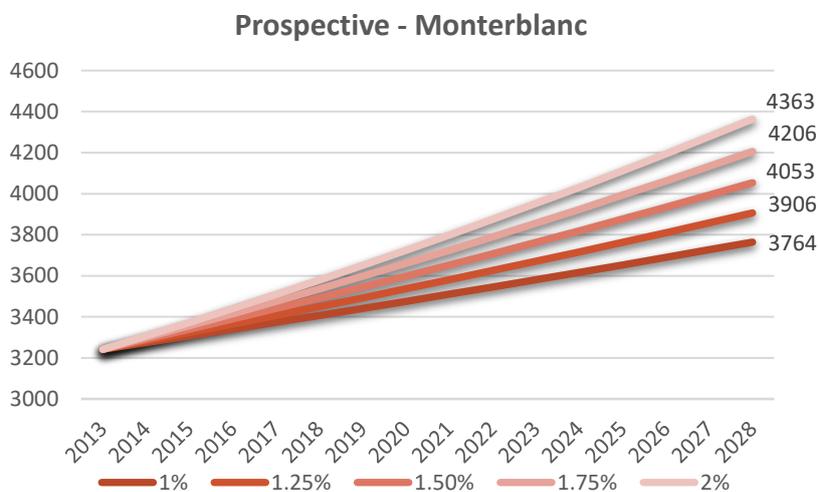


Carte et zoom identifiant les limites déterminées et franges d'extension préférentielle (transposition du PNR par le SCoT).

Prospective

Le Plan Local d'Urbanisme de Monterblanc pourra utiliser plusieurs indicateurs et outils pour mettre en place un véritable projet, réaliste et approprié. Il ajustera une prospective démographique et spatiale pour justifier un projet d'ensemble cohérent entre accueil de population, production de logement et consommation foncière.

1. Le taux de croissance : Prévoir l'évolution de la population sur les dix prochaines années (2018-2028). Les taux les plus réalistes et en compatibilité avec le PLH sont situés **entre 1,25% et 1,5% en moyenne par an**, et suivent les tendances enregistrées ces 10 dernières années. **La population totale en 2028 atteindrait les 3900 à 4050 habitants.**



2. La taille des ménages : En prenant en compte la décohabitation, le vieillissement de la population, les typologies de population à accueillir... le nombre moyen d'occupants par ménage sur la commune risque de continuer à baisser à l'horizon 2028. Malgré tout, une population familiale est venue s'installer ces 10 dernières années et peut freiner légèrement la baisse enregistrée dans les derniers chiffres officiels. **Le nombre moyen d'occupants par ménage devra être estimé entre 2,45 et 2,55.**
3. Le nombre de résidences principales à construire : En fonction d'une population totale en 2028 et d'une taille des ménages **estimée entre 2,45 et 2,55**, un nombre total de résidences principales est calculé. Pour pouvoir accueillir cette population, la différence entre le nombre actuel de résidences principales et le nombre total en 2028 est à combler. Cela reviendrait à construire entre **220 et 280 logements** en 10 ans (à partir d'une base de 1305 résidences principales estimée en 2018).
4. Le rythme de production de logements par an : Cette prospective met donc en avant un rythme d'environ 22 à

En compatibilité avec le SCoT et le PLH, le PLU anticipe un accueil démographique réaliste compris entre 1,25% et 1,5% de croissance annuelle moyenne.

C'est au travers du PADD que le projet devra se préciser notamment en mesurant les capacités et les conséquences d'une telle prospective.

Variation de la taille des ménages :

Une taille des ménages 2028 estimée faible nécessite de construire plus de logements pour accueillir une population donnée. A l'inverse, une taille des ménages 2028 estimée élevée nécessite moins de production de logement pour compenser les phénomènes de densification des ménages ou de vieillissement de la population.

28 logements à construire par an, compatible avec le PLH et au SCoT.

5. Le potentiel de densification et de renouvellement urbain : Le projet urbain du PLU prendra en compte les gisements existants dans l'ensemble des tissus urbanisés, les dents creuses, les projets en cours... pour déduire ce potentiel de la production globale nécessaire. Cela permettra de limiter la consommation d'espace en favorisant la mutation des espaces déjà bâtis, imperméabilisés ou non utilisé par l'agriculture (ou la sylviculture).

Prospective de l'espace :

Suite à cette prospective démographique et de l'habitat, des éléments spatiaux sont associés. Ils permettent de véritablement vérifier la faisabilité du projet, sur le terrain, et de faire des possibles allers-retours d'ajustement. Cela favorise la bonne mise en œuvre du plan et mesure la réelle portée du projet avant de valider un PADD.

Sulniac	2008	2013	Estimation 2018	Prévisions 2028
Population	2754	3242	3450	?
Taille des ménages	2.74	2.69	2.64	2.55
Nombre de ménages	1006	1205	1305	?

Prospective (tx annuel)		0.80%	1%	1.25%	1.50%	1.75%	2%
Nombre d'habitants à la date d'approbation du PLU (2018)	3450						
Nombre d'habitants supplémentaires à accueillir		204	314	456	603	756	914
Population à la fin de durée de vie du PLU (2028)		3654	3764	3906	4053	4206	4363
Taille des ménages à la fin durée de vie du PLU (2028)	2.55	2.55	2.55	2.55	2.55	2.55	2.55
Nombre de ménages total à la fin durée de vie du PLU (2028)		1433	1477	1532	1590	1650	1712
Nombre de résidences principales à la date d'approbation du PLU (2018)	1305						
Nombre de logements à construire		128	171	227	285	345	407
Moyenne par an [2018-2028]		13	17	23	28	34	41

Exercices de prospectives réalisées à partir de différents taux d'accueil de la population de 2018 à 2028 (source : la boîte de l'espace)

Enjeux sociodémographiques

Constats

Une pression démographique importante
Une taille des ménages forte mais en baisse
Une mixité sociale et intergénérationnelle
Un vieillissement de la population qui s'accélère
Un parc en constante progression mais peu diversifié
Une part de logements vacants faible
Un parc essentiellement composé de résidences principales, de maisons et de grands logements
Assez peu d'appartements et de petits logements
Un parc occupé par des propriétaires
Peu de résidences secondaires
Un parc à adapter pour faciliter le parcours résidentiel
Un taux de logements social assez faible
Une chute de la construction de logements

Enjeux

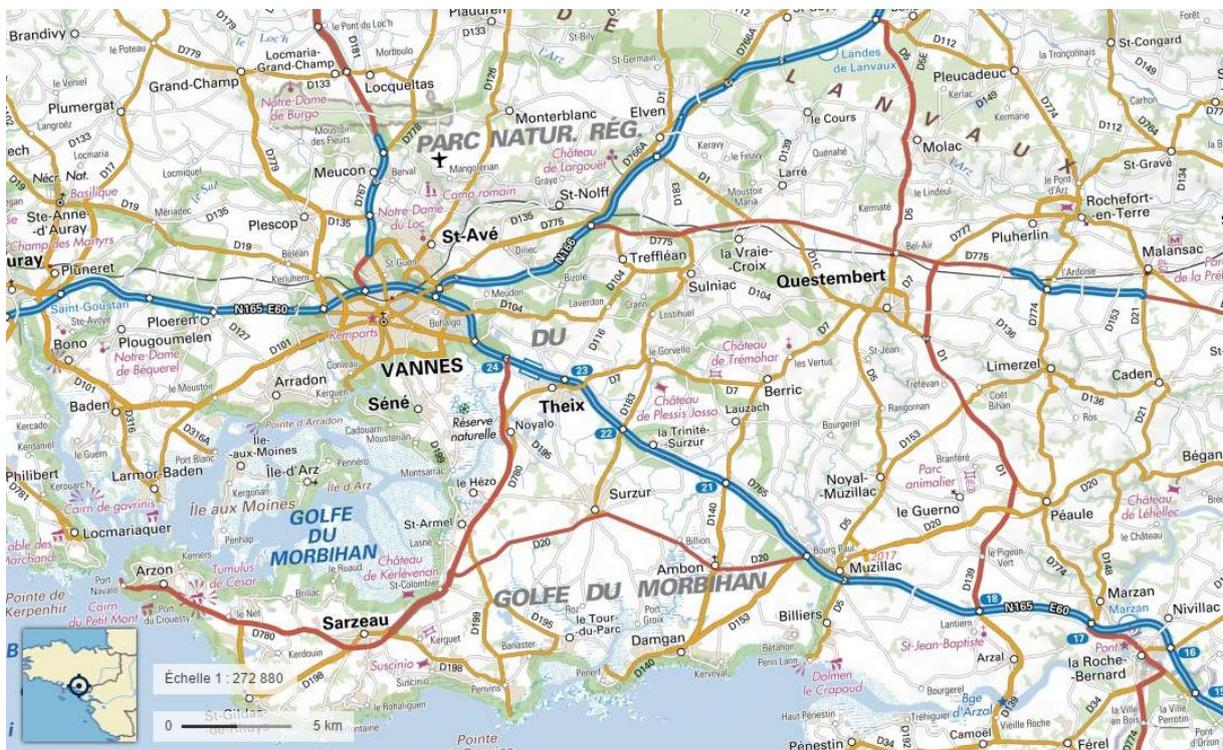
Maintenir une croissance de la population raisonnée, réaliste
Permettre le renouvellement des populations
Conserver une mixité sociale et intergénérationnelle
Continuer à diversifier le parc de logement
Produire des logements en adéquation avec la demande
Conserver un prix attractif de l'immobilier
Organiser le parcours résidentiel
Lutter contre l'étalement urbain
Réduire significativement la consommation foncière en campagne, en y limitant les possibilités de constructions nouvelles (priorité au développement du centre-bourg).
Limiter la consommation foncière
Intégrer les capacités de densification du centre-ville avant de programmer des extensions
Renforcer le centre-bourg

Diagnostic territorial

Le diagnostic territorial comprend l'ensemble des thématiques en lien avec le fonctionnement, les usages et les activités du territoire. Il aborde les thématiques liées à l'économie, aux transports, aux équipements et aux commerces ou encore à l'analyse urbaine et paysagère.

Transports et mobilités

La situation de Monterblanc, au Nord de Vannes, lui confère une proximité avec deux axes structurants : à l'Est la N166 reliant Vannes à Ploërmel (puis Rennes par la N24), et à l'Ouest la D767, route de Saint-Brieuc via Loudéac.



Extrait de carte IGN

Réseau routier :

Monterblanc ne bénéficie d'aucun échangeur avec une nationale. Un peu à l'écart des grands axes, ces derniers sont cependant rejoints en 10 minutes en voiture.

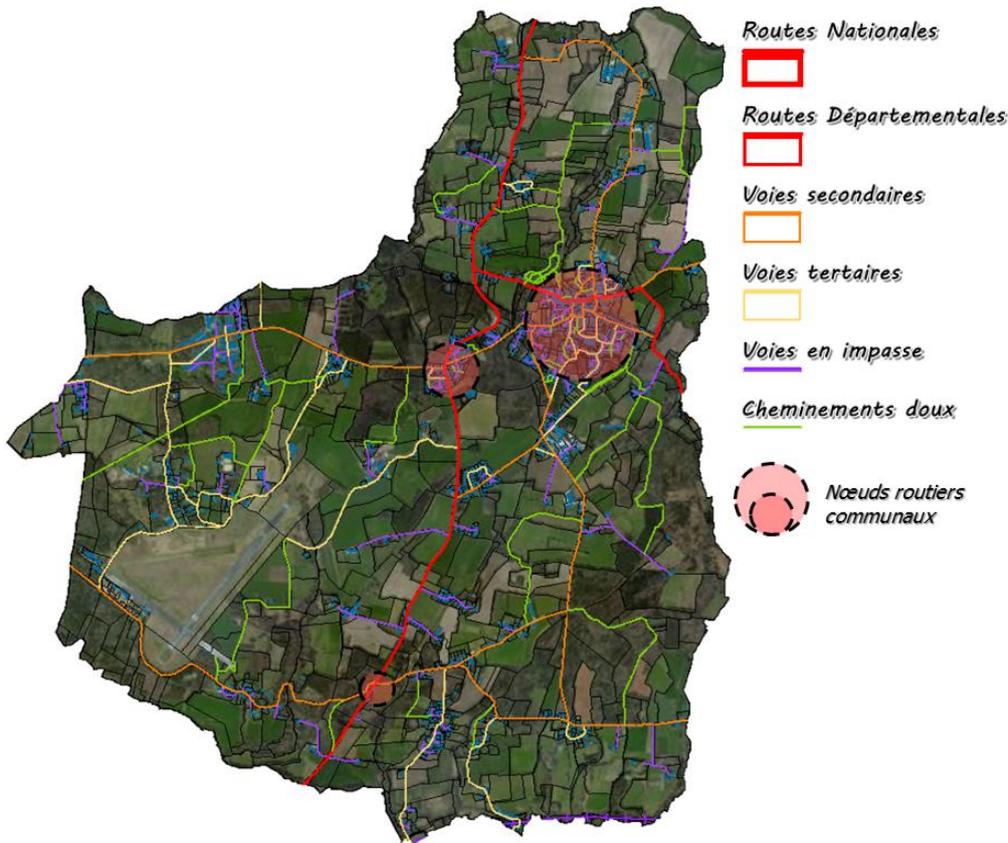
La commune est traversée par un axe relativement structurant et fréquenté : la D126 qui converge vers Vannes (via Saint-Avé). La D182, qui permet la jonction avec Saint-Nolff, et dans une moindre mesure la route de la Corniche qui traverse la commune d'Ouest en Est dans sa partie Sud viennent également structurer le territoire. Les autres principaux axes permettent de relier Monterblanc à ses voisins : Elven, Plaudren, Locquetas et Meucon, Saint-Nolff. Les principaux axes supportent des flux allant de 380 (D182) à 4600

Marges de recul dans le Morbihan :

Le règlement départemental de voirie préconise les reculs suivants, de part et d'autre de la chaussée dans des routes départementales :

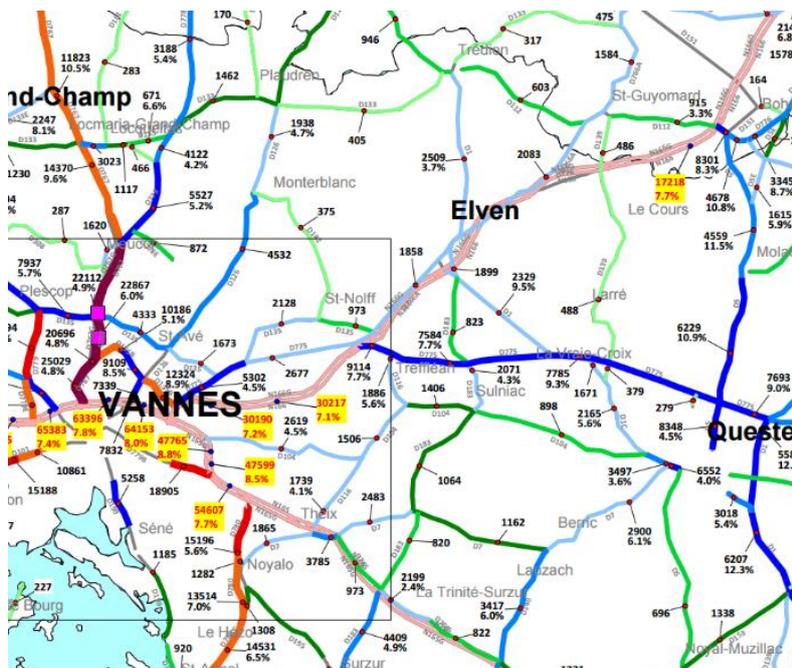
- 35m en zones A et N ;
- 20 en zones U et AU ;
- Selon le contexte local en agglomération.

(D126) véhicules par jour. A titre de comparaison, la N166 observe 30 000 véhicules par jours à l'entrée de Vannes.



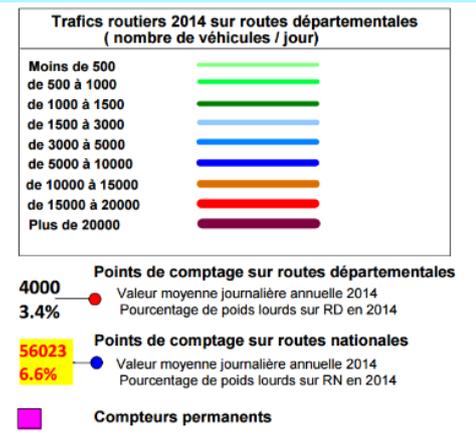
Carte du réseau viaire à l'échelle de la commune (Source : groupement)

La commune ne compte aucune route classée à « Grande Circulation ».

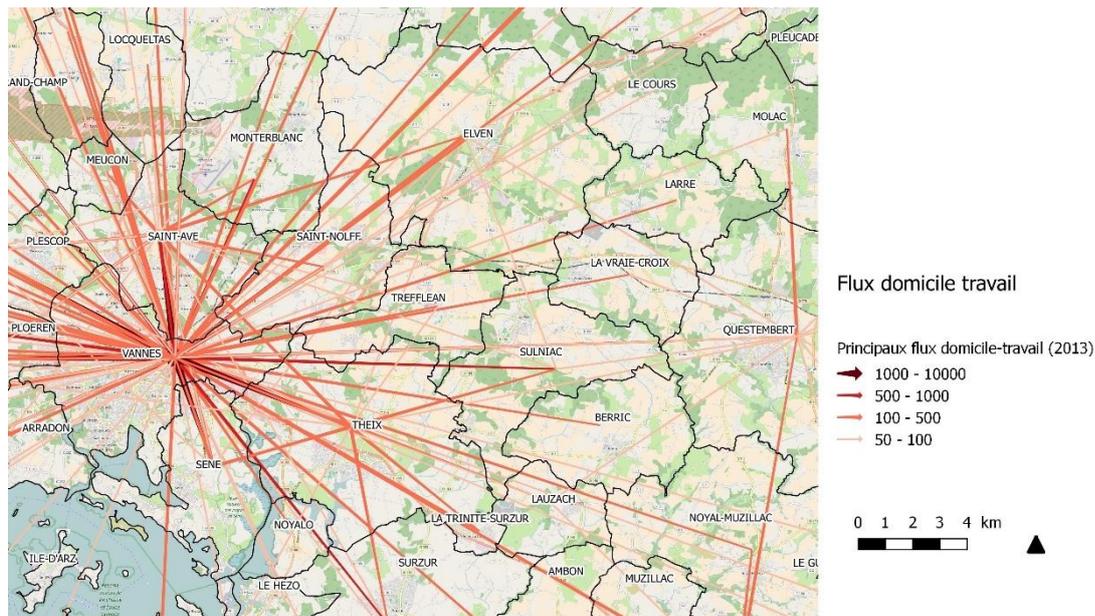


Carte du trafic routier départemental en 2015 (Source : CD56)

Flux et réseau routier (56)



Migrations pendulaires :

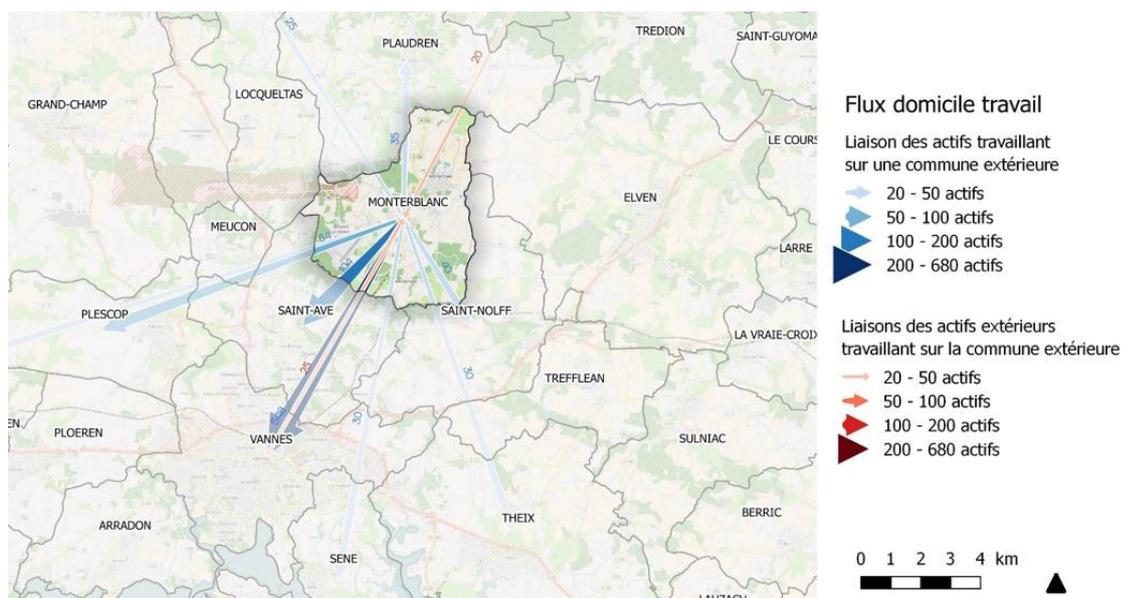


Carte des migrations pendulaires principales (source : INSEE)

A l'image du réseau routier, la majorité des flux domicile-travail convergent vers le pôle d'emploi de Vannes et dans une moindre mesure vers Saint-Avé au nord et Theix à l'Est. Avec des flux plus réduits, les villes de Questembert et Elven constituent également des polarités.

Les principaux flux qui partent de Monterblanc vont vers le sud-ouest de la commune : Vannes (548 actifs), Saint-Avé (104 actifs) et Plescop (64 actifs).

Les flux domicile travail illustrent le caractère résidentiel de la commune avec plus de 7 fois plus de sorties que d'entrées quotidiennes : 180 entrées pour 1283 sorties quotidiennes.



Carte des entrées et sorties sur le territoire de Monterblanc (source INSEE)

Mobilités alternatives :

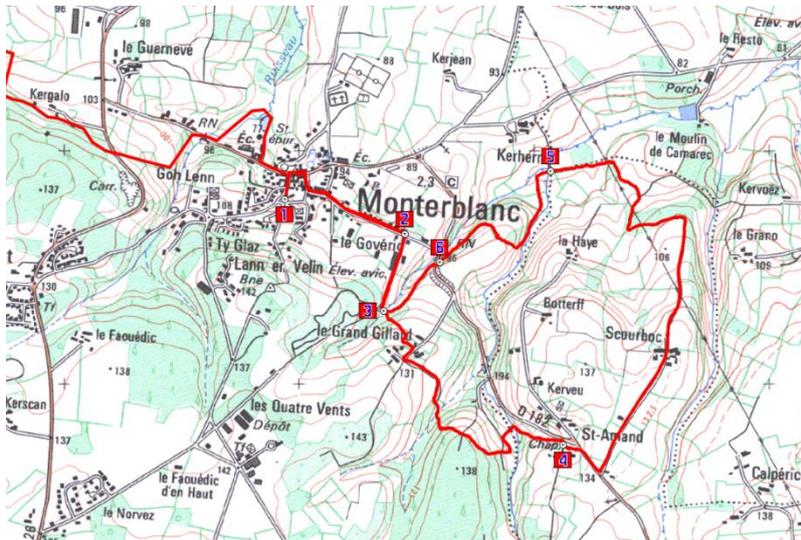
Si la voiture est très utilisée sur le secteur, (93,1% des trajets domicile-travail), d'autres types de transports existent.



Transports publics du Morbihan - réseau TIM (Source : CD56)

Les transports collectifs sont gérés par le département du Morbihan. La ligne 11 du réseau TIM effectue le trajet Saint-Jean-Brévelay / Vannes, en passant notamment par Monterblanc et Saint-Avé.

La commune dispose de plusieurs sentiers praticables à pied, en vélo ou cheval et notamment un circuit principal : le circuit du four à pain, une boucle de plus de 7km, le long de chemins creux ou de sentes boisées.



Circuit du four à pain (source : IGN)

Monterblanc ne dispose pas d'aire de covoiturage officielle à ce jour, même si des expérimentations sont en cours, notamment le long de l'axe reliant Corn Er Hoët au bourg. L'aire de covoiturage la plus proche répertoriée est à Plaudren, au nord de Monterblanc.

Circulation du bourg :



Carte des voies et impasses du tissu aggloméré de Monterblanc.

Le réseau routier compte un nombre important de voies en impasse, tant en campagne que dans le bourg :

En campagne, cette spécificité s'explique par la nécessité de rejoindre les écarts et hameaux, qui étaient tous à l'origine des exploitations agricoles situées au cœur du parcellaire exploité. C'est pourquoi grand nombre de ces impasses se prolongent dans les faits par des chemins d'exploitation ou des sentiers piétons.

Dans le bourg, c'est l'aménagement en lotissement qui en est à l'origine, avec la création volontaire de voies en impasses destinées à limiter les voies au seul usage de desserte interne, sans report de trafic de desserte, concourant ainsi à apaiser la circulation et limiter les nuisances. A noter que plus on se rapproche du centre-bourg, plus les rues sont connectées.

Par ailleurs, la commune comprend plusieurs nœuds routiers d'importance diverse. En premier lieu, Corn er Hoet qui assure la jonction entre la D126 et le bourg. Ensuite, le carrefour entre la D126 et la route de la Corniche qui permet de desservir tous les villages du Sud du territoire, ainsi que l'aéroport. Enfin, le bourg lui-même fait office de nœud routier, au départ des connexions avec Saint-Nolff, ou encore Elven.

Inventaire des capacités de stationnement :

La commune dispose d'une offre de stationnement relativement adaptée en tissu aggloméré. Des poches dispersées, des parkings et du stationnement le long des rues permettent de répondre aux

Un outil ?

Les emplacements réservés sont utiles pour affirmer, élargir ou créer des voies ou des espaces publics.

Rapport de présentation - Diagnostic

besoins des commerçants, des services et des visiteurs de la commune.

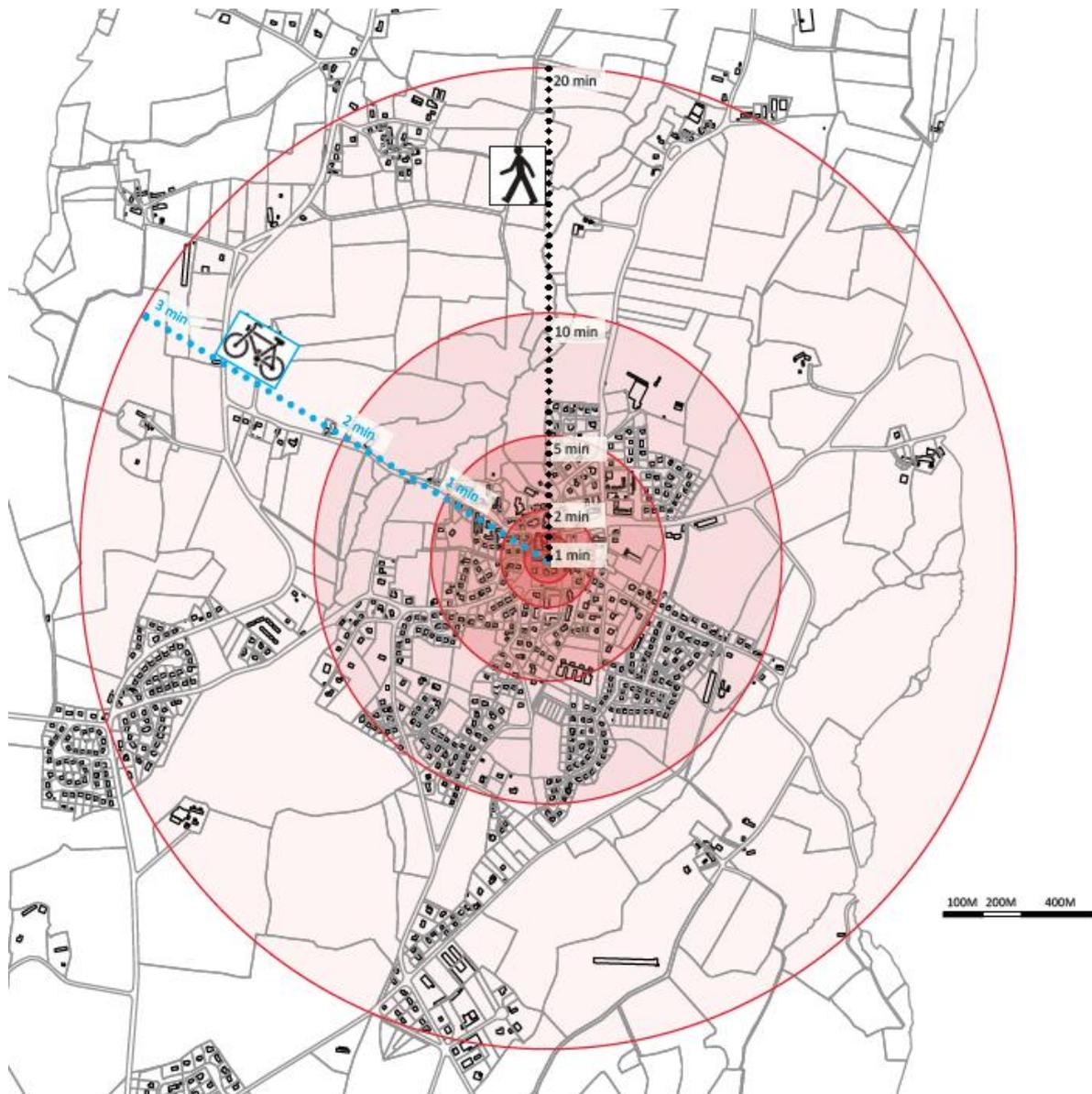
Monterblanc dispose d'une borne de recharge à destination des véhicules électriques en centralité.

Rue ou lieu	Nombre de place	Particularités
Rue Françoise Dolto	20	Stationnement en poches le long des voies ou devant l'école – Réservé au fonctionnement de l'école
Ker Eugène	12	Stationnement le long de la rue réservé au fonctionnement de l'école
Parking rue du stade	7 et+	Stationnement en bande pour l'école
Parking mairie et rues	26 et+	Stationnement pour équipements administratifs et mairie
Environs salle des fêtes et rues	8	Stationnement le long de la voie (la salle des fêtes n'a pas de parking)
Parking Place Anne de Bretagne	37 et+	Parking principal du centre-ville (utilisé pour l'ensemble et notamment la salle des fêtes)
Parking médiathèque et rues	10 et+	Stationnement en épi pour commerces et équipements du centre-bourg
Parking place de l'église	14 et+	Stationnement en épi pour commerces et équipements du centre-bourg
Rue Joachim Lamour	18	Parking et stationnement en bande à proximité du centre-bourg
Rue du Pont Morio	10	Stationnement en bande à proximité du centre-bourg
Parking privé 3 rue Joachim Lamour	10	Parking privé pour logements
Ecole privée Notre-Dame	12	Parking pour le fonctionnement de l'école privée
Parking des Ajoncs	40	Parking pour les logements collectifs
Rue des Ajoncs	17	Stationnement en bande pour les logements collectifs

Parking Keruhel privé	20	Parking privé résidence Keruhel – grille à l'entrée et réservé aux habitants
Parking Clos du Roy	24	Parking privé réservé aux logements
Parkings des équipements sportifs et cimetière	66 + 40	Stationnement réservé au fonctionnement des équipements sportifs et du cimetière au Nord du bourg
Parking nord cimetière	61	Stationnement réservé au fonctionnement des équipements sportifs et du cimetière au Nord du bourg



Capacités de stationnement – (Source : Plan de référence 2015)



Isochrones piétons et cycles – (Source : Plan de référence 2015)

Constats

Un bon réseau routier, entretenu et moderne

Une commune un peu à l'écart des grands axes de circulation, mais située entre la route de Saint-Brieuc à l'Ouest et celle de Ploërmel à l'Est.

Une commune peu desservie par les transports en commun : une seule ligne de bus, pas de gare.

De nombreux linéaires de déplacements doux, pouvant être utilisés tant pour la randonnée que pour les liaisons douces inter-quartiers.

Aucune aire de covoiturage à ce jour, même si une expérimentation est en cours.

Une capacité suffisante de places de stationnements dans le centre bourg

Enjeux

Conserver un bon réseau routier

Maintenir un bon réseau routier secondaire sur l'ensemble du territoire

Calibrer les voies aux usages qu'elles seront amenées à supporter, notamment dans les lotissements et dans le recours aux voies en impasses.

Conserver un équilibre entre entrées/sorties

Maintenir l'attractivité du bourg pour limiter les déplacements, et favoriser le développement de l'urbanisation du bourg.

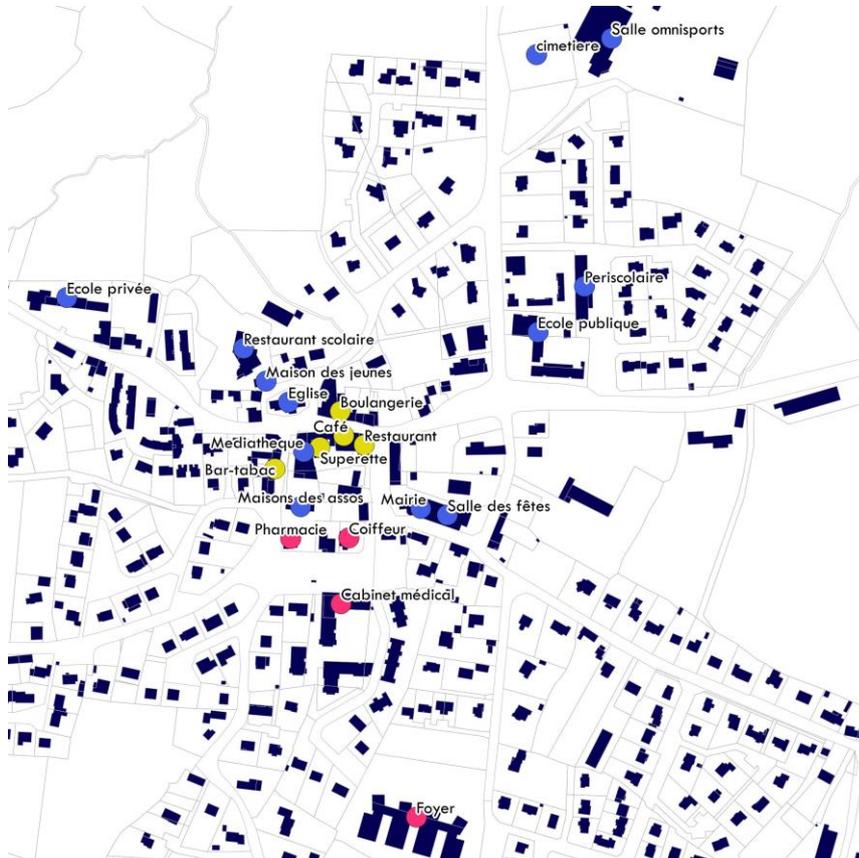
Limiter l'utilisation individuelle de la voiture en renforçant les alternatives

Développer les modes de transports doux et collectifs

Améliorer la sécurité des liaisons douces dans le tissu aggloméré et notamment aux abords des équipements

Equipements et services

La commune possède un bon niveau d'équipements, diversifiés et accessibles. La majorité est située dans le tissu aggloméré du bourg. A noter que la commune dispose également d'équipements et d'infrastructures spécifiques associées à l'aérodrome dit de « Vannes/Meucon », situé à Monterblanc.



Carte de localisation des équipements, commerces et services (à actualiser)

Des pôles d'équipements

Certains espaces sont structurés et peuvent faire l'objet de « pôle » afin de renforcer leur accessibilité et améliorer leur fonctionnement. Cela permet également de mutualiser les accès et transports, les aménagements et les espaces associés.

4 pôles se distinguent :

- Le centre-bourg, de la mairie au restaurant scolaire ;
- Les 2 pôles des écoles ;
- Le pôle d'équipements au nord composé du cimetière et des équipements sportifs.

Education et jeunesse :

Monterblanc compte deux écoles, l'école publique « 1.2.3. soleil » et l'école privée « Notre Dame de la Croix », ainsi qu'une cantine scolaire.

L'école publique « 1, 2, 3 soleil » comprend cinq classes. Située en sortie de bourg, sur les hauteurs au Nord de la route d'Elven, l'école est ressentie comme bien située : au contact de la maison de l'enfance, entre le site sportif et le restaurant scolaire située au centre du bourg.

À l'étroit dans des locaux mal adaptés, desquels il faut toujours sortir (hors partie maternelle) pour faire une activité, une cour où les récréations sont alternées entre maternelle et primaire. Cette situation de l'école publique appelle à des aménagements indispensables : réhabilitation/extension sur site ou construction neuve.

Effectifs 2016-2016

Ecole « 1 2 3 soleil » :

- 50 élèves en maternelle
- 68 élèves en élémentaire

Ecole Notre Dame de la Croix :

- 111 élèves en maternelle
- 160 élèves en élémentaire

L'école privée « Notre Dame de la Croix » compte dix classes. Chacune va de l'école maternelle à l'école élémentaire accueillant les enfants de 2/3 ans à 11 ans.

Le restaurant scolaire accueille les enfants des deux écoles.

En plus d'un accueil périscolaire et d'un centre de loisirs pour le temps des vacances, il existe un Relais Intercommunal Parents Assistantes Maternelles du Pays de l'Argoët. Les communes de Monterblanc, Elven, St-Nolff, Sulniac, Trédion et Tréfléan bénéficient des services du RIPAM.

Les collégiens peuvent aller à Vannes ou à Elven pour un établissement privé (un nouveau collège public est en construction à Elven avec une ouverture prévue en septembre 2017).

A Monterblanc, une maison des jeunes propose des activités aux jeunes âgés entre 10 ans et 20 ans.

En complément de ces structures communales dédiées à l'enfance et à la jeunesse, une association intercommunale du Pays d'Elven propose des activités supplémentaires. Cette association est portée par les communes d'Elven, Monterblanc, St-Nolff, Sulniac et Trédion.

Culture, sports et loisirs :

Situés sur les hauteurs du bourg, à proximité de l'école publique et de la maison de l'enfance, les équipements sportifs sont largement dimensionnés et de qualité.

4 terrains de football favorisent la pratique de ce sport, à toute heure et pour tous les âges.

Le gymnase, récemment inauguré, offre un large espace pour la pratique de sport en salle. Il accueille les clubs sportifs, les écoles. Un dojo implanté au 1er étage est réservé au club de judo, aux écoles, aux TAP et aux activités du centre de loisirs. Accolée au gymnase, se trouve la salle de danse et gymnastique.

Le centre de parachutisme constitue également un équipement structurant dont l'influence dépasse le territoire communal.

Autres équipements culturels, sportifs et de loisirs :

- La médiathèque Imagine qui a ouvert en 2014. Elle compte plusieurs espaces permettant lecture, échanges de livres, temps de contes, exposition, vidéo, pôle informatique. Cette nouvelle structure orientée sur le théâtre de verdure renforce qualitativement le cœur du bourg ;
- Les salles Saint-Exupéry et Saint-Pierre ;
- La salle des fêtes ;
- Le centre équestre ;
- Le jardin partagé.

La commune propose également des événements culturels plusieurs fois dans l'année dont le festival « Jazz à Monterblanc » (qui a fêté sa 10^{ème} édition en 2016 et se dénommait auparavant « Jazz à Mangolérien »). Il accueille tous les ans de nombreux amateurs de jazz.

Des équipements récents et de qualité



La médiathèque Imagine



Les plateaux sportifs au nord du bourg

Administration :

La commune dispose des principaux services administratifs de proximité :

- Mairie
- Poste
- Cimetière
- Ateliers municipaux
- Salles municipales

Services et santé :

La commune de Monterblanc possède une bonne diversité des principaux professionnels de santé (pharmacie, cabinets médical et infirmier, dentiste, masseurs-kinésithérapeutes, orthophoniste, ostéopathe).

Le foyer d'accueil médicalisé d'adultes handicapés Keruhel créé par l'EPSM (Établissement Public de Santé Mentale) du Morbihan, a aujourd'hui 15 ans. Il dispose de 50 places d'accueil permanent.



La pharmacie

Constats

Un bon niveau d'équipements avec de nombreux équipements récents

L'ensemble des équipements situés dans la centralité ou à proximité

Un besoin de faire évoluer ou d'agrandir l'école publique pour répondre aux besoins actuels et anticiper ceux à venir

Des services variés

Un pôle spécifique à l'aérodrome

Enjeux

Maintenir un bon niveau d'équipements et assurer leur fréquentation

Anticiper les nouveaux besoins (évolution des modes de vie...)

Anticiper les besoins des nouveaux habitants

Des connections à affirmer entre les équipements notamment par des liaisons douces sécurisées et accessibles.

Anticiper l'évolution de l'école publique

Un outil ?

Les emplacements réservés sont utiles pour réserver des espaces pour développer de nouveaux équipements ou prévoir des extensions de structures existantes.

Commerces

Les commerces sont majoritairement situés dans le tissu aggloméré, dans les rues adjacentes à la place de l'église.



Carte de localisation des espaces commerciaux et du linéaire commerçant du PLU en vigueur

Considérée dans son ensemble, l'offre commerciale et de services du centre-bourg de Monterblanc compte 9 établissements, dont 2 positionnés sur des activités spécifiques (KidHôtel, vente de produits d'accueil pour enfants, et une entreprise de couture). Ce sont donc ainsi, en fait, seuls 7 commerces et services qui offrent un service quotidien à la population locale, dont 3 commerces à vocation alimentaire (une boulangerie, une supérette de 160m² et une pizzeria, en vente à emporter seulement), 2 cafés, un salon de coiffure et une pharmacie.

Rapportée à la population communale, cette offre commerciale se révèle donc plutôt ténue compte-tenu du potentiel démographique de la commune et, facteur aggravant, évoluant à la baisse en dépit de la croissance de la population. Au fil des ans ont disparu un salon de coiffure, un café - restaurant, une boucherie-charcuterie...

Hors centralité, une offre de services s'est développée le long du flux principal (une station-service-garage) et dans les écarts, une auberge gastronomique et un camping. Accompagnant l'abandon progressif de la sédentarisation de troupes sur site, l'offre autrefois présente autour du camp de Meucon s'est étiolée pour disparaître aujourd'hui.

Une offre commerciale incomplète

Le plan de référence de Monterblanc signale une carence sur plusieurs équipements de proximité importants et notamment le besoin d'une nouvelle boulangerie, d'un boucher-charcutier-traiteur et d'un bar-brasserie.

Plusieurs locaux sont aujourd'hui vacants :

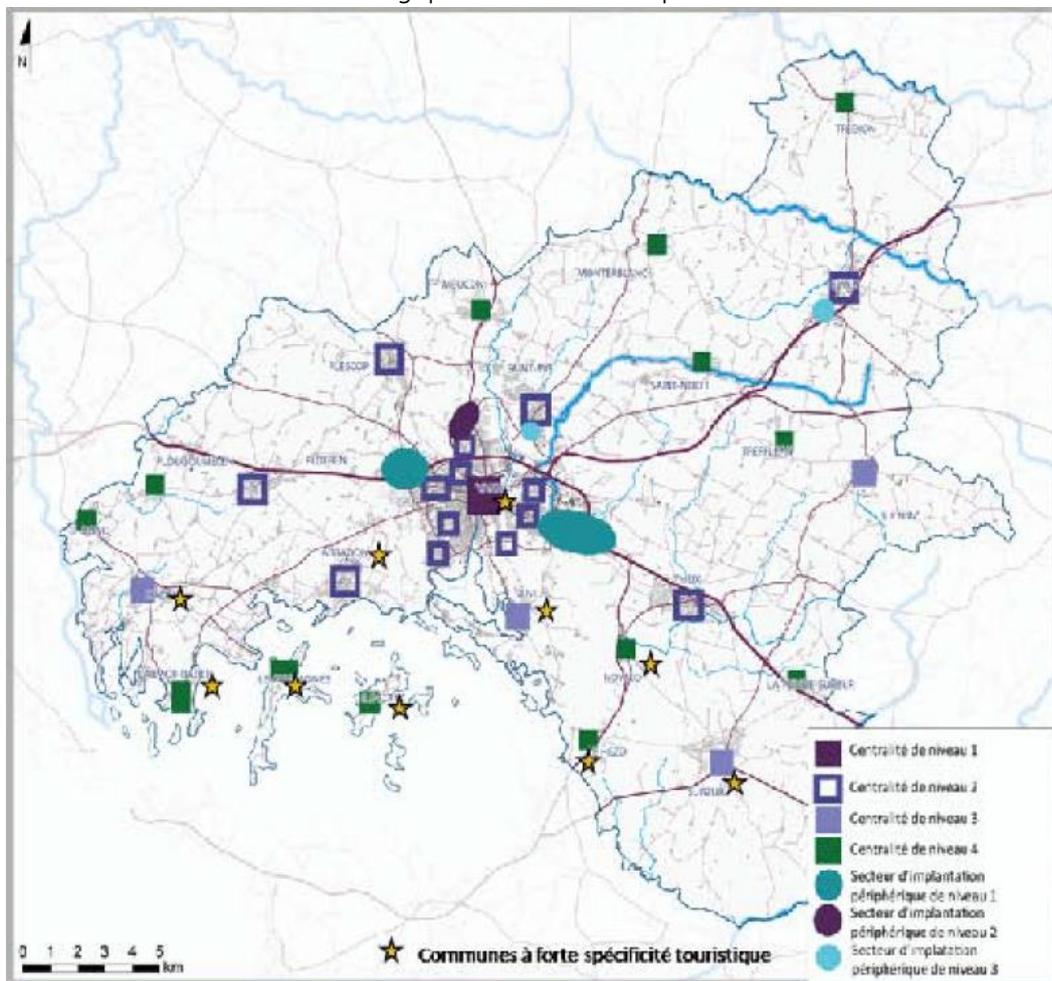
- Un salon de coiffure
- Un ancien restaurant ouvrier
- Un local médical

Commerces regroupés à proximité de la place de l'église



Orientations commerciales du SCoT de Vannes Agglo :

Le Schéma de Cohérence Territoriale de Vannes Agglo préconise plusieurs modèles de développement et de renforcement des pôles commerciaux. Deux logiques sont présentées :



- Une logique de flux, basée sur des sites périphériques ou zones spécifiques à vocation commerciale.
- Une logique de centralité qui favorise des tissus ou des bourgs mixtes attractifs et de proximité.

La commune de Monterblanc ne possède pas de site périphérique ou de zone commerciale.

Le bourg de Monterblanc est classé de niveau 4 et à vocation à accueillir des commerces d'achats hebdomadaires.

Constats

Un niveau de commerces limité avec quelques carences
Une logique de centralité sur les rues adjacentes de la place de l'église
Quelques cellules commerciales vides en centralité
Une supérette de 160m² intégrée dans la centralité
Des espaces à redynamiser et à connecter

Enjeux

Maintenir les commerces dans la centralité du bourg en favorisant leur fréquentation
Retrouver des commerçants et services dans les locaux vacants
Conforter l'attractivité et la diversité du tissu central et de ses espaces publics associés
Améliorer la qualité des espaces associés et l'accessibilité des cellules commerciales

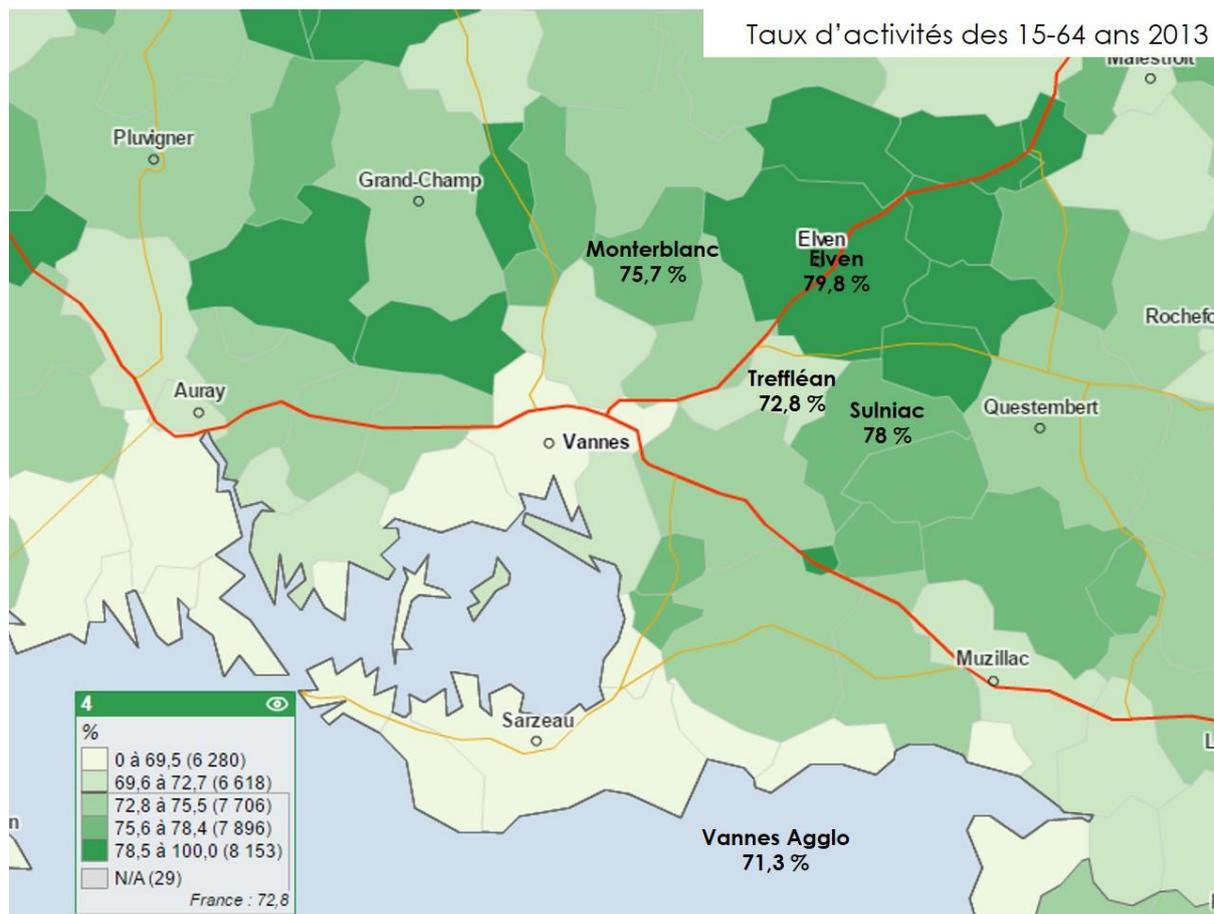
Un outil ?

Le linéaire commerçant peut être utile pour éviter le changement de destination de cellules commerciales en logement, notamment au rez-de-chaussée des rues de la centralité.

Economie

Analyse socio-économique :

La population de Monterblanc est active. Le taux d'activités des 15-64 ans est de 75.7%, parmi les taux élevés des communes de la couronne vannetaise. A noter les effets d'axes en lien avec les communes possédant un taux d'activités fort. Le long des voies RN 165 ou 166, des secteurs sont attractifs car ils permettent une desserte et une accessibilité facilitée au pôle principal de Vannes. Monterblanc bénéficie de la proximité de communes offrant un grand nombre d'emplois : Saint-Avé, Elven et Vannes.



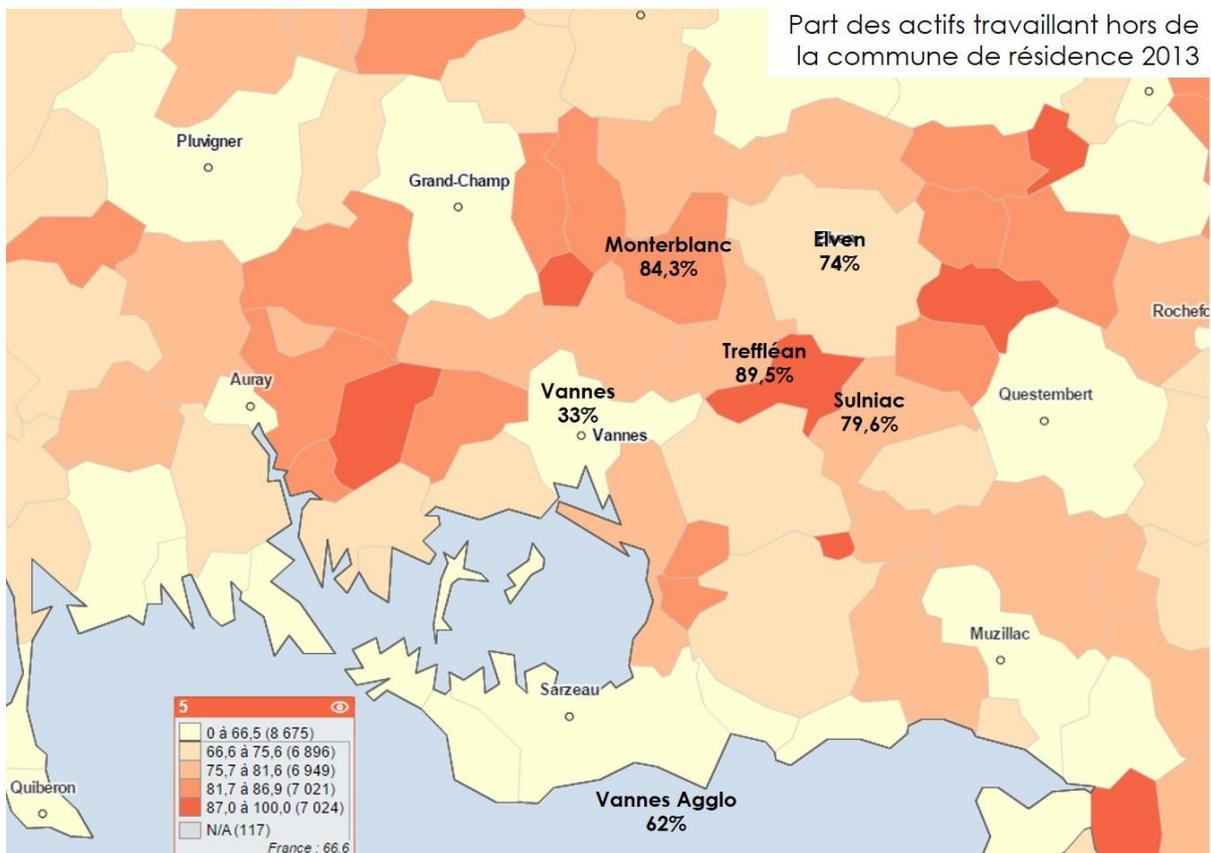
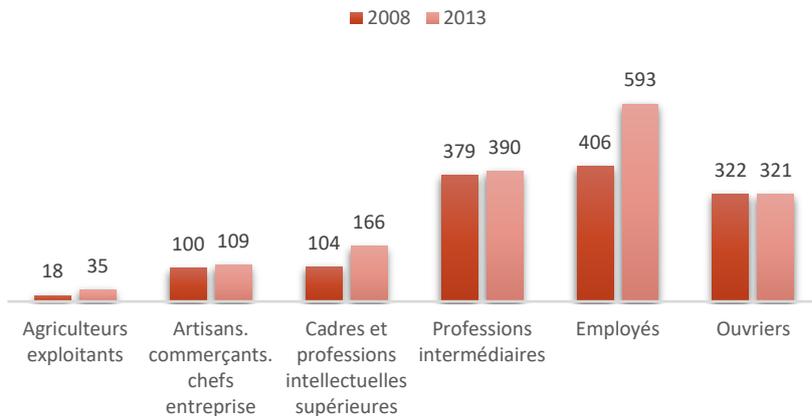
Carte du taux d'activités des 15-64 ans (source : Geclip, INSEE)

Le taux de chômage (au sens du recensement) est de 8.9% en 2013 et est en hausse depuis 2008 (6.1%).

La répartition par catégorie-socioprofessionnelle sur la commune de Monterblanc est assez diversifiée. Le nombre des employés a fortement augmenté quand les autres catégories sont restées stables. Le nombre de cadres et professions intellectuelles supérieures a tout de même augmenté et représente aujourd'hui 10 % de la population active.

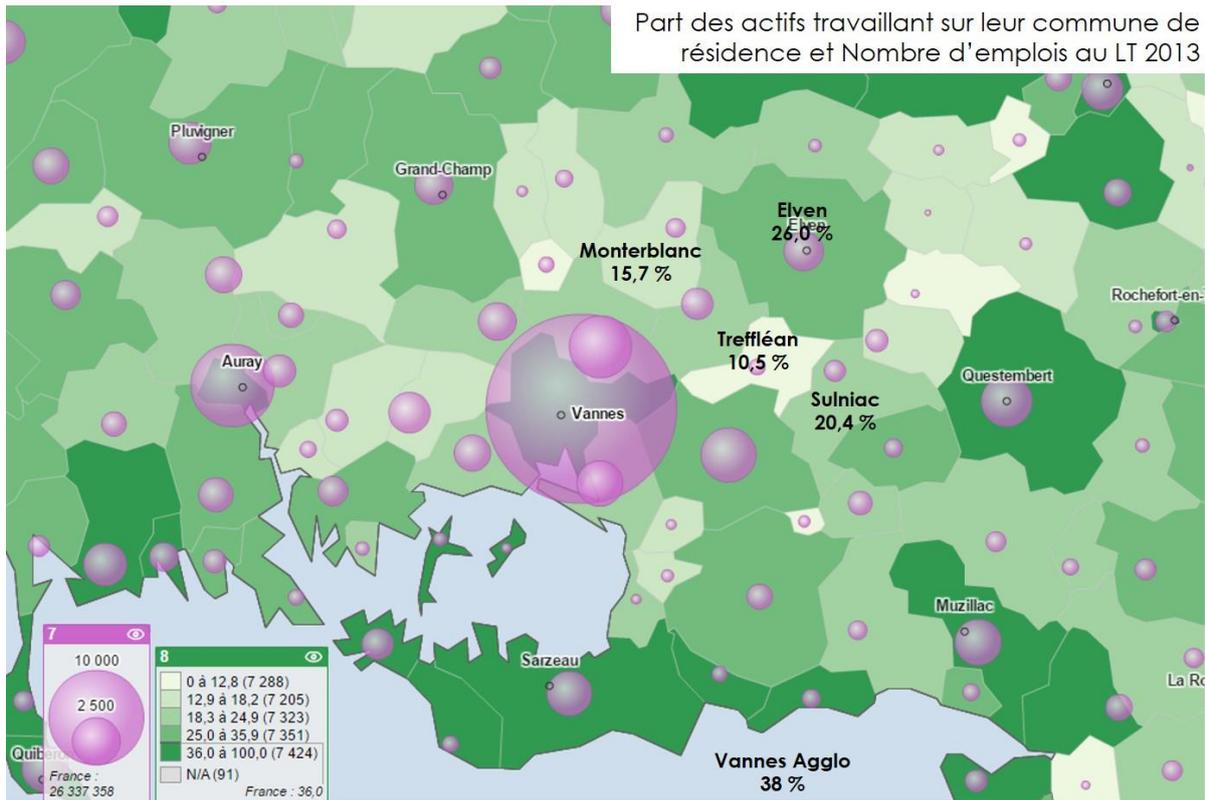
A noter la part des agriculteurs exploitants a progressé du fait d'un doublement du nombre d'exploitants agricoles sur la commune.

Catégories socio-professionnelles des 15-64 ans - Monterblanc



Carte de la part des actifs travaillant hors de leur commune de résidence en 2013
(source : Geoclip, INSEE)

Près de 84.3 % des actifs de Monterblanc travaillent ailleurs que sur leur commune de résidence. Cela témoigne de la dépendance aux autres territoires et notamment au pôle d'emplois de Vannes. Cela entraîne également des migrations pendulaires importantes vers la polarité principale. Cette tendance est caractéristique des communes dites « périurbaines » et en seconde couronne de pôle d'agglomération attractive.

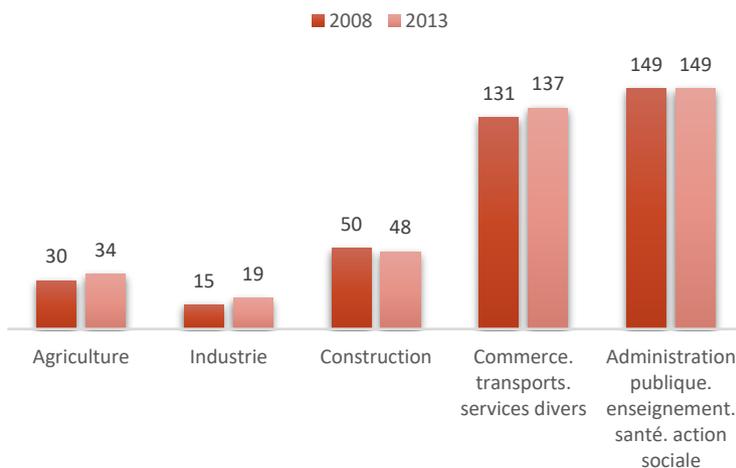


Carte de la part des actifs travaillant sur leur commune de résidence et nombre d'emplois au lieu de travail en 2013 (source : Geoclip, INSEE)

Emplois et secteurs d'activités :

La cartographie des nombres d'emplois au lieu de travail désigne bien Vannes comme pôle d'emplois. Saint-Avé, Elven ou encore Questembert connaissent également une certaine dynamique liée à l'emploi sur leur commune.

Emplois par secteur d'activité - Monterblanc



Données INSEE – exploitations complémentaires

Monterblanc concentre environ 387 emplois en 2013, contre 375 en 2008. Cette hausse est due notamment à une augmentation du

nombre d'emplois dans le secteur du commerce, de l'industrie ou encore de l'agriculture. Mais ces variations restent mesurées. Le secteur tertiaire est souvent le premier employeur local pour ces communes influencées par des agglomérations attractives.

Les secteurs d'emplois ne sont pas assez diversifiés mais on constate une certaine stabilité dans la répartition. L'agriculture est encore bien présente sur le territoire car elle représente plus de 8.7% des emplois.

	2008	2013
Nombre d'emplois dans la zone	334	401
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	1269	1488
Indicateur de concentration d'emplois	0.26	0.27

Indicateur de concentration d'emplois (INSEE, exploitation principale)

(Remarque : Les chiffres qui concernent l'emploi peuvent varier entre les exploitations principales ou complémentaires de l'INSEE)

La concentration est stable mais reste faible. Elle représente le nombre d'emplois par actif occupé sur la commune. Cet indicateur témoigne ou non de l'autonomie d'une commune entre économie et démographie.

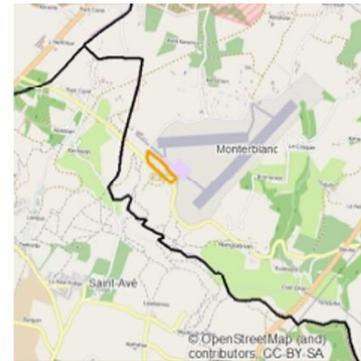
Sites d'activités :

Les activités sur la commune sont réparties sur plusieurs secteurs :

- Le site d'activités de l'Aéropark
- Le site d'activités des Quatre vents
- L'espace rural (activités agricoles, artisans...)
- Le tissu aggloméré (activités variées, commerces, administrations...)

La zone aéronautique de Monterblanc est située au sud de la commune, à 3 minutes de l'axe Vannes-Saint-Brieuc (D767). Elle comprend le secteur de l'Aéropark qui accueille des entreprises en lien avec l'aéronautique.

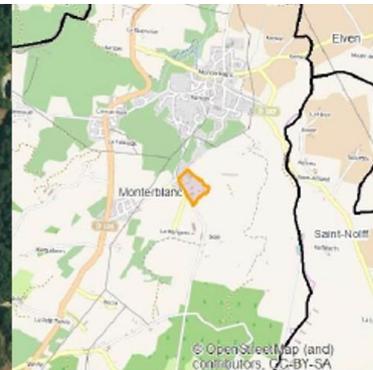
- Surface : 3,6 ha
- Vocation : aéronautique
- Entreprises : 2
- Emplois : 5
- Surface disponible : -
- Lots disponibles : 10



Plan et localisation de l'Aeropark (source : Vannes Agglo)

La zone des Quatre Vents est située au sud du bourg et accueille des entreprises artisanales.

- Surface : 6 ha
- Vocation : artisanale
- Entreprises : 3
- Emplois : 10
- Surface disponible : -



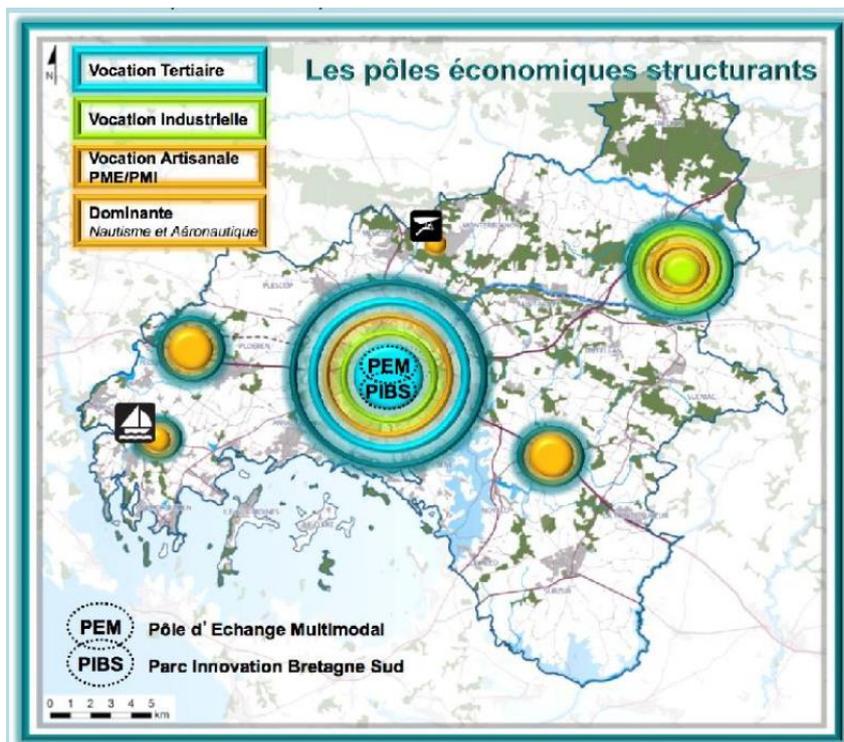
Plan et localisation de la zone des Quatre Vents (source : Vannes Agglo)

Développement économique dans le Schéma de Cohérence Territoriale

Le SCoT met en avant une logique d'emplois polarisée sur Vannes et autour des axes majeurs entre Lorient et Nantes et entre Vannes et Rennes. Ces secteurs sont assez diversifiés mais le secteur tertiaire progresse au détriment du secteur industriel notamment.



Extrait du SCoT de Vannes Agglo (source : Vannes Agglo)



Extrait du SCoT de Vannes Agglo (source : Vannes Agglo)

Le SCoT souhaite mettre en œuvre de l'agilité économique par une offre foncière et immobilière en parc d'activités de haute qualité accessible, évolutive et adaptable dans le temps aux besoins renouvelés des entreprises.

Les principales orientations du SCoT :

- Accompagner le développement économique au niveau foncier
- Optimiser l'utilisation du foncier pour les parcs d'activités existants et futurs

- Offrir dans les parcs d'activités des conditions favorables d'accueil pour les entreprises en visant un haut niveau de qualité pour les parcs d'activités

Nouvelle offre pour des Parcs d'activités structurants et nouveaux espaces d'activités d'irrigation		Surface maximale pour l'offre foncière économique nouvelle à 2030 (ha)	Objectif de densité minimale en surface plancher construit/ha (SPC/ha)	Les parcs d'activités existants	Objectif de densité minimale en surface plancher construit/ha (SPC/ha)	
Elven (Gohélis)	• ETI (industrie et activités associées)	30 ha	Min. 1200 SPC/ha	Arradon	• Botquelen	Min. 2200 SPC/ha
	• PME/PMI (industrie et activités associées)			Arradon	• Doaren Molac	Min. 1200 SPC/ha
Cœur d'Agglo	• PME/PMI (commerce) (hors)	48ha	Min. 3000 SPC/ha	Elven	• Gohélis 1	Min. 1200 SPC/ha
Theix	• PME/PMI artisanales	10 ha	Min. 2200 SPC/ha	Elven	• Lamboux	Min. 1200 SPC/ha
Baden	• Nautiparc	5 ha	-	Le Hézo	• Lann Vrihan	Min. 2200 SPC/ha
Nouveaux espaces d'activité d'irrigation	• PME - TPE/TPI ou artisanat de proximité	30 ha + 20ha de réserve, mutualisés	Min. 2200 SPC/ha	Ile d'Arz	• Douero	Min. 1200 SPC/ha
				Meucon	• Norbrat	Min. 1200 SPC/ha
Total		140 ha	-	Monterblanc	• Aéropark	Min. 1200 SPC/ha
				Monterblanc	• Quatre Vents	Min. 1200 SPC/ha
				Plescop	• Kertuherne	Min. 2200 SPC/ha
				Plescop	• Trehuinec	Min. 2200 SPC/ha
				Ploeren	• Deux Moulins	Min. 2200 SPC/ha
				Ploeren	• Mané Coët'digo	Min. 2200 SPC/ha
				Saint-Avé	• Kermelin	Min. 2200 SPC/ha
				Saint-Avé	• Saint Thébaud	Min. 2200 SPC/ha
				Saint-Avé	• Le Poteau	Min. 3000 SPC/ha
				Saint-Nolff	• Kerboulard	Min. 2200 SPC/ha
				Séné	• Kergrippe	Min. 2200 SPC/ha
				Sulniac	• Kervendras	Min. 1200 SPC/ha
				Surzur	• Lann Borne	Min. 1200 SPC/ha
				Theix	• Landy	Min. 2200 SPC/ha

Extrait du DOO du SCoT arrêté de Vannes Agglo, reprises des éléments du PNR (source : Vannes Agglo)

Le SCoT définit les nouvelles offres pour des Parcs d'activités structurants et nouveaux espaces d'activités d'irrigation.

Le SCoT définit une enveloppe de 20 hectares à se répartir pour des possibilités d'extension de zones artisanales. Cette enveloppe est à distribuer sur les 20 prochaines années (suite à l'approbation du SCoT) entre les communes n'ayant pas de secteurs de développement.

En ce qui concerne la commune de Monterblanc, aucun nouveau programme de foncier à vocation économique n'est inscrit spécifiquement. La zone des Quatre Vents et l'Aéropark sont identifiés.

Tourisme :

La situation de Monterblanc est propice au développement du tourisme, notamment en lien avec le patrimoine bâti et naturel de la commune. La commune possède un territoire rural aux atouts environnementaux et paysagers importants. Des circuits de randonnées permettent de découvrir ce patrimoine varié ainsi que divers hébergements.

Le tourisme génère des activités dont les retombées économiques sont certainement à conforter à l'échelle de la centralité de Monterblanc. Un camping – caravaning de qualité (5 étoiles) draine des flux touristiques de séjour conséquents l'été sur la commune, flux venant renforcer la fréquentation des randonneurs motivés par la qualité des sites et des vues plongeantes sur le balcon du golfe.

L'aérodrome de Vannes implanté sur la commune constitue un levier d'activation touristique qui reste à optimiser. Le festival de jazz draine un public d'amateurs.

Types d'hébergement présents sur la commune :

- Gîtes ;
- Chambre d'hôtes ;
- Camping 5 étoiles.

Le patrimoine naturel et bâti est dispersé à la fois dans le bourg et dans l'espace rural. Il fait partie intégrante des espaces à potentiel touristique, notamment pour un tourisme vert axé sur la découverte de la commune et de ses environs. Sur la commune, l'étang du Govéro et les cheminements le long du ruisseau du Faouédic offrent un vrai parcours deentourée de nature à deux pas du bourg. Le circuit du Camp de César, situé sur la commune de Saint-Avé au sud de l'aérodrome, offre des points de vue sur le golfe.

Les monuments, les sites, les équipements de sports et loisirs sont des atouts pour développer le tourisme sur le territoire communal. Ce développement peut être complémentaire des offres existantes sur les communes littorales, notamment axé sur la ruralité, le cadre naturel et les activités de plein air.

Monuments et sites :

- L'étang du Govéro
- L'église Saint-Pierre (XIXème siècle)
- La fontaine Saint-Pierre (XVIIème siècle)
- La chapelle Notre-Dame ou chapelle de Mangolérian (XIVème et XVIème)
- Le calvaire de la chapelle de Mangolérian (XVIIème siècle)
- La fontaine de la chapelle de Mangolérian (XVIIème siècle)
- La zone aéronautique
- Le camp militaire
- ...

Les sites d'hébergement et de tourisme peuvent être mis en relation notamment par le biais d'axes doux comme les voies vertes ou encore des sentiers piétons.

Exemple de sites touristiques

L'étang du Govéro



Constats

Une population active
Un taux de chômage faible
Un emploi agricole bien présent
Des migrations pendulaires importantes
Une faible concentration d'emplois
Des possibilités d'accueil d'entreprises dans le tissu agglomérés : mixité fonctionnelle
Une zone d'activités artisanales : Quatre Vents
Un secteur spécifique lié à l'aéronautique
Un potentiel touristique sur la commune
Un camping 5 étoiles
Un patrimoine naturel et bâti, des sites naturels et paysagers de qualité

Enjeux

Conserver un taux d'activité fort et un faible taux de chômage
Avoir une bonne gestion du foncier économique
Densifier les espaces existants
Renforcer la mixité fonctionnelle du tissu aggloméré
Accueillir des entreprises compatibles avec le tissu à vocation d'habitat, mixte
Limiter les migrations pendulaires et gérer les flux
Permettre l'accueil de nouvelles entreprises
Développer un tourisme vert
Favoriser les modes doux en lien avec les sites d'hébergement et les monuments
Protéger le patrimoine bâti et architectural
Protéger et mettre en valeur le patrimoine naturel
Valoriser les vues et les paysages de la commune
Pérenniser les activités agricoles

Un outil ?

Le changement de destination permet de conserver du patrimoine bâti dans l'espace rural. Il est soumis à la commission CDPENAF.

Analyse agricole



Données clés (RA 2010)

- 3242 habitants en 2013
- 27 exploitations (2010)
- 716 ha de SAU
- 33 emplois dans l'agriculture
- Soit 8,7% des emplois
- 26,5 ha en moyenne par exploitation
- Cheptel : 4787 unités gros bétail, tous aliments
- Orientation technico-économique : granivores mixtes

INITIATIVES : le diagnostic agricole communal



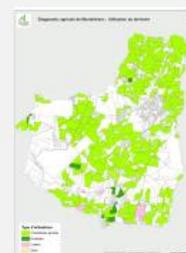
RÉALISER UN ÉTAT DES LIEUX GÉNÉRAL DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE

- Les exploitations
- Les moyens humains
- Les productions



IDENTIFIER LES SITES DE PRODUCTION, CARACTÉRISER LES BÂTIMENTS, DÉFINIR LES PÉRIMÈTRES SANITAIRES

Bâtiments d'élevage, stockage, projets, logements de fonction, habitations de tiers, patrimoine bâti ancien



L'UTILISATION DU TERRITOIRE

- Le parcellaire agricole exploité
- Les principales parcelles utilisées pour de l'agriculture de loisirs
- Les principales friches

Méthode : 2 réunions de travail Choix d'une démarche collective et participative

▲ 30 Novembre 2016

- ▲ Actualisation des données agricoles des exploitations
- ▲ Caractérisation des bâtiments sur les sites de production
- ▲ Définition des périmètres sanitaires
- ▲ Caractérisation du foncier agricole de la commune à l'échelle de la parcelle cadastrale (espaces agricoles et non agricoles) – travail cartographique

▲ 20 Décembre 2016

- ▲ Identification des enjeux
- ▲ Réflexion sur les évolutions agricoles



L'agriculture communale en quelques chiffres

▲ **18** exploitations agricoles (dont le siège est sur la commune) dont **17** à titre principal

▲ **28** actifs agricoles (exploitants et salariés)- titre principal

▲ **21** sites de productions (dont 1 à titre secondaire)

▲ **37** Agriculteurs travaillent des terres

▲ SAU PAC+ND : **1139** ha soit **45** % Surface communale

L'agriculture communale en quelques chiffres

▲ 4 ateliers bovins lait – 1,404 millions de litres – 200 VL

▲ Livraison moyenne par exploitation : 351 000 l

▲ Livraison moyenne par exploitation du département : 434 343 l

▲ 6 ateliers de Viande Bovine

▲ 4 ateliers porcs

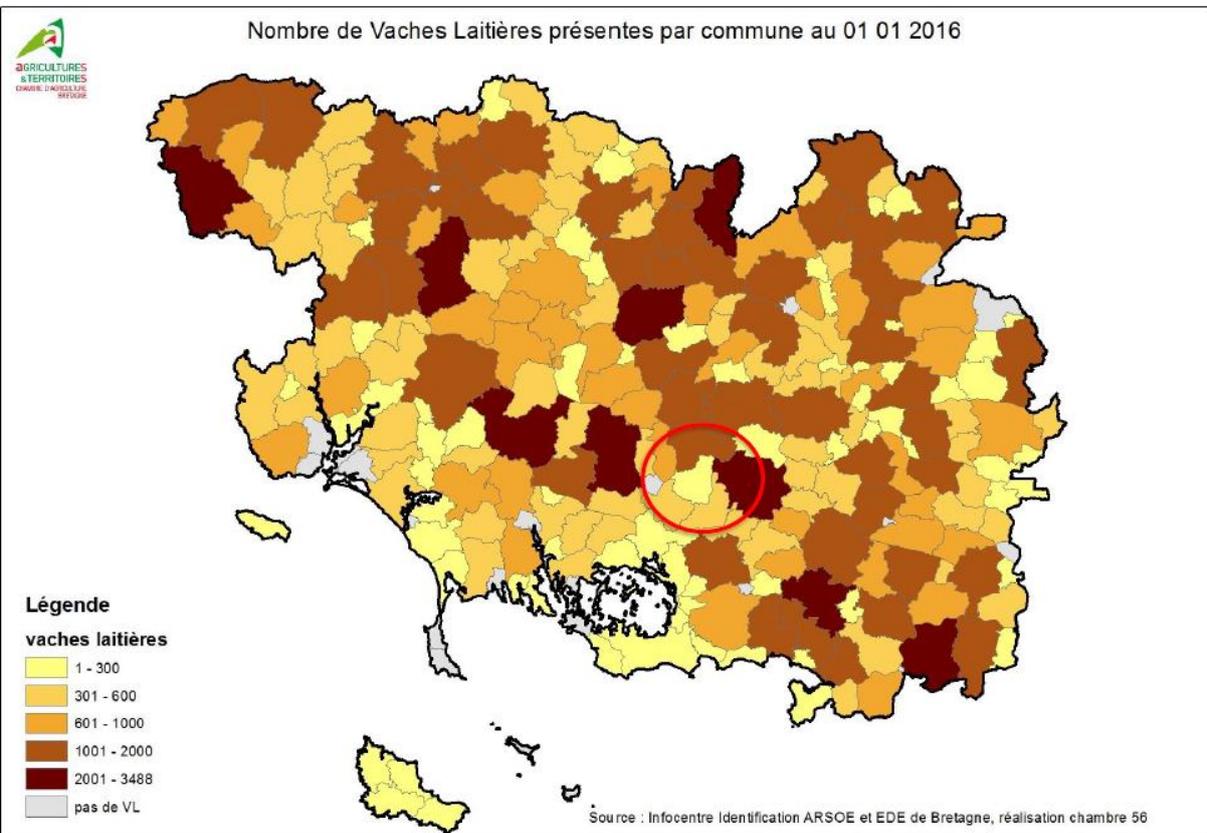
▲ 3 ateliers Volailles (chairs et pondeuses)

▲ 2 maraichers

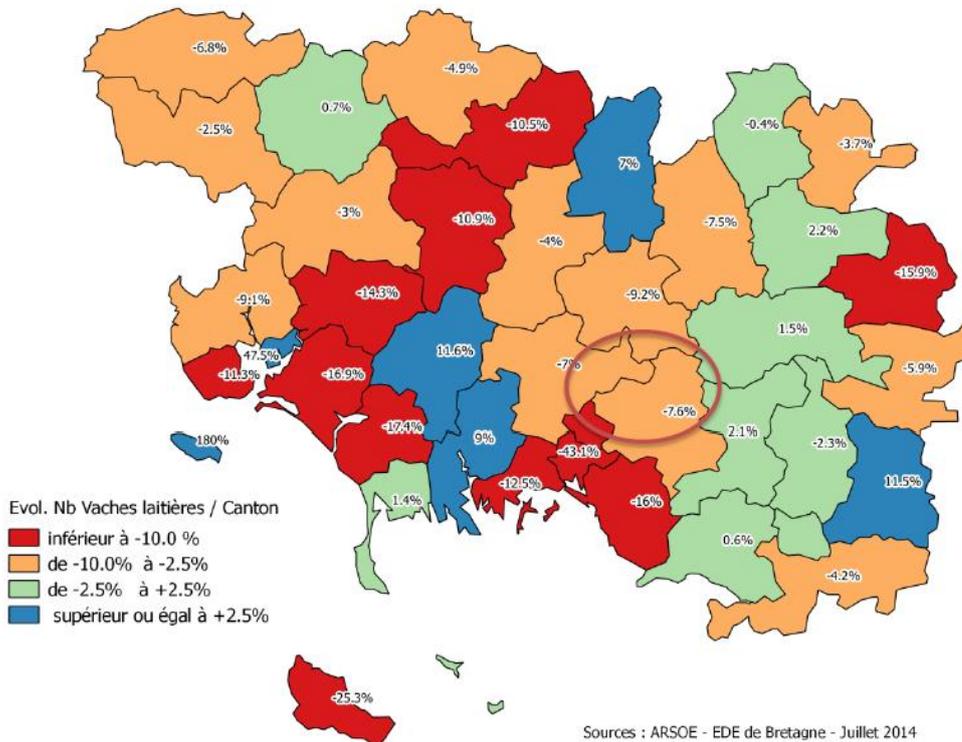
▲ 1 spécialisé « cultures »

▲ 1 atelier équin

▲ 2 en vente directe



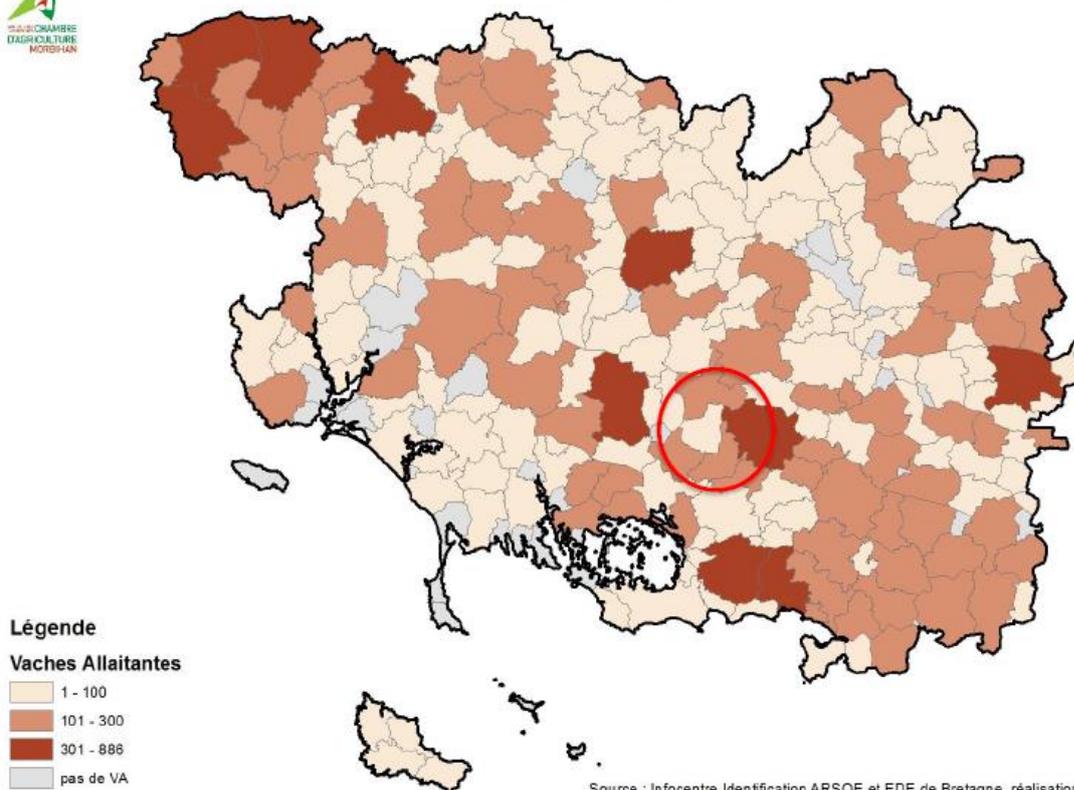
Evolution Effectifs Vaches laitières de Janvier 2001 à Juillet 2014



Nombre de Vaches Allaitantes présentes par commune au 01 01 2016



CHAMBRE
D'AGRICULTURE
MORBIHAN



Nombre de porcs produits en 2014 par canton

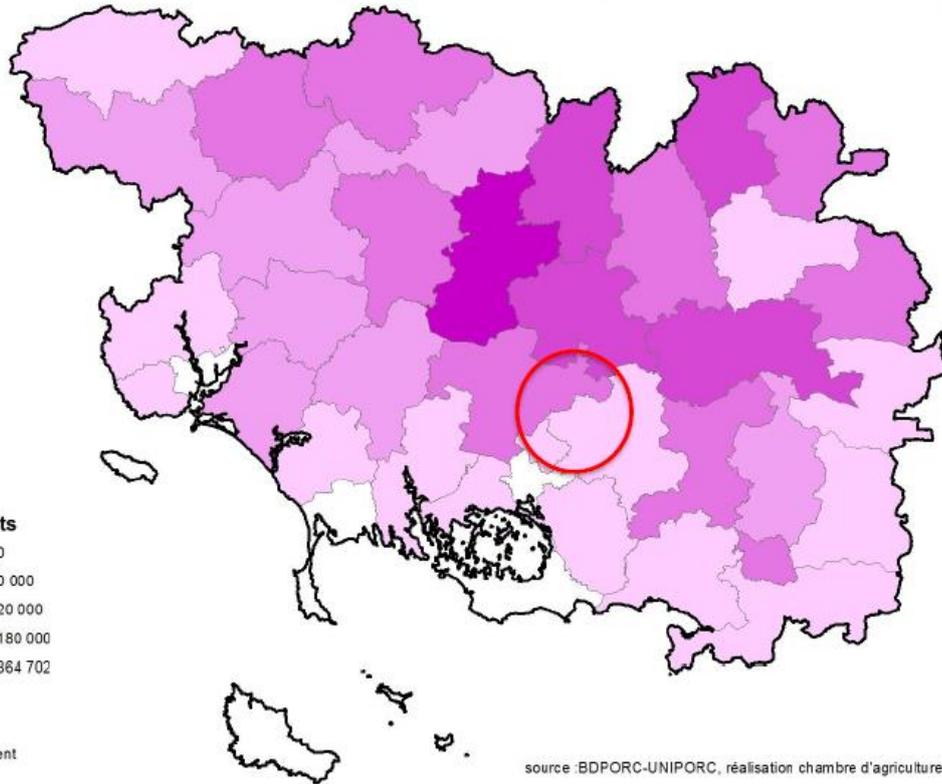


Légende

porcs produits



Canton



source :BDPORC-UNIPORC, réalisation chambre d'agriculture du morbihan

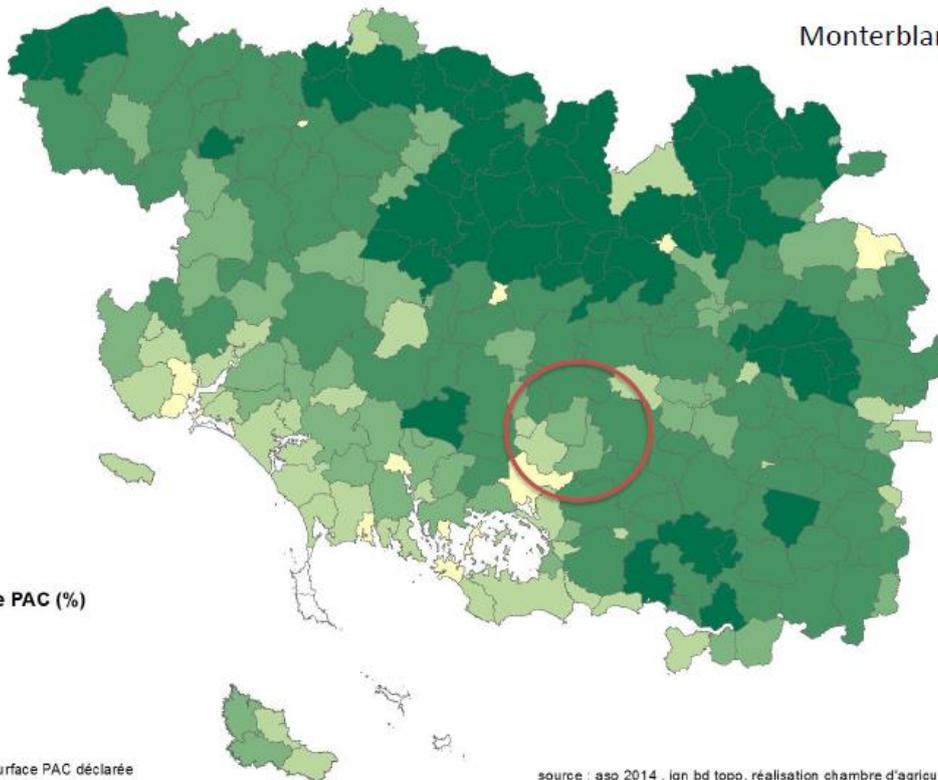
Part de la surface PAC (2014) dans la commune



Monterblanc : 45 %

Légende

pourcentage PAC (%)



source : asp 2014 , ign bd topo, réalisation chambre d'agriculture du morbihan

L'espace agricole

Surface communale :	2 541 ha
Surface agricole communale :	1 175 ha (46 % de la commune) PAC+Nd+E
18 exploitations sur la commune	677 ha PAC+nd+E (58 %)
19 exploitations extérieures à la commune	498 ha PAC+nd+E (42 %)

Elven :	108 ha	(5 EA)
Ferel :	9 ha	(1 EA)
Locqueltas:	93 ha	(2 EA)
Plaudren:	124 ha	(4 EA)
Saint Nolff:	2 ha	(2 EA)
Saint Ave :	127 ha	(3 EA)
Treffléan :	3 ha	(1 EA)
Vannes :	30 ha	(1 EA)

L'espace agricole

SURFACE COMMUNALE : 2541 ha

SURFACE AGRICOLE EXPLOITEE 1 175 ha

- PAC	1 138 ha
- Non Déclarée PAC	1 ha
- Entretienue	36 ha

AUTRES UTILISATIONS 84 ha

- Loisirs	84 ha
-----------	-------

L'espace agricole

Surfaces agricoles (%) utilisées par les :

plus de 58 ans	10 %	133 ha
55 << 58 ans	1 %	13.5 ha
50 << 55 ans	10 %	133 ha
< 50 ans		845 ha

Mouvement de **146 ha d'ici 7 ans soit 11 %** de l'espace agricole

Mouvement de **279 ha d'ici 12 ans soit 21 %** de l'espace agricole

Des enjeux transmission à court et moyen termes sur l'ensemble de la commune

Questions libres

projets urbanisme	
projets batiments ou aménagements	2
Attente municipalité	
promouvoir l'agriculture bio et la vente directe , développer le bio à la cantine	
favoriser l'installation plutôt que l'agrandissement	
améliorer les déplacements	
entretenir la bonne cohabitation avec le voisinage	
Devenir et autres	
cherche repreneur	4
avenir ?	1
depend de l'economie	1
diversifier la production	
pb de vols	

Réflexions des agriculteurs

Circulation: chemin de remembrement à refaire

Circulation : autour du bourg = solution à trouver

Terre en loisirs = problème adventice

Consommation du foncier et piètre considération des agriculteurs

Besoin de réguler le bien vivre ensemble (charte ?)

Concertation avec les agriculteurs nécessaire lors de décision d'aménagement
(routier ,infrastructure nouvelle)

Comment pérenniser les exploitations agricoles pour les 10 prochaines années

SITES DE PRODUCTION : les maintenir et faciliter leur développement

- Leur maintien et leur développement seront assurés en les inscrivant dans un zonage approprié : privilégier des retraits de 100m
- Pour les exploitations professionnelles et selon les projets permettre l'implantation de nouveaux sites
- Favoriser les échanges parcellaires entre exploitation et regrouper les terres autour des sites de production

ENJEU URBANISATION

- Identifier les espaces agricoles dans le PLU et les transcrire par des zonages dédiés (Aa). Réduire la consommation de foncier agricole en valorisant les capacités urbaines disponibles, gestion économe du foncier, densification de l'habitat
- Concevoir une urbanisation qui évite la fragmentation et l'enclavement des espaces agricoles

ENJEU FONCIER : maintenir les surfaces exploitées

- Vigilance sur le développement de l'agriculture de loisir
- Vigilance sur la spéculation foncière : risque d'apparition de friches

Comment pérenniser les exploitations agricoles pour les 10 prochaines années

AUTRES ENJEUX AGRICOLES

Principales difficultés rencontrées :

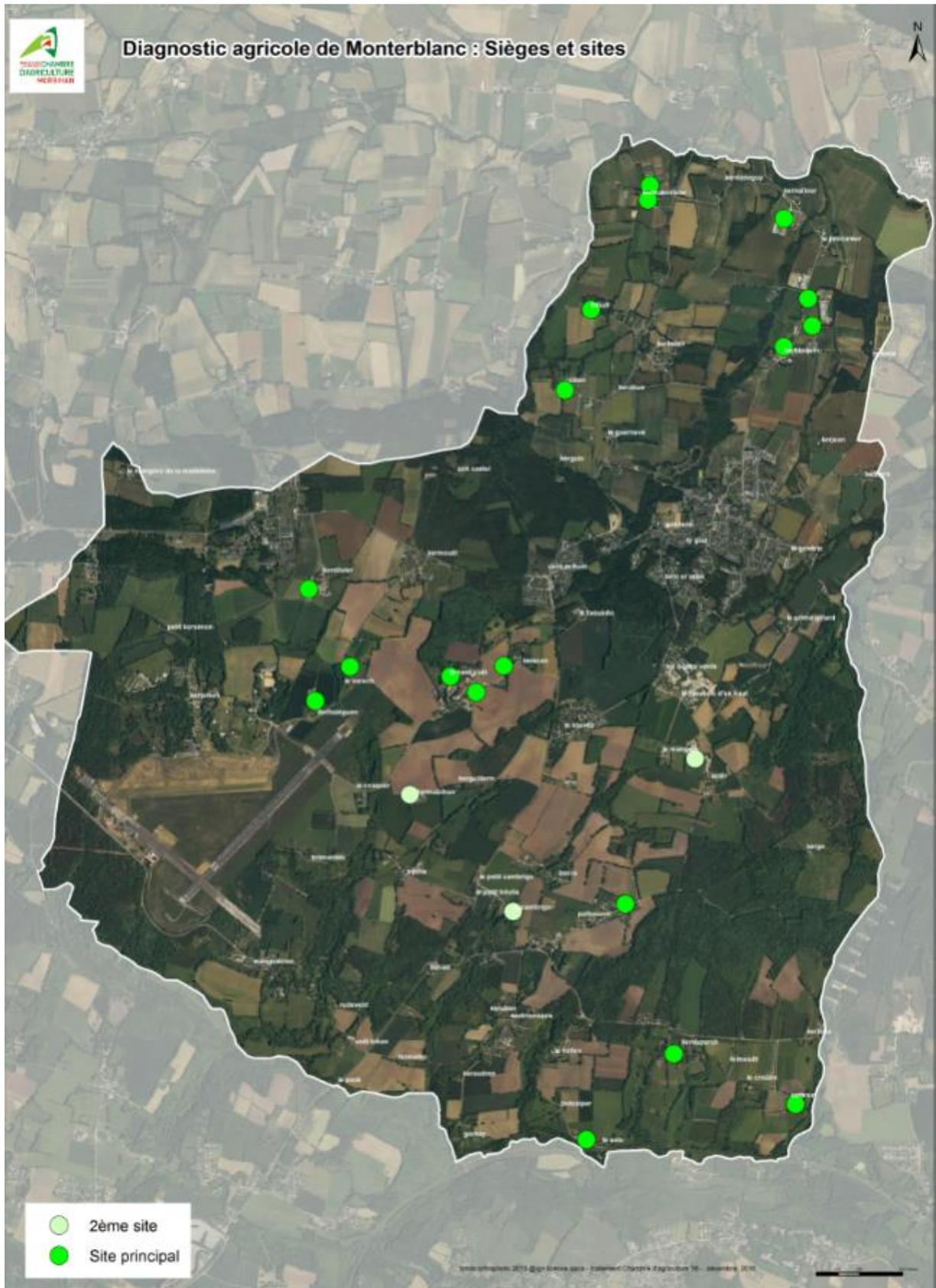
Circulation des engins agricoles
Cohabitation

« AGRICULTEURS, ACTEURS DU TERRITOIRE »

- Créer ou recréer des dynamiques collectives agricoles autour de projets locaux en relation avec les différents acteurs du territoire
- Associer les agriculteurs aux réflexions dès lors qu'il y a des enjeux agricoles et environnementaux : circulation des engins agricoles, cohabitation, sentiers pédestres...

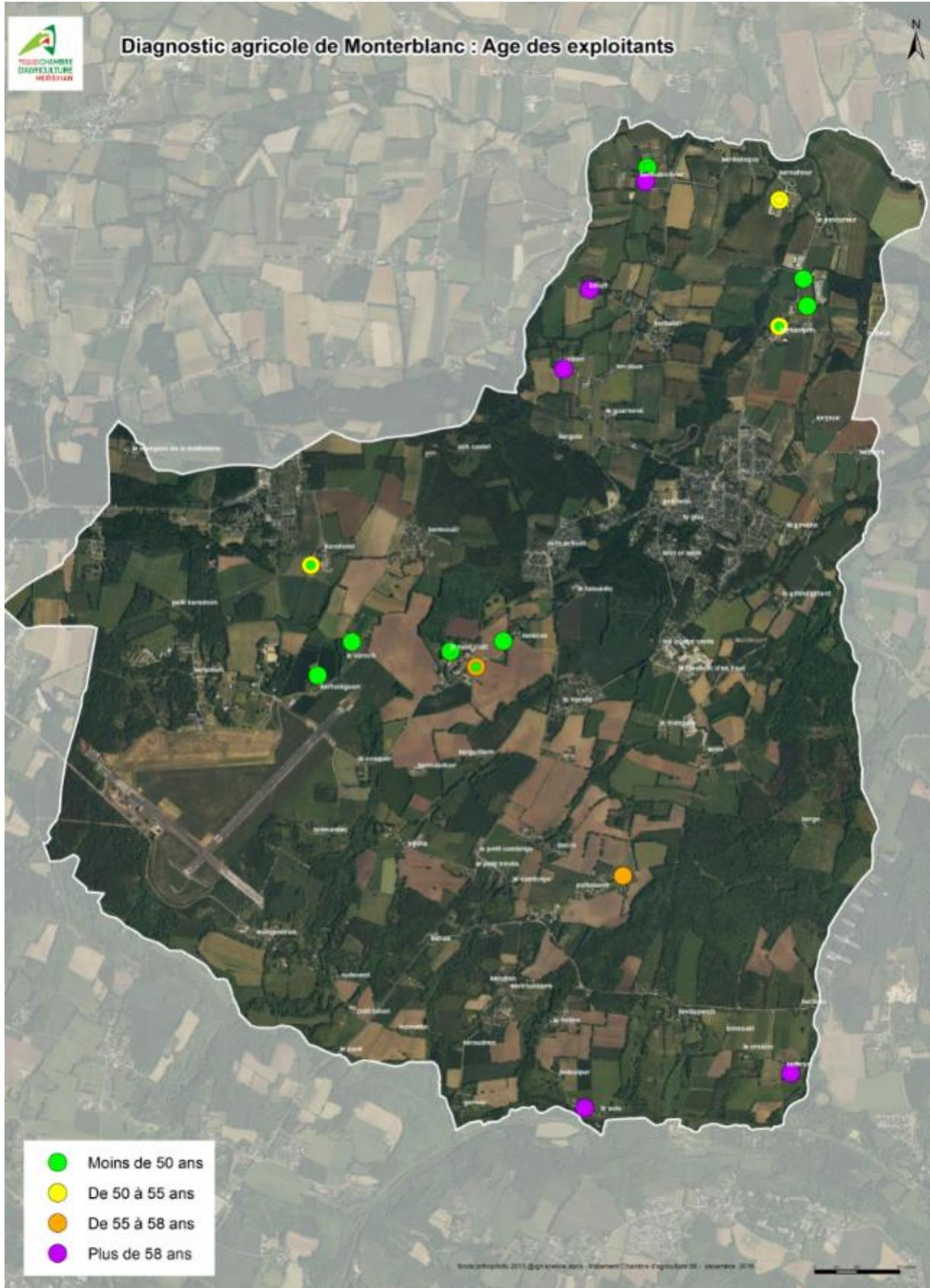
 **Anticiper la transmission des exploitations :** plus de 21 % du foncier agricole de la commune en transition d'ici 2028.

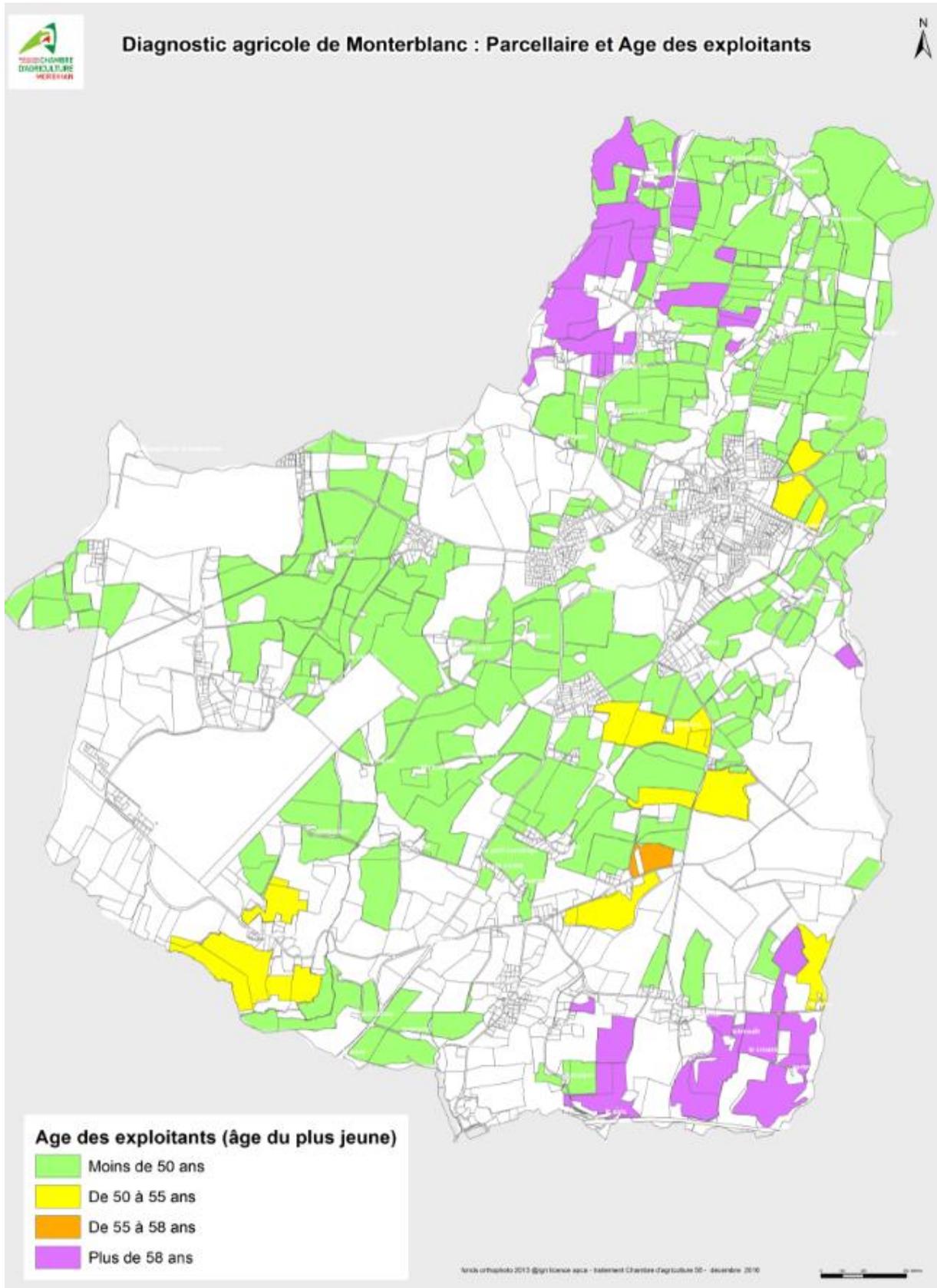






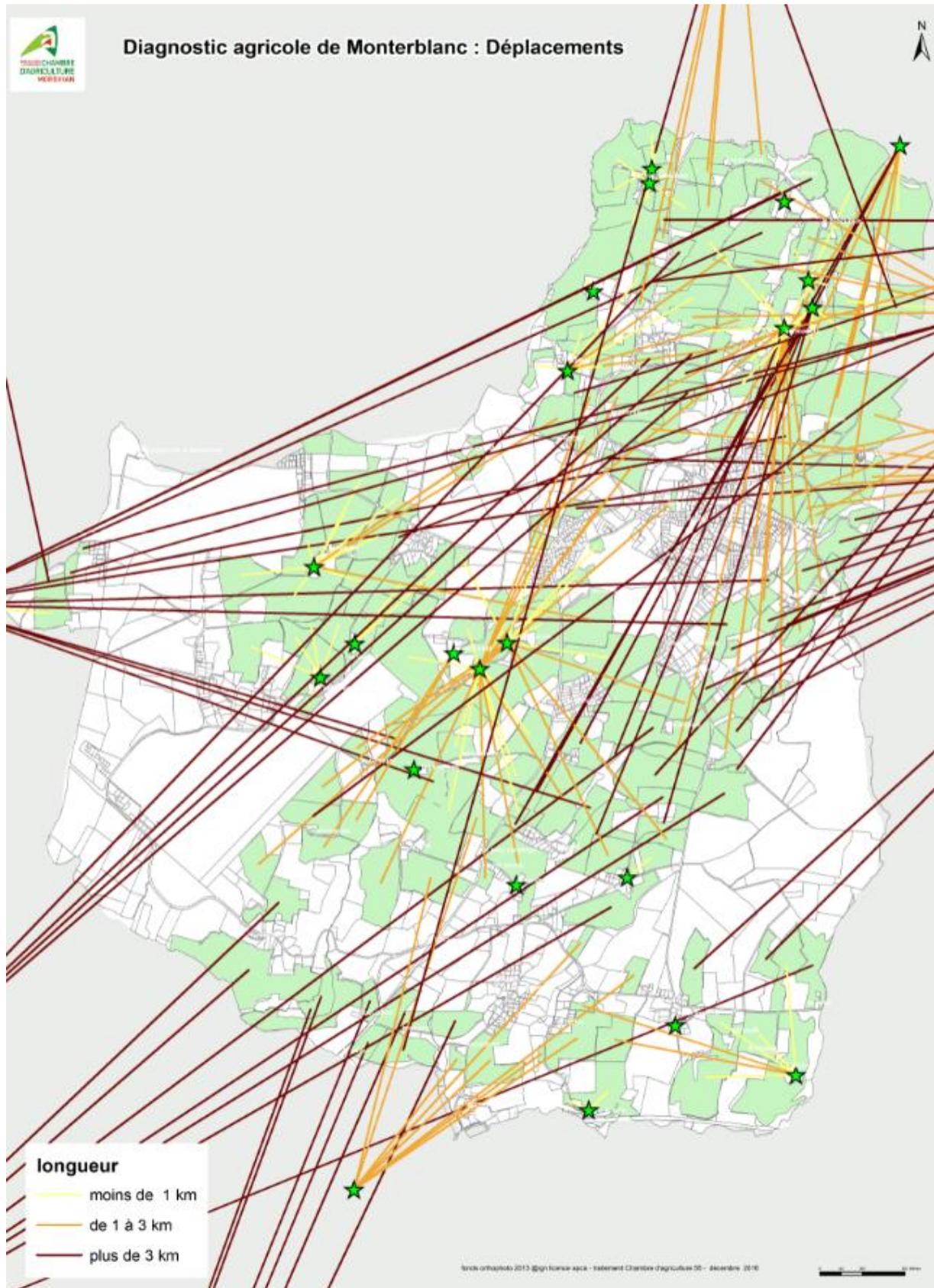
Diagnostic agricole de Monterblanc : Age des exploitants

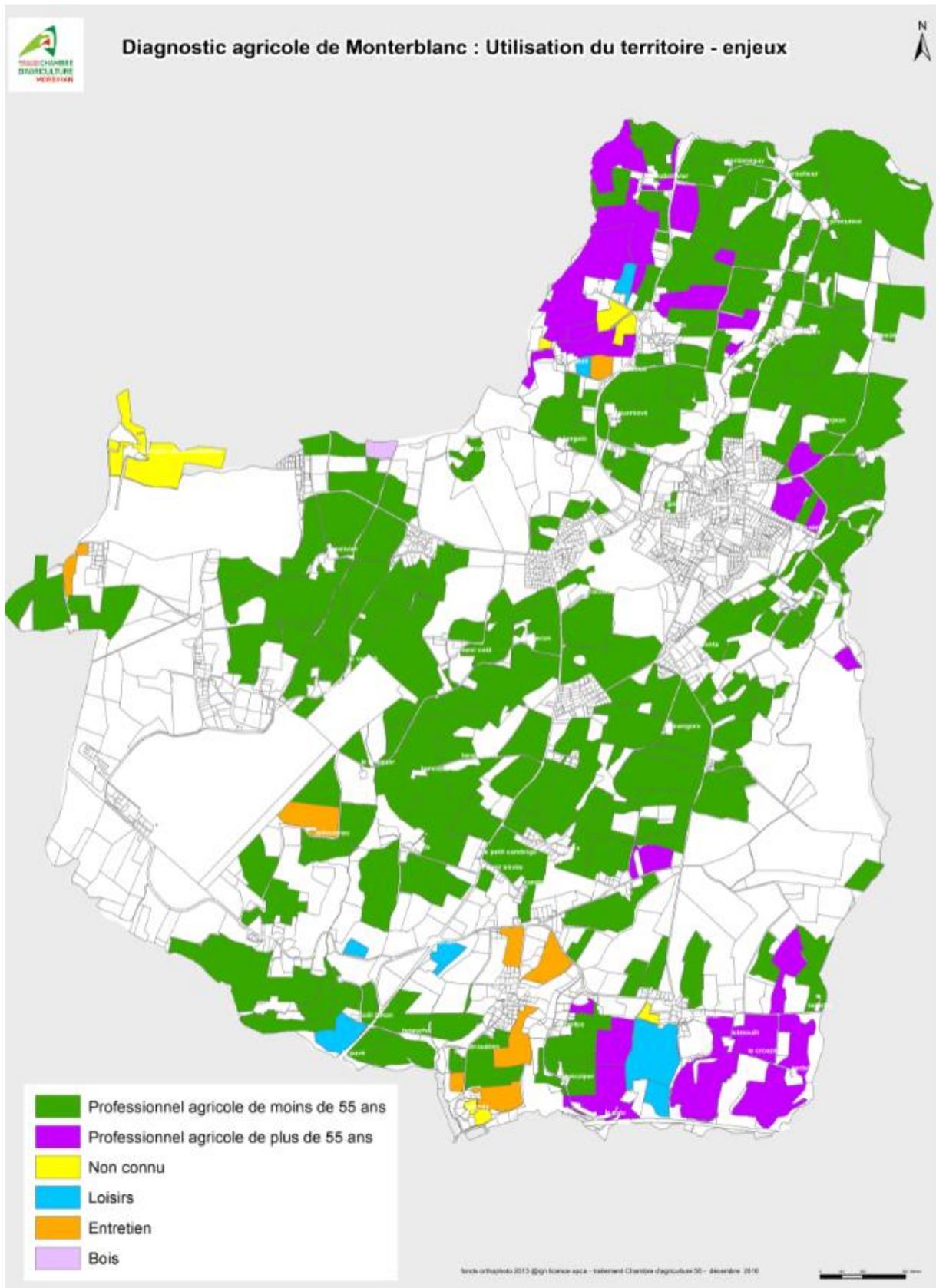






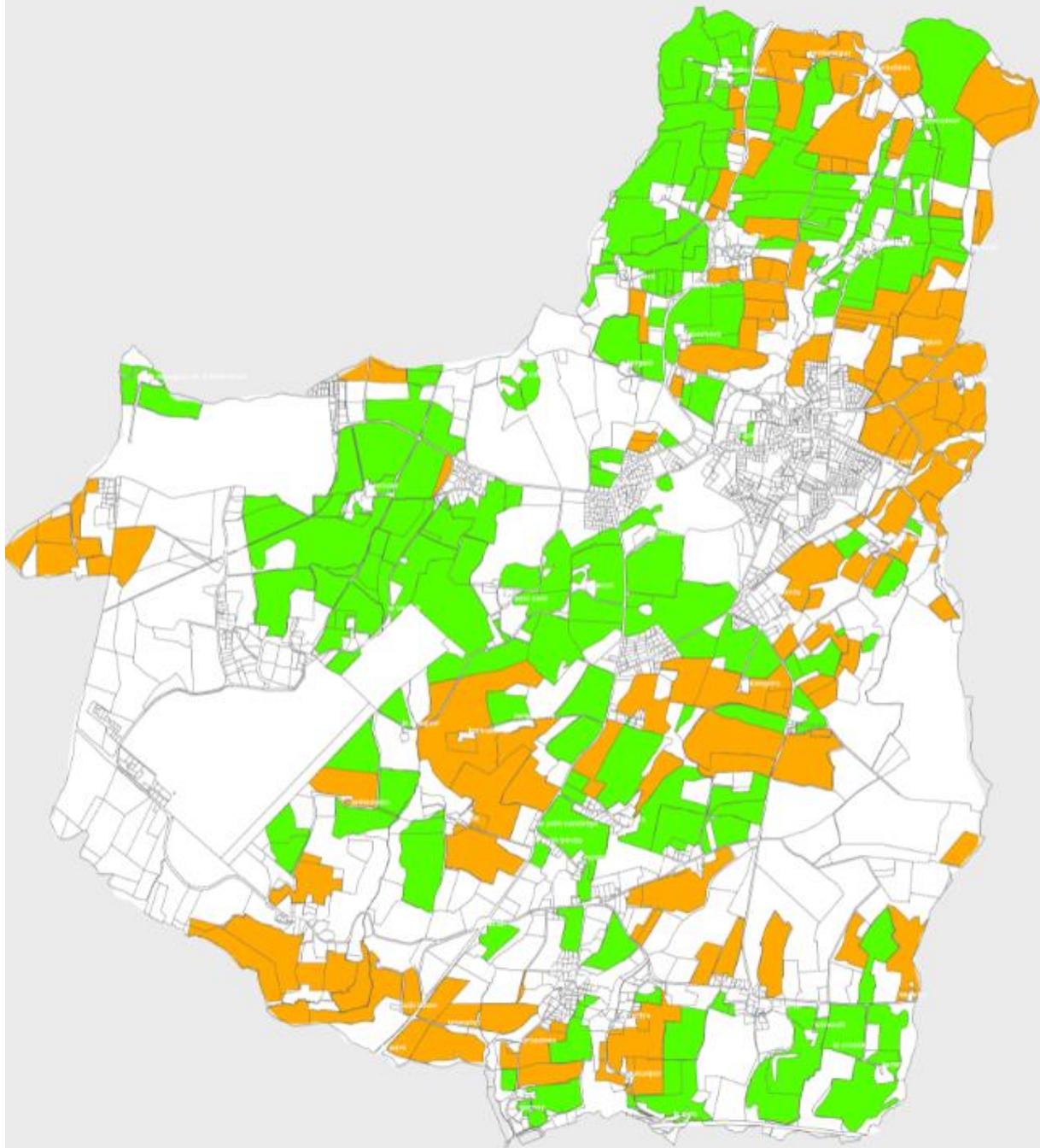
Diagnostic agricole de Monterblanc : Déplacements







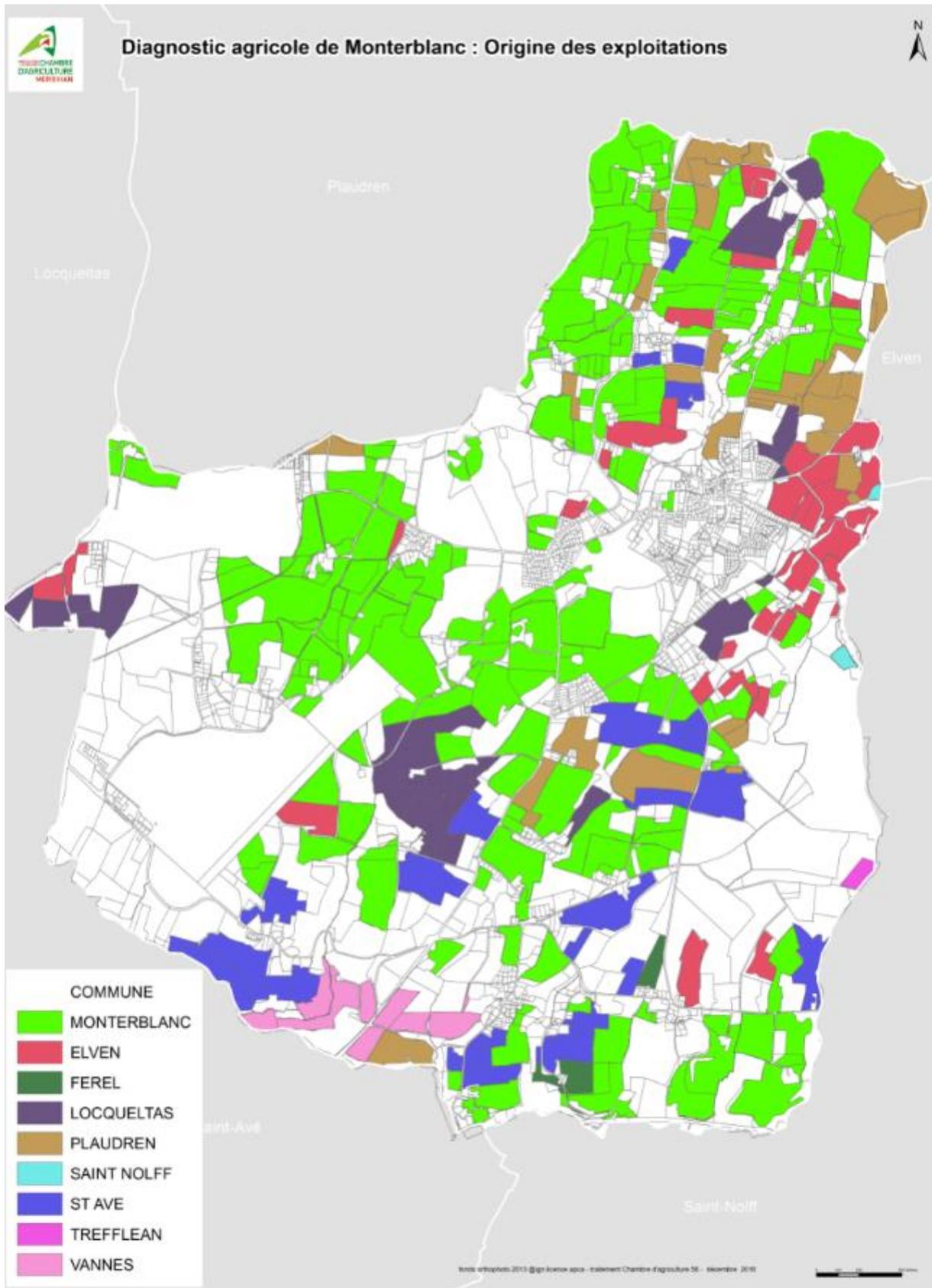
Diagnostic agricole de Monterblanc : Origine des exploitations



-  Monterblanc
-  Autres communes

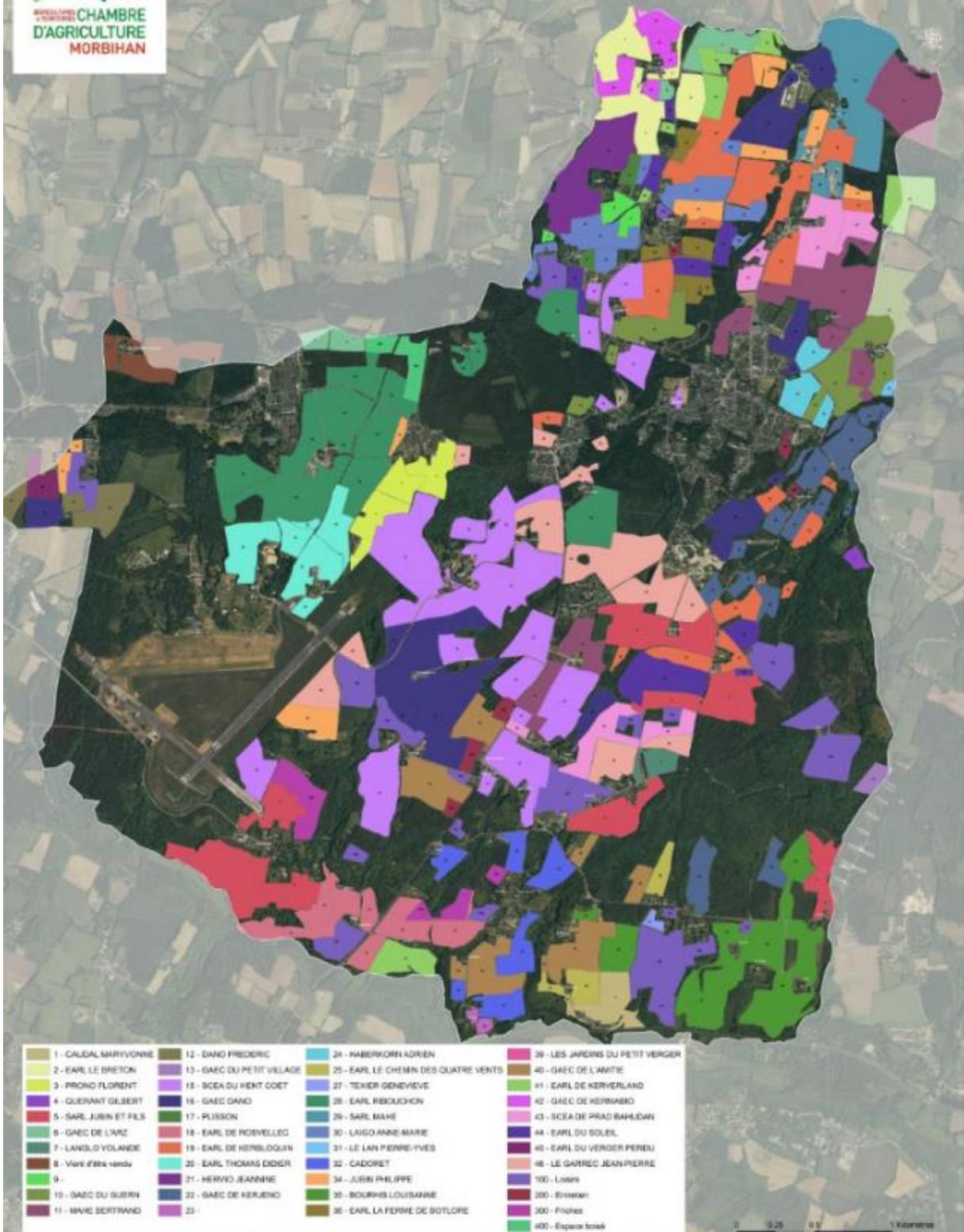
Année orthophoto 2015 @gpi Haute-savoie - Institut Charles d'agriculture 50 - décembre 2016







Commune de Monterblanc : Parcellaire Agricole

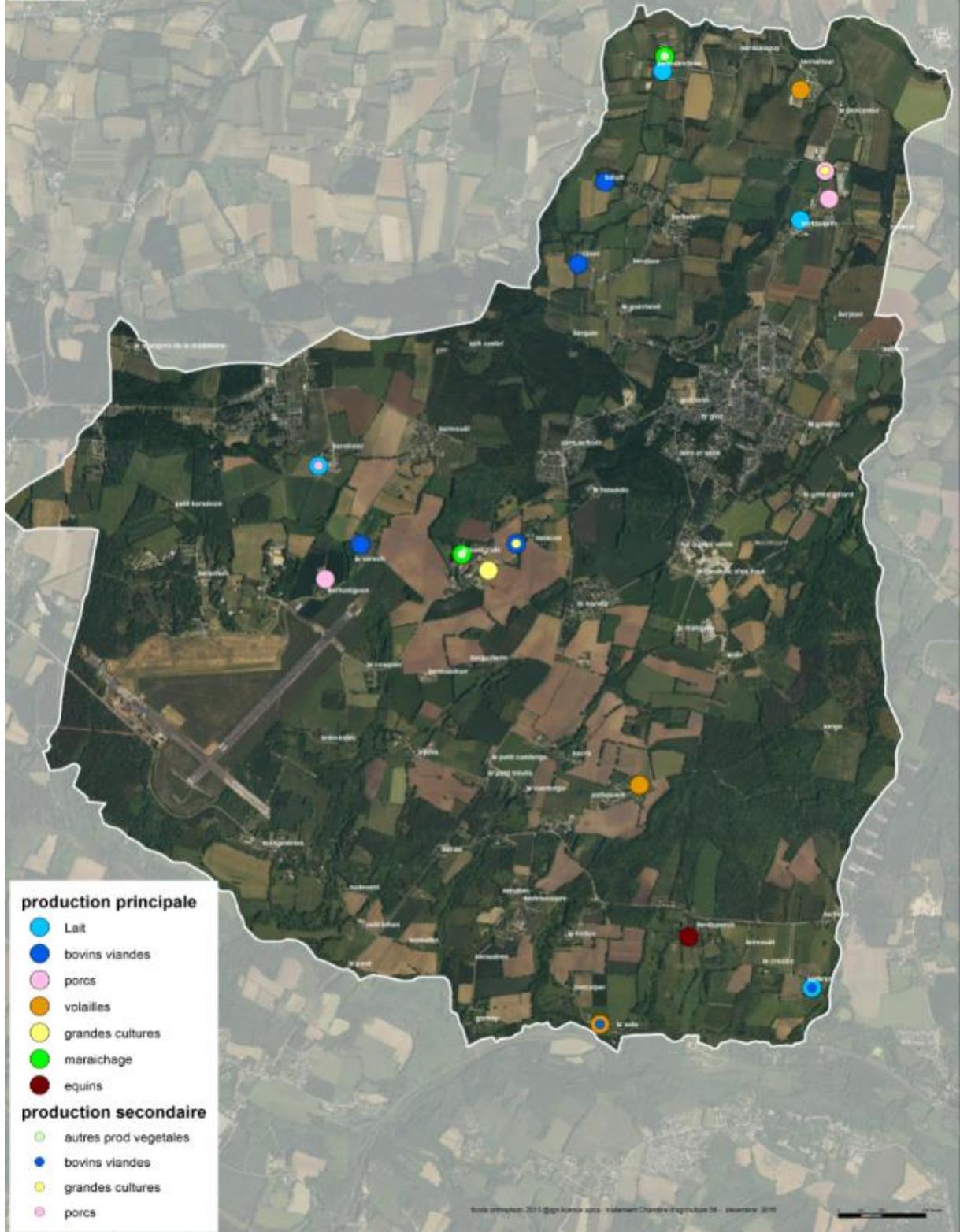


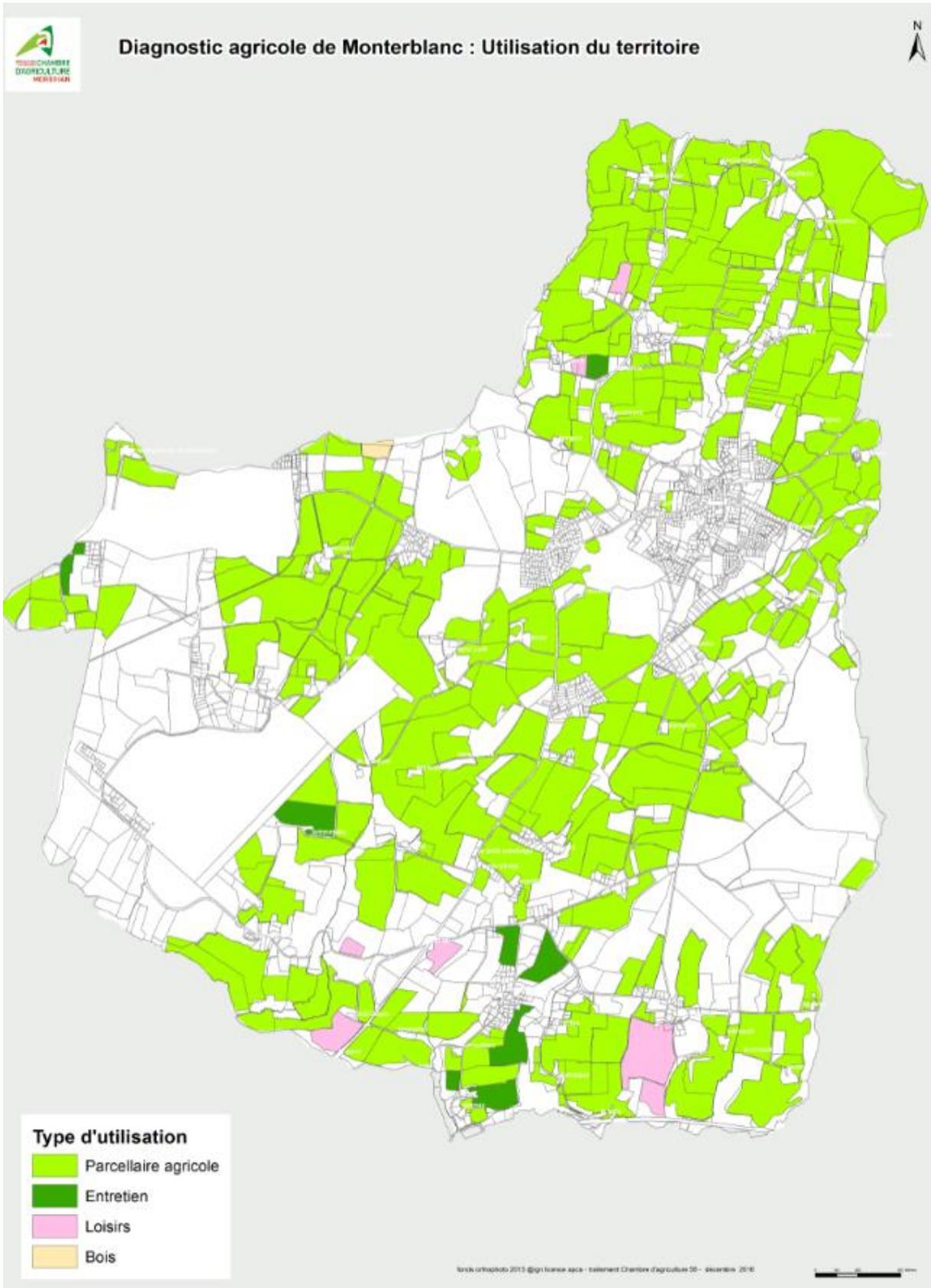
fonds orthophoto 2013 @ign licence apca - geobretagne - traitement Chambre d'agriculture 56 - décembre 2016

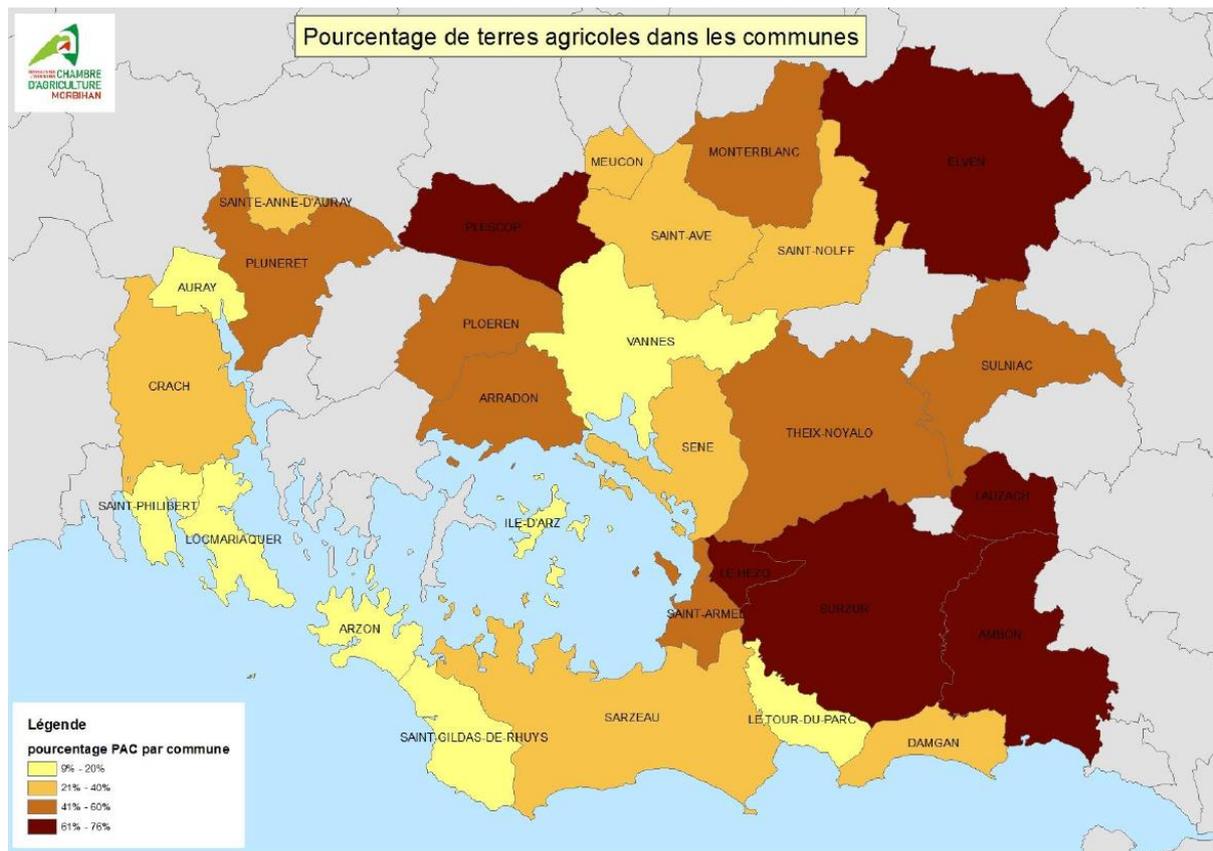




Diagnostic agricole de Monterblanc : Productions des exploitations







Constats

- Un nombre d'exploitations en baisse
- Un nombre d'exploitants et d'emplois agricoles en hausse
- De plus en plus de groupements
- La problématique de la succession est moins accentuée que sur d'autres territoires
- Une surface agricole utile stable
- Une agriculture diversifiée, essentiellement tournée vers l'élevage
- Un espace dédié à l'agriculture à protéger

Enjeux

- Maintenir une activité agricole sur le territoire
- Permettre la diversification des activités
- Protéger les sites d'exploitations
- Identifier les sièges d'exploitations
- Identifier les bâtiments susceptibles de changer de destination
- Préserver l'espace agricole et ses composantes (bocage, talus, hydrographie...)
- Permettre le développement d'un modèle agricole plus durable

Un outil ?

Le classement en espace agricole permet de préserver un espace intégralement dédié à l'activité agricole et à son développement

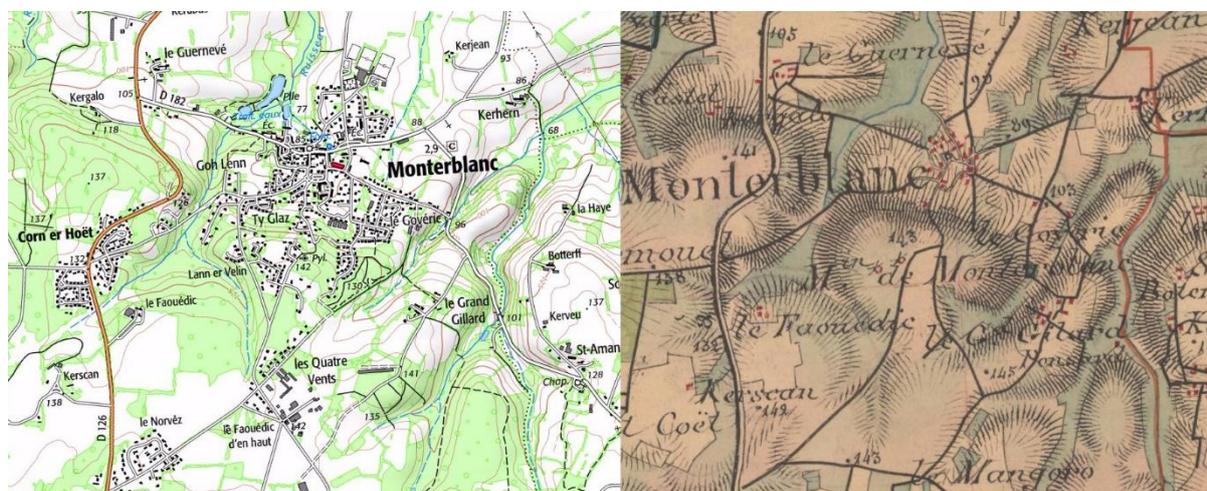
Analyse urbaine

Historique

Cette ancienne trêve de Plaudren porte en français un nom partiellement traduit. Le breton sterhuen (pour Mousterhuen) se rapporte à moustier (emprunt au breton au latin monasterium pour désigner une chapelle rurale plutôt qu'un monastère) et gwen, « blanc, béni ».

Les nombreuses découvertes archéologiques révèlent une occupation des lieux intense et très ancienne, les vestiges remontant au néolithique. En 56 av. J.-C., l'indépendance Vénète s'achève. Duriaritum (Vannes) devient une importante cité gallo-romaine d'où partent de nombreuses voies romaines. Deux d'entre elles traversent Monterblanc. C'est au IV^{ème} siècle que s'effectue l'implantation bretonne. À l'écart du bourg, à Mongolérien, se tient une importante foire agricole, doublée d'un célèbre pardon.

En 1801, Monterblanc est rattaché au canton d'Elven. Mais la Révolution ne fait pas beaucoup d'adeptes : le curé refuse le serment et bon nombre d'habitants gagnent les rangs de la chouannerie. Après la défaite de 1870, un camp militaire est créé à Monterblanc. Celui-ci, improprement dénommé « camp de Meucon », est doté d'un aérodrome sous l'occupation allemande et sert de base aux bombardiers qui partent attaquer l'Angleterre. À la Libération, il reçoit des régiments de parachutistes, qui seront finalement transférés à Pau.

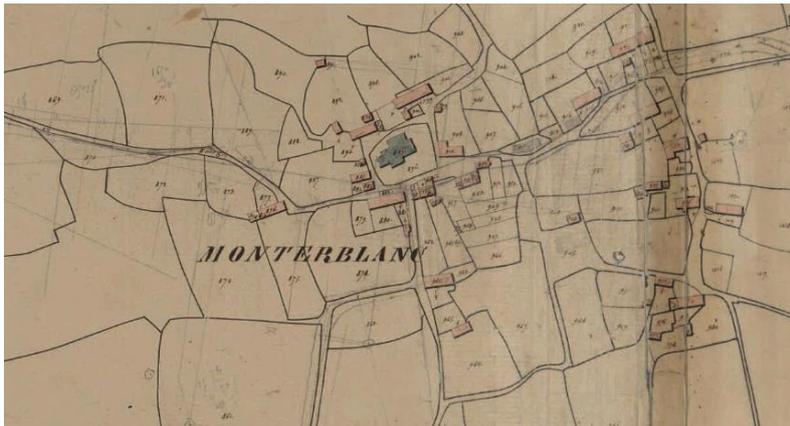


Carte de l'Etat-major 1950 (Source : IGN)

Evolution de l'urbanisation

Sur le bourg :

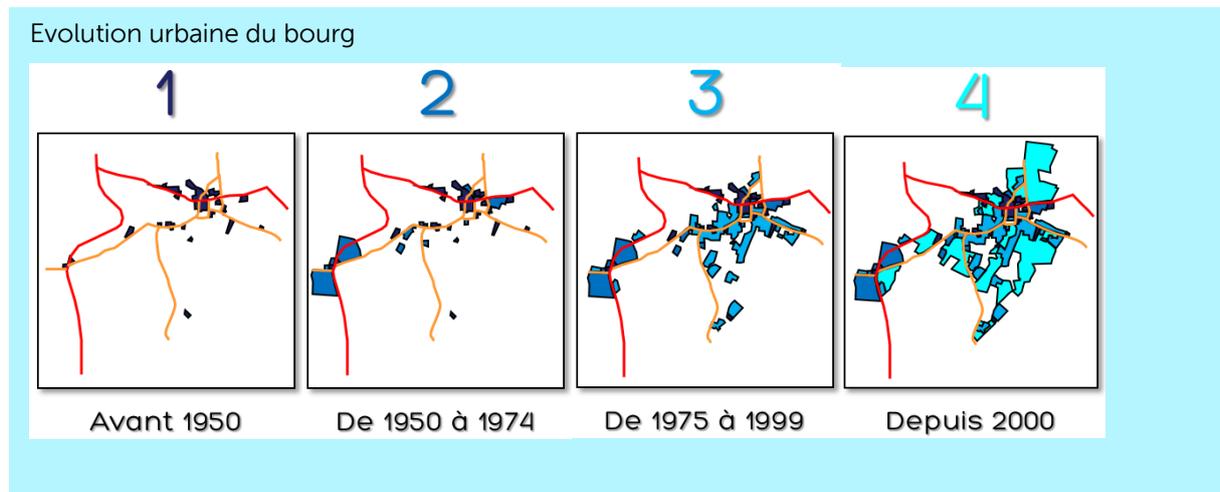
A l'origine, le bourg de Monterblanc est un tout petit noyau bâti au croisement de plusieurs axes, entre 2 cours d'eau. Quelques habitations cossues ou fermes sont présentes en périphérie.



Cadastre napoléonien (Source : Géoportail)

De 1950 à 1974, en s'éloignant du bourg l'urbanisation prend une forme relativement linéaire le long de la route menant du bourg à Corn Er Hoët. Corn Er Hoët qui n'était qu'un écart devient un noyau important, en raison de la réalisation simultanée de 2 opérations de lotissement et permis groupé, de part et d'autre de la RD, profitant de la proximité du camp militaire dit « Camp de Meucon ».

De 1975 à 1999, l'urbanisation se développe largement sur le coteau Sud, au milieu des boisements dans le cadre d'opérations d'ensemble mais aussi toujours dans le cadre de l'urbanisation linéaire à la parcelle.



Depuis 2000, l'urbanisation s'est largement développée sur le coteau Sud, mais a également gagné le coteau Nord. Les opérations d'ensemble sont largement répandues. En parallèle, une première opération de renouvellement urbain (démolition/reconstruction) a été menée en centre-ville.

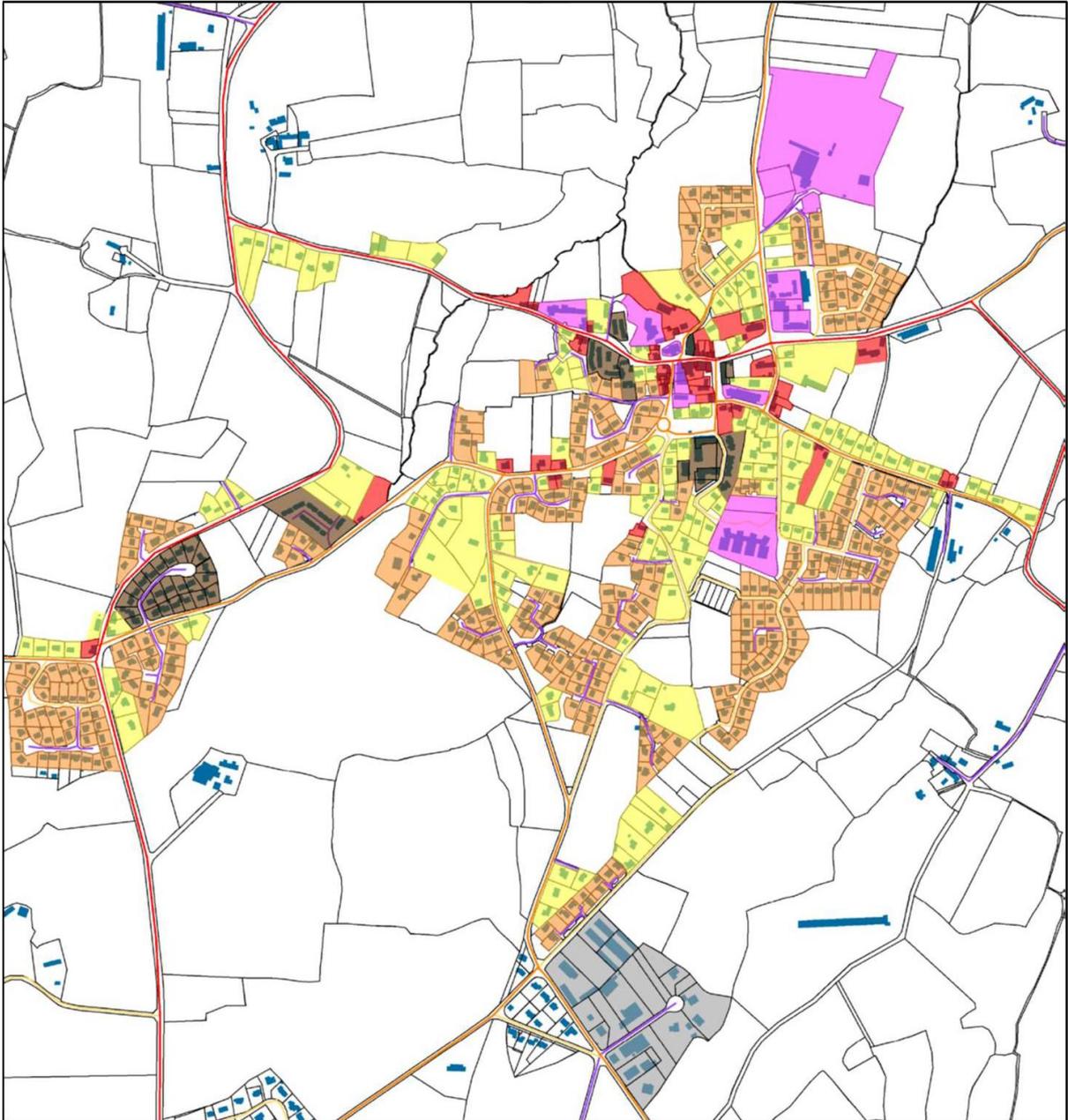
Les tissus urbains

La nomenclature :

- Tissu ancien : parcelles accueillant des constructions d'avant 1950
- Parcelles d'équipements : équipements sportifs, culturels, culturels, sociaux, scolaires, de loisirs, administratifs, ...

Rapport de présentation - Diagnostic

- Urbanisation à la parcelle : urbanisation spontanée, née de découpages parcellaires hors opérations d'aménagement d'ensemble
- Opérations d'ensemble par lotissements (implique des espaces communs à l'origine)
- Opérations d'ensemble par permis groupés (le plus souvent synonymes d'une répétition du bâti)
- Zones d'activités



Analyse des tissus urbains

	<i>Tissu ancien</i>
	<i>Parcelles d'équipements</i>
	<i>Opérations d'ensemble : Lotissements</i>
	<i>Urbanisation à la parcelle</i>
	<i>Opérations d'ensemble : Permis groupés</i>
	<i>Zones d'activités</i>

La carte des tissus bâtis du centre-ville nous permet d'en comprendre la construction.

Le centre-bourg est constitué d'un noyau ancien cerné par deux ruisseaux, le plus important étant celui du Faouëdic. L'urbanisation est d'abord linéaire entre Corn Er Hoët et le bourg, mais aussi rapidement réalisée dans le cadre d'opérations d'ensemble qui profitent de la proximité du camp militaire et de la route départementale.

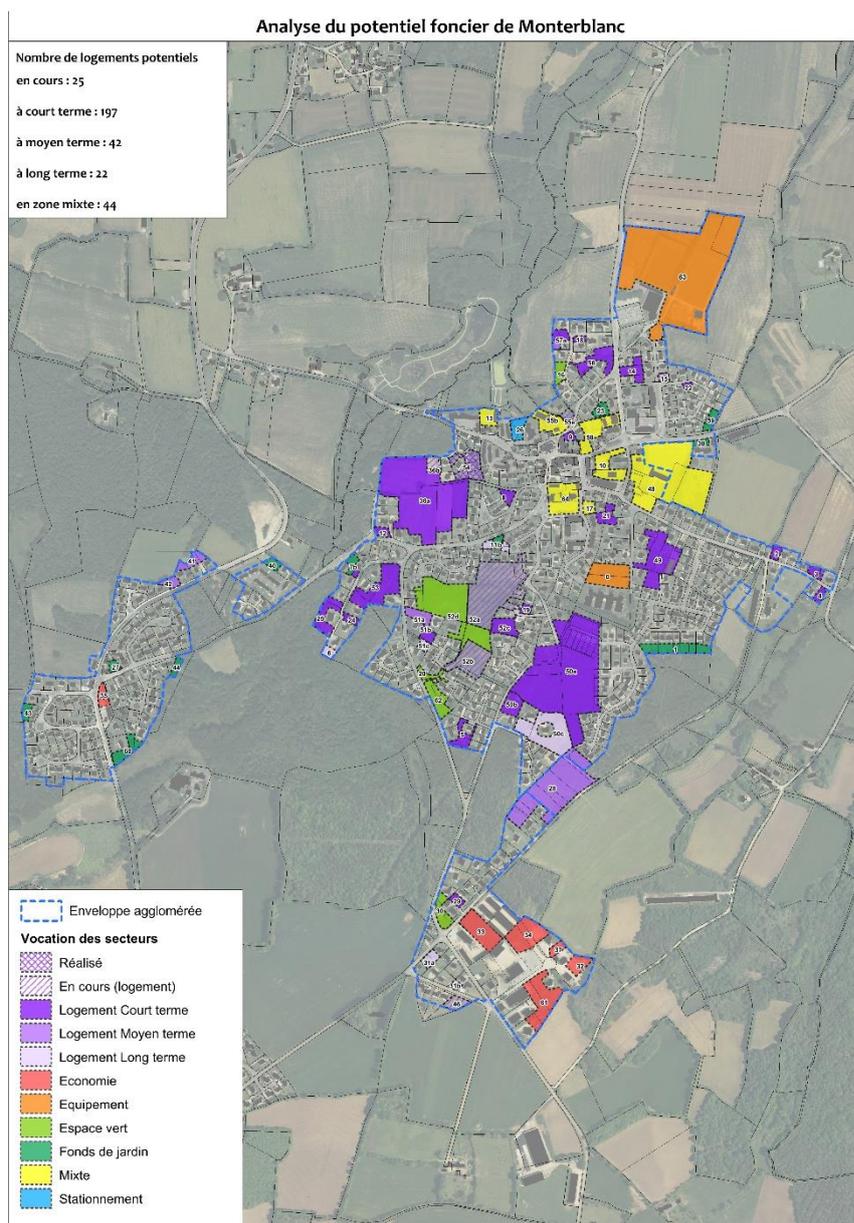
Plus récemment, des opérations d'aménagement ont été réalisées sous forme de lotissements et de permis groupés, venant combler les interstices de l'urbanisation linéaire, avec toujours de nouvelles constructions dans le cadre de l'urbanisation à la parcelle. Les coteaux ont été urbanisés, au Sud d'abord, puis au Nord plus récemment. Enfin, une première opération de renouvellement du centre-bourg a été menée.

Potentiel de densification et de renouvellement urbain

Gisements fonciers dans le tissu aggloméré :

A partir des éléments identifiés lors de l'analyse des gisements fonciers et des porosités des espaces déjà bâtis, un certain nombre de terrains ont été mis en avant. A première vue, Le potentiel d'urbanisation, notamment à vocation principale d'habitat est important.

Ce recensement a fait l'objet d'une étude de Vannes Agglo.



Ce potentiel est retravaillé en phase PADD en agissant ou non sur la dureté foncière, la maîtrise de l'artificialisation ou encore en justifiant la protection de sites et d'espaces.

Gisements fonciers dans l'espace rural :

Un gisement foncier spécifique a été mis en avant dans l'espace rural. En effet, il reste des droits à construire actuellement dans le PLU en vigueur. Au titre de la loi ALUR et pour être en compatibilité avec le SCoT, des critères doivent être pris en compte pour conserver ces droits.

En ce qui concerne la loi ALUR, des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) doivent être identifiés pour permettre la construction. Ils sont délimités dans le règlement graphique à titre exceptionnel, et donc justifiés.

Extrait du Code de l'Urbanisme :

Article L151-13

Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Bilan

Avec l'analyse des gisements fonciers un potentiel « logements sur 10 ans » sera mis en avant et considéré dans le programme à réaliser dans le PLU et dans les enjeux démographiques et urbains.

Constats

Un bourg aux limites floues au Sud et à l'Ouest

Un développement urbain fort de 1975 à 1999 qui s'est ralenti au cours des 15 dernières années.

Des opérations d'ensemble dont la densité augmente

Un développement récent du bourg majoritairement opéré dans le cadre d'opérations d'ensemble

Du bâti ancien pouvant servir de support à des opérations de renouvellement urbain en centre-bourg

Une consommation foncière importante dans l'espace rural, et importante par les espaces communs et voiries en lotissements.

De grandes dents creuses disponibles dans le tissu urbain du bourg

Un outil ?

Le règlement graphique et littéral permet définir des espaces spécifique ou multifonctionnel, de favoriser le développement de certaines destinations ou encore de maîtriser l'urbanisation sur la commune.

Enjeux

Structurer un continuum aggloméré compact et limiter l'étalement urbain

Mieux encadrer les possibilités en campagne afin de préserver les paysages et l'architecture traditionnelle des hameaux/villages

Permettre la surélévation des bâtiments existants, autoriser un étage supplémentaire dans le bourg

Accompagner / encourager la rénovation énergétique, en limitant les freins réglementaires

Réduire significativement la consommation foncière en campagne, en y limitant les possibilités de constructions nouvelles (priorité au développement du centre-bourg)

Intégrer les capacités de densification du centre-ville (grandes dents creuses) avant de programmer des extensions

Introduire plus de diversité architecturale dans les opérations d'ensemble (notamment les permis groupés) au moyen des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Conforter la centralité du bourg et améliorer son accessibilité

Analyse paysagère et patrimoniale

Définition du paysage

La convention européenne du Paysage, entrée en vigueur en France en 2006, définit le paysage comme « partie de territoire telle que perçue par les populations, dont le caractère résulte de l'action de facteurs naturels et/ou humains et de leurs interrelations ».

Le paysage peut ainsi être appréhendé à la fois de manière objective, en analysant sa géographie physique, par exemple, mais également de manière subjective en s'interrogeant sur les images positives et négatives qu'il véhicule auprès de ses habitants et de ses visiteurs.

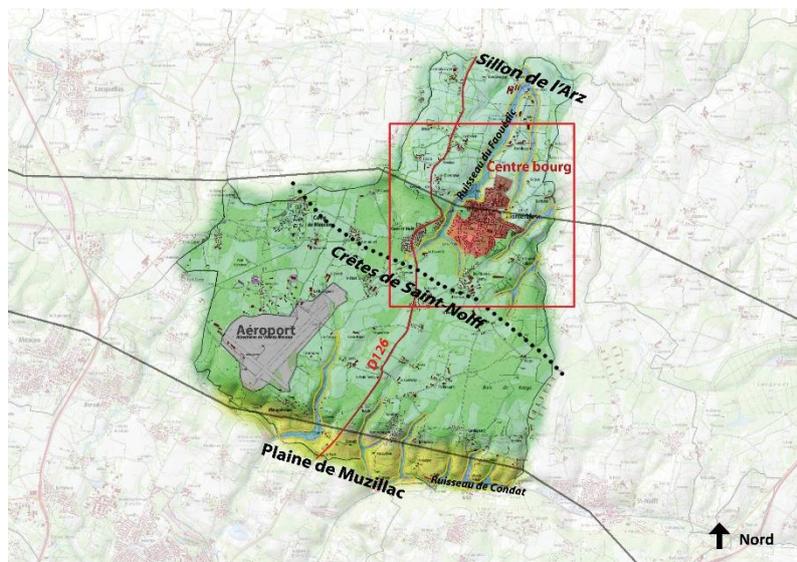
La convention européenne du Paysage fournit le cadre de référence pour la prise en compte des paysages dans l'action publique.

Objectifs

La révision du PLU permet de définir des objectifs de qualité paysagère. Ils désignent « la formulation par les autorités publiques compétentes, pour un paysage donné, des aspirations des populations en ce qui concerne les caractéristiques paysagères de leur cadre de vie ».

Ils seront à définir en phase Projet d'Aménagement et de Développement Durables et pourront ensuite être rendus opérationnels à travers le règlement et l'élaboration d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Les OAP peuvent être définies sur une entrée de ville, un secteur à valoriser ou encore sur un quartier soumis à l'urbanisation.

Unités paysagères



Une **unité de paysage** désigne une partie continue de territoire cohérente d'un point de vue paysager. Les unités paysagères présentes sur la commune Monterblanc sont le Sillon de l'Arz, les Crêtes de Saint-Noir et la Plaine de Muzillac. Les limites de ces

unités paysagères ont été définies dans l'Atlas des paysages du Morbihan élaboré en 2011, apportant une hauteur de vue et un emboîtement des échelles à l'échelle du département.

Le Sillon de l'Arz

L'unité paysagère du Sillon de l'Arz est bordée des reliefs boisés des Landes de Lanvaux au nord et des crêtes de St Nolff au sud.

L'originalité du Sillon de l'Arz tient à son orientation est-ouest, perpendiculaire à l'écoulement naturel des rivières vers la mer. L'effet d'encaissement de la vallée est atténué par la grande amplitude des versants. Ces versants présentent des reliefs creusés par les nombreux affluents qui alimentent la rivière de l'Arz.

L'habitat humain est peu dense sur l'unité, les principaux villages et hameaux sont situés sur les franges de la vallée, au niveau des crêtes. Les objets de l'agriculture moderne (bâtiments d'élevage, silos, protections en plastique...) ponctuent la campagne. L'ambiance reste celle d'une ruralité tranquille renforcée par le contraste avec les territoires tout proches de la côte urbaine et touristique.

Le Sillon de L'Arz



La Plaine de Muzillac

La plaine de Muzillac offre des ambiances très agréables. Les micro-reliefs situés en partie haute de la plaine donnent des possibilités de vues lointaine vers le Golfe. La présence de l'arbre dans la campagne (lignes de bocage, alignement d'arbres, bouquets de pins et arbres isolés) cadre les perspectives et apporte de la profondeur au paysage.

Afin de conserver les ouvertures et leurs horizons, il est nécessaire de porter une attention particulière au développement de l'urbanisation, en évitant des implantations pénalisantes pour les paysages et, de la même manière, éviter des boisements spontanés qui peuvent obstruer certaines vues.

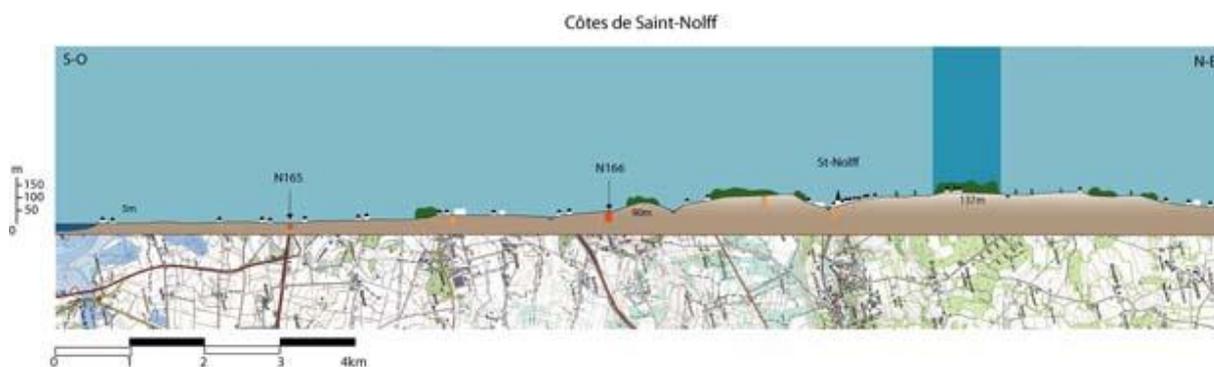
La Plaine de Muzillac



Les crêtes de Saint-Nolff

L'unité des crêtes de Saint- Nolff est caractérisée par un relief en position central, la présence de nombreux ruisseaux et une densité de bocage importante.

La coupe montre à quel point l'unité paysagère des Crêtes de Saint Nolff est proche de la mer. Les hauteurs des crêtes constituent des belvédères potentiels souvent très boisées et insuffisamment valorisées.



Coupe extraite de l'Atlas des paysages du Morbihan (56)

Les crêtes de Saint-Nolff



L'aérodrome de Vannes et l'ancienne caserne militaire

La partie ouest de la commune est marquée par des occupations spécifiques : l'aérodrome de Vannes et l'ancienne caserne militaire. Ces deux éléments créent une ambiance particulière (sonore et visuelle) dans le paysage avec la présence des avions et de leurs grands hangars ainsi que des baraquements militaires dont de nombreux sont en friche.

A noter la présence sur la commune d'un des rares lotissements en Europe où il est possible de stationner son avion dans son jardin.

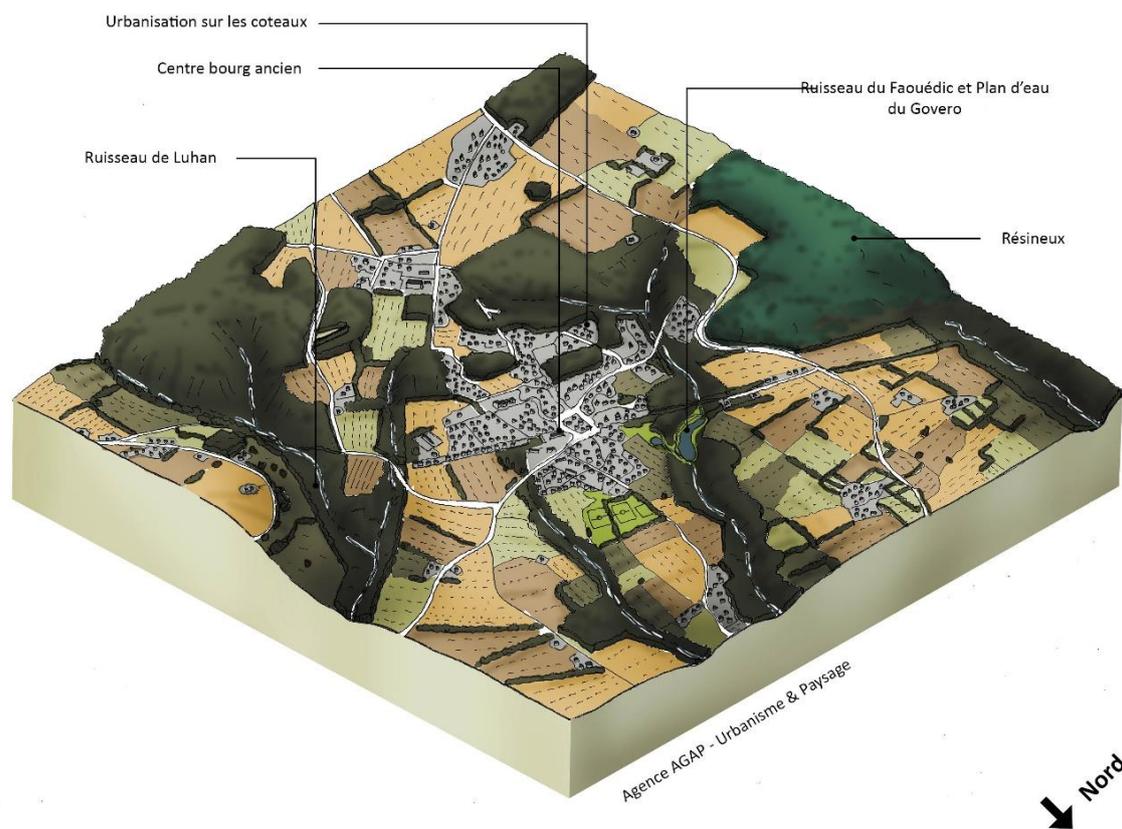
L'aérodrome de Monterblanc



Une étude de potentiel a été réalisée sur l'ensemble du site de la piste de l'aérodrome et de ses surfaces d'activités ainsi que sur tous les ensembles bâtis ou patrimoniaux environnants. L'objectif est d'étudier le potentiel économique, touristique ou encore de loisirs mais aussi de protection des milieux et des paysages.

A l'échelle de la commune, il conviendra de prendre en compte la diversité des paysages et leurs valeurs propres afin de préserver leurs qualités et leurs spécificités (cf. carte des atouts et faiblesses de la commune).

A l'échelle du bourg

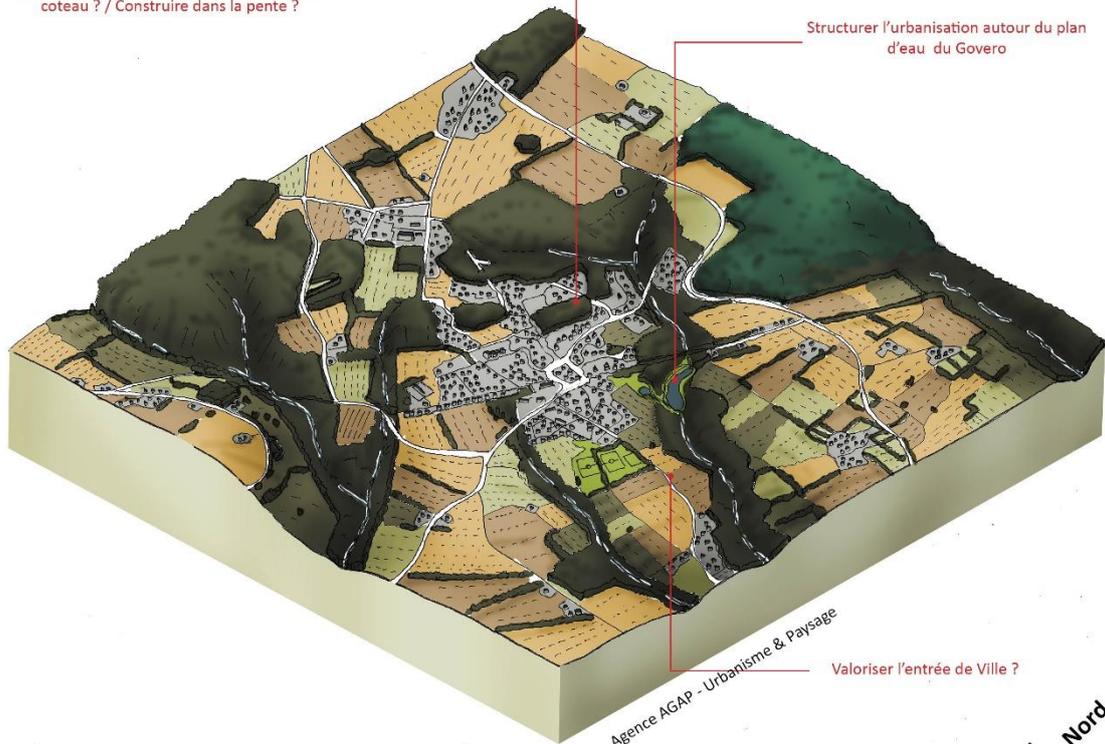


Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none">- L'implantation du bâti sur le coteau qui permet d'avoir des vues lointaines sur la campagne,- La densité des cheminements doux à l'intérieur du bourg,- La présence du plan d'eau du Govero à proximité immédiate du centre bourg,- La présence du ruisseau du Faouédic support potentiel au développement de liaisons douces.	<ul style="list-style-type: none">- Les problèmes d'ensoleillement liés à l'orientation nord du coteau- Le non traitement paysager de l'entrée de ville au nord

Enjeux de paysage

Enjeu de maintenir les boisements et de développer les continuités piétonnes sur le coteau ? / Construire dans la pente ?

Structurer l'urbanisation autour du plan d'eau du Govero

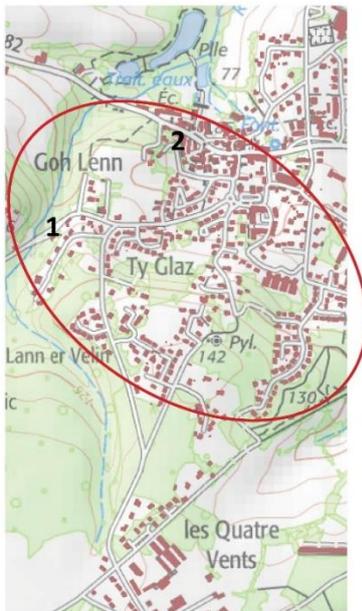


Agence AGAP - Urbanisme & Paysage

Valoriser l'entrée de Ville ?



Enjeu 1 : Maintenir les boisements et développer les continuités piétonnes sur le coteau, construire dans la pente ?



1



2

Un outil ?

L'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Le maintien des boisements situés sur les coteaux constitue un enjeu de continuité écologique et paysagère à plus grande échelle (échelle des coteaux du sillon de l'Arz). De plus, ces boisements

apportent des espaces de nature en ville et participent à la qualité du cadre de vie.

La commune de Monterblanc a mené des actions en faveur du développement des continuités piétonnes (entrée de ville depuis Corn-Er-Houet, nombreux cheminements à l'intérieur du bourg ...). Un des enjeux dans le cadre du PLU sera de conforter et de développer le réseau existant sur le coteau en s'appuyant sur les éléments existants du paysage (boisements, topographie, vallon du Faouédic...)

Notons également que l'urbanisation des coteaux nécessite une adaptation des typologies bâties (exemples de deux architectures qui épousent la pente : la médiathèque et la maison en photo sur la page précédente).

Enjeu 2 : Structurer l'urbanisation autour du plan d'eau du Govero ?



1

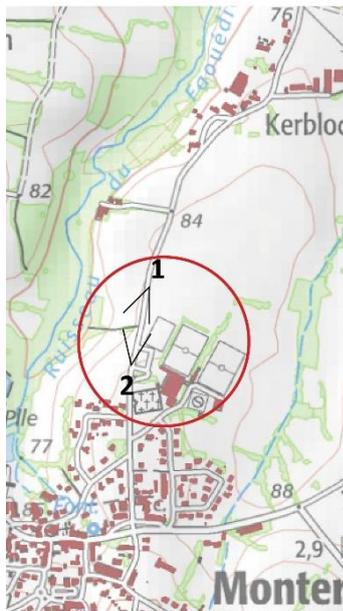


2

Le plan d'eau du Govero a été aménagé récemment. On trouve deux entrées principales, l'une à l'ouest du centre bourg avec un parking et l'autre au niveau du bourg, proche de l'église.

Un enjeu sera de structurer l'urbanisation autour du plan d'eau et de renforcer les liens bourg et plan d'eau.

Enjeu 3 : Valoriser l'entrée de ville au nord ?



1



2

L'entrée de ville située au nord du centre bourg présente un espace lâche sans aucun traitement particulier. Les haies qui ceignent le parking et les terrains de sport obstruent les vues vers le grand paysage et rendent illisible cet espace.

La voirie n'a pas de traitements particuliers qui matérialisent la place du piéton et sécurisent les cheminements.

Des pistes de projets seraient de procéder à la réduction et à la requalification de la voirie et à un travail sur les plantations existantes afin de libérer et d'orienter les vues sur le paysage.

Approche architecturale et patrimoniale

La commune de Monterblanc possède un patrimoine bâti et architectural important, à la fois dans le bourg et dans l'espace rural.

Caractéristiques architecturales :

Le centre-bourg et les hameaux possèdent de nombreuses bâtisses à caractère patrimonial : vieilles longères à RDC et combles, bâti ancien en centre-bourg à RDC et étage, quelques maisons datant du 19^e siècle avec des façades à modénature.

Bâti ancien



L'habitat traditionnel compose l'essentiel du cadre bâti des hameaux au nord de la commune (le Guemeve, Kerbelen, Calan) et de quelques habitats isolés (Le Procureur, Kerjean et Kerhern). On y trouve moins de maisons anciennes dans le sud de la commune, à l'exception des hameaux de Mangolerian et dans une moindre mesure de Trevis.

Le bâti rural ancien est le plus souvent constitué de murs en moellon granit, l'encadrement des ouvertures est réalisé en pierre, les toitures sont en ardoises avec des gouttières en zinc.

Bâti récent



Dans le centre bourg, on trouve également des architectures plus récentes de type pavillons et petits collectifs. Certaines de ces architectures de par leur gabarit cherchent à s'insérer dans leur contexte (pignon droit faisant référence aux architectures traditionnelles des maisons de ville, constructions s'insérant dans la pente...).

Liaisons douces



Il existe de nombreuses porosités, venelles et cours intérieures en centre bourg. Il pourrait être intéressant d'étudier comment enrichir cette trame existante dans le cadre du PLU. L'objectif étant d'améliorer voire de développer la perméabilité des lots bâtis et les liens vers les espaces de nature.

Les Halles de Mangolerian



A plus de 120 m d'altitude, le site de Mangolerian domine le paysage et offre un magnifique point de vue sur le Golfe du Morbihan.

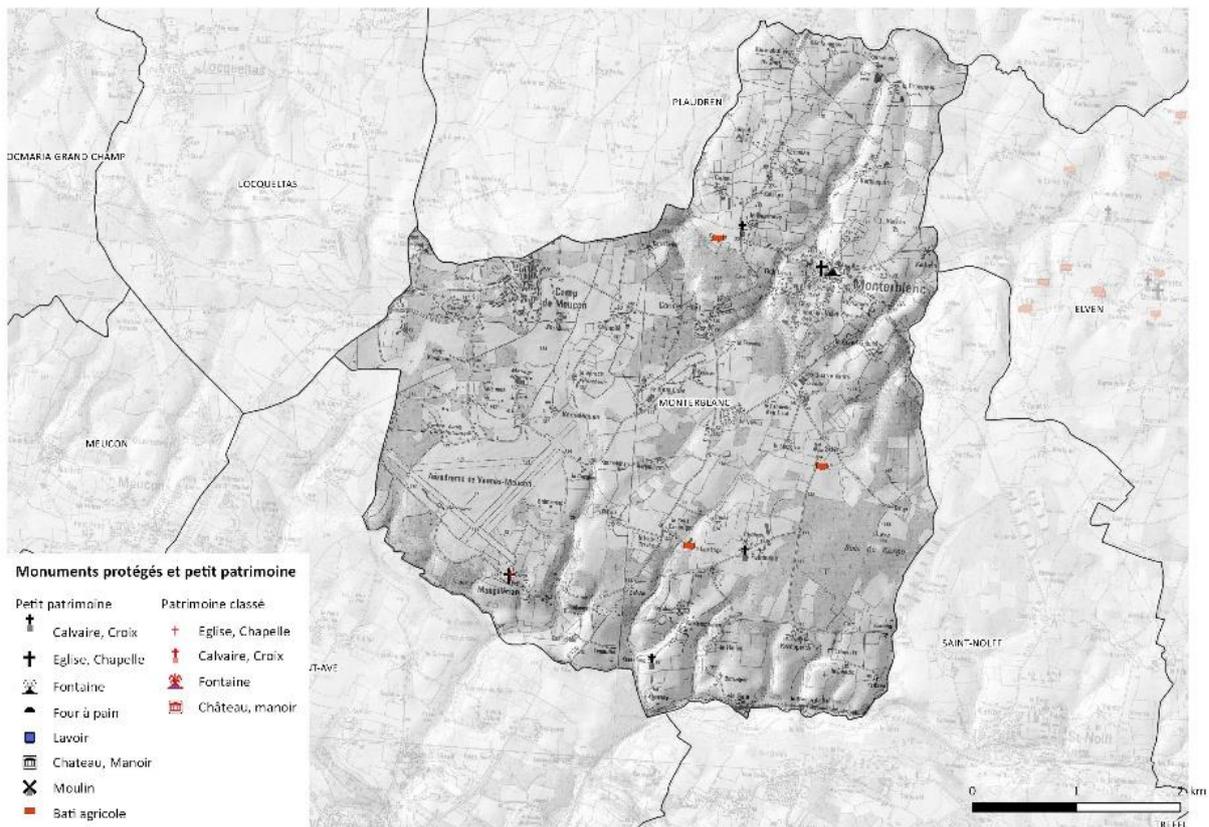
Les halles de Mangolerian représentent un patrimoine original à valoriser. Ces halles étaient à l'origine un blockhaus allemand, requalifié ensuite en halles de marché à bestiaux. Actuellement, la commune travaille sur une étude programmation en vue de donner une nouvelle destination au bâtiment, en lien avec une réflexion plus large sur le site.

Ces éléments et caractéristiques architecturales et bâties amènent à réfléchir à un certain nombre d'enjeux. La cohérence urbaine devra être préservée notamment avec des ensembles urbains et bâtis (gabarits, formes, matériaux...). Le traitement des limites et les transitions entre les espaces privés et publics devra faire l'objet d'attentions particulières. La présence des venelles et des cheminements pourra être mise en avant pour conforter les porosités urbaines. La valorisation du patrimoine pourra s'allier avec des éléments de développement durable.

Patrimoine et développement durable ?

L'intégration de panneaux photovoltaïques et des toitures de bâtisses patrimoniales est une question qui peut être traitée dans le PLU. Doit-on réglementer sur des éléments de développement durable pour valoriser le patrimoine bâti du bourg ?

Patrimoine



Carte recensant le petit patrimoine et le patrimoine bâti de la commune

Remarque : La carte recensant le petit patrimoine été réalisée d'après :

- 1. La couche d'information géographique contenant les monuments inscrits et classés, édités par la DRAC.

- 2. Le patrimoine retranscrit dans les documents d'urbanisme préexistants,
- 3. La carte au 1/25000 IGN (non exhaustif)
- 4. Sites internet tel que www.infobretagne.com, qui recense le patrimoine sans le localiser.

La commune de Monterblanc possède un petit patrimoine riche et varié : Croix et calvaire, puits, four à pain... Le PLU favorisera la valorisation de certains éléments de petit patrimoine.

Exemple de patrimoine



Le patrimoine classé entraîne un périmètre de protection. Ainsi toutes constructions nouvelles ou modification est soumise à l'avis des architectes des bâtiments de France. Cette protection s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, visible du monument historique dans un rayon de 500m.

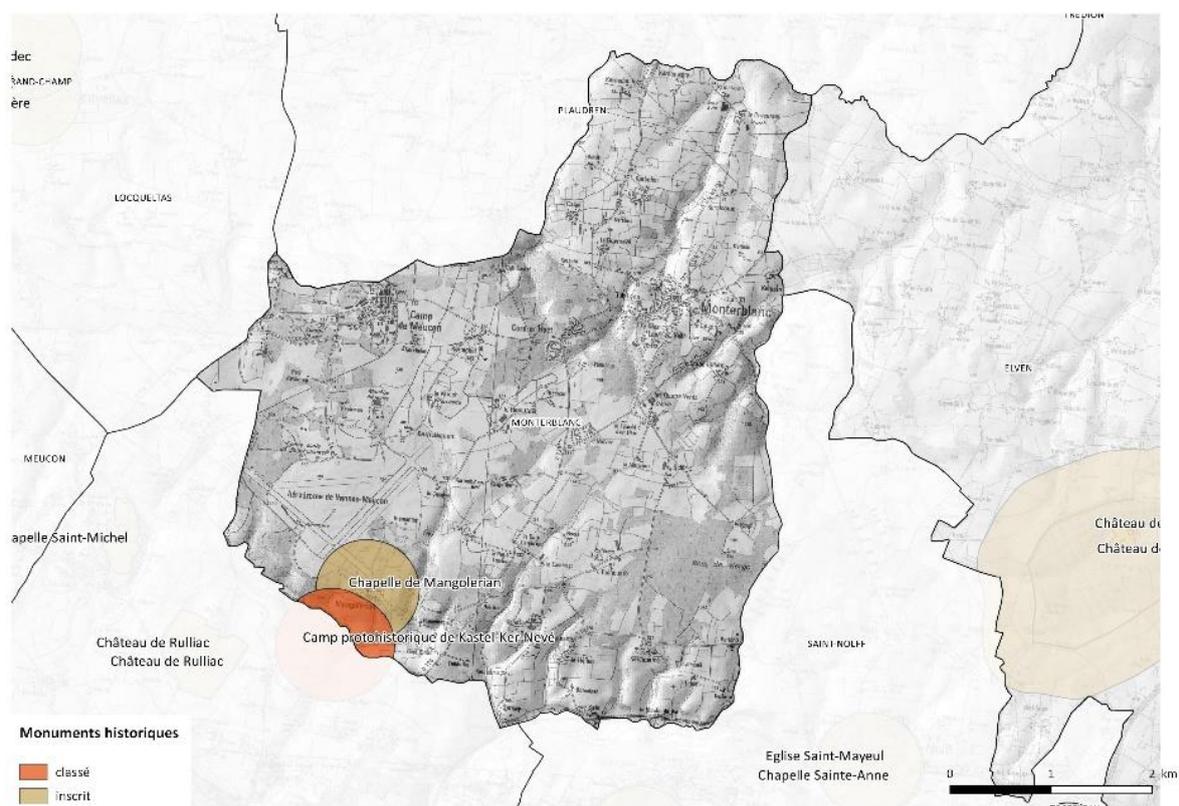
Patrimoine classé :

Chapelle de Mangolerian



La commune compte également sur son territoire, 8 sites archéologiques, recensés par les services de la DRAC (correspondant à d'anciennes occupations, villas, chapelles ou cimetières).

Rapport de présentation - Diagnostic

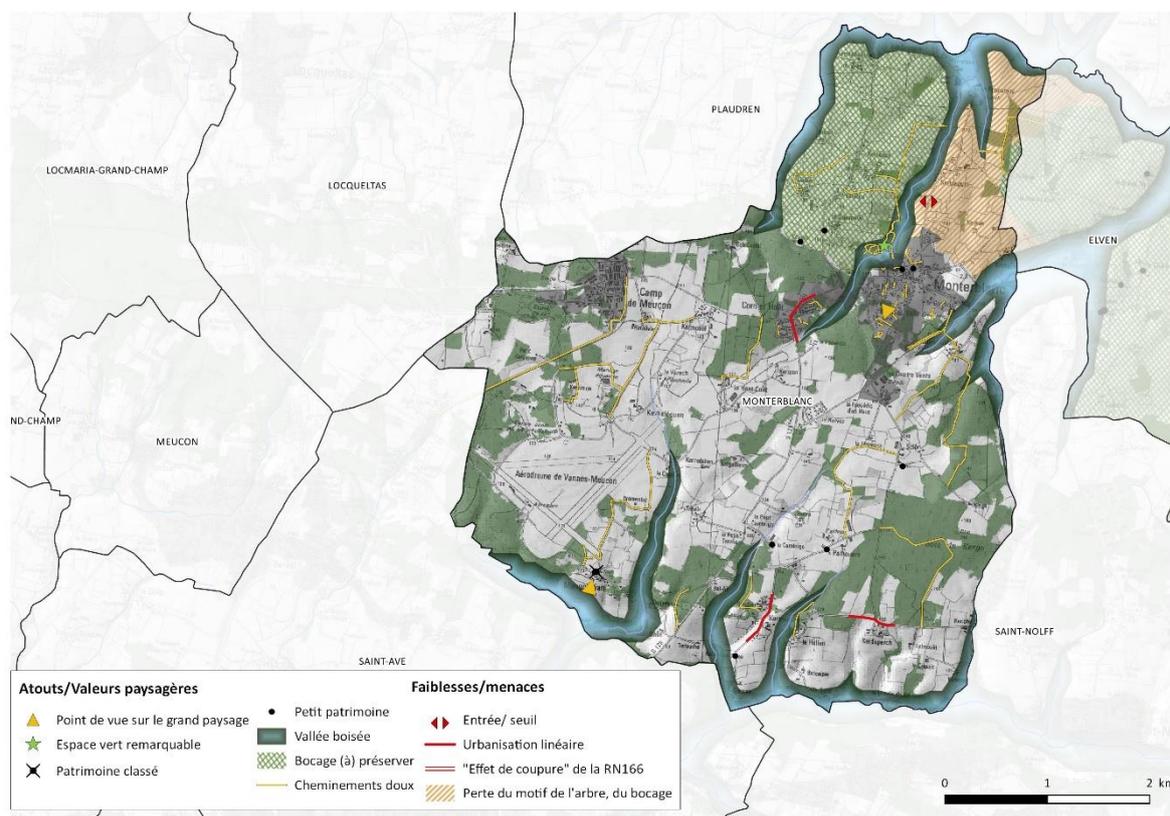


Carte recensant le patrimoine classé de la commune

Synthèse

La carte des atouts et faiblesses identifie sur le territoire de la commune l'ensemble des éléments participant à la caractérisation et à la qualité des paysages ainsi que leurs menaces.

La carte des atouts et faiblesses a pour but de donner une base pour la définition spatiale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune, à savoir quels sont les éléments à valoriser ou à retravailler.



*Carte de synthèse des atouts, faiblesses, menaces et opportunités (source : AGAP)
(en pièce jointe en A3)*

La carte des atouts et faiblesses a pour but de donner une base pour la définition spatiale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune, à savoir quels sont les éléments à valoriser ou à retravailler.

Constats

Un caractère rural et une campagne préservée, avec des paysages de qualité

Une diversité de paysages au sein de la commune (4 unités paysagères sur la commune),

La présence du camp militaire, de l'aérodrome de Vannes et des halles de Mangolerian qui constituent un patrimoine original,

Une densité de petit patrimoine importante,

Un bocage globalement préservé sur la partie nord-ouest de la commune

Des points de vue depuis les reliefs sur le Golfe et le sillon de l'Arz,
De nombreux ruisseaux et vallons,
Une extension urbaine du bourg qui s'est faite sur le coteau,
Des cheminements doux à l'intérieur du bourg,
La présence du plan d'eau du Govero à proximité immédiate du centre bourg.

Enjeux

Conserver des paysages à dominante végétale pour affirmer le caractère rural de la commune

Travailler les formes urbaines en intelligence avec le paysage et l'existant,

Valoriser les itinéraires de promenade via les rivières, les sites patrimoniaux et révéler les parcours de l'eau (maîtriser les boisements en fond de vallée),

Préserver et valoriser les points de vue sur le grand paysage,

Concilier valorisation du patrimoine et développement,

Avoir une réflexion en lien au contexte dans le traitement des limites et des transitions entre espaces privés et espaces publics,

Valoriser l'entrée de ville au nord du centre bourg,

Maintenir les boisements et développer les continuités piétonnes sur le coteau dans le centre bourg,

Structurer l'urbanisation autour du plan d'eau du Govero