

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 1. Rapport de présentation

Approbation en date du 8 janvier 2026



# COMMUNE DE MONTAUBAN-DE-BRETAGNE



## Table des matières

<b>CHAPITRE 1 - DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE.....</b>	<b>7</b>
1 L'évolution démographique .....	8
2 L'habitat .....	12
3 La situation socio-économique .....	18
4 Les déplacements .....	27
5 Le fonctionnement urbain .....	34
<b>CHAPITRE 2 - ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>37</b>
1 L'environnement physique .....	38
2 L'environnement biologique .....	44
3 L'analyse paysagère .....	56
4 L'analyse urbaine, architecturale et patrimoniale .....	60
5 La gestion des ressources naturelles.....	71
6 Les pollutions et nuisances .....	78
7 Les risques majeurs .....	87
<b>CHAPITRE 3 : IDENTIFICATION DU POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS .....</b>	<b>97</b>
1 Identification du potentiel de densification et de mutation .....	98
<b>CHAPITRE 4 : CHOIX RETENUS POUR TRADUIRE LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES.....</b>	<b>110</b>
1 Rappel des grandes orientations du PADD et traduction réglementaire de ses objectifs.....	111
2 L'habitat .....	115
3 L'activité économique .....	132
4 Les équipements collectifs .....	147
5 La mobilité.....	154
7 La biodiversité .....	156
8 Les paysages .....	160
9 Les risques et nuisances .....	163
<b>CHAPITRE 5 : JUSTIFICATION DES RÈGLEMENTS GRAPHIQUE ET LITTÉRAL.....</b>	<b>167</b>
1 Les différentes zones du PLU .....	168
2 Justifications et objectifs des différentes zones .....	169
<b>CHAPITRE 6 : ANALYSE DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET ÉVOLUTION DU PLU .....</b>	<b>199</b>
1 Analyse comparative de la consommation d'espaces liée à la loi Climat et Résilience .....	200
2 Les principales évolutions par rapport au précédent PLU.....	201
<b>CHAPITRE 7 : INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR.....</b>	<b>203</b>
1 L'impact sur le site Natura 2000 le plus proche.....	204
2 Les incidences du PADD sur l'environnement .....	207
3 Les incidences des zones ouvertes à l'urbanisation et des aménagements sur l'environnement .....	208
4 Les autres incidences sur la composante environnementale .....	234
<b>CHAPITRE 8 : COMPATIBILITÉ AVEC LES LOIS ET DOCUMENTS SUPÉRIEURS .....</b>	<b>248</b>
1 La compatibilité avec les documents supérieurs .....	249
<b>CHAPITRE 9 : INDICATEURS DE SUIVI.....</b>	<b>254</b>

## PRÉAMBULE

### Le rapport de présentation

L'article L. 151-4 du Code de l'Urbanisme précise que 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. »*

Le présent rapport de présentation comprend plusieurs parties, ayant pour objectif de :

- rappeler le contexte de la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU).
- rappeler le contexte législatif et réglementaire supra-communal.
- présenter les éléments de diagnostic (démographie, habitat, fonctionnement urbain, déplacements, économie et agriculture, histoire, géographie, état initial de l'environnement).
- expliquer les choix retenus dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et leur traduction réglementaire.
- expliquer les incidences des orientations du PLU sur l'environnement, ainsi que les mesures de préservation et de mise en valeur.

### La procédure de révision d'un PLU

Le PLU est révisé à l'initiative et sous la responsabilité de la commune.

Les services de l'État sont associés à la révision du PLU. Cette association peut s'effectuer à l'initiative du Maire ou à la demande du Préfet.

Le Conseil Régional, le Conseil Départemental, les établissements publics chargés du SCoT, de l'organisation des transports urbains, du PLH, les chambres consulaires (de Commerce et d'Industrie, des Métiers, d'Agriculture) sont également associés à la révision.

Les établissements publics voisins, les communes voisines, les associations d'usagers agréées par la Préfecture et celles agréées pour la protection de l'environnement peuvent être consultés, à leur demande.

Le Préfet est chargé de porter à la connaissance du Maire les dispositions particulières applicables au territoire communal, notamment les Servitudes d'Utilité Publique (SUP), ainsi que les projets d'intérêt général et les opérations d'intérêt national s'ils existent. Il fournit également les études techniques dont dispose l'État en matière de prévention des risques et de protection de l'environnement (tel qu'un Plan de Prévention du Risque « inondation » ou « technologique » par exemple), ainsi que, au cours de la révision, tout élément nouveau utile à la mise en forme du document.

La délibération prescrivant la révision du PLU précise les modalités de la concertation du public. La concertation se déroule pendant toute la phase d'élaboration du projet.

Un débat au sein du Conseil municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) doit se tenir au plus tard 2 mois avant l'arrêt du projet.

Le projet arrêté est soumis pour avis pendant 3 mois aux personnes publiques associées ainsi qu'à celles qui ont demandé à être consultées.

Le projet arrêté, accompagné des avis des personnes publiques associées, est soumis à enquête publique durant un mois minimum.

Le PLU est ensuite approuvé par délibération du conseil municipal et tenu à la disposition du public à la mairie.

### **Le contenu du PLU**

Le contenu du PLU est fixé par le code de l'urbanisme. Il comprend obligatoirement :

- un rapport de présentation.
- un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).
- un règlement (graphique et littéral).
- des annexes.

Il comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Le PLU et son PADD constituent un cadre de référence aux différentes actions d'aménagement et d'urbanisme engagées par la collectivité.

Les règles (zonages et règlement) doivent servir un projet de territoire, exprimé dans le PADD sur la base des éléments de diagnostic du rapport de présentation.

### **Les effets du PLU**

Sauf si la commune est couverte par un SCoT approuvé<sup>1</sup>, la délibération d'approbation du PLU devient exécutoire un mois suivant sa transmission au Préfet si celui-ci n'a pas demandé d'apporter des modifications au document et si les autres formalités (affichage en mairie et mention dans un journal) ont été effectuées.

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, avec les orientations d'aménagement et de programmation et avec leurs documents graphiques.

---

<sup>1</sup> Auquel cas la date exécutoire est la dernière des dates suivantes :

- date de réception en (sous-)préfecture de la délibération et des dossiers au titre du contrôle de légalité.
- 1er jour de l'affichage en mairie.
- date de parution du journal dans lequel mention a été faite de l'affichage de la délibération.

## PRÉSENTATION DE LA COMMUNE DE MONTAUBAN-DE-BRETAGNE

MONTAUBAN-DE-BRETAGNE se situe à l'ouest du département d'Ille-et-Vilaine, dans la région Bretagne.

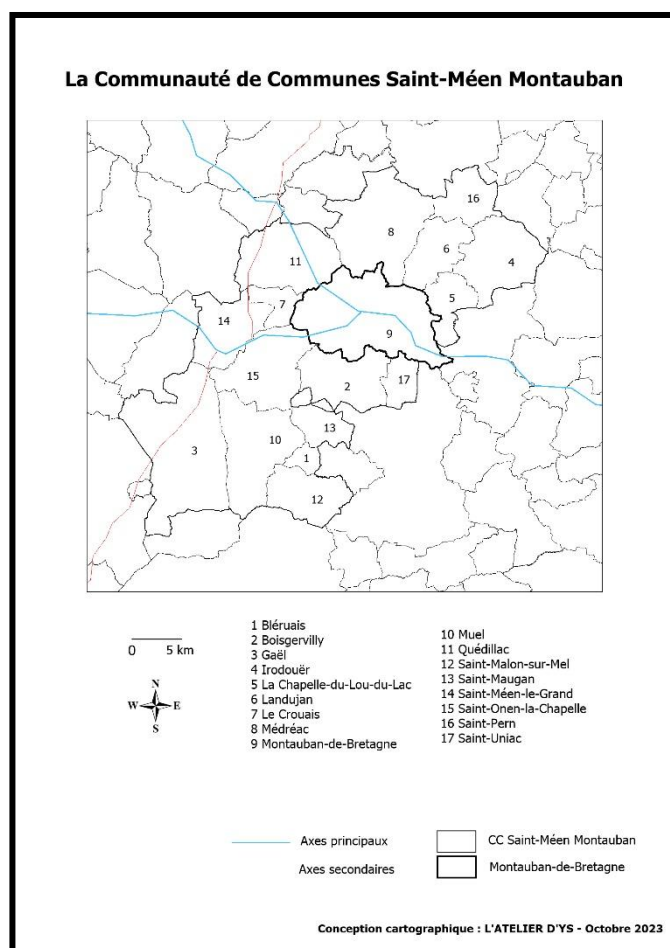
Il s'agit d'une commune nouvelle, née de la fusion de l'ancienne commune de Montauban-de-Bretagne et de la commune de Saint-M'Hervon le 1<sup>er</sup> janvier 2020.

À une trentaine de kilomètres à l'ouest de Rennes, le territoire communal s'étend sur 4 542 hectares. Sa population municipale est de 6 246 habitants et habitantes en 2020.

Les communes limitrophes de MONTAUBAN-DE-BRETAGNE sont :

- Médréac et Landujan au nord,
- La Chapelle du Lou du Lac et Bédée à l'est,
- Iffendic, Saint-Uniac et Boisgervilly au sud,
- Saint-Onen-la-Chapelle, Le Crouais et Quédillac à l'ouest.

MONTAUBAN-DE-BRETAGNE fait partie de la Communauté de Communes Saint-Méen Montauban, établissement public de coopération intercommunale regroupant 17 communes pour un total d'environ 26 000 habitants.



Administrativement, MONTAUBAN-DE-BRETAGNE est rattachée à l'arrondissement de Rennes.

Les bourgs de Montauban-de-Bretagne et de Saint-M'Hervon se trouvent respectivement à une altitude d'environ 70 et 80 mètres NGF, tandis que le point culminant de la commune s'élève à 117 mètres.

---

# **CHAPITRE 1 - DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE**

---

# 1 L'évolution démographique

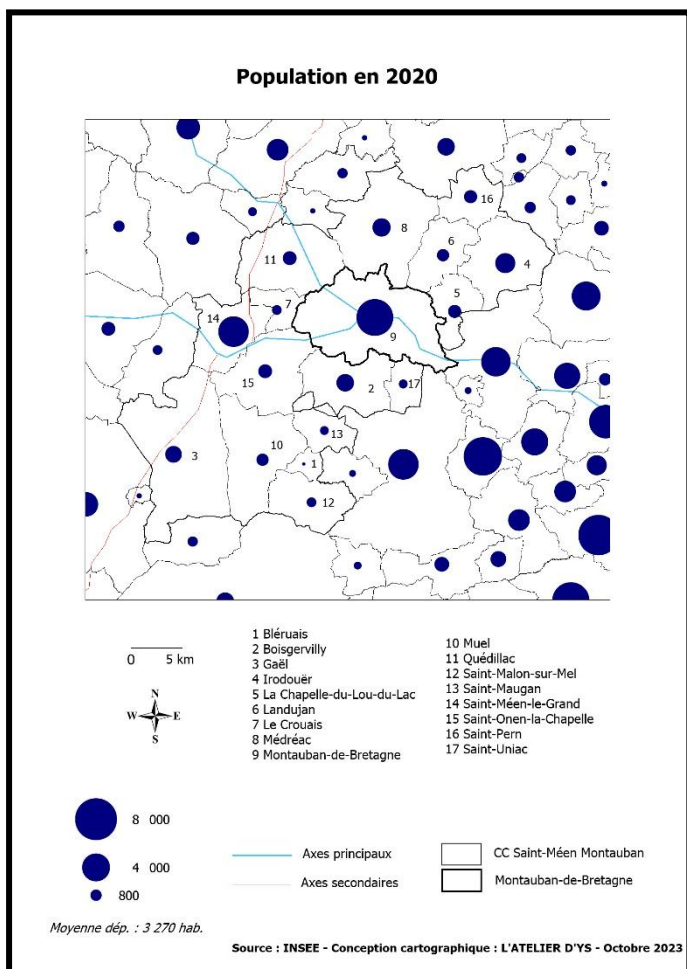
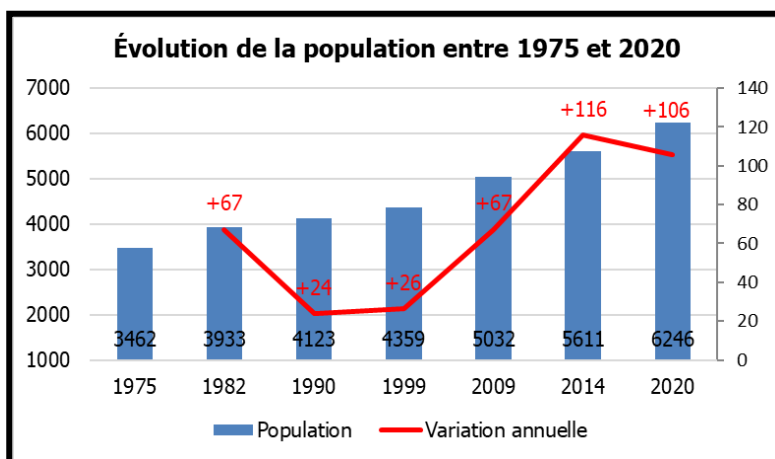
*Le présent diagnostic de territoire a été réalisé en 2023. A cette époque, les données disponibles de l'INSEE dataient de 2020.*

*A l'arrêt du présent PLU, en 2025, l'évolution démographique a continué d'évoluer sur la commune. Le diagnostic initial est présenté ci-après sans modification, mais les principales évolutions apparaissent dans un encart bleu.*

## 1.1 Une population en hausse constante...

Depuis 1975, la population de MONTAUBAN-DE-BRETAGNE croît.

La croissance est très soutenue depuis 2009, avec en moyenne plus de 100 habitants supplémentaires chaque année. Pour la période 2014-2020, celle-ci peut en partie s'expliquer par la création de la commune nouvelle au 01/01/2020.

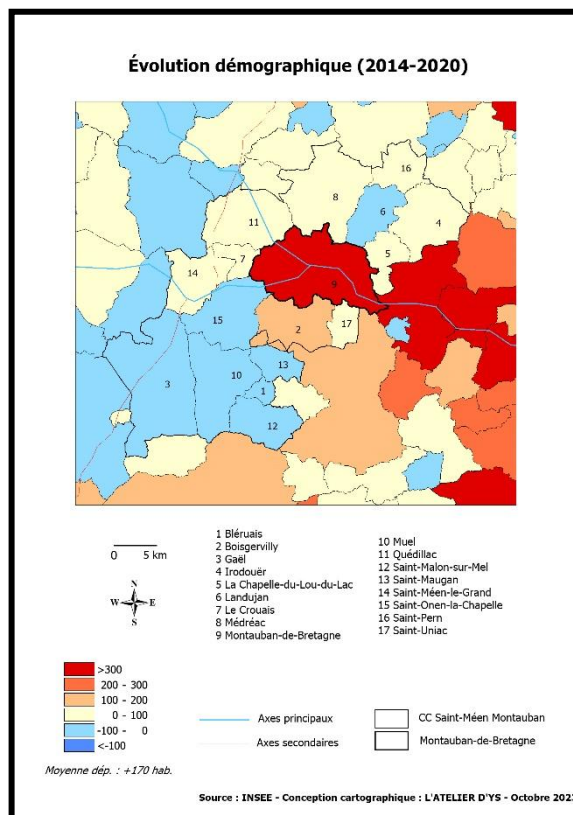
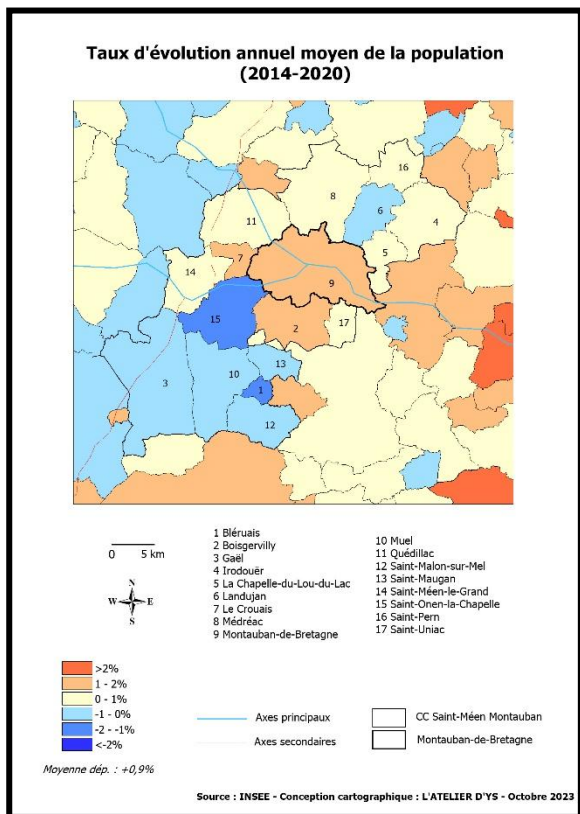


Avec 6 246 habitants en 2020, MONTAUBAN-DE-BRETAGNE constitue la commune la plus peuplée de la Communauté de Communes, devant Saint-Méen-le-Grand et Irodouër.

La population légale 2022 en vigueur en 2025 est de **6 574 habitants**. Nous pouvons donc constater une évolution très positive sur la commune.

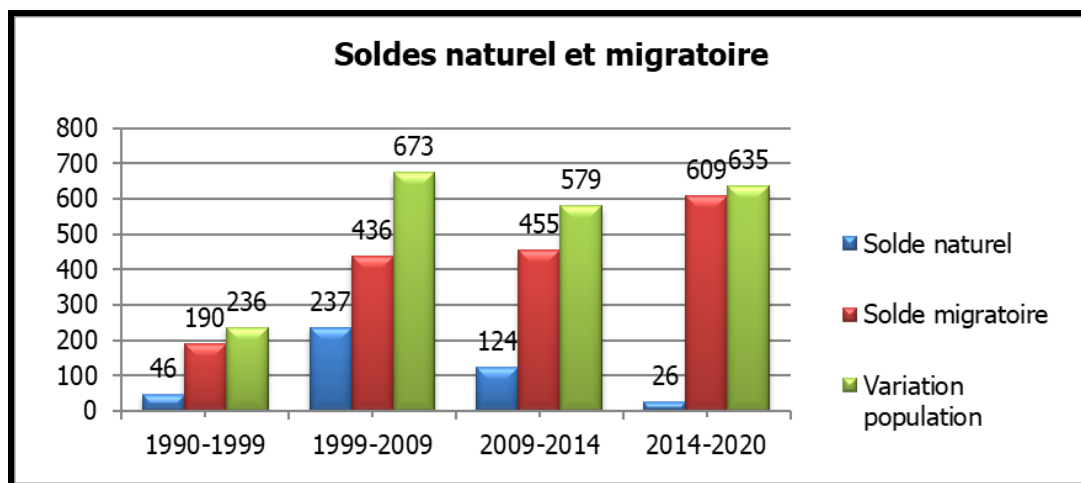
Comme 9 autres communes de la Communauté de

Communes, MONTAUBAN-DE-BRETAGNE a gagné des habitants entre 2014 et 2020. Preuve d'un phénomène marqué, le taux d'évolution annuel moyen de la population Montalbanaise est de +1,8% sur la dernière période intercensitaire, contre +0,5% pour l'ensemble de la Communauté de Communes.



## 1.2 ...essentiellement en raison de l'excédent migratoire

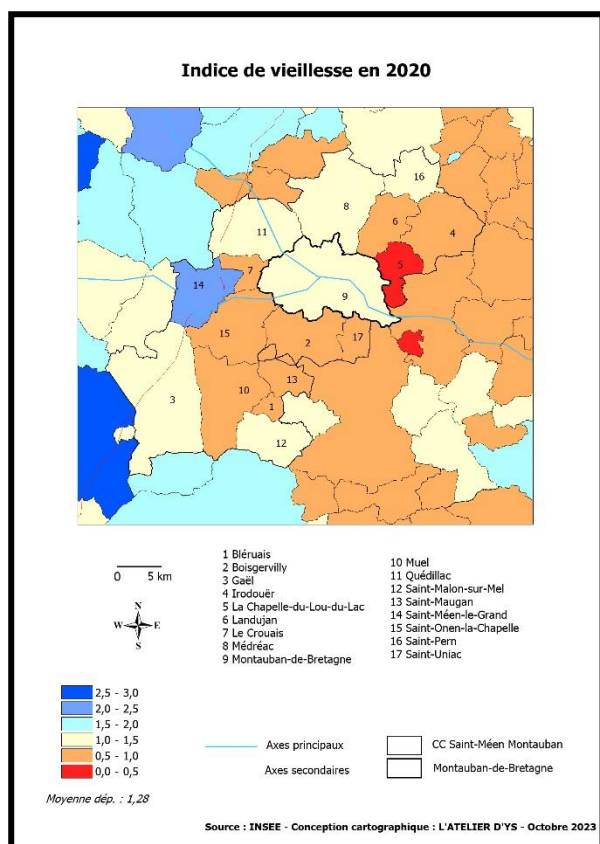
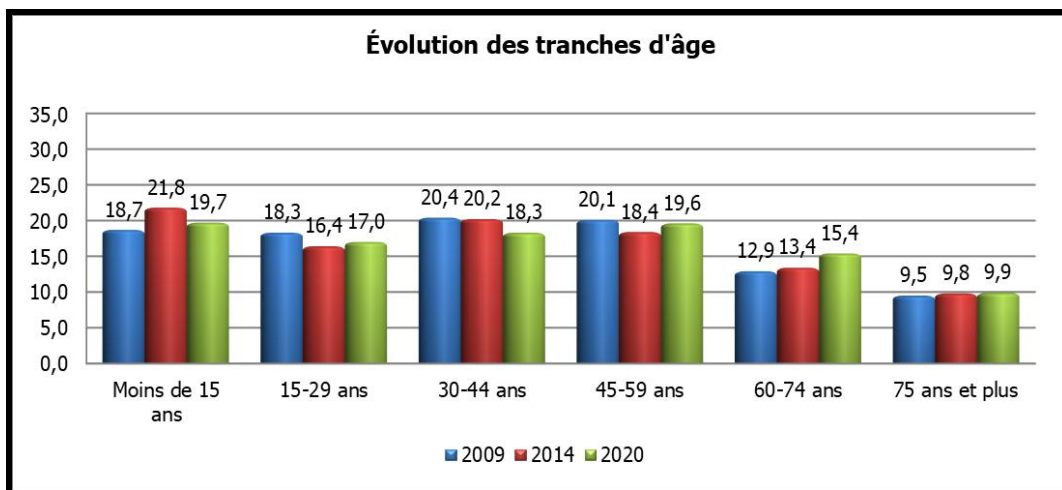
Depuis 1999, l'excédent du solde migratoire (différence arrivées-départs) est de plus en plus important et compense ainsi la diminution de l'excédent du solde naturel (différence naissances-décès).



### 1.3 Un vieillissement de la population

La population de MONTAUBAN-DE-BRETAGNE vieillit depuis 2014 : les plus de 45 ans représentent 44,9% de la population en 2020, alors qu'ils représentaient 41,6% en 2014. C'est la catégorie d'âge des 60-74 ans qui a le plus augmenté au cours des dernières années.

A l'inverse, la part des moins de 15 ans et des 30-44 ans connaît une baisse.



A l'échelle intercommunale, on remarque des indices de vieillesse<sup>2</sup> variables, allant de 0,37 pour La Chapelle du Lou du Lac à 2,06 pour Saint-Méen-le-Grand.

MONTAUBAN-DE-BRETAGNE affiche un indice de vieillesse de 1,28, légèrement supérieur à la moyenne intercommunale (1,12).

<sup>2</sup> Indice de vieillesse : ratio de personnes de 60 ans et plus sur le nombre de personnes de moins de 15 ans.

## 1.4 Le desserrement des ménages

Le nombre de ménages<sup>3</sup> recensés en 2020 s'élève à 2 618 contre 2 269 en 2014.

La taille moyenne des ménages Montalbanais a fortement diminué entre 1975 et 2020, passant de 3,19 à 2,32 personnes par logement.

Ce phénomène de desserrement des ménages s'explique par la proportion de plus en plus importante des personnes seules (célibataires, divorcés, personnes âgées seules...) et des foyers monoparentaux.

Cependant, il est à noter que depuis 2009, on observe une stabilisation de la taille des ménages entre 2,3 et 2,4 personnes par logement.

### SYNTHÈSE

La population de MONTAUBAN-DE-BRETAGNE augmente continuellement depuis 1975, à un rythme plus marqué qu'aux échelles intercommunale et départementale.

L'indice de vieillesse communal est comparable à la moyenne départementale.

La part des moins de 15 ans se situe entre la moyenne départementale et la moyenne intercommunale.

La proportion de ménages unipersonnels à MONTAUBAN-DE-BRETAGNE s'inscrit dans la tendance intercommunale.

#### Quelques chiffres clés :

	<b>Commune de MONTAUBAN-DE-BRETAGNE</b>	<b>CC Saint-Méen Montauban</b>	<b>Département d'Ille-et-Vilaine</b>
Taux d'évolution annuel moyen de la population (2014-2020)	+1,8%	+0,5%	+0,9%
Indice de vieillesse en 2020	1,28	1,12	1,28
Part des moins de 15 ans en 2020	19,7%	21,1%	18,5%
Part des ménages d'une personne en 2020	31,1%	30,1%	38,2%

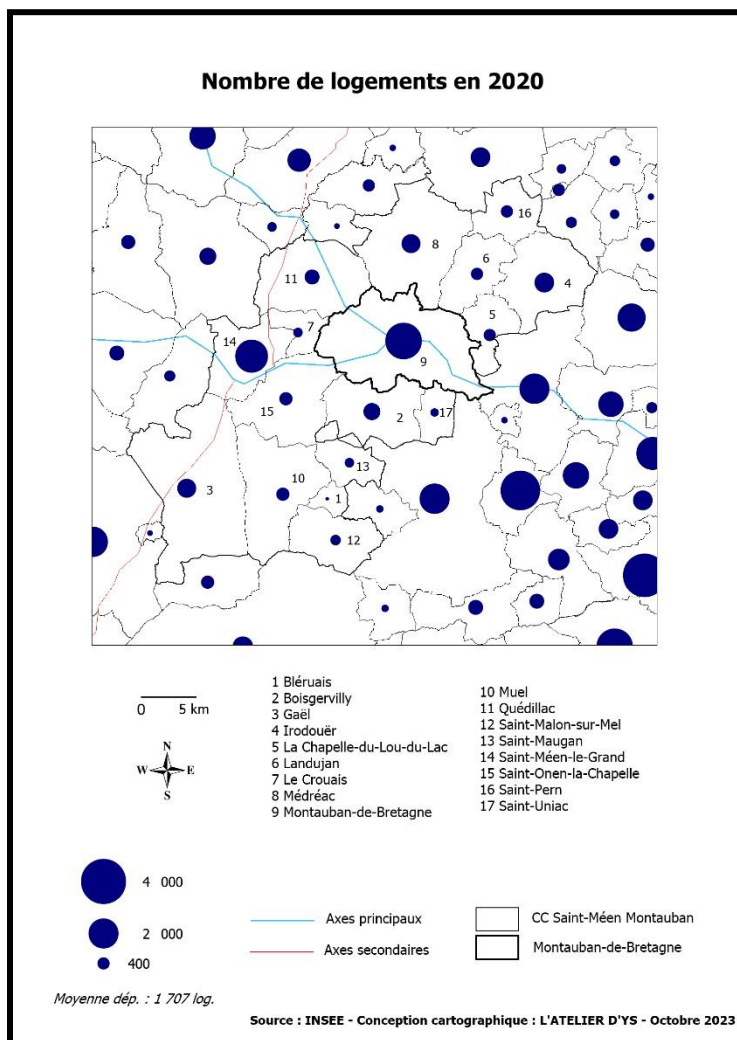
#### Enjeux :

- **Favoriser le renouvellement de population jeune pour assurer la pérennité des équipements scolaires.**
- **Conforter l'hébergement des personnes âgées qui recherchent l'accessibilité des commerces et services de proximité, notamment de santé.**

<sup>3</sup> Un ménage, au sens du recensement, désigne l'ensemble des personnes qui partagent la même résidence principale, sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté. Un ménage peut être constitué d'une seule personne.

## 2 L'habitat

### 2.1 Composition du parc de logements

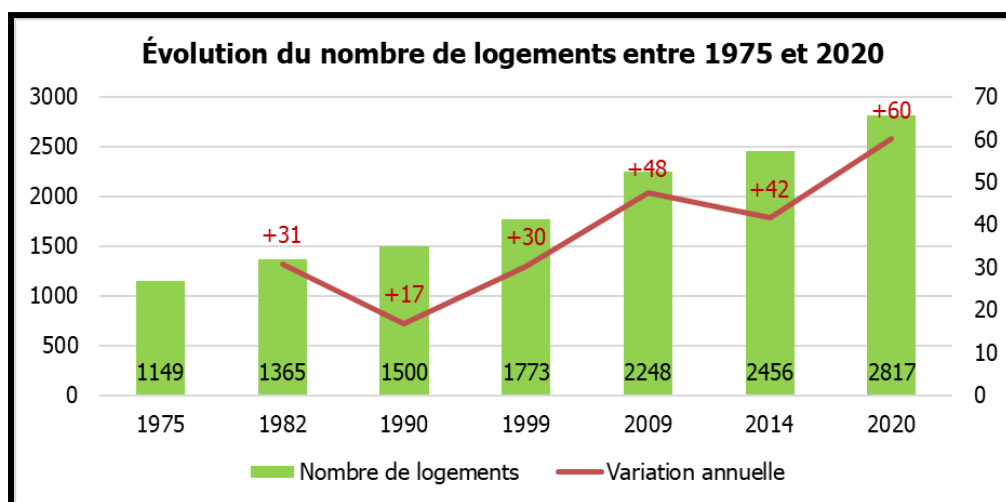


En 2020, MONTAUBAN-DE-BRETAGNE compte 2 817 logements, dont 2 618 résidences principales.

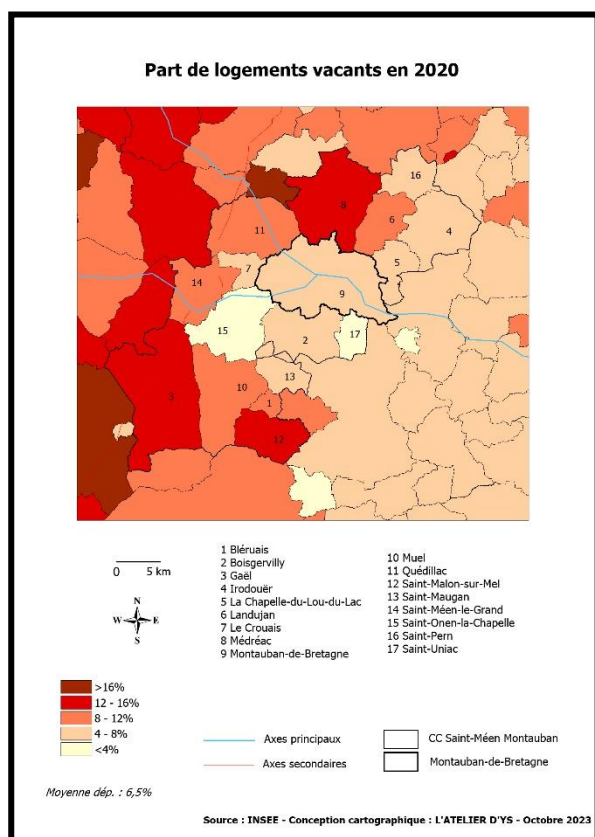
Parmi ces 2 817 logements Montalbanais, on dénombre 2 240 maisons, soit 79,5% du parc. La maison individuelle, mitoyenne ou non, est donc le mode d'habitation largement majoritaire sur la commune. Le développement de l'habitat sous forme pavillonnaire, s'il répond à la demande des acquéreurs, participe néanmoins à une banalisation des paysages urbains et est synonyme de forte consommation foncière.

Entre 1975 et 2020, le nombre de logements a très fortement augmenté (+145%) sur la commune. Le parc s'est enrichi de 1 668 nouvelles habitations, soit une augmentation moyenne de 37 unités par an.

On remarque que la hausse du nombre de logements est encore plus marquée depuis 1999.



La part des résidences secondaires est très faible puisqu'elle ne représente que 2% des logements.



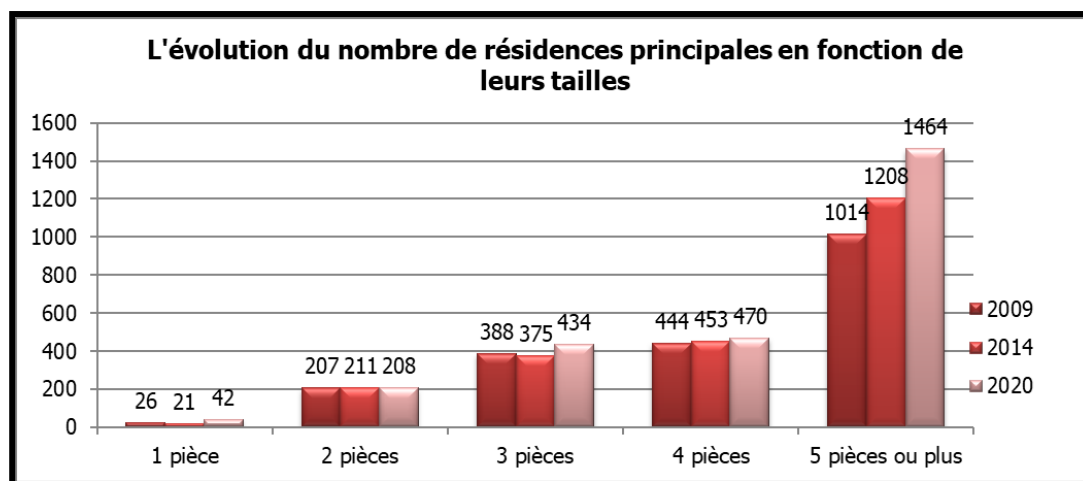
De même, le taux de logements vacants est peu élevé sur la commune (5,1%), inférieur à la moyenne départementale.

Il diminue depuis 2014 et concerne désormais 144 logements.

Les facteurs de la vacance peuvent être de plusieurs natures : rotation normale des locataires, problème de succession, soucis structurels qui occasionnent de lourds travaux, faiblesse de la demande (inadaptation du marché, crise économique...).

## 2.2 Un parc de logements varié

Le parc de logements est assez varié. Cependant, le nombre de très grands logements (au moins 5 pièces), déjà nettement majoritaire à MONTAUBAN-DE-BRETAGNE, augmente de manière beaucoup plus sensible que les autres types de logements.



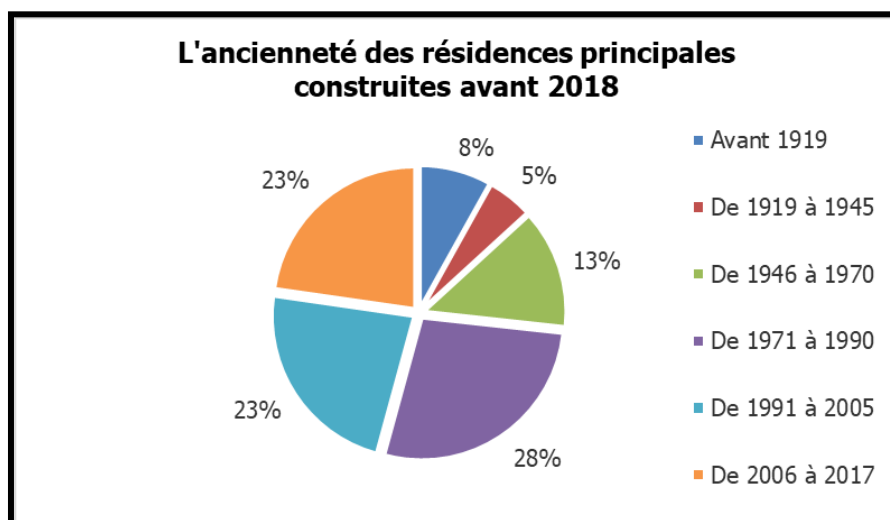
En 2020, en moyenne, une résidence principale Montalbanaise comporte 4,7 pièces, contre 4,2 au niveau départemental.

Pour rappel, construire uniquement des grands logements peut entraîner, à terme, un risque d'inadéquation entre l'offre et la demande de logements allant à l'encontre de deux phénomènes :

- le desserrement des ménages.
- le parcours résidentiel, qui consiste à accompagner les habitants tout au long de leur vie en leur proposant des logements adaptés à leur situation (revenus), aux évolutions de la famille (naissance, départ d'un « grand enfant », décès...) et en fonction de leur âge (logement adapté à une moindre mobilité), en facilitant les mutations au sein du parc de logements.

## 2.3 Des logements récents

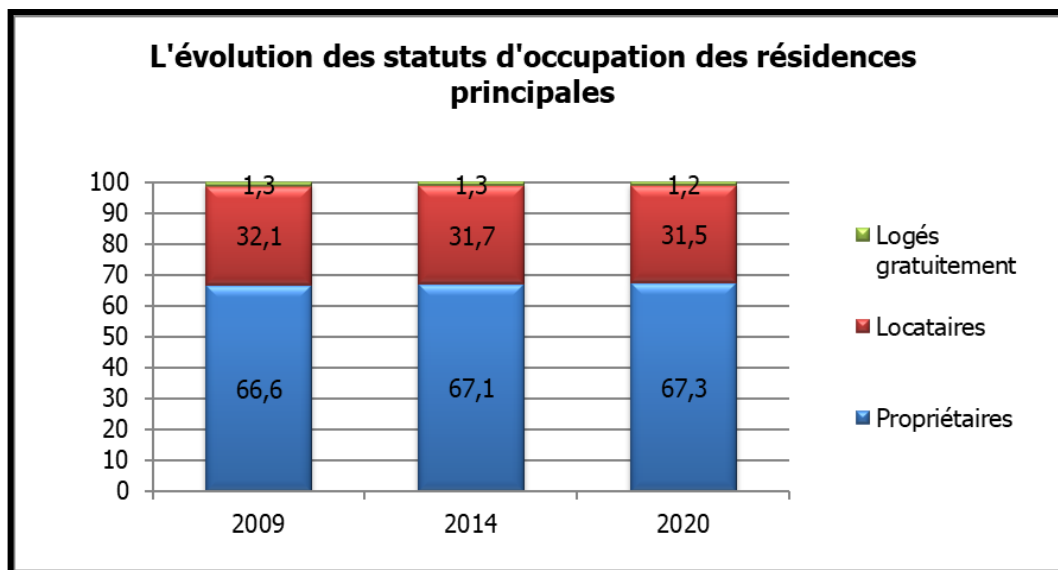
Le parc de logements Montalbanais est récent. En effet, quasiment la moitié des résidences principales a été construite depuis 1991. Les logements d'avant-guerre, eux, ne représentent que 13% du parc.



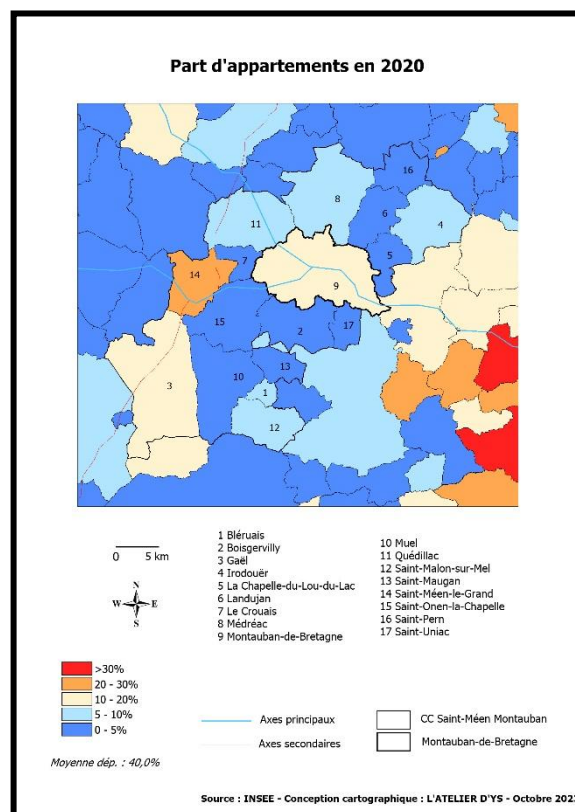
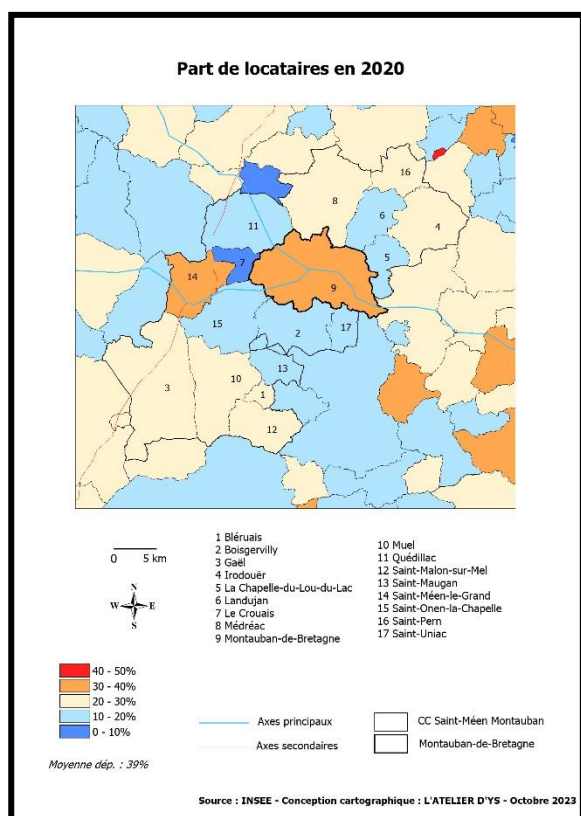
En termes de confort, on dénombre, en 2020, 66 résidences principales (sur 2 618) ne disposant pas de salle de bain avec baignoire ou douche.

## 2.4 Une proportion de propriétaires largement majoritaire

Deux tiers des résidences principales sont occupés par des propriétaires, un chiffre relativement stable depuis 2009. De la même façon, la part des locataires stagne autour des 31-32%.

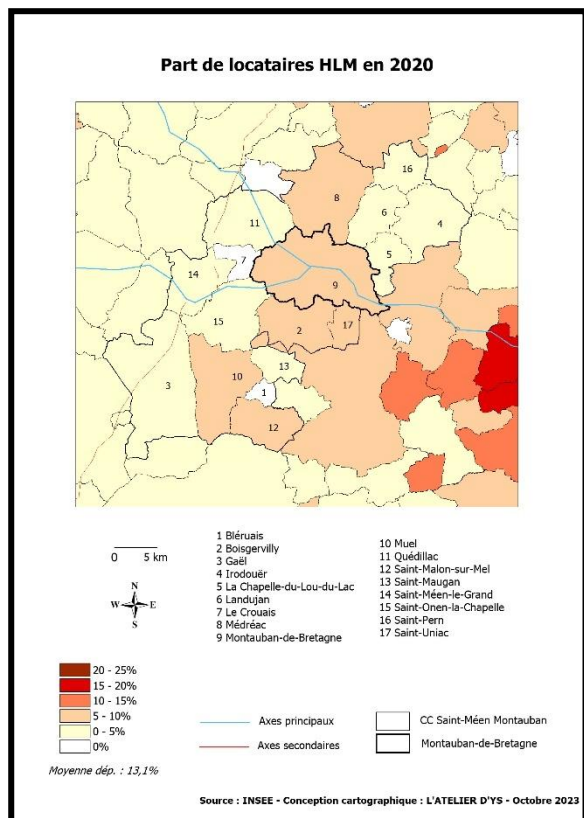


Ce taux de locataires, de 31,5%, est sensiblement supérieur à la moyenne de la Communauté de Communes (25,8%). Ceci peut s'expliquer en partie par un taux d'appartements relativement important sur la commune (20%).



Soulignons que le maintien d'un taux de logements locatifs significatif sur une commune est garant d'un dynamisme démographique, car il permet d'accueillir de jeunes ménages.

## 2.5 Le parc locatif social



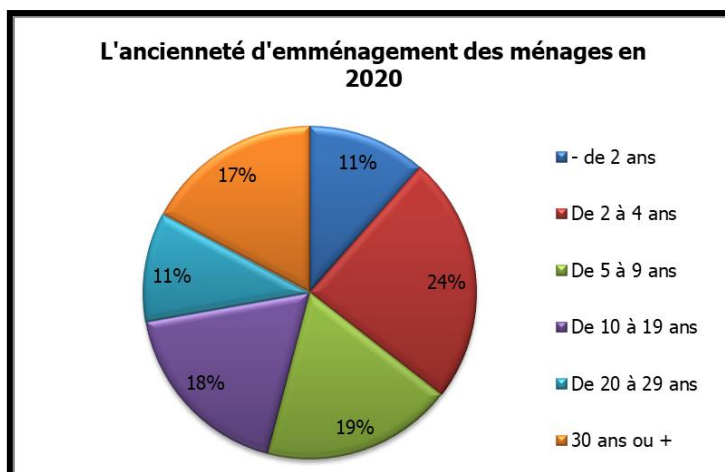
Globalement, à l'échelle de l'intercommunalité, la part de résidences principales occupées par des locataires de logements HLM est de 4,9%.

MONTAUBAN-DE-BRETAGNE possède un taux plus élevé (7,1%).

D'après le répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux, on dénombre 212 logements sociaux<sup>4</sup> sur la commune en 2021, principalement situés dans les secteurs suivants :

- 45 dans la rue Jean Jaurès.
- 30 dans le passage Du Guesclin.
- 26 dans la rue Edith Piaf.
- 24 sur la place du Général Weygand.
- 15 dans l'impasse Théodore Botrel.
- 12 dans la rue des Bruyères.
- 11 dans la rue de Romillé.
- 10 dans la rue des Chênes.
- 10 dans la rue des Genêts.

## 2.6 L'ancienneté d'emménagement



En 2020, l'ancienneté moyenne d'emménagement est de 14,6 ans à MONTAUBAN-DE-BRETAGNE.

La proportion des ménages dans leurs logements depuis au moins 30 ans est de 17,2%.

<sup>4</sup> Les logements sociaux regroupent :

- les logements appartenant à des organismes HLM (Habitation à loyer modéré) ou à d'autres bailleurs de logements sociaux (par exemple, logements détenus par les sociétés immobilières d'économie mixte- SEM) et qui sont soumis à la législation HLM pour la fixation de leur loyer.
- les logements en dehors du champ des organismes de HLM mais pratiquant un loyer HLM.

## SYNTHÈSE

Entre 2014 et 2020, le nombre de logements s'est nettement accru sur la commune, à un rythme supérieur à ceux de l'intercommunalité et du département.

La proportion de logements vacants se situe à un faible niveau à MONTAUBAN-DE-BRETAGNE.

Quant au statut d'occupation des ménages, on remarque que la part de locataires se situe entre la moyenne intercommunale et la moyenne départementale.

### **Quelques chiffres-clés :**

	<b>Commune de MONTAUBAN-DE-BRETAGNE</b>	<b>CC Saint-Méen Montauban</b>	<b>Département d'Ille-et-Vilaine</b>
Taux d'évolution annuel moyen du nombre de logements (2014-2020)	+2,3%	+0,9%	+1,4%
Part de logements vacants en 2020	5,1%	8,2%	6,5%
Taille moyenne des résidences principales en 2020	4,7	4,7	4,2
Part de locataires en 2020	31,5%	25,8%	39,0%

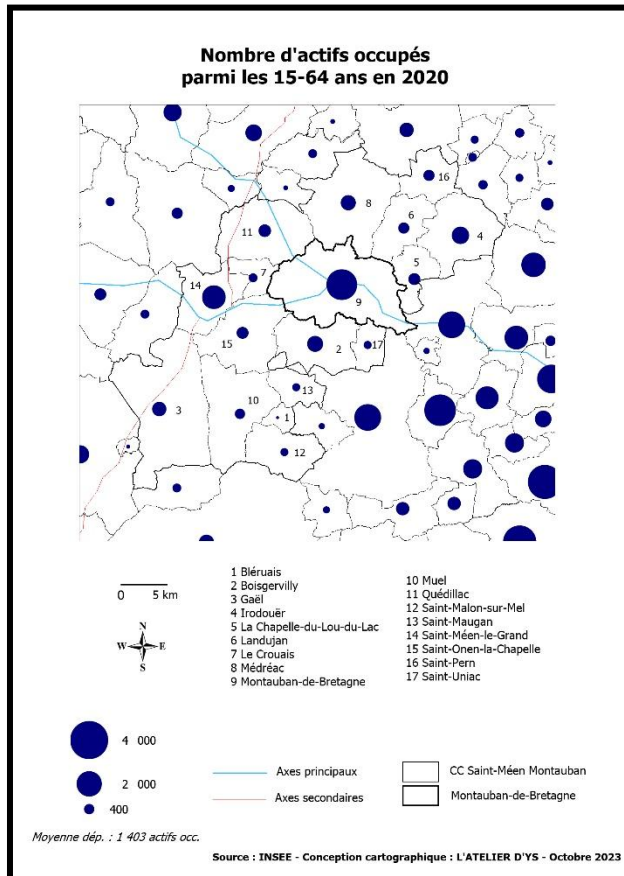
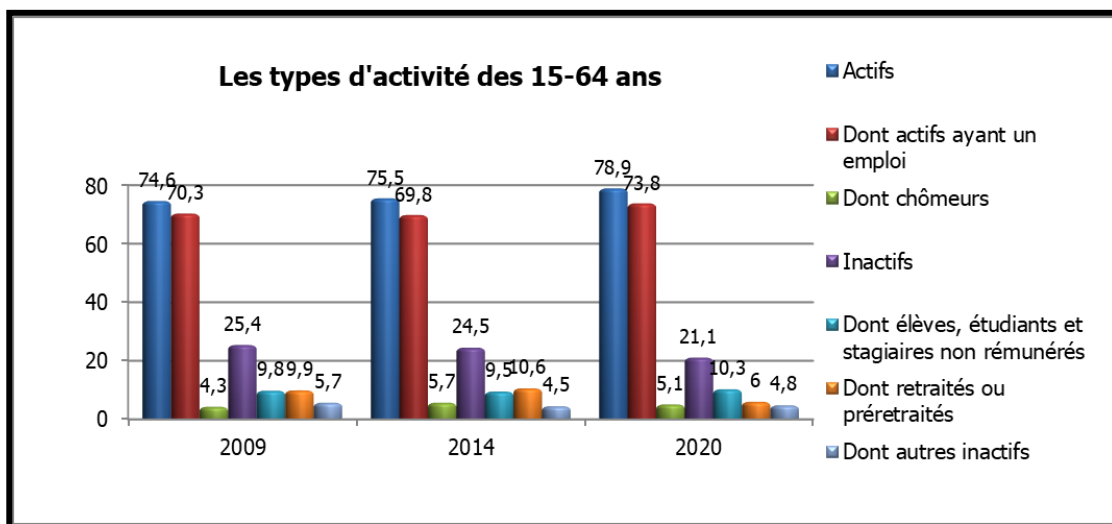
### **Enjeux :**

- **Proposer une offre de logements adaptés aux jeunes ménages pour faciliter leur installation à long terme sur la commune.**
- **Anticiper et accompagner le vieillissement de la population par l'adaptation des logements et le développement de structures spécialisées.**
- **Diversifier l'offre de logements en proposant, dans les futures opérations, une variété de tailles de logements afin de minimiser les effets de « vagues » générationnelles.**
- **Prendre en compte les besoins en logements des nouveaux ménages (familles monoparentales, personnes seules, ménages précaires...).**
- **Privilégier une densification de l'habitat afin de créer une véritable centralité autour du bourg et de réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels.**

### 3 La situation socio-économique

#### 3.1 La population active

En 2020, la population active représente 78,9% des 15-64 ans, en hausse par rapport à 2014 (+3,4 points). Cette proportion est supérieure à la moyenne départementale (75%).

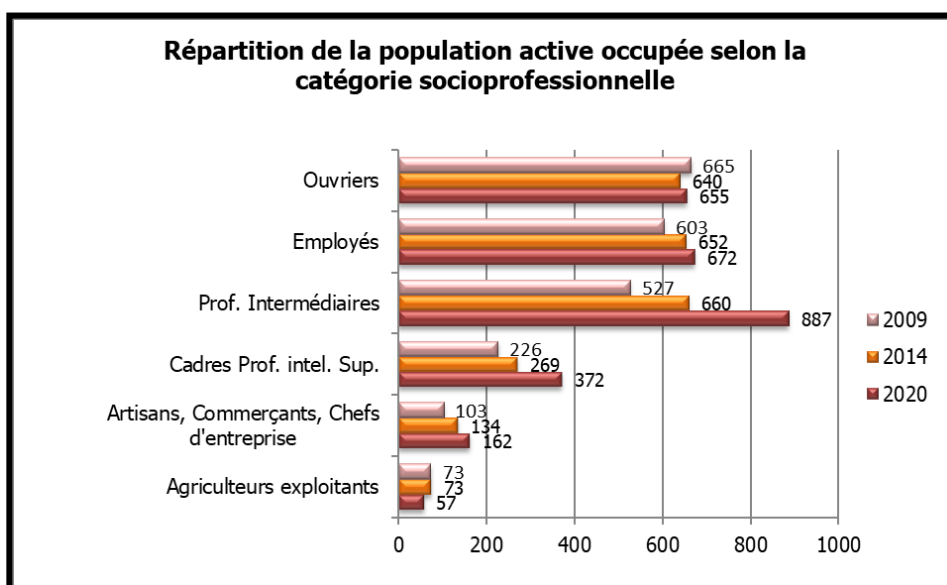


En 2020, MONTAUBAN-DE-BRETAGNE compte 2 805 actifs occupés parmi ses habitants, soit 377 de plus qu'au recensement de 2014.

Parmi ces 2 805 actifs ayant un emploi, on remarque une prédominance de la catégorie « professions intermédiaires », qui représente plus de 30% des actifs occupés.

Au niveau des tendances, on observe entre 2009 et 2020 :

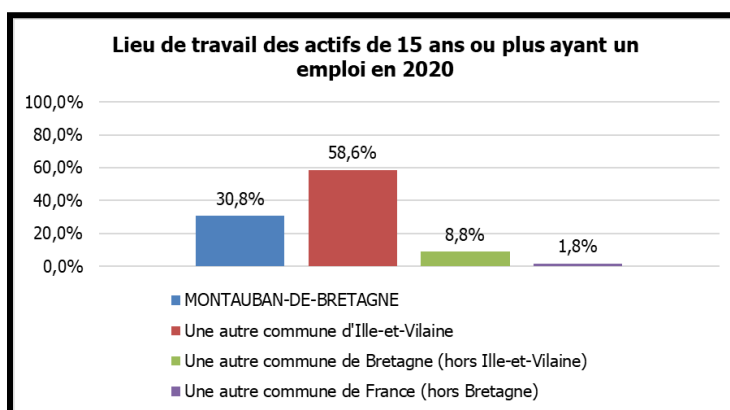
- une augmentation importante du nombre de professions intermédiaires (+360) et de cadres et professions intellectuelles supérieures (+146).
- une hausse du nombre d'employés (+69) et d'artisans, commerçants et chefs d'entreprise (+59).
- une baisse du nombre d'ouvriers (-10) et d'agriculteurs exploitants (-16).

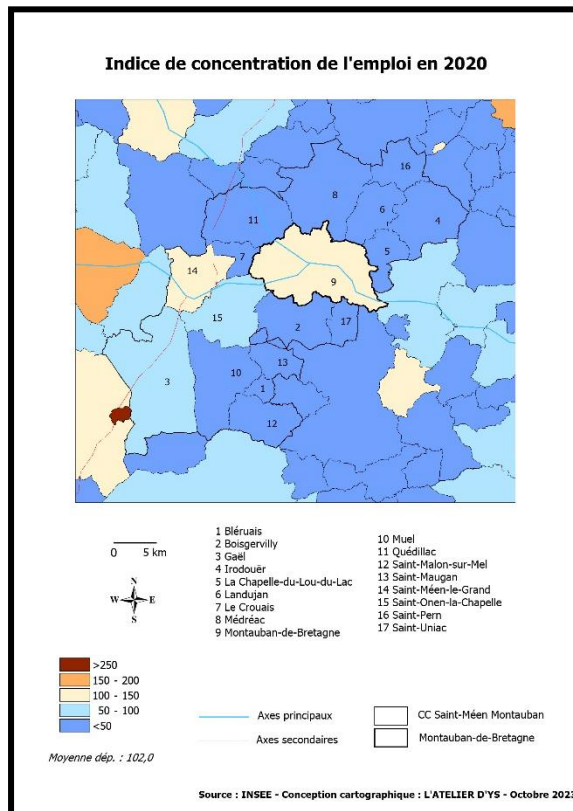
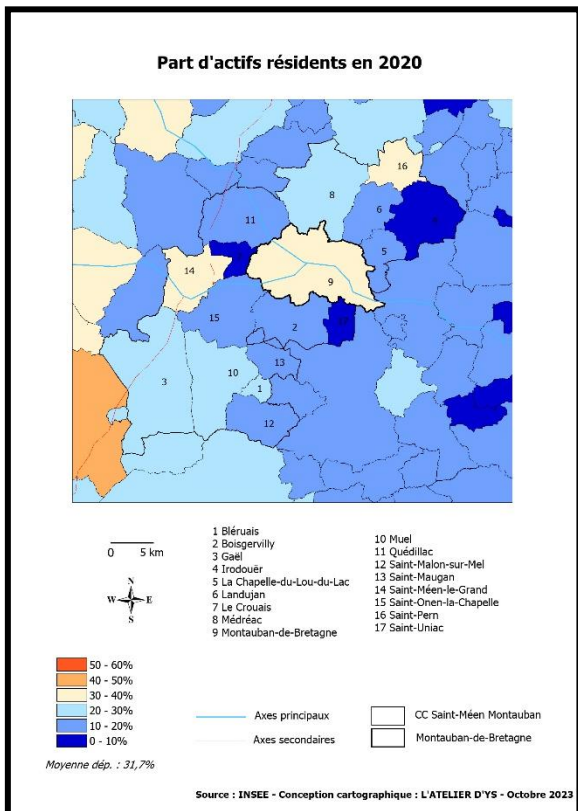


### 3.2 Une mobilité professionnelle qui augmente malgré un statut de pôle d'emplois

Parmi les actifs ayant un emploi en 2020, 30,8% travaillent à MONTAUBAN-DE-BRETAGNE. Cette proportion est en forte baisse depuis 2009 (-9,1 points). Les autres actifs occupés travaillent en grande majorité dans le département.

Les communes attirant le plus d'actifs Montalbanais ayant un emploi sont Saint-Méen-le-Grand (105), Montfort-sur-Meu (114) et surtout Rennes (524).



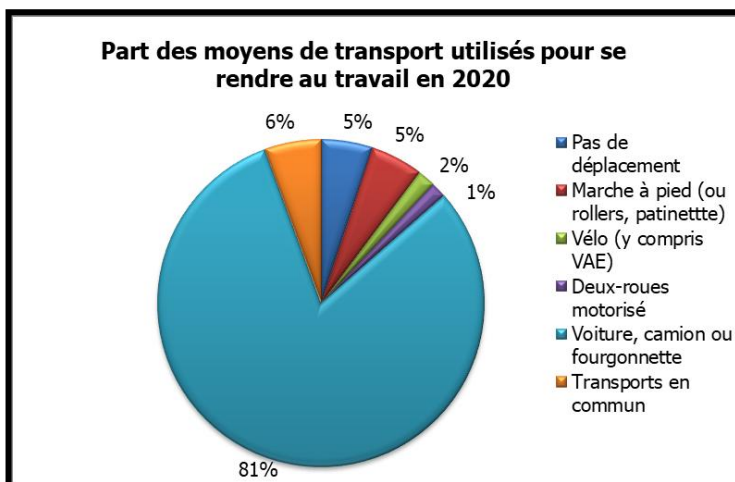


Cette part d'actifs résidents est comparable à la moyenne départementale (31,7%).

En ce qui concerne l'indice de concentration de l'emploi<sup>5</sup>, avec un nombre d'emplois supérieur au nombre de résidents y ayant un emploi, Saint-Méen-le-Grand et MONTAUBAN-DE-BRETAGNE peuvent être qualifiées de pôles d'emplois.

A l'inverse, les autres communes peuvent être qualifiées de résidentielles.

A noter que pour aller sur leur lieu de travail, les actifs Montalbanais utilisent dans 81% des cas une voiture (ou un camion ou une fourgonnette).

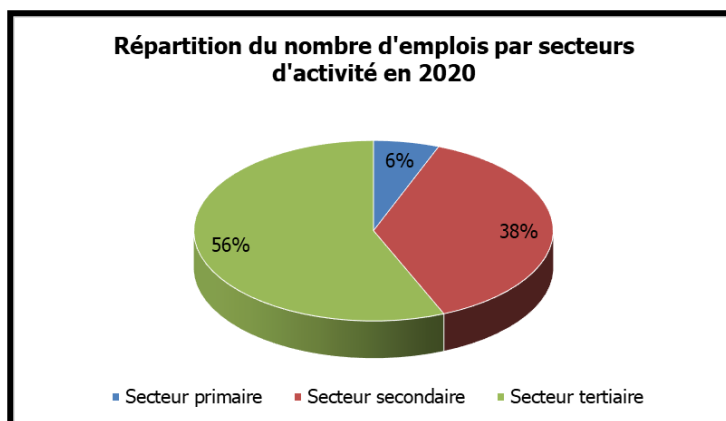


<sup>5</sup> L'indice de concentration de l'emploi ou taux d'attraction de l'emploi désigne le rapport entre le nombre d'emplois offerts dans une commune et les actifs ayant un emploi qui résident dans la commune.

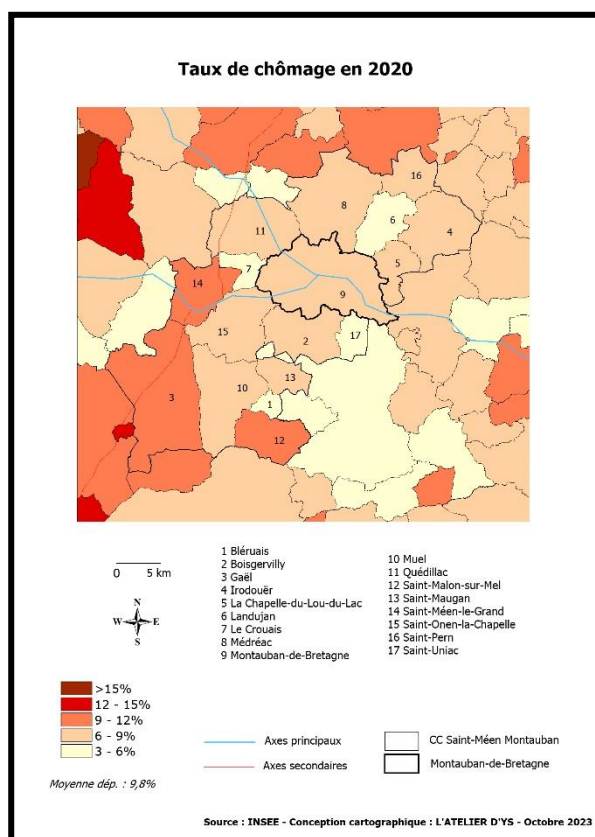
### 3.3 Une majorité d’emplois tertiaires

En 2020, sur la commune de MONTAUBAN-DE-BRETAGNE, on dénombre 3 353 emplois. A noter que :

- le secteur tertiaire (qui regroupe le commerce, les transports, les services divers, l’administration publique, l’enseignement, la santé humaine et l’action sociale) représente 56% de ces emplois.
- le secteur secondaire (qui regroupe l’industrie et la construction) 38%.
- le secteur primaire 6%.



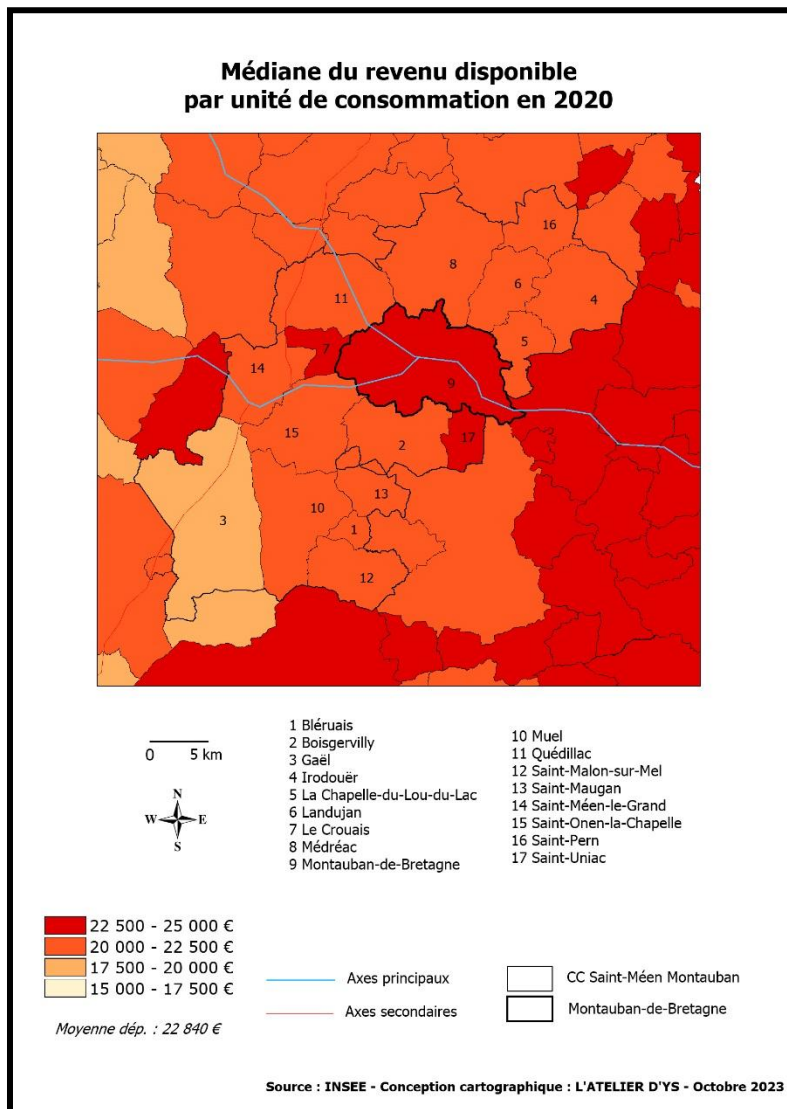
### 3.4 Un taux de chômage en baisse



Le taux de chômage<sup>6</sup> à MONTAUBAN-DE-BRETAGNE a diminué depuis 2014, passant de 7,5% à 6,4%, un taux inférieur à la moyenne départementale (9,8%).

<sup>6</sup> Le taux de chômage au sens du recensement de la population est la proportion du nombre de chômeurs (personnes de 15 ans ou plus qui se sont déclarées chômeurs sauf si elles ont déclaré explicitement ne pas rechercher de travail) dans la population active (la population active comprend les personnes qui déclarent exercer une profession ; aider un membre de la famille dans son travail ; être apprenti, stagiaire rémunéré ; être chômeur à la recherche d'un emploi ; être étudiant ou retraité mais occupant un emploi ou être militaire du contingent).

### 3.5 Des revenus comparables à la médiane départementale



Cette structure de la population active implique une médiane du revenu disponible par unité de consommation<sup>7</sup> comparable à la médiane départementale (22 900 € contre 22 840 €).

<sup>7</sup> Système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes. Avec cette pondération, le nombre de personnes est ramené au nombre d'unités de consommation (UC) suivant :

- 1 UC pour le premier adulte du ménage.
- 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus.
- 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

### 3.6 La zone d'activités

La commune de MONTAUBAN-DE-BRETAGNE dispose de quatre secteurs à vocation principale économique sur son territoire :

**La zone de la Gautrais**, qui accueille de nombreuses entreprises artisanales, un centre d'Incendie et de Secours, un espace entreprise (Le Tissé), mais également quelques prestations de service (Kiné, salon funéraire, experts-comptables...).



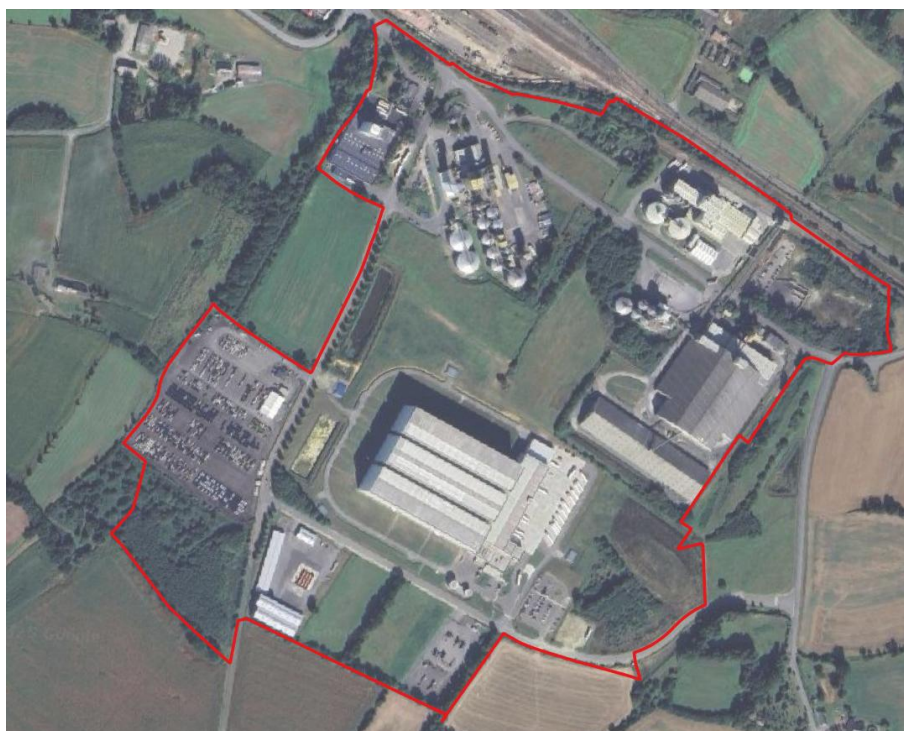
**Le secteur de la rue de Rennes** qui accueille de nombreux commerces (Intermarché, Centrakor, Eureden, AD Garage ...)



**La zone de la Gare** qui accueille majoritairement de grandes entreprises dont Entremont.



**La zone de la Brohinière** qui accueille de grandes entreprises industrielles et des coopératives.



D'autre part, il existe dans le centre-ville une riche activité commerciale.



### **3.7 Le secteur agricole**

Une liste des exploitations agricoles professionnelles ayant leur siège sur la commune de Montauban-de-Bretagne a été établie conjointement entre la commune et la Chambre d'agriculture.

Une quarantaine d'exploitations a été identifiée et invitée par Monsieur le Maire, à une réunion le 27 février 2024. Cette invitation était accompagnée d'un questionnaire sur l'exploitation agricole. Il était demandé de bien vouloir ramener ce questionnaire complété le jour de la réunion, avec indication du caractère non obligatoire de celui-ci.

13 exploitants représentant 17 entreprises agricoles étaient présentes lors de cette réunion à l'occasion de laquelle ont été expliqués les enjeux du PLU de Montauban-de-Bretagne, la finalité du document d'urbanisme, les règles de constructibilité en zone A et N, l'intérêt d'un diagnostic agricole et les enjeux de la planification pour l'activité agricole.

Au terme de la présentation, les personnes qui le souhaitaient ont remis leur questionnaire. Les personnes absentes ont été recontactées par téléphone.

En complément, 3 demi-journées de permanences ont été assurées en mairie afin de répondre à des questions particulières. 16 exploitants ont été rencontrés.

Au terme de cette première phase, 36 exploitations agricoles professionnelles ayant leur siège sur la commune de Montauban-de-Bretagne. 31 entreprises agricoles ont retourné le questionnaire, soit 86% des exploitations recensées.

Les résultats de cette étude sont en annexes : « 6.6 Étude agricole »

## SYNTHÈSE

La proportion d'actifs ayant un emploi est comparable au niveau intercommunal, c'est-à-dire supérieure au niveau départemental.

Par ailleurs, la commune est marquée par une mobilité professionnelle en forte hausse, mais dont le taux reste largement inférieur au chiffre de l'EPCI.

Enfin, le taux de chômage de MONTAUBAN-DE-BRETAGNE, en légère baisse ces dernières années, se situe désormais nettement en-dessous de la moyenne départementale.

### **Quelques chiffres-clés :**

	<b>Commune de MONTAUBAN-DE-BRETAGNE</b>	<b>CC Saint-Méen Montauban</b>	<b>Département d'Ille-et-Vilaine</b>
Proportion d'actifs ayant un emploi parmi les 15-64 ans en 2020	73,8%	73,4%	67,7%
Part d'actifs résidents en 2020	30,8%	22,3%	31,7%
Taux de chômage en 2020	6,4%	7,3%	9,8%

### **Enjeux :**

- **Proposer des possibilités d'implantation pour des entreprises locales ou de nouvelles entreprises afin d'accroître le nombre d'emplois sur la commune, disposer de nouvelles ressources financières, dynamiser la vie locale mais aussi limiter les navettes domicile-travail.**
- **Respecter les principes d'équilibre entre le développement, l'activité agricole et la protection des espaces naturels ainsi que des paysages.**
- **Maintenir et développer les activités, les services et les commerces pour assurer la diversité des fonctions urbaines de MONTAUBAN-DE-BRETAGNE.**

## **4 Les déplacements**

### **4.1 Le réseau de voiries**

Le bourg de MONTAUBAN-DE-BRETAGNE est traversé par plusieurs RD :

- **la RD 61**, reliant vers le nord le bourg de Saint-M'Hervon et vers le sud Iffendic.
- **la RD 612**, permettant notamment de relier la RN 12 à l'est.

Le maillage viaire du bourg se fait principalement autour de ces RD, qui traversent le bourg dans toute sa longueur. En effet, le réseau de voiries secondaires, destiné à desservir les différents quartiers du bourg, se raccorde essentiellement à ces axes.

Par ailleurs, le territoire communal est traversé par :

- les Routes Nationales 12 et 164, classées Routes à Grande Circulation. De ce fait, elles sont concernées par la Loi Barnier. Ce qui implique que tout nouveau projet situé dans leur environnement proche devra faire l'objet d'une étude urbaine.
- les RD 28, 71, 228 et 262.

### **4.2 Les déplacements automobiles**

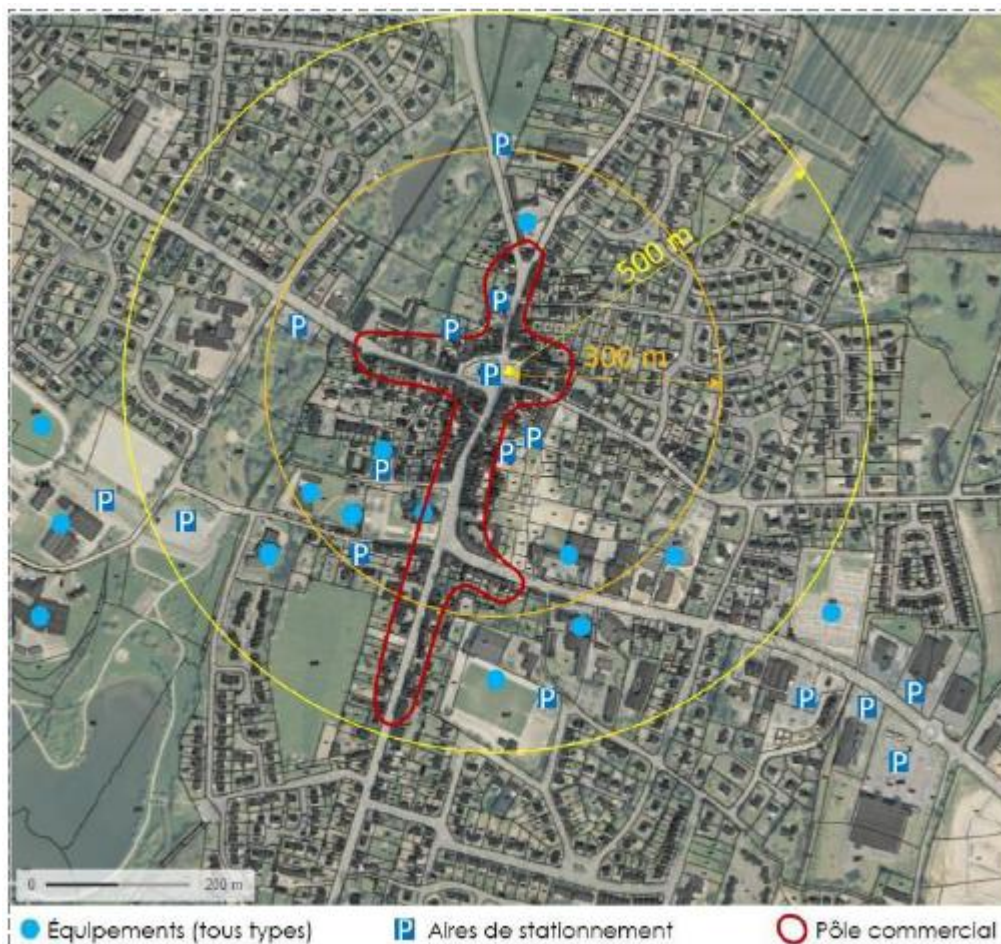
L'automobile reste prépondérante dans les moyens de déplacement : en effet, en 2020, sur 2 618 ménages recensés, 2 395 (soit 91,5%) possèdent au moins une voiture.

Ce taux de motorisation des ménages Montalbanais est légèrement inférieur à la moyenne intercommunale (92,7%).

### **4.3 Les capacités de stationnement**

En plus des parkings aménagés, les axes majeurs sont dotés de stationnement longitudinal. Ces parkings sont implantés dans un rayon de 500 mètres pris depuis la Place du Marché. Cette distance est la limite acceptable pour les déplacements piétonniers quotidiens. Pour les personnes à mobilité réduite (personnes âgées, jeunes enfants...), il faut réduire ce périmètre à 300 mètres de rayon.

Les aires de stationnement proposées sont bien réparties par rapport aux équipements (administratifs, scolaires, culturels et sportifs) et au pôle de commerce de proximité.



Il a été comptabilisé environ 1200 places de stationnements publiques (parkings et linéaires), ainsi que 700 places environ, situées sur des espaces privés mais ouverts au public (aires de stationnement commerciales). Ainsi, sans compter les aires de stationnement comprises au sein des lotissements, c'est près de 1900 places de stationnement qui sont proposées en agglomération et 10 places de stationnement dédiés aux transports scolaires.

Sur les treize parkings publics recensés, un seul est aujourd'hui équipé d'une borne de recharge pour véhicule électrique. Cette dernière est située face à la mairie.

L'agglomération ne semble pas souffrir d'un manque d'offre en la matière. De plus, dans le cadre de la réalisation des aménagements de l'agglomération, les places de stationnement supprimées ont été compensées par la réalisation d'un parking.

### **Un stationnement réglementé pour plus d'accessibilité aux commerces et aux services**

La rotation du stationnement facilite l'accès aux commerces de proximité et constitue un élément clé de la politique de stationnement menée à MONTAUBAN-DE-BRETAGNE.

Les élus ont opté pour un stationnement différencié. Quatre zones réglementées sont donc définies par des couleurs :

- ROUGE : zone réglementée (15 mn) - Borne de stationnement - 7 places
- VIOLET : zone réglementée (45 mn) - 37 places
- BLEUE : zone réglementée (1 h 30) - 78 places
- Arrêt minute - 6 places

Une signalisation verticale (panneaux) et horizontale (marquage au sol) est mise en place pour chaque

secteur. Hormis ces quatre zones citées ci-dessus, les autres secteurs de stationnement ne font pas l'objet d'une réglementation.

Ils sont donc libres (zone blanche : 7 jours maximum) - Parking.

Par ailleurs, pour assurer un contrôle du respect de la durée de stationnement, l'usage du disque européen est obligatoire dans les zones réglementées. Ce disque de stationnement permet de matérialiser l'heure d'arrivée avec une précision suffisante (la graduation horaire indique les heures, demi-heures et dizaines de minutes).

Le disque européen est celui que l'on trouve dans les commerces ou qui est mis à disposition à titre gracieux aux demandeurs.





### Un arrêt multimodal « place Bischberg »

Dans le cadre du réaménagement urbain du centre-ville, l'arrêt multimodal permet de libérer le plus possible le centre-ville des transports en commune, de favoriser et renforcer son attractivité et son accessibilité.

Le projet global d'actions liées au renforcement du dynamisme du centre-ville prône et met en œuvre une démarche durable, notamment pour favoriser les modes de déplacements doux dans le centre.

L'arrêt multimodal répond à cette finalité et participe pleinement au volet environnemental des déplacements. Il conforte et sécurise l'accessibilité aux transports en commun, notamment lors des « montées » et « descentes », et une accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Il s'inscrit dans l'intermodalité, c'est le regroupement sur un même lieu de plusieurs modes de déplacements : transports en commun, vélos, piétons et voitures.

Enfin, de par la suppression des arrêts illenoo sur les communes environnantes, L'arrêt multimodal prend également une dimension supra-communale, permettant aux habitants d'un territoire plus large de conserver un lien essentiel avec l'extérieur et notamment avec la métropole rennaise.

### 4.3 Les transports collectifs

#### **Les bus**

MONTAUBAN-DE-BRETAGNE figure sur les lignes suivantes du réseau de transports en commun (autocars) BreizhGo, géré par la Région Bretagne :

- la ligne n°12 Merdrignac - St Méen - Rennes. Deux arrêts existent sur la commune : Place Bischberg et Rue de Rennes.
- la ligne n°17 Dinan - Caulnes - Montauban. Deux arrêts existent sur la commune : Rue de Rennes et Place du Marché.

#### **Le ramassage scolaire**

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020, les transports scolaires à destination des collèges et lycées sont organisés par la Région Bretagne.

#### **La desserte ferroviaire**

La commune est desservie par le train. Il existe deux gares sur la commune (Gare de Montauban-de-Bretagne et Gare de la Brohinière). Depuis ces gares, plusieurs trains relient quotidiennement Rennes ou encore Saint-Brieuc.

#### **Le covoiturage**

Il existe une aire de covoiturage sur la commune, d'une capacité de 28 places et située rue de Dinan, à proximité de l'échangeur de la RN 12.



*L'aire de covoiturage*

## 4.4 Les mobilités douces

### 4.4.1 Les liaisons fonctionnelles

Au sein du tissu bâti sous forme de lotissement, les liaisons entre les quartiers d'habitation sont assurées par des liaisons piétonnes et des espaces verts communs.



### 4.4.2 Les sentiers de randonnée

En matière de randonnée, de nombreux circuits pédestres ont été aménagés sur la commune. Plus globalement, plusieurs kilomètres de chemins inscrits au PDIPR (Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée) traversent le territoire communal.



*Chemins inscrits au PDIPR*

**Enjeux :**

- Favoriser les dispositifs qui permettent de réduire l'utilisation de l'automobile.
- Privilégier une urbanisation future proche du bourg pour encourager la marche vers les équipements scolaires.
- Consolider et développer le réseau de continuités douces tant pour faciliter ce mode de déplacement pour les habitants que pour valoriser le cadre de vie dans l'esprit du développement durable.

## **5 Le fonctionnement urbain**

### **5.1 Les équipements et services**

La commune bénéficie d'un très bon niveau d'offre de commerces et de services, qui rayonne bien au-delà des limites communales.

Il en est de même en matière de scolarisation des enfants. Montauban-de-Bretagne est dotée :

- De deux groupes scolaires maternelles et primaires, privé et public ;
- De deux collèges : l'un privé, l'autre public ;
- D'un lycée polyvalent et d'un lycée technologique ;
- D'un institut de formation en mécanique agricole et travaux publics (Maison Familiale et Rurale).

L'offre de service à la santé est riche et diversifiée :

- 8 médecins généralistes
- 5 ophtalmologues
- 1 cabinet infirmier de soins à domicile
- 2 pharmacies
- Orthophoniste, podologues...
- Opticiens, audioprothésistes...

L'offre de services administratifs :

- La banque postale,
- La proximité des locaux de la CC de St Méen- Montauban

### **5.2 Les équipements culturels, sportifs et de loisirs du bourg**

A l'image de l'activité commerciale, l'activité associative est diversifiée et rayonne sur les territoires des communes voisines. La ville compte pas moins d'une centaine d'associations, tous types confondus:

- Art/culture/Patrimoine : 11 associations
- Animations – citoyenneté – divers : 17 associations
- Solidarités (téléthon...): 17 associations
- Sports et loisirs : 59 associations
- Un cinéma, associatif

Parallèlement, la commune est dotée d'équipements importants :

- Des équipements sportifs (complexes sportifs, salles omnisports, de nombreux terrains de sport répartis sur le territoire, un skate-park, un circuit de sport mécanique),

- L'école de musique,
- La médiathèque
- Et des aménagements et aires de jeux de qualité, sur les espaces communs des quartiers et aux abords des étangs.

Mais la commune compte aussi quelques équipements vieillissants. Aussi, l'aire de stationnement située à proximité du Collège, en journée, renvoie une image de terrain vague. Cette sensation est d'autant plus marquée que les constructions et aménagements réalisés à proximité sont de qualité.

**Enjeux :**

- **Offrir les moyens aux associations de fonctionner grâce à des équipements appropriés.**

## **SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE**

	<b>ATOUTS</b>	<b>CONTRAINTES</b>
<b>Démographie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Solde migratoire positif.</li> <li>- Taille de ménages qui a baissé.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vieillesse de la population.</li> </ul>
<b>Habitat</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rythme de construction raisonnable.</li> <li>- Faible taux de vacance.</li> <li>- Parc de logements récent et ancien.</li> <li>- Parc locatif social supérieur à la moyenne de l'EPCI.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Prédominance des très grands logements.</li> </ul>
<b>Activité économique</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Taux de chômage en baisse.</li> <li>- Présence de zones d'activités et de nombreux commerces.</li> <li>Une activité agricole encore bien présente.</li> <li>- Nombre d'actifs occupés qui augmentent.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Des flux pendulaires en augmentation</li> </ul>
<b>Activité touristique</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Présence d'un camping et d'atouts naturels (Vallée verte, grand boisement).</li> </ul>	
<b>Déplacements</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Présence de deux gares, de bretelles d'accès à la RN12, d'aires de covoiturage, d'une desserte par les transports en commun (bus BreizhGo).</li> <li>- Nombreux chemins de randonnées à proximité.</li> <li>- Présence d'une station de recharge électrique.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Très forte mobilité professionnelle. En augmentation.</li> </ul>
<b>Fonctionnement urbain</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bon niveau d'équipements.</li> <li>- Vie associative riche.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Risque de perte d'attractivité du bourg en cas d'éloignement de l'habitat.</li> </ul>

---

## **CHAPITRE 2 - ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT**

---

## 1 L'environnement physique

L'environnement physique de MONTAUBAN-DE-BRETAGNE permet de mieux comprendre les ressources sur lesquelles la commune a pu s'appuyer pour se développer.

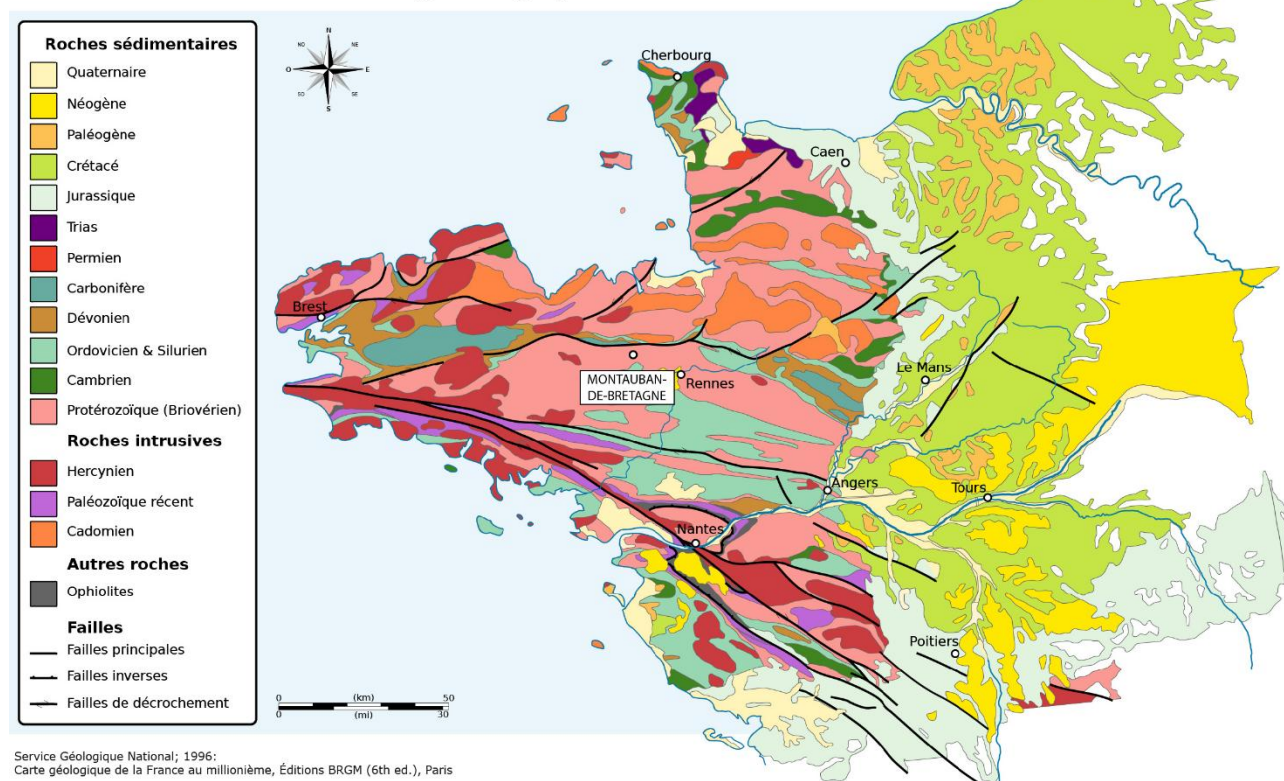
### 1.1 Une commune au cœur du Massif armoricain

Le sous-sol du département d'Ille-et-Vilaine est tout entier contenu dans une entité géologique connue sous le nom de Massif armoricain, qui représente une des parties les plus anciennes et les plus complexes du territoire français.

Ce sous-sol est constitué de roches variées qui caractérisent une ancienne chaîne de montagne aujourd'hui fortement érodée : la Chaîne Hercynienne qui s'est formée au Paléozoïque (ère primaire) entre 450 et 300 millions d'années.

Cette chaîne de montagnes, à l'origine continue sur plus de 3 000 km, occupait une grande partie du territoire de l'Europe de l'Ouest, et affleure actuellement en massifs isolés comme le Massif armoricain.

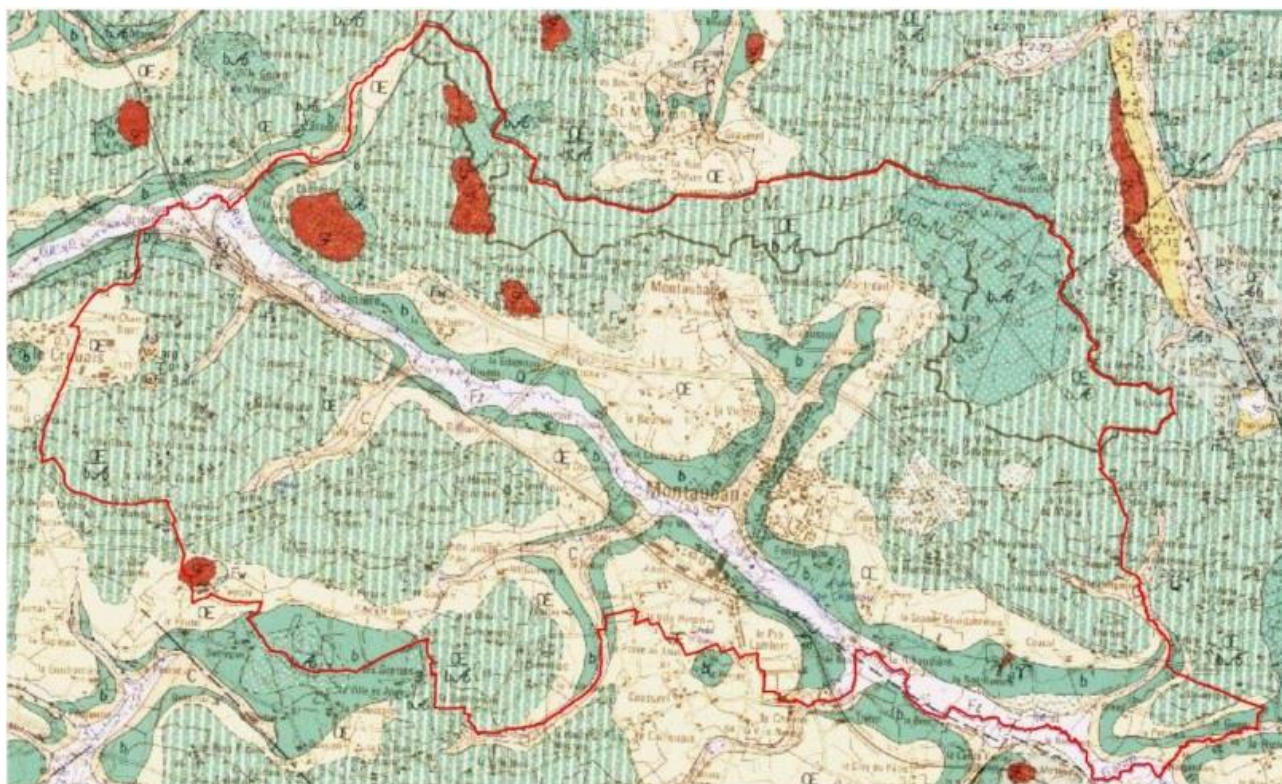
Carte géologique de l'ouest de la France




Les roches variées du sous-sol de la commune sont le résultat de l'action de phénomènes géologiques complexes où interviennent des paramètres comme la composition chimique, la profondeur, la pression, la température, la déformation, etc.

La structure géologique et les mouvements qui l'ont animée ont façonné le relief du territoire communal.


La commune de MONTAUBAN-DE-BRETAGNE est située au cœur du Massif armoricain.




**Formations superficielle consolidées**


 Féricrète (d'âge indéterminé)

**Dépôts éoliens**


 Limon éoliens, loess


 loess sur isaltérites de substrat identifié


**Dépôts de versants**


 Dépôt de versants, ruissellement dominant

**Dépôts fluviaux**

 Limons de débordement, chenaux et alluvions récentes (Holocène)

 Alluvions basses terrasses (Pléistocène supérieur ?)

 Alluvions de moyenne terrasse (Pléistocène moyen à supérieur ?)

 Alluvions hautes terrasses (Pléistocène inférieur ?)

**Altérites**

 Isaltérite briovérien

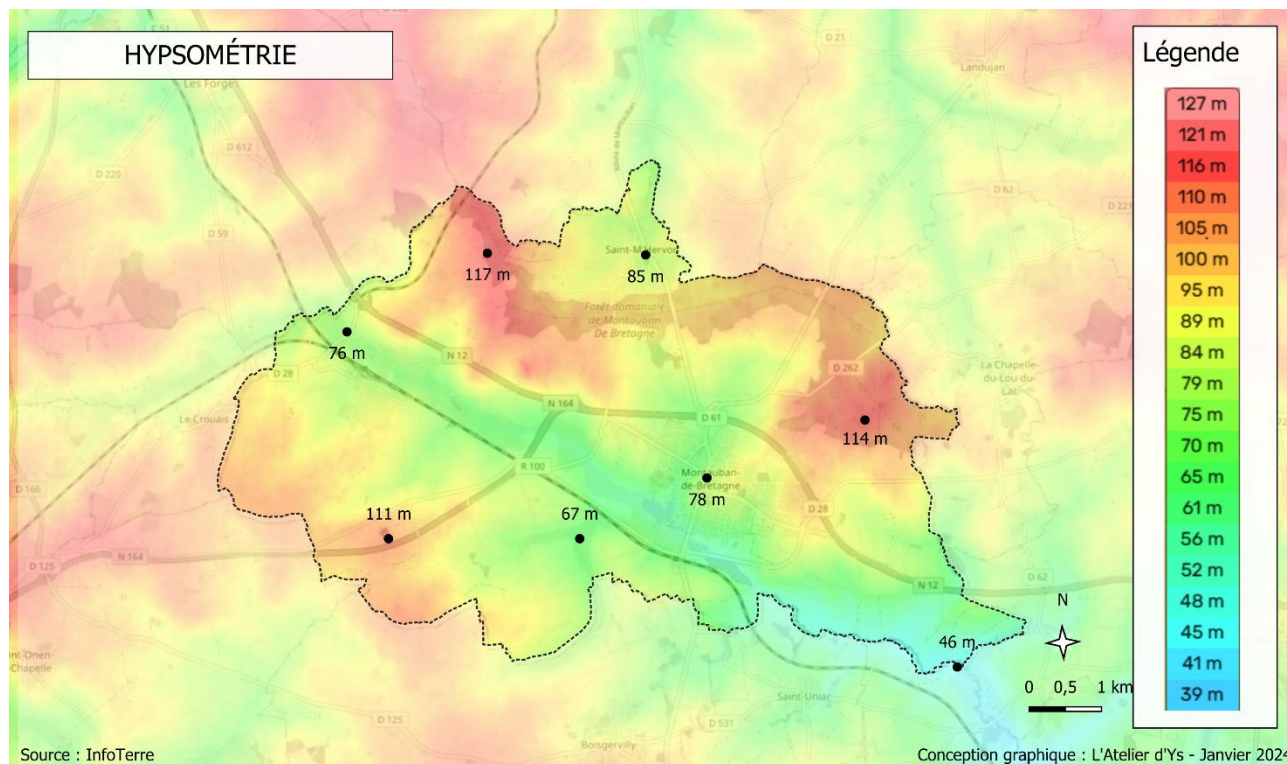
Source : Plan local d'urbanisme de MONTAUBAN-DE-BRETAGNE, AUDIAR (mai 2013), d'après BRGM

Le sous-sol de MONTAUBAN-DE-BRETAGNE est composé de plusieurs types de roches :

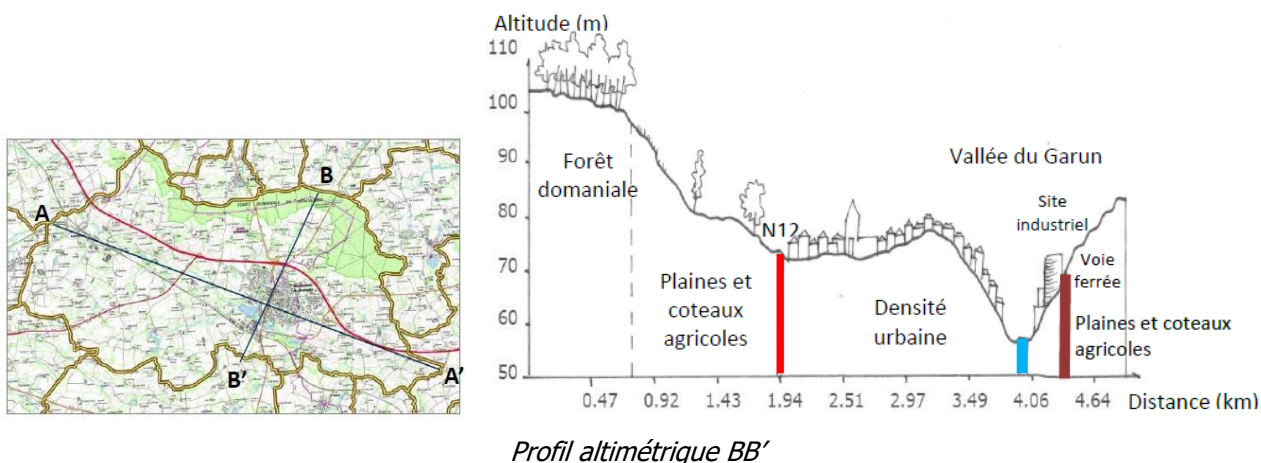
- ✓ Des alluvions dans la vallée du Garun ;
- ✓ Des limons sur ses plateaux, plus propices aux pratiques agricoles ;
- ✓ Des schistes sur ses crêtes, une pierre peu perméable et plus favorable aux boisements ;
- ✓ Quelques lits de sables, qui ont notamment été exploités par le passé.

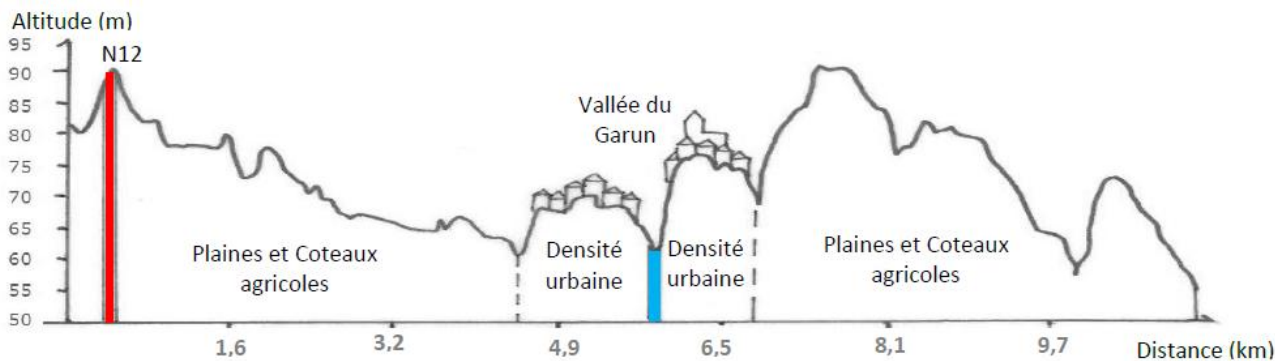
## 1.2 La charpente naturelle de MONTAUBAN-DE-BRETAGNE

Implantée dans la vallée du Garun, la commune de MONTAUBAN-DE-BRETAGNE a un relief assez marqué. On constate un dénivelé de 71 mètres entre le point le plus bas, dans le lit du Garun à la limite communale sud-est (46 m), et le point le plus haut, dans les Landes de la Chapelle (130 m), au nord-ouest de la forêt domaniale.



Le territoire semble se découper en bandes distinctes, alternant entre vallées plus ou moins larges et bandes montueuses. L’habitat, les sites d’activité et les axes de communication se sont majoritairement implantés le long des vallées.

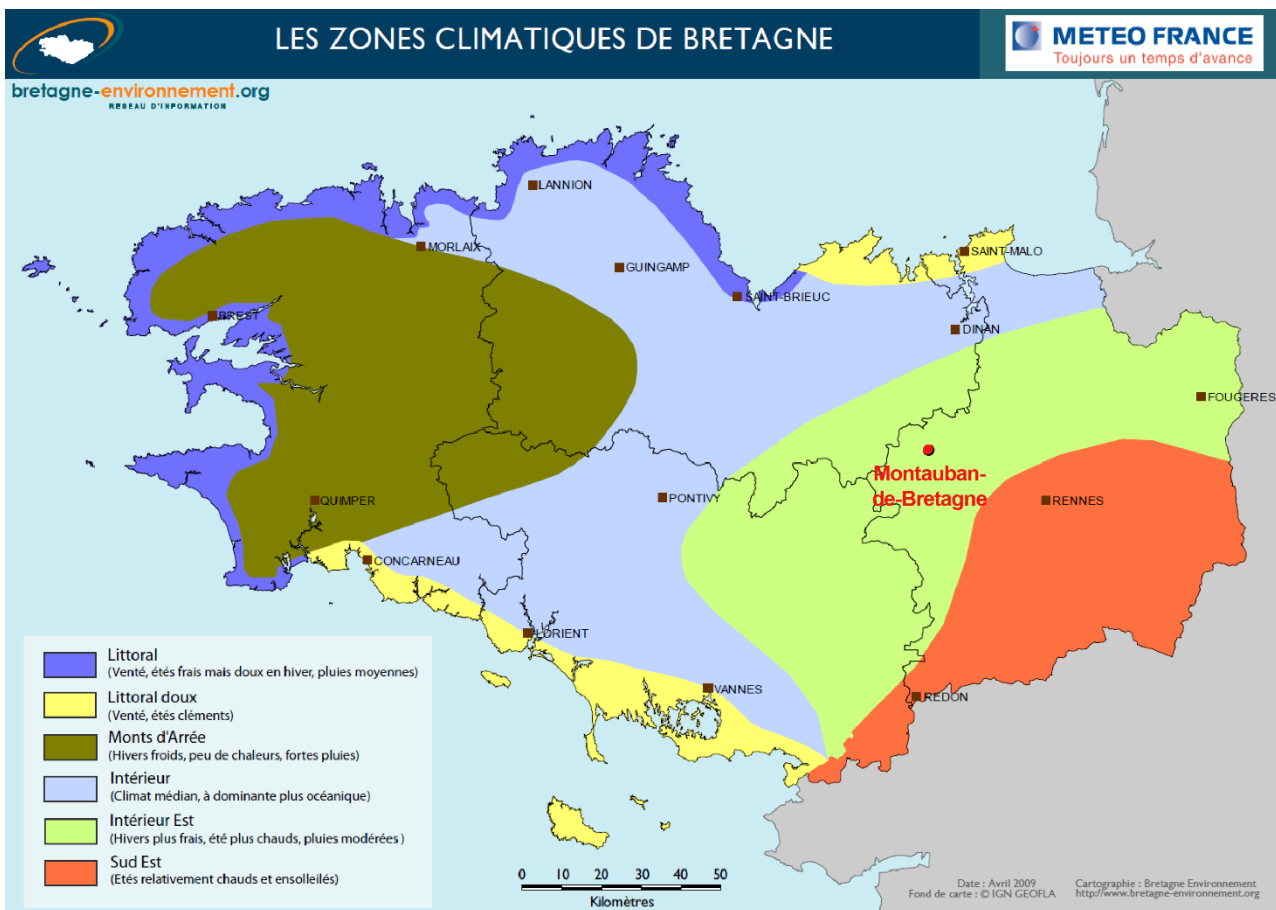




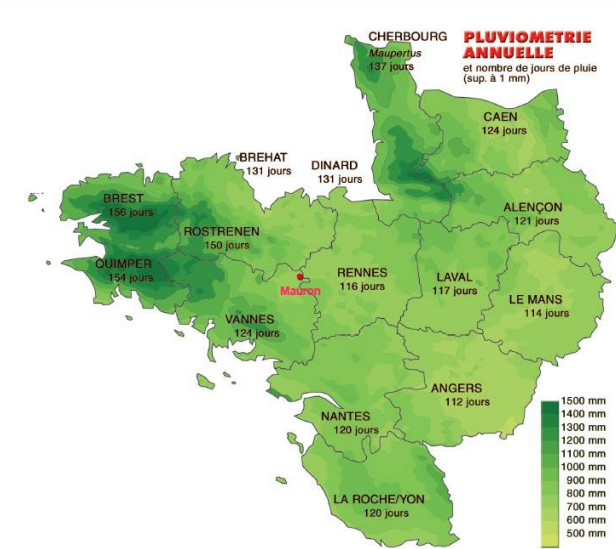
Profil altimétrique AA'

### 1.3 Un climat tempéré océanique

Le climat de la région de MONTAUBAN-DE-BRETAGNE est de type tempéré océanique. Il est caractérisé par des températures estivales moyennes et des hivers peu rigoureux.

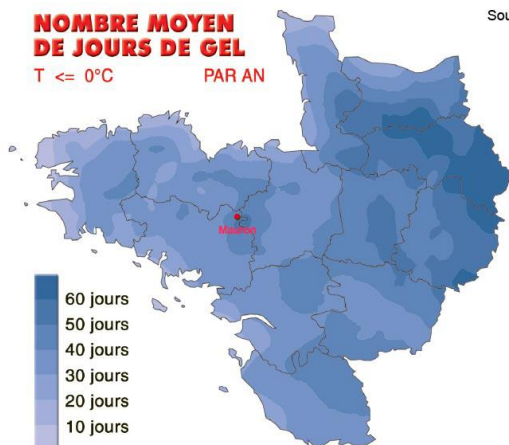


Les précipitations présentent un maximum en automne-hiver et un minimum en été. Elles représentent en moyenne 800 mm par an. Elles sont fréquentes en toutes saisons mais peu intenses (au moins 120 jours de pluie par an).



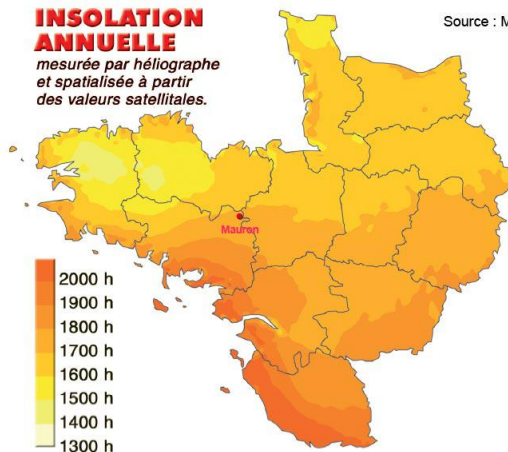
Source : Météo France

Les hivers sont légèrement plus froids et les étés plus chauds que sur les régions littorales. La région de MONTAUBAN-DE-BRETAGNE enregistre environ 45 jours de gel par an.



Source : Météo France

Les gelées augmentent avec la distance à la mer, mais les fortes gelées (moins de -5 °C) restent rares, même loin des côtes.



Source : Météo France

La progression vers le sud est favorable à l'insolation, mais la proximité de la mer est aussi un atout : en particulier l'été, les brises côtières dégagent le ciel et accumulent les nuages sur la terre.

La température moyenne annuelle est de 11°C et l'ensoleillement d'environ 1 700 heures par an.

**Durée annuelle d'insolation en heures**

Villes	Lille	Strasbourg	Région de Rennes	Paris	Bordeaux	Marseille
Durée annuelle d'insolation en heures	1 641	1 696	1 800	1 814	2 076	2 866

## 1.4 Le réseau hydrographique

La commune de MONTAUBAN-DE-BRETAGNE fait partie du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne.

Les eaux communales sont drainées en direction de deux bassins versants :

- La grande majorité du territoire en direction du Meu, un affluent de la Vilaine ;
- L'extrémité nord en direction de la Rance, qui se jette directement dans la Manche.

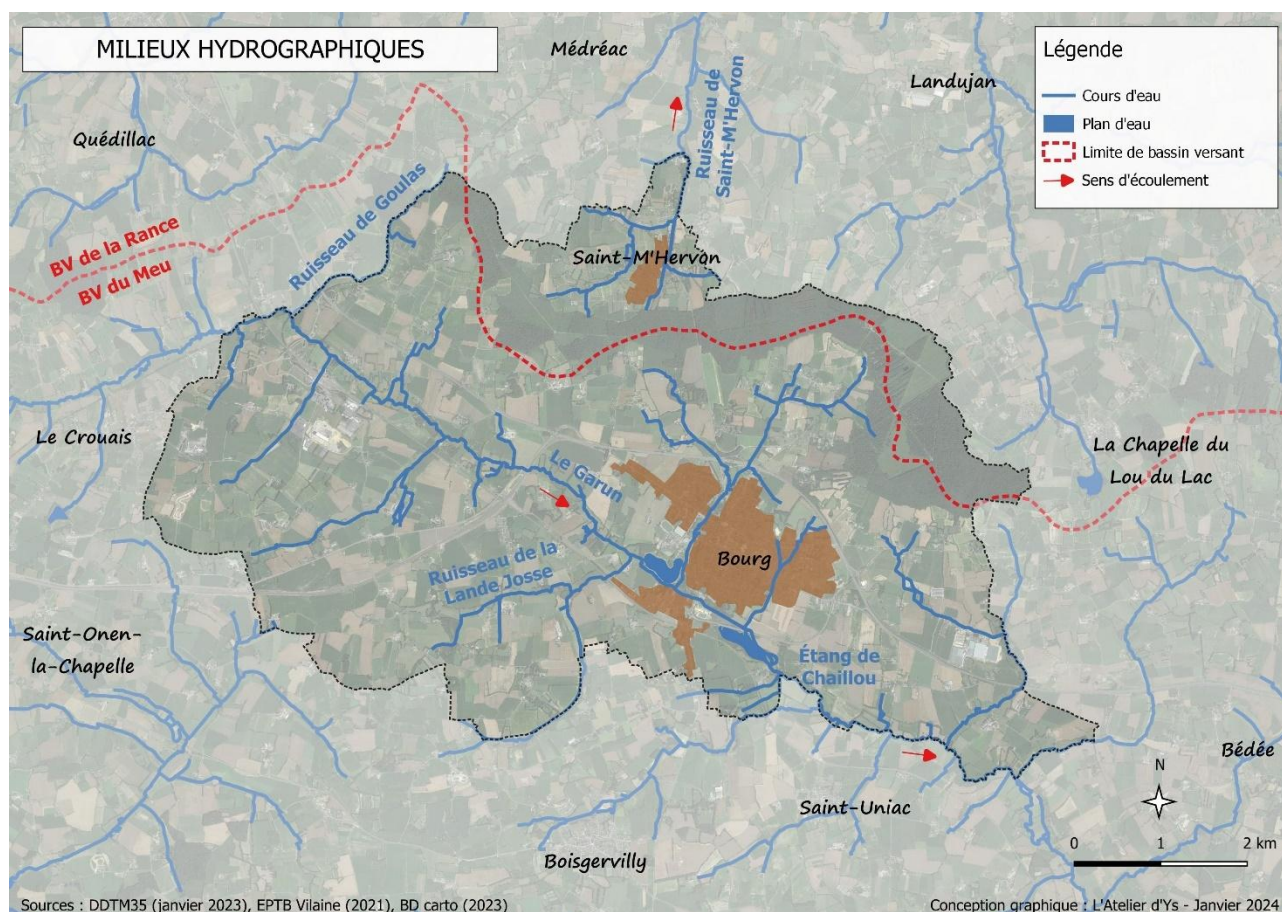
MONTAUBAN-DE-BRETAGNE dépend à la fois du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Vilaine et du SAGE Rance Frémur Baie de Beausais pour sa frange nord.

La rivière principale de MONTAUBAN-DE-BRETAGNE est le Garun, qui traverse le territoire depuis le nord-ouest vers le sud-est avant de former sa limite communale. Il est alimenté par plusieurs cours d'eau, notamment le ruisseau de Goulas et le ruisseau de la Lande Josse.

Au nord, sur le bassin versant de la Rance, naît le ruisseau de Saint-M'Hervon, qui rejoint quant à lui le Néal sur la commune de Médréac.

Deux plans d'eau, dont l'étang de Chaillou, se situent à proximité du Garun.

La commune est ainsi sillonnée par environ **62 km de cours d'eau** et couverte par environ **16 ha de plans d'eau**.



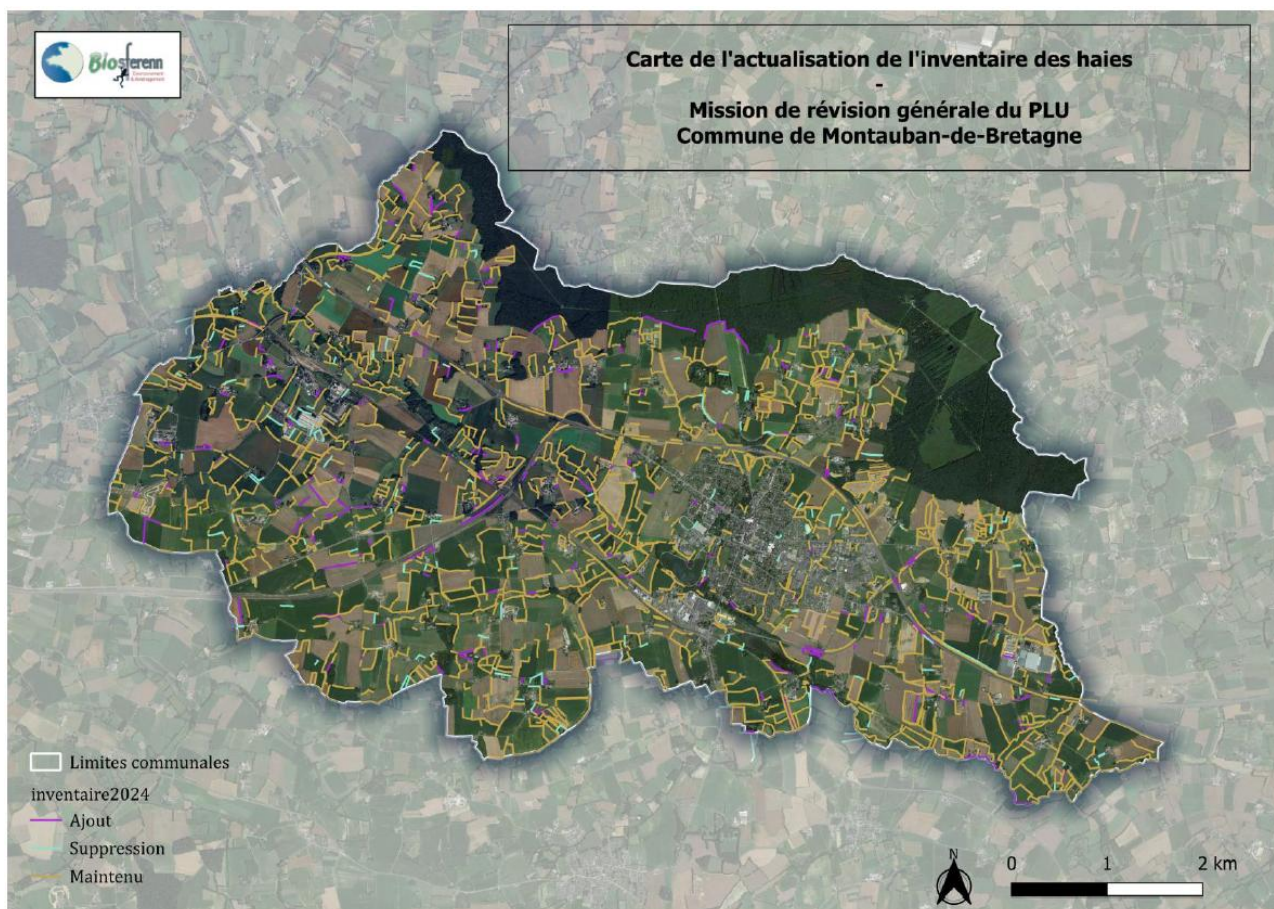
## 2 L'environnement biologique

### 2.1 La structure végétale

Les boisements de MONTAUBAN-DE-BRETAGNE constituent un patrimoine naturel. Ils prennent différentes formes : les bois, les landes, les haies bocagères et les ripisylves (gaines boisées qui accompagnent les ruisseaux).

En 2024, une mise à jour du réseau bocager à été réalisé sur l'ensemble du territoire communal.

Les résultats de cette étude apparaissent dans l'annexe : « 6.7 Mise à jour environnementale »

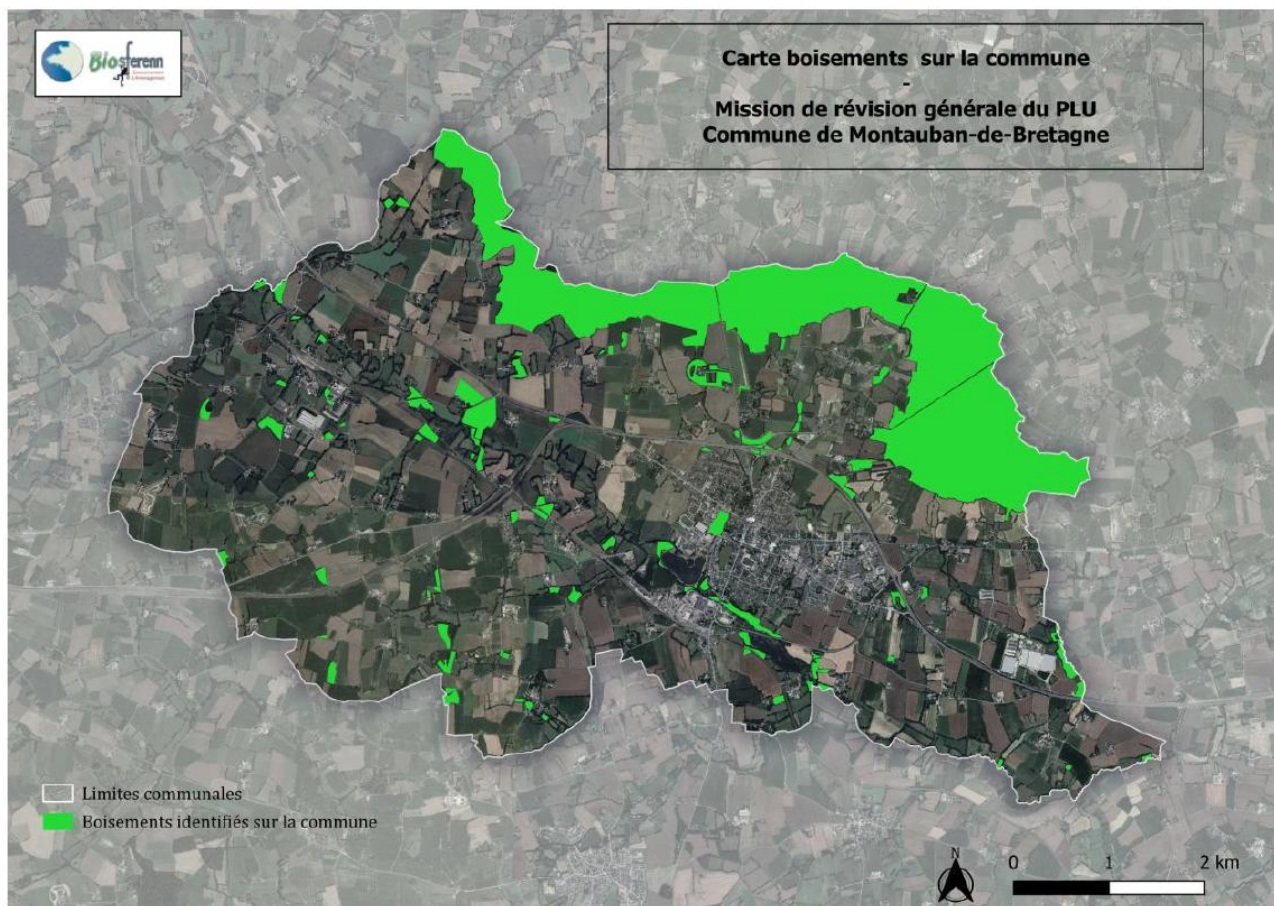


Les haies bocagères et la ripisylve s'étirent sur environ **239,27 km**.



*Les évolutions du territoire agro-naturel autour de la voie ferrée à l'est de La Brohinière (La Ville Juhel), depuis les années 1950 : regroupement de parcelles, disparition de haies bocagères, reboisements (Source : GéoBretagne)*

La surface totale de boisements répertoriés sur la commune est de **634,7 hectares** ce qui représente 14,77 % de la commune de MONTAUBAN-DE-BRETAGNE (sur une superficie de 4 296 hectares). Il existe une véritable hétérogénéité dans leur répartition puisque la forêt au Nord de la commune totalise à elle seule 537 hectares soit (84,6 % des boisements sur la commune).



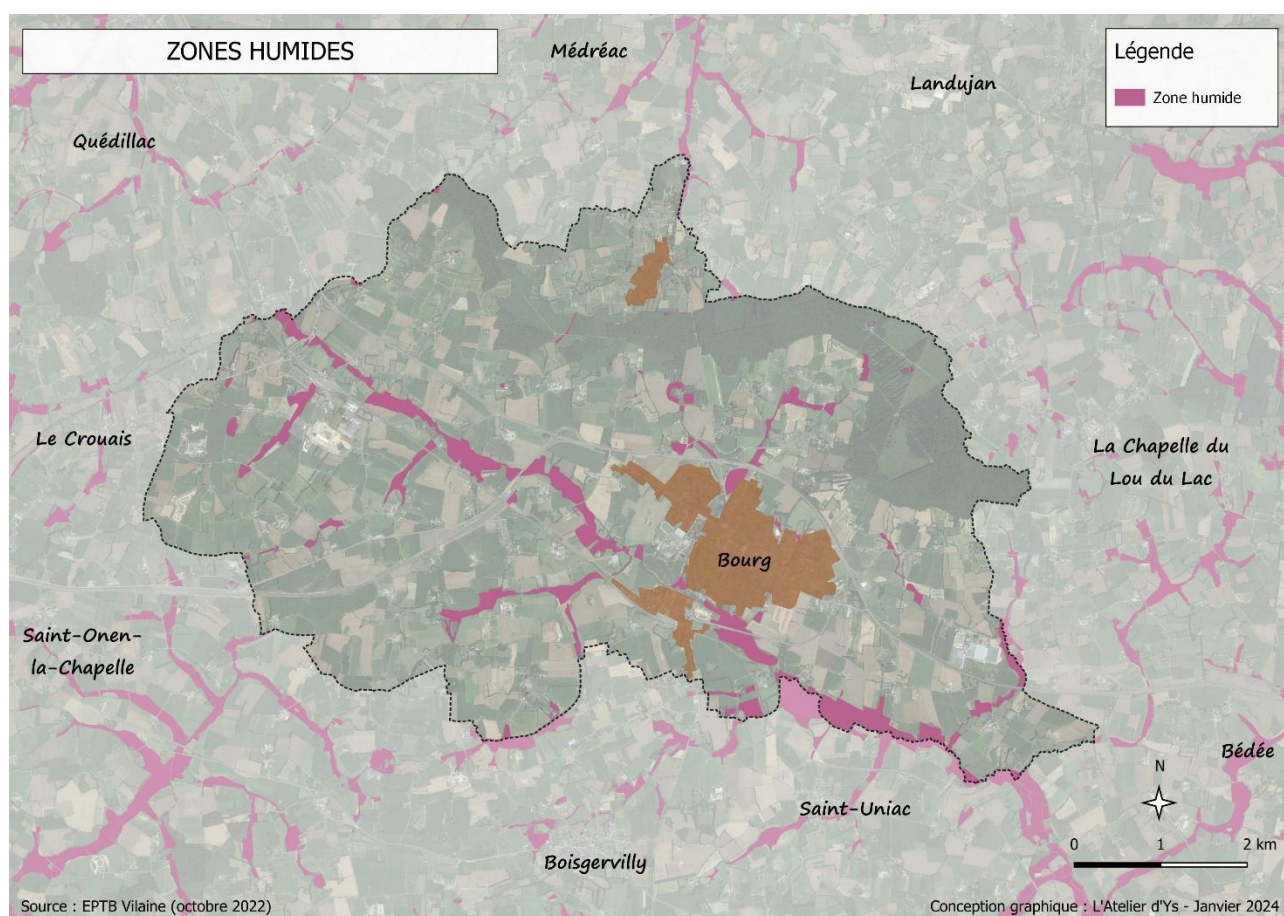
## 2.2 Les zones humides

Il faut entendre par zone humide « **les terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année.** » (Article L.211-1 du Code de l'environnement).

Les zones humides sont parmi les milieux naturels les plus riches du monde. Elles fournissent l'eau et les aliments à d'innombrables espèces de plantes et d'animaux, et jouent un rôle important en matière de régulation hydraulique et d'autoépuration.

Plusieurs inventaires se sont succédé sur la commune. Le dernier, en date de 2024 a identifié de nouvelles zones humides au nord du bourg. Ces zones couvrent environ **230 ha** de la commune, soit à peine 5 % du territoire.

Ces zones humides se situent très majoritairement dans la vallée du Garun.



## 2.3 Les espèces recensées sur le territoire communal

La base INPN (Inventaire National du Patrimoine Naturel) recense 866 taxons terminaux (espèces et infra-espèces) sur le territoire communal de MONTAUBAN-DE-BRETAGNE.

Parmi elles, on dénombre :

- 106 espèces constituant des espèces protégées ;
- 38 espèces menacées inscrites sur les listes rouges nationales :
  - o Bécassine des marais
  - o Anguille d'Europe, Anguille européenne
  - o Vipère péliade
  - o Sarcelle d'hiver
  - o Fuligule milouin
  - o Tourterelle des bois
  - o Martin-pêcheur d'Europe
  - o Pic épeichette
  - o Pipit farlouse
  - o Serin cini
  - o Verdier d'Europe
  - o Chardonneret élégant
  - o Bouvreuil pivoine
  - o Bruant jaune
  - o Linotte mélodieuse
  - o Fuligule morillon
  - o Triton marbré
  - o Grenouille verte, Grenouille commune
  - o Bihoreau gris, Héron bihoreau
  - o Chevalier guignette
  - o Faucon crécerelle
  - o Vanneau huppé
  - o Goéland argenté
  - o Martinet noir
  - o Alouette des champs
  - o Hirondelle rustique, Hirondelle de cheminée
  - o Bouscarle de Cetti
  - o Fauvette des jardins
  - o Pouillot fitis
  - o Roitelet huppé
  - o Gobemouche gris

- Tarier pâtre
- Hironnelle de fenêtre
- Mouette rieuse
- Pipistrelle commune
- Putois d'Europe, Putois, Furet
- Lapin de garenne
- Sauge officinale
- 14 espèces menacées inscrites sur la liste rouge Europe :
  - Anguille d'Europe, Anguille européenne
  - Grèbe à cou noir
  - Fuligule milouin
  - Bécassine des marais
  - Vanneau huppé
  - Tourterelle des bois
  - Fuligule morillon
  - Perdrix rouge
  - Foulque macroule
  - Martinet noir
  - Cerf-volant (mâle), Biche (femelle), Lucane, Lucane cerf-volant
  - Lapin de garenne
  - Anacamptide bouffon, Orchis bouffon
  - Frêne élevé, Frêne commun, Frêne, Frêne d'Europe
- 10 espèces menacées inscrites sur la liste rouge Monde :
  - Anguille d'Europe, Anguille européenne
  - Lapin de garenne
  - Pin radié, Pin de Monterey
  - Vesce cultivée, Vesce cultivée, Poisette
  - Fuligule milouin
  - Tourterelle des bois
  - Perdrix rouge
  - Vanneau huppé
  - Grive mauvis
  - Frêne élevé, Frêne commun, Frêne, Frêne d'Europe

## 2.4 Les continuités écologiques

Face au constat d'artificialisation du territoire français et de perte de biodiversité, le Grenelle de l'environnement demande aujourd'hui aux collectivités territoriales d'agir pour freiner la dégradation et la disparition des milieux naturels et de les relier entre eux pour maintenir la connectivité entre les espèces et les milieux.

L'enjeu est de permettre aux espèces animales et végétales de circuler, de s'alimenter, de se reproduire ou de se reposer et de garantir une bonne fonctionnalité des milieux qui les accueillent. Il convient donc de concilier la préservation des capacités écologiques des territoires et les activités humaines, sans les opposer.

En réponse à cet enjeu, la « Trame verte et bleue » est un outil d'aménagement durable du territoire destiné à former un réseau écologique cohérent en conciliant les enjeux écologiques et l'aménagement du territoire ainsi que les activités humaines.

### 2.4.1 La trame verte et bleue

Les objectifs de la trame verte et bleue sont avant tout écologiques :

- ✓ réduire la fragmentation des habitats ;
- ✓ permettre le déplacement des espèces ;
- ✓ préparer l'adaptation au changement climatique ;
- ✓ préserver les services rendus par la biodiversité.

Ses objectifs sont également socio-économiques :

- ✓ améliorer le cadre de vie ;
- ✓ améliorer la qualité et la diversité des paysages ;
- ✓ prendre en compte les activités économiques ;
- ✓ favoriser un aménagement durable des territoires.

Afin de répondre aux objectifs listés ci-dessus, la trame verte et bleue se propose de distinguer une **composante verte** caractérisée entre autres par :

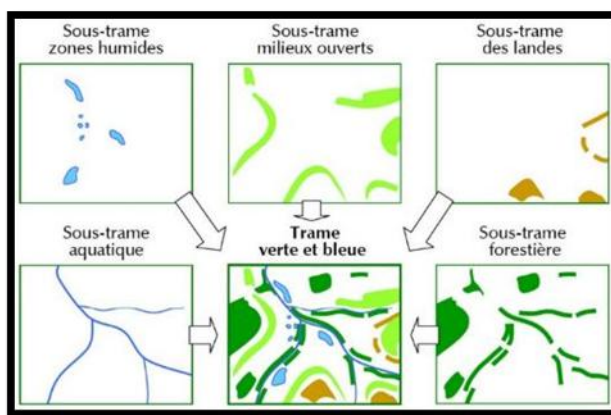
- ✓ les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité (forêts...) ;
- ✓ les prairies permanentes support du bocage. Cet espace possède de nombreux rôles clés, notamment pour le muscardin et le campagnol amphibie ;
- ✓ la couverture végétale permanente le long de certains cours d'eau...

Et une **composante bleue** caractérisée entre autres par :

- ✓ les cours d'eau et canaux ;
- ✓ les zones humides...

Chaque territoire est composé de différentes **sous-trames**, qui sont caractérisées par l'homogénéité de milieux (exemple : sous-trame des milieux boisés, sous-trame des zones humides...).

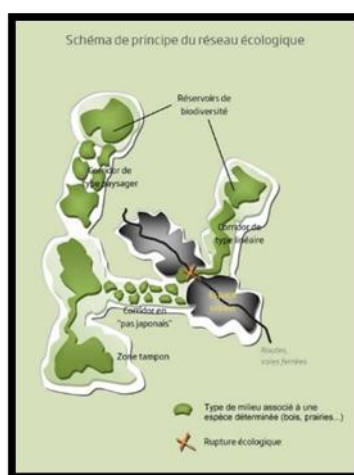
Toutes les sous-trames superposées formant la trame verte et bleue finale.



Exemple de Trame verte et bleue composée de sous-trames écologiques spécifiques (Source : IRSTEA)

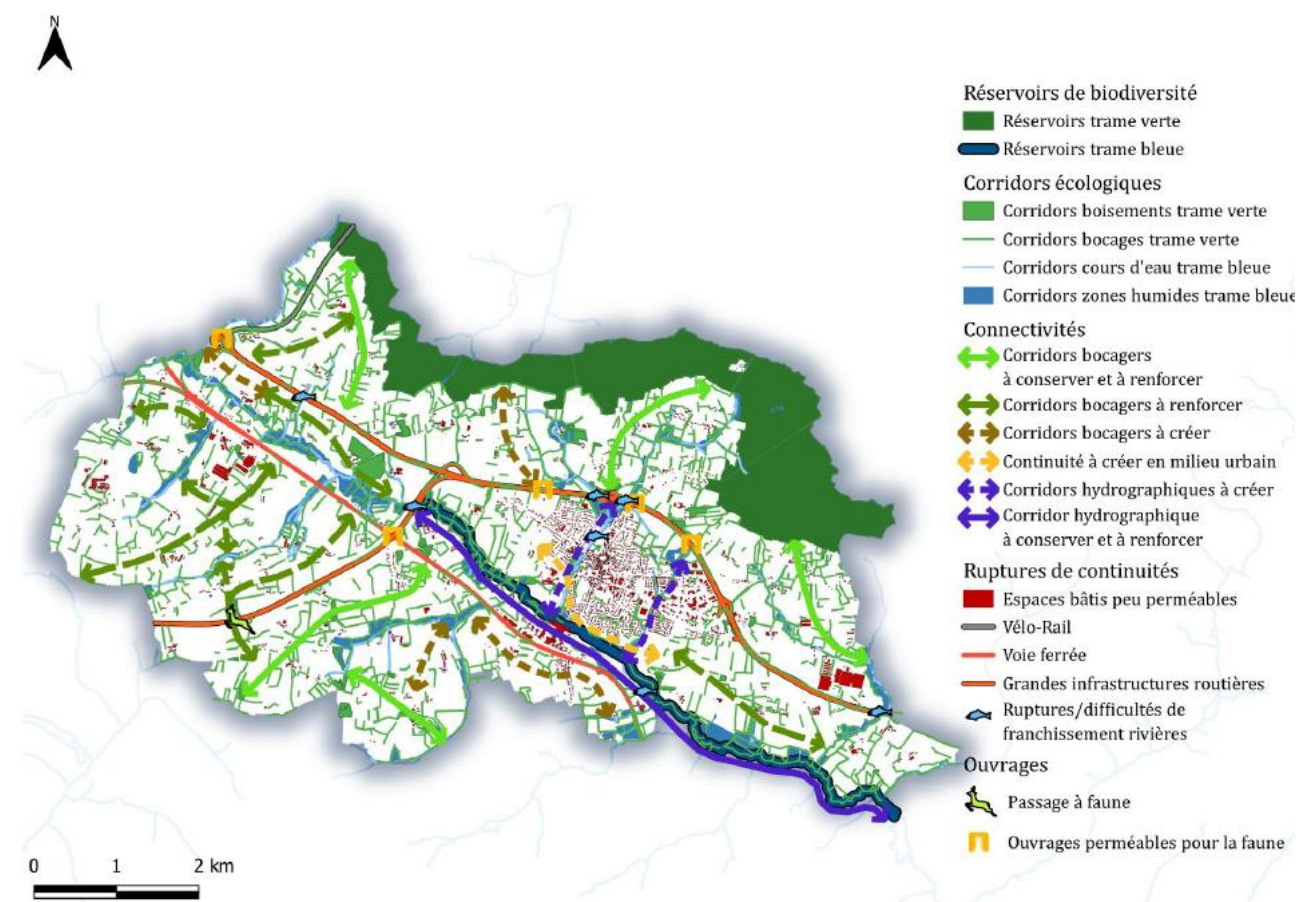
À l'intérieur de ces sous-trames, prennent place les continuités écologiques constitutives qui comprennent deux types d'éléments : « les réservoirs de biodiversité » et les « corridors écologiques ».

- ✓ **Les réservoirs principaux de biodiversité** sont des espaces naturels accueillant la faune et la flore, souvent remarquables, où les individus réalisent tout ou partie de leur cycle de vie (site de reproduction, d'alimentation, etc.). Ils font l'objet d'un zonage d'inventaire (ZNIEFF) ou réglementaire (Natura 2000).
- ✓ **Les réservoirs secondaires** de biodiversité s'appuient sur la présence d'espaces déterminants et dont la préservation est jugée nécessaire sur le territoire. Contrairement aux réservoirs principaux de biodiversité, ils ne font l'objet d'aucun zonage (étatique) et correspondent davantage à des espaces associés à la « nature ordinaire ». Toutefois, ces noyaux doivent être suffisamment diversifiés en termes de milieux et d'une surface suffisante pour permettre la réalisation d'un cycle de vie des espèces.
- ✓ **Les corridors écologiques** (ou biologiques) sont des axes de déplacement, plus ou moins larges, continus ou non, empruntés par la faune et la flore et qui permettent de relier les réservoirs de biodiversité entre eux.



## 2.4.2 Les continuités écologiques de MONTAUBAN-DE-BRETAGNE

L'identification des réservoirs de biodiversité et des continuités écologiques apparaît dans l'annexe : « 6.7 Mise à jour environnementale »



La trame communale s'articule autour de connexions via le réseau bocager, les cours d'eau, les patchs boisés et les zones humides, vers des espaces plus importants en termes d'emprise et d'intérêt biologique (forêt domaniale de Montauban ou le Garun en aval de la RN 164).

Les secteurs les plus sensibles pour le franchissement de la faune sont les routes nationales RN164 et RN12 au centre et à l'Ouest de la commune. A noter cependant l'existence d'un passage à faune sur la RN 164 qui pourrait être plus fonctionnel avec un renforcement de la trame bocagère. Il existe plusieurs points les longs des axes de 2x2 voies qui sont constitués d'ouvrages perméables pour la faune (pas toutes les espèces).

La carte ci-dessus permet de localiser les éléments à conserver, à renforcer et à créer pour permettre de rendre plus fonctionnel pour les espèces l'utilisation de la commune. L'amélioration des connaissances est un point important qui vise à permettre de prioriser le travail à mener et mettre en avant le patrimoine naturel communal dont l'état de connaissance actuel est assez hétérogène.

## 2.5 Les projets de restauration des milieux

Plusieurs projets déjà réalisés ou à venir méritent d'être soulignés, puisqu'ils concourent / pourront concourir à l'amélioration de la Trame verte de bleue à l'échelle communale.

### **Le projet de renaturation de la vallée verte montalbanaise, porté par la Ville, couplé au projet de restauration de la continuité écologique et de l'hydromorphologie du ruisseau de la Ville Cotterel, au cœur du centre-ville, porté par l'EPTB Eaux & Vilaine.**

Ces 2 études conjointes ont pour objectif commun de renaturer les milieux au sein d'une vallée qui traverse le centre-ville depuis la RN 12 au Nord jusqu'à la confluence avec le Garun au Sud. L'ambition portée par les maîtrises d'ouvrage est forte puisqu'il est prévu :

- la reconquête de plus de 1 500 ml de cours d'eau,
- la restauration de zones humides,
- la déconnexion du plan d'eau du camping municipal pour rétablir la continuité écologique du ruisseau de la Ville Cotterel,
- le rajeunissement des plantations et le confortement de la strate arborée par une strate arbustive,
- la proposition de mesures de gestion adaptées aux futurs milieux restaurés,
- l'aménagement de passages pour la faune sous les voiries
- la déconnexion des eaux pluviales tout au long du cours d'eau...

Ce projet, actuellement au stade d'avant-projet, contribuera à l'amélioration de la Trame verte et bleue sur la commune. Il convient de souligner qu'en cours d'étude, la commune de MONTAUBAN-DE-BRETAGNE a acté la modification du projet de maison médicale initialement situé en bordure du ruisseau et a engagé une réflexion au niveau de la Place Bischberg, favorisant ainsi une version du projet ambitieuse pour la restauration des fonctionnalités du ruisseau de la Ville Cotterel. La carte ci-dessous présente le périmètre de ces études :



### Travaux portés par l'EPTB Eaux & Vilaine sur les sources et têtes de bassin versant

Ces travaux portent sur l'amélioration du fonctionnement hydromorphologique des cours d'eau, la restauration de zones humides et la création / réhabilitation de mares. Ils participent à l'amélioration de la Trame bleue au sein de la commune. Ils ont été réalisés exclusivement sur des ruisseaux de têtes de bassin versant ou sur des zones de source, avec comme objectifs premiers d'améliorer la qualité de l'eau et de soutenir l'étiage (fonction de régulation quantitative de la ressource en eau). Ainsi, ce sont environ 2,2 km de ruisseaux qui ont été restaurés sur le territoire communal entre 2022 et 2024.



### Travaux de plantations portés par l'EPTB Eaux & Vilaine dans le cadre du programme Breizh Bocage

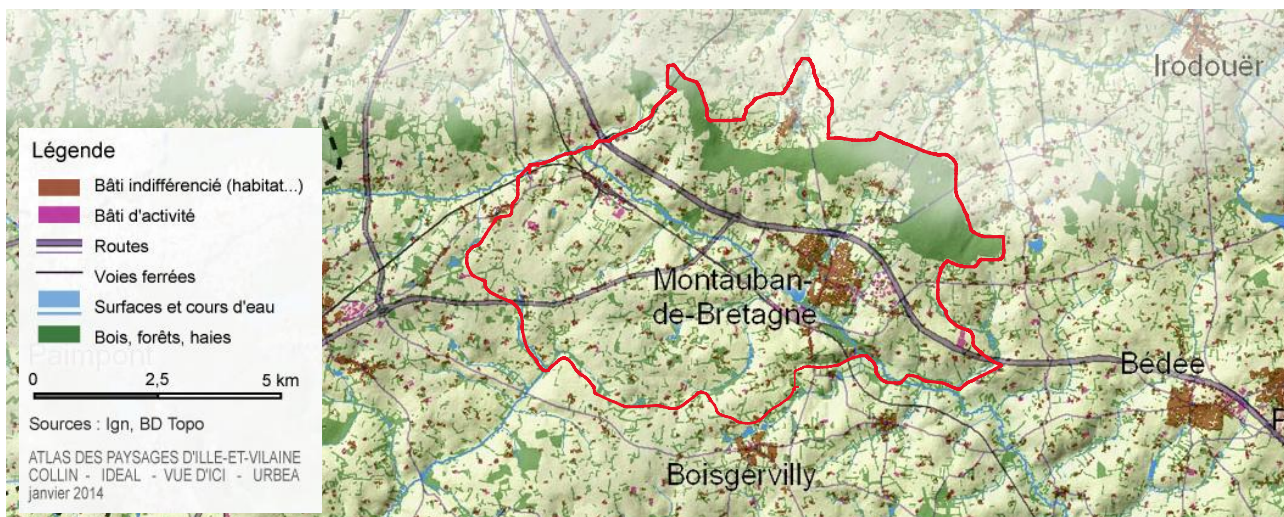
Ces travaux participent à l'amélioration de la Trame verte à l'échelle communale. Environ 7,3 km de haies ont été plantés entre 2013 et 2023 dans le cadre du programme Breizh Bocage sur MONTAUBAN-DE-BRETAGNE.



### 3 L'analyse paysagère

#### 3.1 L'approche globale

Selon l'Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine, le territoire de Montauban-de-Bretagne est compris en grande partie dans l'unité paysagère de « Les Plaine du Meu et de la Flume ».

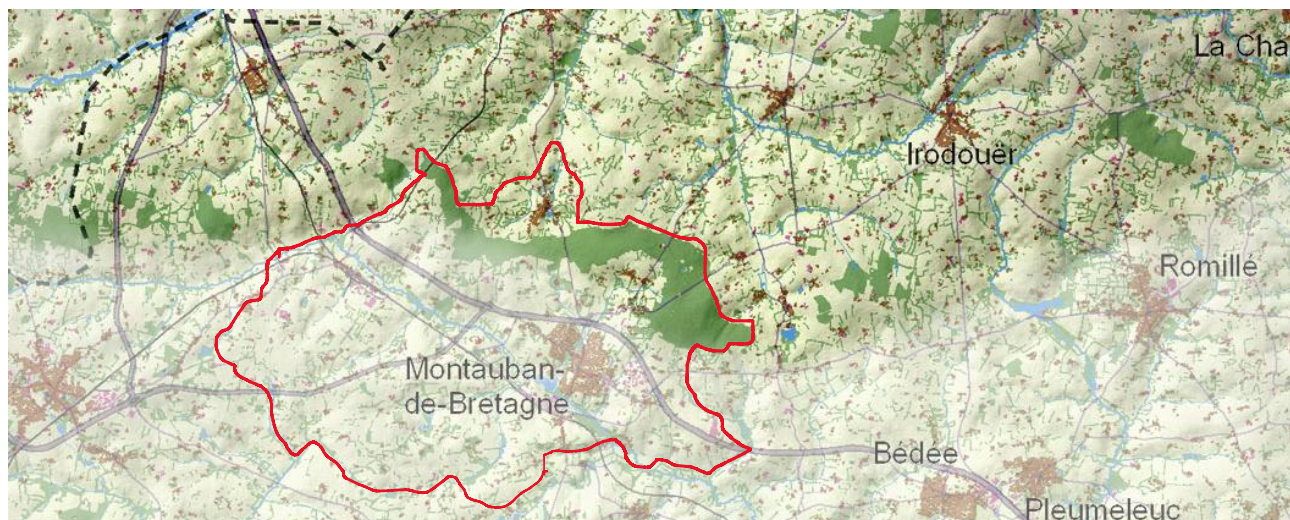


Source : Atlas des paysages d'Ille-et-Vilaine

La plaine du Meu et la plaine de la Flume forment un ensemble paysager largement dédié à la production agricole et agro-alimentaire.

- Des fonds de vallées boisées et inaccessibles qui donnent un caractère verdoyant aux plaines
- Des villes aux couleurs pourpres qui voient leurs périphéries se banaliser - Une perception peu valorisante du territoire depuis la RN 12

L'autre partie de la commune est située dans l'unité de paysage des « Collines de Bécherel ».



Source : Atlas des paysages d'Ille-et-Vilaine

Cette séquence hétérogène est caractérisée par ses collines successives au nord et ses petits massifs boisés au sud. Posée sur la plus haute des collines, Bécherel s'affirme comme un point de repère du paysage.

- Un paysage au relief mouvementé qui offre des points de vue remarquables
- Un habitat traditionnel en terre qui côtoie de nombreux châteaux, trésors cachés de l'unité
- Un développement urbain à l'assaut des massifs et des collines et qui met en péril la lecture des structures paysagères

### **3.2 L'approche communale**

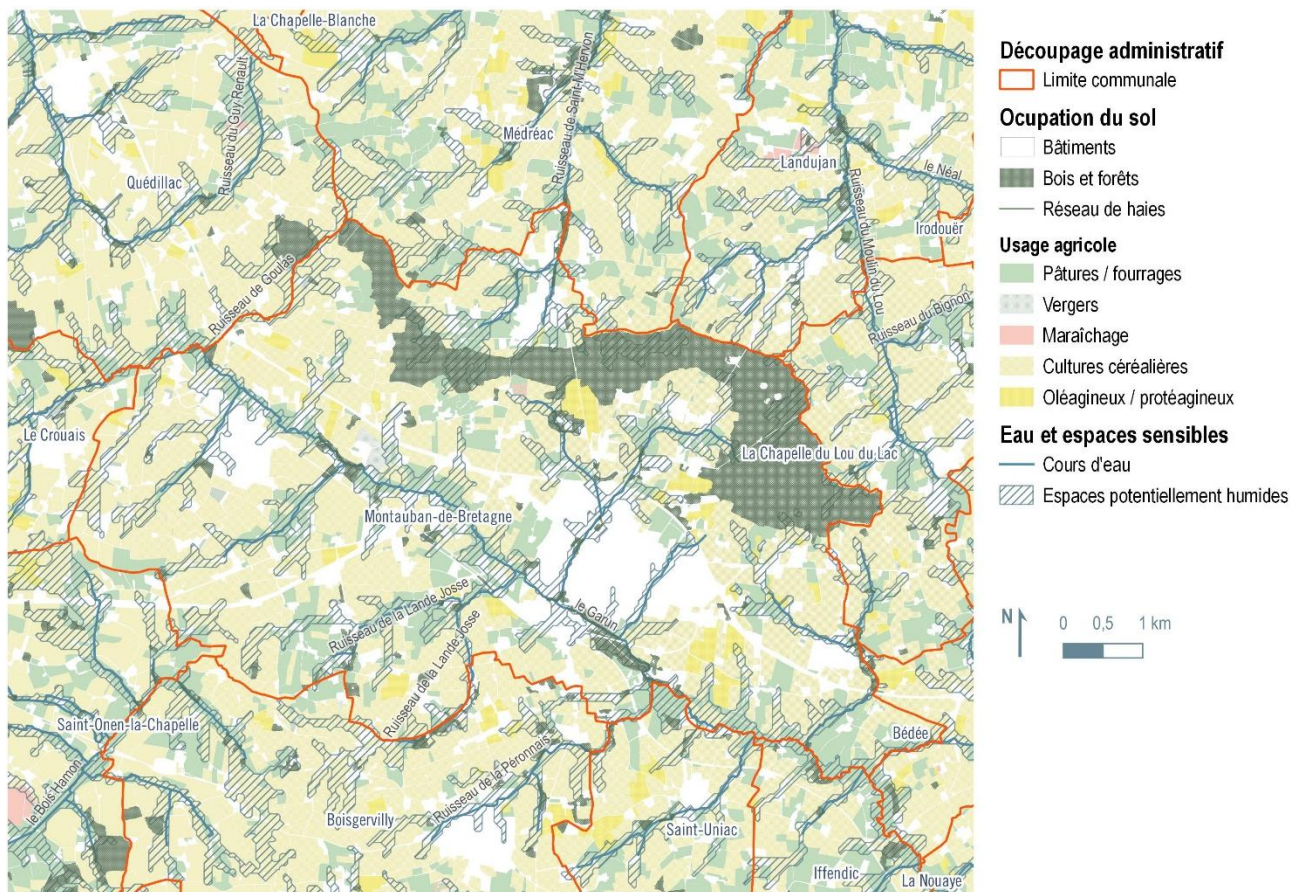
La forêt de Montauban-de-Bretagne marque la transition entre les deux unités du paysage présents sur le territoire Montalbanais.

Les limites communales sont peu marquées par des éléments de paysage, seule la frange NORD suit les contours de la forêt. Autrement, les entrées sur le territoire communal ne sont perceptibles. La traversée de territoire via des lignes traçantes comme la N12 et la ligne de chemin de fer, renforce cette impression. La plupart des observateurs entrants ne sont orientés que par la seule signalétique associée aux réseaux viaires.

Les paysages agricoles sont caractéristiques des plaines d'Ille-et-Vilaine et marqués par l'élevage. L'usage des terres est réparti entre production de fourrage, production de céréales et de maïs. Des groupes agro-industriels ponctuent les paysages des bords de voies, des silos à grains marquent certains points de vue.

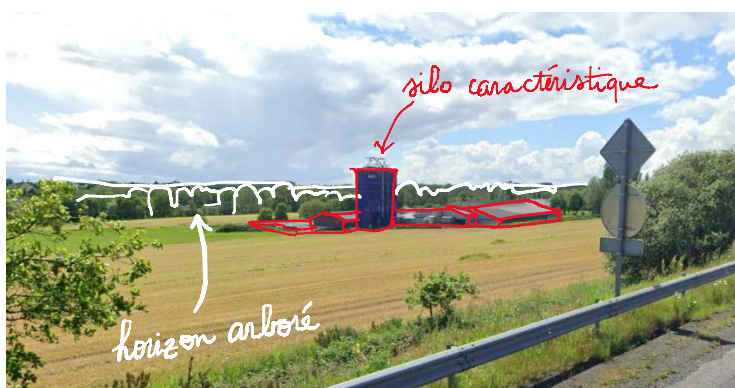
Sur le territoire Montalbanais :

- La création de nouvelles infrastructures routières et le développement des zones d'activités à proximité de ces axes ont profondément modifié le paysage. Les nouvelles infrastructures, notamment la RN 12, a éloigné le trafic routier des centres que les véhicules traversaient auparavant. Cet écart a généré des "zones" investies par des bâtiments d'activités qui profitent de la vitrine et des dessertes offertes par ces infrastructures
- L'intensification de l'agriculture se traduit par une simplification des structures parcellaires, la disparition du bocage et des vergers et la modification des bâtiments agricoles
- L'extension d'une urbanisation parfois déconnectée des schémas d'implantation anciens rend confuse la lecture des structures paysagères.



Carte des paysages – L'Atelier d'Ys – Source : IGN

Les différentes unités :

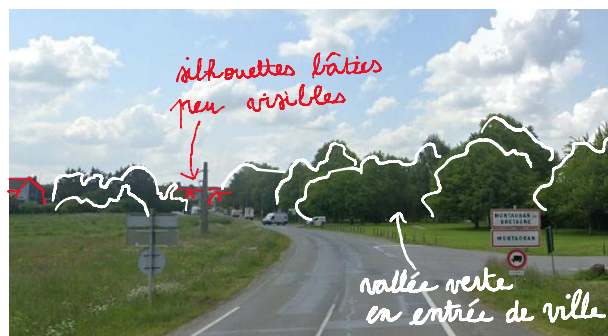


La Plaine du Meu – crédit : Google Street View, l'Atelier d'Ys

La Plaine du Meu (ici sur le bassin versant du Garun) est caractérisée par de grandes étendues agricoles empreintes d'un développement agro-industriel conséquent. En effet, ce territoire attractif (plaine fertile, accès facilité par de grands axes routiers, proximité de grands secteurs d'élevage et de Rennes) est un lieu stratégique pour les industriels. Les paysages générés ont été remembrés dans une logique productive et sectionnés de voies d'accès dans une logique de desserte.

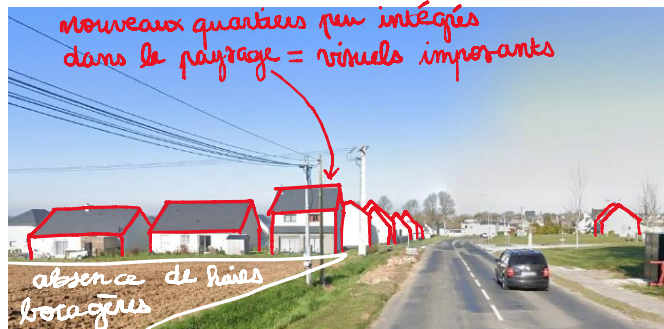
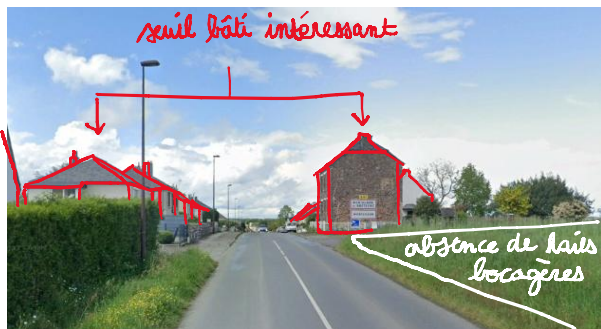
L'entité des Collines de Bécherel n'est pas réellement représentée sur le territoire Montalbanais. En effet, la forêt de Montauban forme une frontière logique pour fermer cette unité de paysage, néanmoins l'identité des Collines de Bécherel (reliefs sinueux, vues au loin) n'est pas très marquée. Seules des bâtisses en terre, présentes sur les bourgs de Montauban-de-Bretagne et Saint M'Hervon rappellent ce terroir.

**Les entrées de bourg :**



Vue depuis la N12 (à gauche), entrée de bourg Nord en sortant de la N12 (à droite) – crédit : Google Street View, l'Atelier d'Ys

L'entrée principale de Montauban-de-Bretagne (par la N12), n'est pas très intuitive sans la signalétique. En effet, la sortie de N12 est correctement indiquée et permet de s'orienter, en revanche, le paysage d'entrée de ville n'est pas évocateur d'une entrée en agglomération (pas de sensation liée à l'approche d'une agglomération, pas d'appel vers un cœur de bourg). En revanche, quelques éléments de paysage comme la présence d'un visuel sur l'Abbaye, la traversée d'une Vallée Verte, peuvent être mis en scène afin de marquer le lieu.



Entrée de bourg SUD (à gauche), entrée de bourg EST (à droite) – crédit : Google Street View, l'Atelier d'Ys

Au SUD, un seuil est formé par l'alignement de deux pignons qui initie l'entrée d'agglomération de manière efficace. A l'EST, l'entrée de ville n'est pas lisible dans un empiècement entre Z.A., nouveau quartier d'extension, anciens hameaux presque contigus de l'agglomération. Il serait intéressant de marquer un seuil pour qualifier cette entrée de ville (ex : double alignement d'arbres, traitement de la voirie..)

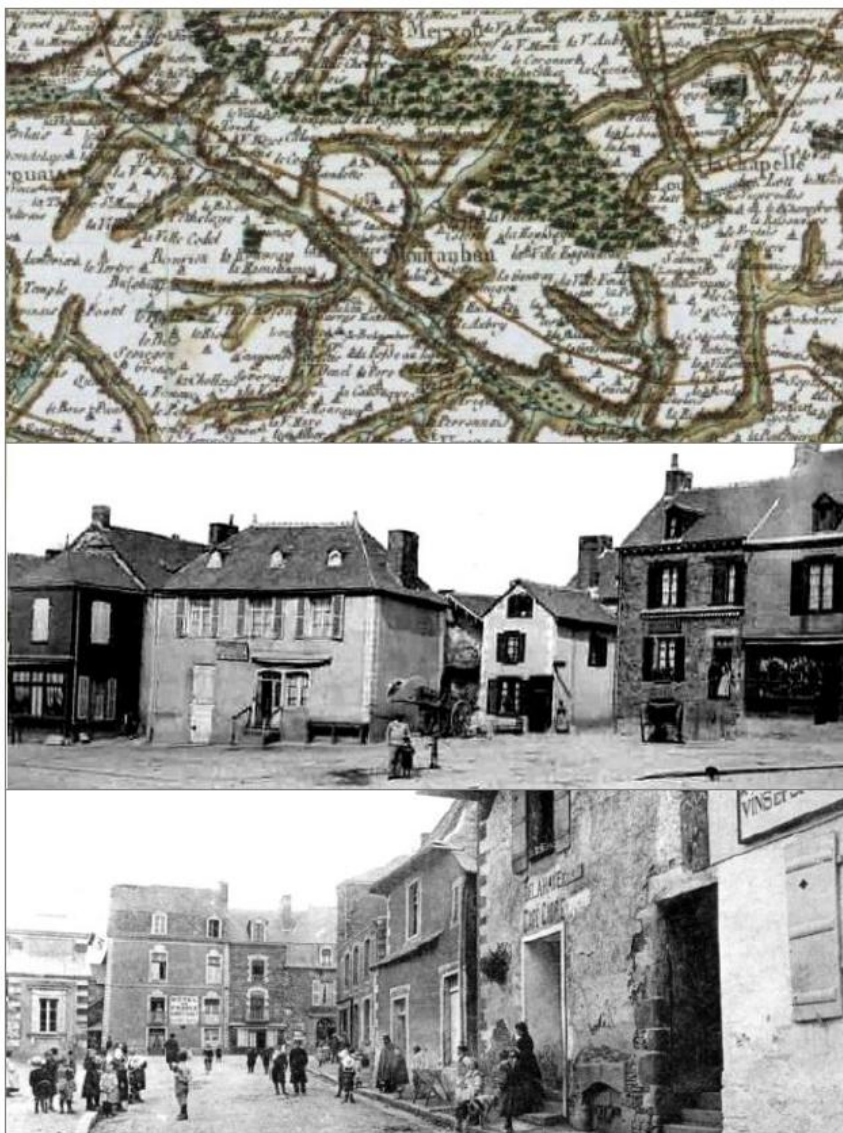
## 4 L'analyse urbaine, architecturale et patrimoniale

### 4.1 Présentation historique

MONTAUBAN-DE-BRETAGNE existe depuis le VIII<sup>ème</sup> siècle et s'appelle alors Saint Eloi. Au XIV<sup>ème</sup> siècle la ville prend le nom de la seigneurie de Montauban. C'est la même famille qui est à la tête du comté jusqu'à ce que l'héritière épouse un Rohan.

Depuis le XIX<sup>ème</sup> siècle, MONTAUBAN-DE-BRETAGNE ne cesse de se développer. Pour préserver son identité son nom a été modifié en 1995, la dénommant officiellement MONTAUBAN-DE-BRETAGNE. MONTAUBAN-DE-BRETAGNE vient du latin *Montem albanum*, de *mons*, « colline », et *albanus*, « blanc », en référence au monticule formé par les déchets de la carrière de calcaire. L'origine de nom vient du château qui avoisinait la commune au XIV<sup>ème</sup> siècle.

Source : Carte de Cassini 1793



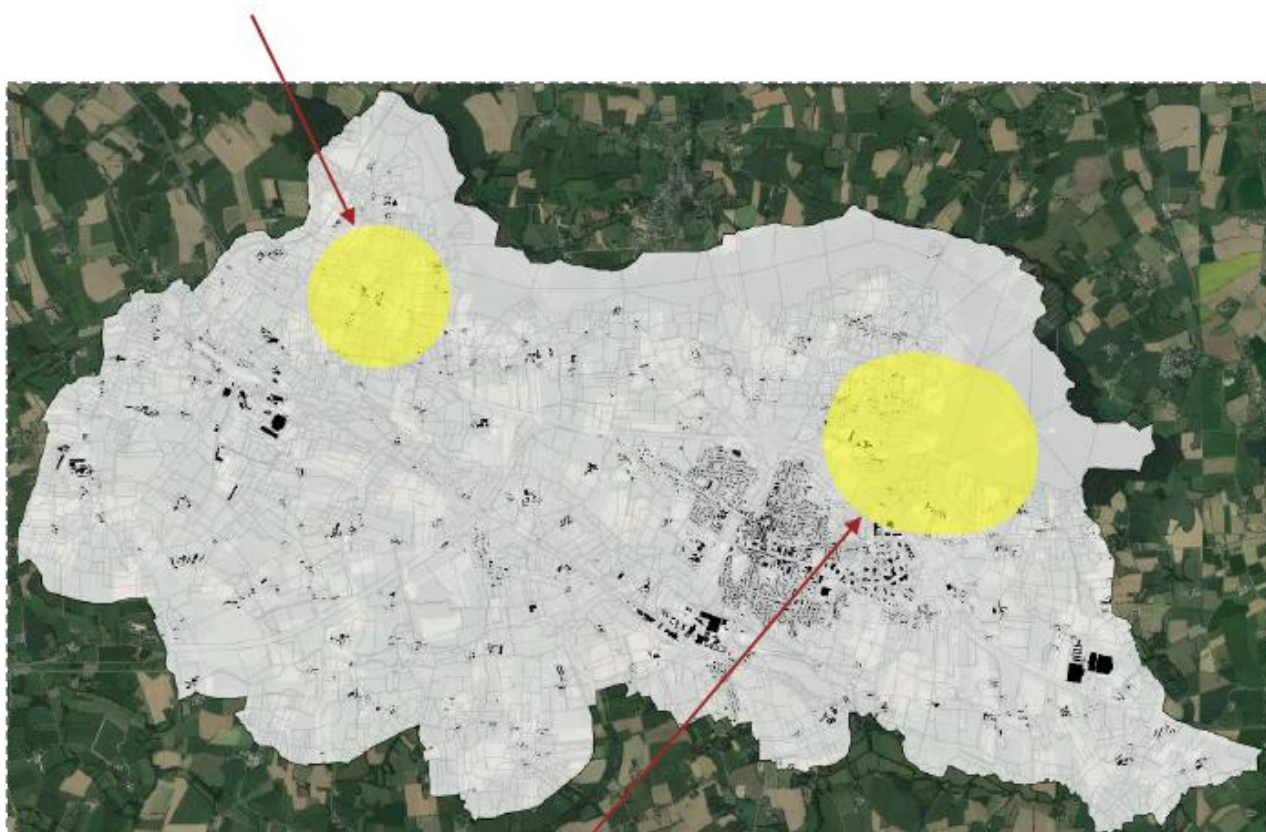
## 4.2 Protection des monuments historiques

### La Chapelle Notre-Dame-de-Lannelou

#### Classé Monument Historique

Date de protection : 05 Janvier 1942

Protection : Chapelle Notre-Dame-de-Lannelou (cad. A 381) : classement par arrêté du 5 janvier 1942



### Le château de Montauban

#### Classé Monument Historique

Date de protection : 06 Mars 2003

Protection : Le château en totalité, à savoir le châtelet, l'aile nord (communs), le logis sud intégrant la tour du Renard, la chapelle, la tour dite donjon, les ruines du logis seigneurial, la tour dite des Anglais, les deux corps de communs au nord-ouest de la cour, son sol d'assiette ainsi que les défenses avancées (étang, douves et cavaliers) , ensemble situé sur les parcelles B 303 à 306, 308, 327 à 339, 562, 733, 770, 773 : classement par arrêté du 6 mars 2003.

### 4.3 Le patrimoine bâti local

**Le château de la Rouvray**

**Chapelle Notre-Dame-de-Lanelou**

**Le château de Montauban 13<sup>ème</sup> et 15<sup>ème</sup> siècle**

**Eglise paroissiale Saint-Eloi**

**Le manoir de la Ville-Cottrel**

**Le château de la Ribaudière**

**Le manoir de la Chevrie**

**Le Château/Manoir de Félineuc**

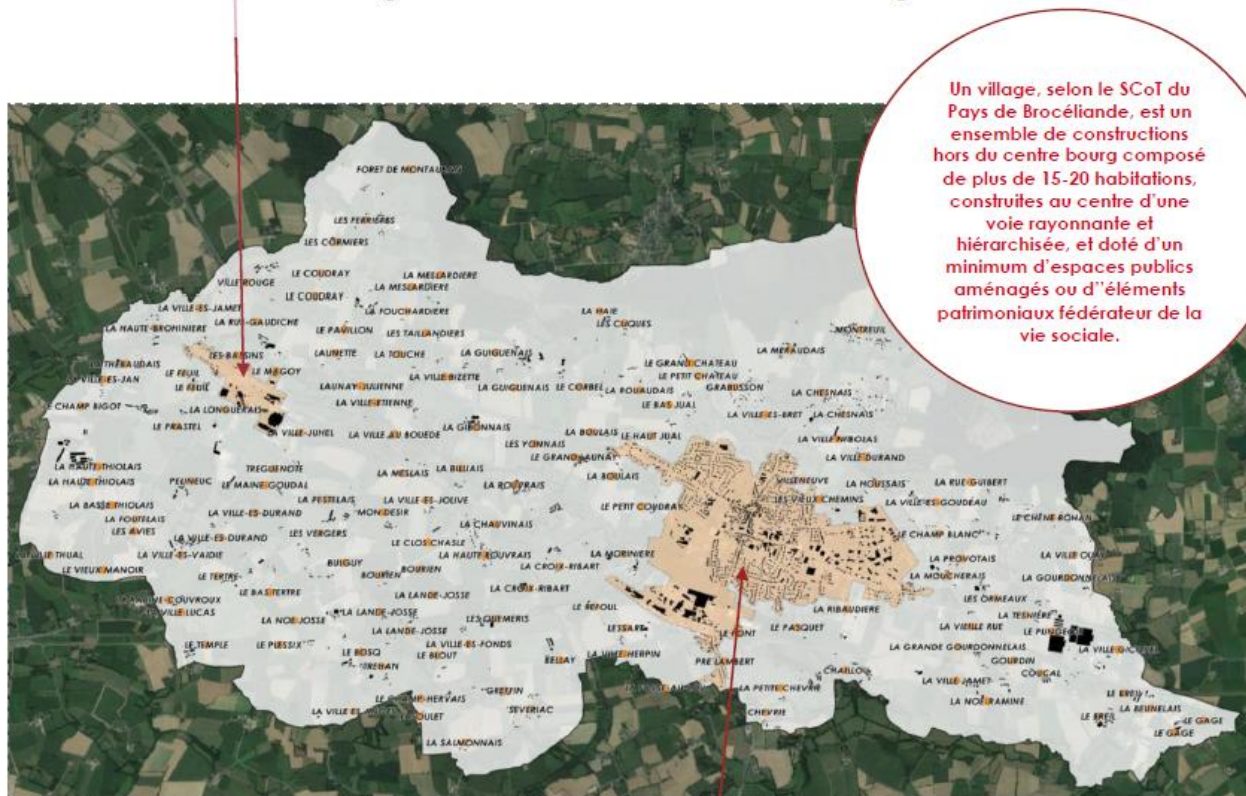
**La Chapelle de la Lande Josse**

**Fromagerie Industrielle Dellisse, puis fromagerie Préval, actuellement aiterie industrielle dite Compagnie Laitière Normandie Bretagne et fromagerie Entremont**

**Le manoir de la Chevrie**

### 4.4 Les formes urbaines

La Brohinière était à l'origine un village indépendant. Il s'implante à proximité des cours d'eau pour faire fonctionner son moulin et à proximité des axes de circulation. L'arrivée de la voie ferrée et l'installation d'une gare renforcent son rôle de zone d'échanges commerciaux.



Un village, selon le SCoT du Pays de Brocéliande, est un ensemble de constructions hors du centre bourg composé de plus de 15-20 habitations, construites au centre d'une voie rayonnante et hiérarchisée, et doté d'un minimum d'espaces publics aménagés ou d'éléments patrimoniaux fédérateur de la vie sociale.

**Le bourg :** Le village de Montauban-de-Bretagne s'est implanté sur un coteau à proximité de la forêt, en promontoire de la vallée du Garun. La topographie générale de la zone est de faible amplitude. Sur la carte de Cassini qui date de 1793, on peut déjà lire le dessin de la route reliant Paris à Brest.

### 4.5 Echantillonnage des types de bâti en campagne

**Les dépendances : la grange/étable/remise/**



**LA VILLE ES VAIDIES**

- des constructions volumineuses et massives
- présence d'une porte monumentale pour les passage des charrettes
- des plafonds hauts
- des ouvertures surdimensionnées


### La Longère : la ferme longue

- Volume plus long que large
- maintien d'une certaine homogénéité des volumes
- faitage des toitures alignés
- les ouvertures sont rarement alignées
- différences de hauteur de solin visible






### Les grandes demeures

- une implantation du en retrait des voies dans un parc ou grand jardin
- une volumétrie simple imposante
- une façade principale ordonnancée
- les ouvertures plus hautes que larges
- une façade travaillée (modénature, brique, pierre aux angles de murs, enduits décoratifs...)




### Les fermes sur cour

- bâtiments isolés et indépendants
- une volumétrie simple composant la structure de la cour
- les ouvertures sont rarement alignées (plancher à hauteur différentes)
- différences de hauteur de solin visible

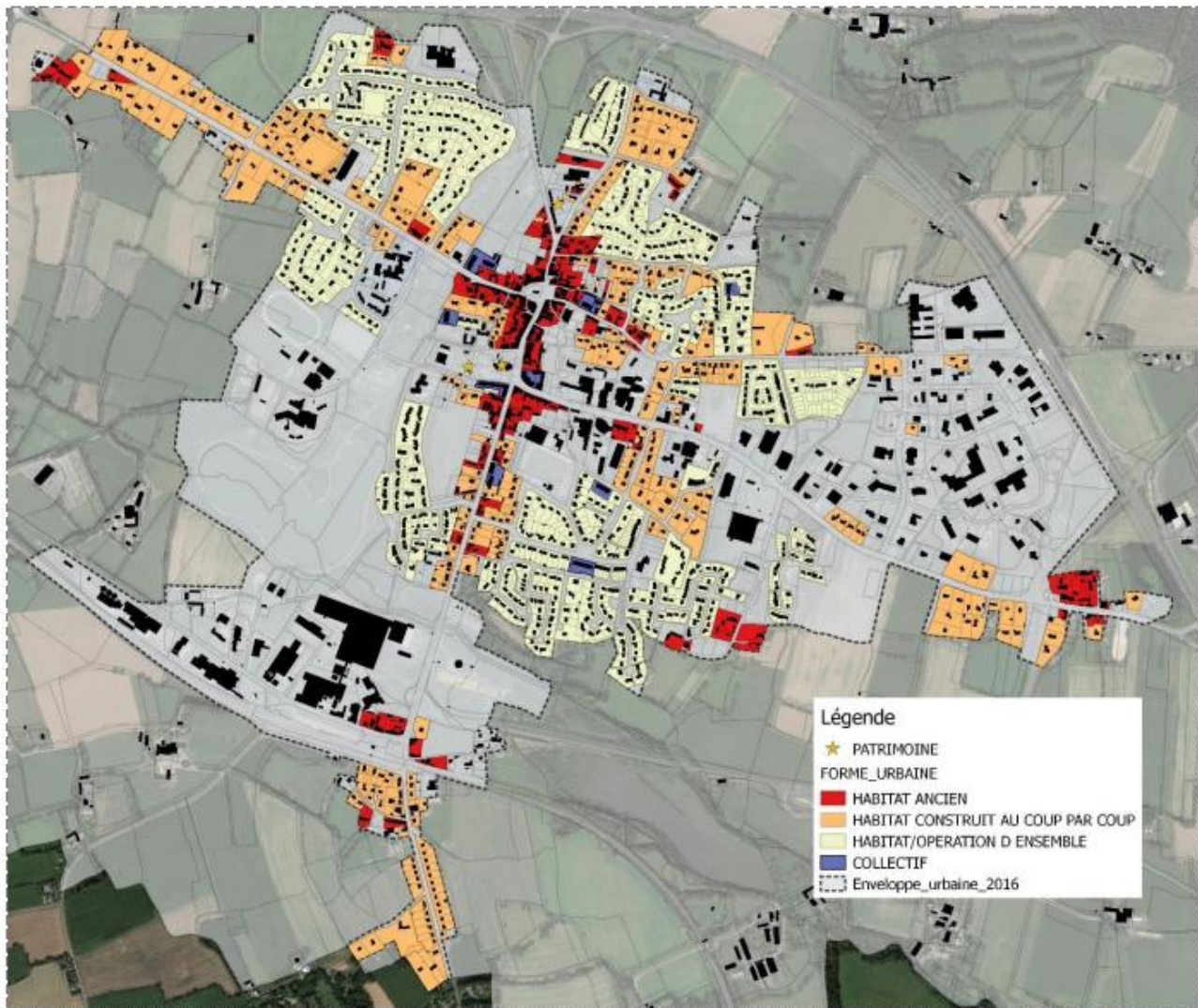



## 4.6 Les différentes typologies du bourg de MONTAUBAN-DE-BRETAGNE

Le bourg a conservé une grande part de ses bâtiments anciens et a gardé dans son centre l'essentiel de sa morphologie de la fin du 18ème siècle.

La rue principale a gardé son caractère villageois. On reconnaît les bâtiments dans leur gabarit et leur style.

D'abord organisée le long des axes, l'urbanisation s'étend de manière concentrique autour du centre-bourg en remplissant les dents creuses et en limitant ainsi l'étalement urbain. La ville est aujourd'hui relativement bien regroupée de part et d'autre de son vallon. Les derniers interstices sont nés en raison des nouvelles infrastructures routières qui délimitent de nouvelles frontières géographiques.



	ENTITÉ URBAINE	PARCELLAIRE	PHOTO	CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES	HAUTEUR	RECU ALIGNEMENT	LIMITE SEPARATIVE	DENSITÉ (BRUTE)
	Habitat ancien			Petit parcellaire et bâti dense en mitoyenneté. Localisé plutôt autour de l'église.	R+2+C	à l'alignement	mitoyen	30 à 40 log/ha.
	habitat au coup par coup - habitat diffus			maison « catalogue » - peu qualitatif - grande parcelle (800 à 1000 m <sup>2</sup> )	R+1+C/ R+C	en retrait entre 1 et 5 m	mitoyen sur au moins une des limites séparatives	20 à 30 log/ha.
	opération groupée (lotissement)			parcelle (500/700m <sup>2</sup> ) - maison type constructeur	R+1+C/ R+C	à l'alignement ou en retrait	mitoyen sur au moins une des limites séparatives	12 à 15 log/ha.
	collectif			grande parcelle / correspond a du logement social	R+2+C	en retrait	mitoyen sur au moins une des limites séparatives	15 à 30 log/ha.

**Le bâti ancien**



**Le bâti rural**



**Le bâti domestique**



**Les maisons de maîtres**



Un patrimoine architectural riche et caractéristique à valoriser

*Une volumétrie simple, sobre.*



*Des façades composées et pensées dans la*



*De nombreux détails décoratifs/particularités architecturales :*



*Matériaux : le granit, schiste rouge et la terre pour le bâti rural.*

*Couleurs : des couleurs vives en touches ponctuelles*





*Les ouvertures :*  
 Jambages et linteaux en granit ou appareillage brique.  
 Percement plus haut que large.  
 Deux battants et petits carreaux.  
 Menuiserie bois.



*Les toitures:*  
 À deux pentes présence de croupe, demi-croupes et brisé.  
 Ardoise.



*Les lucarnes principalement :*

- Lucarne fronton
- Lucarne en bâtière

**Les constructions au coup par coup**



**Des constructions implantées au centre de larges parcelles**



**Des constructions contrastées parfois en déconnexion avec l'architecture locale**

**Les opérations groupées**

*Les lotissements*



Rue des Ruisseaux

Année de construction : 1990/2000  
 Superficie : 64 572 m<sup>2</sup>  
 Densité : 10 log/ha  
 Programme : habitats  
 66 lots – 66 logements  
 66 lots libres  
 Logements sociaux :  
 Typologie de construction :



Le clos de la fontaine 1

Année de construction : 2013  
 Superficie : 34 760 m<sup>2</sup>  
 Densité : 22 log/ha  
 Programme : habitats  
 53 lots – 77 logements  
 51 lots libres (200 à 588 m<sup>2</sup>)  
 1 collectif de 21 logements  
 1 lot de 5 maisons groupées  
 Dont 35 logements sociaux



Le clos de la fontaine 1

Le clos de la fontaine 2



Le clos de la fontaine 2

Année de construction : 2015  
 Superficie : 44 399 m<sup>2</sup>  
 Densité : 21,8 log/ha  
 Programme : habitats  
 82 lots – 97 logements  
 80 lots libres  
 1 lots de 6 maisons groupées  
 1 lots de 11 logements (8 en collectifs + 3 maisons)  
 Dont 8 logements sociaux

**Les opérations groupées**

*Les maisons groupées*



Résidence des Aliziers



Des opérations groupées de plus de trente ans nécessitant une rénovation. Attention toutefois à la cohérence de l'ensemble.

**Les collectifs**



De constructions parsemées dans le bourg. Une intégration plutôt bien réussie.



Une intégration un peu difficile dans un contexte plutôt rural.

## 5 La gestion des ressources naturelles

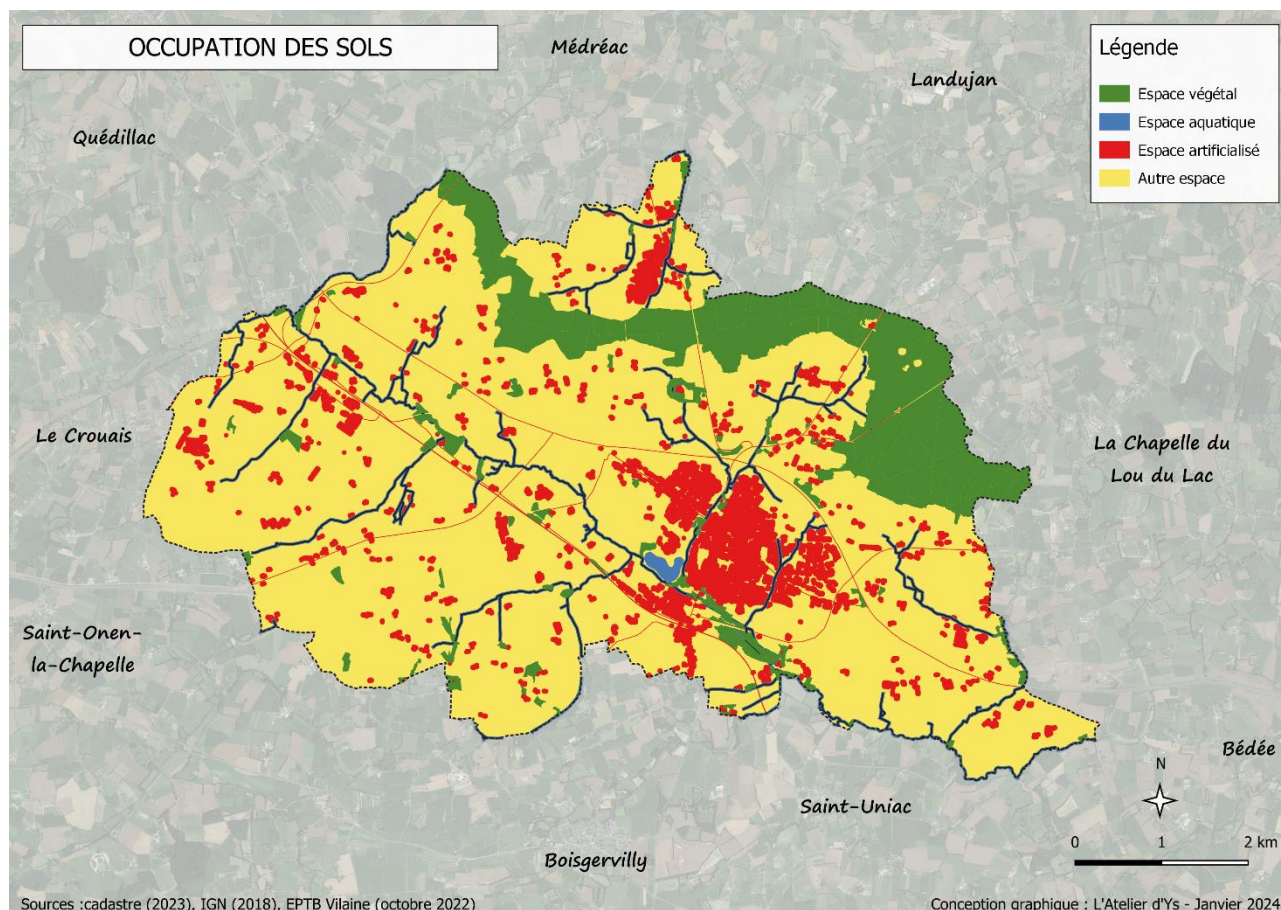
### 5.1 La gestion des sols

#### Un milieu agricole de plus en plus artificialisé

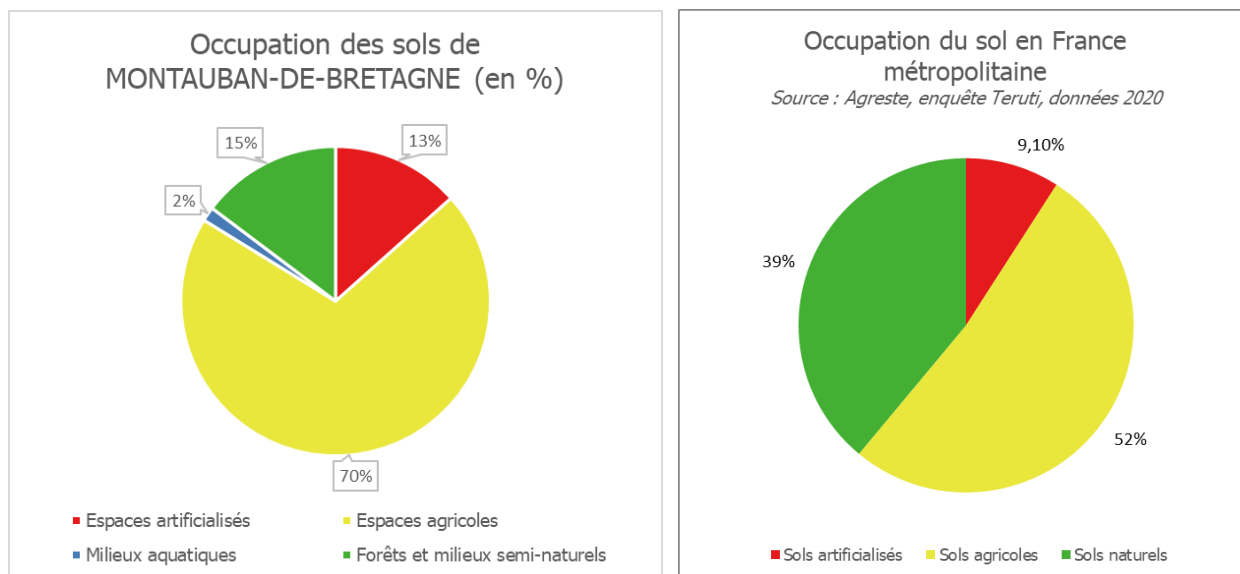
Les sols de MONTAUBAN-DE-BRETAGNE peuvent se distinguer par leur type d'occupation :

- les espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) d'une part ;
- les espaces artificialisés, qui ont perdu leur vocation naturelle, agricole ou forestière, d'autre part.

D'après le cadastre, les espaces artificialisés (bâtiments, voie ferrée, routes principales et leur environnement immédiat) représentent environ 13 % du territoire communal, soit environ **609 ha d'espaces artificialisés**. Cette artificialisation se répartit à parts égales entre les bourgs et les zones d'activité (environ 265 ha, soit 43 % de l'artificialisation communale) et la campagne (environ 294 ha). Les routes principales et la voie ferrée recouvrent environ 50 ha du territoire communal.



Occupation des sols de MONTAUBAN-DE-BRETAGNE	Ha	Source
Espaces artificialisés	609	Cadastre 2023
Espaces agricoles	3 197	Cadastre 2023
Milieus aquatiques	67	DDTM 35 2023
Forêts et milieux semi-naturels	669	BD FORÊT 2018
<b>Total</b>	<b>4 542</b>	



Les forêts et milieux semi-naturels occupent 669 ha, soit environ 15 % du territoire communal, principalement localisés sur la forêt domaniale.

L'activité agricole est toujours présente et couvre près de 70 % des sols de MONTAUBAN-DE-BRETAGNE. Ce taux tend à diminuer au profit de l'artificialisation autour des bourgs.

### La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2011 et 2021

Poursuivant un objectif de lutte contre l'artificialisation des sols, **la Loi climat et résilience** du 22 août 2021 demande aux collectivités publiques de réduire de moitié la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) par rapport à leur consommation au cours de la décennie précédente. Autrement dit, entre 2021 et 2031, à l'échelle de la région, il est demandé de diviser par deux la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers mesurée de 2011 à 2021.

D'après le mode d'occupation des sols (MOS), mesure officielle de la consommation d'espace en Bretagne, **80,9 ha** d'espaces naturels, agricoles et forestiers ont été consommés entre 2011 et 2021 sur la commune de MONTAUBAN-DE-BRETAGNE, dont 33,84 ha pour la RN 164. Soit 47,1 ha pour la commune nouvelle.

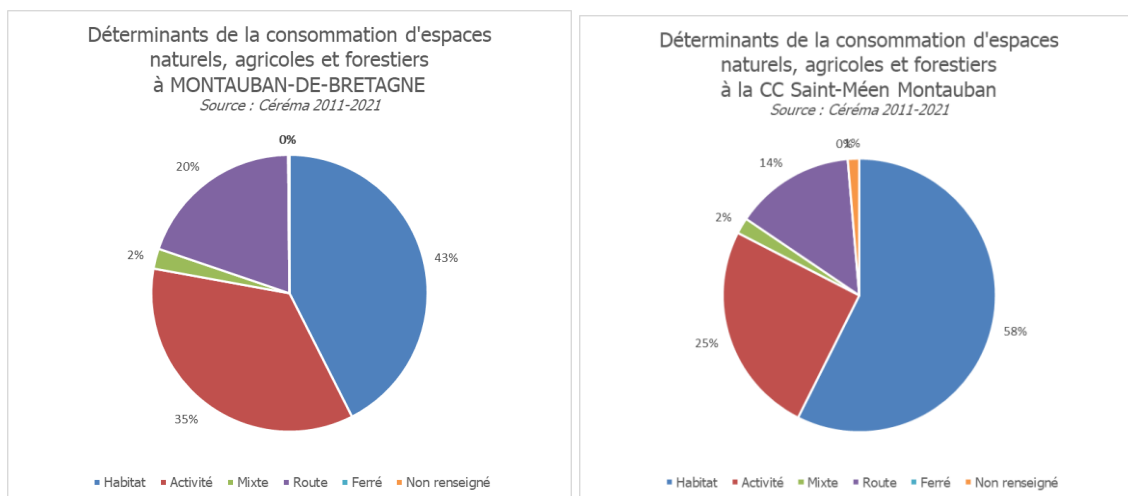
**Si l'on retire la consommation de la commune de Saint-M'Hervon (environ 5,5 ha), la consommation d'ENAF sur la commune historique de MONTAUBAN-DE-BRETAGNE serait de 41,6 ha.**

Au-delà de la Bretagne, ce sont les données d'évolution des fichiers fonciers produites par le Céréma qui servent de référence à l'échelle nationale. D'après ces données, la commune de MONTAUBAN-DE-BRETAGNE a **consommé 68,2 ha** d'espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2011 et 2021.

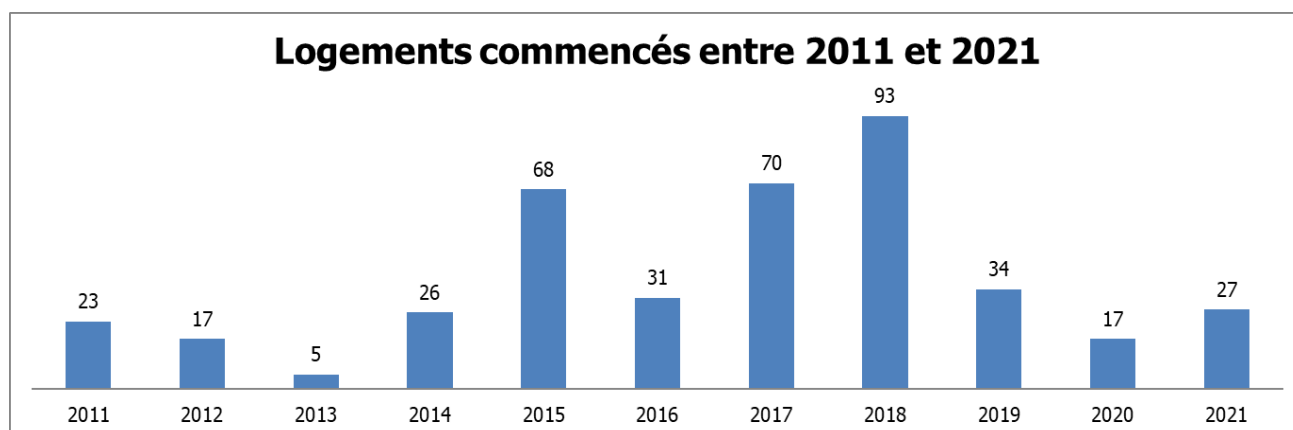
Déterminants de la consommation (ha)	MONTAUBAN-DE-BRETAGNE	CC Saint-Méen Montauban	Pays de Brocéliande
Habitat	29	157,3	412
Activité	24,1	68,9	176,9
Mixte	1,6	5,2	19,3
Route	13,4	38,9	79,8
Ferré	0	0	0
Non renseigné	0,1	3,7	6,7
<b>Total</b>	<b>68,2</b>	<b>274</b>	<b>694,7</b>

Source : Céréma (données de janvier 2024)

D'après cette source, au cours de la décennie 2011-2021, à MONTAUBAN-DE-BRETAGNE, les espaces naturels, agricoles et forestiers ont majoritairement été consommés à vocation d'habitat (43 %) et le commerce (35 %).

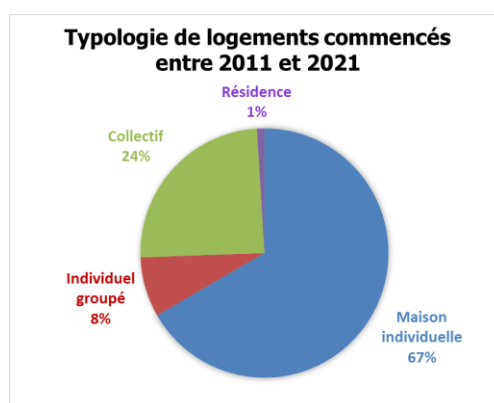


En matière d'habitat, 411 logements ont été commencés à MONTAUBAN-DE-BRETAGNE entre 2011 et 2021, soit **en moyenne un peu plus de 37 nouveaux logements par an**.



Source : DiDo, janvier 2023

Parmi ces nouveaux logements, 67 % sont des logements individuels. On compte également 101 logements collectifs, 32 logements en individuel groupé et 4 logements en résidence sur la période.



Source : DiDo, janvier 2023

## 5.2 La gestion des eaux usées

Les eaux usées de Montauban de Bretagne sont collectées et renvoyées vers la station d'épuration communale de type "Boues activées" d'une capacité de 17 000 équivalents habitants, mise en service en 1984 et située au Sud de l'agglomération.

Etudes	Arrêté	Diagnostic EU	Zonage EU	Cahier de Vie
Dates	1998 Extension en cours d'instruction	2011 – mise en séparatif des réseaux Diagnostic en cours	2019	Mise à jour pour la nouvelle station

La station d'épuration a fait l'objet d'une autorisation de rejet actée par arrêté préfectoral en date du 22 septembre 1998, dans le Garun. Mais compte tenu de sa vétusté, de sa proximité avec la zone urbaine et de sa localisation dans la zone inondable du Garun, une nouvelle station doit être réalisée sur un autre site.

	Unité	Charges de référence
Capacité nominale	Eq-hab	15 700
DBO <sub>5</sub>	kg/j	942
DCO	kg/j	2 450
MES	kg/j	950
NTK	kg/j	205
Pt	kg/j	30
Débits	m <sup>3</sup> /j	6 200
	m <sup>3</sup> /h	400

La nouvelle station sera dimensionnée pour traiter **15700 Eq-hab**.

À partir des données de charges mesurées au cours des dernières années en entrée de station, nous retenons comme charge "actuelle" arrivant à la station d'épuration une charge équivalente à 10 400 équivalents habitants (66 % de la capacité de traitement). La charge maximale mesurée en 2024, était de 10 000 Eq-hab (source Rad 2024).

Sur la base de ces éléments, la station d'épuration future pourra encore traiter une charge de 5 300 Eq-hab en situation de pointe.

La Communauté de Communes St Méen-Montauban assure le service public d'assainissement non collectif pour la commune de Montauban de Bretagne.

## 5.3 La gestion de l'eau pluviale

La gestion des eaux pluviales est gérée en Régie : la commune doit ainsi assurer l'entretien et le curage.

La commune dispose d'une étude de zonage d'assainissement des eaux pluviales élaborée en novembre 2021 par le bureau d'études IAO SENN.

Ce zonage pluvial fait suite à une étude hydraulique menée sur l'agglomération de MONTAUBAN-DE-BRETAGNE. Cette étude hydraulique type schéma directeur avait mis en évidence des dysfonctionnements hydrauliques observés, les aménagements hydrauliques proposés pour améliorer les écoulements existants et futurs et les mesures compensatoires à mettre en place lors des futures urbanisations.

L'ensemble du réseau de la commune est de type séparatif. Dans la zone agglomérée, les réseaux recensés ont des diamètres variant de 200 mm à 600 mm.

Tous les exutoires du réseau collectif des eaux pluviales de la zone agglomérée débouchent sur la rivière du Garun ou ses 2 affluents.

## 5.4 La gestion des eaux potable

La communauté de communes assure directement la gestion de l'eau potable pour 14 des 17 communes du territoire. Les communes de Saint-Pern, Irodouër, Saint-Malon-sur-Mel et une partie du territoire de la commune de Gaël dépendent d'autres organismes de gestion

Le service est exploité en affermage. Le délégataire est la société VEOLIA Eau en vertu d'un contrat ayant pris effet le 1er janvier 2016. La durée du contrat est de 10 ans. Il prendra fin le 31 décembre 2025. Celle-ci a la responsabilité du fonctionnement des ouvrages, de leur entretien et de la permanence du service.

Le nombre total d'abonnés sur la commune nouvelle de Montauban-de-Bretagne était de 3138 en 2023 sur 11 389 abonnés au total.

Le réseau d'eau potable du syndicat compte environ 694 kilomètres de canalisation.

La communauté de communes investit annuellement environ 1 million d'euros pour renouveler son réseau de canalisation afin de réduire les fuites.

Les ressources en eau propre à la Communauté de Communes proviennent des points de prélèvement de Landujan, la Chapelle-du-Lou-du-Lac et Médréac : production de 2 286 210 m<sup>3</sup> en 2023.

## 5.5 La gestion des déchets

A l'échelle de l'intercommunalité, la compétence a été déléguée au SMICTOM Centre-Ouest, et au SMICTOM ValcoBreizh sur les communes d'Irodouër et de Saint-Pern. La gestion des déchets sur le territoire est ainsi confiée au SMICTOM Centre Ouest 35 sur MONTAUBAN-DE-BRETAGNE.

Outre la Communauté de Communes, le SMICTOM Centre-Ouest gère les déchets de 6 autres Communautés de Communes et de 4 autres Communes. Ainsi, le SMICTOM Centre-Ouest couvre un territoire de 1 528 km<sup>2</sup> (63 communes) et s'occupe de la gestion des déchets de 99 275 habitants.

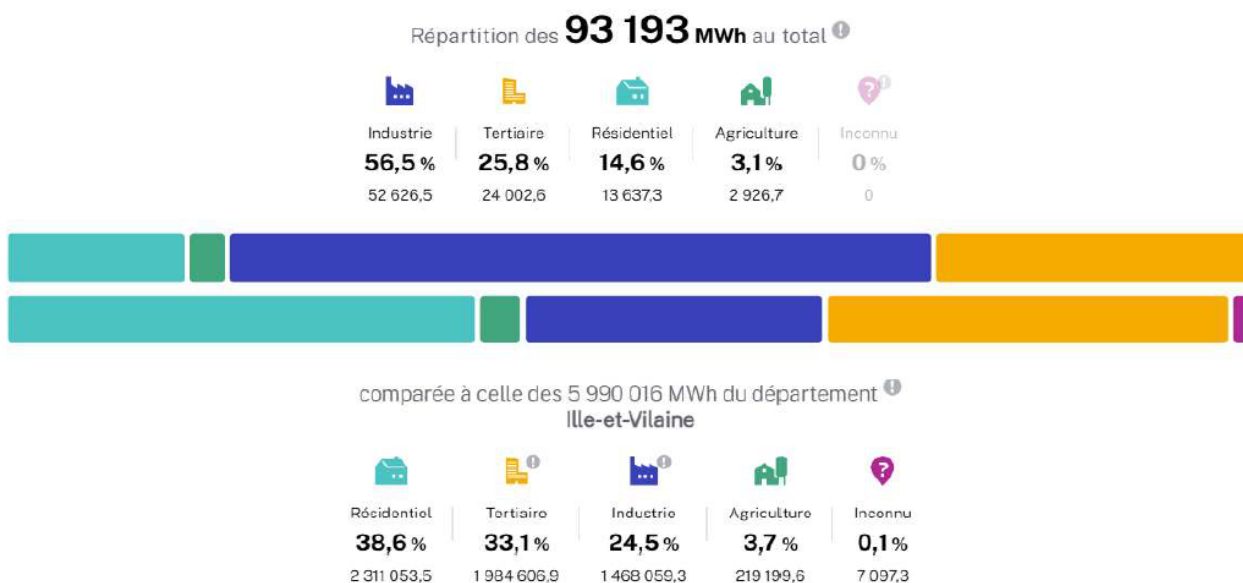
## 5.6 La gestion de l'énergie

Les données présentées ci-dessous proviennent d'ENEDIS.

### Électricité acheminée par le réseau de distribution

En 2023, ENEDIS relève que 93 193 MWh ont été consommés sur la commune de MONTAUBAN-DE-BRETAGNE, dont **56 % pour l'industrie**, 25% pour le tertiaire et seulement 14% pour le résidentiel.

**Consommation par secteur en 2023**

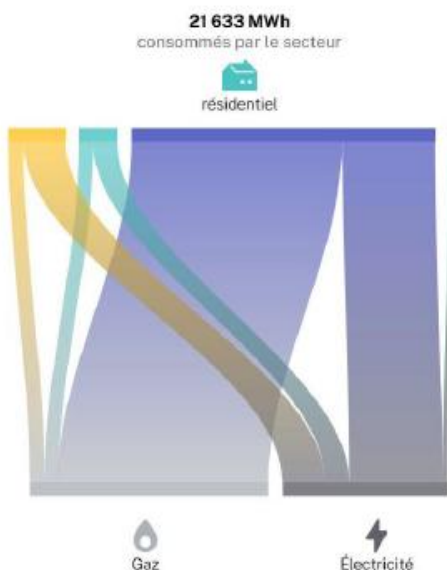


*Consommation d'électricité à CAMORS  
Source : ENEDIS, mai 2025*

Avec 4,7 MWh par foyer en 2023, la consommation moyenne annuelle résidentielle en électricité à MONTAUBAN-DE-BRETAGNE est **supérieure à la consommation moyenne annuelle du département** (4 MWh par foyer). On note cependant que, comparée à l'année précédente, la consommation électrique résidentielle moyenne en 2023 a baissé de 2,7 %.

La consommation en gaz sur la commune est de 8,6 MWh par foyer. La moyenne départementale étant de 7,6 MWh. Cette consommation a baissé de 6,7%

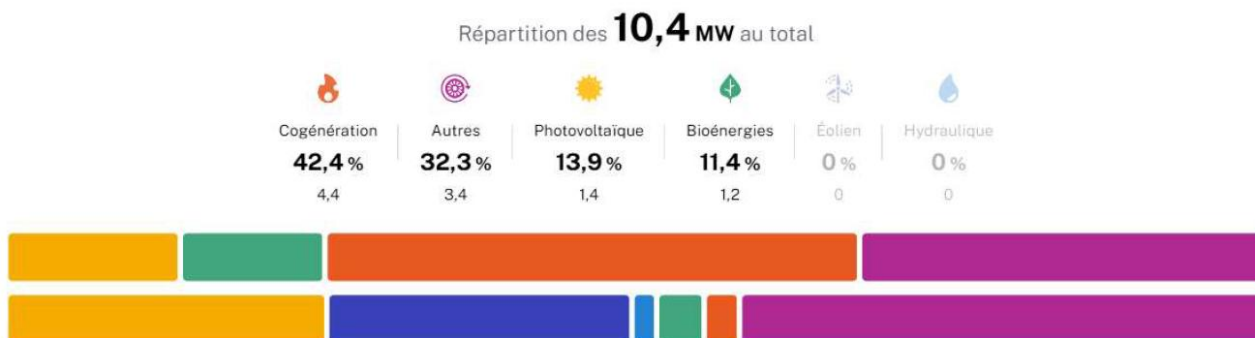
**Répartition énergétique de la conso. résidentielle**



*Répartition pour le secteur résidentiel  
Source : ENEDIS, mars 2025*

La commune produit **10,4 MW** par an. La production d'énergie repose en grande partie sur la cogénération.

Puissance installée par filière en 2023



comparée à celle des 737,9 MW du département  
**Ille-et-Vilaine**



## 6 Les pollutions et nuisances

### 6.1 Les pollutions

Un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets, d'infiltration de substances polluantes ou d'installations industrielles, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque durable pour les personnes ou l'environnement.

La pollution présente un caractère concentré, à savoir des teneurs souvent élevées et sur une surface réduite (quelques dizaines d'hectares au maximum). Elle se différencie des pollutions diffuses, comme celles dues à certaines pratiques agricoles ou aux retombées de la pollution automobile près des grands axes routiers.

Il existe trois bases de données nationales recensant les sols pollués connus ou potentiels : la CASIAS, les informations de l'administration concernant une pollution suspectée ou avérée, et les SIS.

#### CASIAS (ex-BASIAS)

La « cartographie des anciens sites industriels et activités de services » (CASIAS) recense, de manière large, les sites ayant pu mettre en œuvre des substances polluantes, en particulier pour les sols et les eaux souterraines en France. Il s'agit de sites industriels, en activité ou non, susceptibles d'être affectés par une pollution. La finalité est de conserver la mémoire de ces sites pour fournir des informations utiles à la planification urbaine et à la protection de l'environnement. Cette base de données a aussi pour objectif d'aider, dans les limites des informations récoltées forcément non exhaustives, les notaires et les détenteurs des sites, actuels ou futurs, pour toutes transactions foncières.

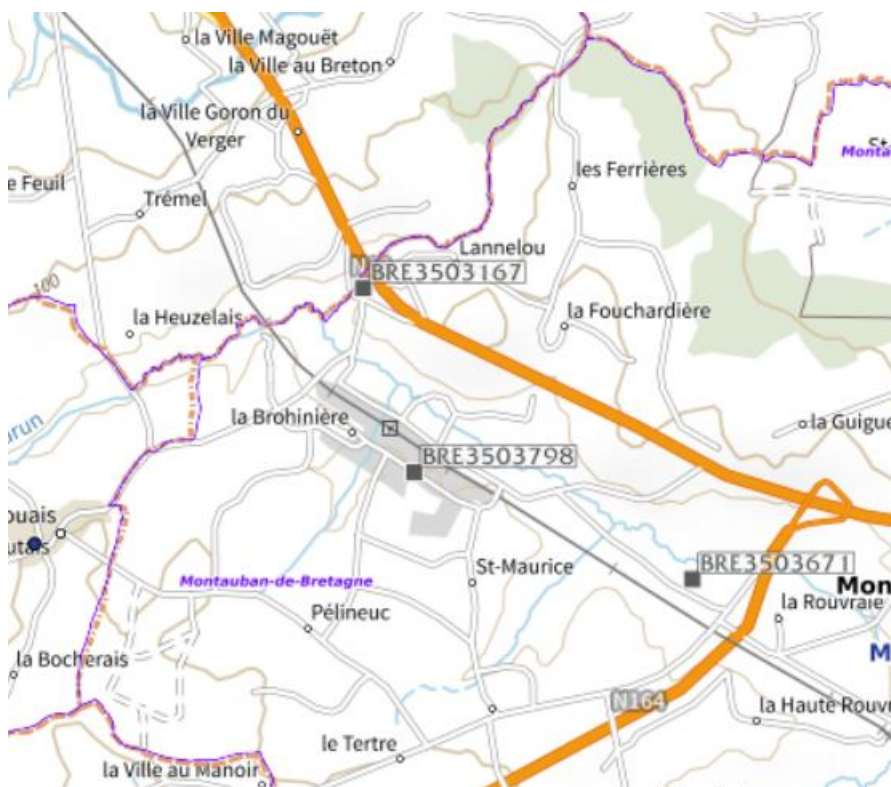
Il existe **17 sites inscrits dans la base CASIAS** pour la commune de MONTAUBAN-DE-BRETAGNE.

N° Identifiant SSP	N° Identifiant BASIAS	Dernière raison sociale de l'entreprise	Adresse	État d'occupation de l'établissement
SSP3813052	BRE3501824	ROBERT André Ets SA, dépôt de carburant	47 rue RENNES (de)	En arrêt
SSP3814571	BRE3505047	STATION INTERMARCHE	rue RENNES (de)	En arrêt
SSP3812853	BRE3501584	POIRIER, dépôt de carburant	rue LANDUJAN (de)	En arrêt
SSP3812996	BRE3501757	SICA UMAC , dépôt de fuel	rue POSTE (de la)	En arrêt
SSP3812689	BRE3501377	BARBOT Marie Rose, station service	3 rue GARE (de la)	En arrêt
SSP3814063	BRE3504250	SICTOM, déchetterie	lieu dit CROIX SAINT JOSEPH (la)	Indéterminé
SSP3812395	BRE3501044	SERIA, serrurerie		Indéterminé
SSP3813315	BRE3503167	ALIX Edouard, distribution de FOD		En arrêt
SSP3813511	BRE3503393	PREVAL, transformateur au PCB		En arrêt
SSP3813835	BRE3503798	COOPAGRI, dépôt de gaz combustible liquéfié	lieu dit BROHINIERE (la)	En arrêt
SSP3813714	BRE3503638	AMICALE HABITATIONS SA, dépôt de gaz combustible liquéfié	Place WEYGAND GENERAL (du)	En arrêt
SSP3814570	BRE3505046	STATION TOTAL	rue BREST (de)	En arrêt
SSP3814058	BRE3504244	ERTP KERAVIS SA, centrale d'enrobage	lieu dit BROHINIERE (la)	Indéterminé

SSP3813299	BRE3503151	CHABREIRON A / ROUAULT J, station-service	lieu dit BROHINIÈRE (de)	En arrêt
SSP3812498	BRE3501160	TUAL Frères, garage	rue Saint-Malo (de)	En arrêt
SSP3813741	BRE3503671	MONTAUBAN commune de, dépôt de ferrailles et carcasses et décharge brute	lieu dit BILLIAIS (la)	En arrêt
SSP3813411	BRE3503269	GALLAIS SARL / GALLAIS Yves / GALLAIS & FAVIEZ / GIOVINE Mde / GIOVINE Piere, garage et station-service	27 rue RENNES (de)	Indéterminé

9 sites se situent dans l’enveloppe agglomérée, 3 sites se situent à l’ouest du territoire communal, et les autres n’ont pas été localisés.





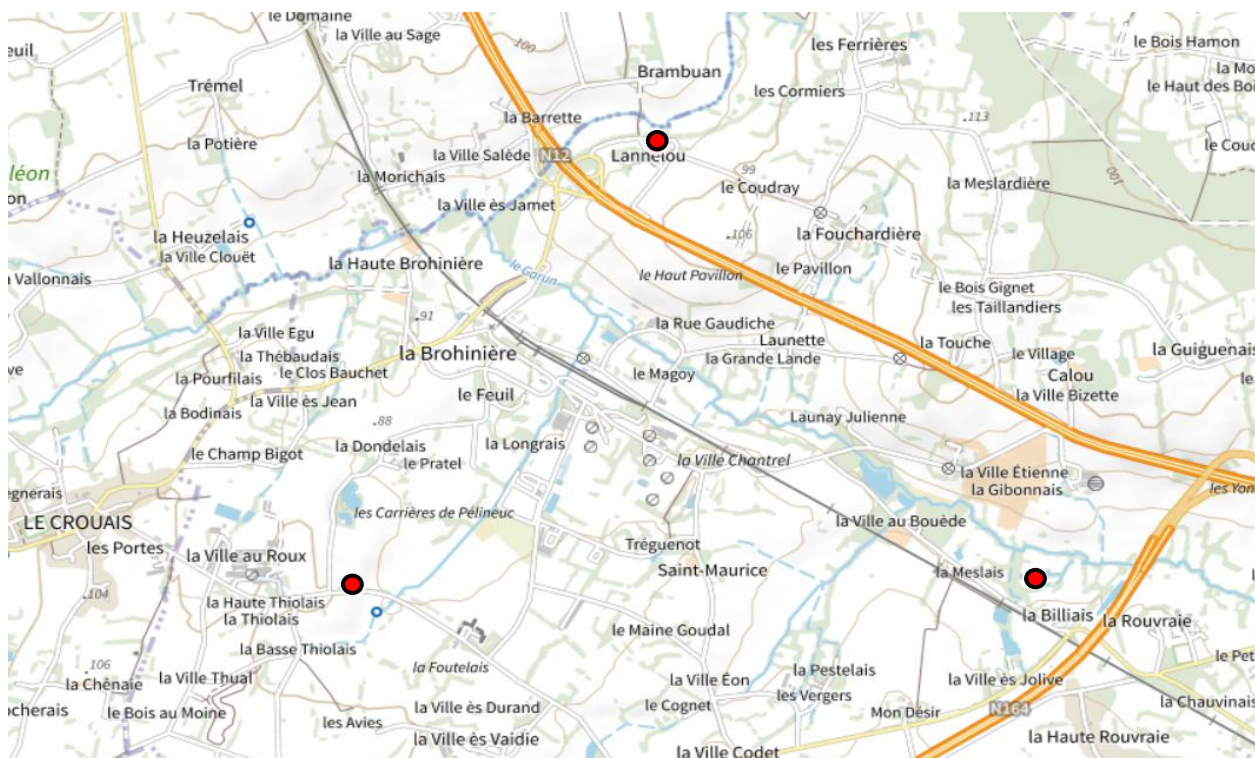
Localisation des sites CASIAS de MONTAUBAN-DE-BRETAGNE  
 Source : Géorisques, BRGM, janvier 2023

**Information de l’administration concernant une pollution suspectée ou avérée (ex-BASOL)**

Plus restrictives que CASIAS, les « informations de l’administration concernant une pollution suspectée ou avérée » (ex-BASOL) recensent les sites pollués ou potentiellement pollués par des activités industrielles appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif. Il s’agit d’une liste des sites connus de l’État, et ne peut être considérée comme exhaustive. Ces sites ont été identifiés à la suite d’une action de l’administration dans le cadre de ses missions de contrôle et de suivi des sites industriels, mais aussi par découverte fortuite ou à la suite de pollutions accidentelles. Un tel inventaire doit permettre d’appréhender les actions menées par l’administration et les responsables de ces sites pour prévenir les risques et les nuisances.

**3 sites sont signalés à MONTAUBAN-DE-BRETAGNE** dans la base des sites ou anciens industriels dont la pollution est suspectée ou avérée.

N° identifiant SSP	Nom	Adresse
SSP000443601	Ancienne décharge de la Billiais	LA VILLE ES JOLLIVE
SSP000558901	Ancienne décharge de Pélineuc	PÉLINEUC
SSP000098201	Ancienne décharge de Lannelou	LANNELOU



Localisation des sites BASOL de MONTAUBAN-DE-BRETAGNE  
 Source : Géorisques, BRGM, janvier 2023

**SIS**

Les « secteur d’informations sur les sols » (SIS) identifie les terrains où la pollution du sol est avérée. La base de données recense les terrains où l’État a connaissance d’une pollution des sols justifiant, notamment en cas de changement d’usage, la réalisation d’études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l’environnement. Les SIS déterminent des obligations réglementaires liées aux parcelles.

Il existe **3 SIS sur la commune de MONTAUBAN-DE-BRETAGNE**, qui correspondent aux 3 secteurs d’information de l’administration concernant une pollution suspectée ou avérée mentionnés ci-dessus :

N° identifiant SSP	N° SIS	Nom	Adresse
SSP00044360101	35SIS06747	Ancienne décharge de la Billiais	LA VILLE ES JOLLIVE
SSP00055890101	35SIS08150	Ancienne décharge de Pélineuc	PÉLINEUC
SSP00009820101	35SIS02723	Ancienne décharge de Lannelou	LANNELOU

Le site de l’ancienne décharge de La Billiais (parcelles 1ZB76 et 1ZB64) correspond à un ancien lieu de collecte et de stockage de déchets, dont les ordures ménagères, les gravats, les déchets de démolition, les encombrants et les déchets verts. Les dépôts ont eu lieu de 1980 (arrêté préfectoral) à 1998. La superficie du dépôt est de 12 000 m<sup>2</sup> pour une hauteur moyenne de 2-3 mètres et une hauteur de front de 4 mètres.

Le site de l’ancienne décharge de Pélineuc (parcelle 1A15) correspond à un ancien lieu de collecte et de stockage de déchets, dont les ordures ménagères.

Le site de l’ancienne décharge de Lannelou (parcelles 20A203, 20A202, 20A675 et 20A674) correspond à un ancien lieu de collecte et de stockage de déchets, dont les ordures ménagères, les carcasses de voitures et les ferrailles.

Tout projet d'urbanisme dans ces sites ou anciens sites devra tenir compte de cette information.

Par ailleurs, toute nouvelle construction, conformément à l'article L.125-6 du code de l'environnement, et tout changement d'usage des terrains concernés, nécessitera la réalisation d'études de sols et la mise en place de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement (un plan de gestion adapté à la situation rencontrée devra être établi).

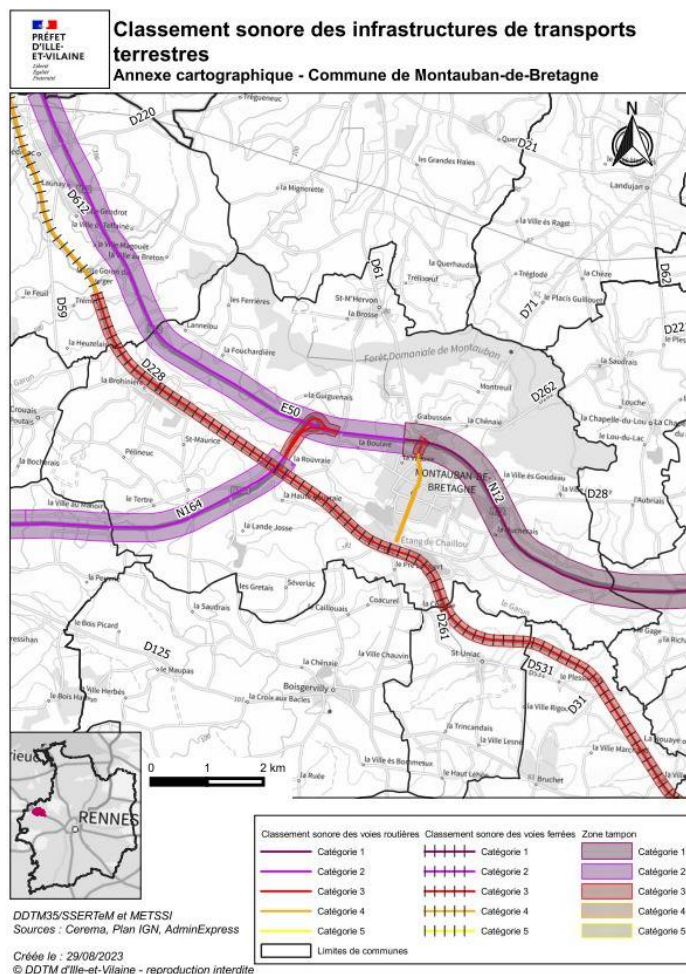
## 6.2 Les nuisances sonores

Le classement sonore des infrastructures de transports terrestres d'Ille-et-Vilaine concerne 206 communes. Il a été réalisé en collaboration étroite avec les différents maîtres d'ouvrage des réseaux concernés : DIRO, Conseil Départemental, Rennes Métropole, communes et SNCF Réseau.

En révision depuis 2015, il a été approuvé par arrêté préfectoral le 28 juin 2024, et publié le 1er juillet 2024. Le classement sonore d'une voie étant destiné à définir le niveau de protection des bâtiments qui viendront s'implanter dans le secteur de nuisance, ce nouveau classement a été établi à l'horizon 2040.

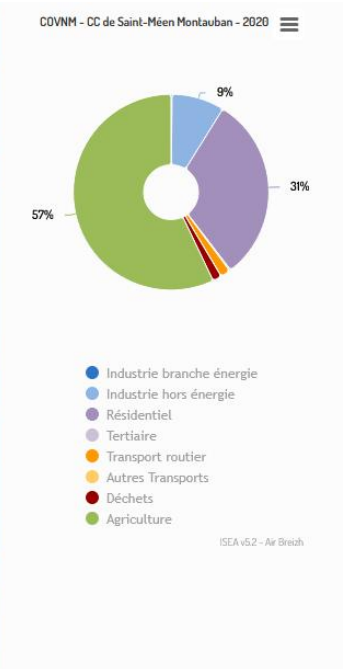
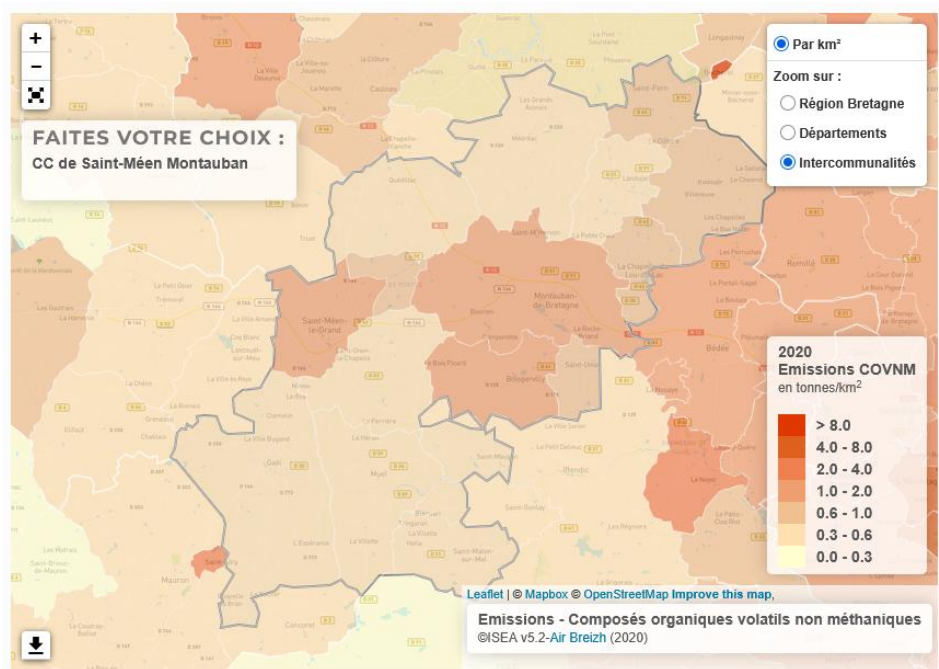
Ce nouvel arrêté se substitue aux quatre arrêtés préfectoraux pris entre 2000 et 2004 et s'ajoute à l'arrêté préfectoral pris en 2020 pour intégrer la Ligne à Grande Vitesse (LGV- L 408 000).

Plusieurs axes sont concernés par cet arrêté sur la commune de MONTAUBAN-DE-BRETAGNE (RN12, RN 164, RD61 ainsi que la voie ferrée Rennes-Brest).

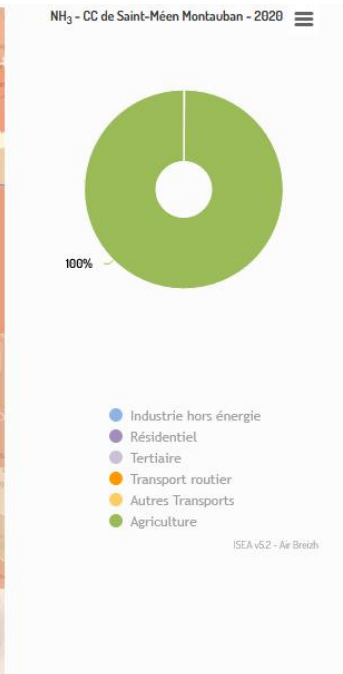
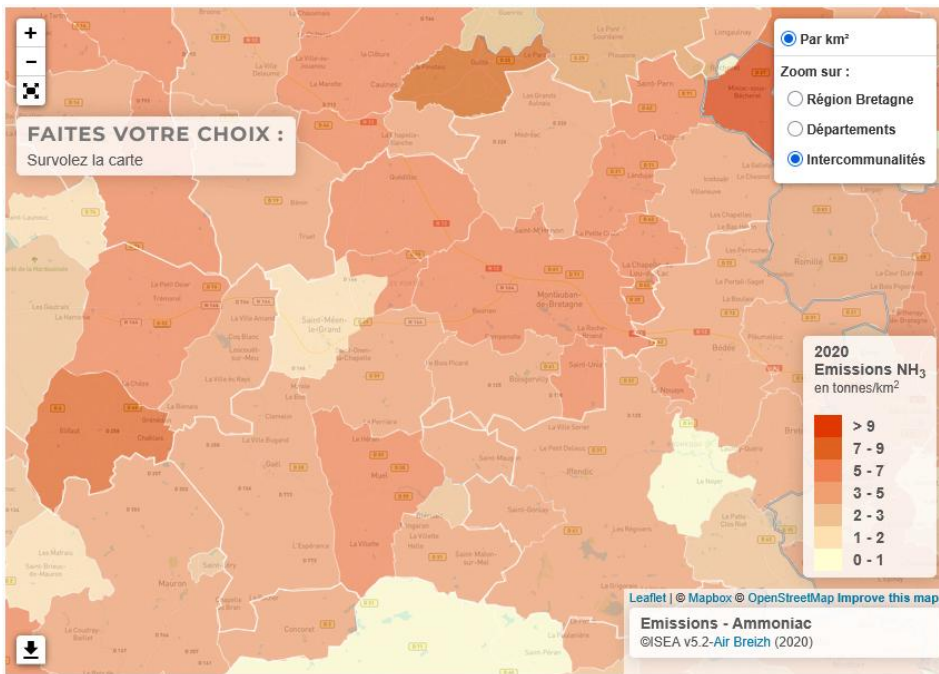


### 6.3 La qualité de l'air

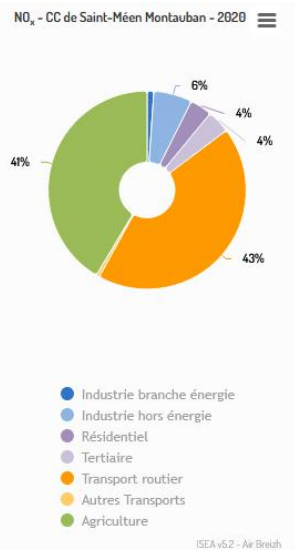
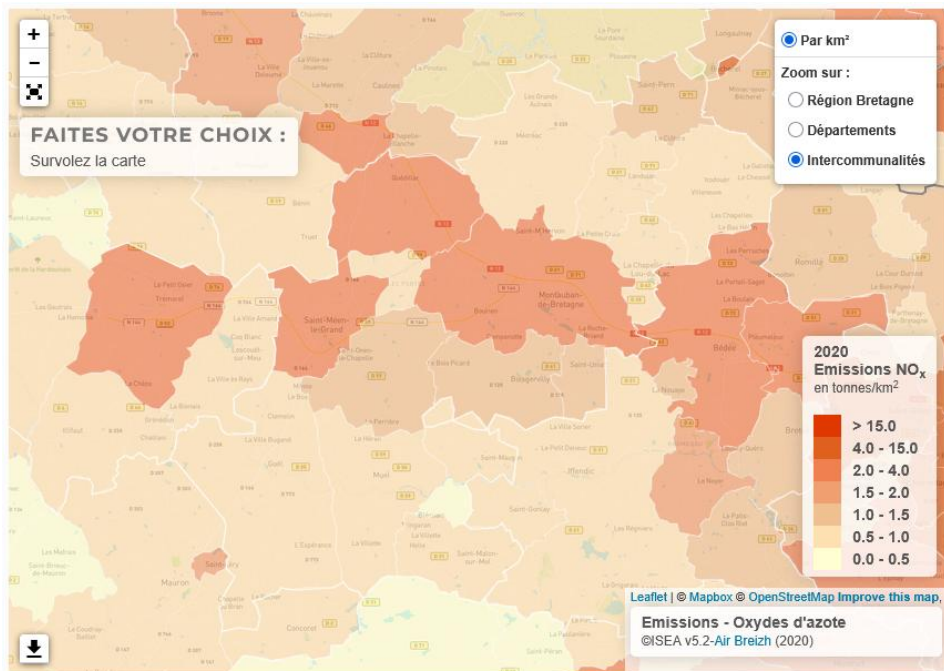
#### Les composés organiques volatils non méthaniques



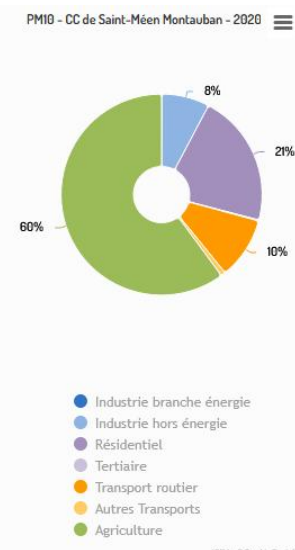
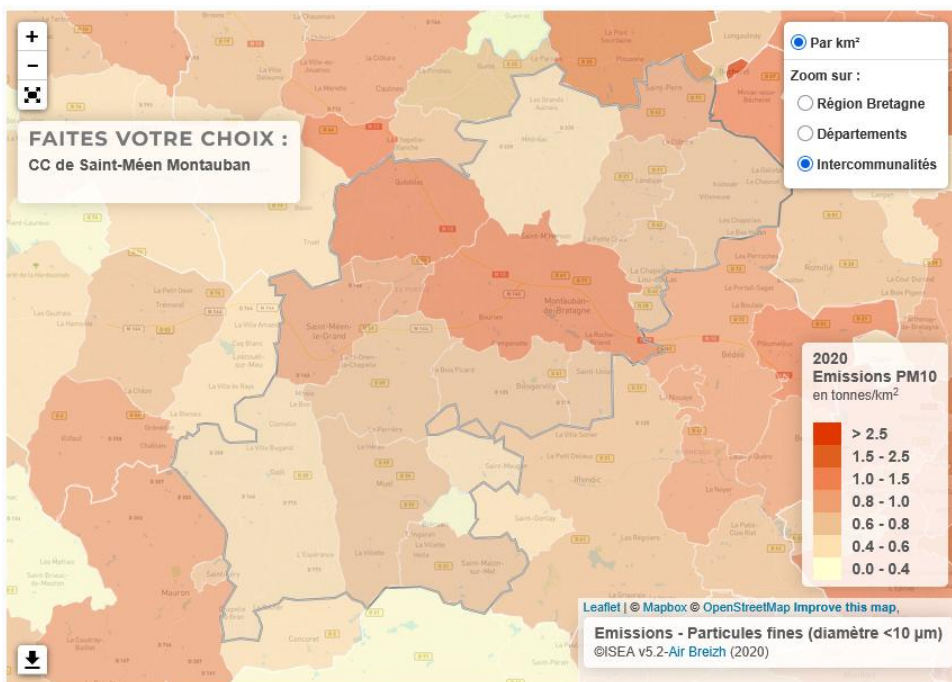
#### L'ammoniac



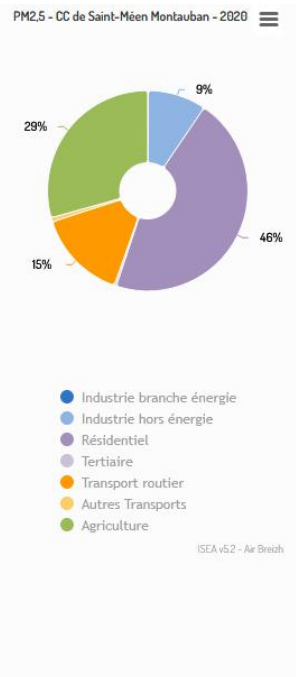
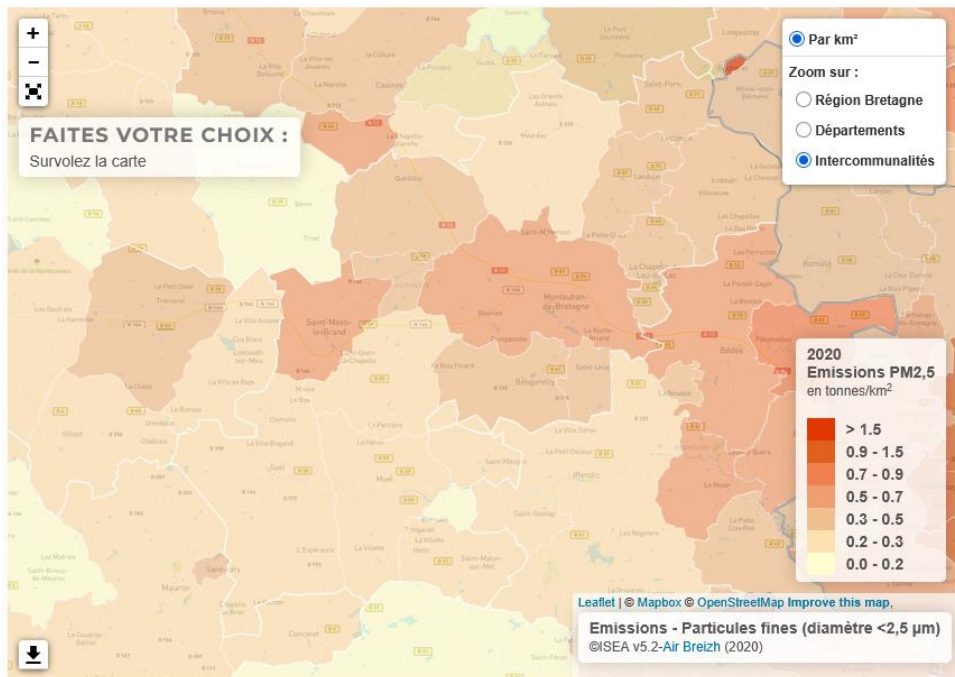
### Les oxydes d'azote



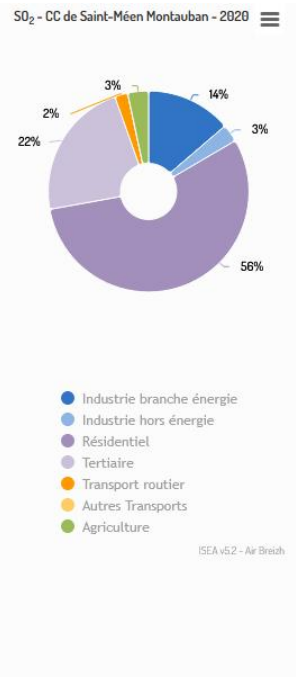
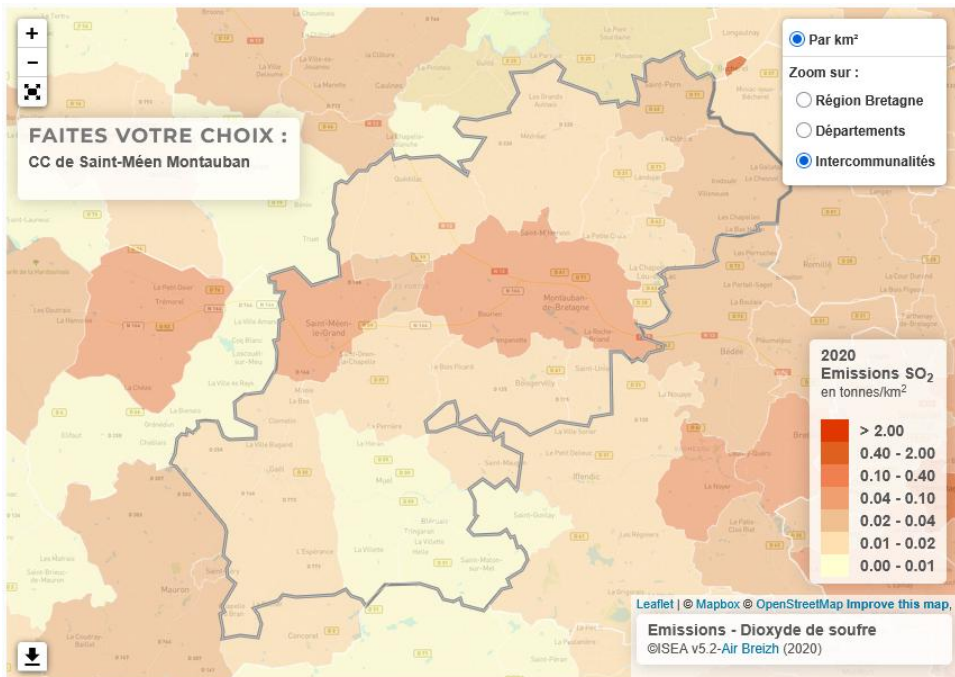
### Les particules fines (diamètre < 10 µm)



### Les particules fines (diamètre < 2,5 µm)

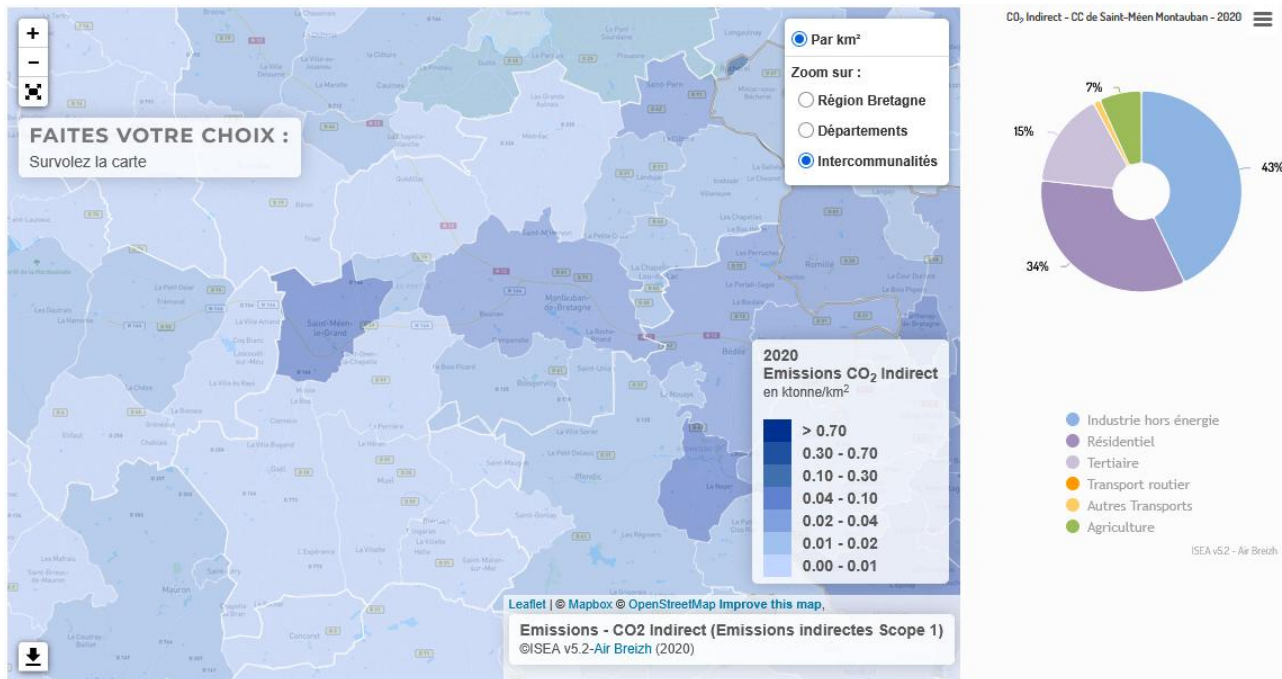


### Le dioxyde de soufre



## 6.4 Les gaz à effet de serre

### Le CO<sub>2</sub> indirect



## 7 Les risques majeurs

### 7.1 Les risques naturels

La commune de MONTAUBAN-DE-BRETAGNE a fait l'objet de 4 arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle :

Péril	Début le	Sur le journal officiel du
Inondations et/ou coulées de boue	25/12/1999	30/12/1999
Inondations et/ou coulées de boue	16/06/1997	16/11/1997
Inondations et/ou coulées de boue	14/01/1995	06/05/1995
Tempête	15/10/1987	24/10/1987

#### Le risque lié aux séismes

La France dispose depuis le 24 octobre 2010 d'une nouvelle réglementation parasismique, entérinée par la parution au journal officiel de deux décrets sur le nouveau zonage sismique national et d'un arrêté fixant les règles de construction parasismique à utiliser pour les bâtiments sur le territoire national. Ces textes permettent l'application de nouvelles règles de construction parasismique telles que les règles Eurocode 8.

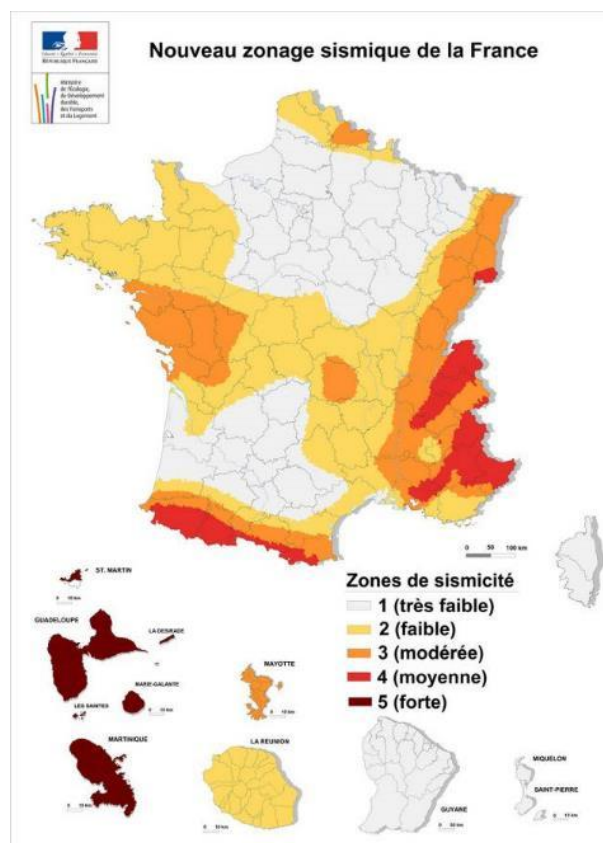
Le département d'Ille-et-Vilaine (et par conséquent la commune de MONTAUBAN-DE-BRETAGNE) est très majoritairement reclassé en zone de sismicité 2 (faible). La nouvelle réglementation parasismique (Eurocode 8) s'applique aux bâtiments de catégories d'importance III et IV au sens de l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique.

#### Catégories d'importance III :

- ERP de catégories 1, 2 et 3 ;
- habitations collectives et bureaux, h > 28 m ;
- bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes ;
- établissements sanitaires et sociaux ;
- centres de production collective d'énergie ;
- établissements scolaires.

#### Catégories d'importance IV :

- bâtiments indispensables à la sécurité civile, la défense nationale et au maintien de l'ordre public ;
- bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable la distribution publique de l'énergie ;
- bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne ;
- établissements de santé nécessaires à la gestion de crise ;



- centres météorologiques.

A noter, la présence de deux attestations obligatoires, à fournir respectivement par un bureau de contrôles techniques pour les demandes de permis de construire (cf. article R. 431-16 du code de l'urbanisme) et pour les déclarations d'achèvement (cf. article R. 462-4 du code de l'urbanisme) des bâtiments nouveaux de catégories d'importance III et IV au sens de l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique. Pour les bâtiments existants, sont également concernés :

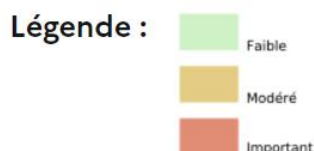
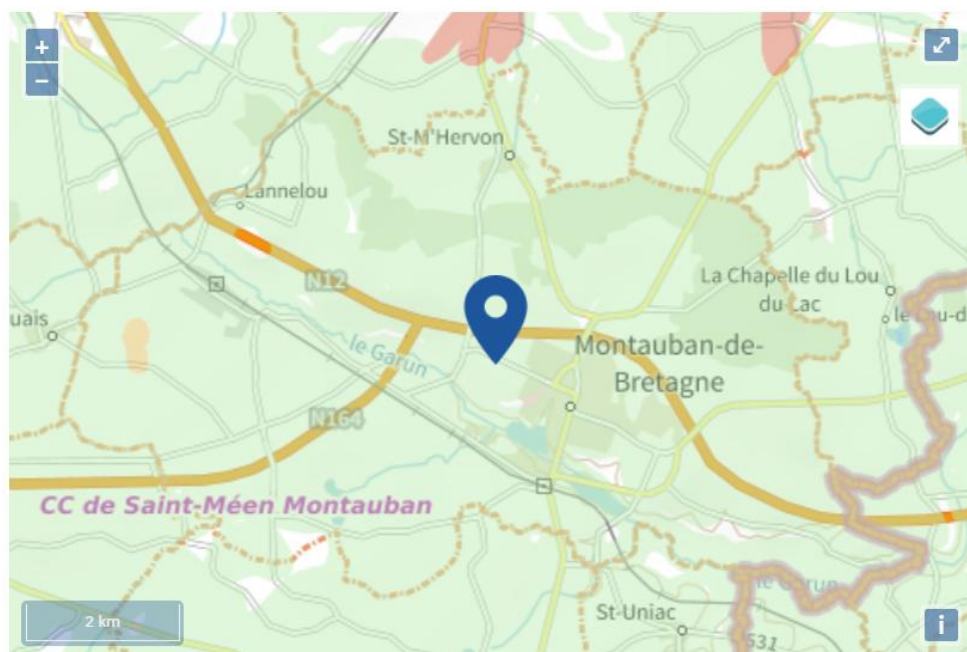
- le cas de remplacement ou d'ajout d'éléments non structuraux (extérieurs : balcons, cheminées... ; intérieurs : plafonds suspendus, objets lourds...)
- le cas de travaux ayant pour objet d'augmenter la SHON initiale de plus de 30% ou supprimant plus de 30% d'un plancher à un niveau donné ;
- le cas des extensions de bâtiments désolidarisées par un joint de fractionnement.

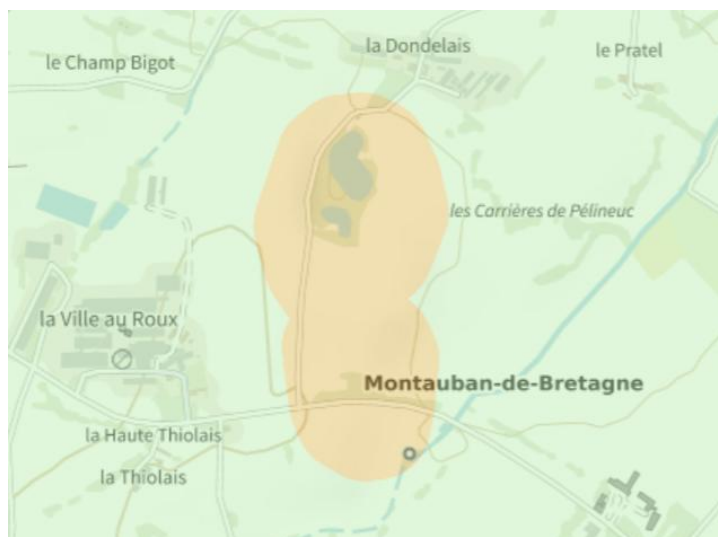
### Le retrait gonflement des argiles

Les variations de la quantité d'eau dans les terrains argileux produisent des gonflements (période humide) et des tassements (période sèche) et peuvent avoir des conséquences sur les bâtiments à fondations superficielles.

La commune de MONTAUBAN-DE-BRETAGNE est concernée par le retrait gonflement des argiles avec :

- un aléa faible sur la majeure partie du territoire ;
- un aléa moyen dans la zone des carrières de Pélineuc.





*Exposition au retrait-gonflement des argiles sur le territoire communal et zoom sur le secteur de Pélineuc  
Source : Géorisques, janvier 2023*

Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux quelques principes suivants, sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur :

- Les fondations sur semelle doivent être suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. A titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort. Une construction sur vide sanitaire ou avec sous-sol généralisé est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.
- Les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix.
- La structure du bâtiment doit être suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux.
- Deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, doivent être désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.
- Tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être le plus éloigné possible de la construction. On considère en particulier que l'influence d'un arbre s'étend jusqu'à une distance égale à au moins sa hauteur à maturité.
- Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de trottoir périphérique ou de géomembrane enterrée, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation.
- En cas de source de chaleur en sous-sol (chaudière notamment), les échanges thermiques à travers les parois doivent être limités par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie. Il peut être préférable de positionner de cette source de chaleur le long des murs intérieurs.
- Les canalisations enterrées d'eau doivent pouvoir subir des mouvements différentiels sans risque de

rompre, ce qui suppose notamment des raccords souples au niveau des points durs.

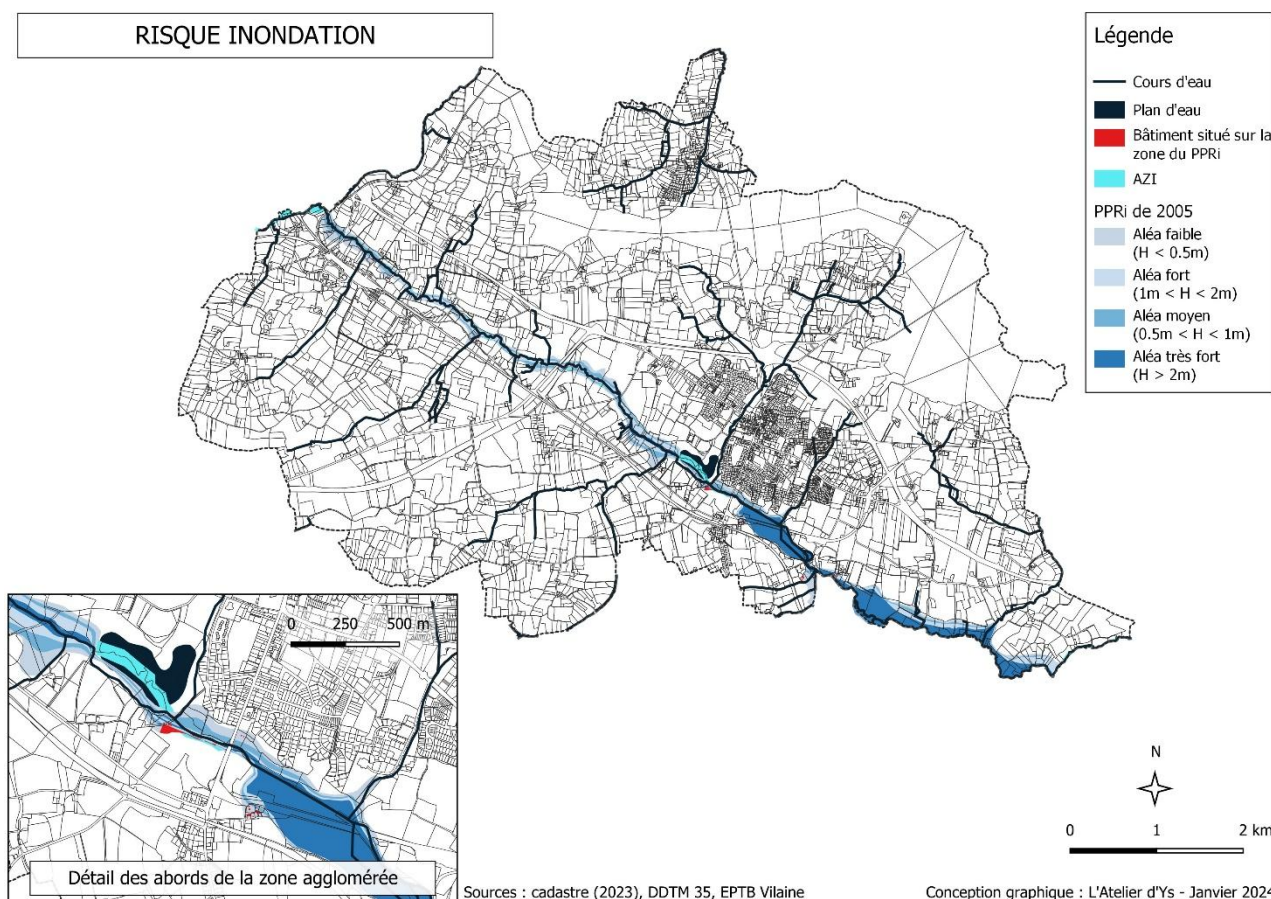
La loi ELAN du 23/11/2018 et ses décrets d'application n°2019-495 du 22/05/2019 et n°2019-1223 du 25/11/2019 imposent une étude géotechnique pour toutes les parcelles exposées à l'aléa moyen ou fort.

### Le risque lié aux inondations

Le risque inondation représente le risque naturel le plus courant en France. Ce risque peut être accentué par l'imperméabilisation des sols, l'accélération des vitesses d'écoulement des eaux, par l'artificialisation et le resserrement des berges, ou certaines pratiques culturelles et forestières.

La commune de MONTAUBAN-DE-BRETAGNE, qui a fait l'objet de trois arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle pour cause d'inondation, est couverte par le **Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi)**. Il s'agit du PPRi Meu, Garun et Vaunoise approuvé par arrêté préfectoral le 20 octobre 2005, et en cours de révision. Le PPRi est une servitude d'utilité publique, qui doit être annexée au PLU. Il dispose d'un règlement qui s'impose au PLU.

On dénombre 51 bâtiments situés dans ce périmètre.



La commune comprend des zones non concernées par le PPRi mais par **un atlas des zones inondables (AZI)**. Elles figurent sur la carte ci-dessus.

L'article R.111-2 du code de l'urbanisme stipule qu'un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Enfin, la commune est concernée par **le PAPI (Programme d'Action de Prévention des Inondations) Vilaine III 2020-2025**, porté par l'EPTB Vilaine. Les PAPI ont pour objet de promouvoir une gestion intégrée des risques d'inondation en vue de réduire leurs conséquences dommageables sur la santé humaine, les biens, les activités économiques et l'environnement.

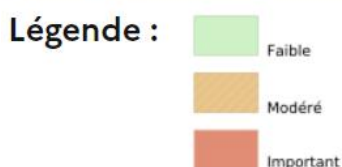
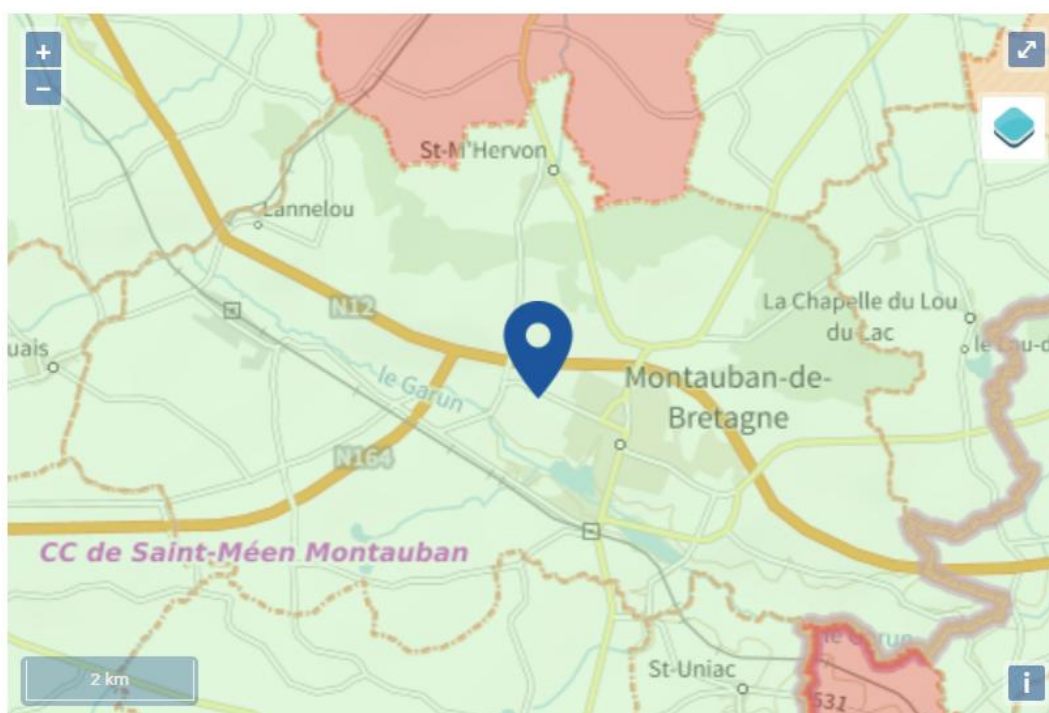
Les PAPI sont portés par les collectivités territoriales ou leurs groupements. Outil de contractualisation entre l'Etat et les collectivités, le dispositif PAPI permet la mise en œuvre d'une politique globale, pensée à l'échelle du bassin de risque.

### Le risque lié aux tempêtes et grains

Comme la majeure partie du territoire français située en façade maritime, la commune de MONTAUBAN-DE-BRETAGNE est concernée par le risque de tempête. Elle a d'ailleurs fait l'objet d'un arrêté de catastrophe naturelle liée à cet aléa (tempête de 1987).

### Le risque radon

L'ensemble du territoire régional est soumis au risque radon. La commune de MONTAUBAN-DE-BRETAGNE est classée en potentiel de catégorie 1/3 (faible), c'est-à-dire que les formations géologiques présentent des teneurs en uranium estimées les plus élevées comparativement aux autres formations.



*Potentiel radon à MONTAUBAN-DE-BRETAGNE  
Source : Géorisques, janvier 2023*

## 7.2 Les risques technologiques

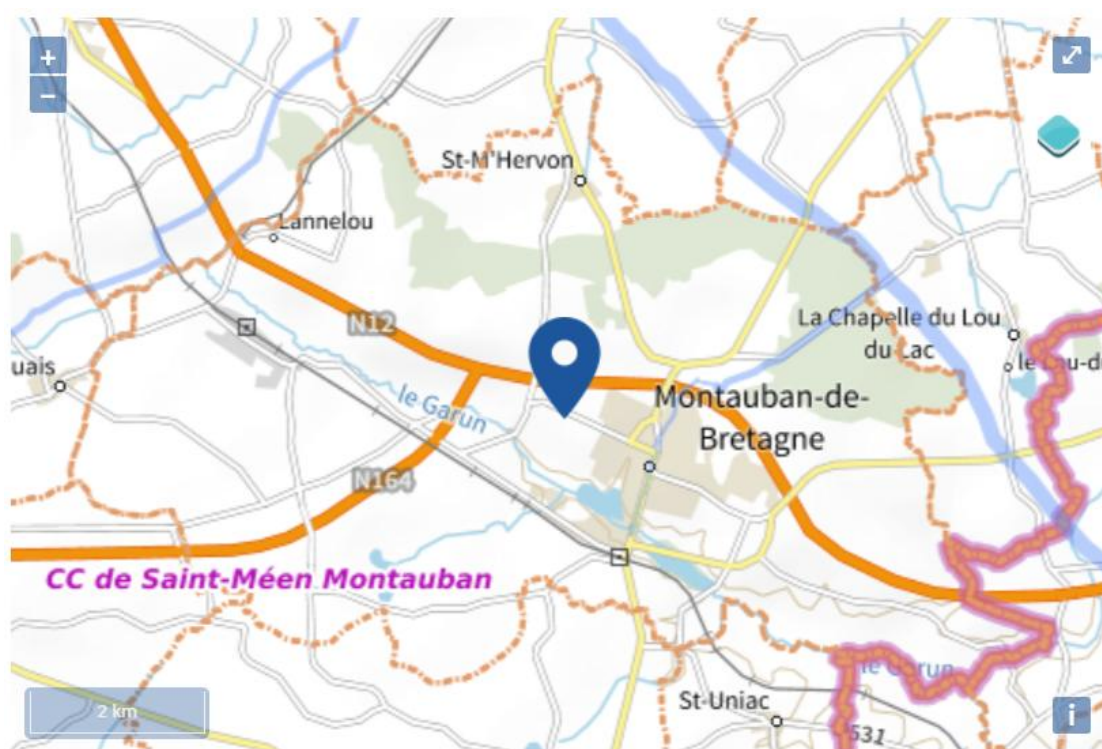
### Le risque lié au transport de matières dangereuses

Une marchandise dangereuse est une matière ou un objet qui, par ses caractéristiques physico-chimiques (toxicité, réactivité...) peut présenter des risques pour l'homme, les biens et/ou l'environnement. Ces marchandises peuvent être transportées sous forme liquide (ex : chlore, propane, soude...) ou solide (ex : explosifs, nitrate d'ammonium...). Ces substances ont souvent une concentration et une agressivité supérieures à celles des usages domestiques.

Le risque de transport de matières dangereuses est consécutif à un accident se produisant lors du transport de substances qui, par leurs propriétés physiques ou chimiques, ou bien par la nature des réactions qu'elles sont susceptibles de mettre en œuvre, peuvent présenter un danger grave pour l'homme, les biens ou l'environnement.

Le Transport de Marchandises Dangereuses (TMD) regroupe aussi bien le transport par route, voie ferrée, avion, voie fluviale et maritime que par canalisation.

À MONTAUBAN-DE-BRETAGNE, ce risque concerne une **canalisation souterraine de gaz naturel** traversant le département. Son tracé sur le territoire communal est figuré sur la carte ci-dessous en bleu : le gazoduc traverse la forêt domaniale depuis LA-CHAPELLE-DU-LOU-DU-LAC jusqu'aux abords de la station d'épuration.



**Légende :**

<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: orange; border: 1px solid black;"></span>	Produits chimiques
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: red; border: 1px solid black;"></span>	Hydrocarbures
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: blue; border: 1px solid black;"></span>	Gaz naturel

*Canalisation de transport de matières dangereuses*

*Source : Géorisques, janvier 2024*

## Les installations classées

Les installations industrielles ayant des effets sur l'environnement sont réglementées sous l'appellation Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE). L'exploitation de ces installations est soumise à autorisation de l'Etat.

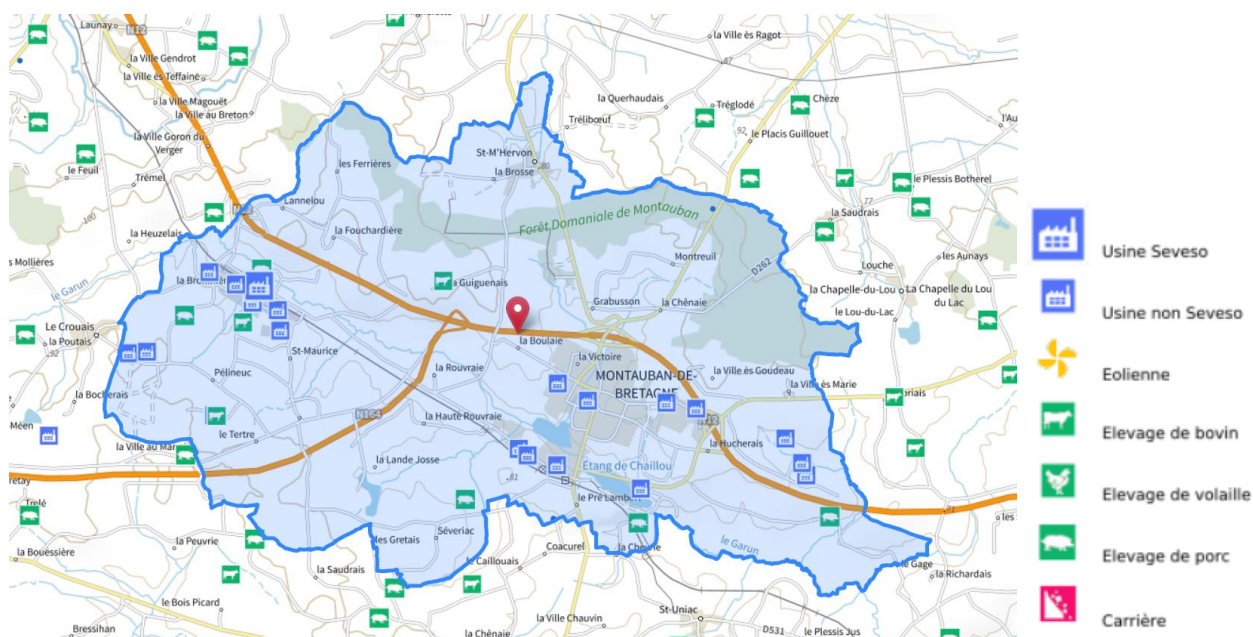
La commune de MONTAUBAN-DE-BRETAGNE est concernée **par 53 installations classées, dont :**

- **1 entreprise SEVESO seuil bas** : LOIRE ENTREPOTS TRANSPORTS, qui réalise de la location et location-bail de camions ;
- **1 silo à enjeu très important (SETI)** : SANDERS BRETAGNE.

N° d'établissement	Nom établissement	Adresse	Régime en vigueur	Statut SEVESO	Date de dernière inspection
5503525	ALLIANCE OUEST CEREALES (AOC)	ZI de la Brohinière	Autorisation	Non Seveso	19/05/2022
5516983	APPIA NORMANDIE BRETAGNE ENROBES - ANBE	La Brohinière	Autorisation	Non Seveso	
5501463	ARMOR PROTEINES SAS	Route de Saint-Méen	Autorisation	Non Seveso	
5518263	BRETAGNE MULTI ENERGIES (ex PETRO 29 S)	ZI de la Brohinière - Lot 1	Autres régimes		02/05/2023
5518267	CENTRALE BIOGAZ DE MONTAUBAN DE BRETAGNE	le Pungeoir	Autorisation	Non Seveso	08/09/2023
5515107	CHIMIMECA		Autres régimes		
53501870	COCHERIE DAMIEN	15 COUCAL	Autres régimes		21/05/2014
5518374	COCHERIE DAMIEN	15 COUCAL	Enregistrement	Non Seveso	05/12/2023
53501858	COMMUNE DE MONTAUBAN DE BRETAGNE - STEP	RUE ST ELOI	Autorisation	Non Seveso	06/01/2022
5515837	COOPERATIVE EUREDEN (ex TRISKALIA et COOPAGRI BRETAGNE)	ZI La Brohinière	Autres régimes		13/04/2022
5503403	COOPERATIVE GARUN PAYSANNE	ZI La Brohinière	Autorisation	Non Seveso	30/11/2023
5503402	COOPERATIVE LE GOUESSANT	ZI la Brohinière	Autorisation	Non Seveso	22/04/2022
53501882	DELAUNAY JEAN-EMILE	BELLAY	Enregistrement	Non Seveso	21/12/2021
53501866	EARL DE L'ANNEAU	LA NOE JOSSE	Autres régimes		
53501879	EARL DES ORMEAUX	LES ORMEAUX	Autres régimes		
53501872	EARL DU ROHAN	LE ROHAN	Enregistrement	Non Seveso	18/12/2023
53501863	EARL DU TEMPLE	LE TEMPLE (VB)	Autres régimes		
53501871	EARL ECORCHARD	LA VILLE ES VAIDIE	Autorisation	Non Seveso	16/03/2023
53501868	EARL LA BEUNELAIS	LD LA BEUNELAIS	Autres régimes		09/06/2016

53501862	EARL LA GUIGUENAI	LA GUIGUENAI	Enregistrement	Non Seveso	03/09/2019
53503899	EARL LA MORINIERE	MORINIERE	Autres régimes		
5518993	EARL LES QUEMERIES	LD LES QUEMERIES	Autres régimes		
53502844	EARL L'ETANG	LD LE PONT RAOUL	Autres régimes		
53504763	EARL MONBREUIL	LE BREUIL	Autres régimes		
53501875	EARL OVILAIT	LES FERRIERES	Autres régimes		
53501859	ENTREMONT ALLIANCE	AVENUE DE LA GARE	Autorisation	Non Seveso	05/09/2022
53501883	FERRE MARIE-CLAUDE	GOURDIN	Autres régimes		21/06/2012
53501864	FERRE PHILIPPE	RUE GAUDICHE	Enregistrement	Non Seveso	20/12/2019
53501867	GAEC 3 D	GIBONNAIS	Enregistrement	Non Seveso	07/02/2018
53503897	GAEC HEARD	LES VERGERS	Autres régimes		30/11/2023
53501874	GAEC LA NORMANDE	LE CORBEL	Autres régimes		25/08/2004
53501860	GALLAIS VIANDES	ROUTE DE SAINT MEEN	Autorisation	Non Seveso	19/12/2023
5510059	GEMFI SARL	ZA de la Brohinière	Autorisation	Non Seveso	
5518404	GIE RISILE	LA VILLE AU ROUX	Autorisation	Non Seveso	
53504759	GRAND SALOIR SAINT- NICOLAS		Autres régimes		02/02/2010
53501873	JOUAN CHRYSTELE	NOE RAMINEE	Autres régimes		
53501881	KERVIANDE	Z.A. La Gautrais - BP66001	Enregistrement	Non Seveso	28/03/2019
5514251	LACTO PRODUCTION	ZI La Brohinière	Autres régimes		21/07/2023
53504764	LEMAITRE JEAN-CLAUDE	COSTARD	Autres régimes		10/10/2007
5519688	LOIRE ENTREPOTS TRANSPORTS	PA de la Brohinière	Autorisation	Seveso seuil bas	14/09/2022
5521478	NEWCOLD RENNES SAS	ZA LA Brohinière	Autorisation	Non Seveso	06/09/2023
53501885	RABAJOIE FABIENNE	LANNELOU	Autres régimes		25/11/2019
5522564	SAS BROCELIANDE NATURE ENERGIES	LA VILLE AU ROUX	Enregistrement		08/11/2021
53503901	SCEA CRESPEL	LA VILLE AU ROUX	Autorisation	Non Seveso	18/10/2023
53501886	SCEA DE LA DAUNELAIS	LA DAUNELAIS	Enregistrement	Non Seveso	23/11/2021
53501876	SCEA DE VILLE NICOLAS	VILLE-NICOLAS	Autres régimes		20/06/2012
5521193	SCEA GARNIER	LA TESNIERE	Autorisation	Non Seveso	16/12/2022
53501877	SCEA LE GAGE	GAGE	Autres régimes		
53501887	SCEA LEVREL FRERES	LE PUNGEOIR	Autorisation	Non Seveso	15/12/2023
53504762	SCEA ROUAULT	LA VILLE ES VAIDYS	Enregistrement	Non Seveso	18/12/2023
5515509	SMICTOM Centre Ouest	La Croix Saint- Joseph	Autorisation	Non Seveso	02/02/2017
5501459	SOCIETE SANDERS BRETAGNE	Route de Saint- Méén	Autorisation	Non Seveso	22/07/2022

53503898 VAIDIE JOSEPH THEBAUDAIS Autres régimes



Les installations classées à MONTAUBAN-DE-BRETAGNE  
 Source : Géorisques, janvier 2023

Enfin, dans son porté à connaissance risques technologiques en date de juin 2022, les services de la Préfecture précise que :

Les études de dangers réalisées par les exploitants et instruites par l'inspection des installations classées (DREAL Bretagne) ont démontré, pour des scénarios majorants et avec une probabilité d'occurrence parfois très faible, que ces établissements présentent des risques décrits ci-dessous, avec des effets à l'intérieur et possiblement en dehors du site de l'établissement, qui impactent le territoire de votre commune.

Entreprise	Régime ICPE	Seveso	Date PaC	Effets
Coopérative LE GOUSSANT	autorisation	non	12/02/14	explosion
ALLIANCE OUEST CEREALES (AOC)	autorisation	non	19/03/14	explosion, incendie
Coopérative GARUN-PAYSANNE	autorisation	non	19/03/14	explosion
SANDERS BRETAGNE	autorisation	non	02/06/14	explosion

Ces risques potentiels sont à l'origine d'effets qualifiés d'indirects à graves pour la vie humaine. Afin de ne pas exposer les populations à ces risques, il convient de les prendre en compte dans l'urbanisation future aux abords des établissements dans des périmètres déterminés. En parallèle, un travail continu est conduit avec les exploitants pour réduire le risque à la source ou en contenir les effets.

## **Synthèse des enjeux environnementaux**

A l'échelle de MONTAUBAN-DE-BRETAGNE, les principaux enjeux en matière d'environnement sont résumés et déclinés en termes d'objectifs, autour des thèmes suivants :

### **La protection et la valorisation des milieux naturels**

- Conserver l'abondante trame verte ;
- Conforter les corridors écologiques en s'appuyant sur les vallées et vallons et les espaces boisés ;
- Conserver la vocation agraire de la campagne ouverte ;
- Stopper la construction de nouveaux logements dans les hameaux ;
- Protéger les multiples réservoirs de biodiversité ;
- Ne pas impacter la trame bleue (cours d'eau, et zones humides)
- Poursuivre la mise en valeur de la Vallée verte et ses reméandrage.

### **La protection du patrimoine bâti**

- Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti remarquable et le petit patrimoine ;

### **La diversification des modes de déplacements**

- Qualifier les entrées de ville en veillant à leur intégration paysagère pour préserver l'identité de la commune ;
- Optimiser l'offre de stationnement ;
- Anticiper la hausse du trafic dans la zone agglomérée ;
- Développer et conforter les continuités piétonnes, chemins de randonnées ;
- Conforter les gares

### **La lutte contre les nuisances, l'amélioration de la qualité des eaux, prévention des risques**

- Adapter les capacités d'assainissement aux projets en cours : extension et/ou amélioration du réseau d'assainissement, lutte contre les déversements directs, contrôle des installations d'assainissement autonome ;
- Gérer les eaux de ruissellement à la source : limiter les surfaces imperméables dans les futures opérations de construction ;

---

## **CHAPITRE 3 : IDENTIFICATION DU POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS**

---

# 1 Identification du potentiel de densification et de mutation

## 1.1 Définitions

Les potentialités de densification et de mutation sont les surfaces de terrain, construites ou non, qui pourraient faire place à des constructions pour de nouveaux logements. Ce potentiel est à rechercher dans les zones déjà urbanisées.

On distingue trois possibilités de densifier ou de faire muter (ou encore requalifier) un espace :

- **La densification des dents creuses.** Est considérée comme dent creuse un espace urbain non bâti situé entre deux zones bâties peu éloignées.
- **La démolition-reconstruction sur l'existant.** Bien souvent le poids des années, l'évolution des modes de vie ou de la dynamique économique laisse dans les bourgs des bâtiments vacants, abandonnés ou dégradés. La démolition-reconstruction permet de détruire ce qui ne donne plus une bonne image pour reconstruire un bâtiment qui recréera une dynamique au paysage urbain.
- **La division et le regroupement parcellaire** Cette méthode offre un large potentiel en renouvellement urbain. Trois cas de figure peuvent se présenter. Dans le cas de la **division simple**, il s'agit de diviser une grande parcelle en deux petites et permettre une nouvelle construction sur la parcelle libre. Dans le cas du **regroupement simple**, il s'agit de rassembler plusieurs parcelles pour créer un grand secteur pouvant accueillir une opération d'urbanisme.

Dans le cas **de la division puis du regroupement**, il s'agit de rassembler plusieurs parcelles ou parties de parcelles pour en former une supplémentaire (exemple ci-contre).

Exemple de densification d'une zone pavillonnaire en division puis regroupement  
(une troisième parcelle est créée entre deux grandes).



Source : BIMBY

## 1.2 Méthodologie d'identification

### 1.2.1 Déterminer l'enveloppe agglomérée du périmètre d'analyse

La première question qui se pose est la suivante : où s'arrête le tissu urbain ?

La démarche générale que nous suivons s'appuie sur une approche Grenelle, c'est-à-dire :

- qu'elle fait abstraction du zonage du document d'urbanisme en vigueur.
- qu'elle considère ce qui existe réellement sur le terrain à la date de l'analyse (bâti présent).

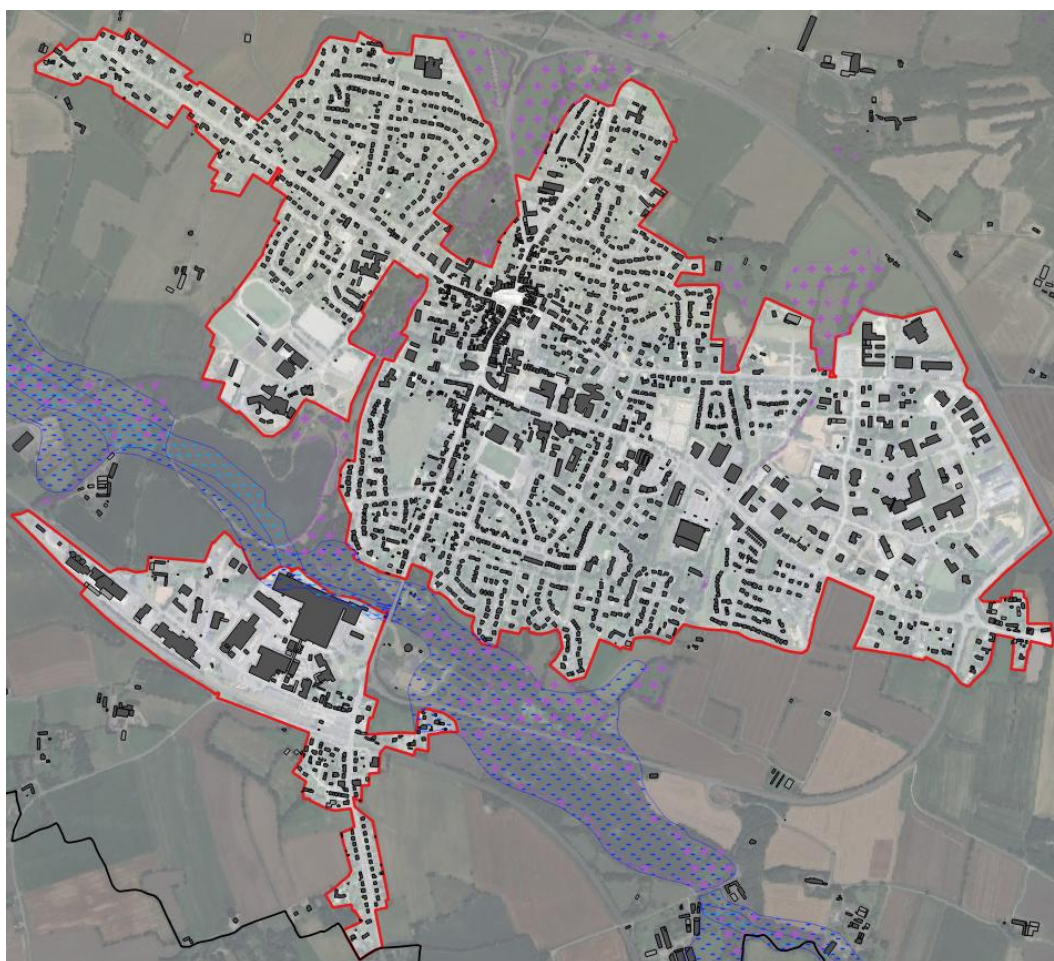
Le principe que nous respectons est celui de la continuité du bâti : il s'agit de se rapprocher au plus près du bâti.

Cette analyse cartographique, qui se base sur le dernier cadastre disponible et des photos aériennes récentes, est complétée par des vérifications sur le terrain et par les connaissances des élus.

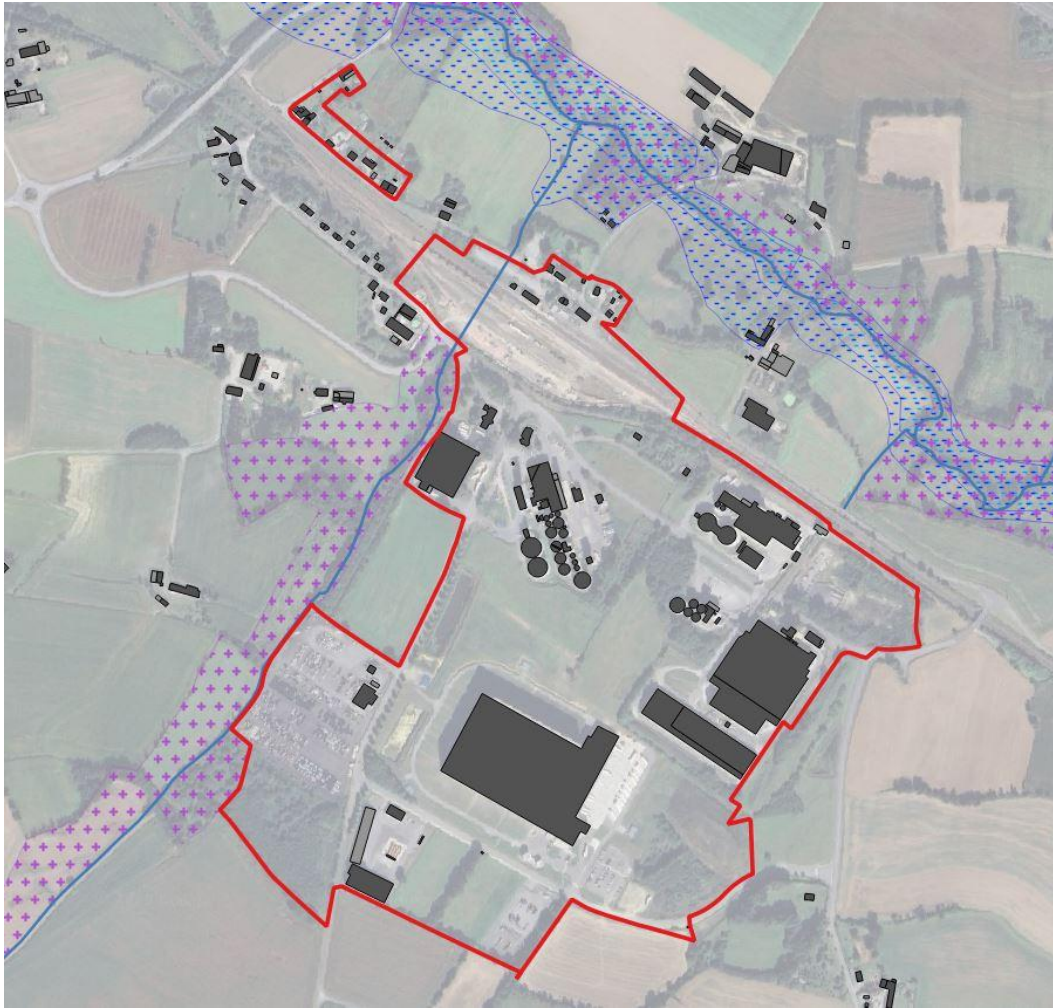
Deux zones agglomérées ont été identifiées sur la commune. Il s'agit du bourg de MONTAUBAN-DE-BRETAGNE et de la Brohinière car cet espace accueille une gare.

Les autres secteurs d'habitat sur la commune, n'ont pas été considérés comme des zones agglomérées mais comme des hameaux ou des écarts.

Les cartographies ci-après présentent également les zones humides (violet) et zones inondables (bleu).



*Zone agglomérée du bourg de MONTAUBAN-DE-BRETAGNE*



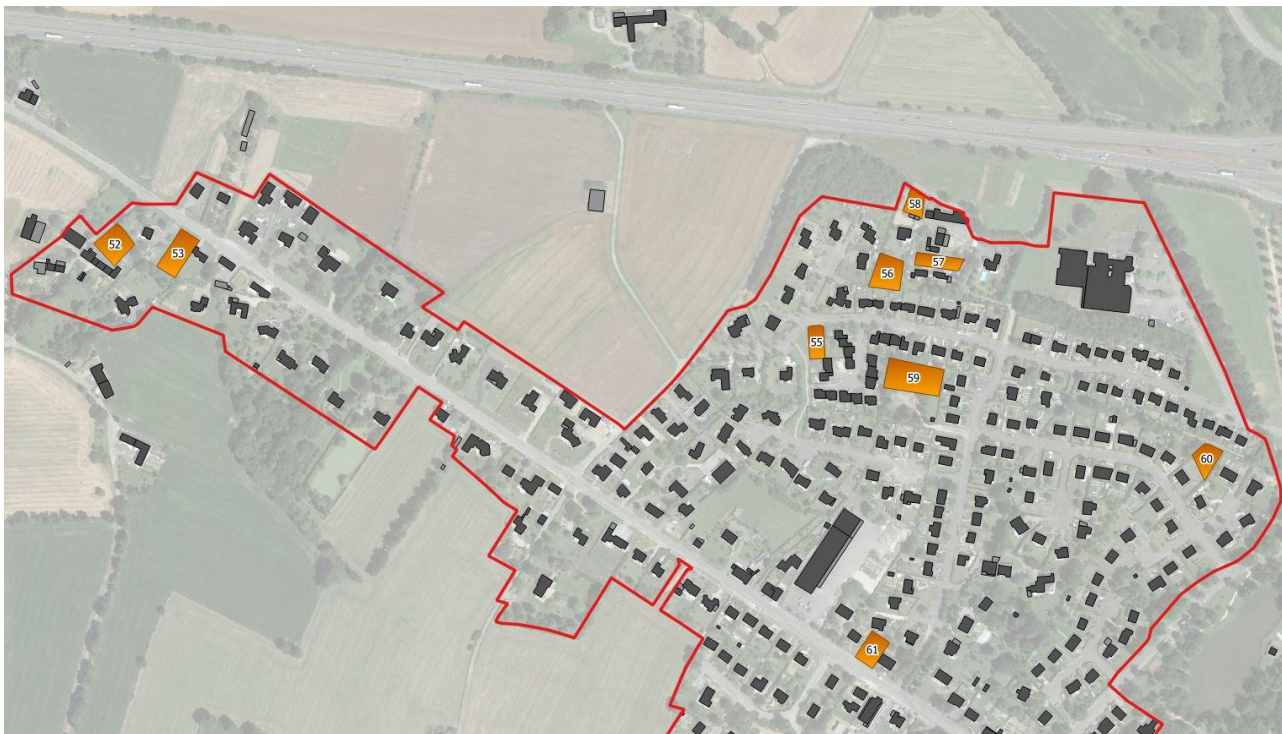
*Zone agglomérée de la Brohinière*

### **1.2.2 Identifier le potentiel foncier et immobilier pour l'habitat**

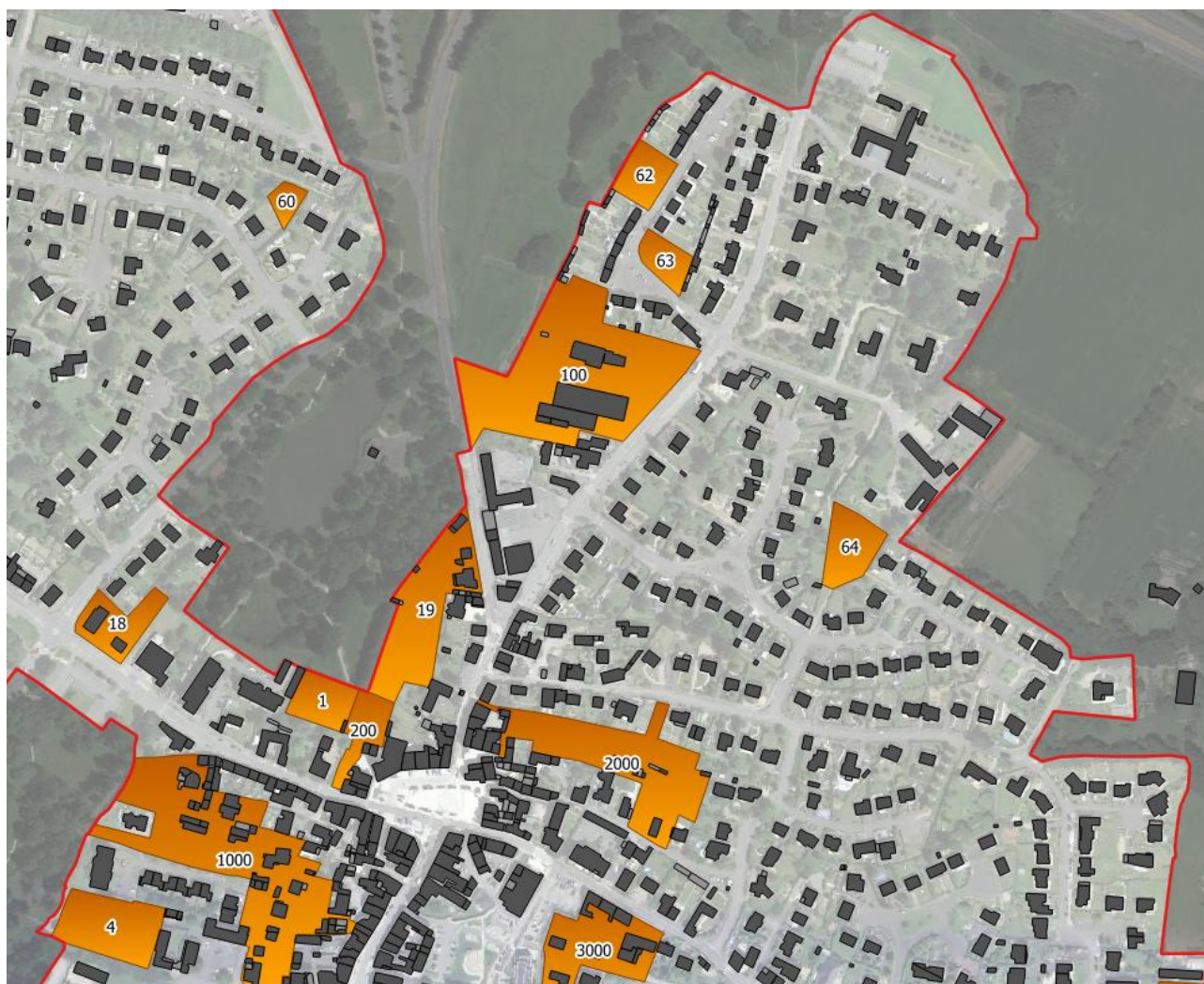
Cette seconde phase se déroule en trois étapes :

- extraire le non bâti de l'enveloppe agglomérée pour définir la base de travail.
- supprimer les voiries, les espaces de faible surface, certains équipements (cimetière)...
- analyser la propriété et le découpage des secteurs de potentiel.

Les secteurs en orange correspondent aux espaces non bâtis bruts qui ont été analysés : **42** secteurs ont été étudiés dans le bourg et 2 à la Brohinière.

*Zoom secteur ouest*

Secteur N°	Localisation	Nombre de logements potentiel	Commentaires
52	Rue de Brest	1	
53	Rue de Brest	1	
55	Rue Botrel		Espace vert
56	Jual		Accès très complexe
57	Jual		Accès très complexe
58	Jual	1	
59	Rue Botrel		Espace vert
60	Rue des Ruisseaux		Accès très complexe
61	Rue de Brest		Déjà consommé



Zoom secteur nord

Secteur N°	Localisation	Nombre de logements potentiel	Commentaires
1	Rue de Brest	8	
4	Rue Saint-Eloi	20	
18	Rue de Brest		Déjà bâti. Aucun projet envisagé à court ou moyen termes
19	Rue de Dinan	20	
62	Rue de Chateaubriand		Espace vert
63	Rue de Chateaubriand		Espace vert
64	Rue François Rosselin		Espace vert
100	Rue de Dinan	39	
200	Rue de Brest		Parking public
1000	Rue du Perry	6	
2000	Rue de la Corderie		Récemment bâti dans la partie est. La partie ouest pourrait à terme servir de parking public
3000	Rue de Romillé		Déjà bâti. Aucun projet envisagé à court ou moyen termes



Zoom secteur centre

Secteur N°	Localisation	Nombre de logements potentiel	Commentaires
7	Avenue de la Gare	1	
8	Avenue de la Gare	6	
9	Rue de Rennes		Accès très complexe. Mise en place d'un PAPAG
10	Avenue de la Gare	1	
11	Rue des Ajoncs		Accès très complexe
21	Rue de Romillé	1	
25	Rue de grosset		
65	Rue des Lilas	2	
67	Rue des Chênes	1	
68	Rue des Chênes		Réserve pour équipement public
300	Rue Anne de Bretagne	107	
4000	Rue de Beaudouin		Déjà bâti. Aucun projet envisagé à court ou moyen termes
5000	Rue de Rennes		Etablissement scolaire



*Zoom secteur est*

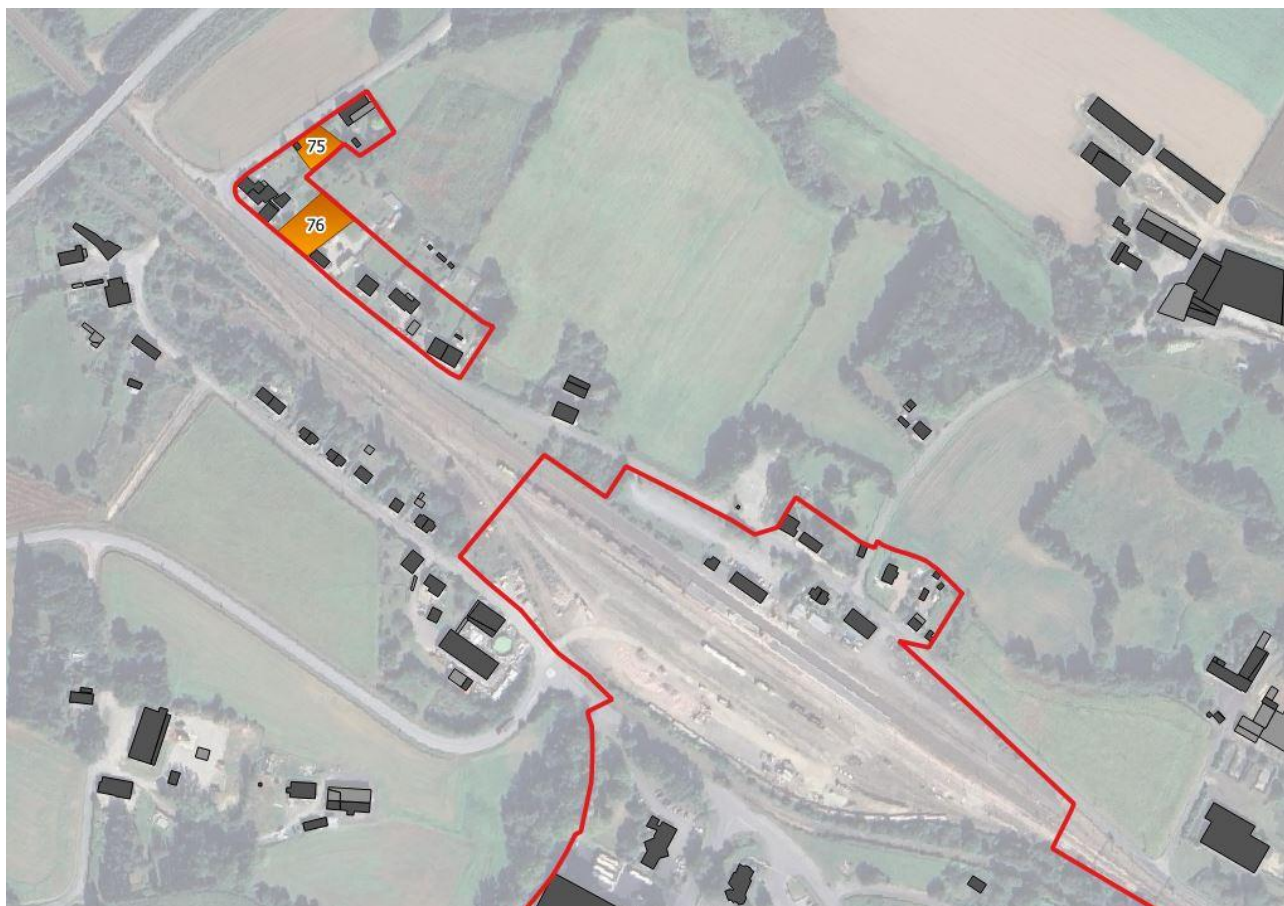
Secteur N°	Localisation	Nombre de logements potentiel	Commentaires
26	Rue des Chênes		Construction en cours
69	Rue des Chênes		Réserve pour équipement public
70	Rue Jacques Brel	5	
71	Rue de Rennes		Espace vert



*Zoom secteur sud*

Secteur N°	Localisation	Nombre de logements potentiel	Commentaires
28	Place de la Gare	27	
72	Impasse du Pré Lambert	1	
73	Rue du Pont	1	
74	Rue du Pont	1	

Environ **17 logements** pourraient potentiellement se réaliser en dent creuse et **233** par OAP soit environ **250** en densification du bourg.

*Zoom secteur sud*

Secteur N°	Localisation	Nombre de logements potentiel	Commentaires
75	La Brohinière	1	
76	La Brohinière	1	

*Secteurs étudiés à la Brohinière*

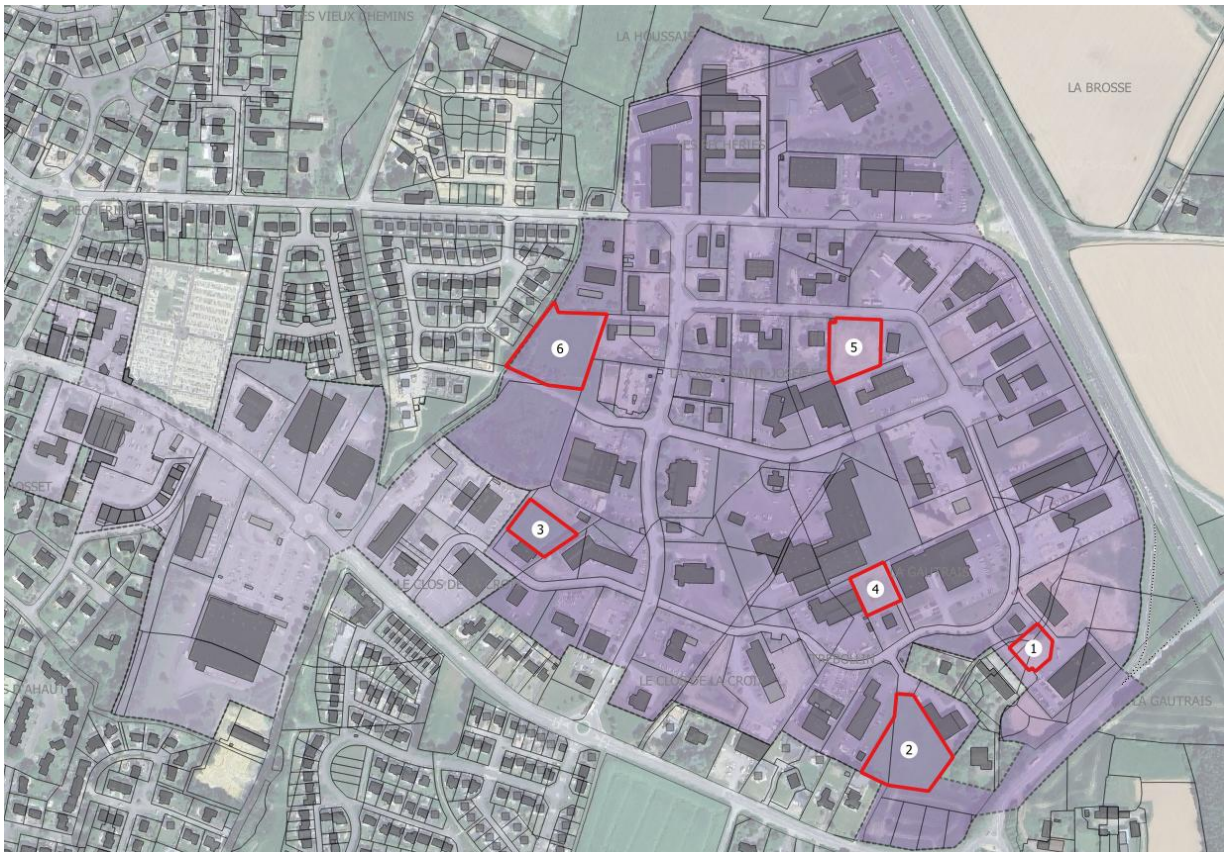
Environ 2 **logements** pourraient potentiellement se réaliser en densification de la Brohinière.

L'analyse des capacités de densification et de mutation des deux zones agglomérées montre qu'environ **252 nouveaux logements** pourraient théoriquement voir le jour en densification des deux zones agglomérées.

### 1.2.3 Identifier le potentiel foncier pour l'activité économique

L'analyse des capacités de densification des zones agglomérées à vocation économique met en évidence que la commune de MONTAUBAN-DE-BRETAGNE dispose de peu de réserves foncières, au regard de son statut de pôle économique local.

## Secteur de la Gautrais et de la Rue de Rennes



Secteur N°	Localisation	Superficie	Commentaires
1	Trebolin	1 232 m <sup>2</sup>	
2	Rue des Tisserands	5 222 m <sup>2</sup>	
3	Rue de la Forge	2 061 m <sup>2</sup>	
4	Rue des Tisserands	1 609 m <sup>2</sup>	
5	Rue du Champ Morin	2 942 m <sup>2</sup>	
6	Rue du Champ Morin	5 280 m <sup>2</sup>	Site situé au nord du large espace de gestion des eaux pluviales.

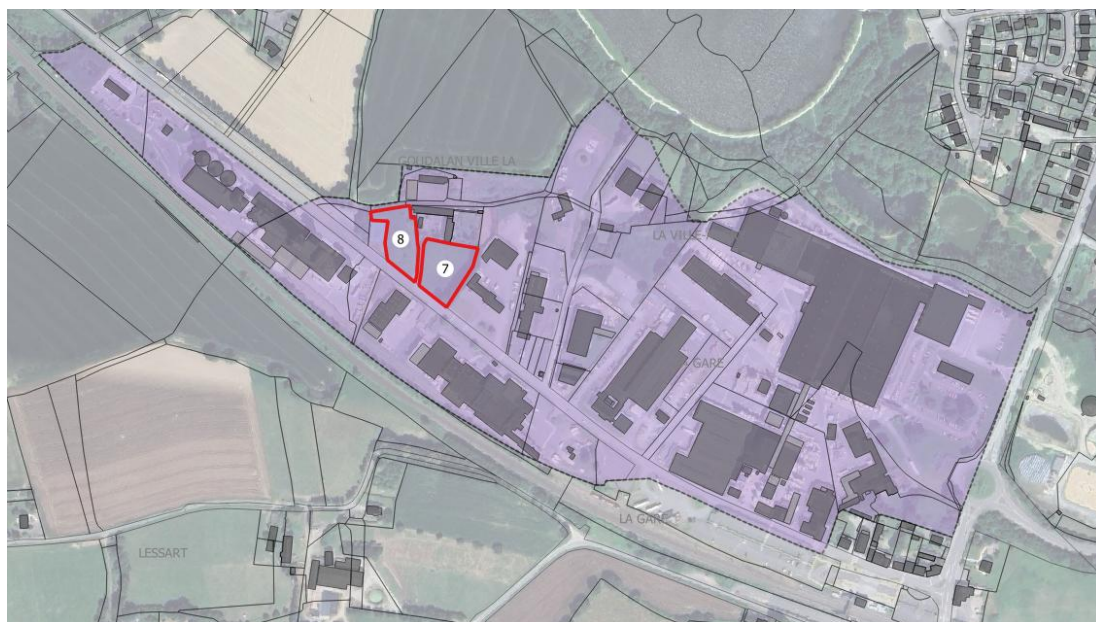
Soit un total de 6 unité foncière pour une superficie de 1,8 ha

## Espace Jacques Cartier au nord



L'espace Jacques Cartier ne possède plus aucune disponibilité foncière.

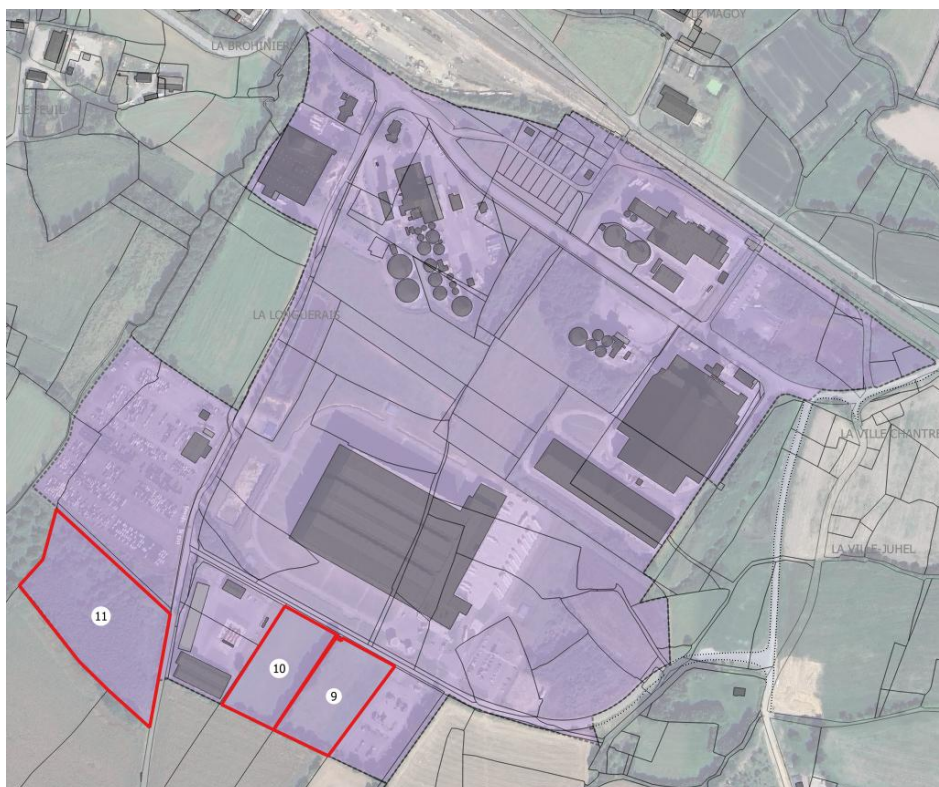
**Secteur de la Gare**



Secteur N°	Localisation	Superficie	Commentaires
7	Route de Saint-Méen	2 713 m <sup>2</sup>	
8	Route de Saint-Méen	2 189 m <sup>2</sup>	

Seulement deux parcelles sont potentiellement urbanisables pour une emprise totale de 4 900 m<sup>2</sup>.

**Secteur de la Brohinière**



La Brohinière possède la particularité d'accueillir de très grandes entreprises possédant des espaces de circulations, marges de sécurité et éventuellement réserves foncières personnelles.



*Cartographie des entreprises*

Secteur N°	Localisation	Superficie	Commentaires
9	La Brohinière	9 426 m <sup>2</sup>	
10	La Brohinière	9 044 m <sup>2</sup>	
11	La Brohinière	20 855 m <sup>2</sup>	Espace aménagé par Transports Baudron

Le secteur n°11 a été récemment aménagé mais reste sous densifié.

Ainsi, seuls deux secteurs sont potentiellement aménageables pour une superficie totale de 1,8 ha.

En conclusion, l'analyse des capacités de densification des espaces à vocation économique de la commune révèle qu'environ **dix secteurs**, représentant **4 ha** de foncier, restent potentiellement aménageables.

---

## **CHAPITRE 4 : CHOIX RETENUS POUR TRADUIRE LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES**

---

Le PADD répond aux enjeux communaux définis lors du diagnostic territorial de manière efficiente, en composant avec ses atouts et ses faiblesses.

Conformément à l'article L 151-5 du code de l'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit :

- **définit** les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- **définit** les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.
- **fixe** des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

## **1 Rappel des grandes orientations du PADD et traduction réglementaire de ses objectifs**

### **1.1 Poursuivre un développement urbain harmonieux, des zones d'habitations, dans un souci d'économie d'espace**

#### **Objectifs :**

OBJECTIF N°1 : Gérer une croissance raisonnée et maîtrisée de la population

OBJECTIF N°2 : Prévoir une production de logements qui réponde aux besoins identifiés

OBJECTIF N°3 : Maîtriser le développement progressif de l'agglomération

#### **Traductions réglementaires :**

8. Le zonage délimite quatre zones constructibles à vocation d'habitat (UC, UD, UE et 1AUE)
9. Le projet prévoit la production de 492 logements pour une durée de 11 ans (soit environ 44,7 nouveaux logements par an). La consommation d'ENAF à vocation d'habitat sera de 8,7 ha. La densité minimale moyenne sera de 32 lgts/ha dans les 11 OAP. Plus de 52% des nouveaux logements seront réalisés en densification de la zone agglomérée.
10. Mise en place de 11 OAP sectorielles et de 21 OAP thématiques.

## **1.2 Affirmer le rôle de commune pôle de MONTAUBAN-DE-BRETAGNE par le développement de son activité économique**

### **Objectifs :**

OBJECTIF N°1 : Maintenir l'agriculture, activité économique importante dans le paysage communal

OBJECTIF N°2 : Optimiser l'occupation de l'espace au sein des zones d'activités

OBJECTIF N°3 : Accueillir de nouvelles entreprises en extension des zones d'activités

OBJECTIF N°4 : Permettre le développement du site de la Brohinière

OBJECTIF N°5 : Permettre un développement économique mesuré

OBJECTIF N°6 : Permettre le développement des activités existantes

### **Traductions réglementaires :**

1. 3 153 ha de terres sont classés en zone agricole (70 % du territoire communal). Le règlement de cette zone permet le développement de l'activité agricole. Identification de 55 constructions susceptibles de changer de destination sous réserve d'un avis favorable de la CDPENAF.
2. Le PLU délimite 3 types de zones urbaines à vocation économique (UA).
3. Le PLU délimite 2 zones d'extension à vocation économique (1AU).
4. La ZA de la Brohinière est confortée dans sa vocation économique (zone UA). Deux zones 2AU permettront à moyen long termes des extensions.
5. La consommation d'ENAF à vocation économique sera limitée et ne représentera que 4,7 ha pour les zones U et 1AU.
6. Création de STECAL à vocation économique, de tourisme et de loisirs.

## **1.3 Affirmer le rôle de commune pôle de MONTAUBAN-DE-BRETAGNE par le développement de l'offre d'équipements, de commerces, de services à la population**

### **Objectifs :**

OBJECTIF N°1 : Renforcer et diversifier l'offre de commerces de proximité

OBJECTIF N°2 : Conforter une offre de commerces pour répondre à la demande des habitants du bassin de vie

OBJECTIF N°3 : Poursuivre le développement des équipements, en réponse aux besoins de la population croissante

OBJECTIF N°4 : Soutenir le développement de l'activité touristique

**Traductions réglementaires :**

1. Conformément au SCoT du Pays de Brocéliande, création d'une centralité commerciale dans les documents réglementaires du PLU. Les nouveaux commerces ne pourront s'implanter que dans le bourg ou, sous conditions, dans le site périphérique de la rue de Rennes. Interdiction du changements destination des commerces en logements à l'intérieur de la centralité. Création d'une zone UD sur l'axe centre historique – gare.
2. Deux sites pourront accueillir de nouveaux commerces : La centralité commerciale et le site périphérique de la rue de Rennes.
3. Création d'une zone UG permettant l'extension ou l'implantation de nouveaux équipements collectifs. Identification de deux STECAL pour la création d'une nouvelle STEP – Déchèterie/Recyclerie et le maintien/développement du CFA de la MFR. Consommation d'ENAF de 3,4 ha d'ENAF pour les équipements collectifs. Mise en place d'un zonage spécifique permettant la mise en valeur de la vallée verte.
4. Création d'un STECAL autour du camping communal. Le règlement des zones A et N permet la création, sous conditions, de gîtes ou chambres d'hôtes.

## **1.4 Valoriser l'offre et les projets liés aux déplacements des personnes et des marchandises**

**Objectifs :**

OBJECTIF N°1 : A l'échelle de l'agglomération

OBJECTIF N°2 : A l'échelle de la commune

OBJECTIF N°3 : A l'échelle du département et de la région

**Traductions réglementaires :**

1. Les 11 OAP font apparaitre des orientations en matière de réalisation de cheminement doux. 22,5 km de chemins sont protégés. Plus aucun hameau n'est constructible. L'intégralité des nouveaux logements est envisagée dans ou autour des zones agglomérées du bourg et dans une moindre mesure (2 logements) de la gare de la Brohinière.

## **1.5 Valoriser l'identité locale par la mise en valeur et la préservation du patrimoine**

**Objectifs :**

OBJECTIF N°1 : Valoriser le patrimoine de l'agglomération et marquer son identité

OBJECTIF N°2 : Valoriser le patrimoine bâti des nombreux écarts, fermes et bâti patrimonial d'origine rurale

OBJECTIF N°3 : Conserver, lors de la mise en œuvre de projets d'aménagement nouveaux, des marqueurs de l'identité locale

**OBJECTIF N°4 : Renforcer le maillage de la Trame Verte et Bleue à l'échelle du territoire communal****Traductions réglementaires :**

1. Création d'une zone UC couvrant le centre historique de la commune. Identification d'une centaine de constructions patrimoniales. Mise en place d'un cahier de recommandation pour les devantures commerciales.
2. Le PLU identifie 55 constructions susceptibles de changer de destination. Le règlement des zones A et N stipule que les habitations pourront faire l'objet d'extensions.
1. Le PLU identifie plus de 109 km de haies, 230 ha de zones humides et 55 km de cours d'eau au titre des éléments de paysage à préserver. Il identifie également 573 ha de boisements, 42 km de haies et 5 arbres remarquables en EBC. L'AZI et le PPRI sont reportés sur le plan de zonage et classés très majoritairement en zone N. La consommation d'ENAF est réduite de 46%. Les réservoirs sont majoritairement classés en zone naturelle NP. Les boisements des réservoirs sont protégés en EBC. Les constructions nouvelles sont très limitées en zone NP.

**1.6 Encourager les projets de production d'énergies renouvelables et limiter les émissions de gaz à effet de serre****Objectifs :**

OBJECTIF N°1 : Pour les habitations

OBJECTIF N°2 : Pour les déplacements

OBJECTIF N°3 : Pour la production d'énergie

**Traductions réglementaires :**

2. Instauration d'OAP thématiques abordant l'implantation du bâti et les économies d'énergie.
3. Instauration d'OAP thématiques abordant les aires de stationnement.
4. Création d'un zonage UGe relatif à la production ENR.

## 2 L'habitat

### 2.1 Les prévisions démographiques

#### 2.1.1 Rappel de l'évolution démographique et de la production de logements récentes

##### Constat

Population en 2021

6410

Population estimée en 2024

6700

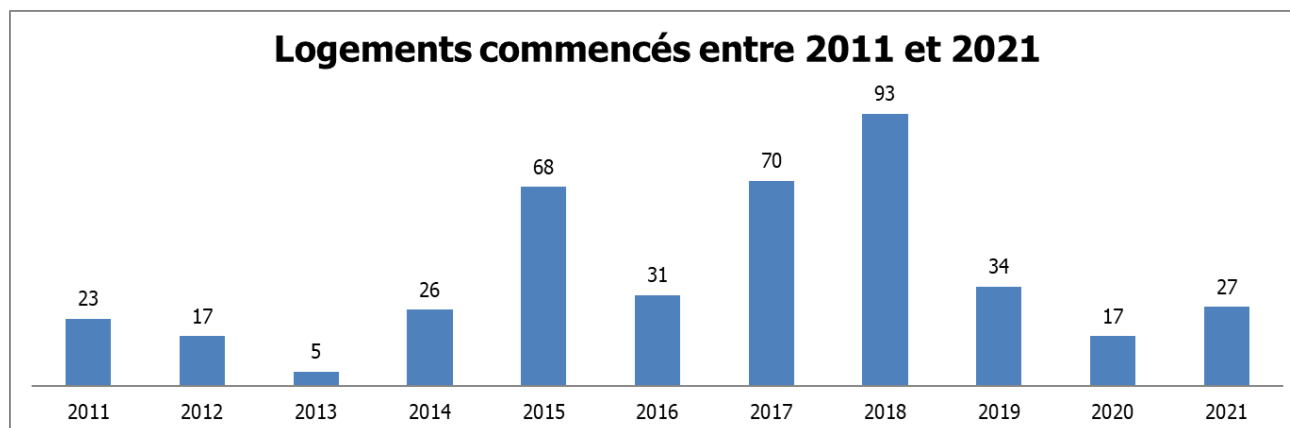
Croissance annuelle	99-09	09-14	14-21	21-24
MONTAUBAN-DE-BRETAGNE	1,4%	2,2%	1,9%	1,5%

Nombre de personnes par ménage	2020
	2,4

MONTAUBAN-DE-BRETAGNE se caractérise par une croissance démographique soutenue depuis plusieurs décennies.

Au cours de la décennie de référence de la loi Climat et Résilience (2011-2021), le taux de croissance annuel a été de 1,9%.

Sur cette même période, 411 logements ont été commencés, soit **en moyenne un peu plus de 37 nouveaux logements par an**.



Le desserrement des ménages est relativement faible sur la commune. Il engendre un besoin d'environ 2,8 logements par an, uniquement pour stabiliser la population.

##### Calcul du desserrement des ménages :

Desserrement des ménages	2009	2020
Population	5032	6246
Nombre de résidences principales	2078	2618
Taille des ménages	2,42	2,39

Population 2009/taille des ménages de 2020 = nb de résidences principales nécessaires pour 5032 habitants avec taille des ménages de 2,39 même si la population ne croît pas il faut produire plus de logements	<b>2109</b>
Différence 2009- 2020 = logements construits en plus pour compenser le desserrement des ménages	<b>31</b>

*Nombre de logements à créer pour compenser le  
desserrement*

**2,8**

**lgts/an**

## 2.1.2 Les scénarios de développement démographique

En s'appuyant sur ces rythmes de croissance, la commune a pu établir différents scénarios de développement sur 11 ans (ces scénarios se basent sur une taille des ménages de 2,4) :

- ✓ Hypothèse n°1 : Croissance démographique de 0,9%. Correspond à la croissance départementale. Une croissance de ce type entraînerait une arrivée de population de l'ordre de 700 habitants d'ici 11 ans. Cette hypothèse de croissance démographique engendrerait un besoin de logements d'environ **325 unités (en moyenne 29,5 logements par an)**.
- ✓ Hypothèse n°1 : Croissance démographique de 1,4%. Correspond à la période la plus faible enregistrée sur la commune (1999-2009). Une croissance de ce type entraînerait une arrivée de population de l'ordre de 1 100 habitants d'ici 11 ans. Cette hypothèse de croissance démographique engendrerait un besoin de logements d'environ **492 unités (en moyenne 44,7 logements par an)**.
- ✓ Hypothèse n°3 : une hypothèse haute de croissance démographique de **1,8%** par an. Ce taux élevé correspond à la croissance démographique affichée dans le précédent arrêté de PLU. Une croissance de ce type entraînerait une arrivée de population de l'ordre de 1450 habitants d'ici 11 ans. Cette hypothèse de croissance démographique engendrerait un besoin de logements d'environ 639 unités (**en moyenne 58 logements par an**).

Les orientations du PLH en cours de révision identifient la commune comme « pôle tendu à accompagner ».

La production de logements envisagée serait de 300 pour la commune nouvelle sur une période de 6 ans, soit 50 logements par an.

Considérant que le PLU de Saint-M'Hervon prévoit la production de 6 logements par an, la commune historique de MONTAUBAN-DE-BRETAGNE devra produire 44 logements par an.

**De ce fait, les prévisions démographiques se basent sur l'hypothèse n°2, à savoir une production de 492 logements sur 11 soit 44,7 par an en moyenne.**

Ce taux de croissance **potentiel** est supérieur à la moyenne départementale mais reste inférieur à la croissance communale observée depuis plus de 20 ans.

## 2.2 La répartition des logements

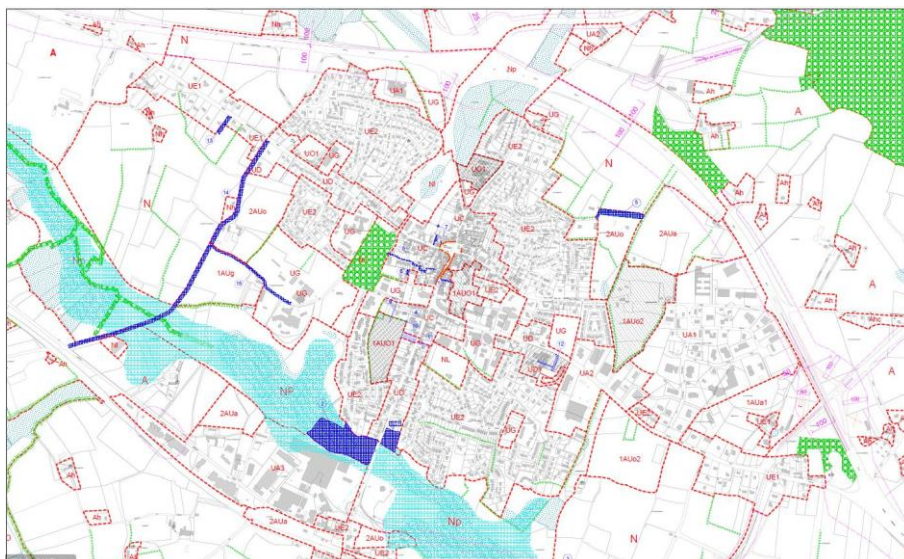
Le présent PLU doit permettre la réalisation de **492** nouveaux logements. La répartition de ces logements se fera :

- ✓ par densification du bourg (dents creuses et opérations d’aménagement),
- ✓ en extension du bourg.

### 2.1.1 Le scénario au fil de l’eau

Sans réviser le PLU, quel serait l’impact de l’urbanisation future sur l’environnement ? Ce scénario au fil de l’eau comporte quelques incidences négatives pour l’environnement, notamment en terme de consommation d’ENAF.

Le PLU en vigueur ne possède plus qu’une zone 1AU à vocation d’habitat (Anne de Bretagne). Seules de larges zones 2AU sont présentes. Ces zones ne peuvent être ouvertes à l’urbanisation que dans le cadre d’une révision générale du PLU. Cependant, plusieurs hameaux sont classés en zone constructible. Ces espaces non couverts par des OAP fixant une densité minimale à respecter, engendrent une consommation d’ENAF excessive.



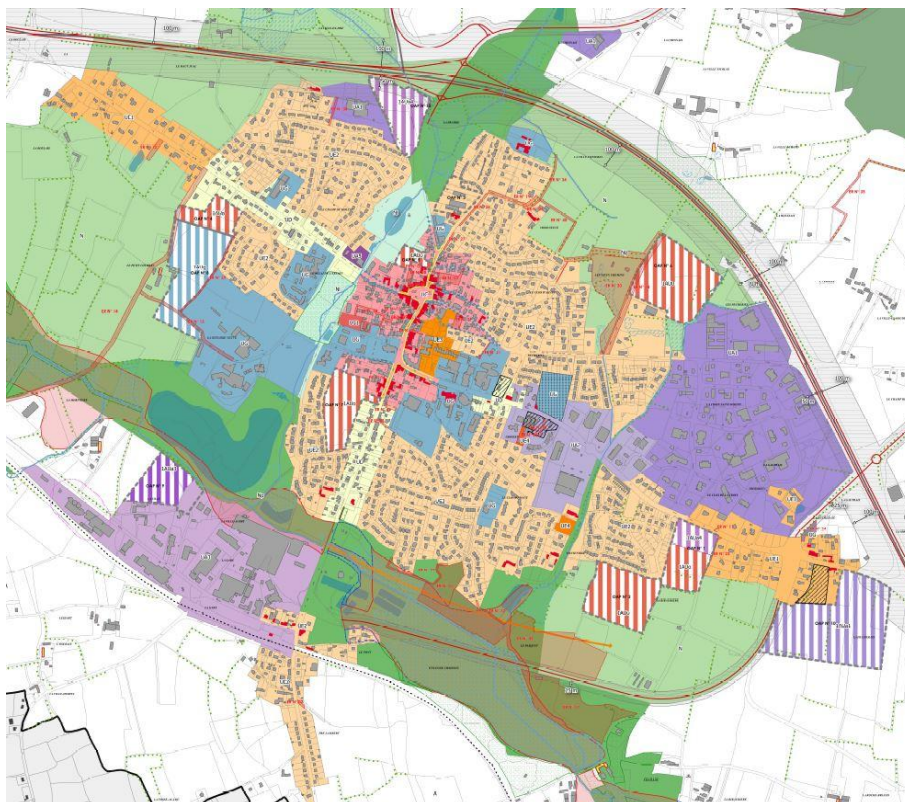
*Extrait du PLU en vigueur*

Incidences positives	Incidences négatives
Faible consommation d’ENAF autour du bourg.	Faible production de logements ne répondant pas à la demande à aux objectifs du PLH.
Accueil de nouveaux logements uniquement par densification.	Consommation d’ENAF en campagne (hameaux constructibles).
	Consommation excessive du foncier agricole pour les espaces à vocation économique et d’équipements.

## 2.1.2 Le scénario du PLU arrêté en 2022

Dans cet arrêt, le taux de croissance démographique de 1,8% était bien supérieur au taux envisagé dans ce nouveau document (1,39%). La production de logement (52/an) ne répondait pas aux orientations du PLH. De plus la consommation d'ENAF à vocation d'habitat, d'activités économique et d'équipements collectifs était surdimensionnée.

Ce scénario présente trop de contraintes pour être repris.



*Extrait du PLU arrêté en 2022*

## 2.1.3 Le scénario retenu de répartition des logements

À la vue des avis émis lors des deux précédents arrêts de PLU (le dernier en 2022), le scénario de production et de répartition des nouveaux logements s'est fait très rapidement. Peu d'alternatives se présentaient à la commune.

Ainsi la répartition s'est effectuée de la manière suivante :

### 2.1.3.1 De nouveaux logements au sein des zones agglomérée du bourg et de la Brohinière

L'analyse des capacités de densification et de mutation du bourg et de la Brohinière (cf. chapitre 3) comptabilise un potentiel théorique d'environ **252** logements.

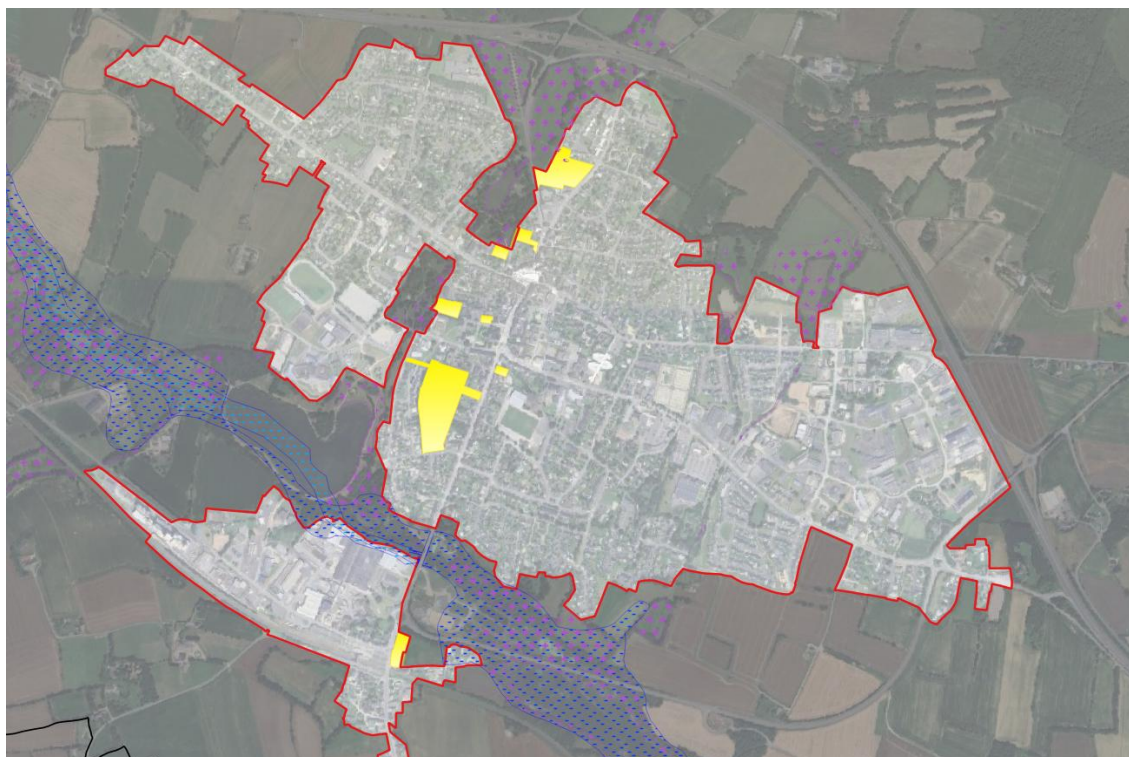
Ces nouveaux logements pourront prendre place dans des dents creuses individuelles et dans de « grands » secteurs de densification.

### Zoom sur les grands secteurs de densification

Plusieurs secteurs de densification ont été ciblés et font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation. Ils concernent des parcelles plus grandes que les dents creuses individuelles. La densité minimale imposée est de 37 logements par hectare permettant ainsi la construction d'au moins **233 logements**.

Il s'agit des OAP n°1,2,3,7,8,9,10 et11 localisées ci-après.

TXT	SECTEUR	SURFACE_TO	DENSITE	LGTS
OAP N°1	ANNE DE BRETAGNE	3,01	36	<b>107</b>
OAP N°2	RUE DE DINAN	1,3	30	<b>39</b>
OAP N°3	LE PARC	0,27	74	<b>20</b>
OAP N°7	LE PASSAGE DU ROI JUDICAEL	0,35	57	20
OAP N°8	LE PARC SUD	0,16	50	8
OAP N°9	RUE SAINT-ELOI	0,07	86	6
OAP N°10	AVENUE DE LA GARE	0,09	67	6
OAP N°11	PLACE DE LA GARE	0,9	30	27
		<b>6,15</b>	<b>37</b>	<b>233</b>



*Localisation des OAP en densification*

Les OAP n°1,2 et 3 font partis du projet de ZAC Triskell.

**Les 8 secteurs couverts par des OAP ne consomment pas d'ENAF.**

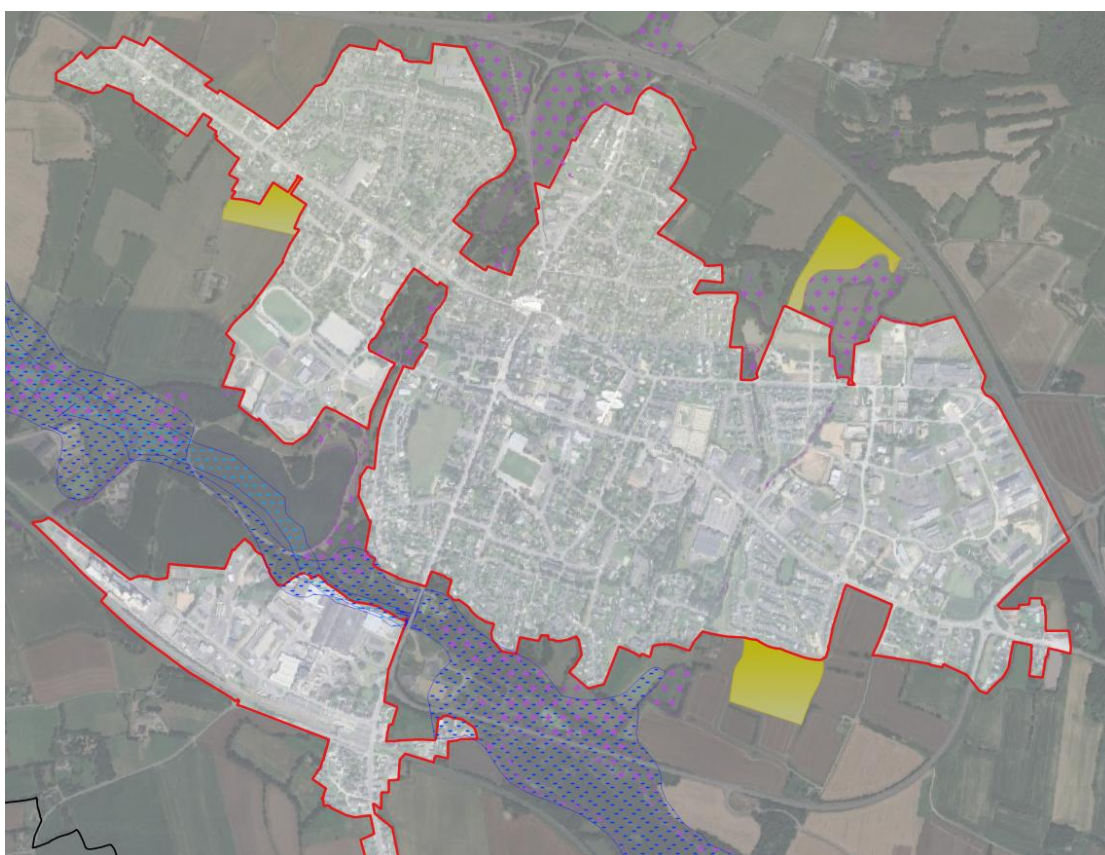
### 2.1.3.2 De nouveaux logements en extension de la zone agglomérée

Le paragraphe suivant décrit les secteurs ouverts à l'urbanisation par le présent PLU, c'est-à-dire ceux pouvant être considérés comme situés en extension du bâti existant. Comme nous le verrons dans le paragraphe suivant, ces espaces consomment des ENAF.

Faute d'avoir le potentiel suffisant au sein de la partie agglomérée, pour répondre aux objectifs communaux, les élus ont décidé d'ouvrir trois secteurs à l'urbanisation, situés dans la continuité de l'enveloppe bâtie.

Ces trois secteurs font partie du projet de ZAC Triskell.

Ces secteurs ont également été choisis en fonction de leur localisation au plus près des équipements/des commerces, de leur desserte par des voies de communication, de leur desserte par les réseaux d'eau, d'assainissement collectif, d'électricité et de téléphone et de leur impact limité sur les milieux naturels et agricoles.



*Localisation des OAP en extension de la zone agglomérée*

Ces secteurs idéalement situés en cœur couvrent une emprise d'environ 8,35 ha. Ils sont couverts par des OAP qui imposent la réalisation d'au moins 238 logements.

TXT	SECTEUR	SURFACE_TO	DENSITE	LGTS
OAP N°4	LE CLOS DE LA FONTAINE SUD	3,98	30	<b>118</b>
OAP N°5	LE COUDRAY NORD	1,85	29	<b>54</b>
OAP N°6	LA HOUSSAIS	2,52	26	<b>66</b>
		<b>8,35</b>	<b>28,5</b>	<b>238</b>

**La consommation d'ENAF sera de 8,35 ha.**

## 2.3 Récapitulatif de la répartition des nouvelles constructions à usage d'habitation

Rappelons que l'objectif principal des élus, pour les onze années à venir, est de pouvoir atteindre la population d'environ 7 800 habitants.

Le zonage et le règlement du PLU doivent ainsi permettre la construction d'environ **492 logements** nouveaux (soit en moyenne **44,7 par an**).

- Les dents creuses des zones agglomérées offrent un potentiel de l'ordre de **19 logements**.
- Les grands secteurs de densification offrent un potentiel d'au moins **233 logements**.
- Les secteurs d'extension doivent permettre la réalisation d'au moins **238 logements**.

Soit un total d'environ **492 nouveaux logements**. L'objectif initial de la commune ne pourra être atteint qu'en l'absence de rétention foncière. Pour rappel, le PADD a pour objectifs la création de **492** logements, la traduction règlementaire en envisage **490**.

Le potentiel au sein des zones constructibles, mis en avant par les élus, montre que les choix retenus par la commune sont compatibles avec les objectifs énoncés dans le PADD, à savoir une évolution dans l'esprit d'un développement durable via l'optimisation de la ressource foncière.

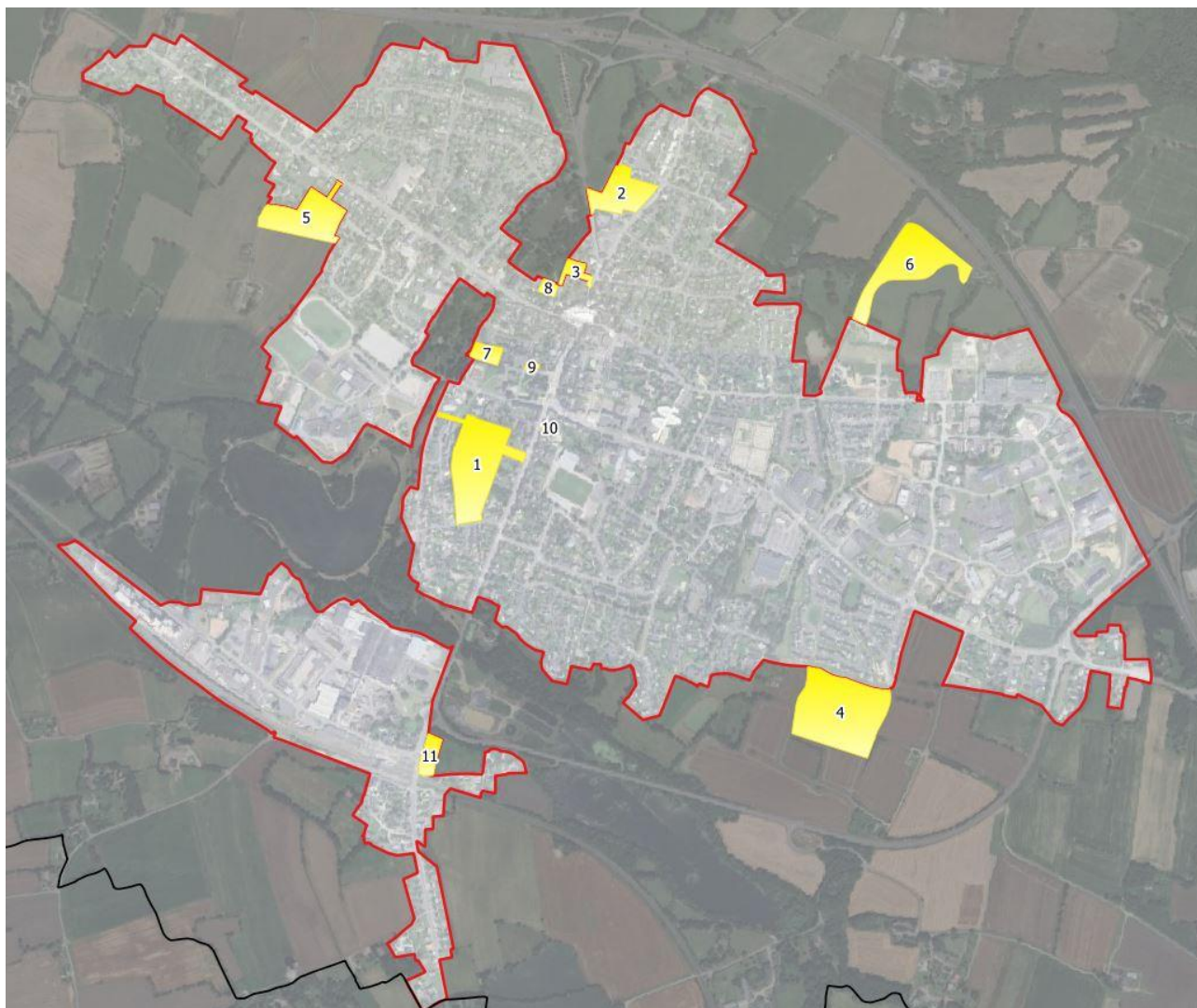
Enfin, la consommation d'ENAF générée par l'habitat sera de **8,35 ha**.

## 2.4 Les orientations d'aménagement et de programmation

### 2.5.1 Les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles

Les orientations d'aménagement et de programmation exposent les principes d'aménagement dans une relation de compatibilité, en termes de performances énergétiques et environnementales, d'accès, de voirie structurante, d'espaces publics à créer, de cheminements doux, d'éléments végétaux à préserver dans une perspective de respect des principes de développement durable.

Elles présentent deux avantages : d'une part un respect obligatoire par les aménageurs futurs, publics ou privés, d'autre part une information fournie aux riverains, voire aux autres habitants de la commune, quant au devenir de ces sites.



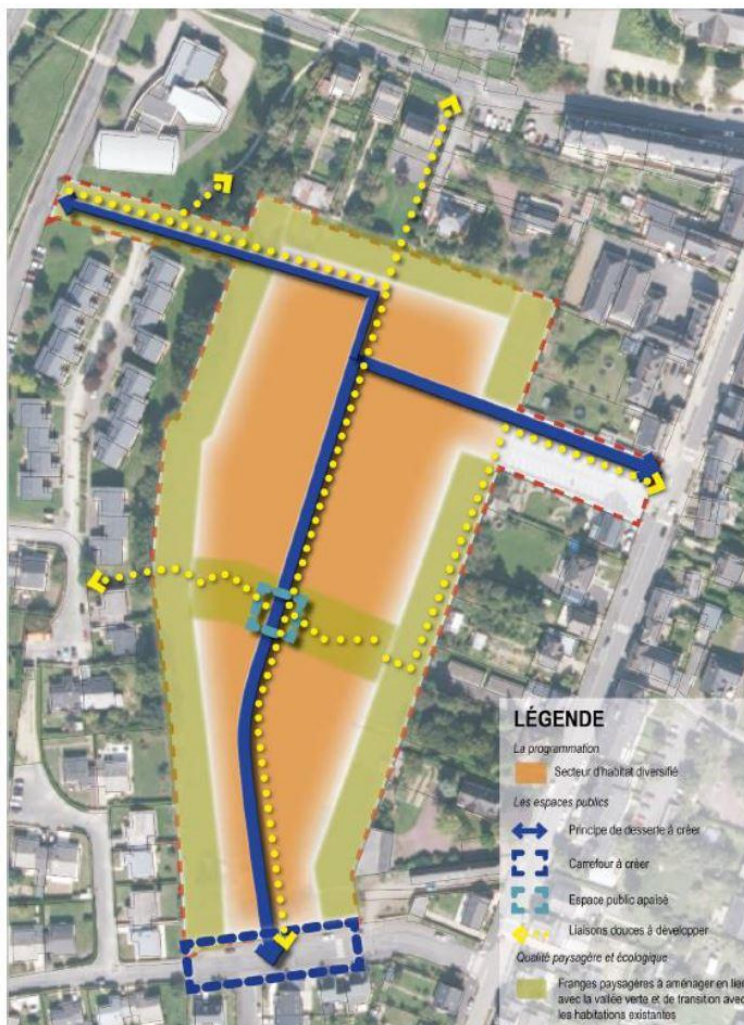
*Localisation des 11 OAP à vocation d'habitat*

#### **OAP n°1 – Anne de Bretagne**

Superficie d'environ 3 ha.

Densité minimale : 36 logements/ha

Nombre minimal de logement sur l'ensemble de la zone : 107

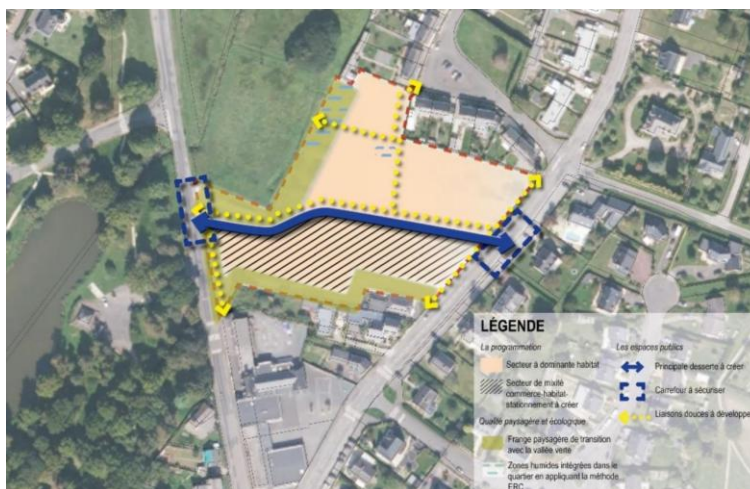


**OAP n°2 – Rue de Dinan**

Superficie d'environ 1,3 ha.

Densité minimale : 30 logements/ha

Nombre minimal de logement sur l'ensemble de la zone : 39

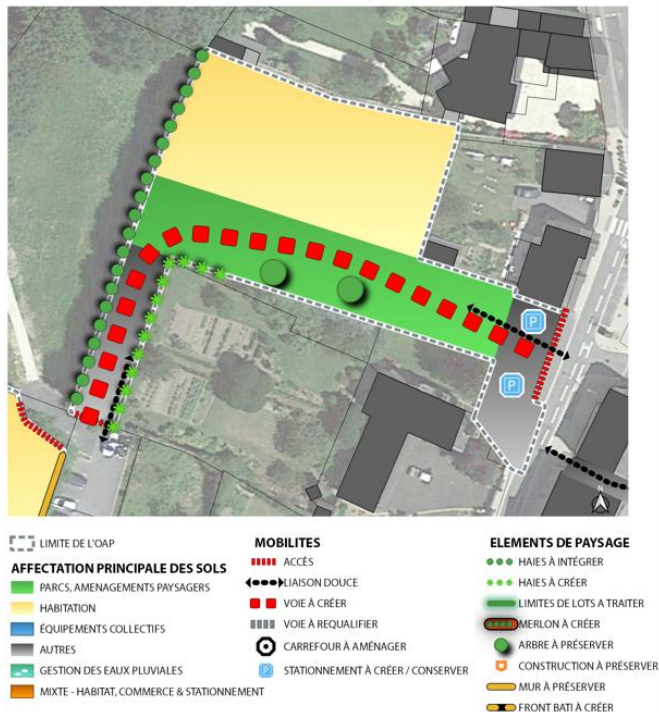


**OAP n°3 – Le parc**

Superficie d’environ 0,27 ha.

Densité minimale : 74 logements/ha

Nombre minimal de logement sur l’ensemble de la zone : 20



**OAP n°4 – Le clos de la Fontaine sud**

Superficie d’environ 4 ha.

Densité minimale : 30 logements/ha

Nombre minimal de logement sur l’ensemble de la zone : 118



**OAP n°5 – Le Coudray Nord**

Superficie d’environ 1,85 ha.

Densité minimale : 29 logements/ha

Nombre minimal de logement sur l’ensemble de la zone : 54

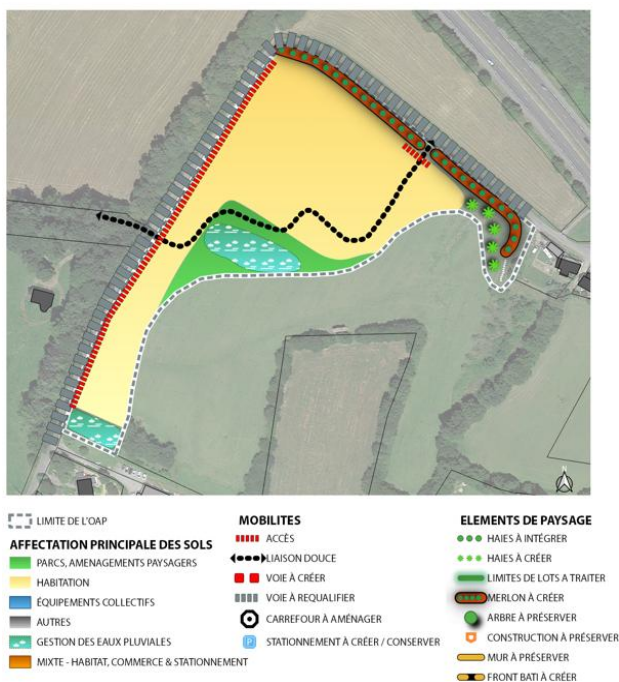


**OAP n°6 – La Houssais**

Superficie d’environ 2,5 ha.

Densité minimale : 26 logements/ha

Nombre minimal de logement sur l’ensemble de la zone : 66

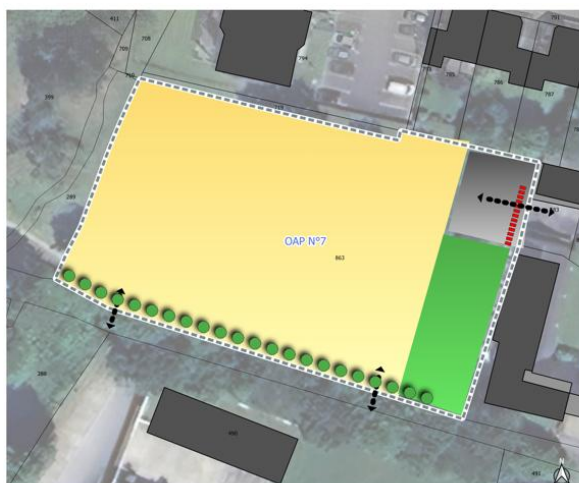


**OAP n°7 – Le passage du Roi Judicaël**

Superficie d’environ 0,35 ha.

Densité minimale : 57 logements/ha

Nombre minimal de logement sur l’ensemble de la zone : 20



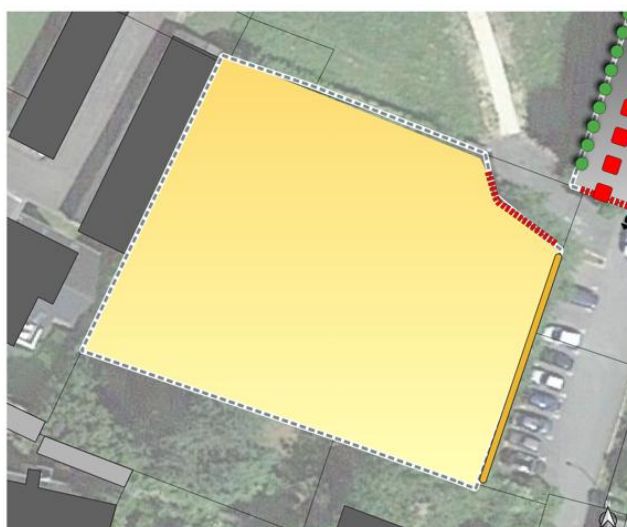
<p>--- LIMITE DE L'OAP</p> <p><b>AFFECTATION PRINCIPALE DES SOLS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ PARCS, AMENAGEMENTS PAYSAGERS</li> <li>■ HABITATION</li> <li>■ EQUIPEMENTS COLLECTIFS</li> <li>■ AUTRES</li> <li>■ GESTION DES EAUX PLUVIALES</li> <li>■ MIXTE - HABITAT, COMMERCE &amp; STATIONNEMENT</li> </ul>	<p><b>MOBILITES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>--- ACCES</li> <li>--- LIAISON DOUCE</li> <li>■ VOIE À CRÉER</li> <li>■ VOIE À REQUALIFIER</li> <li>⊙ CARREFOUR À AMÉNAGER</li> <li>⊙ STATIONNEMENT À CRÉER / CONSERVER</li> </ul>	<p><b>ELEMENTS DE PAYSAGE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● HAIES À INTEGRER</li> <li>● HAIES À CRÉER</li> <li>--- LIMITES DE LOTS A TRAITER</li> <li>■ MERLON À CRÉER</li> <li>● ARBRE À PRÉSERVER</li> <li>■ CONSTRUCTION À PRÉSERVER</li> <li>■ MUR À PRÉSERVER</li> <li>■ FRONT BATI À CRÉER</li> </ul>
---	---	--

**OAP n°8 – Le Parc Sud**

Superficie d’environ 0,16 ha.

Densité minimale : 50 logements/ha

Nombre minimal de logement sur l’ensemble de la zone : 8



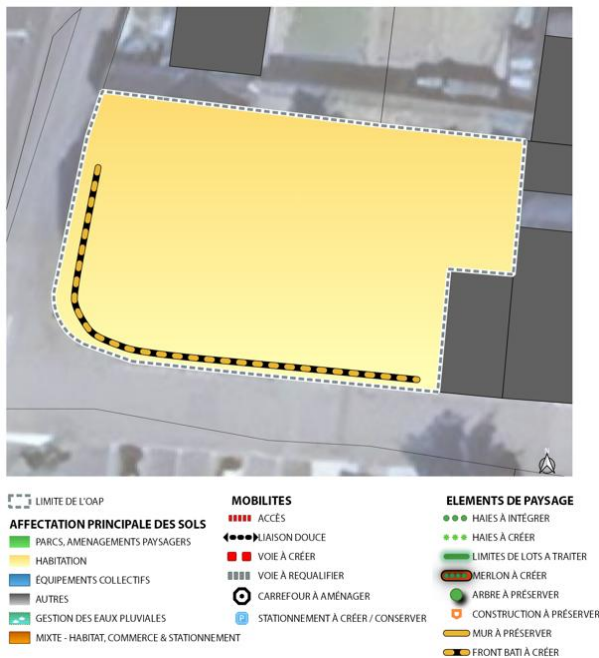
<p>--- LIMITE DE L'OAP</p> <p><b>AFFECTATION PRINCIPALE DES SOLS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ PARCS, AMENAGEMENTS PAYSAGERS</li> <li>■ HABITATION</li> <li>■ EQUIPEMENTS COLLECTIFS</li> <li>■ AUTRES</li> <li>■ GESTION DES EAUX PLUVIALES</li> <li>■ MIXTE - HABITAT, COMMERCE &amp; STATIONNEMENT</li> </ul>	<p><b>MOBILITES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>--- ACCES</li> <li>--- LIAISON DOUCE</li> <li>■ VOIE À CRÉER</li> <li>■ VOIE À REQUALIFIER</li> <li>⊙ CARREFOUR À AMÉNAGER</li> <li>⊙ STATIONNEMENT À CRÉER / CONSERVER</li> </ul>	<p><b>ELEMENTS DE PAYSAGE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● HAIES À INTEGRER</li> <li>● HAIES À CRÉER</li> <li>--- LIMITES DE LOTS A TRAITER</li> <li>■ MERLON À CRÉER</li> <li>● ARBRE À PRÉSERVER</li> <li>■ CONSTRUCTION À PRÉSERVER</li> <li>■ MUR À PRÉSERVER</li> <li>■ FRONT BATI À CRÉER</li> </ul>
---	---	--

**OAP n°9 – Rue Saint-Eloi**

Superficie d’environ 0,07 ha.

Densité minimale : 86 logements/ha

Nombre minimal de logement sur l’ensemble de la zone : 6

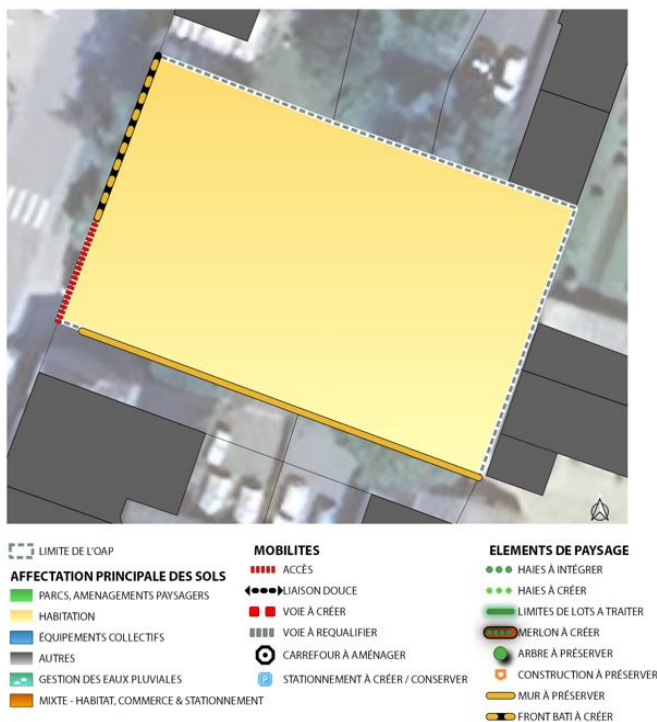


**OAP n°10 – Avenue de la Gare**

Superficie d’environ 0,09 ha.

Densité minimale : 67 logements/ha

Nombre minimal de logement sur l’ensemble de la zone : 6

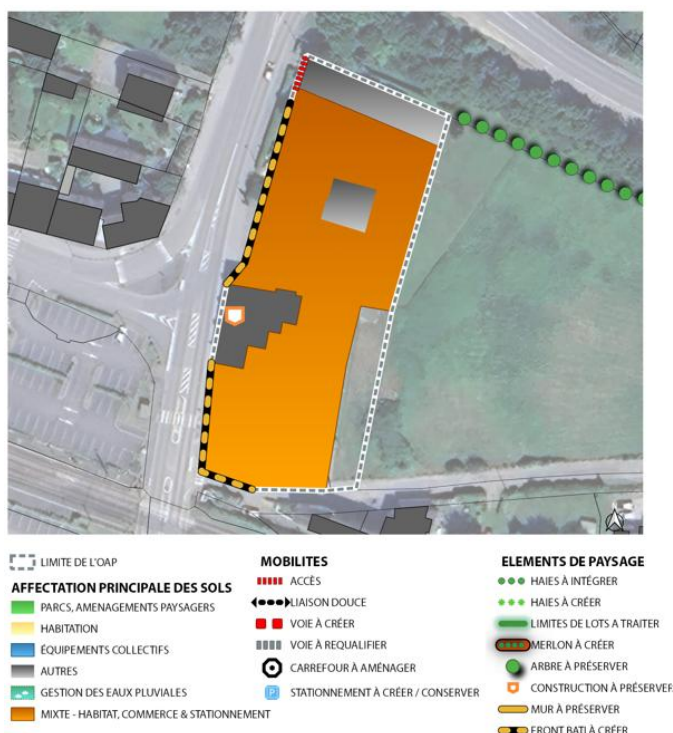


**OAP n°11– Place de la Gare**

Superficie d'environ 0,9 ha.

Densité minimale : 30 logements/ha

Nombre minimal de logement sur l'ensemble de la zone : 27



## 2.5.2 Les orientations d'aménagement et de programmation thématiques

Des orientations d'aménagement et de programmation thématiques complètent les prescriptions définies dans les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles applicables aux zones à vocation d'habitat. Celles-ci ont pour vocation de fixer les grandes orientations visées par la collectivité à mener sur les thématiques suivantes :

### Biodiversité

- Trame verte et bleue
- Trame noire
- Biodiversité commune
- Le rôle de l'arbre
- Zones humides et ressource en eau
- Gestion des eaux pluviales et perméabilité du sol

### Mobilités

- Typologie des voies
- Mobilités douces

### Paysagères

- Insertion paysagère du bâti
- Patrimoine vernaculaire
- Clôtures et limites des espaces publics
- Confort thermique et Îlot de Chaleur Urbain (ICU)
- Végétalisation
- Palette végétale

### Habitat

- Implantation du bâti
- Économie d'espace
- Économie d'énergie
- Limitation du vis-à-vis
- Mutualisation des accès et du stationnement
- Division parcellaire
- Composition urbaine et typologie du bâti

## 2.5 Les objectifs de mixité sociale

Pour répondre aux objectifs de mixité sociale, les OAP prescrivent un nombre minimal de logements aidés à produire, qu'il s'agisse de locatif social ou d'accession aidée.

### Objectifs de production du PLH :

- 25% de LLS soit 123
- 10% AS soit 49

### Déclinaison dans les OAP au titre de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme :

TXT	SECTEUR	LGTS	MIXITE SOCIALE				TOTAL
			TAUX LLS	LGTS	TAUX AS	LGTS	
OAP N°1	ANNE DE BRETAGNE	<b>107</b>	25	<b>27</b>	10	11	38
OAP N°2	RUE DE DINAN	<b>39</b>	25	<b>10</b>	10	4	14
OAP N°4	LE CLOS DE LA FONTAINE SUD	<b>118</b>	25	<b>30</b>	10	12	42
OAP N°5	LE COUDRAY NORD	<b>54</b>	25	<b>14</b>	10	5	19
OAP N°6	LA HOUSSAIS	<b>66</b>	20	<b>13</b>	10	7	20
OAP N°7	LE PASSAGE DU ROI JUDICAEL	20	100	<b>20</b>	0	0	20
OAP N°8	LE PARC SUD	8	25	<b>2</b>	0	0	2
OAP N°9	RUE SAINT-ELOI	6	25	<b>2</b>	0	0	2
OAP N°10	AVENUE DE LA GARE	6	25	<b>2</b>	50	3	5
OAP N°11	PLACE DE LA GARE	27	25	<b>7</b>	10	3	10
		<b>471</b>		<b>124</b>		<b>44</b>	<b>170</b>

LLS = Locatif social

AS = Accession sociale

Les objectifs du PLH sont retranscrits dans le projet de PLU.

Enfin, **en zones UC, UD et UE, en dehors des périmètres d'OAP**, les règles pour favoriser la mixité sont les suivantes :

- Pour toute opération de 5 logements et plus, le projet d'aménagement devra prévoir au minimum 15% de logements sociaux.
- Pour toute opération de 10 logements et plus, le projet d'aménagement devra prévoir au minimum 15% de logements sociaux et 5% d'accession aidée.

Enfin, un emplacement réservé (ER20) impose, conformément à l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme, la réalisation d'au moins deux logements aidés.

Cette parcelle située en cœur de bourg a été identifiée comme stratégique pour la production de logements favorisant la mixité sociale, en raison de sa proximité immédiate des commerces, services, équipements et espaces publics.

Afin de répondre aux enjeux du SCoT, de PLH et conformément aux orientations du PADD visant à favoriser la diversité de l'habitat et la mixité sociale au sein du cœur de bourg, le PLU institue sur cette parcelle un emplacement réservé pour mixité sociale imposant la réalisation d'au moins deux logements aidés.

Cette exigence, proportionnée à la taille et aux capacités de la parcelle, permet de garantir la production de logements accessibles sans remettre en cause la possibilité de réaliser une espace de stationnement et un aménagement de voirie.



## 2.6 Les Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG)

Le PLU comporte un PAPAG situé entre la rue de Rennes et le passage de la Providence.

Un PAPAG permet de geler temporairement l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur, en attendant qu'un projet global soit défini pour garantir une urbanisation cohérente et qualitative.

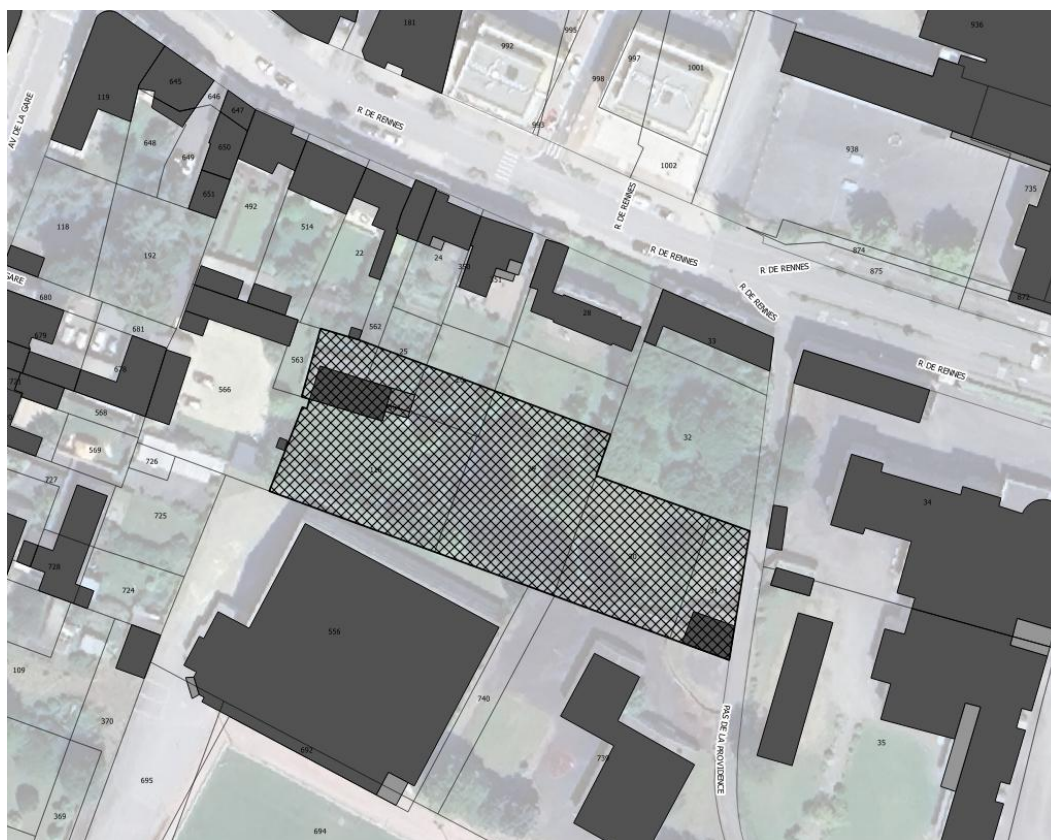
La mise en place de cet outil s'explique par la volonté :

- ✓ d'éviter une urbanisation diffuse ou opportuniste
- ✓ de laisser le temps à la collectivité de construire une vision partagée (porteurs de projet, commune, riverains...)
- ✓ de prévenir la multiplication de petits permis de construire qui rendraient ensuite impossible une opération d'aménagement cohérente.
- ✓ de permettre une bonne desserte. L'accès est actuellement impossible par la rue de Rennes, et non souhaitable en l'état par le passage de la Providence, qui constitue aujourd'hui une liaison douce très fréquentée, notamment par les scolaires.

Bien que ces parcelles soient « gelées », le règlement écrit autorise les petites constructions et/ou extensions.

Extrait du règlement écrit de la zone UC. Sont autorisés :

*« Seules les constructions, installations ou travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension inférieure ou égale à 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol des constructions existantes sont autorisées. Cette servitude s'applique pour une durée de 5 ans à compter de l'approbation du PLU. »*



*Localisation du Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement Global*

## 3 L'activité économique

### 3.1 Les zones à vocation économique

#### 3.1.1 Une optimisation du foncier existant dans les zones d'activités

Les secteurs à vocation économique sont confortés. Le règlement graphique reprend les limites de zones existantes et le règlement écrit permet de densifier ces espaces.



*ZA de la Gare au sud, ZA de la Gautrais à l'est, rue de Rennes au centre et espace Jacques Cartier au nord*



*ZA de la Brohinière*

Il ne reste plus beaucoup de disponibilités foncières dans ces différents secteurs. Pour conforter son statut de pôle économique local, la commune se doit d'identifier de nouvelles zones d'extension à vocation économique.

### **3.1.2 La nécessité de s'étendre**

Tout au long de la procédure de révision, plusieurs scénarios d'urbanisation ont été envisagés et ont permis d'apprécier les incidences positives et négatives sur l'environnement.

#### **Scénario au fil de l'eau**

Sans évolution de son document d'urbanisme, les zones à vocation économique et plus particulièrement la Brohinière pourrait s'étendre sur environ 12 ha (1AU). Le reste étant classé en zone 2AU.

Ce scénario inenvisageable comporte de nombreuses incidences négatives.

<b>Incidences positives</b>	<b>Incidences négatives</b>
	Impossibilité d'implanter de nouvelles entreprises ou de proposer du foncier non bâti aux entreprises

	locales à proximité immédiate du bourg.
	Importante consommation d'ENAF essentiellement située autour de la Brohinière.
	Les extensions de la Brohinière sont en partie située sur des zone humides.

### Le PLU arrêté en 2022

Le PLU arrêté en 2022 comportait de grandes zones d'extension à vocation économique. Environ 40 ha de zones d'extension avait été reportées sur le plan de zonage.

Ce scénario ne peut pas être repris en l'état.

Incidences positives	Incidences négatives
Possibilité d'implanter de nouvelles entreprises autour du bourg et dans le prolongement de la Brohinière.	Très forte consommation d'ENAF.
	Les extensions de la Brohinière sont en partie située sur des zone humides.

### Des extensions encore conséquentes

Dans un premier temps la collectivité à souhaité réduire la consommation d'ENAF par rapport au PLU arrêté en 2022. Néanmoins, ce nouveau projet engendrait la consommation d'environ 12 ha d'ENAF :

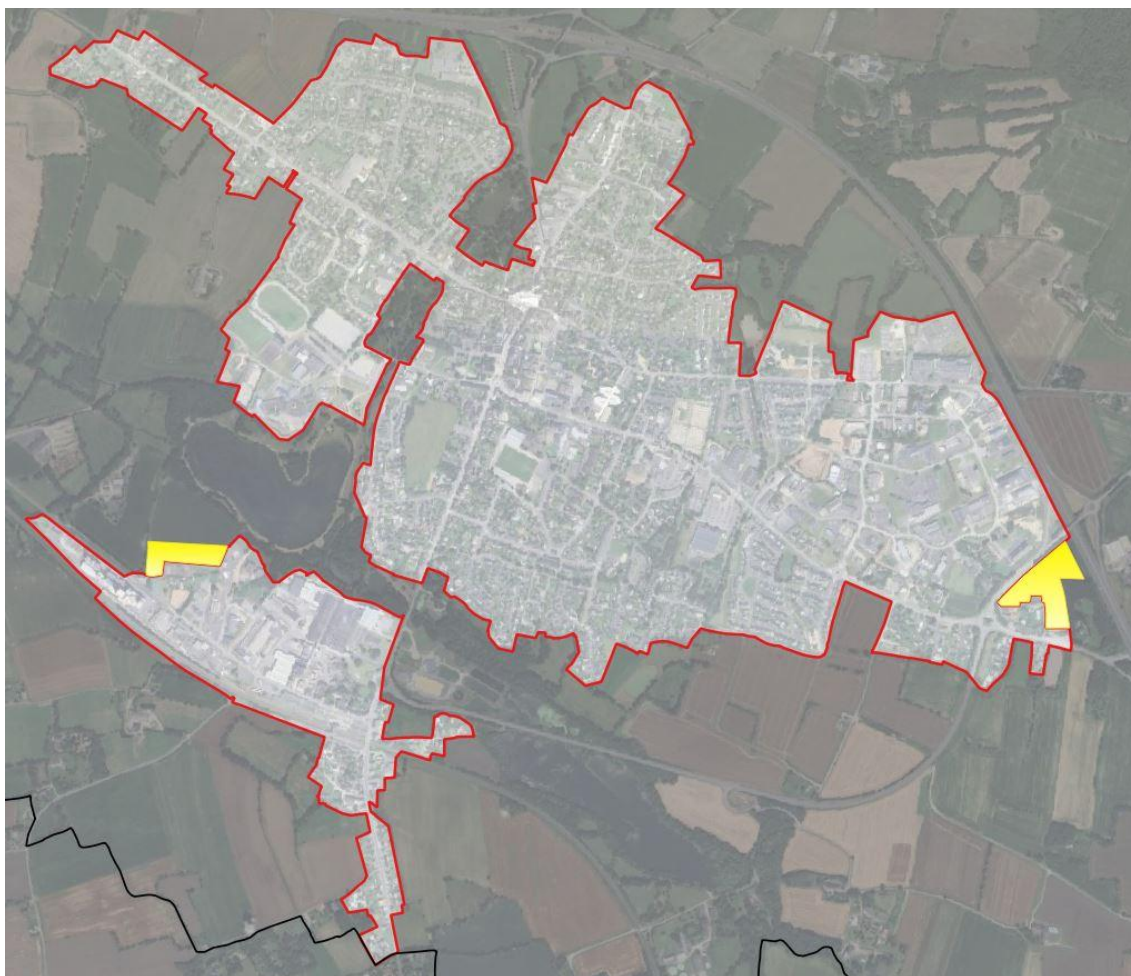
- 5 ha en extension de la Brohinière,
- 4 ha en extension de la ZA de la Gare,
- 2,5 ha en extension de la ZA de la Hucherais.

Ce scénario, plus vertueux que le PLU arrêté en 2022, comportait encore des incidences négatives, et notamment une consommation excessive d'ENAF.

### Des extensions mesurées

Dans le but modérer la consommation d'ENAF, la commune a souhaité réduire les zones d'extension à vocation économique. Seules deux zones d'extensions sont affichées dans le PLU :

- Extension de la ZA de la Gare sur environ 1,2 ha d'ENAF
- Extension de la Hucherais sur environ 2,4 ha d'ENAF



*Localisation des deux zones d'extension à vocation économique*

**La consommation d'ENAF liée à l'urbanisation future à vocation économique (densification et extension) s'élève à 4,7 ha.**

Deux autres secteurs, actuellement classés en ENAF, pourront à terme faire l'objet d'une extension à vocation économique.

Ces parcelles à vocation économique ont été classées en zone 2AU afin de permettre un phasage maîtrisé de leur urbanisation. Ce classement en zone 2AU n'est pas une remise en cause de leur vocation économique, que la commune souhaite maintenir.

Ce choix s'inscrit dans le respect des objectifs de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, qui impose une réduction significative de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, et dans le principe de gestion économe de l'espace affirmé par le Code de l'urbanisme.

Compte tenu des capacités foncières limitées de la commune et de la nécessité de préserver des marges de manœuvre pour l'avenir, le classement en zone 1AU aurait pour effet d'ouvrir immédiatement à l'urbanisation des terrains dont la mobilisation n'est pas programmée à court terme, exposant ainsi le document d'urbanisme à un risque de non-compatibilité avec les objectifs de sobriété foncière.

Le classement en zone 2AU permet au contraire d'anticiper le développement économique futur tout en conditionnant l'ouverture à l'urbanisation à une évolution ultérieure du PLU, lorsque les besoins seront avérés et compatibles avec la trajectoire de consommation d'ENAF de la commune.



*Localisation des deux zones d'extension classées en 2AU*

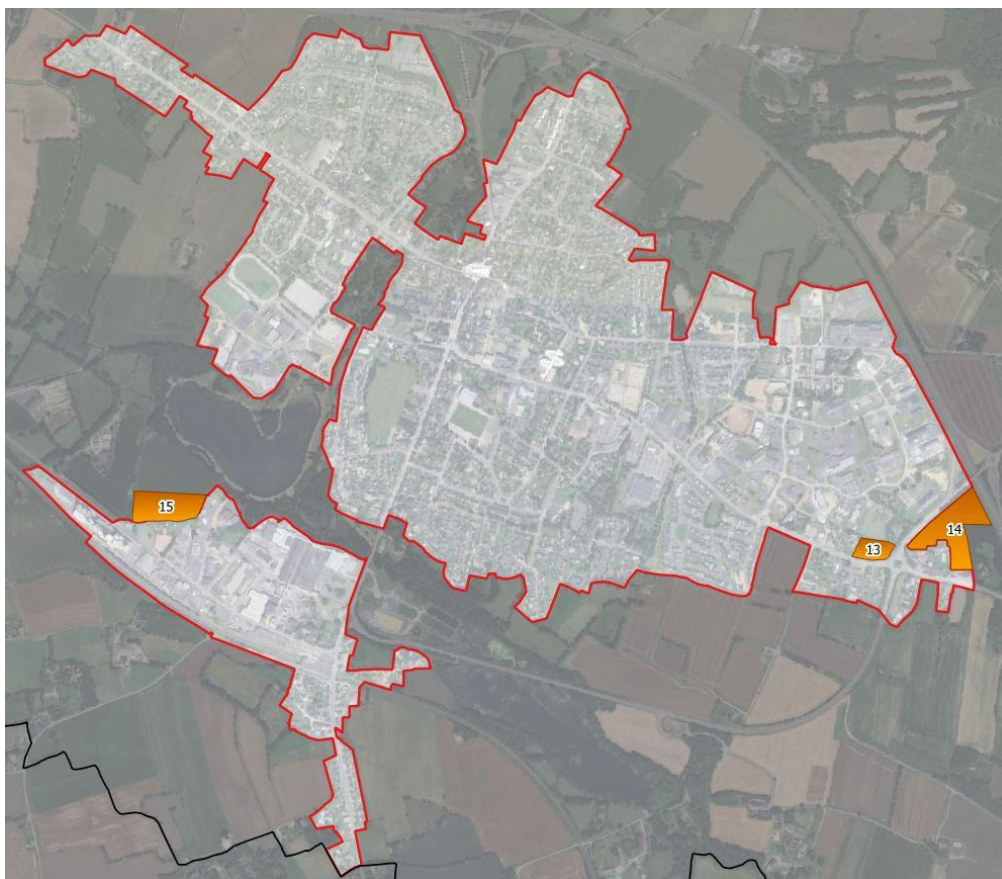
Enfin, conformément aux dispositions du PADD et à la stratégie d'aménagement économique de la communauté de communes de Saint-Méen Montauban, les zones d'activités de la Brohinière et de la Hucherais pourront faire l'objet d'une extension, sous réserve :

- de justifier l'intérêt du projet ;
- d'engager une déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU, afin de permettre l'ouverture à l'urbanisation de ces futures zones.

### **3.1.3 La mise en place d'orientation d'aménagement et de programmation**

Les orientations d'aménagement et de programmation exposent les principes d'aménagement dans une relation de compatibilité, en termes de performances énergétiques et environnementales, d'accès, de voirie structurante, d'espaces publics à créer, de cheminements doux, d'éléments végétaux à préserver dans une perspective de respect des principes de développement durable.

Elles présentent deux avantages : d'une part un respect obligatoire par les aménageurs futurs, publics ou privés, d'autre part une information fournie aux riverains, voire aux autres habitants de la commune, quant au devenir de ces sites.



Localisation des trois OAP à vocation économique

**OAP n°13 - Rue de Rennes**

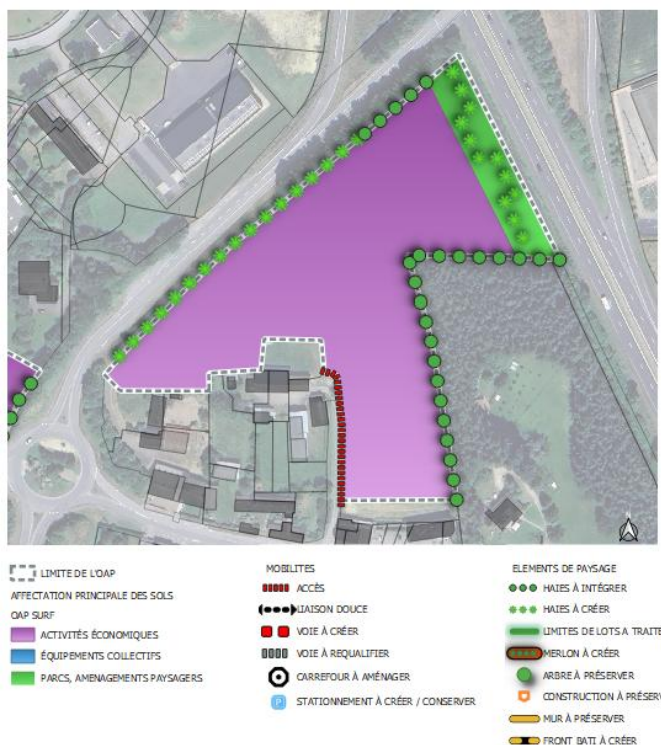
Situé en entrée de zone agglomérée est, ce secteur couvre une superficie d'environ 0,43 ha.



- |   |   |   |
|---|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>--- LIMITE DE LOAP</li> <li>AFFECTATION PRINCIPALE DES SOLS</li> <li>OAP SURF</li> <li>ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES</li> <li>ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS</li> <li>PARCS, AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>MOBILITÉS</li> <li>ACCÈS</li> <li>LIASON DOUCE</li> <li>VOIE À CRÉER</li> <li>VOIE À REQUALIFIER</li> <li>CARREFOUR À AMÉNAGER</li> <li>STATIONNEMENT À CRÉER / CONSERVER</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>ELEMENTS DE PAYSAGE</li> <li>HAIES À INTÉGRER</li> <li>HAIES À CRÉER</li> <li>LIMITES DE LOTS A TRAITER</li> <li>MERLON À CRÉER</li> <li>ARBRE À PRÉSERVER</li> <li>CONSTRUCTION À PRÉSERVER</li> <li>MUR À PRÉSERVER</li> <li>FRONT DATI À CRÉER</li> </ul> |
|---|---|---|

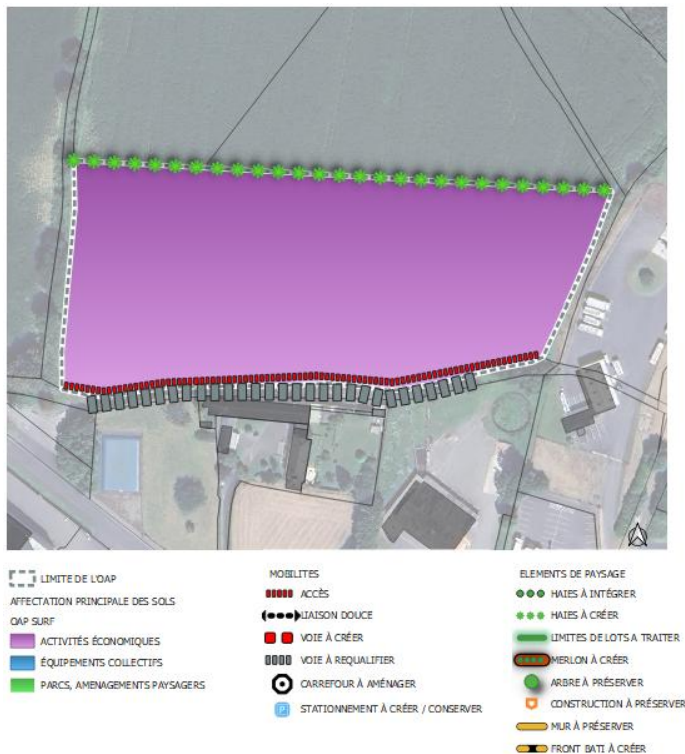
**OAP n°14 – La Hucherais**

Situé le long de la RN, ce secteur couvre une superficie d'environ 2,18 ha. Pour permettre une meilleure optimisation du foncier, une étude Loi Barnier, annexée au PLU, permet aux entreprises de se rapprocher de l'axe de la RN.



**OAP n°15 – La Ville Goudalan**

Situé en extension ouest de la ZA de la Gare, ce secteur possède la particularité de couvrir un espace déjà consommé et des parcelles agricoles. Il couvre une superficie d'environ 1,7 ha.







*Localisation du site périphérique de la rue de Rennes*

La centralité commerciale permet la création de tous types de commerces. Le site périphérique interdit la création de commerces de moins de 400 m<sup>2</sup> de surfaces de vente.

En dehors de ces deux périmètres, la création de nouveau commerce est interdite.

### 3.2.2 Le linéaire commercial

Les linéaires commerciaux identifiés au plan de zonage correspondent aux principaux axes commerçants de la commune, caractérisés par une continuité de locaux commerciaux en rez-de-chaussée et un rôle structurant dans l'animation urbaine. Ils sont situés en cœur de bourg et Place de la Gare.

Le diagnostic a mis en évidence une pression croissante au changement de destination de ces locaux, susceptible d'entraîner une banalisation des rez-de-chaussée, une perte de diversité commerciale et une fragilisation des centralités.

Afin de répondre à ces enjeux et conformément aux orientations du PADD visant à préserver la vitalité du centre urbain et la mixité fonctionnelle, le PLU instaure un linéaire de protection des commerces interdisant leur changement de destination conformément à l'article L.151-16 du code de l'urbanisme.

Ce dispositif, ciblé et proportionné, vise à garantir la pérennité du tissu commercial existant sans remettre en cause l'évolution des étages ni la modernisation des locaux.

Il s'applique sur le même linéaire que le droit de préemption commerciale en vigueur sur la commune :



*Le cœur de bourg*



*La Place de la Gare*

### 3.3 Les activités de tourisme et de loisirs

Conformément à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, le PLU peut définir, de manière exceptionnelle, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) qui autorisent des constructions nouvelles dans les zones naturelles, agricoles ou forestières.

Deux STECAL touristiques ont été identifiés et un STECAL de loisirs

#### STECAL touristique du camping

La commune accueille un camping sur son territoire situé dans le bourg, plus précisément dans la vallée verte.

Cette structure est classée en zone NLc et permet :

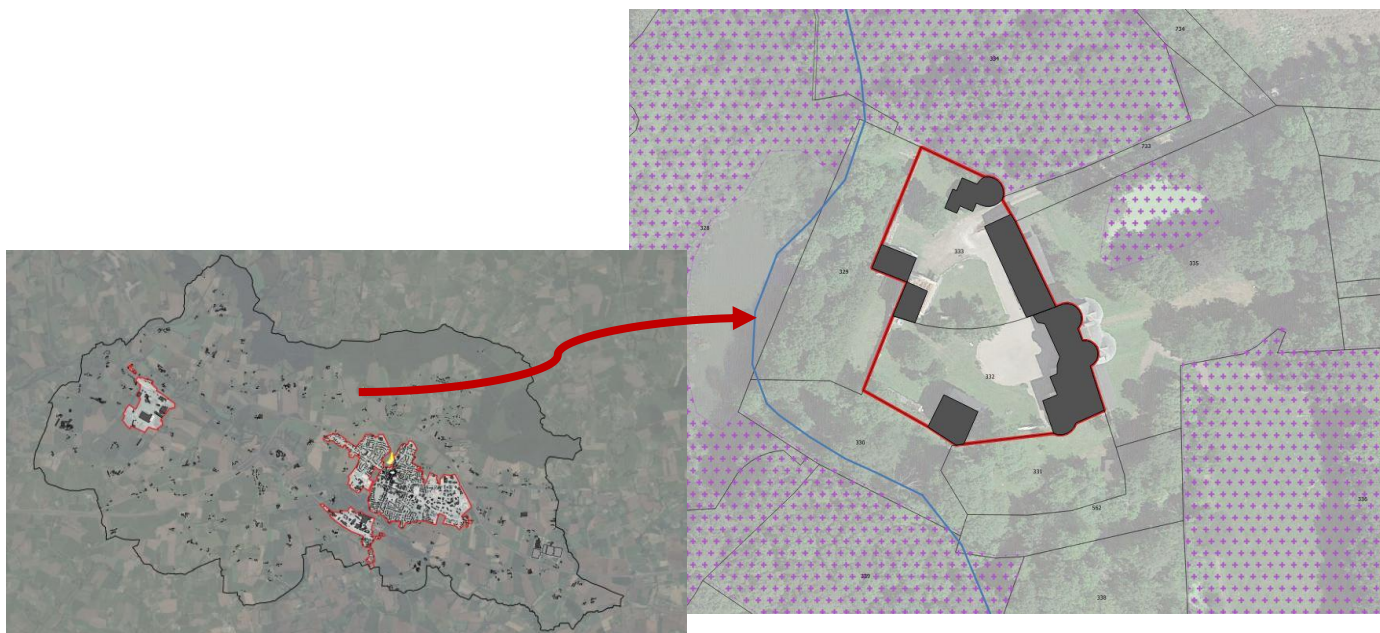
- Les terrains aménagés pour le camping et les caravanes, les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les constructions et extensions sous réserve de ne pas dépasser 40% de l'emprise au sol des constructions existantes.



*Localisation du camping municipal (zone NLc)*

### STECAL touristique du Château de Montauban-de-Bretagne

La commune souhaite permettre au Château de Montauban-de-Bretagne de pouvoir accueillir une activité économique en lien avec le tourisme. C'est pour cette raison qu'un STECAL est identifié autour des bâtiments pour permettre les changements de destination. Aucune construction nouvelle n'est autorisée.

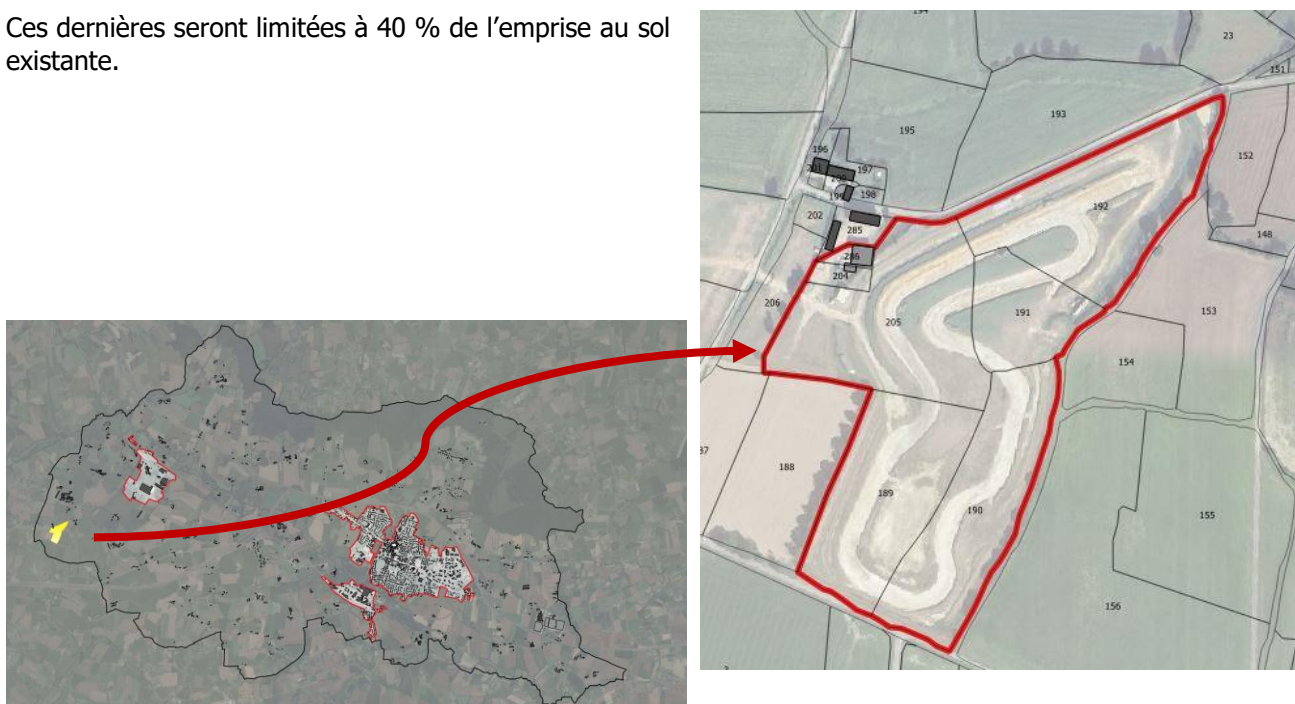


*Localisation du STECAL du Château de Montauban-de-Bretagne*

### STECAL de loisirs de l'autocross

Le site de l'autocross est implanté sur la commune depuis de nombreuses années. Sans extension de son périmètre, la commune souhaite autoriser la construction nouvelle ou l'extension des bâtiments existants.

Ces dernières seront limitées à 40 % de l'emprise au sol existante.



*Localisation du STECAL du Château de Montauban-de-Bretagne*

### 3.4 La création de STECAL à vocation économique

Conformément à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, le PLU peut définir, de manière exceptionnelle, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) qui autorisent des constructions nouvelles dans les zones naturelles, agricoles ou forestières.

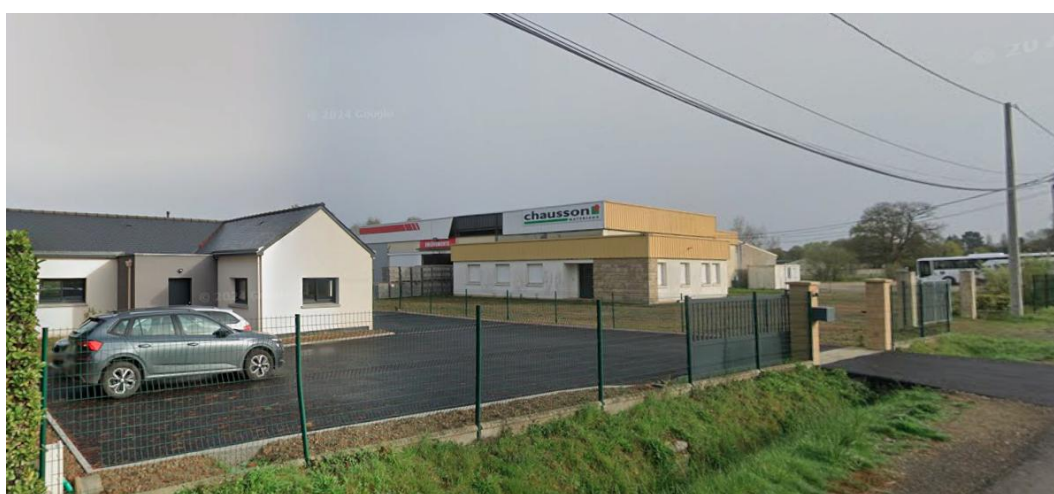
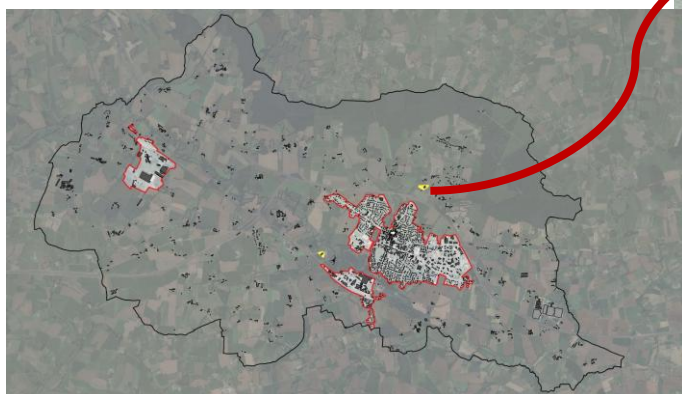
Deux entreprises à vocation économique sont concernées par ces STECAL.

#### STECAL de la Chesnais

Deux entreprises sont présentes dans ce périmètre.

Le règlement écrit (Aa) permettra la création ou l'extension des bâtiments existants (limités à 40% de l'emprise au sol existante).

Aucune extension du périmètre existant ne sera autorisée.



*Les deux entreprises – vue depuis le sud en direction du nord*

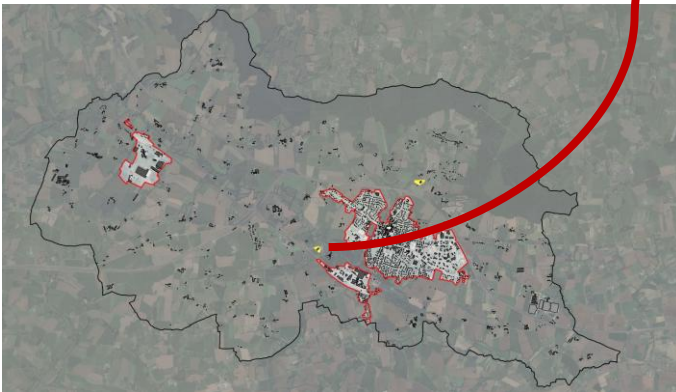
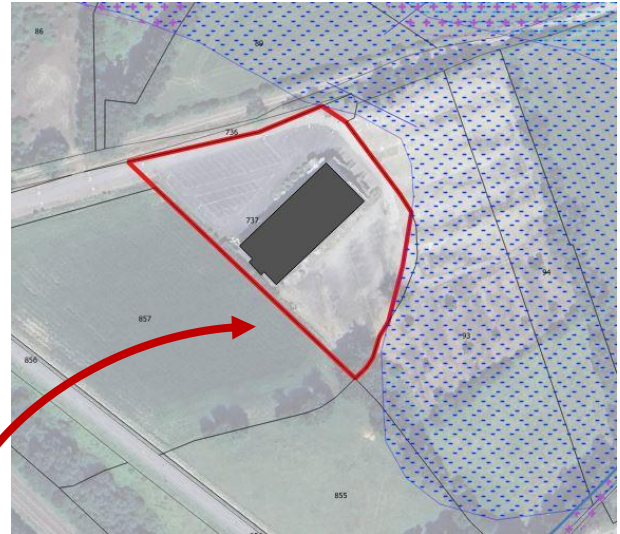
## STECAL de la Morinière

Il s'agit actuellement d'une discothèque implantée dans un imposant bâtiment.

L'objectif est de pouvoir permettre la réutilisation du bâtiment afin d'y implanter d'éventuelles équipements sportifs ou de loisirs.

Les extensions ou constructions nouvelles sont limitées à 20 % de l'emprise au sol existante.

Le périmètre prend en compte la zone inondable avoisinante.



*Le bâtiment existant*

### 3.5 La préservation de l'activité agricole

Un peu moins d'une quarantaine d'exploitations et près de 2 800 ha de surfaces déclarées à la PAC prouvent que l'activité agricole est encore présente sur le territoire communal.

L'objectif est d'assurer la pérennité de cette économie agricole et de permettre son développement.

C'est pourquoi la zone agricole définie couvre la très grande majorité des parcelles cultivées du territoire communal ainsi que les constructions à usage agricole, soit près de **3 153 ha** (70% du territoire communal).



*Localisation des espaces à vocation agricole*

D'autre part, la volonté de limiter les constructions nouvelles en secteur agricole constitue une des mesures les plus fortes du PLU en faveur de la conservation des terres agricoles. Aucun hameau ne pourra accueillir de nouveaux logements. Les constructions existantes à vocation d'habitat pourront seulement faire l'objet d'extensions et d'annexes. Le mitage sera donc stoppé dans ces secteurs.

Les élus de MONTAUBAN-DE-BRETAGNE souhaitent également valoriser autant que possible le potentiel foncier situé dans l'enveloppe urbaine actuelle.

Rappelons aussi que ce projet de PLU garantit une meilleure utilisation de l'espace disponible, au travers notamment de densités bâties plus élevées que dans le passé (le projet est basé sur une densité minimale de 32 logements par hectare et sur une réduction de la consommation d'ENAF estimée à -46% - voir ci-après).

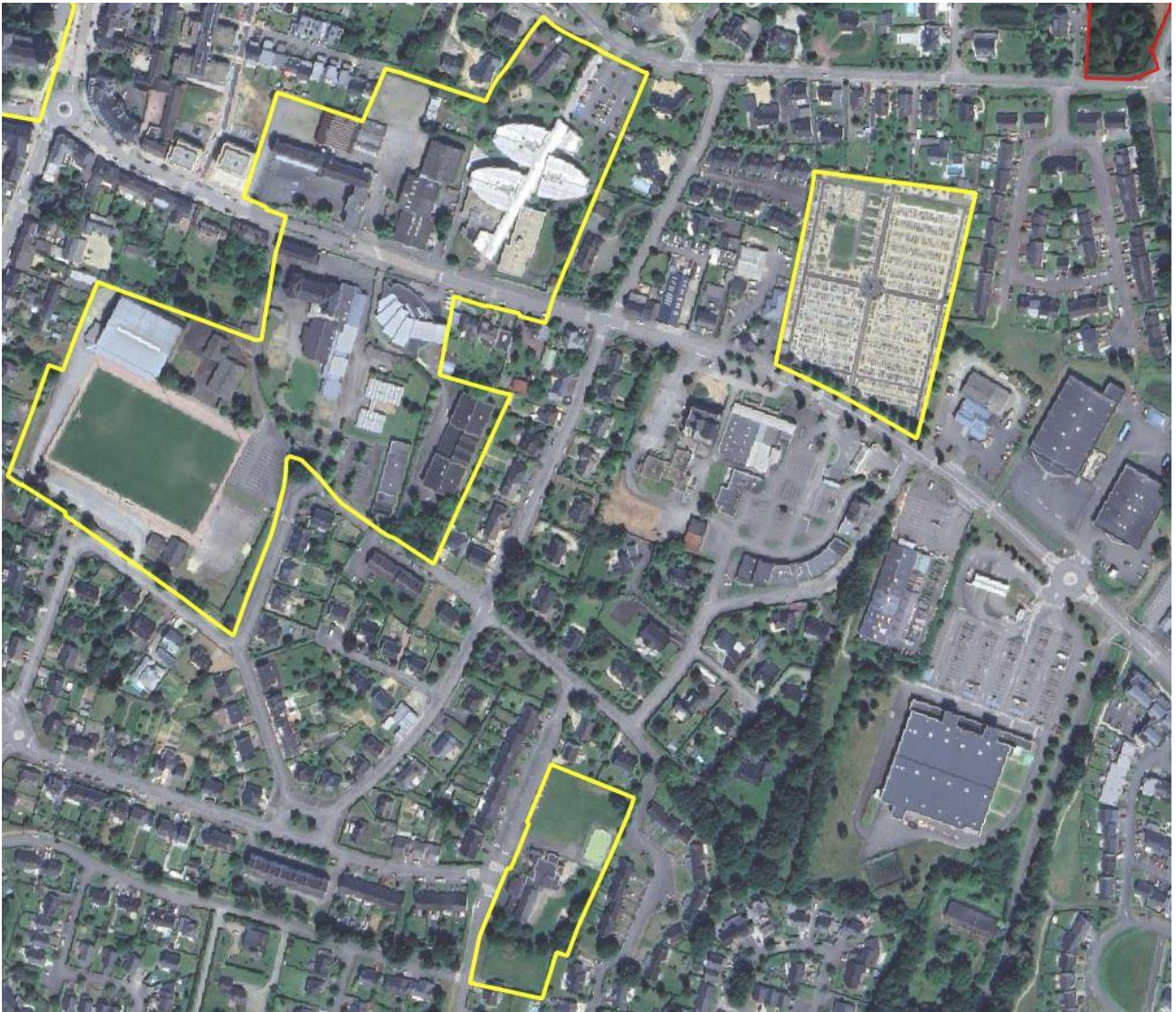
## 4 Les équipements collectifs

### 4.1 De grands pôles d'équipements

La commune de MONTAUBAN-DE-BRETAGNE possède de nombreux équipements collectifs. Comme indiqué précédemment, la commune va accueillir de nouveaux habitants au cours des prochaines années. Les besoins en équipements vont donc également s'accroître.

Les grands secteurs (UG) apparaissent en bleu sur la cartographie ci-après.





*Cimetière à l'est, Espace Les Chênes au sud, Lycée et équipements sportifs à l'ouest*



*Collège et équipements sportifs à l'ouest, Gendarmerie/école au nord, mairie/médiathèque et bien d'autres équipements à l'est*



*Ateliers communaux à l'ouest, Intercommunalité au nord, école au sud*

## 4.2 La centrale Biogaz

La commune de MONTAUBAN-DE-BRETAGNE possède un zonage spécifique (UGe) qui autorise les constructions et installation en lien avec un site de production d'énergie renouvelable.

Il s'agit de la centrale Biogaz de Montauban-de-Bretagne située au Pingoir.



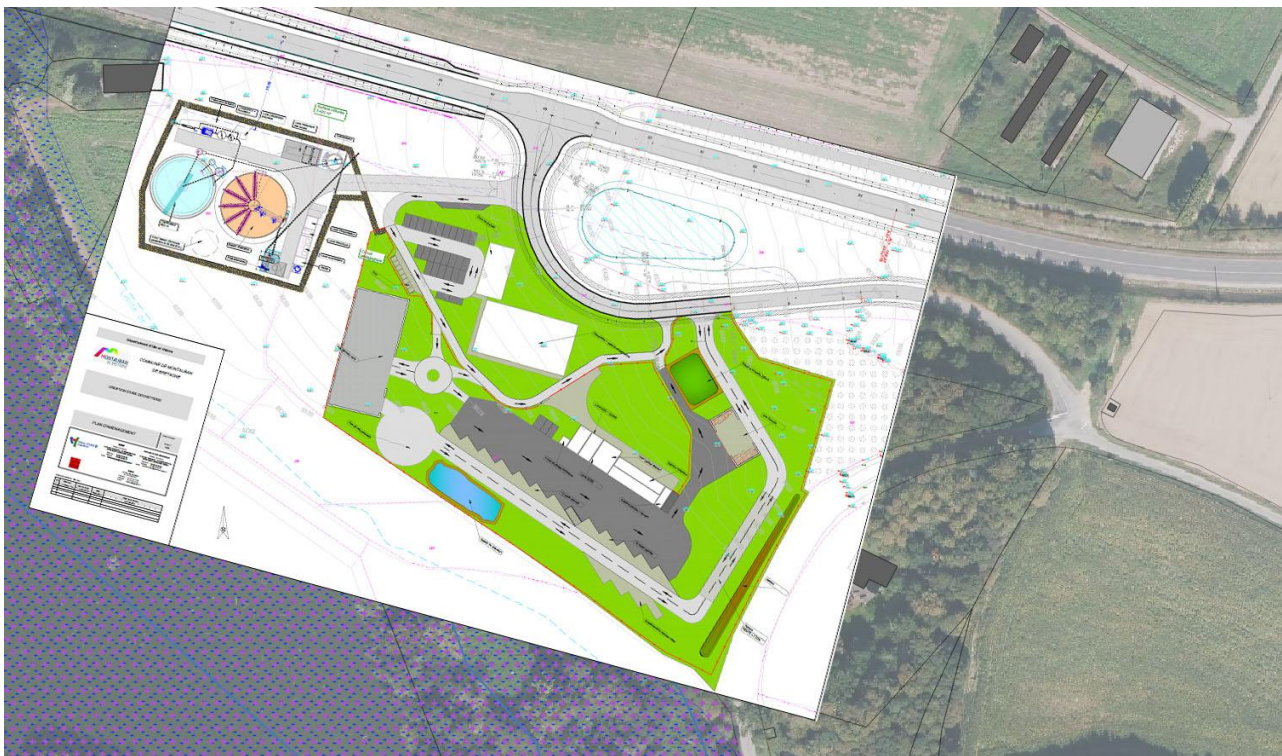
## 4.3 Les STECAL à vocation d'équipements collectifs

Le CFA de la MFR est implanté dans le hameau du Rouvraie.

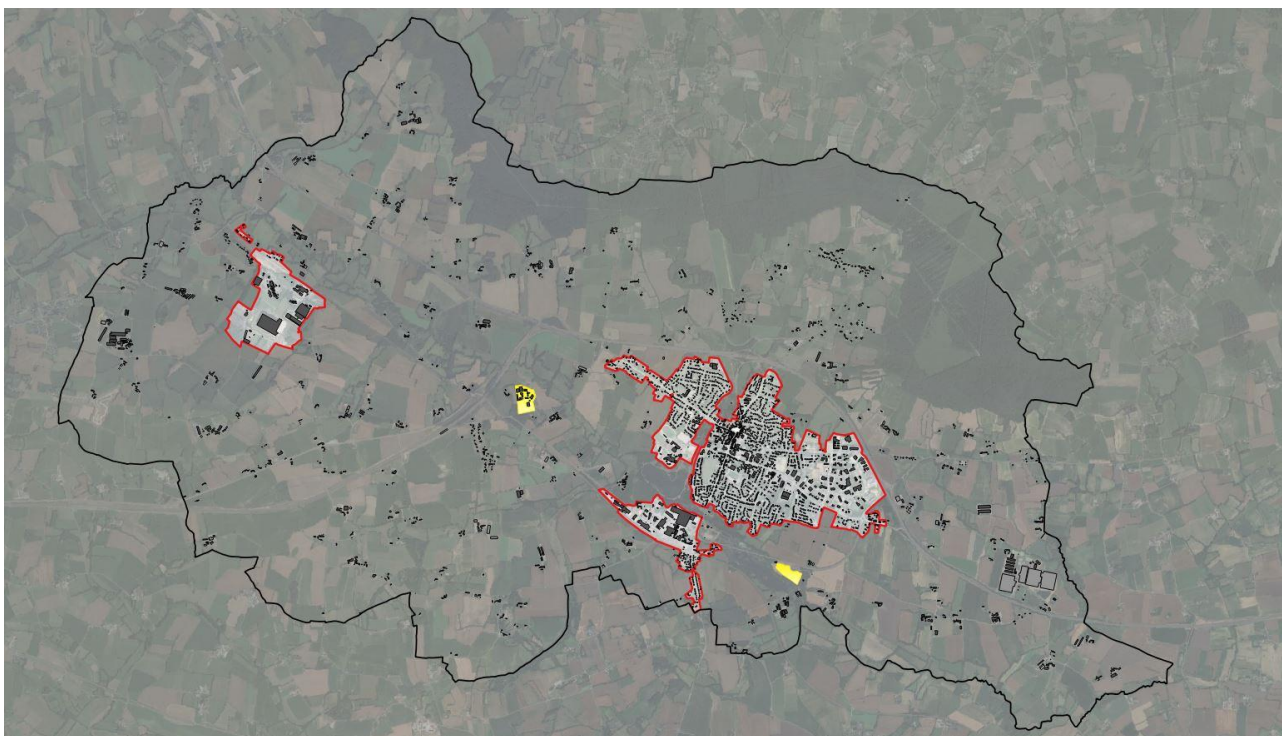


Pour que cet important établissement puisse continuer d'évoluer, un STECAL à vocation d'équipements à été reporté sur son périmètre (STECAL Ae).

Enfin, la collectivité engage la construction d'une nouvelle station d'épuration, d'une déchèterie recyclerie qui seront implantée au sud-est du bourg sur une emprise d'environ 2,4 ha.



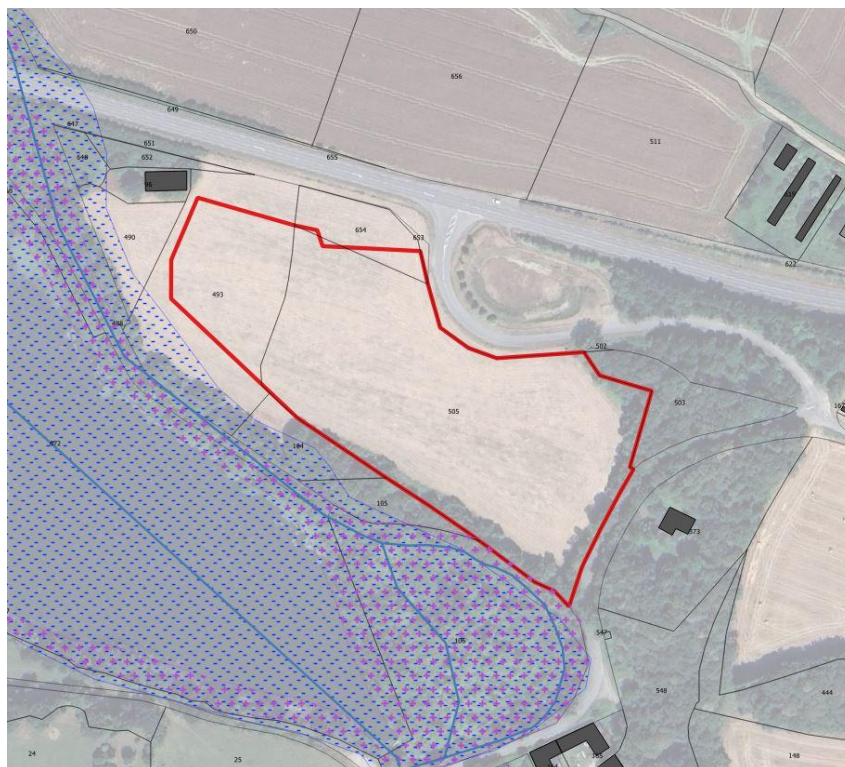
*Implantation du projet de station d'épuration déchèterie/recyclerie*



*En jaune, les STECAL de la MFR (à l'ouest) et de la STEP-déchèterie/recyclerie (à l'est)*



*STECAL de la MFR (Ae)*

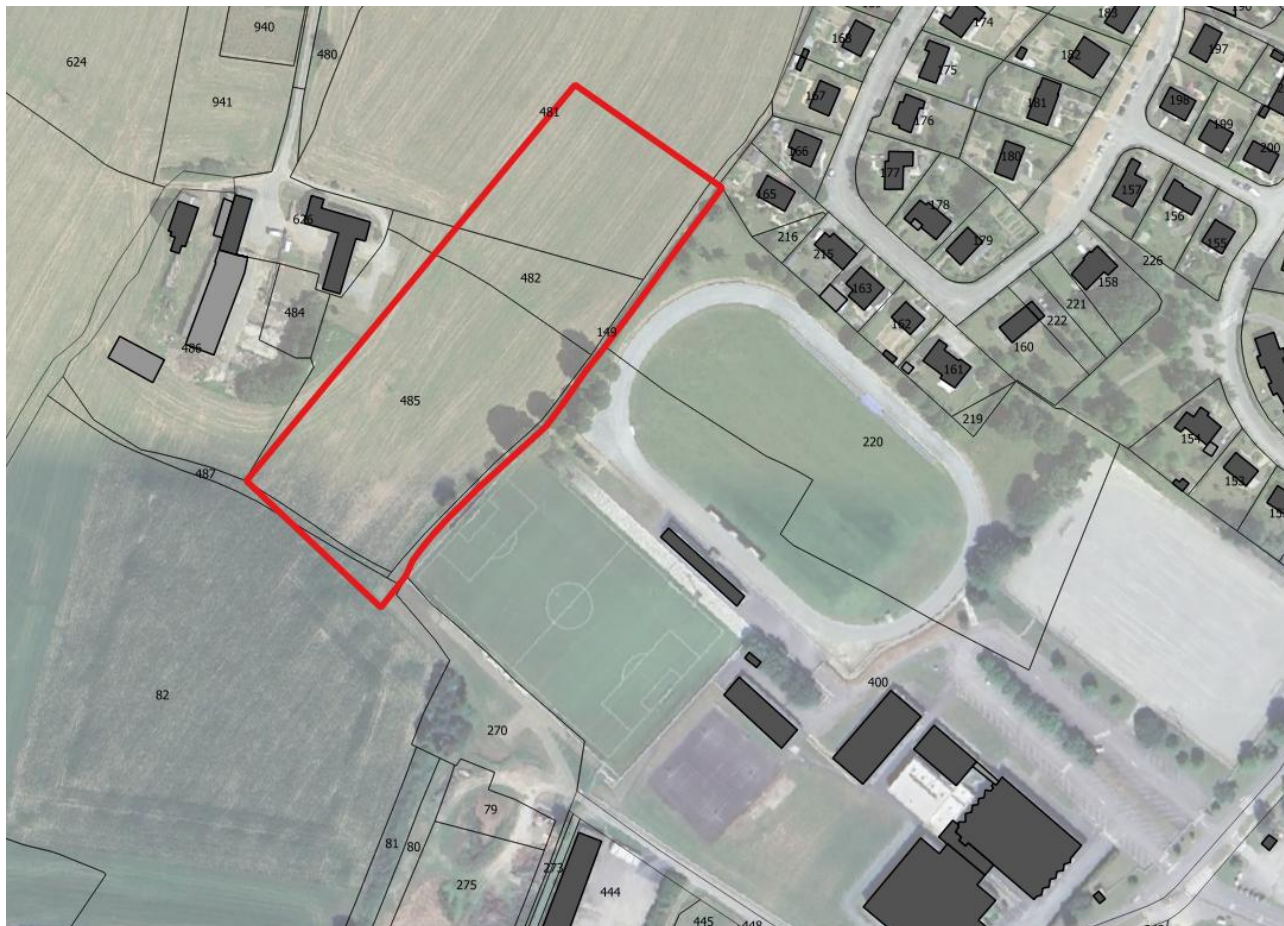


*STECAL de la STEP-déchèterie/recyclerie (Nd)*

## 4.4 Une extension à plus long terme

Le PLU délimite une zone 2AU d'environ 1,5 ha. Cet espace situé entre le Coudray et la zone d'équipements UG de La Métairie aura vocation à recevoir des équipements collectifs (terrains de sports, salle multifonction). Cet espace sera urbanisé à moyen long terme.

Il ne devrait pas y avoir de consommation d'ENAF avant 2031.



**La consommation d'ENAF jusqu'en 2031 est de 2,7 ha pour l'ensemble des secteurs à vocation d'équipements. IL s'agit du STECAL de la STEP et de la déchèterie/recyclerie.**

## 5 La mobilité

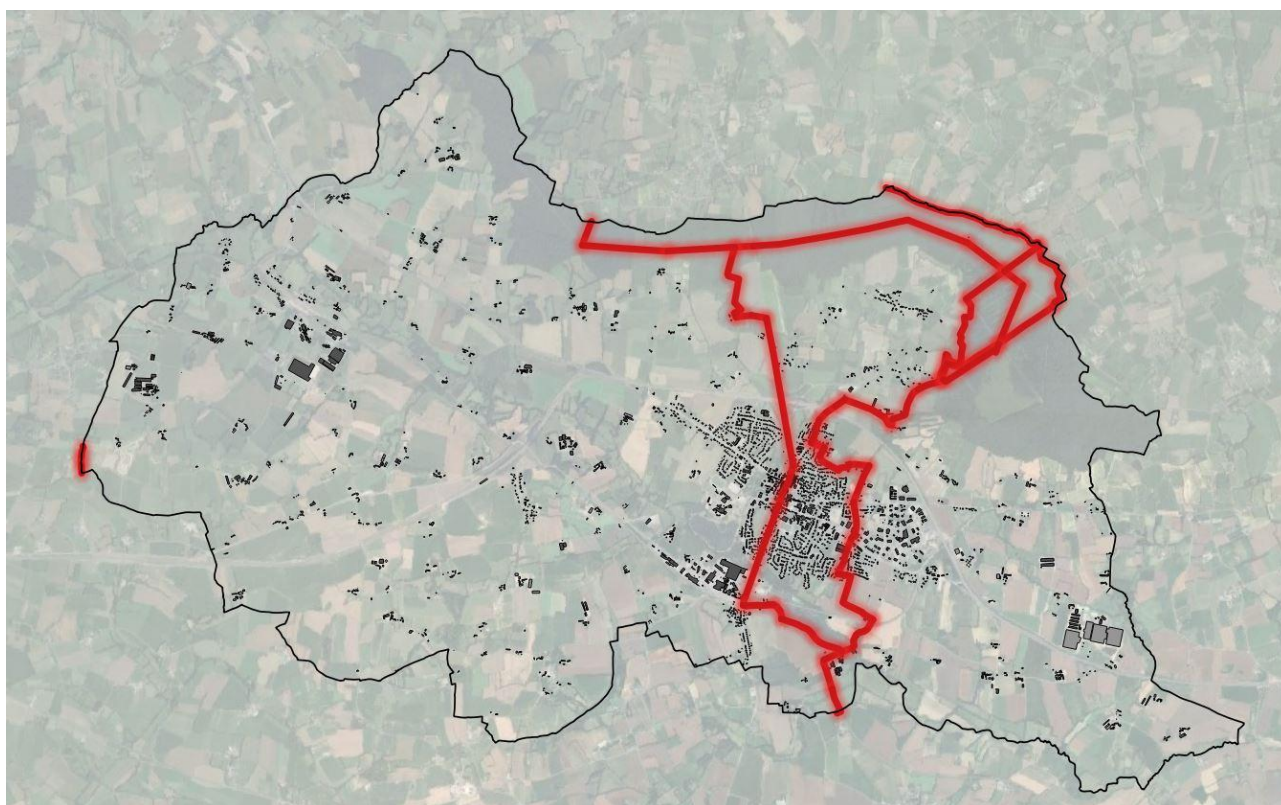
En complément des orientations d'aménagement et de programmation, plusieurs outils ont été mis en place pour favoriser la diversification des modes de déplacement.

### 6.1 Les cheminements doux à créer ou à conserver

La commune souhaite aménager et conserver les chemins existants et représentatifs de l'identité communale.

Pour cela, l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme prévoit que le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.

Ainsi, la commune a souhaité identifier sur le plan de zonage plus **22,5 km de chemins** qui sont à préserver au titre de l'article L 151-38. Ces cheminements sont inscrits au PDIPR.



### 6.2 Les emplacements réservés

En application de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme, des emplacements réservés pour voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts et espaces nécessaires aux continuités écologiques peuvent être inscrits dans le PLU.

L'inscription d'un emplacement réservé rend inconstructible, sauf à titre précaire, le terrain ou portion de terrain concerné pour toute autre utilisation que celle prévue.

Un droit de délaissement est ouvert au propriétaire d'un terrain concerné par cette servitude, en application de l'article L 152-2 du Code de l'Urbanisme.

La commune a inscrit 30 emplacements réservés au PLU pour faciliter la création de liaisons douces ou aménager la voirie.

N°	Objet	Bénéficiaire	Superficie en m <sup>2</sup>
ER1	Liaison douce	COMMUNE	199
ER2	Aménagement d'un accès	COMMUNE	234
ER3	Voirie	COMMUNE	14
ER4	Préserver le chemin existant et la haie	COMMUNE	5 428
ER5	Voie d'accès	COMMUNE	233
ER6	Voie d'accès	COMMUNE	214
ER7	Liaison douce	COMMUNE	391
ER8	Liaison douce	COMMUNE	742
ER9	Voie d'accès	COMMUNE	1 188
ER10	Liaison douce	COMMUNE	357
ER11	Liaison douce	COMMUNE	1 116
ER12	Voirie	COMMUNE	1 880
ER13	Voirie	COMMUNE	37
ER14	Liaison douce	COMMUNE	169
ER15	Liaison douce	COMMUNE	179
ER16	Liaison douce	COMMUNE	20
ER17	Stationnement	COMMUNE	336
ER18	Stationnement	COMMUNE	802
ER19	Carrefour	COMMUNE	336
ER20	Stationnement, voirie et logements aidés (au minimum 2)	COMMUNE	839
ER23	Liaison douce	COMMUNE	855
ER24	Liaison douce	COMMUNE	1 449
ER25	Liaison douce	COMMUNE	1 206
ER26	Liaison douce	COMMUNE	1 781
ER27	Liaison douce	COMMUNE	610
ER28	Liaison douce	COMMUNE	2 998
ER29	Liaison douce	COMMUNE	4 915
ER30	Liaison douce	COMMUNE	2 033
ER31	Liaison douce	COMMUNE	40 679
ER32	Voirie	COMMUNE	485

## **7 La biodiversité**

### **6.1 Les éléments de paysage à protéger (le patrimoine naturel) et les espaces boisés classés**

Soucieuse de préserver son environnement, la commune a lancé des études environnementales complémentaires sur les thématiques suivantes :

- Mise à jour de l'inventaire du bocage et des éléments remarquables du paysage,
- Analyse de la trame verte et bleue,
- Pré-cadrage faune / flore et inventaire des zones humides sur les parcelles à urbaniser.

Cette étude est annexée au présent PLU : « 6.7 Mise à jour environnementale »

En s'appuyant sur ces études, le PLU introduit une protection du patrimoine paysager au titre de l'article 151-23 du code de l'urbanisme.

Il s'agit :

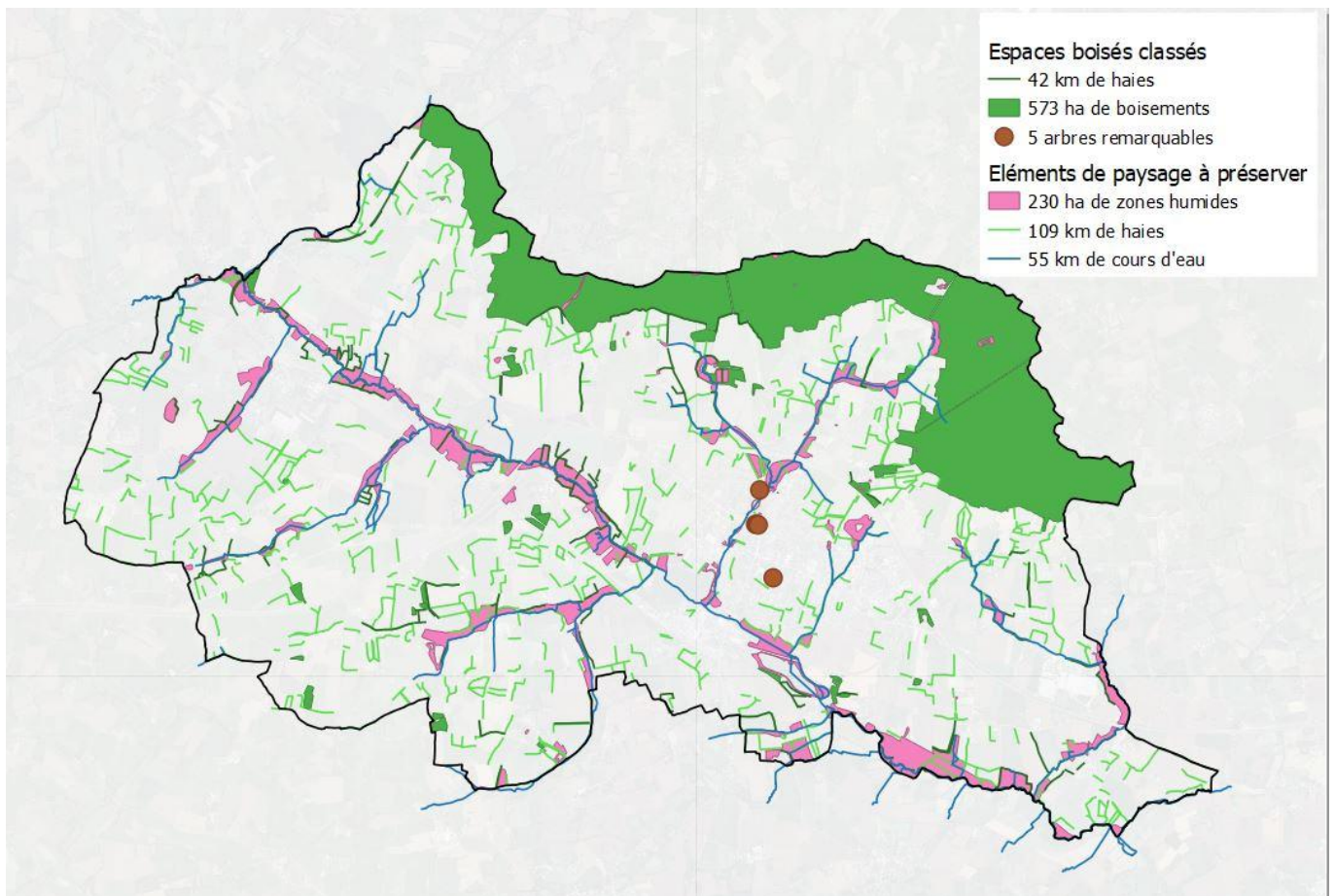
- 109 km de **haies**
- 230 ha de **zones humides**
- 55 km de **cours d'eau**

Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au titre du L 151-23 devront faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues (R 421-17-d). En cas de destruction d'un élément protégé, la replantation/la création d'un élément jouant un rôle écologique et paysager au moins équivalent sera exigée.

Par ailleurs, les **boisements** et des haies les plus sensibles ont été protégé au titre des espaces boisés classés (EBC), article L 113-1 du code de l'urbanisme.

Il s'agit :

- 573 ha de **boisements**
- 42 km de **haies**
- 5 **arbres remarquables**



Ces éléments méritent d’être protégées car ils jouent à la fois un rôle écologique important et participent pleinement à la structure du paysage agricole.

Enfin, un emplacement réservé a été instauré pour préserver une zone humide.

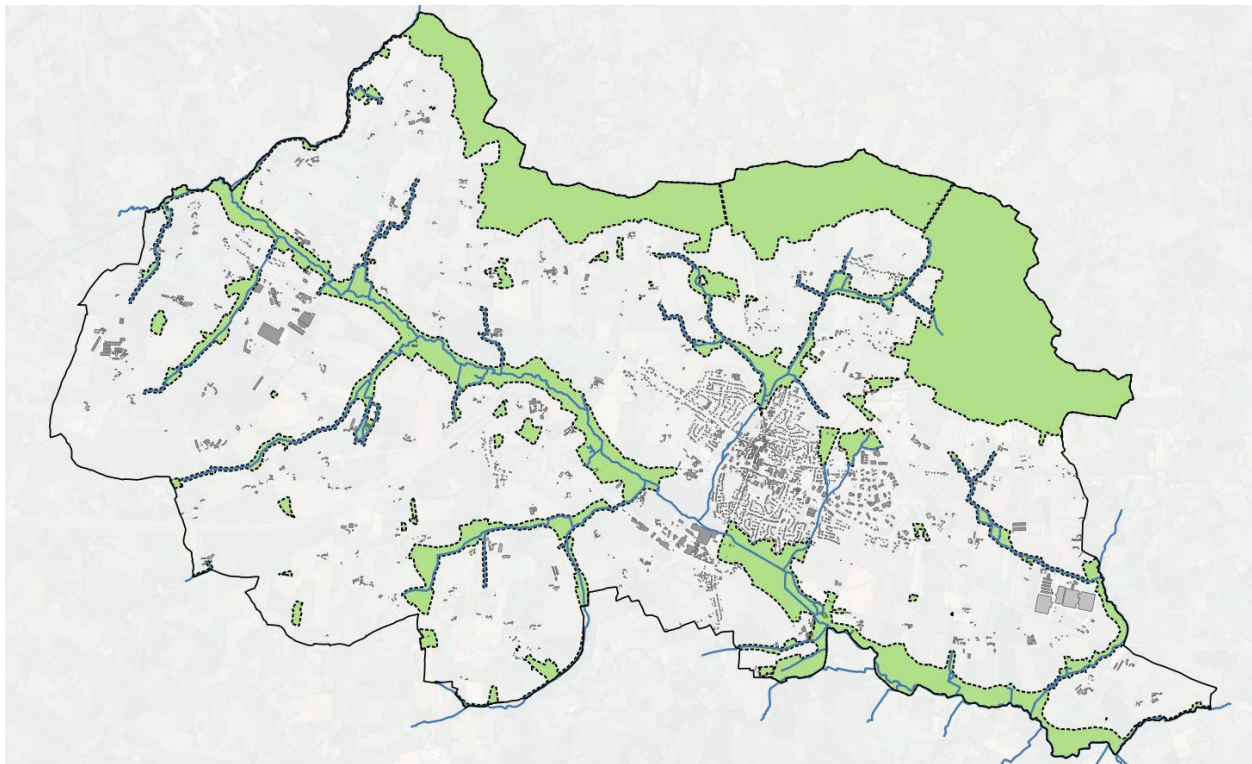
N°	Objet	Bénéficiaire	Superficie en m <sup>2</sup>
ER22	Parc urbain et préservation de la zone humide	COMMUNE	25 823

## 6.2 La protection des cours d'eau

Comme indiqué précédemment, les cours d'eau sont classés en éléments de paysage à préserver (L 151-23 du code de l'urbanisme).

Le règlement graphique classe les cours d'eau et leurs abords en zones protégées (NP). De plus, le règlement écrit de ces zones interdit :

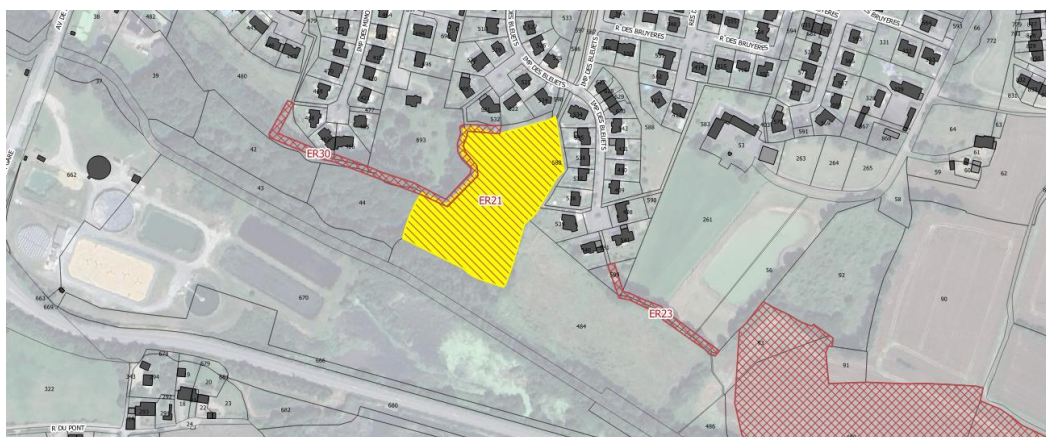
- Dans toutes les zones, toute nouvelle construction est interdite à moins de 10 mètres des berges des cours d'eau identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.
- Les affouillements, les terrassements, le drainage et le busage y sont interdits.



*Des cours d'eau encadrés par des zones naturelles NP*

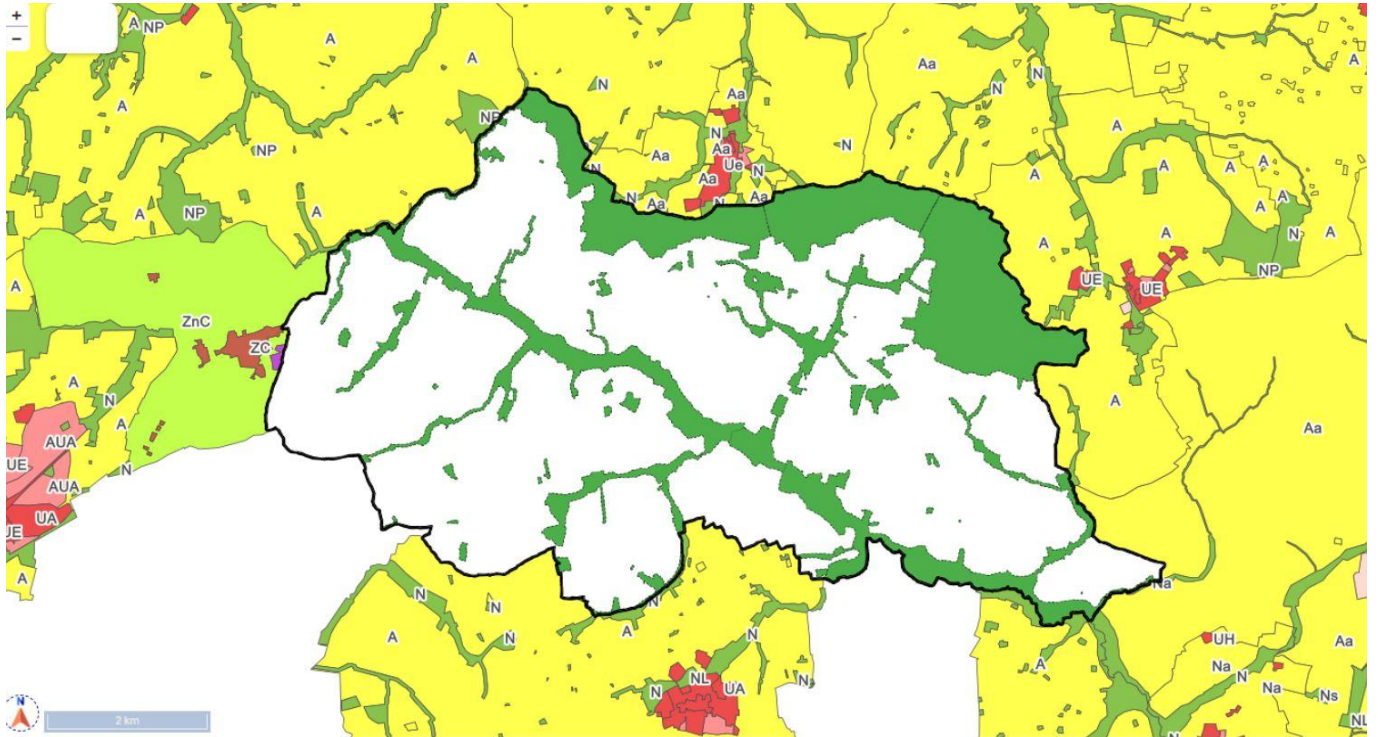
Enfin, un emplacement réservé est reporté sur le plan de zonage pour permettre la réalisation d'un ouvrage de gestion des eaux pluviales

N°	Objet	Bénéficiaire	Superficie en m <sup>2</sup>
ER21	Gestion des eaux pluviales	COMMUNE	11 727



### 6.3 L'intégration du PLU avec les communes voisines

La cartographie ci-après présente le zonage naturel sur la commune et son emboîtement avec le zonage des communes limitrophes (Les PLU des communes de Saint-Méen et Saint-Uniac ne sont pas numérisés).



*Zone naturelle du PLU et zonage des communes voisines*

*Source : géoportail de l'urbanisme*

Nous pouvons constater que les continuités écologiques sont assurées, notamment le long du Garun.

## 8 Les paysages

### 7.1 La protection du patrimoine bâti

Le règlement instaure également une protection des éléments bâtis et paysagers représentatifs de l'identité de montalbanaises.

Pour cela, l'article L.151-19 du code de l'urbanisme prévoit que le PLU peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, 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 leur conservation ou leur restauration.

Un atlas du patrimoine réalisé en 2020 était annexé au précédent PLU arrêté en 2021. Ce document complet est annexé au présent PLU.

103 éléments remarquables sont identifiés sur le règlement graphique.



*Extrait de l'atlas du patrimoine*

À cela s'ajoutent les 55 constructions susceptibles de changer de destination, qui sont également préservées au titre des éléments de paysage à protéger (article L.151-19 du Code de l'urbanisme).

## 7.2 Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

En application de l'article L.151-11-2° du Code de l'Urbanisme, le règlement peut désigner « en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ».

Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

Les élus de MONTAUBAN-DE-BRETAGNE ont souhaité permettre, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, le changement de destination de constructions situées en zone agricole ou naturelle et identifiées sur le règlement graphique.

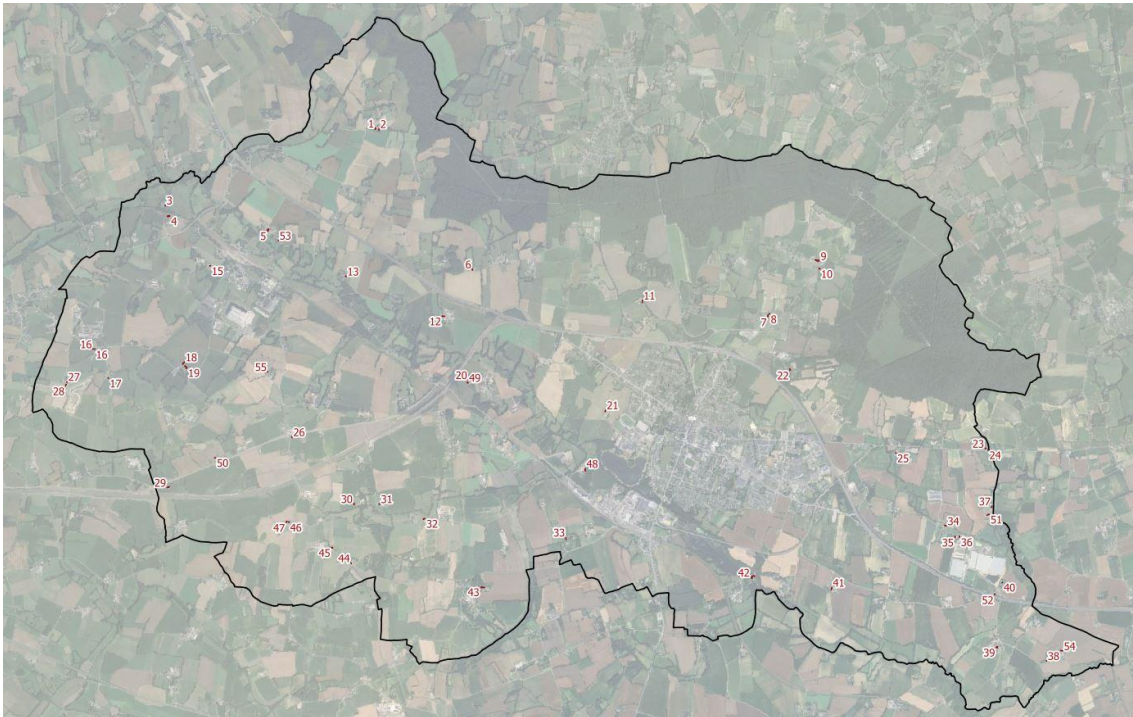
### Critères d'identification :

- Une localisation en zone A et N
- En dehors d'une exploitation agricole
- La valeur architecturale et patrimoniale (caractéristiques architecturales, historiques, culturelles...)
- La non affectation au logement
- La proximité immédiate d'habitation
- Le potentiel du bâti à accueillir de l'habitat (Volumétrie, ouverture, localisation, capacité de réhabilitation une emprise au sol minimum du bâti (60/80 m<sup>2</sup>)...)
- L'accessibilité
- La desserte par les réseaux
- L'aptitude du terrain à l'assainissement autonome (dimension, nature du sol...)

**55 constructions** ont été identifiées.



*Exemple de constructions identifiées.*



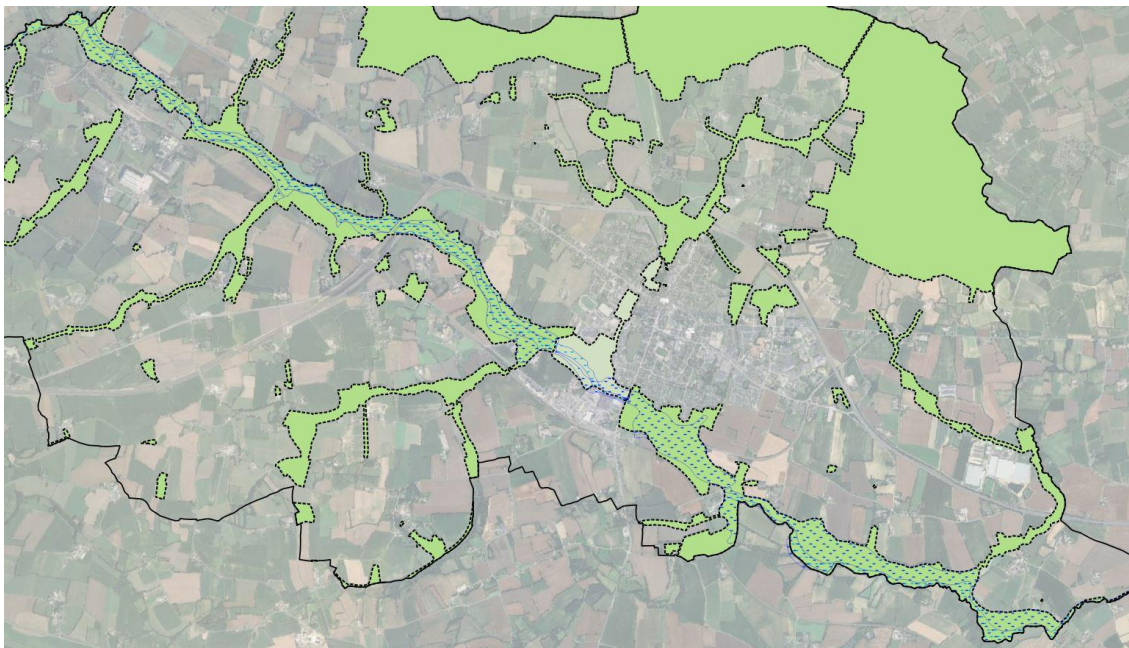
*Localisation des changements de destination*

## 9 Les risques et nuisances

### 9.1 Les zones inondables

La commune est couverte par un Atlas des Zones Inondables et un PPRI.

Ces zones inondables sont classées en zone naturelle NP.



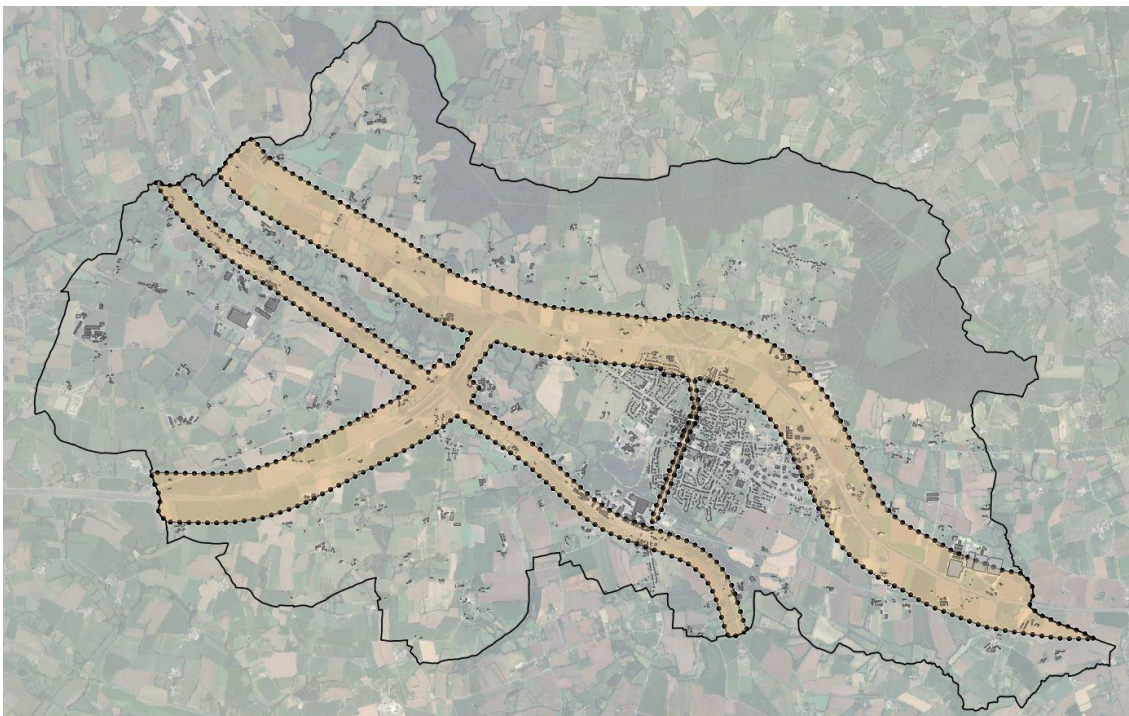
*Superposition des zones inondables et de la zone naturelle*

### 9.2 Les nuisances sonores

La commune est traversée par plusieurs infrastructure de transports (ferroviaire et viaire) qui génèrent des périmètres de nuisances sonores.

Ces marges sont reportées sur le règlement graphique autour des axes suivants :

- RN12,
- RN 164,
- RD61,
- Voie ferrée Rennes-Brest.




*Périmètres de nuisances sonores*

### 9.3 Le risque industriel


La commune est couverte par plusieurs périmètres de risque autour de quatre installations classées.

Le règlement graphique représente ces périmètres. Le règlement écrit renvoie aux règles applicables dans chacun d'eux.


#### RISQUES INDUSTRIELS

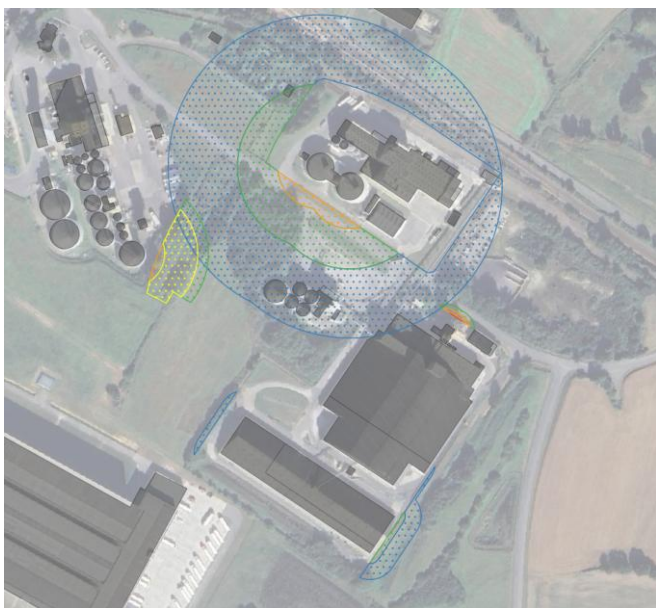
 Zone "R"

 Zone "r"

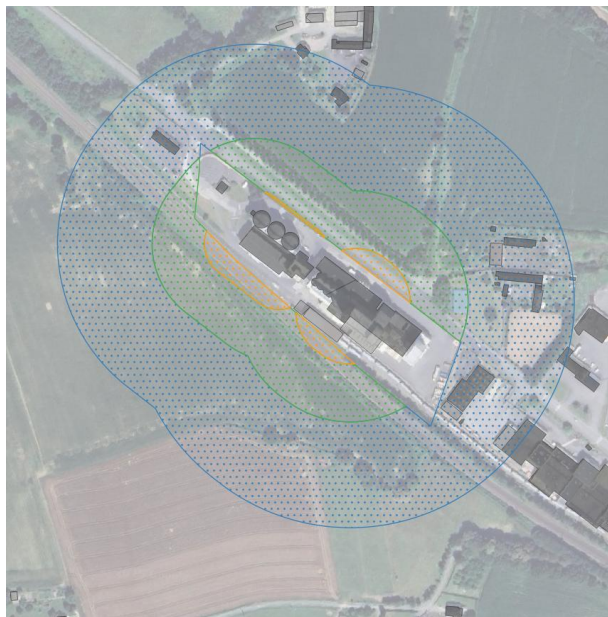
 Zone "Eloignement spécifique"

 Zone "B"

 Zone "b"



La Brohinière



La ZA de la Gare

### 9.4 Les secteurs d’information sur les sols

Il existe **3 SIS sur la commune de MONTAUBAN-DE-BRETAGNE**, qui correspondent aux 3 secteurs d’information de l’administration concernant une pollution suspectée ou avérée mentionnés ci-dessus :

N° identifiant SSP	N° SIS	Nom	Adresse
SSP00044360101	35SIS06747	Ancienne décharge de la Billiais	LA VILLE ES JOLLIVE
SSP00055890101	35SIS08150	Ancienne décharge de Pélineuc	PÉLINEUC
SSP00009820101	35SIS02723	Ancienne décharge de Lannelou	LANNELOU

Ces trois périmètres sont reportés sur le règlement graphique.



*Localisation des trois SIS*

---

# **CHAPITRE 5 : JUSTIFICATION DES RÈGLEMENTS GRAPHIQUE ET LITTÉRAL**

---

# 1 Les différentes zones du PLU

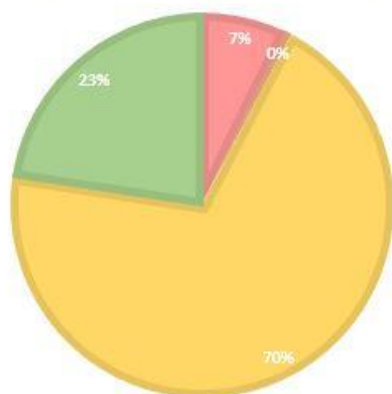
À chaque parcelle du territoire communal est affectée une zone en rapport avec la nature ou la vocation actuelle et future. Chaque zone du PLU est soumise à un règlement qui peut :

- préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire.
- définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées.

Sur la base des articles L 151-9 et R 151-17 du code de l'urbanisme, le présent règlement s'organise en 15 zones différentes :

- ✓ 6 zones urbaines : UA, UC, UD, UE, UF et UG.
- ✓ 3 zones à urbaniser : 1AUE, 1AU et 2AU.
- ✓ 2 zones agricoles : A et A STECAL.
- ✓ 3 zones naturelles : NP, ND et NL.

■ Zones urbaines ■ Zones à urbaniser ■ Zones Agricoles ■ Zones Naturelles



Zones	Surfaces	%
<b>Zones urbaines</b>	<b>324,1</b>	<b>7,1%</b>
UC	15,3	0,3%
UD	12,0	0,3%
UE	135,2	3,0%
UF	9,1	0,2%
UG	30,0	0,7%
UGe	3,1	0,1%
UA	119,4	2,6%
<b>Zones à urbaniser</b>	<b>24,3</b>	<b>0,5%</b>
1AUE	13,2	0,3%
1AUA	3,5	0,1%
2AU	7,7	0,2%
<b>Zones Agricoles</b>	<b>3167,5</b>	<b>69,7%</b>
A	3153,8	69,4%
AA	13,7	0,3%
<b>Zones Naturelles</b>	<b>1026,1</b>	<b>22,6%</b>
NP	995,3	21,9%
NL	27,0	0,6%
NLc	1,4	0,0%
Nd	2,4	0,1%
	<b>4542</b>	<b>100%</b>

## **2 Justifications et objectifs des différentes zones**

Le règlement du plan local d'urbanisme peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :

- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité
  - Destinations et sous-destinations (Articles R151-27 à R151-29)
  - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités (Articles R151-30 à R151-36)
  - Mixité fonctionnelle et sociale (Articles R151-37 à R151-38)
- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
  - Volumétrie et implantation des constructions (Articles R151-39 à R151-40)
  - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (Articles R151-41 à R151-42)
  - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (Article R151-43)
  - Stationnement (Articles R151-44 à R151-46)
- Equipement et réseaux
  - Desserte par les voies publiques ou privées (Articles R151-47 à R151-48)
  - Desserte par les réseaux (Articles R151-49 à R151-50)

Dans une même zone, les règles peuvent être différentes, selon que les constructions sont destinées à l'exploitation agricole et forestière, à l'habitation, au commerce et aux activités de service, aux équipements d'intérêt collectif et services publics ou aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

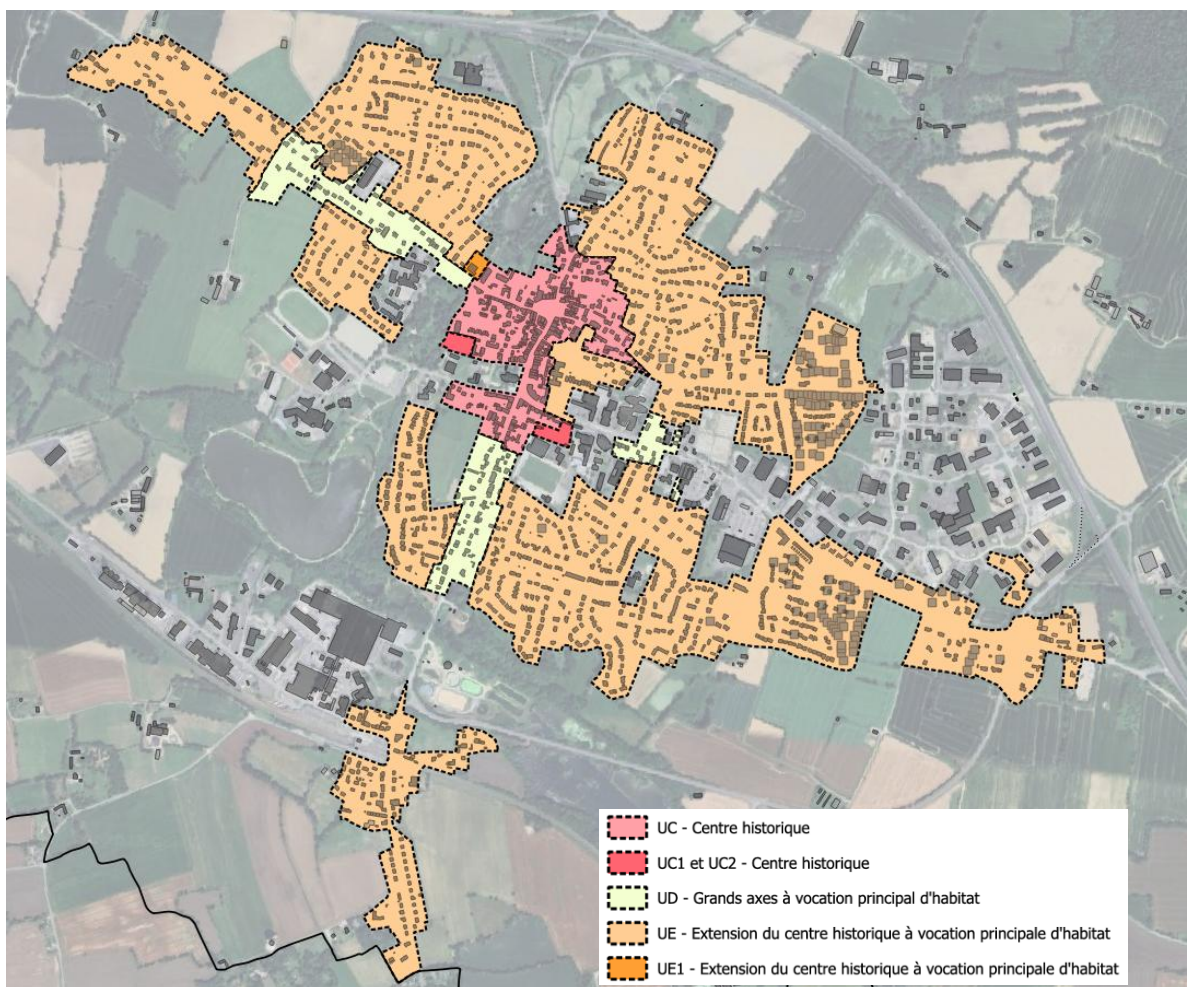
Le règlement de chaque zone est fixé en fonction :

- ✓ **de la situation actuelle (site, milieu bâti, zone à protéger...) ;**
- ✓ **des équipements existants ;**
- ✓ **des volontés d'aménagement arrêtées par la collectivité et les documents supérieurs.**

### **2.1 Les zones urbaines U**

Ce sont les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le règlement du PLU comporte six zones urbaines : une zone résidentielle historique (UC), une zone résidentielle mixte à densifier (UD), une zone résidentielle mixte (UE), une zone à vocation ferroviaire (UF), une zone à vocation d'équipements collectifs (UG), enfin, une zone à vocation économique (UA).



### Zone UC

La zone **UC** est destinée à l'habitat ainsi qu'aux activités compatibles avec celui-ci, notamment les activités commerciales. Couvrant le bourg historique de la commune, elle correspond à un type d'urbanisation en ordre continu disposant des équipements essentiels.

L'affectation principale de cette zone est réservée à de l'habitat, des équipements et des activités compatibles avec l'habitat.

L'objectif du règlement est de faciliter la réalisation d'un projet urbain répondant à divers objectifs :

- Favoriser la mixité sociale et les fonctions urbaines
- Favoriser la densification urbaine en respectant les caractéristiques morphologiques du bâti existant dans le centre tout en permettant la diversification des formes urbaines.
- Mettre en place une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.
- Adapter l'offre de stationnement en fonction des besoins réels tout en limitant l'utilisation de l'espace public.

Elle comprend un sous-secteur **UC1** où les règles de stationnements varient et un sous-secteur **UC2** où les règles de densité et de mixité varient.

**Les objectifs des règles applicables en zone UC**

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
<b>I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b>		
<b>Destinations et sous-destinations autorisées</b>	<p>Habitation.</p> <p>Équipements d'intérêt collectif et services publics, sauf « Lieux de culte » sous conditions.</p> <p>Artisanat et commerce de détail (sous condition).</p> <p>Restauration.</p> <p>Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.</p> <p>Hôtels.</p> <p>Cinéma.</p> <p>Bureau.</p> <p>Industrie (sous conditions).</p>	<p>Favoriser la mixité des fonctions.</p> <p>Favoriser l'installation et l'évolution de commerces dans la centralité et d'équipements d'intérêt collectif.</p>
<b>Interdiction et limitation</b>	<p>Sont interdites les occupations du sol non compatibles avec l'habitat.</p> <p>Les commerces ne sont autorisés que sous conditions dans la centralité commerciale.</p> <p>Les changements de destination des rez-de-chaussée commerciaux sont interdits au sein de la centralité.</p> <p>Obligation de réaliser des logements aidés en fonction du nombre de logements réalisés.</p> <p>Densité minimale de 30 lgts/ha et de 20% de logements aidés en zone UC2.</p>	<p>Réduire les risques de nuisances.</p> <p>Créer une dynamique commerciale</p> <p>Favoriser la mixité sociale</p> <p>Optimiser le foncier en zone UC2</p>
<b>II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>		
<b>Volumétrie et implantation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Hauteur maximale</u> : 15 mètres au point le plus haut.</li> </ul> <p>Règles particulières pour les annexes et la zone UC2</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Implantation</u> :</li> </ul> <p>Par rapport aux voies : implantation à l'alignement de la voie ; implantations différentes si justification.</p> <p>Par rapport aux limites séparatives : en limite séparative ou en recul d'au moins 1,9 m ; implantations différentes si justification.</p> <p>Règles spécifiques pour les abords des cours d'eau et les EBC</p>	<p>Respecter les caractéristiques morphologiques du bâti existant tout en permettant la diversification des formes urbaines.</p> <p>Favoriser la densification.</p> <p>Préserver la trame verte et bleue.</p>
<b>Qualité urbaine, architecturale,</b>	Harmonie générale des constructions.	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les

<b>environnementale et paysagère</b>	Règles (matériaux et hauteur) pour les constructions et clôtures. Règles pour l'aspect extérieur des commerces. Règle spécifique pour les zones UC1 et UC2. Mise en place d'un coefficient de biotope, à l'exception de la zone UC2.	possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales. Favoriser l'harmonie visuelle des commerces. Préservation de la circulation pour la petite faune. Favoriser l'infiltration de l'eau.
<b>Traitement environnemental et paysager</b>	Recommandation d'espèces peu allergisantes et non invasives. Préservation des EBC et des éléments de paysage.	Planter des essences locales et peu allergisantes. Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants.
<b>Stationnement</b>	Stationnement assuré en dehors des voies publiques. Règles différentes en fonction de destination. Règles pour le stationnement des vélos.	Autoriser la densification. Favoriser l'implantation de commerces dans le bourg. Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.
<b>III. Équipement et réseaux</b>		
<b>Desserte par les voies</b>	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation.
<b>Desserte par les réseaux</b>	La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie. Favoriser le passage de la fibre optique.	Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie. Prévoir le très haut débit.

## Zone UD

La zone UD recouvre des secteurs de transition entre le centre-ville et les secteurs pavillonnaires, le long des axes principaux de la ville. Ces secteurs sont susceptibles d'évoluer en accueillant des programmes de renouvellement urbain.

L'objectif du règlement de la zone UD est de faciliter la réalisation d'un projet urbain répondant aux objectifs suivants :

- Favoriser la mixité sociale et les fonctions urbaines
- Favoriser la densification urbaine en respectant les caractéristiques morphologiques du bâti existant dans le centre tout en permettant la diversification des formes urbaines.
- Mettre en place une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.
- Adapter l'offre de stationnement en fonction des besoins réels tout en limitant l'utilisation de l'espace public.
- Favoriser le renouvellement urbain.

**Les objectifs des règles applicables en zone UD**

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
<b>I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b>		
<b>Destinations et sous-destinations autorisées</b>	<p>Habitation.</p> <p>Équipements d'intérêt collectif et services publics, sauf « Lieux de culte » sous conditions.</p> <p>Artisanat et commerce de détail (sous condition).</p> <p>Restauration.</p> <p>Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.</p> <p>Hôtels.</p> <p>Cinéma.</p> <p>Industrie (sous conditions).</p> <p>Bureau.</p>	<p>Favoriser la mixité des fonctions.</p> <p>Favoriser l'installation et l'évolution de commerces dans la centralité et d'équipements d'intérêt collectif.</p>
<b>Interdiction et limitation</b>	<p>Sont interdites les occupations du sol non compatibles avec l'habitat.</p> <p>Les commerces ne sont autorisés que sous conditions dans la centralité commerciale.</p> <p>Les changements de destination des rez-de-chaussée commerciaux sont interdits au sein de la centralité.</p> <p>Obligation de réaliser des logements aidés en fonction du nombre de logements réalisés.</p>	<p>Réduire les risques de nuisances.</p> <p>Créer une dynamique commerciale</p> <p>Favoriser la mixité sociale</p>
<b>II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>		
<b>Volumétrie et implantation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Hauteur maximale</u> :</li> </ul> <p>15 mètres au point le plus haut.</p> <p>Règles particulières pour les annexes</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Implantation</u> :</li> </ul> <p>Par rapport aux voies : implantation soit à l'alignement de la voie soit en retrait de 5 m ; implantations différentes si justification.</p> <p>Par rapport aux limites séparatives : en limite séparative ou en recul d'au moins 1,9 m ; implantations différentes si justification.</p> <p>Règles spécifiques pour les abords des cours d'eau et les EBC.</p>	<p>Respecter les caractéristiques morphologiques du bâti existant tout en permettant la diversification des formes urbaines.</p> <p>Favoriser la densification.</p> <p>Préserver la trame verte et bleue.</p>
<b>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>	<p>Harmonie générale des constructions.</p> <p>Règles (matériaux et hauteur) pour les constructions et clôtures.</p> <p>Mise en place d'un coefficient de biotope.</p>	<p>Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches</p>

		environnementales. Préservation de la circulation pour la petite faune. Favoriser l'infiltration de l'eau.
<b>Traitement environnemental et paysager</b>	Recommandation d'espèces peu allergisantes et non invasives. Préservation des EBC et des éléments de paysage.	Planter des essences locales et peu allergisantes. Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants.
<b>Stationnement</b>	Stationnement assuré en dehors des voies publiques. Règles différentes en fonction de destination. Règles pour le stationnement des vélos.	Autoriser la densification. Favoriser l'implantation de commerces dans le bourg. Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.
<b>III. Équipement et réseaux</b>		
<b>Desserte par les voies</b>	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation.
<b>Desserte par les réseaux</b>	La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie. Favoriser le passage de la fibre optique.	Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie. Prévoir le très haut débit.

### Zone UE

La zone **UE** correspond aux quartiers d'habitat à forte dominante d'habitat individuel dont le caractère résidentiel est marqué.

La zone UE comprend un sous-secteur UE1 à vocation mixte (habitat, équipements et ou activités de services).

L'objectif du règlement de la zone UE est de faciliter la réalisation d'un projet urbain répondant aux objectifs suivants :

- Favoriser la mixité sociale et les fonctions urbaines
- Favoriser la densification urbaine en respectant les caractéristiques morphologiques du bâti existant dans le centre tout en permettant la diversification des formes urbaines.
- Ne pas concurrencer la centralité commerciale.
- Mettre en place une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.
- Adapter l'offre de stationnement en fonction des besoins réels tout en limitant l'utilisation de l'espace public.

**Les objectifs des règles applicables en zone UE**

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
<b>I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b>		
<b>Destinations et sous-destinations autorisées</b>	Habitation. Équipements d'intérêt collectif et services publics, sauf « Lieux de culte » sous conditions. Artisanat et commerce de détail (sous condition). Restauration. Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle. Hôtels. Cinéma. Industrie (sous conditions). Bureau.	Favoriser la mixité des fonctions. Favoriser l'installation et l'évolution de commerces dans la centralité et d'équipements d'intérêt collectif.
<b>Interdiction et limitation</b>	Sont interdites les occupations du sol non compatibles avec l'habitat. Les commerces ne sont autorisés que sous conditions dans la centralité commerciale. Les changements de destination des rez-de-chaussée commerciaux sont interdits au sein de la centralité. Obligation de réaliser des logements aidés en fonction du nombre de logements réalisés.	Réduire les risques de nuisances. Créer une dynamique commerciale Favoriser la mixité sociale
<b>II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>		
<b>Volumétrie et implantation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Hauteur maximale</u> : 10 mètres au point le plus haut. Règles particulières pour les annexes. Règles spécifiques pour la zone UE1.</li> <li>• <u>Implantation</u> : Par rapport aux voies : implantation soit à l'alignement de la voie soit en retrait de 3 m ; implantations différentes si justification. Par rapport aux limites séparatives : en limite séparative ou en recul d'au moins 1,9 m ; implantations différentes si justification. Règles spécifiques pour la zone UE1. Règles spécifiques pour les abords des cours d'eau et les EBC.</li> </ul>	Respecter les caractéristiques morphologiques du bâti existant tout en permettant la diversification des formes urbaines. Favoriser la densification. Préserver la trame verte et bleue. Optimiser / densifier la zone UE1.
<b>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et</b>	Harmonie générale des constructions. Règles (matériaux et hauteur) pour les constructions et clôtures.	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier

<b>paysagère</b>	Mise en place d'un coefficient de biotope.	l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales. Préservation de la circulation pour la petite faune. Favoriser l'infiltration de l'eau.
<b>Traitement environnemental et paysager</b>	Recommandation d'espèces peu allergisantes et non invasives. Préservation des EBC et des éléments de paysage.	Planter des essences locales et peu allergisantes. Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants.
<b>Stationnement</b>	Stationnement assuré en dehors des voies publiques. Règles différentes en fonction de destination. Règles pour le stationnement des vélos.	Autoriser la densification. Favoriser l'implantation de commerces dans le bourg. Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.
<b>III. Équipement et réseaux</b>		
<b>Desserte par les voies</b>	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation.
<b>Desserte par les réseaux</b>	La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie. Favoriser le passage de la fibre optique.	Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie. Prévoir le très haut débit.

### Zone UF

La zone **UF** correspond à l'emprise ferroviaire.

L'objectif du règlement de la zone UF est de faciliter la réalisation d'un projet urbain répondant aux objectifs suivants :

- Favoriser l'installation et le développement des équipements liés aux voies ferrées.



**Les objectifs des règles applicables en zone UF**

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
<b>I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b>		
<b>Destinations et sous-destinations autorisées</b>	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	Favoriser l'installation et l'évolution d'équipements et de constructions liées à la voie ferrée.

<b>Interdiction et limitation</b>	Sont interdites les occupations du sol non liées aux activités autorisées dans la zone.	Favoriser l’installation et l’évolution d’équipements et de constructions liées à la voie ferrée.
<b>III. Équipement et réseaux</b>		
<b>Desserte par les voies</b>	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie.  Assurer la commodité de la circulation.
<b>Desserte par les réseaux</b>	La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie.  Favoriser le passage de la fibre optique.	Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie.  Prévoir le très haut débit.

**Zone UG**

La zone UG regroupe les secteurs dans lesquels sont implantés des services publics ou équipements collectifs d'intérêt général.

La zone UG comprend un secteur UGe pour la production d'énergie.

L'objectif du règlement de la zone UG est de faciliter la réalisation d'un projet urbain répondant aux objectifs suivants :

- Favoriser l’installation et l’évolution d’équipements d’intérêt collectif.
- Mettre en place une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l’architecture s’inscrivant dans des démarches environnementales.





UGe

**Les objectifs des règles applicables en zone UG**

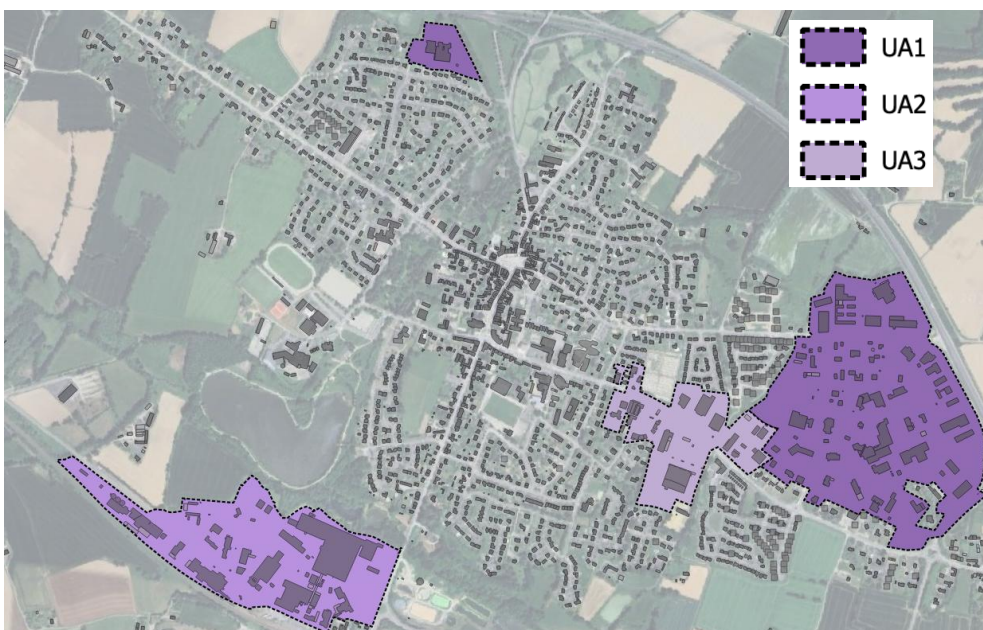
Objet	Nouvelle règle	Objectifs
<b>I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b>		
<b>Destinations et sous-destinations autorisées</b>	Équipements d'intérêt collectif et services publics. Hébergement (sous conditions). Cinéma. Lieux de culte (sous conditions). Entrepôt (sous conditions). Bureau (sous conditions).	Favoriser l'installation et l'évolution d'équipements d'intérêt collectif ainsi que de l'EHPAD.
<b>Interdiction et limitation</b>	Sont interdites les occupations du sol non liées aux activités autorisées dans la zone. En secteur UGe, seules sont autorisées les constructions d'intérêt collectif nécessaires à la production d'énergie.	Favoriser l'installation et l'évolution d'équipements d'intérêt collectif. Favoriser la production d'énergie.
<b>II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>		
<b>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>	Harmonie générale de la construction et des bâtiments annexes.	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.
<b>Volumétrie et implantation</b>	<u>Hauteur maximale</u> : 10 mètres au point le plus haut.  • <u>Implantation</u> : Par rapport aux voies : implantation soit à l'alignement de la voie soit en retrait de 2,5 m	Respecter les caractéristiques morphologiques du bâti existant tout en permettant la diversification des formes urbaines.  Favoriser la densification.  Préserver la trame verte et bleue.

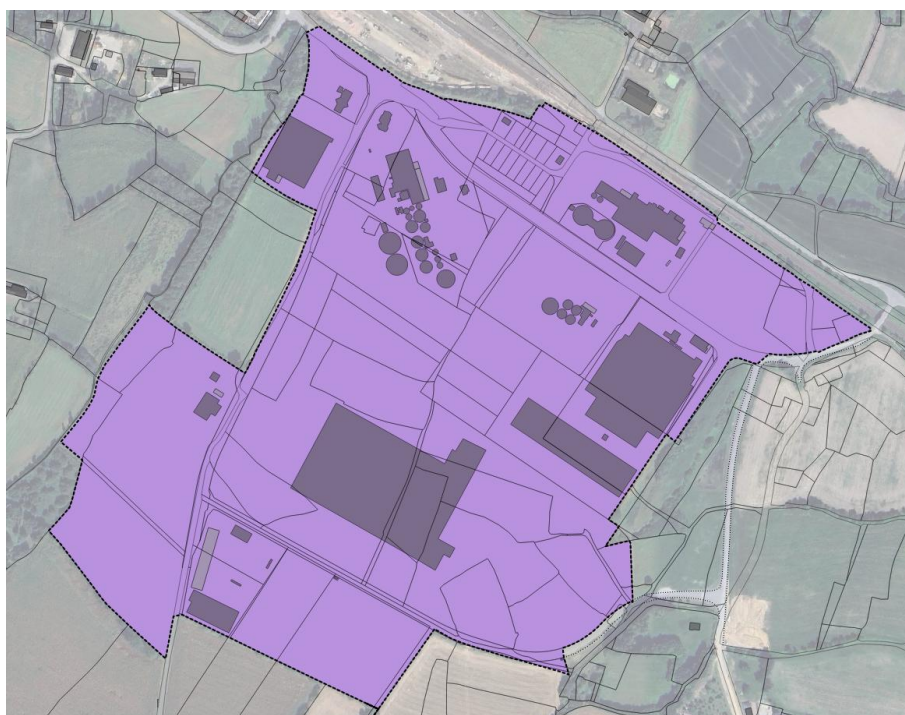
	<p>; implantations différentes si justification.</p> <p>Par rapport aux limites séparatives : en limite séparative ou en recul d'au moins 1,9 m ; implantations différentes si justification.</p> <p>Règles spécifiques pour les abords des cours d'eau et les EBC.</p>	
<b>Traitement environnemental et paysager</b>	<p>Recommandation d'espèces peu allergisantes et non invasives.</p> <p>Préservation des EBC et des éléments de paysage.</p>	<p>Planter des essences locales et peu allergisantes.</p> <p>Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants.</p>
<b>III. Équipement et réseaux</b>		
<b>Desserte par les voies</b>	<p>Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.</p>	<p>Permettre une bonne défense incendie.</p> <p>Assurer la commodité de la circulation.</p>
<b>Desserte par les réseaux</b>	<p>La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie.</p> <p>Favoriser le passage de la fibre optique.</p>	<p>Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie.</p> <p>Prévoir le très haut débit.</p>

**Zone UA**

La zone **UA** est une zone à vocation d'activités. La zone UA regroupe 3 secteurs, UA1, UA2 et UA3 :

- UA1 correspond à la zone d'activités de la Gautrais et à l'espace Jacques Cartier, dont l'objectif est de favoriser l'accueil d'entreprises de tous types d'entreprises.
- UA2 correspond aux zones d'activités de la Brohinière et de la Gare, dont l'objectif est de favoriser l'accueil d'entreprises industrielles et éventuellement artisanales.
- UA3 correspond à la zone commerciale de la rue de Rennes.





**Les objectifs des règles applicables en zone UA**

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
<b>I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b>		
<b>Destinations et sous-destinations autorisées</b>	Diffère en fonction des secteurs UA1, UA2 et UA3.	Favoriser l'installation et l'évolution d'équipements d'intérêt collectif. Permettre l'implantation d'artisans et d'industrie sur la commune. Permettre l'implantation ou l'extension des grands commerces rue de Rennes.
<b>Interdiction et limitation</b>	Sont interdites les occupations du sol non liées aux activités autorisées dans la zone. Les commerces sont interdits en UA1 et UA2. Seuls les commerces de plus de 400 m <sup>2</sup> de surfaces de vente sont autorisés en UA3. Prise en compte du risque industriel.	Favoriser l'installation et l'évolution d'équipements d'intérêt collectif. Permettre l'implantation d'artisans et d'industrie sur la commune. Permettre l'implantation ou l'extension des grands commerces rue de Rennes. Prise en compte des risques.
<b>II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>		
<b>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>	Harmonie générale de la construction et des bâtiments annexes.	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.
<b>Volumétrie et implantation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Implantation</u> :</li> </ul> Par rapport aux voies : implantation soit à	Respecter les caractéristiques morphologiques du bâti existant tout en permettant la diversification

	<p>l'alignement de la voie soit en retrait de 5 m ; implantations différentes si justification.</p> <p>Par rapport aux limites séparatives : en limite séparative ou en recul d'au moins 5 m ; implantations différentes si justification.</p> <p>Règles spécifiques pour les abords des cours d'eau et les EBC.</p>	<p>des formes urbaines.</p> <p>Favoriser la densification.</p> <p>Préserver la trame verte et bleue.</p>
<b>Traitement environnemental et paysager</b>	<p>Recommandation d'espèces peu allergisantes et non invasives.</p> <p>Préservation des EBC et des éléments de paysage.</p>	<p>Planter des essences locales et peu allergisantes.</p> <p>Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants.</p>
<b>III. Équipement et réseaux</b>		
<b>Desserte par les voies</b>	<p>Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.</p>	<p>Permettre une bonne défense incendie.</p> <p>Assurer la commodité de la circulation.</p>
<b>Desserte par les réseaux</b>	<p>La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie.</p> <p>Favoriser le passage de la fibre optique.</p>	<p>Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie.</p> <p>Prévoir le très haut débit.</p>

## 2.2 Les zones à urbaniser AU

Les zones AU correspondent aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La commune de MONTAUBAN-DE-BRETAGNE possède une zone 1AUE, urbanisable à vocation principale d'habitat et une zone 1AU, urbanisable à vocation économique. Enfin, il existe une zone 2AU dont l'ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

L'ouverture à l'urbanisation doit être menée en cohérence avec le PADD et les orientations d'aménagement et de programmation du PLU.

### Zone 1AUE

L'objectif du règlement de la zone 1AUE est de faciliter la réalisation d'un projet urbain répondant aux objectifs suivants :

- Accueillir de nouveaux logements.
- Favoriser un aménagement cohérent de la zone.
- Favoriser le passage futur des zones 1AUE en UE.



### Les objectifs des règles applicables en zone 1AUE

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
<b>I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b>		
<b>Destinations et sous-destinations autorisées</b>	Habitation. Équipements d'intérêt collectif et services publics, sauf « Lieux de culte » sous conditions. Artisanat et commerce de détail (sous condition). Restauration. Activité de service où s'effectue l'accueil d'une	Favoriser la mixité des fonctions. Favoriser l'installation et l'évolution de commerces dans la centralité et d'équipements d'intérêt collectif.

	<p>clientèle.</p> <p>Hôtels.</p> <p>Cinéma.</p> <p>Bureau.</p>	
<b>Interdiction et limitation</b>	<p>Sont interdites les occupations du sol non compatibles avec l'habitat.</p> <p>Les commerces ne sont autorisés que sous conditions dans la centralité commerciale.</p> <p>Les changements de destination des rez-de-chaussée commerciaux sont interdits au sein de la centralité.</p> <p>Obligation de réaliser des logements aidés en fonction du nombre de logements réalisés.</p>	<p>Réduire les risques de nuisances.</p> <p>Créer une dynamique commerciale</p> <p>Favoriser un aménagement cohérent de la zone.</p> <p>Favoriser la mixité sociale</p>
<b>II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>		
<b>Volumétrie et implantation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Hauteur maximale</u> :</li> </ul> <p>19 mètres au point le plus haut.</p> <p>Règles particulières pour les annexes.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Implantation</u> :</li> </ul> <p>Par rapport aux voies : implantation soit à l'alignement de la voie soit en retrait de 2,5 m ; implantations différentes si justification.</p> <p>Par rapport aux limites séparatives : en limite séparative ou en recul d'au moins 1,9 m ; implantations différentes si justification.</p> <p>Règles spécifiques pour les abords des cours d'eau et les EBC.</p>	<p>Respecter les caractéristiques morphologiques du bâti existant tout en permettant la diversification des formes urbaines.</p> <p>Favoriser la densification.</p> <p>Préserver la trame verte et bleue.</p>
<b>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>	<i>Les règles applicables sont celles de l'article 5 de la zone UE</i>	Favoriser le passage de la zone 1AUE à la zone UE.
<b>Traitement environnemental et paysager</b>	<i>Les règles applicables sont celles de l'article 6 de la zone UE</i>	Favoriser le passage de la zone 1AUA à la zone UE.
<b>Stationnement</b>	<i>Les règles applicables sont celles de l'article 7 de la zone UE</i>	Favoriser le passage de la zone 1AUE à la zone UE.
<b>III. Équipement et réseaux</b>		
<b>Desserte par les voies</b>	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	<p>Permettre une bonne défense incendie.</p> <p>Assurer la commodité de la circulation.</p>
<b>Desserte par les réseaux</b>	La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire	Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau

	avec possibilité de récupérer les eaux de pluie. Favoriser le passage de la fibre optique.	de pluie. Prévoir le très haut débit.
--	---	--

**Zone 1AU**

La zone **1AU** comprend des secteurs indicés pour lesquels le règlement fait référence à une zone urbaine. Il s'agit des zones 1AUA1 et 1AUA2 qui font référence aux zones UA1 et AU2.

- Accueillir de nouvelles entreprises sur la commune.
- Regrouper les entreprises susceptibles de générer des nuisances.
- Favoriser le passage futur des zones 1AUA en UA.



**Les objectifs des règles applicables en zone 1AU**

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
<b>I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b>		
<b>Destinations et sous-destinations autorisées</b>	<i>Les règles applicables sont celles de la zone U de référence.</i>	Favoriser le passage de la zone 1AU à la zone U.
<b>Interdiction et limitation</b>		
<b>II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>		
<b>Volumétrie et implantation</b>	<i>Les règles applicables sont celles de la zone U de référence.</i>	Favoriser le passage de la zone 1AU à la zone U.
<b>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et</b>		

<b>paysagère</b>		
<b>Traitement environnemental et paysager</b>		
<b>Stationnement</b>		
<b>III. Équipement et réseaux</b>		
<b>Desserte par les voies</b>	<i>Les règles applicables sont celles de la zone U de référence.</i>	Favoriser le passage de la zone 1AU à la zone U.
<b>Desserte par les réseaux</b>		

**Zone 2AU**

La zone **2AU** correspond à des secteurs à caractère majoritairement naturel ou agricole de la commune, destinés à être ouverts à l’urbanisation ultérieurement.

L’ouverture à l’urbanisation de ces secteurs sera subordonnée à une modification ou une révision du PLU.





### **Les objectifs des règles applicables en zone 1AU**

Seuls sont autorisés les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux et voiries d'intérêt collectif, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère et qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

## 2.3 Les zones agricoles A

La zone A comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Le règlement du PLU comporte deux zones agricoles :

- ✓ La zone A qui couvre les terres exploitées, prairies ainsi que les sièges d'exploitation et constructions de tiers situées en milieu agricole.
- ✓ La zone A qui couvre les STECAL Aa, Ab, Ac, Ae, Al et Av.

### Zone A

L'occupation du sol y est réservée aux besoins de l'exploitation agricole. Les autres constructions et installations ne le sont qu'à titre exceptionnel et une autorisation n'y est jamais de droit.

L'objectif du règlement de la zone A est de faciliter la réalisation d'un projet répondant aux objectifs suivants :

- Protéger l'usage agricole de la zone.
- Permettre une évolution modérée des habitations existantes.
- Préserver les haies les plus intéressantes.



### Les objectifs des règles applicables en zone A

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
<b>I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b>		
<b>Destinations et sous-destinations</b>	Exploitation agricole. Habitation (sous conditions).	Favoriser le développement et l'installation des exploitations agricoles.

<b>autorisées</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées (sous conditions). Restauration (sous conditions). Hôtels (sous conditions).	Permettre des évolutions modérées sur les habitations existantes tout en préservant le caractère agricole de la zone. Permettre la création de restaurants, logements ou hôtels par changement de destination.
<b>Interdiction et limitation</b>	Sont interdites toutes installations ou constructions non prévues au paragraphe précédent et non autorisées sous conditions. Sont autorisées, sous conditions, les logements de fonction, la restauration de bâtiments existants, le changement de destination, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit. Sont également autorisées les extensions des habitations ainsi que la construction de nouvelles annexes sous conditions. Préservation des espaces proches des cours d'eau.	Protéger la zone agricole. Préserver le patrimoine bâti existant. Permettre des évolutions modérées sur les habitations existantes tout en préservant le caractère agricole de la zone. Préserver la trame bleue.
<b>II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>		
<b>Volumétrie et implantation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Emprise au sol</u> : Pour les habitations : extension limitée à 30% de l'emprise au sol plafonnée à 50 m<sup>2</sup>. 60 m<sup>2</sup> d'annexes par unité foncière. Emprise au sol de 120 m<sup>2</sup> pour les logements de fonction.</li> <li>• <u>Hauteur maximale</u> : La hauteur des bâtiments à usage utilitaire pour les activités autorisées dans la zone n'est pas limitée. La hauteur maximale des logements : 9 m au point le plus haut. Règles particulières pour les annexes.</li> <li>• <u>Implantation</u> : Par rapport aux voies départementales : Implantation au-delà des marges de recul. Par rapport aux autres voies : - l'implantation en retrait d'au moins 5 m. L'annexe doit être implantée à une distance n'excédant pas 20 mètres de l'habitation.</li> </ul>	Respecter les caractéristiques morphologiques du bâti existant tout en permettant la diversification des formes. Favoriser une latitude d'implantation pour les constructions. Assurer une bonne visibilité sur la voirie.
<b>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>	Harmonie générale des constructions. Règles pour les clôtures. Application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches

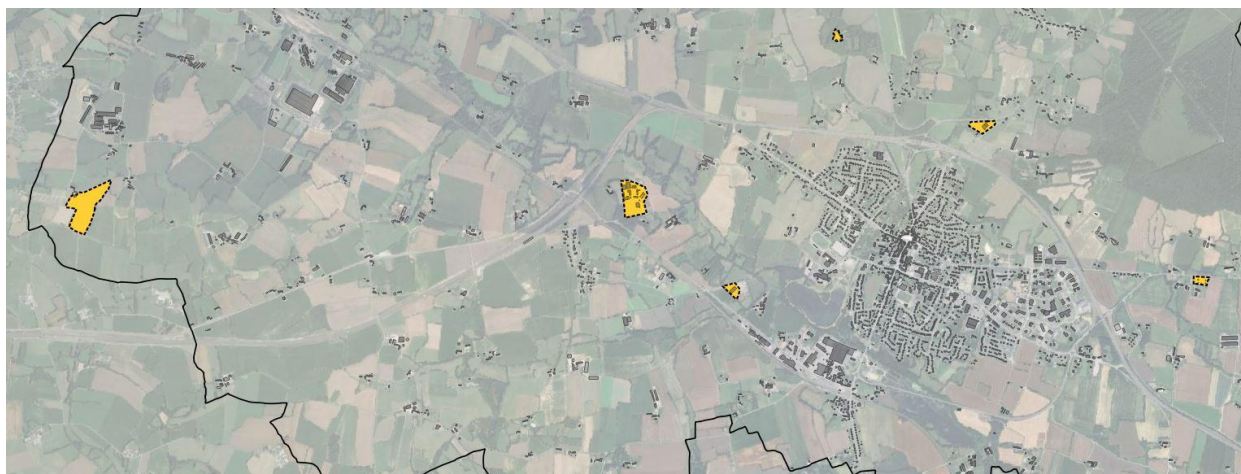
		environnementales. Ne pas altérer l'environnement paysager. Préservation du patrimoine bâti.
<b>Traitement environnemental et paysager</b>	Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Recommandation d'espèces peu allergisantes et non invasives.	Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants. Planter des essences locales et peu allergisantes.
<b>Stationnement</b>	Stationnement assuré en dehors des voies publiques.	Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.
<b>III. Équipement et réseaux</b>		
<b>Desserte par les voies</b>	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation.
<b>Desserte par les réseaux</b>	Interdire le raccordement aux réseaux pour les constructions non autorisées.	Préserver l'espace agricole.

### Zones A STECAL

Les STECAL en **zone A** ont vocation à autoriser des extensions ou constructions nouvelles dans des espaces restreints, tout en préservant les espaces agricoles et naturels avoisinants.

Six STECAL ont été identifiés sur la commune :

- Aa – Activités économiques de la Chesnais
- Ab – Activités de services et équipements sportifs et de loisirs de la Morinière
- Ac – Activités touristiques du Château de Montauban-de-Bretagne
- Ae – Etablissement scolaire et de formation de la Rouvray
- Al – Equipements sportifs et de loisirs de la Ville Tual
- Av – Aire d'accueil des gens du voyage des Costard



**Les objectifs des règles applicables en zones A**

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
<b>I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b>		
<b>Destinations et sous-destinations autorisées</b>	Exploitation agricole Ae Hébergement Ae Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale Ae Salles d'art et de spectacles Ab Equipements sportifs Ab Al Autres équipements recevant du public Av Restauration Ac Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle Ac Ab Al Hôtels Ac Industrie Aa Entrepôt Aa Bureau Aa	Limiter les destinations aux usages de chaque STECAL. Protéger la zone agricole et la zone naturelle.
<b>Interdiction et limitation</b>	Sont interdites les occupations du sol non liées aux activités autorisées dans la zone. Les extensions et constructions nouvelles sont autorisées sous conditions.	Protéger la zone agricole et la zone naturelle.
<b>II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>		
<b>Volumétrie et implantation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Emprise au sol</u> :</li> <li>En secteurs Aa, l'emprise au sol de l'extension(s) ou de la construction(s) nouvelle(s) ne peut dépasser 40% de l'emprise au sol des constructions existantes.</li> <li>En secteur Ab, l'emprise au sol de l'extension(s) ou de la construction(s) nouvelle(s) ne peut dépasser 20% de l'emprise au sol de la construction existante.</li> <li>En secteur Ac, aucune extension ou construction nouvelle n'est autorisée.</li> <li>En secteur Ae, l'emprise au sol de l'extension(s) ou de la construction(s) nouvelle(s) ne peut dépasser 40% de l'emprise au sol des constructions existantes.</li> <li>En secteur Al, l'emprise au sol de l'extension(s) ou de la construction(s) nouvelle(s) ne peut dépasser 40% de l'emprise au sol des constructions existantes.</li> <li>En secteur Av, l'emprise au sol de l'extension(s) ou de la construction(s) nouvelle(s) ne peut dépasser 40% de</li> </ul>	Limiter l'impact dans les espaces agricoles et naturels avoisinants.

	<p>l'emprise au sol des constructions existantes.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Hauteur maximale</u> :</li> </ul> <p>La hauteur ne peut dépasser celle de la plus haute construction existante dans le STECAL.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Implantation</u> :</li> </ul> <p>Par rapport aux voies :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'implantation en retrait d'au moins 5 m.</li> </ul> <p>Par rapport aux limites séparatives :</p> <p>En limite ou en retrait de 3 m.</p> <p>Retrait par rapport aux cours d'eau et EBC.</p>	
<b>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>	<p>Harmonie générale des constructions.</p> <p>Règles pour les clôtures.</p> <p>Application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.</p>	<p>Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.</p> <p>Ne pas altérer l'environnement paysager.</p>
<b>Traitement environnemental et paysager</b>	<p>Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.</p> <p>Recommandation d'espèces peu allergisantes et non invasives.</p>	<p>Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants.</p> <p>Planter des essences locales et peu allergisantes.</p>
<b>Stationnement</b>	<p>Stationnement assuré en dehors des voies publiques.</p>	<p>Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.</p>
<b>III. Équipement et réseaux</b>		
<b>Desserte par les voies</b>	<p>Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.</p>	<p>Permettre une bonne défense incendie.</p> <p>Assurer la commodité de la circulation.</p>
<b>Desserte par les réseaux</b>	<p>Interdire le raccordement aux réseaux pour les constructions non autorisées.</p>	<p>Préserver l'espace agricole.</p>

## 2.4 La zone naturelle et forestière N

La zone N correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; soit de l'existence d'une exploitation forestière ou d'activités touristiques ; soit de leur caractère d'espaces naturels ; soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles.

Le règlement du PLU comporte trois zones naturelles :

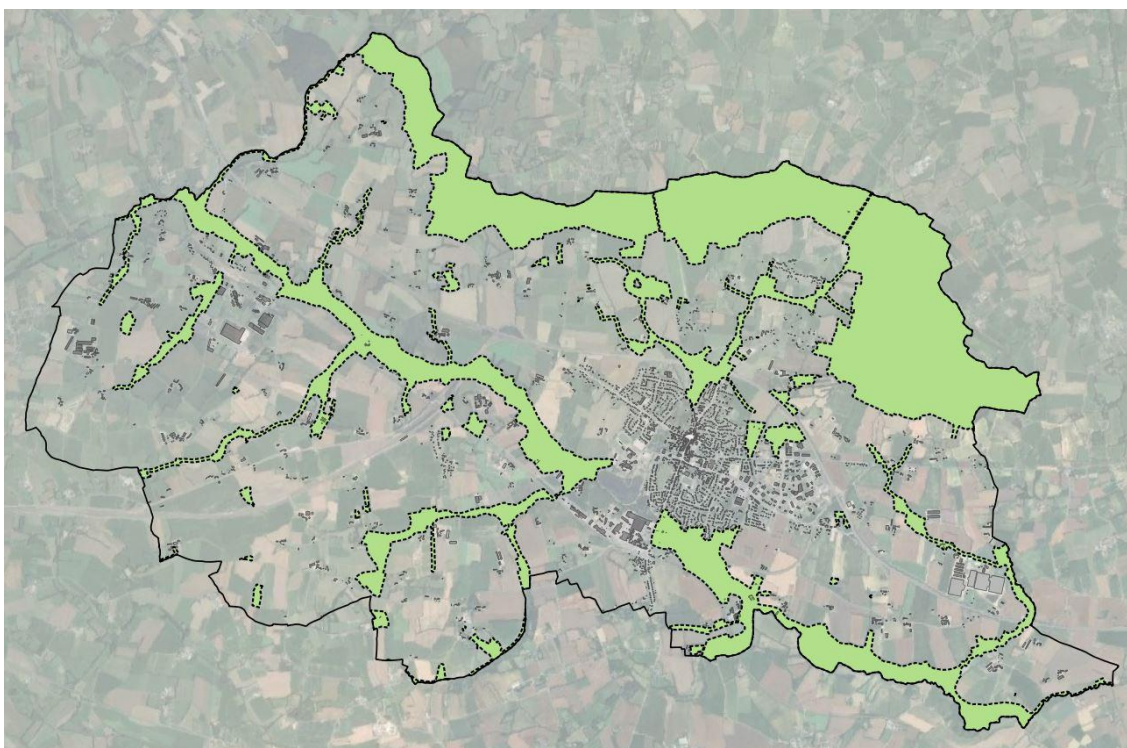
- ✓ La zone NP qui couvre les nombreux boisements, les abords des cours d'eau, les vallons et de grands espaces naturels constitutifs des continuités écologiques de MONTAUBAN-DE-BRETAGNE.
- ✓ La zone NL qui couvre la vallée verte. Elle possède un sous-secteur : le STECAL NLc qui couvre le camping.
- ✓ La zone Nd qui couvre le STECAL de la STEP – Déchèterie/recyclerie.

### Zone NP

Elle couvre les nombreux boisements, les abords des cours d'eau, les vallons et de grands espaces naturels constitutifs des continuités écologiques de MONTAUBAN-DE-BRETAGNE.

L'objectif du règlement de la zone **NP** est de faciliter la réalisation d'un projet répondant aux objectifs suivants :

- Protéger l'usage naturel de la zone
- Préserver les haies et boisements les plus intéressants
- Préserver les zones humides
- Préserver les réservoirs de biodiversité



**Les objectifs des règles applicables en zone NP**

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
<b>I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b>		
<b>Destinations et sous-destinations autorisées</b>	Exploitation forestière Hébergement (sous conditions). Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées (sous conditions). Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (sous conditions). Restauration (sous conditions). Hôtels (sous conditions).	Préserver les espaces naturels. Permettre des extensions mesurées pour les habitations existantes. Permettre la réhabilitation d'ancienne construction par changement de destination.
<b>Interdiction et limitation</b>	Sont interdites les occupations du sol non compatibles avec le caractère de la zone. Sont autorisées, sous conditions, les logements de fonction, la restauration de bâtiments existants, le changement de destination, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit. Sont également autorisées les extensions des habitations ainsi que la construction de nouvelles annexes sous conditions. Préservation des espaces proches des cours d'eau.	Préserver les espaces naturels. Préserver le patrimoine bâti existant. Permettre des évolutions modérées sur les habitations existantes tout en préservant le caractère naturel de la zone. Préserver la trame bleue.
<b>II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>		
<b>Volumétrie et implantation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Emprise au sol</u> : Pour les habitations : extension limitée à 50 m<sup>2</sup>. 60 m<sup>2</sup> d'annexes par unité foncière.</li> <li>• <u>Hauteur maximale</u> : La hauteur des bâtiments à usage utilitaire pour les activités autorisées dans la zone n'est pas limitée. La hauteur maximale des logements : 10 m au point le plus haut. Règles particulières pour les annexes.</li> <li>• <u>Implantation</u> : Par rapport aux voies départementales : Implantation au-delà des marges de recul. Par rapport aux autres voies : - l'implantation en retrait d'au moins 2 m. L'annexe doit être implantée à une distance n'excédant pas 20 mètres de l'habitation.</li> </ul>	Respecter les caractéristiques morphologiques du bâti existant tout en permettant la diversification des formes. Favoriser une latitude d'implantation pour les constructions. Assurer une bonne visibilité sur la voirie.
<b>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et</b>	Harmonie générale des constructions. Règles pour les clôtures. Application de l'article L.151-19 du code de	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier

<b>paysagère</b>	l'urbanisme.	l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales. Ne pas altérer l'environnement paysager. Préservation du patrimoine bâti.
<b>Traitement environnemental et paysager</b>	Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Recommandation d'espèces peu allergisantes et non invasives.	Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants. Planter des essences locales et peu allergisantes.
<b>Stationnement</b>	Stationnement assuré en dehors des voies publiques.	Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.
<b>III. Équipement et réseaux</b>		
<b>Desserte par les voies</b>	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation.
<b>Desserte par les réseaux</b>	Interdire le raccordement aux réseaux pour les constructions non autorisées.	Préserver les espaces naturels.

### Zones NL et NLc

La zone **NL** correspond à la vallée verte, espace naturel mis en valeur par la commune. Elle peut accueillir des constructions et installations légères ayant pour objet la remise à l'état naturel partiel du site et son ouverture au public.

Elle comporte au sous-secteur **NLc** qui correspond au camping.



**Les objectifs des règles applicables en zone NL**

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
<b>I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b>		
<b>Interdiction et limitation</b>	<p>Sont interdites toutes constructions ainsi que les occupations du sol non compatibles avec le caractère de la zone.</p> <p>Sont autorisées, sous conditions les installations, affouillements, terrassements, exhaussements en lien avec l'objectif de la zone</p> <p>Préservation des espaces proches des cours d'eau.</p> <p>NLc : Le camping est autorisé.</p>	<p>Conserver le camping sur le site sans construction nouvelle</p> <p>Permettre l'ouverture au public de cette vallée.</p> <p>Protéger le caractère naturel de la zone et permettre la renaturation du site (reméandrage du cours d'eau et modelage des plan d'eau).</p> <p>Préserver les haies et boisements les plus intéressants</p> <p>Préserver les zones humides</p>
<b>II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>		
<b>Traitement environnemental et paysager</b>	<p>Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.</p> <p>Recommandation d'espèces peu allergisantes et non invasives.</p>	<p>Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants.</p> <p>Planter des essences locales et peu allergisantes.</p>

### Zone Nd

La zone **Nd** correspond au STECAL à vocation d'équipements collectifs qui accueillera la station d'épuration recyclerie et déchèterie.

L'objectif du règlement de la zone Nd est de faciliter la réalisation d'un projet répondant aux objectifs suivants :

- Protéger l'usage naturel de la zone
- Autoriser les constructions et installations en lien avec des équipements collectifs
- Préserver les réservoirs de biodiversité



#### Les objectifs des règles applicables en zone Nd

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
<b>I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b>		
<b>Destinations et sous-destinations autorisées</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées.	Préserver les espaces naturels. Permettre la création, le développement d'équipements collectifs
<b>Interdiction et limitation</b>	Sont interdites les occupations du sol non compatibles avec le caractère de la zone. Sont autorisées, sous conditions les constructions et installations liées à l'usage du STECAL. Préservation des espaces proches des cours d'eau.	Préserver les espaces naturels. Préserver la trame bleue. Permettre la création, le développement d'équipements collectifs.
<b>II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>		
<b>Volumétrie et implantation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Emprise au sol</u> :</li> </ul> L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 50% de l'unité foncière. <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Hauteur maximale</u> :</li> </ul>	Favoriser une latitude d'implantation pour les constructions. Assurer une bonne visibilité sur

	<p>La hauteur des bâtiments à usage utilitaire pour les activités autorisées dans la zone : 9 m au point le plus haut.</p> <p>• <u>Implantation</u> :</p> <p>Par rapport aux voies départementales : Implantation au-delà des marges de recul.</p> <p>Par rapport aux autres voies :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'implantation en retrait d'au moins 5 m.</li> </ul> <p>Par rapport aux limites séparatives :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En limite ou en retrait de 3 m.</li> </ul>	<p>la voirie.</p> <p>Permettre la création, le développement d'équipements collectifs</p>
<b>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>	<p>Harmonie générale des constructions.</p> <p>Règles pour les clôtures.</p> <p>Application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.</p>	<p>Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.</p> <p>Ne pas altérer l'environnement paysager.</p> <p>Préservation du patrimoine bâti.</p>
<b>Traitement environnemental et paysager</b>	<p>Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.</p> <p>Recommandation d'espèces peu allergisantes et non invasives.</p>	<p>Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants.</p> <p>Planter des essences locales et peu allergisantes.</p>
<b>Stationnement</b>	<p>Stationnement assuré en dehors des voies publiques.</p>	<p>Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.</p>
<b>III. Équipement et réseaux</b>		
<b>Desserte par les voies</b>	<p>Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.</p>	<p>Permettre une bonne défense incendie.</p> <p>Assurer la commodité de la circulation.</p>
<b>Desserte par les réseaux</b>	<p>Interdire le raccordement aux réseaux pour les constructions non autorisées.</p>	<p>Préserver les espaces naturels.</p>

---

## **CHAPITRE 6 : ANALYSE DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET ÉVOLUTION DU PLU**

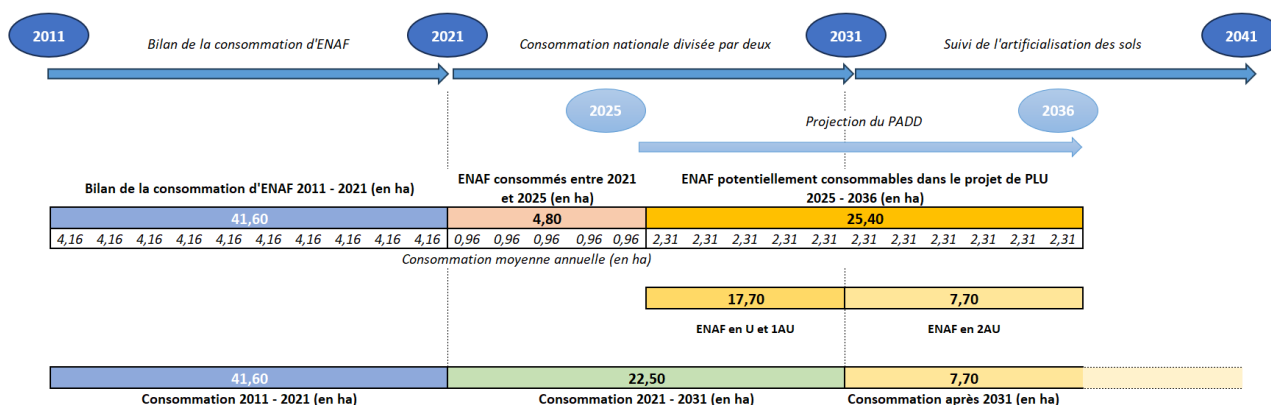
---

# 1 Analyse comparative de la consommation d’espaces liée à la loi Climat et Résilience

La loi Climat et Résilience définit la notion d’artificialisation des sols et inscrit dans le droit un objectif de réduction **par deux de la consommation d’espaces** sur les dix prochaines années par rapport à la décennie précédente.

Sur la période 2011-2021, la consommation d’espace a été estimée à 41,6 ha sur la commune historique (**4,16 ha/an**) – hors aménagement de la RN 164 - Source : MOS – Juillet 2023

Le schéma ci-après présente la consommation d’espace sur 11 ans (projection du PLU) et sur la période 2021-2031.



Le projet de PLU de la commune prend en compte la loi Climat et Résilience car la consommation de l’espace est réduite de près de **46 %** entre la période 2011-2021 et celle de 2021-2031.

Les ENAF potentiellement consommables (U et 1AU) avant 2031 représentent :

- 4,7 ha d’activités économique,
- 4,3 ha d’équipements collectifs,
- 8,7 ha d’habitat.

## 2 Les principales évolutions par rapport au précédent PLU

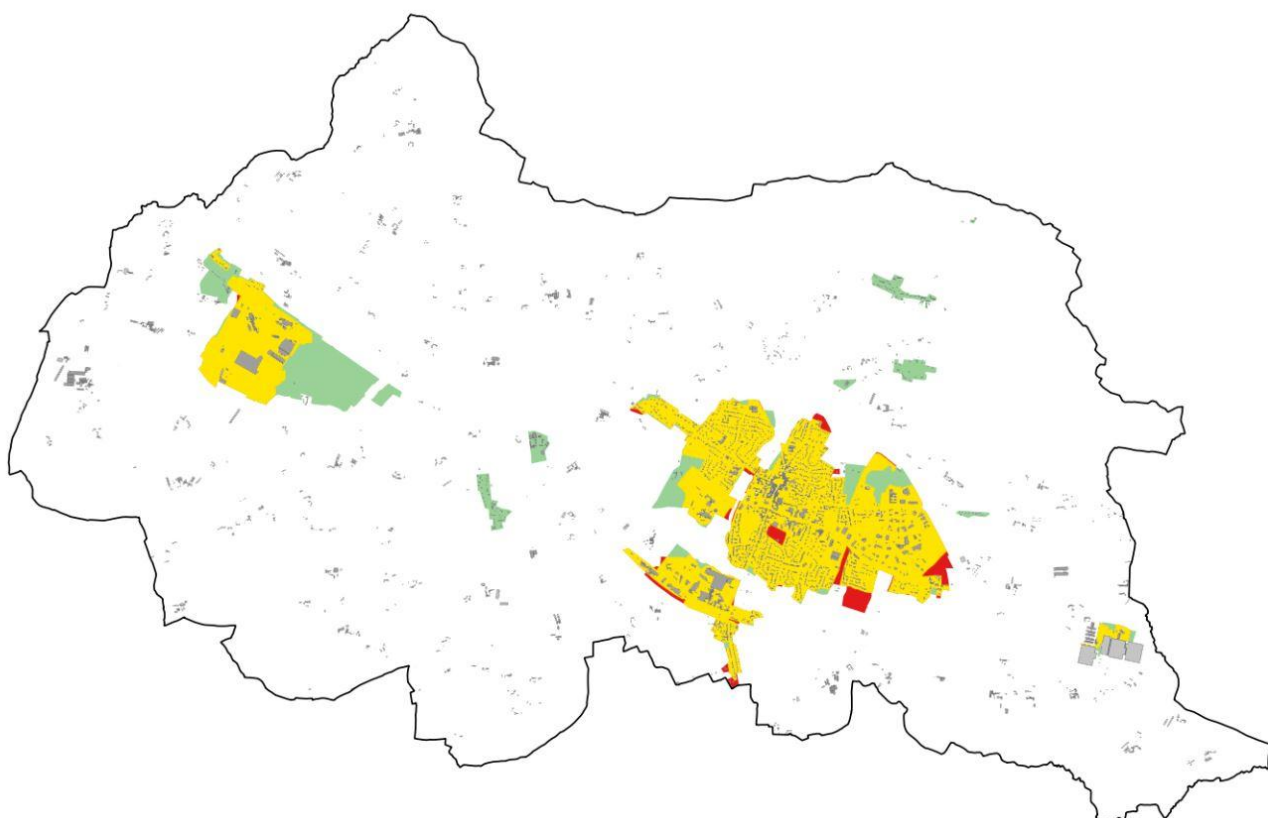
Les zones constructibles sont grandement diminuées par rapport au précédent PLU.

La cartographie suivante présente les secteurs ayant fait l'objet d'une évolution dans les zones constructibles du PLU de MONTAUBAN-DE-BRETAGNE.

Apparaissent en vert les secteurs reclassés en zone non constructible (agricole ou naturelle). Nous pouvons constater que les de la ZA de la Brohinière sont très largement diminuées. Les hameaux constructibles sont également déclassés.

En rouge apparait les zones non constructibles reclassées en zones constructibles. Il s'agit majoritairement d'ajustement (ajout de fond de jardin), de classements erronés (stade Delisse classé en zone NL) et d'extension sur des parcelles classées en zone A (La Hucherais).

D'une manière générale, les zones constructibles ont été grandement diminuée.



**Rouge** : Zones constructibles créées

**Vert** : Zones constructibles supprimées

**Jaune** : Zones constructibles conservées

Zones	Surfaces	%
Zones urbaines	324,1	7,1%
Zones à urbaniser	24,3	0,5%
Zones Agricoles	3167,5	69,7%
Zones Naturelles	1026,1	22,6%
	<b>4542</b>	<b>100%</b>

Zones	Surfaces	%
Zones urbaines	283,0	6,6%
Zones à urbaniser	126,0	2,9%
Zones Agricoles	2584,0	60,1%
Zones Naturelles	1303,0	30,3%
	<b>4296</b>	<b>100%</b>

Les deux tableaux ci-dessus présentent la répartition des surfaces dans le projet de PLU et dans le PLU de 2013.

Il apparaît que, dans l'ancien PLU, les surfaces totales étaient inférieures à la superficie communale. Cet écart peut s'expliquer par les effets de projection cartographique, susceptibles d'avoir « déformé » la surface de la commune.

Par ailleurs, on constate une diminution très significative des zones à urbaniser, dont la superficie passe de plus de 126 ha à 24 ha. Les zones agricoles sont les principales bénéficiaires de cette évolution du document d'urbanisme.

---

# **CHAPITRE 7 : INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR**

---

Comme indiqué dans les paragraphes précédents du présent rapport de présentation, les élus ont particulièrement veillé à préserver le caractère originel du territoire communal, source de son attractivité. Le cadre de vie, le paysage et les milieux naturels sont des points forts de la politique urbaine communale.

Les orientations du projet de Plan Local d'Urbanisme auront néanmoins des incidences sur l'environnement.

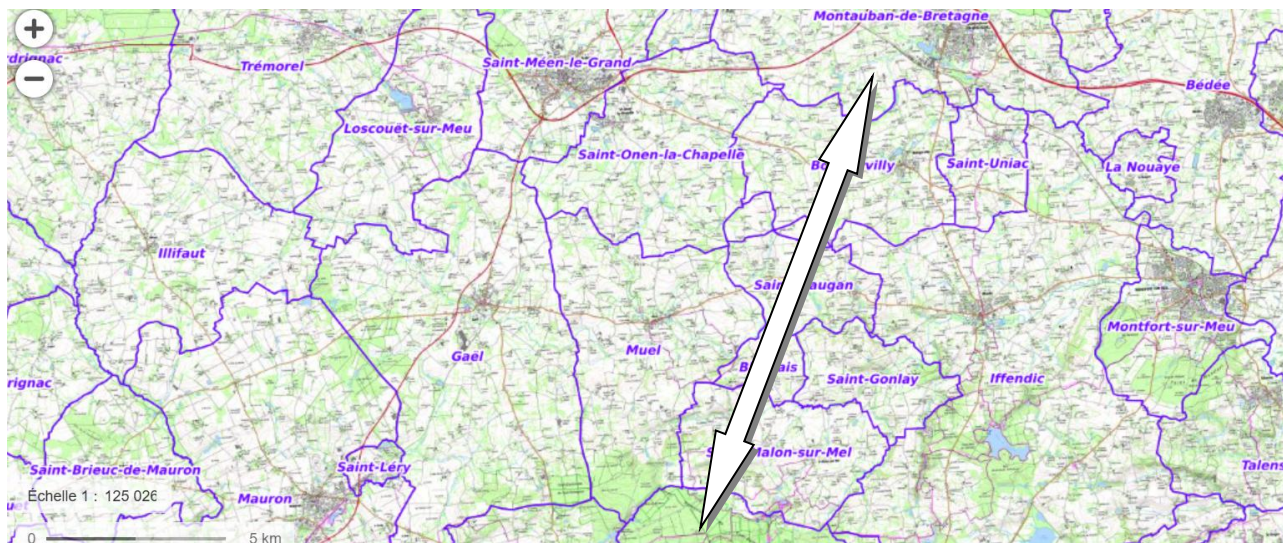
Toutefois, pour chacun des choix effectués, leur prise en compte a été effective et leur minimisation recherchée. Le règlement, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et les orientations d'aménagement et de programmation contribuent notamment à cet effort.

## 1 L'impact sur le site Natura 2000 le plus proche

Aucun site Natura 2000 n'est recensé sur le territoire communal. Le site le plus proche est situé à plus de 12 km au sud de la commune. Il s'agit du site « **Forêt de Paimpont** ».

### 1.1 Présentation du site « Forêt de Paimpont »

Le site le plus proche est situé à plus de 12 km au sud de la commune. Il s'agit du site **Forêt de Paimpont** ».



#### Caractéristiques du site

Eléments du plus vaste massif forestier de Bretagne (8000 ha) présentant en périphérie ouest un substrat schisteux riche en fer et silice recouvert surtout par des landes, et au centre, des grès armoricains sur lesquels des sols plus profonds ont favorisé l'implantation du couvert forestier (feuillus et résineux). La relative altitude du massif, qui constitue un obstacle aux vents d'ouest, apparente le régime pluviométrique local à celui de la Basse-Bretagne (800 à 1000 mm d'eau par an).

#### Qualité et importance

Site "éclaté" représentatif de la diversité et de la qualité des habitats en relation avec le plus vaste ensemble forestier de Bretagne.

Le massif comporte des secteurs remarquables relevant de la hêtraie-chênaie atlantique à houx, riches en

bryophytes (une centaine de taxons), ainsi qu'un complexe d'étangs présentant une grande variété d'habitats d'intérêt communautaire liée aux variations spatio-temporelles du régime d'alimentation en eau ou du niveau trophique: étang dystrophe et/ou oligo-dystrophe (présence du Triton crêté, du Flûteau nageant: annexe II), queue d'étang tourbeuse, zone de marnage sur substrat sablo-vaseux (présence du Coléanthe délicat, annexe II: unique représentant connu de la tribu des Coleantheae, menacé au niveau mondial).

L'intérêt du site se caractérise également par les landes sèches ou humides périphériques ainsi que les pelouses rases acidiphiles, sur affleurements siliceux, d'une grande richesse spécifique.

### Vulnérabilité

Des drainages agricoles récents (plateau du Telhouet) sont susceptibles d'apporter un excès de sédiments sur les rives de l'étang de Comper, modifiant fortement la composition du cortège floristique des berges exondables et menaçant tout particulièrement la pérennité d'une des principales stations du Coléanthe délicat.

D'une manière générale, toute modification importante du régime trophique et hydraulique des étangs est de nature à compromettre la préservation des habitats et des espèces d'intérêt communautaire associés. Le caractère essentiellement oligotrophe (zone centrale des étangs) ainsi qu'un assèchement relatif automnal devront être maintenus.

Commentaires complémentaires éventuels :

Les facteurs de vulnérabilité sont faibles pour les étangs puisqu'ils ne font pas l'objet d'une fréquentation touristique ou de loisirs importants et que les usages actuels de réserve d'eau sont favorables à la conservation du coléanthe.

### Habitats d'intérêt communautaire

- 3110 - Eaux oligotrophes très peu minéralisées des plaines sablonneuses (*Littorelletalia uniflorae*) (9,51 ha)
- 3130 - Eaux stagnantes, oligotrophes à mésotrophes avec végétation des *Littorelletea uniflorae* et/ou des *Isoeto-Nanojuncetea* (7,52 ha)
- 4020 - Landes humides atlantiques tempérées à *Erica ciliaris* et *Erica tetralix* \* (6,21 ha)
- 4030 - Landes sèches européennes (295,22 ha)
- 6230 - Formations herbeuses à *Nardus*, riches en espèces, sur substrats siliceux des zones montagnardes (et des zones submontagnardes de l'Europe continentale) \* (1,81 ha)
- 6410 - Prairies à *Molinia* sur sols calcaires, tourbeux ou argilo-limoneux (*Molinion caeruleae*) (5,37 ha)
- 6430 - Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnard à alpin (0,29 ha)
- 7120 - Tourbières hautes dégradées encore susceptibles de régénération naturelle (0,54 ha)
- 7150 - Dépressions sur substrats tourbeux du *Rhynchosporion* (0,88 ha)
- 8230 - Roches siliceuses avec végétation pionnière du *Sedo-Scleranthion* ou du *Sedo albi-Veronicion dillenii* (27,76 ha)
- 9120 - Hêtraies acidophiles atlantiques à sous-bois à *Ilex* et parfois à *Taxus* (*Quercion robori-petraeae* ou *Ilici-Fagenion*) (67,39 ha)
- 9190 - Vieilles chênaies acidophiles des plaines sablonneuses à *Quercus robur* (0,67 ha)
- 91D0 - Tourbières boisées \* (3,33 ha)

### Espèces d'intérêt communautaire

## ✓ Mammifères

- 1303 - Rhinolophus hipposideros (60 Individus)
- 1304 - Rhinolophus ferrumequinum (10 Individus)
- 1308 - Barbastella barbastellus
- 1321 - Myotis emarginatus
- 1323 - Myotis bechsteinii (4 Individus)
- 1324 - Myotis myotis (15 Individus)
- 1355 - Lutra lutra

## ✓ Amphibiens

- 1166 - Triturus cristatus

## ✓ Invertébré

- 1065 - Euphydrias aurinia
- 1083 - Lucanus cervus
- 1084 - Osmoderma eremita
- 1088 - Cerambyx cerdo

## ✓ Plantes

- 1831 - Luronium natans
- 1887 - Coleanthus subtilis

**Considérant que le site Natura 2000 le plus proche de la commune est situé à plus de 12 km, nous pouvons considérer que le projet de PLU n'aura aucune incidence positive ou négative sur les habitats et espèces précédemment listés.**

## 2 Les incidences du PADD sur l'environnement

L'analyse des incidences cumulées du PADD est représentée sous la forme d'une matrice qui croise les orientations du PADD avec les enjeux du territoire.

		Enjeux environnementaux						
		Milieux naturels et biodiversité	Ressource en eau	Sols et sous-sols	Cadre de vie, paysages et patrimoine naturel et culturel	Risques	Nuisances et bruit	Énergie, effet de serre et pollutions atmosphériques
Orientations du PADD	1.1	-	--	-	-		-	-
	1.2	-/+	-	-			-	-/+
	1.3	+	+	+	+		+	
	2.1	+	+	++	+			+
	2.2	+		++			+	
	2.3	-	-	-	-		-	-
	2.4	-	-	+	-	-	-/+	++
	2.5	+		+	+			
	2.6	+		++			-	-/+
	3.1	+		+	++		-/+	+
	3.2							
	3.3	-/+	++	-/+	++	-	+	-/+
	3.4	-	-/+		++			
	4.1				++		++	++
	4.2				+	+	+	++
	4.3							+
	5.1			+	++			+
	5.2			+	+			++
	5.3	++	++	++	++			++
	5.4	++	++	++	++	++	++	++
6.1				+			++	
6.2						+		
6.3						-/+	++	

Nous pouvons constater que les incidences du projet politique sont majoritairement positives.

Les principales incidences négatives proviennent des orientations :

- 1.1 Gérer une croissance raisonnée et maîtrisée de la population
- 1.2 Prévoir une production de logements qui réponde aux besoins identifiés
- 2.3 Accueillir de nouvelles entreprises en extension des zones d'activités
- 2.4 Permettre le développement du site de la Brohinière

Le projet est très favorable au cadre de vie, énergie, effet de serre, pollution atmosphérique, paysage et patrimoine. Les enjeux environnementaux les plus impactés sont la ressource en eau, les sols et sous-sols, les nuisances et bruit ainsi que l'effet de serre et pollutions atmosphériques.

### **3 Les incidences des zones ouvertes à l'urbanisation et des aménagements sur l'environnement**

Ce chapitre aborde l'analyse des incidences du PLU sur l'environnement sous l'angle des zones nouvellement ouvertes à l'urbanisation en extension de la zone agglomérée.

Pour chacune d'entre elle un nouvel inventaire des zones humides a été réalisé ainsi qu'une étude faune/flore. Les résultats de ces études sont développés dans l'annexe « 6.7 Mise à jour environnementale ».

Six secteurs ont été étudiés, deux en 2022 et quatre en 2024.



#### **3.1 Caractéristique de la flore – habitats / méthode et définition de l'intérêt de la flore et des habitats**

##### **Caractérisation de la flore/habitats**

Le pré-diagnostic proposé a été réalisé hors période de pic de développement végétatif de la flore, en raison du calendrier de révision du PLU (phases de travail amont nécessaires avant de connaître les parcelles proposées pour le futur zonage AU). Il permet néanmoins d'appréhender la possible présence d'espèces à enjeu de conservation / de milieux humides. L'objectif principal vise à définir si les aires d'étude sont composées par une flore / des habitats à enjeux sur le plan réglementaire.

## **Méthode**

La méthode employée pour la réalisation de cette analyse comprend plusieurs objectifs : localiser les habitats / la flore et définir si des enjeux découlent de cette présence.

Pour cette étude, la végétation (habitats) est étudiée par le biais de relevés floristiques sur les différentes formations végétales. Ceci doit permettre un rattachement des unités de végétation à la typologie Corine Biotope/EUNIS. La cartographie comprend une localisation des habitats naturels et des éventuels habitats ou taches de végétations humides. Les listings globaux des espèces de ces groupements végétaux sont présentés en Annexe I.

## **Définition de l'intérêt de la flore**

Cet intérêt s'apprécie au regard d'un niveau d'enjeu des espèces qui colonisent le site d'analyse. Pour ce faire, le diagnostic met en parallèle les statuts des espèces que cela soit en termes de protection ou de menaces (régression).

L'évaluation se base sur les différents arrêtés ou textes officiels de protection :

- Liste des espèces végétales protégées en Région Bretagne,
- Liste des espèces végétales protégées au niveau national en France,
- Liste des espèces végétales de l'Annexe II de la Directive Habitat n°92/43/CEE : espèces végétales et animales d'intérêt communautaire dont la conservation nécessite la désignation de zones spéciales de conservation,
- Liste des espèces végétales de l'Annexe IV de la Directive Habitat n°92/43/CEE : espèces végétales et animales d'intérêt communautaire qui nécessitent une protection stricte, - Liste des espèces végétales de l'Annexe V de la Directive Habitat n°92/43/CEE : espèces végétales et animales d'intérêt communautaire dont les prélèvements ne doivent pas nuire à un niveau de conservation satisfaisant.

## **Définition de l'intérêt des habitats**

Comme pour les espèces végétales prises seules, les habitats ou groupements d'espèces aboutissant à des formations végétales typées, la définition de l'intérêt d'un habitat se manifeste au regard d'un niveau de rareté à l'échelon local ou européen.

La codification des habitats est effectuée sur la base d'un rattachement à la typologie Corine Biotope/EUNIS.

## **3.2 Pré-diagnostic habitats-Flore**

### **Résultats**

La pré-analyse effectuée sur le périmètre d'étude correspondant aux parcelles définies en zones AU dans le futur PLU, a permis de mettre en évidence la présence de différents milieux listés ci-dessous :

Les milieux présents sur le site d'étude – Commune de Montauban-de-Bretagne			
Milieux présents / occupation des sols	Codes Corine Biotope	Codes EUNIS	Surface (en m <sup>2</sup> )
Prairies et pelouses	81	E2.6 et E2.65	12 140
Cultures et prairie temporaire	82.1	I1.12 et I1.13	133 637
Ptériadaie	31.8	E5.3	197
Fourrés de Saules, et haie basse à Ajoncs, Ronces et Saules	31.8	F3.1	322
Ronciers	31.831	F3.131	298
Haies d'espèces indigènes et horticoles	/	FA	1 092
Jardin d'arbres fruitiers, pelouses et cabanon	85.3	I2.2	1 238
Surfaces artificialisées (Chemin, réseau routier, dalle béton)	86	J4, J4.2	476
Plantation de Douglas	83.3	G3.F	487
Formation d'essences allochtones (Peuplier blanc, Chêne rouge)	83.3	G1.C	1 286
Haies bocagères et bande enherbée de bord de culture	84.1 et 84.1 x 81	G5.1 et G5.1 x E2.6	1 301
<b>Total (en ha)</b>			<b>15,2 ha</b>

Les fiches ci-après décrivent ces milieux, leurs intérêts et les potentiels enjeux en présence. Elles présentent parfois les milieux en les regroupant (par ligne de couleur du tableau).

**Prairies et pelouses**

**Codes Corine : 81 - EUNIS : E2.6, E2.65**  
**Surface occupée : 1,2 hectares**

**Description et localisation**

Ces milieux sont principalement localisés sur les sites 3 et 5, et sur des surfaces restreintes de bord de cultures ou de bord de routes sur les autres sites. Ces espaces sont caractérisés par une végétation herbacée comportant des espèces communes. Ils sont gérés par fauche.



Clichés 1 et 2 : Prairies sur les sites 5 (à gauche) et 3 (à droite)

**Intérêts biologique et écologique**

L'intérêt floristique est modéré pour ces zones. Les espèces prairiales qui dominent les formations sont les graminées. Ces prairies possèdent un intérêt faunistique principalement par la disponibilité en ressources nutritives pour l'entomofaune, selon les modalités de gestion mises en place.

**Potentiels enjeux / points de vigilance**

Les enjeux sont plutôt faibles et concernent essentiellement l'entomofaune sur ces secteurs, limitée à quelques espèces non patrimoniales.

**Cultures et prairie temporaire****Codes Corine : 82.1 - EUNIS : I1.12, I1.13****Surface occupée : 13,4 hectares****Description et localisation**

Cet habitat couvre une majeure partie des surfaces des sites d'études. Il s'agit de grandes parcelles de cultures essentiellement cultivées en maïs en 2024 pour 3 sites, et en blé et prairie temporaire en 2022 pour les deux autres sites. La flore spontanée est très limitée par les retournements des terres pratiqués régulièrement, et par les possibles intrants.



Clichés 3 et 4 : Cultures sur les sites 3 (à gauche) et 6 (à droite)

**Intérêts biologique et écologique**

L'intérêt de ces milieux est très limité pour la faune et la flore, seules quelques espèces faunistiques peuvent être de passage ou en chasse, et quelques espèces floristiques bien adaptées aux systèmes culturaux y subsistent comme certaines plantes messicoles.

**Potentiels enjeux / points de vigilance**

Les enjeux sont faibles sur ces zones et sont principalement orientés vers des transits de faune terrestre assez mobile et non patrimoniale.

**Ptériadaie, fourrés de Saules, haie basse à Ajoncs, Ronces et Saules, ronciers****Codes Corine : 31.8, 31.831 - EUNIS : E5.3, F3.1, F3.131****Surface occupée : 0,082 hectare****Description et localisation**

Ces habitats sont localisés sur les sites 3 et 5 sur des surfaces assez restreintes, délimitant souvent des bordures de parcelles.



Clichés 5 et 6 : Ronciers et Ptériadaie sur les sites 3 et 5

**Intérêts biologique et écologique**

Ces habitats ne possèdent pas d'intérêt pour la flore. Pour la faune, ils possèdent un intérêt comme zone de refuge, d'alimentation voire de reproduction pour l'avifaune et l'entomofaune, et éventuellement pour les reptiles.

**Potentiels enjeux / points de vigilance**

Les ronciers possèdent un enjeu pour l'avifaune. La coupe / disparition de ces formations devrait intervenir hors période sensible pour les oiseaux (Automne-Hiver).

### Haies d'espèces indigènes et horticoles, et haies bocagères avec bande enherbée de bord de culture

**Codes Corine : 84.1, 84.1 x 81 - EUNIS : FA, G5.1, G5.1 x E2.6**

**Surface occupée : 0,24 hectare**

#### **Description et localisation**

Ces milieux sont présents sur chacun des sites, mis à part le site 1. Ils sont localisés en bordure de parcelle. Ces haies sont constituées de sujets de Châtaigniers, Saules, Merisiers, Noisetiers.



Clichés 7 et 8 : Haies bocagères sur les sites 5 et 6

#### **Intérêts biologique et écologique**

D'un point de vue floristique, ces milieux ne possèdent pas particulièrement d'enjeux. Pour la faune, ces formations possèdent un intérêt notamment pour les oiseaux nicheurs pouvant fréquenter ces habitats. Ces formations peuvent aussi être utilisées comme zones de transit pour la petite faune.

#### **Potentiels enjeux / points de vigilance**

Un sujet de Laurier palme est présent dans une haie sur le site 3, une gestion de cette espèce invasive serait à mener. Ces milieux présentent des zones à enjeux importants, avec la présence possible de nidification dans certaines haies. Une conservation de ces milieux serait à privilégier.

### Plantation de Douglas, formation d'essences allochtones (Peuplier blanc, Chêne rouge)

**Codes Corine : 83.3 - EUNIS : G3.F, G1.C**

**Surface occupée : 0,18 hectare**

#### **Description et localisation**

La plantation de Douglas est localisée à l'Est de la zone 3, en limite d'aire d'étude, seule un petit linéaire de la plantation est localisé dans le site. Les formations d'essences allochtones sont situées dans le secteur 2, au Sud de la zone d'étude.



Clichés 9 et 10 : Plantation de Douglas sur le site 3 et formation d'essences allochtones sur le site 2

#### **Intérêts biologique et écologique**

L'intérêt floristique est limité sur ces zones, avec des plantations monospécifiques et des essences possiblement invasives. Pour la faune, l'intérêt est également restreint aux transits de la petite faune ou de l'avifaune.

#### **Potentiels enjeux / points de vigilance**

Il devra être vérifié l'absence de nidification dans les sujets ligneux avant leur abattage le cas échéant.

**Surfaces artificialisées (Chemin, réseau routier, dalle béton)**

**Codes Corine : 86 - EUNIS : J4, J4.2**

**Surface occupée : 0,048 hectare**

**Description et localisation**

Ces milieux sont localisés sur des surfaces très limitées, en bordure de parcelle. Il s'agit d'une portion de route, d'un chemin stabilisé pour le passage d'engins agricoles, et d'une dalle béton sur le site 3, en partie revégétalisée (aire d'ensilage ou autre).



Clichés 11 et 12 : dalle de béton sur le site 3 (à gauche) et chemin sur le site 4 (à droite : source CERESA)

**Intérêts biologique et écologique**

L'intérêt floristique est nul sur ces espaces. L'intérêt faunistique y est également très limité (transits).

**Potentiels enjeux / points de vigilance**

Ces milieux ne possèdent pas d'enjeu particulier.

**Jardin d'arbres fruitiers, pelouses de jardin et cabanon**

**Codes Corine : 85.3 - EUNIS : I2.2**

**Surface occupée : 0,12 hectares**

**Description et localisation**

Ces formations sont localisées sur le site 2, correspondant au fond d'un jardin particulier constitué d'arbres fruitiers, et sur le site 5, à des pelouses tondues de jardins, et un cabanon servant *a priori* à abriter des animaux domestiques.



Clichés 13 et 14 : Pelouse de jardin et cabanon sur le site 5

**Intérêts biologique et écologique**

L'intérêt floristique est limité, avec la présence d'espèces communes, et du fait des modalités de gestion pratiquées sur ces milieux. L'intérêt faunistique est également restreint par manque de zone d'alimentation ou de refuge. Le lapin de garenne semble bien utiliser ces espaces sur le site 5, pour son alimentation.

**Potentiels enjeux / points de vigilance**

Les enjeux sont plutôt faibles sur ces zones et sont principalement orientés vers des transits de faune terrestre assez mobile.

- **Première synthèse des enjeux flore et habitats**

**Sites 1 et 4 (reprise des éléments de CERESA - étude 2022)****Habitats**

D'après l'étude de CERESA en 2022, le site 1 est occupé majoritairement par une zone cultivée, bordée par des haies et jardins arborés. En 2022, la parcelle était en prairie temporaire composée d'espèces semées (Trèfle rampant et Ray-grass principalement). La diversité d'habitat est ainsi très faible sur le site d'étude, liée essentiellement au mode de gestion. Le site 4 est composé d'un espace cultivé en blé en 2022. Seule une haie est présente en périphérie du site, et des bordures de chemin enherbés.

**Flore**

La flore identifiée sur le site 1 est très commune, dominée par les espèces de milieux agricoles et d'espaces artificialisés. Les haies présentent une flore relativement diversifiée composée de Chêne pédonculé, avec la présence plus ou moins régulière de Châtaignier, Merisier, Érable sycomore, Érable champêtre, etc. et accompagnées de diverses essences arbustives (Prunellier, Genêt à balais, Aubépine). Sur le site 4, la diversité floristique est faible, avec quelques messicoles dans la parcelle cultivée. Quelques espèces prairiales se développent sur les marges de la culture et des espèces de milieux perturbés sont présentes au niveau de l'entrée de champ.

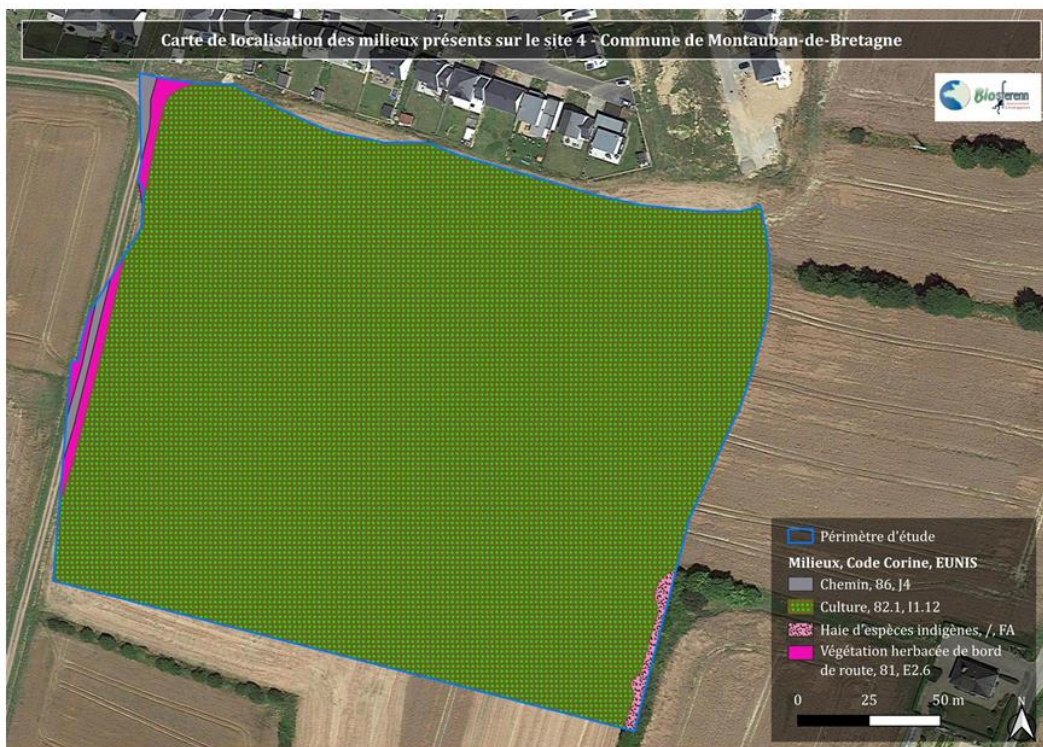
Au total, 110 espèces ont été recensées sur l'ensemble des sites étudiés par CERESA en 2022. Aucune espèce recensée en 2022 n'est protégée ou menacée.

**Invasives**

Sur l'ensemble des sites étudiés par CERESA en 2022, 4 espèces invasives avérées, invasives potentielles ou à surveiller ont été recensées :

- Laurier palme, invasif avéré ;
- Laurier sauce, invasif avéré ;
- Buddleia de David, invasif potentiel ;
- Vergerette du Canada, à surveiller.

La localisation de ces espèces sur les différents sites d'étude n'est pas connue.



## Site 2 (La Houssais)

### Habitats

Ce site est dominé par une zone cultivée en Blé noir (Sarrasin) en 2024. La diversité d'habitat y est très faible, influencé par la gestion pratiquée sur le site.

## **Flore**

La flore est dominée par les espèces de milieux agricoles, avec la présence de plantes messicoles. Quelques espèces de milieux prairiaux sont présentes sur les marges de culture. Au total, 19 espèces ont été recensées, témoignant d'une diversité floristique très faible. Aucune espèce recensée sur cette parcelle n'est protégée ou menacée.

## **Invasives**

3 espèces potentiellement invasives ou à surveiller ont été recensées sur le site 2, à l'extrémité Sud-Ouest du périmètre d'étude, au niveau des formations arborées composées d'essences allochtones (figure 34 page 98) :

- Peuplier blanc, invasif potentiel ;
- Chêne rouge d'Amérique, à surveiller ;
- Sumac vinaigrier, à surveiller.



## **Site 3 (La Hucherais)**

### **Habitats**

La diversité d'habitat est globalement faible, dominée par des végétations artificielles. La majeure partie se compose, en 2024, de milieux cultivés en maïs. La frange Est est composée d'une plantation de Douglas, et d'une petite haie relictuelle. Quelques ronciers sont présents, délimitant les parcelles cultivées de la parcelle prairiale.

### **Flore**

Les parcelles cultivées possèdent une diversité floristique très faible, avec quelques espèces messicoles présentes. La diversité se localise d'avantage au niveau de la prairie et des lisières. Au total 32 espèces ont été inventoriées sur ce site, mais aucune n'est protégée ou menacée. Les modes de gestion structurent la

répartition et la diversité de ces espèces sur la zone d'étude.

### **Invasives**

Une espèce invasive avérée a été recensée sur le site 3 : il s'agit du Laurier palme, présent dans la haie à l'Est du site.



### **Site 5 (Place de la Gare)**

#### **Habitats**

Les habitats sont dominés par des espaces prairiaux et des pelouses de jardins, quelques haies et fourrés sont présents sur les marges de la parcelle. Ces milieux sont caractérisés par leurs modalités de gestion plutôt structurantes (fauche et tonte).

#### **Flore**

La flore y est moyennement diversifiée, dominée par les espèces de milieux prairiaux. On retrouve également des espèces de haies et fourrés. 38 espèces y ont été recensées, aucune d'entre elle n'étant protégée ou menacée.

### **Invasives**

Le Sénéçon du cap (espèce invasive avérée) est présent dans la partie Sud du site.



### Site 6 (La Ville Goudalan)

#### Habitats

La diversité d'habitat est très limitée sur le site 6, avec seulement deux habitats recensés et la dominance d'une culture intensive, avec en marge des alignements d'arbres.





### 3.3 Caractéristique de la faune

#### Campagne de terrain, méthode et définition de l'intérêt de la faune

Les prospections (2 passages) ont été réalisées en été et au début de l'automne, sous des conditions climatiques globalement ensoleillées.

L'avifaune a été prospectée en fin de période d'activité reproductrice (mi-juillet) par le biais d'observations directes et d'écoutes sur le périmètre d'étude.

Les reptiles ont fait l'objet d'investigations au niveau des lisières bien exposées (Sud préférentiellement) et des éventuels dépôts de gravats pouvant être favorables à leur thermorégulation.

La fréquentation par les mammifères terrestres a été principalement étudiée au travers d'observations directes et indirectes (traces, fèces). La présence d'éventuels arbres gîtes pour les chiroptères a également été recherchée.

Enfin, pour l'entomofaune, les rhopalocères et orthoptères ont fait l'objet de prospections sur les espaces ouverts et les lisières.

*Nb : A la différence de la flore, la faune possède la faculté de se mouvoir (plus ou moins) et donc d'effectuer un report pour son alimentation, sa reproduction ou ses déplacements.*

Les sites 1 et 4 ont fait l'objet de prospections par le bureau d'étude CERESA en 2022 dans le cadre de l'étude relative à la future ZAC multisites. Les données ont été récupérées et sont présentées dans cette partie pour la description de la faune sur les 2 sites concernés.

La localisation cartographique des oiseaux a permis de localiser les espèces par site, cependant les données concernant les mammifères, les amphibiens/reptiles et l'entomofaune n'ont pas été localisées précisément

dans le rapport consulté. Il est ainsi détaillé pour ces taxons l'ensemble des espèces rencontrées sur l'ensemble des sites étudiés en 2022 par CERESA (5 au total).

L'évaluation de l'intérêt de la faune se base sur les différents arrêtés ou textes officiels de protection :

- Listes des espèces animales protégées en Région Bretagne ;
- Listes des espèces animales protégées au niveau national en France ;
- Listes des espèces référencées dans différentes annexes des Directives Européennes.

### 3.4 Pré-diagnostic faunistique

#### L'avifaune

##### Site 1 (Le Coudray nord)

Sur le site 1, 13 espèces d'oiseaux ont été identifiées par CERESA en 2022. Il s'agit principalement d'espèces communes des haies, des jardins ou des espaces ouverts. Parmi elles, 8 espèces sont protégées nationalement, et 1 possède un statut de menace au niveau national. Les statuts nicheurs sont ceux identifiés sur l'ensemble des 5 zones étudiées en 2022 par CERESA. Sur ce site 1, il semble que les oiseaux fréquentent d'avantage les jardins à proximité, ainsi que les haies hors périmètre d'étude. Le Verdier d'Europe identifié comme nicheur certain dans l'étude de 2022 est nicheur sur un autre site, non présenté ici puisqu'il ne fera pas partie des zones AU du futur PLU de Montauban-de-Bretagne. En revanche, un mâle chanteur de cette espèce a été observé au Sud-Est du site 1, en dehors de la zone d'étude.

##### Site 2 (La Houssais)

Le site 2 est occupé dans sa quasi-intégralité par de la culture de sarrasin et quelques jeunes peupliers se sont développés sur la partie Sud-Ouest. Les observations de l'avifaune (8 espèces) ont été principalement faites au niveau des haies situées sur les marges Ouest et Est de l'aire d'étude. Ce site n'est a priori utilisé qu'en survol ou en zone d'alimentation ponctuelle.

##### Site 3 (La Hucherais)

Ce site est principalement occupé par de la culture de maïs et une petite partie est constituée par de la prairie (au centre). Quelques éléments arbustifs (cépées de châtaigner, sureau) et ronciers sont présents à l'interface entre la culture de maïs et la zone prairiale et pourraient potentiellement présenter un intérêt pour les espèces liées à la strate arbustive (Fauvette à tête noire, Accenteur mouchet, etc...). Les passages ont permis de relever la présence de 11 espèces d'oiseaux sur ce site 3, mais la majorité d'entre elles étaient localisées en périphérie du site (en particulier dans les résineux situés sur la marge Est). L'aire d'étude ne présente pas d'arbre à cavité susceptible d'être utilisé par l'avifaune. À noter la nidification certaine du Moineau domestique en périphérie immédiate du site d'étude (au niveau du bâtiment situé près du sentier).

##### Site 4 (Le clos de la Fontaine sud)

Le site 4 présente une diversité assez faible, avec 6 espèces recensées en 2022, dont 4 protégées nationalement. Aucune espèce ne possède de statut de menace. Comme pour le site 1, les statuts nicheurs correspondent à l'ensemble des zones étudiées en 2022 et ne traduisent pas forcément du statut nicheur sur le site. Au vu de l'occupation du sol sur cette zone d'étude (contexte agricole) et de l'absence de haies ou autres formations favorables à la nidification des oiseaux, il est peu probable que des oiseaux nichent sur le site.

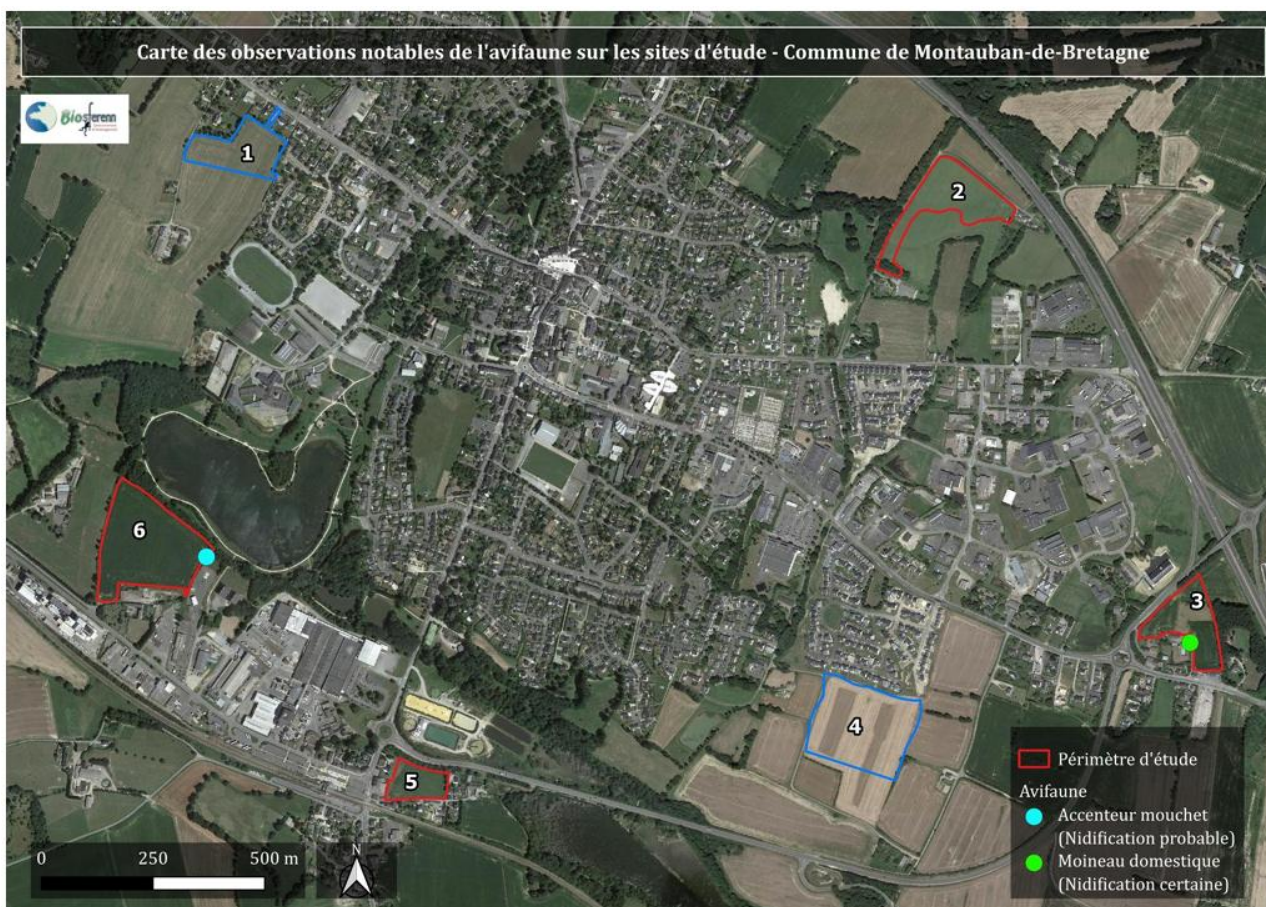
##### Site 5 (Place de la Gare)

Ce périmètre d'étude est principalement constitué par de la prairie. Un roncier dense est situé sur la partie

Sud-Ouest et pourrait présenter un potentiel enjeu pour la nidification de l'avifaune (en particulier l'Accenteur mouchet et la Fauvette à tête noire, mais non observées lors des passages terrain réalisés en 2024). Les 11 espèces d'oiseaux observées ou entendues étaient localisées dans la haie au Nord ou bien au niveau des zones loties au Sud.

### Site 6 (La Ville Goudalan)

Le site est principalement occupé par une culture de maïs ne présentant aucun intérêt faunistique. Le potentiel se situe davantage sur les marges immédiates. En effet, 8 espèces d'oiseaux ont été vues ou entendues au niveau des formations arbustives / ronciers situées en périphérie Ouest et Est, en particulier l'Accenteur mouchet (nicheur probable dans les ronciers situés en périphérie Est).



## Les mammifères

### Sites 1 et 4 (CERESA)

Sur l'ensemble des sites étudiés par CERESA en 2022 (au nombre de 5), 6 espèces de mammifères ont été recensées dans la liste globale en annexe mais dans le dossier, l'Écureuil roux est mentionné avec une observation ancienne par un riverain. A l'intérieur des zones 1 et 4 le dossier mentionne des espèces relativement communes sans statut de protection ou de conservation ni caractère invasif, ce qui veut dire que le Hérisson d'Europe n'est a priori pas présent sur les deux sites étudiés dans ce rapport, ainsi que le Ragondin.

### Site 2 (La Houssais)

L'intérêt pour les mammifères semble ici très limité, compte tenu des modalités de gestion sur la parcelle

ainsi que de la présence de la RN12 au Nord (rupture de continuité avec la forêt de Montauban de Bretagne). Aucune espèce n'a été observée sur ce secteur, malgré la proximité avec un ouvrage perméable sous la 2x2voies assez proche de la pointe Nord-Est.

### Site 3 (La Hucherais)

Le site 3 n'apparaît pas particulièrement favorable compte tenu de la présence de facteurs contraignant d'éventuels transits / déplacements (parcelle enclavée entre plusieurs axes routiers : RN12 à l'Est, RD28 au Nord et RD612 au Sud). Une seule espèce commune a été détectée, il s'agit de la Taupe d'Europe.

### Site 5 (Place de la Gare)

L'intérêt du site apparaît très limité compte tenu de l'enclavement de ce dernier entre la voie ferrée et la RD28. 3 espèces ont été observées, sans statut de protection ou conservation. Le chat domestique est présent du fait de la proximité des habitations. Le Lapin de garenne quant à lui présente un statut quasi menacé en Bretagne et à l'échelle nationale, mais peut être localement très abondant.

### Site 6 (La Ville Goudalan)

Concernant les mammifères, l'enjeu est plutôt faible sur le site 6. La présence du Ragondin est attestée sur l'aire d'étude avec des individus provenant du Garun. La présence de la Loutre à proximité (mention dans la bibliographie et l'étude sur la vallée verte) est à prendre en considération sur la frange Nord avec des transits possibles.

## Les reptiles / amphibiens

### Sites 1 et 4 (CERESA)

Sur l'ensemble des sites étudiés par CERESA en 2022, aucun reptile n'a été observé. Les potentialités d'accueil pour ce taxon sont assez limitées sur les parcelles d'étude, en l'absence de pierrier ou talus bien exposés.

Concernant les amphibiens, aucune mare ou plan d'eau n'a été recensée, limitant ainsi l'intérêt des sites étudiés. Aucune espèce n'a été observée sur l'ensemble des sites.

### Site 2 (La Houssais) et 6 (La Ville Goudalan)

Les périmètres d'analyse ne présentent pas d'habitat favorable à une présence d'amphibien ou de reptile. Aucune espèce n'a été observée.

### Site 3 (Hucherais)

L'intérêt de la zone arbustive et des ronciers apparaît plutôt faible pour les reptiles. Il n'a pas non plus été identifié de zone favorable à une présence d'amphibien

### Site 5 (Place de la Gare)

Il n'a pas été relevé d'habitat favorable aux amphibiens sur le site 5 mais des ronciers sont présents sur la partie Sud-Ouest et pourraient être favorable à la présence de reptiles (non observés en 2024 lors des 2 passages).

## L'entomofaune

### Site 1 et 4 (CERESA)

Dans l'étude de CERESA réalisée en 2022 sur 5 sites (projet de ZAC multisites), les espèces observées sont plutôt communes. Au total, 11 espèces de Lépidoptères ont été observées sur l'ensemble des sites, mais principalement hors des sites étudiés ici pour la révision du PLU, pour lesquels la diversité en espèces semble être beaucoup plus pauvre du fait d'une diversité d'habitats moins importantes (milieux cultivés essentiellement).

Concernant les odonates, 6 espèces ont été observées par CERESA, essentiellement sur les parcelles en dehors des sites 1 et 4 étudiés ici qui ne présentent pas de surfaces en eau.

Les espèces observées sont communes et ne possèdent pas de statut de protection ou de conservation.

Pour les orthoptères, 6 espèces ont été détectées ; il s'agit d'espèces très communes des milieux herbacés. Elles ont probablement été observées en marges des parcelles d'étude, et principalement en dehors des sites étudiés ici (en lien avec l'occupation des sols des sites 1 et 4).

Des indices de présence du Grand capricorne ont été observés à proximité immédiate du site 4, sur un alignement de Chênes anciens jouxtant le site d'étude, à l'Est (au moins 4 sujets de Chênes concernés).

### **Site 2 (La Houssais)**

Quelques espèces communes de papillons et d'orthoptères fréquentent la bande enherbée située entre la route et la parcelle de culture. Aucune espèce d'odonate n'a été observée.

### **Site 3 (La Hucherais)**

L'intérêt pour l'entomofaune sur le site 3 se limite à la zone de prairie, dans laquelle 4 espèces très communes de lépidoptères ont été observées, ainsi qu'une espèce d'orthoptère.

### **Site 5 (Place de la Gare)**

La prairie possède un intérêt pour l'entomofaune, avec 7 espèces de lépidoptères observées, ainsi que 2 espèces d'orthoptères, relativement communes. Quelques ronciers sont présents sur le site et semblent plutôt favorables aux papillons. Concernant les odonates, une seule espèce a été observée, s'agissant probablement d'un individu en dispersion provenant du Garun.

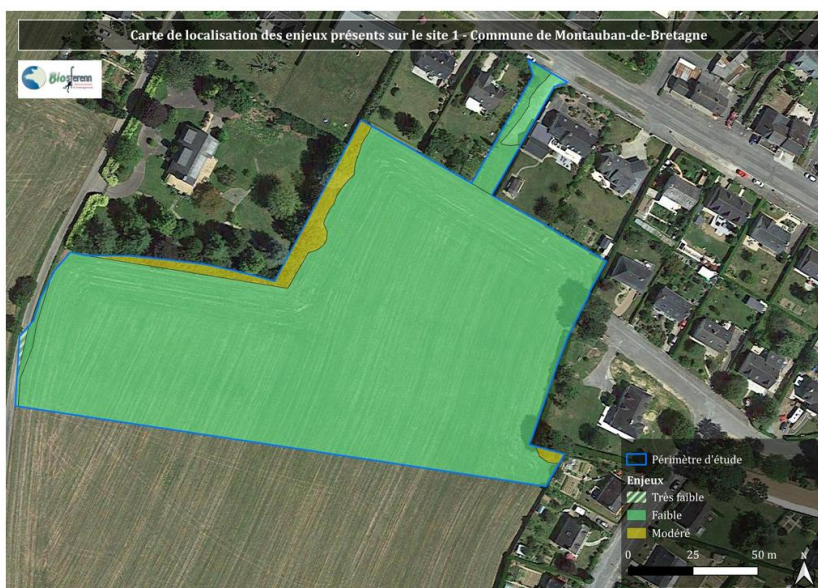
### **Site 6 (La Ville Goudalan)**

L'intérêt pour l'entomofaune se concentre sur les rares espaces herbacés situés sur les marges de la zone de culture. Seules 4 espèces très communes de papillons ont été observées. Au vu de la proximité du Garun, il est cependant possible que des odonates soit présents en transit ou en dispersion.

## **Synthèse des enjeux pour la faune**

### **Site 1 (CERESA 2022 – Le Coudray nord)**

Ce site d'étude était exploité en prairie temporaire en 2022. Les enjeux qui ont été préciblés correspondent à la présence de passereaux dans les jardins à proximité immédiate du site. Aucun enjeu n'a été mis en évidence pour les autres taxons. Les enjeux sont ainsi jugés très faibles si les haies sont conservées. La principale utilisation du site par l'avifaune serait la présence d'oiseaux de passage sur la zone d'étude.



**Incidences du projet de PLU**

- Arrivée de nouveaux résidents engendrant probablement une augmentation de la fréquentation des espaces naturels communaux.
- Augmentation du besoin en eau potable.
- Augmentation des effluents.
- Augmentation des déchets.
- Imperméabilisation des sols.
- Consommation d’espace NAF.
- Impact sur le paysage.
- Augmentation des émissions de gaz à effet de serre.
- Pollution lumineuse, perturbant la faune nocturne.
- Pollution sonore accrue.
- Modification du régime des eaux pluviales : ruissellement accru, réduction de l’infiltration, risque d’érosion ou d’inondation en aval.
- Risque de pollution diffuse des sols et des nappes (hydrocarbures, produits phytosanitaires des jardins, eaux usées mal maîtrisées).
- Effet d’îlot de chaleur urbain, en cas de faible végétalisation.
- Réduction de la capacité du sol à séquestrer du carbone, liée à l’artificialisation.

**Mesures de préservation et de mise en valeur**

Mesures d’évitement	Mesures de réduction	Mesures de compensation
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les haies bocagères périphériques seront intégrées au projet.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Construction de nouveaux logements en continuité de la zone agglomérée, permettant de restreindre les besoins en déplacements motorisés (limite les émissions de gaz à effet de serre).</li> <li>• Renforcement des actions en faveur des modes de déplacements doux : règle pour la réalisation de</li> </ul>	

	<p>stationnements vélos, cheminements prévus dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mise en place d'une orientation d'aménagement et de programmation qui impose une densité minimale permettant une hausse de la densité par rapport aux opérations effectuées lors de la précédente décennie.</li> <li>• Incitation de mise en place de solutions alternatives de gestion des eaux pluviales.</li> <li>• Règlement favorisant l'emploi de matériaux durables.</li> <li>• Orientations d'aménagement de programmation suggérant l'implantation du bâti pour obtenir une gestion optimisée du foncier et réaliser des économies d'énergie.</li> <li>• Les limites de lots sud seront plantées.</li> <li>• Mise en place d'une OAP relative à la pollution lumineuse.</li> <li>• Mise en place d'une OAP relative aux îlots de chaleur.</li> </ul>	
--	---	--

**Site 2 (La Houssais)**

Ce site correspond à une parcelle agricole (culture de sarrasin en 2024), avec quelques sujets ligneux présents sur la partie Sud-Ouest. Aucun enjeu n'a été mis en évidence pour l'avifaune, avec quelques oiseaux fréquentant le site uniquement en transit ou en survol.

Pour les mammifères le site ne présente pas de potentialité d'accueil tout comme pour les amphibiens et les reptiles. Concernant l'entomofaune, quelques espèces communes ont pu être observées sur les marges de la culture. Les enjeux sont ainsi jugés très faibles pour ce site.



<b>Incidences du projet de PLU</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Arrivée de nouveaux résidents engendrant probablement une augmentation de la fréquentation des espaces naturels communaux.</li> <li>• Augmentation du besoin en eau potable.</li> <li>• Augmentation des effluents.</li> <li>• Augmentation des déchets.</li> <li>• Imperméabilisation des sols.</li> <li>• Consommation d'espace NAF.</li> <li>• Impact sur le paysage.</li> <li>• Augmentation des émissions de gaz à effet de serre.</li> <li>• Pollution lumineuse, perturbant la faune nocturne.</li> <li>• Modification du régime des eaux pluviales : ruissellement accru, réduction de l'infiltration, risque d'érosion ou d'inondation en aval.</li> <li>• Risque de pollution diffuse des sols et des nappes (hydrocarbures, produits phytosanitaires des jardins, eaux usées mal maîtrisées).</li> <li>• Effet d'îlot de chaleur urbain, en cas de faible végétalisation.</li> <li>• Réduction de la capacité du sol à séquestrer du carbone, liée à l'artificialisation.</li> </ul>		
<b>Mesures de préservation et de mise en valeur</b>		
<b>Mesures d'évitement</b>	<b>Mesures de réduction</b>	<b>Mesures de compensation</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les zones humides inventoriées ont été préservées. Le périmètre de l'OAP a été réduit pour les prendre en compte.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Construction de nouveaux logements en limite de zone agglomérée, permettant de restreindre les besoins en déplacements motorisés (limite les émissions de gaz à effet de serre).</li> <li>• Renforcement des actions en faveur des modes de déplacements doux : règle pour la réalisation de stationnements vélos, cheminements prévus dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation.</li> <li>• Mise en place d'une orientation d'aménagement et de programmation qui impose une densité minimale permettant une hausse de la densité par rapport aux opérations effectuées lors de la précédente décennie.</li> <li>• Création d'un merlon planté pour limiter les nuisances sonores de la RN.</li> <li>• Incitation de mise en place de solutions alternatives de gestion des eaux pluviales.</li> <li>• Règlement favorisant l'emploi de matériaux durables.</li> <li>• Orientations d'aménagement de programmation suggérant l'implantation du bâti pour obtenir une gestion optimisée du foncier et réaliser des économies d'énergie.</li> </ul>	

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mise en place d'une OAP relative à la pollution lumineuse.</li> <li>• Mise en place d'une OAP relative aux îlots de chaleur.</li> </ul>	
--	--	--

### Site 3 (La Hucherais)

Ce site présente une diversité d'oiseaux plus importante, en lien avec une plus grande diversité de milieux. La nidification du Moineau domestique a d'ailleurs été mise en évidence dans un bâtiment à proximité immédiate du site d'étude. Aucune potentialité d'accueil n'a été mise en évidence pour les mammifères ou pour les amphibiens. Pour les reptiles, des zones arbustives et des ronciers pourraient présenter un intérêt, bien que restreint. L'entomofaune utilise davantage les zones prairiales du site, avec quelques espèces communes recensées. Les enjeux mis en évidence dans le pré-diagnostic ont été jugés très faibles.



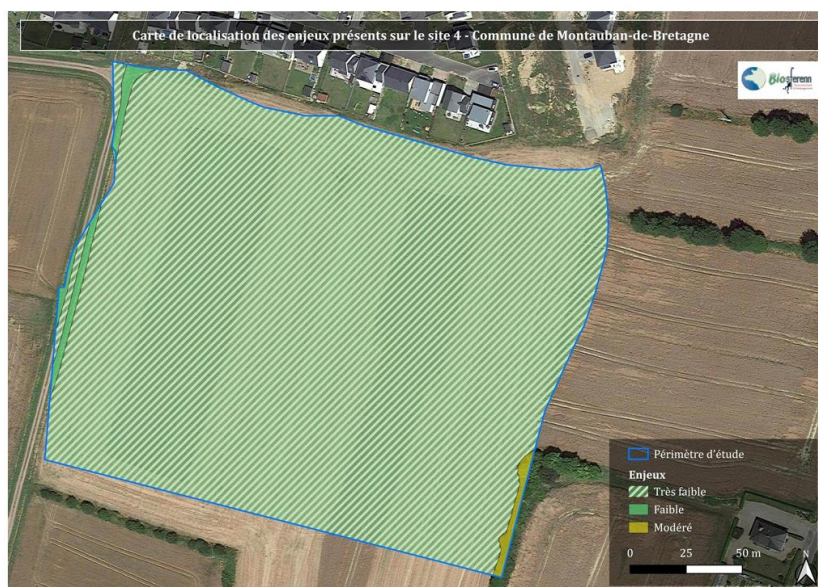
### Incidences du projet de PLU

- Arrivée de nouvelles entreprises engendrant une augmentation des déplacements.
- Augmentation du besoin en eau potable.
- Augmentation des effluents.
- Augmentation des déchets.
- Imperméabilisation des sols.
- Consommation d'espace NAF.
- Impact modéré sur le paysage.
- Augmentation des émissions de gaz à effet de serre.
- Pollution lumineuse, perturbant la faune nocturne.
- Pollution sonore accrue.
- Modification du régime des eaux pluviales : ruissellement accru, réduction de l'infiltration, risque d'érosion ou d'inondation en aval.
- Risque de pollution diffuse des sols et des nappes (hydrocarbures, produits phytosanitaires des jardins, eaux usées mal maîtrisées).
- Effet d'îlot de chaleur urbain, en cas de faible végétalisation.

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réduction de la capacité du sol à séquestrer du carbone, liée à l’artificialisation.</li> </ul>		
Mesures de préservation et de mise en valeur		
Mesures d’évitement	Mesures de réduction	Mesures de compensation
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les haies bocagères périphériques seront intégrées au projet.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Incitation de mise en place de solutions alternatives de gestion des eaux pluviales.</li> <li>• Règlement favorisant l’emploi de matériaux durables.</li> <li>• Orientations d’aménagement de programmation suggérant l’implantation du bâti pour obtenir une gestion optimisée du foncier et réaliser des économies d’énergie.</li> <li>• Les limites de lots nord et ouest seront plantées.</li> <li>• Mise en place d’une OAP relative à la pollution lumineuse.</li> <li>• Mise en place d’une OAP relative aux îlots de chaleur.</li> </ul>	

**Site 4 (CERESA 2022 – Le Clos de la Fontaine sud)**

Ce secteur d’étude est occupé par une parcelle agricole ne présentant pas d’enjeu particulier. Il est seulement à noter la présence d’une haie de vieux chênes à l’Est du site, avec une population avérée de Grand capricorne, et la présence de cavités pouvant abriter des oiseaux en nidification ou des chiroptères. Des individus sont ainsi susceptibles d’être présents sur le site 4, uniquement de passage (transits). Les enjeux mis en évidence sont jugés très faibles.



Incidences du projet de PLU
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Arrivée de nouveaux résidents engendrant probablement une augmentation de la fréquentation des espaces naturels communaux.</li> <li>• Augmentation du besoin en eau potable.</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Augmentation des effluents.</li> <li>• Augmentation des déchets.</li> <li>• Imperméabilisation des sols.</li> <li>• Consommation d'espace NAF.</li> <li>• Urbanisation d'un secteur situé en limite de zone agglomérée (restreint les déplacements carbonés tout en facilitant les déplacements doux).</li> <li>• Impact sur le paysage.</li> <li>• Augmentation des émissions de gaz à effet de serre.</li> <li>• Pollution lumineuse, perturbant la faune nocturne.</li> <li>• Pollution sonore accrue.</li> <li>• Modification du régime des eaux pluviales : ruissellement accru, réduction de l'infiltration, risque d'érosion ou d'inondation en aval.</li> <li>• Risque de pollution diffuse des sols et des nappes (hydrocarbures, produits phytosanitaires des jardins, eaux usées mal maîtrisées).</li> <li>• Effet d'îlot de chaleur urbain, en cas de faible végétalisation.</li> <li>• Réduction de la capacité du sol à séquestrer du carbone, liée à l'artificialisation.</li> </ul>		
<b>Mesures de préservation et de mise en valeur</b>		
<b>Mesures d'évitement</b>	<b>Mesures de réduction</b>	<b>Mesures de compensation</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Construction de nouveaux logements en limite de zone agglomérée, permettant de restreindre les besoins en déplacements motorisés (limite les émissions de gaz à effet de serre).</li> <li>• Renforcement des actions en faveur des modes de déplacements doux : règle pour la réalisation de stationnements vélos, cheminements prévus dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation.</li> <li>• Mise en place d'une orientation d'aménagement et de programmation qui impose une densité minimale permettant une hausse de la densité par rapport aux opérations effectuées lors de la précédente décennie.</li> <li>• Incitation de mise en place de solutions alternatives de gestion des eaux pluviales.</li> <li>• Règlement favorisant l'emploi de matériaux durables.</li> <li>• Orientations d'aménagement de programmation suggérant l'implantation du bâti pour obtenir une gestion optimisée du foncier et réaliser des économies d'énergie.</li> <li>• La périphérie du site sera plantée.</li> <li>• Mise en place d'une OAP relative à la pollution lumineuse.</li> </ul>	

- Mise en place d'une OAP relative aux îlots de chaleur.

### Site 5 (Place de la Gare)

Ce site peut présenter un intérêt pour l'avifaune avec la présence des ronciers dans la parcelle d'étude, mais aucune nidification n'y a cependant été observée. L'intérêt pour les mammifères y est limité, mis à part pour le Lapin de garenne, non protégé, mais quasi menacé aux échelles régionale et nationale. Les ronciers pourraient également être favorables à la présence de reptiles. Aucune potentialité d'accueil n'a été mise en évidence pour les amphibiens. Pour l'entomofaune, la prairie possède un intérêt avec plusieurs espèces de lépidoptères observées en 2024. Les enjeux pré-ciblés sont ainsi jugés faibles à modérés, avec un intérêt particulier sur la zone de ronciers.



### Incidences du projet de PLU

- Arrivée de nouveaux résidents engendrant probablement une augmentation de la fréquentation des espaces naturels communaux.
- Augmentation du besoin en eau potable.
- Augmentation des effluents.
- Augmentation des déchets.
- Imperméabilisation des sols.
- Consommation d'espace NAF.
- Urbanisation d'un secteur situé à proximité de la gare (restreint les déplacements carbonés tout en facilitant les déplacements doux).
- Impact nul sur le paysage.
- Augmentation des émissions de gaz à effet de serre.
- Pollution lumineuse, perturbant la faune nocturne.
- Pollution sonore accrue.
- Modification du régime des eaux pluviales : ruissellement accru, réduction de l'infiltration, risque d'érosion ou d'inondation en aval.
- Risque de pollution diffuse des sols et des nappes (hydrocarbures, produits phytosanitaires des jardins,

<p>eaux usées mal maîtrisées).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Effet d'îlot de chaleur urbain, en cas de faible végétalisation.</li> <li>• Réduction de la capacité du sol à séquestrer du carbone, liée à l'artificialisation.</li> </ul>		
<b>Mesures de préservation et de mise en valeur</b>		
<b>Mesures d'évitement</b>	<b>Mesures de réduction</b>	<b>Mesures de compensation</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les haies bocagères est seront intégrées au projet.</li> <li>• Reclassement en zone 2AU.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Construction de nouveaux logements à proximité de la gare, permettant de restreindre les besoins en déplacements motorisés (limite les émissions de gaz à effet de serre).</li> <li>• Renforcement des actions en faveur des modes de déplacements doux : règle pour la réalisation de stationnements vélos, cheminements prévus dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation.</li> <li>• Incitation de mise en place de solutions alternatives de gestion des eaux pluviales.</li> <li>• Règlement favorisant l'emploi de matériaux durables.</li> <li>• Orientations d'aménagement de programmation suggérant l'implantation du bâti pour obtenir une gestion optimisée du foncier et réaliser des économies d'énergie.</li> <li>• Mise en place d'une OAP relative à la pollution lumineuse.</li> <li>• Mise en place d'une OAP relative aux îlots de chaleur.</li> </ul>	

### Site 6 (La Ville Goudalan)

L'intérêt pour l'avifaune se porte ici uniquement sur les marges du site d'étude. Aucun enjeu n'est ainsi mis en évidence concernant ce taxon. Aucune potentialité d'accueil n'a été mise en évidence concernant les mammifères, amphibiens et reptiles. Pour l'entomofaune, la diversité y est assez limitée, et uniquement axée sur les marges prairiales. Les enjeux sont jugés très faibles sur ce site.



**Incidences du projet de PLU**

- Arrivée de nouvelles entreprises engendrant une augmentation des déplacements.
- Augmentation du besoin en eau potable.
- Augmentation des effluents.
- Augmentation des déchets.
- Imperméabilisation des sols.
- Consommation d'espace NAF.
- Impact modéré sur le paysage.
- Augmentation des émissions de gaz à effet de serre.
- Pollution lumineuse, perturbant la faune nocturne.
- Pollution sonore accrue.
- Modification du régime des eaux pluviales : ruissellement accru, réduction de l'infiltration, risque d'érosion ou d'inondation en aval.
- Risque de pollution diffuse des sols et des nappes (hydrocarbures, produits phytosanitaires des jardins, eaux usées mal maîtrisées).
- Effet d'îlot de chaleur urbain, en cas de faible végétalisation.
- Réduction de la capacité du sol à séquestrer du carbone, liée à l'artificialisation.

**Mesures de préservation et de mise en valeur**

Mesures d'évitement	Mesures de réduction	Mesures de compensation
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réduction importante du périmètre du site.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Incitation de mise en place de solutions alternatives de gestion des eaux pluviales.</li> <li>• Règlement favorisant l'emploi de matériaux durables.</li> <li>• Orientations d'aménagement de programmation suggérant l'implantation du bâti pour obtenir une</li> </ul>	

	<p>gestion optimisée du foncier et réaliser des économies d'énergie.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Les limites de lots ouest seront plantées.</li><li>• Mise en place d'une OAP relative à la pollution lumineuse.</li><li>• Mise en place d'une OAP relative aux îlots de chaleur.</li></ul>	
--	---	--

## **4 Les autres incidences sur la composante environnementale**

### **4.1 L'impact sur les milieux naturels et la biodiversité**

Le PADD contient plusieurs orientations ayant des incidences sur les milieux naturels et la biodiversité :

#### **Incidences positives**

- 1.3 Maîtriser le développement progressif de l'agglomération
- 2.1 Maintenir l'agriculture, activité économique importante dans le paysage communal
- 2.2 Optimiser l'occupation de l'espace au sein des zones d'activités
- 2.5 Permettre un développement économique mesuré
- 2.6 Permettre le développement des activités existantes
- 3.1 Renforcer et diversifier l'offre de commerces de proximité
- 5.3 Conserver, lors de la mise en œuvre de projets d'aménagement nouveaux, des marqueurs de l'identité locale
- 5.4 Renforcer le maillage de la Trame Verte et Bleue à l'échelle du territoire communal

#### **Incidences négatives**

- 1.1 Gérer une croissance raisonnée et maîtrisée de la population
- 2.3 Accueillir de nouvelles entreprises en extension des zones d'activités
- 2.4 Permettre le développement du site de la Brohinière
- 3.4 Soutenir le développement de l'activité touristique

#### **Incidences mixtes**

- 1.2 Prévoir une production de logements qui réponde aux besoins identifiés
- 3.3 Poursuivre le développement des équipements, en réponse aux besoins de la population croissante

#### **4.1.1 Incidences de la mise en œuvre du PLU**

Globalement, le présent PLU aura des incidences plutôt positives sur les milieux naturels et la biodiversité

Les réservoirs de biodiversité identifiés sur la commune sont éloignés des futures zones urbanisables et font l'objet de protections règlementaires (zonage naturelle protégée NP, classement en EBC ou éléments de paysage à préserver, zonages spécifiques...).

Les autres espaces naturels les plus remarquables sont les zones humides, les cours d'eau ainsi que leurs abords. Ces espaces sont très majoritairement classés en zone NP et classés en éléments de paysage à préserver.

La mise en valeur de la Vallée verte et le reméandrage de son cours d'eau sera très bénéfique.

Aucune continuité écologique majeure ne sera menacée par le présent PLU.

Enfin, la fréquentation des espaces naturels et plus particulièrement des réservoirs de biodiversité les plus proche de la zone agglomérée seront inévitablement augmentée. Des cheminements doux sont identifiés pour baliser les espaces destinés à la marche.

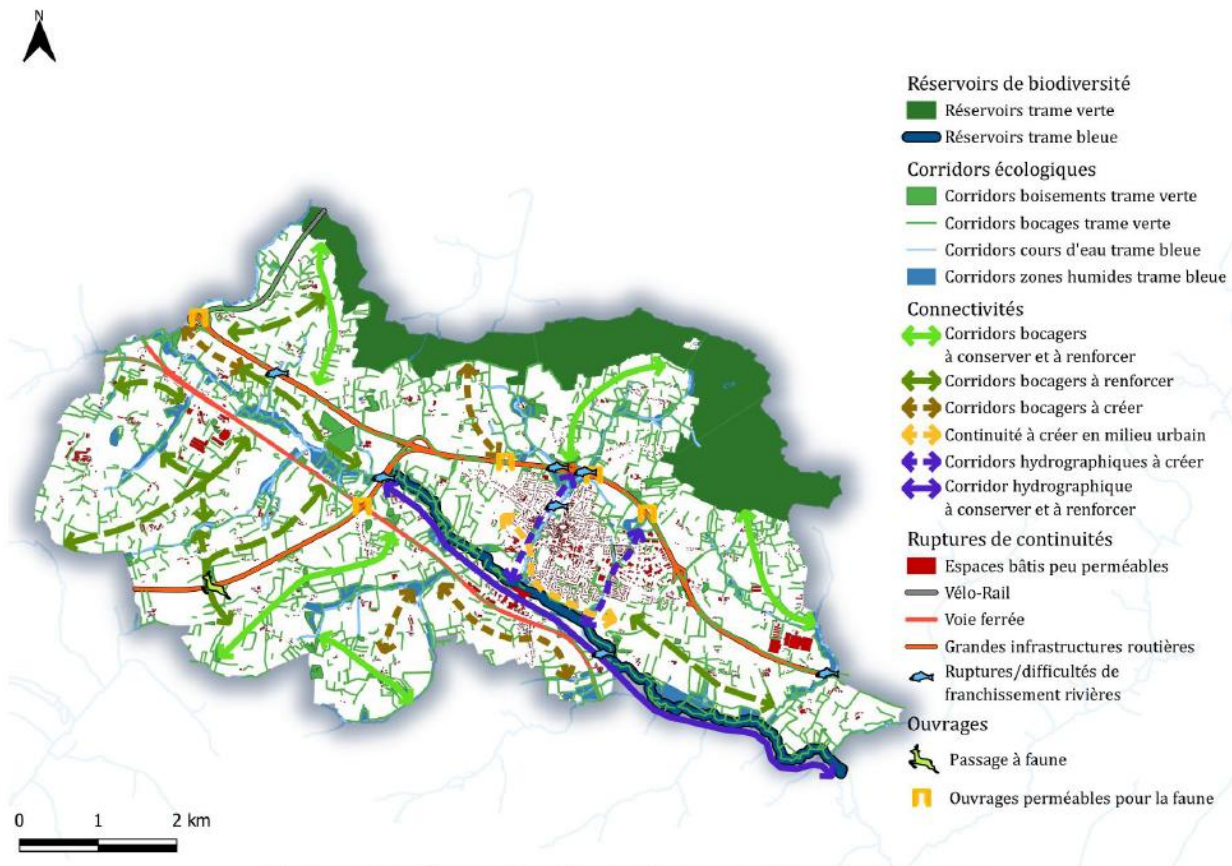
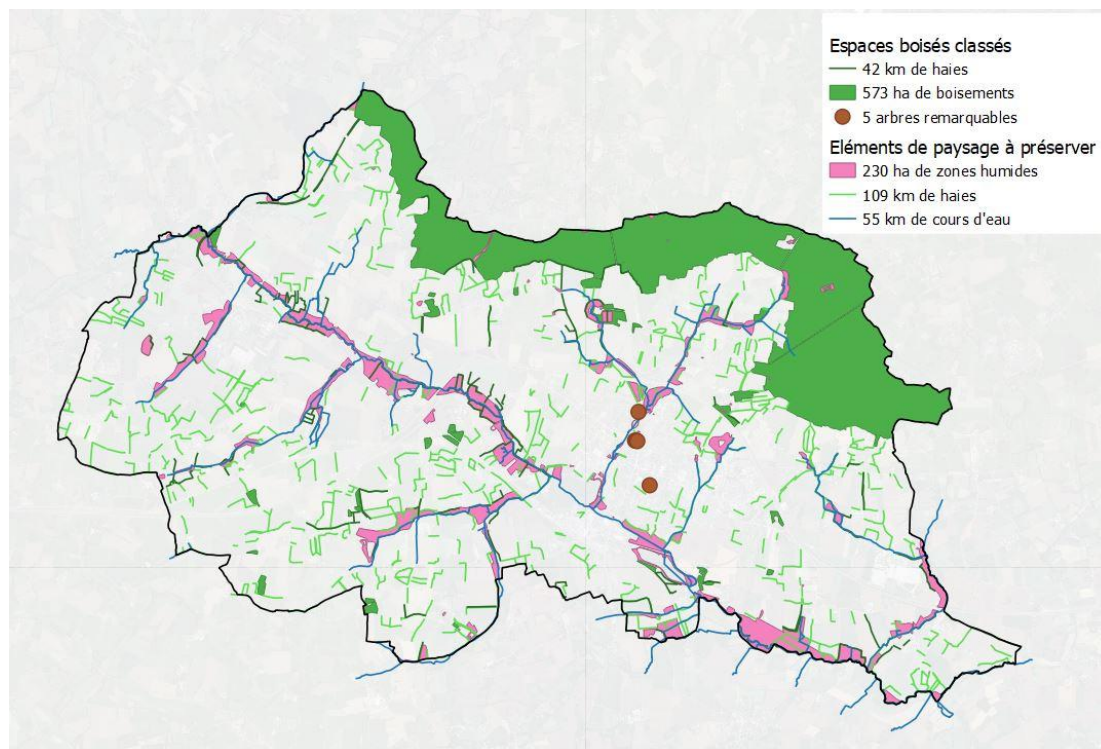
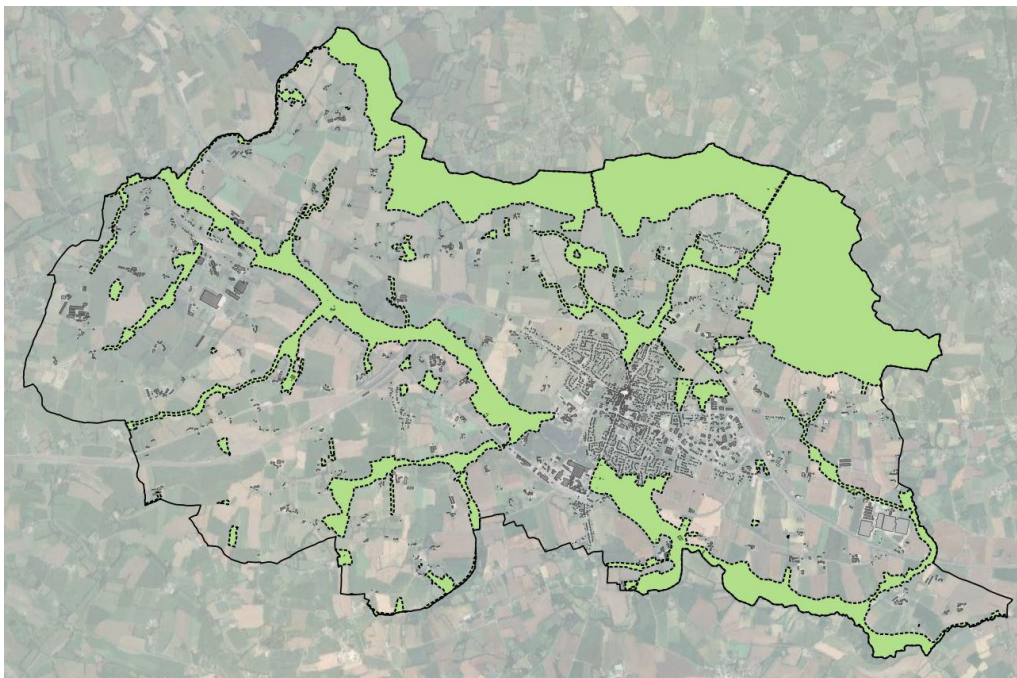


Figure 23 : carte de la trame verte et bleue sur la commune de Montauban-de-Bretagne



Carte des éléments protégés



*Carte de la zone naturelle protégée (NP)*

#### **4.1.2 Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences**

##### **Mesures d'évitement des incidences**

- Classement des réservoirs de biodiversité en zone naturelle protégée (NP).
- Classement des abords des cours d'eau en zone naturelle protégée (N).
- Les périmètres de l'OAP n°6 et des zones U du bourg et de la Brohinière ont évolué pour prendre en compte les éléments naturels nouvellement inventoriés (zones humides).
- Classement en éléments de paysage à préserver :
  - 109 km de haies
  - 230 ha de zones humides
  - 55 km de cours d'eau
- Classement en EBC :
  - 573 ha de boisements
  - 42 km de haies
  - 5 arbres remarquables

##### **Mesure de réduction des incidences**

- Les habitations situées en zone A et NP peuvent faire l'objet d'extensions limitées.
- La densité minimale moyenne des futures constructions à usage d'habitation sera de 32 logements à l'hectare, soit bien plus qu'au cours de la précédente décennie.
- Les OAP identifient les végétaux qu'il convient de préserver ou imposent la plantation de nouveaux linéaires arbustifs.

## 4.2 L'impact sur la ressource en eau

Le bassin versant auquel appartient la commune est soumis au SDAGE Loire-Bretagne, approuvé le 3 mars 2022. Quatorze orientations fondamentales ont été définies :

1. Repenser les aménagements des cours d'eau dans leur bassin versant
2. Réduire la pollution par les nitrates
3. Réduire la pollution organique, phosphorée et microbiologique
4. Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides
5. Maîtriser et réduire les pollutions dues aux micropolluants
6. Protéger la santé en protégeant la ressource en eau
7. Gérer les prélèvements d'eau de manière équilibrée et durable
8. Préserver et restaurer les zones humides
9. Préserver la biodiversité aquatique
10. Préserver le littoral
11. Préserver les têtes de bassin versant
12. Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
13. Mettre en place des outils réglementaires et financiers
14. Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

MONTAUBAN-DE-BRETAGNE est incluse dans le SAGE Vilaine approuvé par arrêté le 2 juillet 2015 et dans le SAGE Rance Frémur Baie de Beussais approuvé par arrêté le 9 décembre 2013.

Le PADD contient plusieurs orientations ayant des incidences sur la ressource en eau :

### Incidences positives

- 1.3 Maîtriser le développement progressif de l'agglomération
- 2.1 Maintenir l'agriculture, activité économique importante dans le paysage communal
- 3.3 Poursuivre le développement des équipements, en réponse aux besoins de la population croissante
- 5.3 Conserver, lors de la mise en œuvre de projets d'aménagement nouveaux, des marqueurs de l'identité locale
- 5.4 Renforcer le maillage de la Trame Verte et Bleue à l'échelle du territoire communal

### Incidences négatives

- 1.1 Gérer une croissance raisonnée et maîtrisée de la population
- 1.2 Prévoir une production de logements qui réponde aux besoins identifiés
- 2.3 Accueillir de nouvelles entreprises en extension des zones d'activités
- 2.4 Permettre le développement du site de la Brohinière

### Incidences mixtes

- 3.4 Soutenir le développement de l'activité touristique

Le PLU de MONTAUBAN-DE-BRETAGNE ne vient pas à l'encontre des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau fixés dans ces deux documents.

#### **4.2.1 Incidences de la mise en œuvre du PLU**

Le projet de PLU prend en compte les différents inventaires des zones humides communaux.

L'ensemble des zones humides recensées, soit 230 hectares, sont identifiées et protégées dans le zonage du PLU au titre de l'article L 151-23 du CU.

De ce point de vue, le PLU a un impact positif sur la préservation de la très grande majorité des zones humides, notamment par rapport au précédent PLU, et est en adéquation avec les prescriptions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE).

Globalement, la protection du réseau hydrographique est assurée par son classement en zone NP des berges. Les zones à bâtir du PLU se situent en dehors de l'emprise d'un cours d'eau.

Le développement urbain est prévu par le biais d'opérations d'ensembles. Toutes les nouvelles constructions seront assainies collectivement via une nouvelle station d'épuration.

#### **4.2.2 Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences**

##### **Mesures d'évitement des incidences**

- Inventaire des zones humides sur l'ensemble du territoire. Protection sur le plan de zonage par une trame spécifique, classement de ces espaces en zone naturelle ou agricole inconstructible.
- Création d'une bande de protection (NP) autour des cours d'eau.
- Création d'une bande inconstructible de 10 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau (règlement écrit).
- Préservation de la vallée verte en la classant en zone NL.

##### **Mesure de réduction des incidences**

- Dans les zones à urbaniser couvertes par des OAP, le PLU indique que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront recherchées (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie...) ainsi que l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie.

## 4.3 L'impact sur le foncier agricole et naturel

Le PADD contient plusieurs orientations ayant des incidences sur les sols :

### Incidences positives

- 1.3 Maîtriser le développement progressif de l'agglomération
- 2.1 Maintenir l'agriculture, activité économique importante dans le paysage communal
- 2.2 Optimiser l'occupation de l'espace au sein des zones d'activités
- 2.4 Permettre le développement du site de la Brohinière
- 2.5 Permettre un développement économique mesuré
- 2.6 Permettre le développement des activités existantes
- 3.1 Renforcer et diversifier l'offre de commerces de proximité
- 5.1 Valoriser le patrimoine bâti de l'agglomération et marquer son identité
- 5.2 Valoriser le patrimoine bâti des nombreux écarts, fermes et bâti patrimonial d'origine rurale
- 5.3 Conserver, lors de la mise en œuvre de projets d'aménagement nouveaux, des marqueurs de l'identité locale
- 5.4 Renforcer le maillage de la Trame Verte et Bleue à l'échelle du territoire communal

### Incidences négatives

- 1.1 Gérer une croissance raisonnée et maîtrisée de la population
- 1.2 Prévoir une production de logements qui réponde aux besoins identifiés
- 2.3 Accueillir de nouvelles entreprises en extension des zones d'activités

### Incidence mixte

- 3.3 Poursuivre le développement des équipements, en réponse aux besoins de la population croissante

Par rapport au précédent PLU arrêté en 2022, ce nouveau PLU propose une vraie réduction de la consommation des ENAF.

### 4.3.1 Incidences de la mise en œuvre du PLU

La volonté de valoriser autant que possible le potentiel foncier situé dans les enveloppes urbaines et de limiter les constructions nouvelles en secteur agricole constituent les mesures les plus fortes du PADD en faveur de la conservation des sols.

Le PLU contient par ailleurs des mesures de protection en faveur des espaces boisés et de la trame bocagère dans les OAP.

Le PLU prévoit des opérations d'urbanisation qui auront nécessairement pour effet l'artificialisation de nouvelles surfaces de sols. Cependant, la consommation d'ENAF reste modérée pour une commune tel que MONTAUBAN-DE-BRETAGNE (consommation totale de 25,4 hectares d'ENAF sur 11 ans dont seulement 17,7 ha en U et 1AU). La consommation sur la période 2021-2031 sera de 22,5 ha soit une réduction de 46% de la consommation d'ENAF par rapport à la période de référence 2011-2021.

Le dimensionnement des zones à urbaniser répond strictement aux objectifs inscrits dans le PADD dès le début de la procédure. Ce respect rigoureux des objectifs communaux conforte la gestion de la consommation des espaces.

### **4.3.2 Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences**

#### **Mesures d'évitement des incidences**

- Identification de gisements en densification des zones agglomérée qui permet de limiter les besoins en extension.
- La surface artificialisée à vocation d'habitat sera inférieure à celle de la décennie passée, alors que la commune pourra potentiellement accueillir autant de logements.
- Extensions urbaines diffuses proscrites : Définition d'enveloppe urbaine sans extension au coup par coup (que par le biais d'opération d'ensemble respectant une certaine densité en adéquation avec le SCoT).

#### **Mesure de réduction des incidences**

- Dispositions diverses intégrées au règlement et aux orientations d'aménagement et de programmation garantissant une meilleure utilisation de l'espace disponible, au travers notamment de densités bâties plus élevées que dans le passé (le projet est basé sur une densité minimale moyennes de 32 logements par hectare).

## 4.4 L'impact sur le paysage

Le PADD contient plusieurs orientations ayant des incidences sur les paysages :

### Incidences positives

- 1.3 Maîtriser le développement progressif de l'agglomération
- 2.1 Maintenir l'agriculture, activité économique importante dans le paysage communal
- 2.5 Permettre un développement économique mesuré
- 3.1 Renforcer et diversifier l'offre de commerces de proximité
- 3.3 Poursuivre le développement des équipements, en réponse aux besoins de la population croissante
- 3.4 Soutenir le développement de l'activité touristique
- 4.1 Déplacements à l'échelle de l'agglomération
- 4.2 Déplacements à l'échelle de la commune
- 5.1 Valoriser le patrimoine bâti de l'agglomération et marquer son identité
- 5.2 Valoriser le patrimoine bâti des nombreux écarts, fermes et bâti patrimonial d'origine rurale
- 5.3 Conserver, lors de la mise en œuvre de projets d'aménagement nouveaux, des marqueurs de l'identité locale
- 5.4 Renforcer le maillage de la Trame Verte et Bleue à l'échelle du territoire communal
- 6.1 Production d'ENR et limiter les émissions de GES pour les habitations

### Incidence négative

- 1.1 Gérer une croissance raisonnée et maîtrisée de la population
- 2.3 Accueillir de nouvelles entreprises en extension des zones d'activités
- 2.4 Permettre le développement du site de la Brohinière

#### 4.4.1 Incidences de la mise en œuvre du PLU

De nombreuses mesures sont prises dans le PLU, déjà présentées précédemment, comme la protection des boisements, de la trame bocagère dans les OAP, des cours d'eau et des zones humides, la protection de l'espace agricole, la priorisation de l'urbanisation dans l'enveloppe agglomérée, le choix de localisation des secteurs de développement...

D'autres mesures spécifiques à la protection des paysages urbains sont également prises dans le règlement :

- mesures relatives aux clôtures,
- protection des éléments du patrimoine bâti,
- traitement des franges urbaines.

Toutes les opérations d'urbanisation envisagées par le PLU modifieront à des degrés divers le paysage local, sans que l'on puisse parler a priori d'incidences négatives. Les modalités d'intégration d'un aménagement dans le paysage dépendent de multiples facteurs dont certains (la qualité d'exécution d'un chantier, par exemple) ne dépendent pas d'un PLU. Par ailleurs, les constructions n'ont pas nécessairement à se cacher ; si un masquage par des écrans végétaux peut convenir à des constructions de faible qualité, un projet soigné peut participer qualitativement au paysage.

#### **4.4.2 Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences**

##### **Mesures d'évitement des incidences**

- Identification de gisements en densification du bourg et de la Brohinière qui permet de limiter les besoins en extension.
- Aucune construction nouvelle dans les hameaux.
- Mitage proscrit.

##### **Mesure de réduction des incidences**

- Protection de plusieurs éléments paysagers par le règlement (trame bocagère dans les orientations d'aménagement et de programmation, boisements et petit patrimoine) permettant l'identification des habitants au territoire et à son paysage.
- Dispositions paysagères et qualitatives diverses prévues par les orientations d'aménagement et de programmation.
- Traitement, à travers les orientations d'aménagement et de programmation, des transitions entre espace bâti et espace agricole et/ou naturel.

## 4.5 L'impact sur les déplacements

De multiples objectifs en matière de déplacement sont affichés dans le PADD :

### Incidences positives

- 1.3 Maîtriser le développement progressif de l'agglomération
- 3.1 Renforcer et diversifier l'offre de commerces de proximité
- 4.1 Déplacements à l'échelle de l'agglomération
- 4.2 Déplacements à l'échelle de la commune
- 4.3 Déplacements à l'échelle du département et de la région

#### 4.5.1 Incidences de la mise en œuvre du PLU

La volonté d'affirmer la place prépondérante de la zone agglomérée comme principal pôle d'urbanisation favorisera la maîtrise des besoins en déplacements. Cette orientation va dans le sens d'une limitation des déplacements motorisés individuels, d'une amélioration de la qualité de l'air, d'une réduction de la consommation d'énergie et d'une offre d'un cadre de vie agréable et de qualité.

La gare de la Brohinière est également valorisée en confortant les zones agglomérées avoisinantes (habitat et économique).

#### 4.5.2 Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences

##### Mesures d'évitement des incidences

- Principes de maîtrise de la consommation foncière et de compacité urbaine limitant les besoins de déplacements vers le bourg et ses équipements, services, commerce et emplois.
- Recentrage de l'urbanisation à vocation d'habitat principalement dans la zone agglomérée limitant les déplacements motorisés.
- Renforcement des actions en faveur des modes de déplacements doux : règles pour la réalisation de stationnements vélos, cheminements prévus dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation.
- Renforcement des liaisons douces en direction des équipements collectifs.
- Densification des secteurs périphériques aux gares.

## 4.6 L'impact sur la qualité de l'air et la maîtrise de l'énergie

La ville de MONTAUBAN-DE-BRETAGNE entend mettre en place les outils nécessaires pour permettre aux administrés de réduire leurs consommations énergétiques. De multiples objectifs sont affichés dans le PADD :

### Incidences positives

- 2.1 Maintenir l'agriculture, activité économique importante dans le paysage communal
- 2.4 Permettre le développement du site de la Brohinière
- 3.1 Renforcer et diversifier l'offre de commerces de proximité
- 4.1 Déplacements à l'échelle de l'agglomération
- 4.2 Déplacements à l'échelle de la commune
- 4.3 Déplacements à l'échelle du département et de la région
- 5.1 Valoriser le patrimoine bâti de l'agglomération et marquer son identité
- 5.2 Valoriser le patrimoine bâti des nombreux écarts, fermes et bâti patrimonial d'origine rurale
- 5.3 Conserver, lors de la mise en oeuvre de projets d'aménagement nouveaux, des marqueurs de l'identité locale
- 5.4 Renforcer le maillage de la Trame Verte et Bleue à l'échelle du territoire communal
- 6.1 Production d'ENR et limiter les émissions de GES pour les habitations
- 6.3 Production d'ENR et limiter les émissions de GES Pour la production d'énergie

### Incidences négatives

- 1.1 Gérer une croissance raisonnée et maîtrisée de la population
- 2.3 Accueillir de nouvelles entreprises en extension des zones d'activités

### Incidences mixtes

- 1.2 Prévoir une production de logements qui réponde aux besoins identifiés
- 2.6 Permettre le développement des activités existantes
- 3.3 Poursuivre le développement des équipements, en réponse aux besoins de la population croissante

### 4.6.1 Incidences de la mise en œuvre du PLU

#### La qualité de l'air

Plusieurs orientations vont dans le sens d'une réduction des émissions de GES et des polluants.

La compacité des nouvelles constructions voulue par l'objectif de densification de l'urbanisation conduit ainsi à construire des habitations plus économes en énergie.

De plus, le règlement du PLU encourage les constructions privilégiant une conception et une consommation d'énergie compatibles avec le concept de développement durable, ainsi que l'emploi d'énergies non polluantes.

Par des mesures de protection des boisements les plus fragiles (non protégés par le code forestier), le PLU favorise la qualité de l'air. Le bocage peut être considéré comme une ressource locale et renouvelable. Il peut être utilisé comme bois de chauffage, bois d'œuvre ou comme matériau de construction. Une production locale de cette ressource limite les importations de ressources extérieures et donc les

déplacements. Par ailleurs, le bocage stocke le carbone.

Il est également rappelé que le PLU intègre une politique de développement de l'usage des déplacements doux. Au regard de ces éléments, il apparaît que le PLU se dote d'une palette d'orientations et d'outils qui ont, entre autres, vocation à réduire les émissions polluantes.

Cependant, la construction seule des nouveaux logements (492 envisagés par le PLU) aura pour conséquence le rejet dans l'atmosphère d'au moins :

**20 910\* t eq Co<sub>2</sub>.**

Cette estimation ne prend pas en compte le carbone qui sera rejeté lors des autres travaux sur les parcelles, ni les émissions liées à l'utilisation future de ces logements.

Il est donc impossible de compenser la totalité des émissions de GES liées à la mise en œuvre du PLU.

#### La maîtrise de l'énergie

Le règlement du PLU encourage l'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes.

### **4.6.2 Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences**

#### **Mesures de réduction des incidences**

- Des améliorations peuvent être attendues au niveau de la réduction des flux de voitures individuelles pour les courts déplacements, la protection de la végétation existante et des économies d'énergie dans l'habitat.
- Pour les habitations existantes, le règlement autorise la réalisation de nouveaux modes d'isolation ou l'utilisation de nouvelles sources d'énergies.

\*492 logements de 100m<sup>2</sup> chacun en moyenne = 49 200m<sup>2</sup> de surface au sol

Émissions GES pour construction sur 1m<sup>2</sup> = 425 kg eq CO<sub>2</sub>

49 200 x 425 = 20 910 000 kg eq CO<sub>2</sub>, soit 20 910 t eq CO<sub>2</sub>.

## 4.7 L'impact sur les risques, pollutions et nuisances

### 4.7.1 Incidences de la mise en œuvre du PLU

#### Les risques

La commune est concernée par plusieurs types de risques listés dans l'état initial de l'environnement.

MONTAUBAN-DE-BRETAGNE est exposée aux risques suivants :

- Le risque lié aux séismes
- Le retrait gonflement des argiles
- Le risque lié aux inondations
- Le risque lié aux tempêtes et grains
- Le risque radon
- Le risque lié au transport de matières dangereuses
- Les installations classées

#### Les pollutions

L'état initial de l'environnement fait état de plusieurs sites susceptibles d'être pollués par les activités industrielles sur la commune.

#### Les nuisances sonores

En ce qui concerne les nuisances sonores potentiellement liées au développement des activités économiques, la localisation spécifique des zones d'extension de la ZA de la Gare et de la Hucherais permet d'éviter une dissémination des sources de nuisances directes (liées aux activités de production) ou indirectes (liées aux mouvements de véhicules).

Les éventuelles nuisances sonores générées par les espaces de loisirs des STECAL ou de la Vallée verte ne devraient pas être amplifiées de manière significative.

La municipalité souhaite également permettre l'implantation d'entreprises compatibles avec l'habitat dans les zones urbanisées de la commune. Par définition, ces activités ne devraient pas générer de source importante de nuisance.

Enfin, concernant le bruit généré par les autres axes routiers, le plan de zonage fait apparaître des marges de recul autour des voies à grandes circulation ainsi que les périmètres de nuisances sonores. De plus, le développement des modes doux permettra d'atténuer les sources de bruit.

Enfin, en termes de risque, le plan de zonage fait apparaître les AZI et PPRi, ainsi que les périmètres autour des entreprises à risques.

De multiples objectifs en lien avec ces thématiques sont affichés dans le PADD :

#### **Incidences positives**

- 1.3 Maîtriser le développement progressif de l'agglomération
- 2.2 Optimiser l'occupation de l'espace au sein des zones d'activités
- 3.3 Poursuivre le développement des équipements, en réponse aux besoins de la population croissante

- 4.1 Déplacements à l'échelle de l'agglomération
- 4.2 Déplacements à l'échelle de la commune
- 5.4 Renforcer le maillage de la Trame Verte et Bleue à l'échelle du territoire communal
- 6.2 Production d'ENR et limiter les émissions de GES Pour les déplacements

#### **Incidences négatives**

- 1.1 Gérer une croissance raisonnée et maîtrisée de la population
- 1.2 Prévoir une production de logements qui réponde aux besoins identifiés
- 2.3 Accueillir de nouvelles entreprises en extension des zones d'activités
- 2.6 Permettre le développement des activités existantes

#### **Incidences mixtes**

- 2.4 Permettre le développement du site de la Brohinière
- 3.1 Renforcer et diversifier l'offre de commerces de proximité
- 6.3 Production d'ENR et limiter les émissions de GES Pour la production d'énergie

### **4.7.2 Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences**

#### **Mesures d'évitement des incidences**

- Les marges de recul des voies à grandes circulation seront respectées pour réduire les nuisances sonores.
- La zone d'inondation est classée en zone naturelle.
- Les installations à risque ont un périmètre inconstructible autour de certains bâtiments.

#### **Mesures de réduction des incidences**

- Comme indiqué dans les thématiques précédentes, le règlement du PLU traduit l'orientation de ne pas augmenter l'imperméabilisation des sols et limite donc les risques d'inondation par ruissellement potentiellement engendrées par le développement de l'urbanisation.
- De même, la préservation des zones humides constitue une mesure intéressante car elles ont la capacité de retenir des eaux.
- L'atténuation des nuisances acoustiques : des améliorations peuvent être attendues grâce à l'ensemble des dispositifs mis en place pour réduire les flux de voitures individuelles.
- L'OAP n°6 propose des dispositifs (talus plantés) pour atténuer les nuisances sonores générées par la RN12.

---

## **CHAPITRE 8 : COMPATIBILITÉ AVEC LES LOIS ET DOCUMENTS SUPÉRIEURS**

---

## **1 La compatibilité avec les documents supérieurs**

Le PLU doit être compatible avec les différents documents supérieurs s'appliquant sur le territoire et inscrits aux L 131-4 et L 131-5 du code de l'urbanisme. Ce principe a été pris en compte dans l'élaboration du PLU. Le PADD et sa traduction réglementaire au travers du zonage, du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation assurent une parfaite compatibilité avec les documents supracommunaux :

- ✓ Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne.
- ✓ Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Vilaine.
- ✓ Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Rance Frémur Baie de Beussais.
- ✓ Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Brocéliande.
- ✓ Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Saint-Méen Montauban.
- ✓ Le Schéma régionale d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de la région Bretagne
- ✓ Le Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET) de Saint-Méen Montauban.
- ✓ Le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) du département d'Ille et Vilaine.

### **1.1 Le SDAGE Loire-Bretagne**

La commune de MONTAUBAN-DE-BRETAGNE est incluse dans le SDAGE Loire-Bretagne. Le comité de bassin a adopté le 3 mars 2022 le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) pour les années 2022 à 2027.

Il définit les grandes orientations pour une gestion équilibrée de la ressource en eau ainsi que les objectifs de qualité et de quantité des eaux à atteindre dans le bassin Loire-Bretagne. Il est établi en application des articles L.212-1 et suivants du code de l'environnement.

Quatorze orientations fondamentales ont été définies :

1. Repenser les aménagements des cours d'eau dans leur bassin versant
2. Réduire la pollution par les nitrates
3. Réduire la pollution organique, phosphorée et microbiologique
4. Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides
5. Maîtriser et réduire les pollutions dues aux micropolluants
6. Protéger la santé en protégeant la ressource en eau
7. Gérer les prélèvements d'eau de manière équilibrée et durable
8. Préserver et restaurer les zones humides
9. Préserver la biodiversité aquatique
10. Préserver le littoral
11. Préserver les têtes de bassin versant
12. Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
13. Mettre en place des outils réglementaires et financiers

#### 14. Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

Le PLU de MONTAUBAN-DE-BRETAGNE, à son échelle, ne vient pas à l'encontre de ces orientations. Il prend notamment en compte les orientations fondamentales de maîtrise des prélèvements d'eau, de préservation des zones humides (trame spécifique appliquée sur les zones humides) ainsi que de préservation de la biodiversité aquatique (protection de la trame bleue).

## 1.2 Le SAGE Vilaine

Le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) est un document de planification de la gestion de l'eau à l'échelle d'une unité hydrographique cohérente (bassin versant, aquifère...). Il fixe des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau et il doit être compatible avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE).

MONTAUBAN-DE-BRETAGNE est incluse dans le SAGE Vilaine, approuvé le 2 juillet 2015, dont les enjeux sont multiples : qualité de la ressource, adduction en eau potable, dépollution, inondations, milieu estuarien, zones humides.

Le règlement du SAGE approuvé s'articule autour de 7 articles :

1. Protéger les zones humides de la destruction.
2. Interdire l'accès direct du bétail au cours d'eau.
3. Interdire le carénage sur la grève et les cales de mise à l'eau non équipées.
4. Interdire les rejets directs dans les milieux aquatiques des effluents souillés des chantiers navals et des ports.
5. Interdire le remplissage des plans d'eau en période d'étiage.
6. Mettre en conformité les prélèvements existants.
7. Interdire de création de nouveaux plans d'eau de loisirs

Parmi les objectifs transversaux du SAGE Vilaine, une a particulièrement été pris en compte dans le cadre du PLU :

- Protéger les zones humides dans les documents d'urbanisme : un inventaire des zones humides a été réalisé, puis complété en 2024. Les données ont été reportées au règlement (graphique et littéral) du PLU.

## 1.3 Le SAGE Rance Frémur Baie de Beussais

MONTAUBAN-DE-BRETAGNE est dans son extrémité nord incluse dans le SAGE Rance, Frémur, Baie de Beussais, approuvé le 9 décembre 2013.

Le PAGD du SAGE Rance, Frémur, Baie de Beussais s'articule autour de 5 objectifs généraux :

1. Maintenir ou atteindre le bon état / bon potentiel des milieux aquatiques dans le périmètre du SAGE
2. Assurer la satisfaction des différents usages littoraux et les concilier avec l'aménagement et les activités économiques présentes sur le territoire
3. Assurer une alimentation en eau potable durable

4. Garantir une bonne appropriation du SAGE révisé
5. Mettre en œuvre le SAGE révisé

Parmi les objectifs du SAGE Rance, Frémur, Baie de Beaussais, celui concernant la protection des zones humides dans les documents d'urbanisme a particulièrement été pris en compte dans le cadre du PLU. Ainsi, les données de l'inventaire des zones humides ont été reportées au règlement du PLU.

## **1.4 Le SCoT du Pays de Brocéliande**

Le PADD du SCoT du Pays de Brocéliande, approuvé le 19 décembre 2017, définit, les objectifs suivants :

- Continuer à accueillir de nouvelles populations
- Ancrer l'attractivité résidentielle du Pays
- Consolider les atouts concurrentiels du tissu économique
- Accompagner et faciliter les modes de déplacements alternatifs
- Asseoir l'aménagement et le développement du Pays sur une armature naturelle et paysagère valorisée
- Promouvoir de nouvelles pratiques urbaines privilégiant durabilité
- ... et l'optimisation des ressources du Pays

Quant au DOO du SCoT du Pays de Brocéliande, il s'articule autour deux axes stratégiques :

Axe 1 : TIRER PARTI DU POSITIONNEMENT STRATÉGIQUE DU PAYS DE BROCÉLIANDE

Axe 2 : MISER SUR LES QUALITÉS INTRINSÈQUES DU PAYS COMME FACTEUR D'ATTRACTIVITÉ

Le PLU de MONTAUBAN-DE-BRETAGNE est compatible avec le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT du Pays de Brocéliande et les documents graphiques qui lui sont assortis. Les enjeux suivants sont particulièrement pris en compte :

- Soutenir et accompagner la croissance démographique en maîtrisant la croissance.
- Renouveler l'offre en logements et veiller à l'adapter aux parcours de vie et aux besoins des publics spécifiques.
- Structurer l'offre commerciale.
- Conforter le développement de l'artisanat.
- Préserver et conforter les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue.
- Structurer le développement urbain en limitant l'étalement et en intégrant les risques.
- Gérer de manière raisonnée le cycle de l'eau, améliorer la qualité de la ressource et des milieux humides.

## **1.5 Le SDTAN du département d'Ille et Vilaine**

Depuis la loi Grenelle II, les documents d'urbanisme déterminent, à l'échelle locale, les conditions permettant d'assurer le développement des communications électroniques.

À ce titre, l'étude du PLU doit prendre en compte les principes du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) du département d'Ille et Vilaine qui a été approuvé en avril 2012.

La prise en compte de ce schéma a contribué aux choix de zones propices d'aménagement (au sein des zones agglomérées) susceptibles de s'inscrire dans un développement numérique équilibré du territoire.

## 1.6 Le SRADDET de la région Bretagne

Le SRADDET englobe cinq schémas régionaux existants, élaborés et votés ces dernières années :

- Schéma Régional de Cohérence Écologique (trame verte et bleue).
- Schéma Régional Climat Air Energie.
- Schéma Régional de l'Intermodalité.
- Schéma Régional des Infrastructures et des Transports.
- Plan Régional de Prévention et Gestion des Déchets.

Les règles phares du schéma visent par exemple la zéro construction dans les zones de continuité écologique, la prise en compte de la ressource en eau dans les projets d'aménagement, la lutte contre l'étalement urbain ou l'inscription dans les documents d'urbanisme d'une projection du niveau de la mer à horizon 2100.

Les grandes priorités transversales que la Région s'est fixée se traduisent par les engagements suivants :

- Engagement pour des stratégies numériques responsables.
- Engagement pour réussir le bien-manger pour tous.
- Engagement pour une nouvelle stratégie énergétique et climatique.
- Engagement pour la préservation et la valorisation de la biodiversité et des ressources.
- Engagement pour la cohésion des territoires.

A son échelle, le PLU de MONTAUBAN-DE-BRETAGNE a pris en compte les principes généraux du SRADDET.

## 1.7 Le PLH de Saint-Méen Montauban

Le PLH 2017-2022 de Saint-Méen Montauban, est en cours de révision.

Il comprend les 4 orientations (comprenant 9 actions stratégiques) suivantes :

1. Organiser l'attractivité du territoire
2. Conforter les pôles du territoire
3. Diversification de l'offre
4. Gouvernance du PLH de la CCSMM

Comme indiqué dans le *CHAPITRE 4 : CHOIX RETENUS POUR TRADUIRE LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES - 2.5 Les objectifs de mixité sociale*, Les orientations du PLU de MONTAUBAN-DE-BRETAGNE sont compatibles avec le PLH, notamment la production de logements, y compris de logements aidés.

## 1.8 Le PCAET de Saint-Méen Montauban

Le PCAET de Saint-Méen Montauban comprend 7 orientations stratégiques :

1. La performance énergétique du parc bâti et des équipements : une priorité pour réduire rapidement et efficacement les besoins en énergie et les émissions de gaz à effet de serre.
2. Les mobilités : réduire la dépendance à la voiture et à la mobilité carbonée
3. Les énergies renouvelables : vers un territoire autonome en 2050
4. L'agriculture et la filière bois : piliers fondamentaux de la transition écologique du territoire
5. L'éco-responsabilité : maître mot des pratiques quotidiennes
6. Le territoire face aux nouveaux enjeux : répondre aux défis de l'adaptation et de la résilience
7. Une gouvernance efficace et une évaluation régulière pour un territoire agile

Le PLU de MONTAUBAN-DE-BRETAGNE, à son échelle, ne vient pas à l'encontre de ces orientations.

---

## **CHAPITRE 9 : INDICATEURS DE SUIVI**

---

Thématiques	Propositions d'indicateurs	Source	Année de référence	État 0
<b>Population</b>	Population totale en nombre d'habitants	INSEE	2022	6 574
<b>Habitat</b>	Nombre de logements sur la commune	INSEE	2020	2 817
	Nombre de logements commencés	SITADEL	2011-2021	411
	Typologie des logements autorisés	SITADEL	2011-2021	67% de logements individuels purs
	Parc total de résidences principales	INSEE	2021	92,9%
	Parc total de logements vacants	INSEE	2020	5,1%
	Parc total de résidences secondaires	INSEE	2020	2%
<b>Consommation de l'espace</b>	Consommation d'ENAF	MOS	2011-2021	41,6 ha
<b>Activités économiques</b>	Nombre de commerces créés dans la centralité	SITADEL	2025	0
	Nombre de commerces créés rue de Rennes	SITADEL	2025	0
	Surface d'artisanat/d'industrie créée	SITADEL	2025	0 m <sup>2</sup>
<b>Emploi</b>	Nombre d'actifs occupés sur la commune	INSEE	2020	2 805
<b>Activité agricole</b>	Nombre de sièges d'exploitation agricole sur la commune	Commune	2024	36
	SAU	RGA	2020	3 267 ha (commune nouvelle)
<b>Commerces</b>	Nombre de commerce ne pouvant pas changer de destination	Mairie	2025	44
	Nombre de commerce dans la centralité	Mairie	2025	44
<b>Equipements collectifs</b>	Surface de services publics créée	Mairie	2025	0 m <sup>2</sup>
<b>Déplacements</b>	Linéaire de liaisons douces réalisées	Mairie	2025	0 m linéaire
	Linéaire de liaisons douces protégées	Mairie	2025	3,6 km
	Linéaire de liaisons douces à créer	Mairie	2025	16,6 km
	Nombre de véhicules/jour sur les routes	Conseil Départemental	2021	RN12 : 37 617 RN164 : 10 432 RD28 : 2 818 RD61 : 2 775 RD71 : 2 756 RD62 : 571
	Pourcentage de mobilité professionnelle	INSEE	2020	68,2%
<b>Biodiversité Et paysage</b>	Espaces boisés classés	Mairie	2025	109 km de haies 230 ha de zones humides 55 km de cours d'eau
	Élément de paysage naturel à protéger	Mairie	2025	573 ha de boisements 42 km de haies 5 arbres remarquables
	Élément de paysage bâti à protéger	Mairie	2025	102 constructions + 55 constructions pouvant changer de destination 157 constructions
	Changement de destination	Mairie	2025	55 constructions