

# PLAN LOCAL D'URBANISME DE MONTAUBAN-DE-BRETAGNE



Projet d'Aménagement et de Développement Durables  
Approbation en date du 8 janvier 2026



# SOMMAIRE

1.Poursuivre un développement urbain harmonieux, des zones d'habitations, dans un souci d'économie d'espace	4
2.Affirmer le rôle de commune pôle de Montauban-de-Bretagne par le développement de son activité économique	6
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	8
4.Valoriser l'offre et les projets liés aux déplacements des personnes et des marchandises	9
5.Valoriser l'identité locale par la mise en valeur et la préservation du patrimoine	11
6.Encourager les projets de production d'énergies renouvelables et limiter les émissions de gaz à effet de serre	12

# AVANT-PROPOS

Document central du Plan Local d'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit les orientations générales des politiques retenues par la commune de MONTAUBAN-DE-BRETAGNE pour répondre aux exigences du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Brocéliande, en matière 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.

Conformément à la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, le PADD fixe également des objectifs de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, qui constituent une priorité des politiques publiques menées au niveau national.

Les orientations du projet communal de MONTAUBAN-DE-BRETAGNE visent essentiellement une urbanisation adaptée aux enjeux du développement durable. Elles ont été définies en prenant en compte la nécessité d'économiser l'espace, de répondre aux attentes en termes de cohésion sociale, mais aussi de mettre en valeur l'environnement et le cadre de vie dont bénéficient les Montalbanais et Montalbanaises, et de prévenir les risques naturels et technologiques auxquels le territoire est soumis.

La politique retenue en matière d'aménagement et d'urbanisme se traduit ainsi au travers de six grandes orientations :

1. POURSUIVRE UN DÉVELOPPEMENT URBAIN HARMONIEUX, DES ZONES D'HABITATIONS, DANS UN SOUCI D'ÉCONOMIE D'ESPACE
2. AFFIRMER LE RÔLE DE COMMUNE PÔLE DE MONTAUBAN-DE-BRETAGNE PAR LE DÉVELOPPEMENT DE SON ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE
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
4. VALORISER L'OFFRE ET LES PROJETS LIÉS AUX DÉPLACEMENTS DES PERSONNES ET DES MARCHANDISES
5. VALORISER L'IDENTITÉ LOCALE PAR LA MISE EN VALEUR ET LA PRÉSERVATION DU PATRIMOINE
6. ENCOURAGER LES PROJETS DE PRODUCTION D'ÉNERGIES RENOUVELABLES ET LIMITER LES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE

Deux mois au minimum avant l'arrêt du projet de PLU, un débat doit avoir lieu en Conseil Municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Le document suivant a été conçu afin d'alimenter ce débat.

# 1. POURSUIVRE UN DÉVELOPPEMENT URBAIN HARMONIEUX, DES ZONES D'HABITATIONS, DANS UN SOUCI D'ÉCONOMIE D'ESPACE

## Gérer une croissance raisonnée et maîtrisée de la population

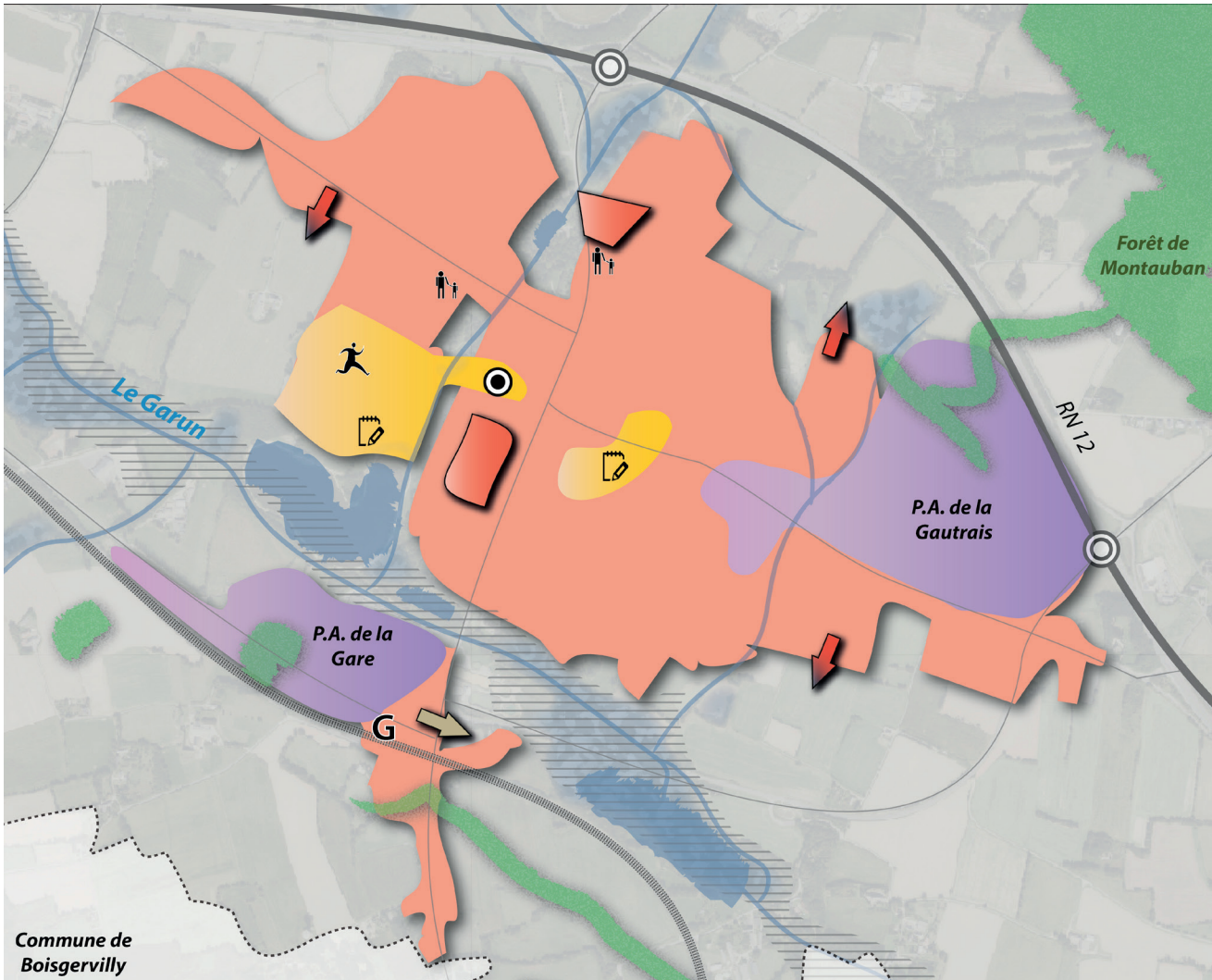
- Tendre vers les 7800 habitants à l'horizon 2035, en respectant une croissance annuelle de 1,4%.
- Accueillir cette population nouvelle principalement au sein de l'enveloppe urbaine, dans trois zones d'extension urbaine et, ponctuellement, autour de la gare de la Brohinière et en milieu rural dans le cas de valorisation du patrimoine bâti existant.

## Prévoir une production de logements qui réponde aux besoins identifiés

- Pour répondre aux besoins de la population, atteindre en moyenne les 44 logements/an sur une période de onze ans.
- Modérer la consommation d'espace à hauteur de 9 ha d'ENAF pour l'habitat.
- Sauf contraintes techniques, tendre vers une densité minimale d'environ 30 logements par hectare dans les secteurs de projets.
- Développer l'offre de logements aidés sur l'agglomération conformément au Programme Local de l'Habitat (PLH) .
- Poursuivre la démarche engagée de mobilisation des espaces compris au sein de l'enveloppe urbaine afin de privilégier l'installation des nouveaux habitants à proximité des commerces et services.
- Limiter l'expansion de la zone agglomérée, ce qui permettra d'optimiser les investissements publics (réseaux, voirie, fréquentation des équipements...).
- Prendre en compte la ZAC du Triskell, une opération d'aménagement multisites mise en œuvre pour répondre aux enjeux actuels de densification, de renouvellement urbain et d'extension urbaine.

## Maîtriser le développement progressif de l'agglomération

- Veiller à ce que les opérations d'aménagement s'accompagnent d'une qualité urbaine et paysagère élevée, afin de garantir un cadre de vie harmonieux et agréable.
- Respecter le cadre donné par les motifs paysagers et physiques : la vallée du Garun, les haies et alignements d'arbres existants ...
- Intégrer les limites structurelles que sont la RN12, la voie ferrée et la RD28.



**Légende**

- Mairie
- 👤 Écoles
- 📖 Collèges et Lycée
- G Gare
- ⊙ Échangeur
- 🏃 Terrains sportifs
- 🌊 Cours d'eau - Plans d'eau
- 🌫 Zones humides
- 🌳 Boisements
- 🌊 Zone inondable

**L'habitat**

- 👤 Enveloppe agglomérée, zone de densification
- ➡ Nouvelle extension urbaine
- 🏠 Principaux secteurs de densification / renouvellement urbain
- ➡ Extension mixte (habitat, tertiaire et commerciale)

Habitat

Économie

Cadre de vie

Environnement



## 2. AFFIRMER LE RÔLE DE COMMUNE PÔLE DE MONTAUBAN-DE-BRETAGNE PAR LE DÉVELOPPEMENT DE SON ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

### Maintenir l'agriculture, activité économique importante dans le paysage communal

- Préserver l'espace agricole en maîtrisant l'étalement urbain et en protégeant à long terme les terres agricoles.
- Affirmer la volonté de la commune de maintenir et de permettre l'adaptation des outils existants et de permettre des installations nouvelles.
- Veiller à ce que les changements de destination admis, pour les constructions situées en zone rurale, ne génèrent pas un mitage des terres agricoles.
- Favoriser les projets en lien avec la logique des circuits-courts (vente directe).
- Permettre les projets de valorisation du patrimoine bâti agricole et de diversification des activités économiques agricoles (ferme pédagogique...).
- Poursuivre le travail en partenariat, collectivité - exploitants agricoles, sur la préservation, voire le renforcement de la trame verte, notamment dans les secteurs où la trame bocagère semble absente.
- Étudier les possibilités de réaffectation d'espaces (délaissés de voie, redimensionnement de la ZA).

### Optimiser l'occupation de l'espace au sein des zones d'activités

- En mobilisant et mutualisant les espaces libres de constructions pour permettre l'accueil de nouvelles entreprises et satisfaire les besoins de développement des entreprises existantes.

### Accueillir de nouvelles entreprises en extension des zones d'activités

- Autoriser des extensions à vocation économique sur les secteurs :
  - ◇ de la Hucherais sur environ 2 ha,
  - ◇ de la Ville Goudalan sur environ 2,5 ha.

- Sous réserve d'une évolution futur du PLU, permettre une autre extension de la ZA de la Hucherais en direction du sud-est, afin de répondre aux objectifs économiques supra-communaux.

### Permettre le développement du site de la Brohinière

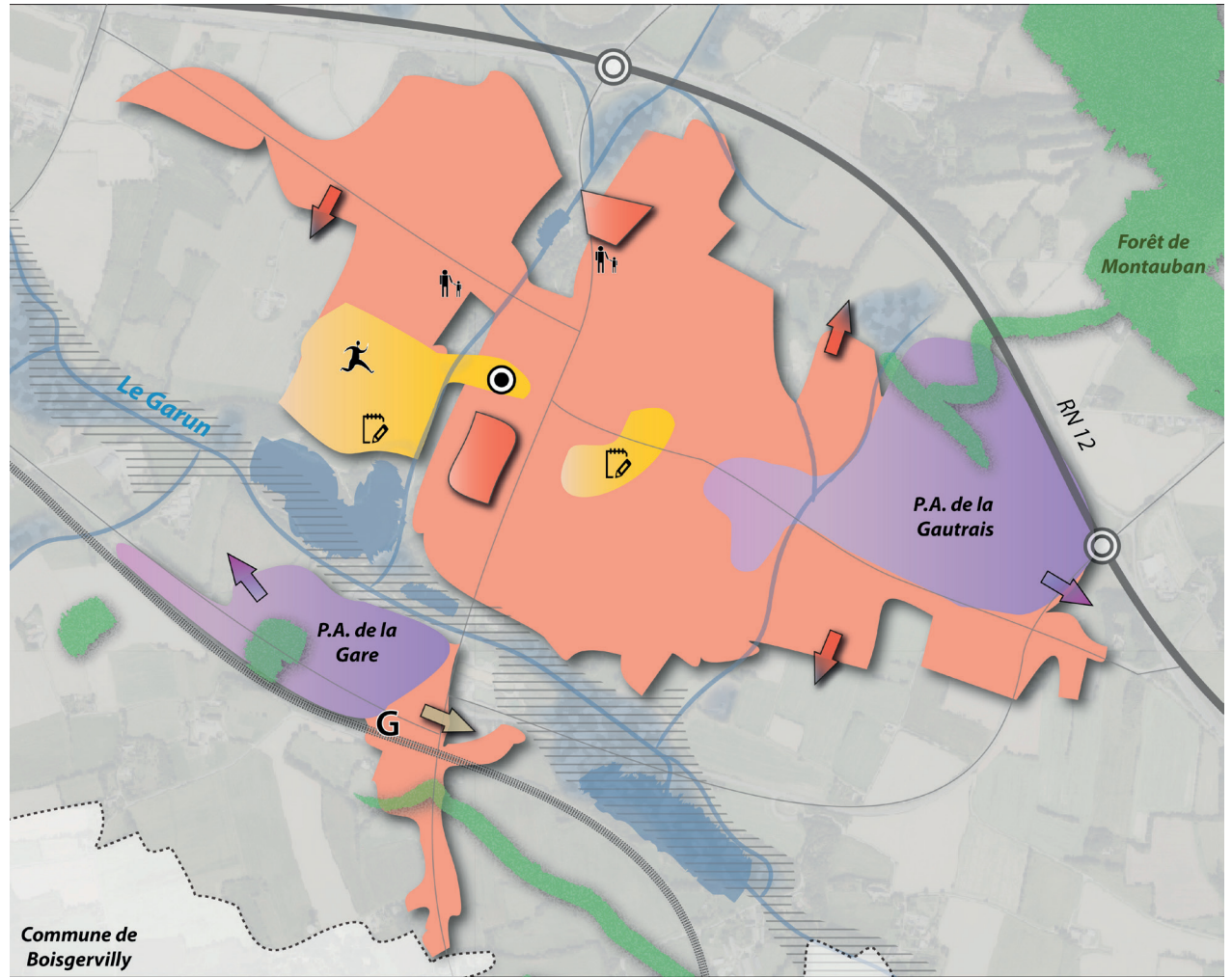
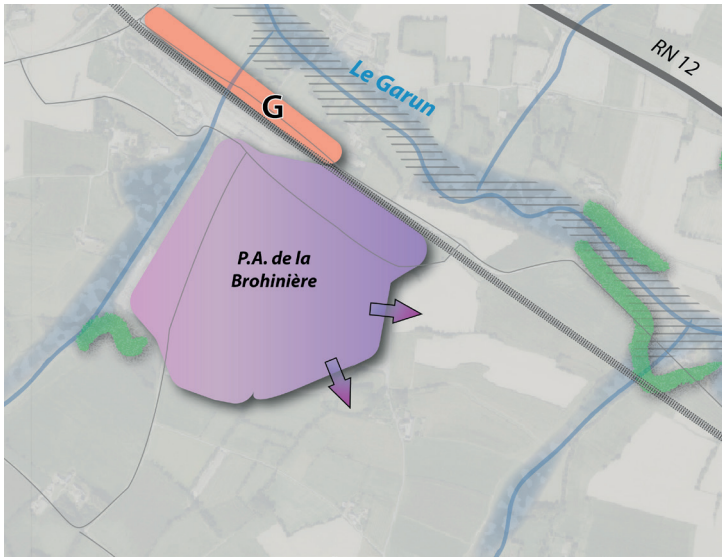
- Renforcer la zone à vocation économique, en intégrant les problématiques actuelles de limitation de la consommation de l'espace.
- Réaliser les études nécessaires à la valorisation du ferroviaire par l'utilisation des infrastructures existantes et l'optimisation de surfaces en friches, en mobilisant tous les partenaires concernés : CC St Méen-Montauban, RFF, la Région Bretagne...
- Sous réserve d'une évolution futur du PLU, permettre l'extension de ce parc d'activités afin de répondre aux objectifs économiques supra-communaux.

### Permettre un développement économique mesuré

- Pour répondre aux objectifs de la loi Climat et Résilience, limiter la consommation à hauteur de 4 ha d'ENAF avant 2031.

### Permettre le développement des activités existantes

- Notamment en zone rurale par la mise en place de Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL).



**Légende**

- Mairie
- 🏫 Écoles
- 🎓 Collèges et Lycée
- G Gare
- ⊙ Échangeur
- 🏃 Terrains sportifs
- 🌊 Cours d'eau - Plans d'eau
- 🌫 Zones humides
- 🌳 Boisements
- 🌊 Zone inondable

**L'habitat**

- 🏠 Enveloppe agglomérée, zone de densification
- ➡ Nouvelle extension urbaine
- 🏡 Principaux secteurs de densification / renouvellement urbain
- ➡ Extension mixte (habitat, tertiaire et commerciale)

**L'activité économique**

- 🟪 Secteur à vocation économique à conforter/requalifier
- ➡ Extension à vocation économique

Habitat

Économie

Cadre de vie

Environnement



### 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

#### Renforcer et diversifier l'offre de commerces de proximité

- Poursuivre les démarches engagées en faveur de l'activité commerciale locale :
  - ◇ maintenir les commerces existants,
  - ◇ favoriser la reprise des pas-de-porte commerciaux,
  - ◇ aménagement de la traversée d'agglomération,
  - ◇ organisation du stationnement,
  - ◇ ...
- Identifier des centralités commerciales dans le centre-ville et sur le quartier de la gare.
- Préserver les locaux commerciaux situés en rez-de-chaussée des centralités commerciales.
- Développer l'axe centre historique - gare.
- Définir des recommandations visant à harmoniser les façades et vitrines des commerces, participant à l'attractivité du centre-ville pour les habitants et consommateurs.

#### Conforter une offre de commerces pour répondre à la demande des habitants du bassin de vie

- Veiller à la diversité des gammes et des types de commerces.

#### Poursuivre le développement des équipements, en réponse aux besoins de la population croissante

- Enrichir le pôle d'équipements existants d'une offre complémentaire :
  - ◇ Pôle santé,
  - ◇ Pôle social,

- ◇ Salle multisports,
- ◇ Jardin culturel,
- ◇ Espace socio-culturel,
- ◇ Station d'épuration,
- ◇ Déchèterie - recyclerie,
- ◇ Réhabilitation du centre Victor Hugo,
- ◇ ...

- Permettre la réalisation de nouveaux équipements collectifs en extension de la zone agglomérée, sur une emprise d'environ 1,5 ha.
- Aménager une nouvelle station d'épuration et une nouvelle déchèterie, recyclerie sur un site unique d'environ 3 ha.
- Poursuivre la valorisation de la vallée verte, espace aux multiples usages : espaces naturels, espaces de loisirs...

#### Soutenir le développement de l'activité touristique

- Conforter le camping existant.
- Diversifier l'offre d'hébergements, en permettant la création de gîtes et de chambres d'hôtes, dans le respect de l'activité agricole avoisinante.

## 4. VALORISER L'OFFRE ET LES PROJETS LIÉS AUX DÉPLACEMENTS DES PERSONNES ET DES MARCHANDISES

### A l'échelle de l'agglomération

- Poursuivre le développement du réseau de liaisons piétonnes et privilégier les modes de déplacements doux.
- Limiter la présence de la voiture sur les espaces conviviaux et limiter le temps de stationnement des véhicules sur certains secteurs.
- Renseigner sur la situation des aires de stationnement de l'agglomération.
- Renforcer les liaisons douces qui maillent l'urbain et assurent la relation avec la campagne environnante et de la forêt.
- Privilégier l'accueil de la population nouvelle au plus proche des équipements, commerces et services, pour favoriser le recours au mode de déplacements doux.

### A l'échelle de la commune

- Poursuivre les démarches réalisées en faveur :
  - ◇ de la fréquentation du train (embellissement des gares et aménagement des aires de stationnement),
  - ◇ du co-voiturage pour les déplacements quotidiens.
- Promouvoir l'installation de bornes pour la recharge des véhicules électriques.
- « Effacer » les délaissés de voies notamment liés aux divers aménagements réalisés (RN12 et RN164).
- Sécuriser et apporter une lisibilité aux entrées de ville.
- Sécuriser les abords des établissements scolaires.
- ...

### A l'échelle du département et de la région

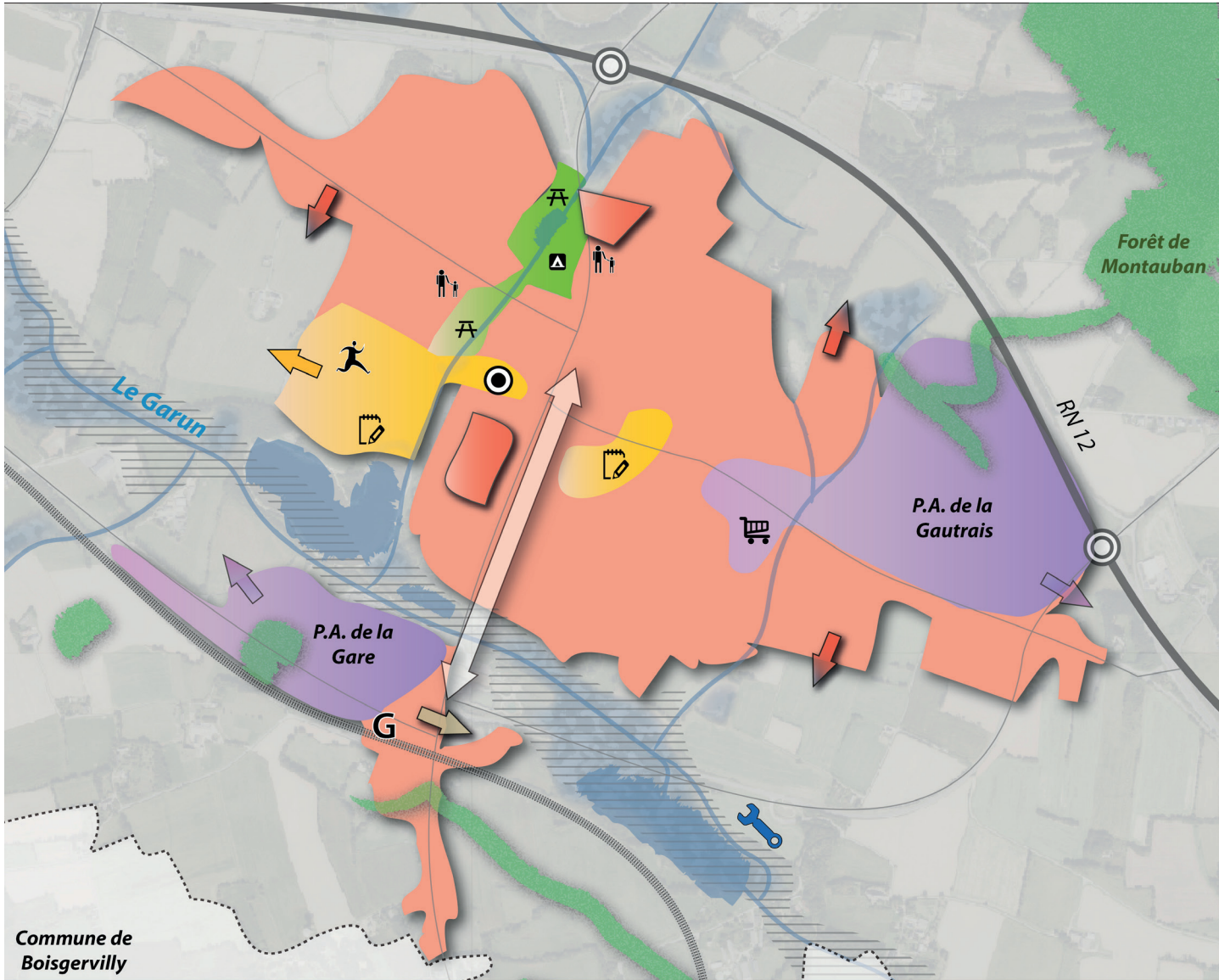
- Relancer la dynamique du projet de ferroutage de la Brohinière, (transport de marchandises important au regard de l'orientation industrielle et agro-alimentaire locale et interdépartementale).
- Intégrer et faciliter les démarches des opérateurs pour le développement du numérique.
- Favoriser l'accès aux nouvelles technologies et développer la desserte numérique des zones d'activités.

Habitat

Économie

Cadre de vie

Environnement



Commune de Boisgervilly

**Légende**

- Mairie
- 👤 Écoles
- 📖 Collèges et Lycée
- G Gare
- ⊙ Échangeur
- ⚽ Terrains sportifs
- 🌊 Cours d'eau - Plans d'eau
- 🌫 Zones humides
- 🌳 Boisements
- ≡ Zone inondable

**L'habitat**

- 👤 Enveloppe agglomérée, zone de densification
- ➡ Nouvelle extension urbaine
- 👤 Principaux secteurs de densification / renouvellement urbain
- ➡ Extension mixte (habitat, tertiaire et commerciale)

**L'activité économique**

- 👤 Secteur à vocation économique à conforter/requalifier
- ➡ Extension à vocation économique

**Le cadre de vie, les loisirs et commerces**

- ⚽ Pôle d'équipements à conforter
- 🌳 Vallée verte à valoriser
- ➡ Extension à vocation d'équipements collectifs
- 🔧 Nouvelle station d'épuration/déchèterie
- ➡ Axe Centre-Gare à développer
- 🛒 Zone commerciale à conforter

## 5. VALORISER L'IDENTITÉ LOCALE PAR LA MISE EN VALEUR ET LA PRÉSERVATION DU PATRIMOINE

### Valoriser le patrimoine bâti de l'agglomération et marquer son identité

- Préserver et valoriser l'histoire de la commune et son patrimoine bâti.
- Préserver les caractéristiques architecturales du centre-ville.
- Permettre une réhabilitation du bâti dans le respect du contexte urbain existant et des nouvelles dispositions énergétiques.

### Valoriser le patrimoine bâti des nombreux écarts, fermes et bâti patrimonial d'origine rurale

- Identifier les constructions susceptibles de changer de destination en zone rurale, sous réserve d'un moindre impact sur l'activité agricole.
- Permettre l'extension limitée des habitations existantes et leur rénovation dans le respect de la qualité du bâtiment d'origine.
- Rénover durablement : avoir recours aux technologies soucieuses de l'environnement, sans dénaturer la construction initiale (si elle possède un intérêt patrimonial).

### Conserver, lors de la mise en œuvre de projets d'aménagement nouveaux, des marqueurs de l'identité locale

- Permettre une bonne insertion des nouvelles constructions dans un environnement bâti existant.
- Assurer la continuité de la trame verte en agglomération et sa pérennité :
  - ◇ pour la trame verte existante, veiller à mettre en œuvre les outils assurant sa préservation (emplacements réservés),
  - ◇ au sein des opérations à venir, prévoir les continuités avec le réseau de trame verte et bleue existant.
- Construire durablement : encourager l'utilisation d'énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement.

### Renforcer le maillage de la Trame Verte et Bleue à l'échelle du territoire communal

- Préserver et restaurer les fonctionnalités des cours d'eau : écoulement des eaux, réservoirs de vie, patrimoine naturel, épuration de l'eau, ressource...
- Veiller à préserver la qualité de l'eau (eau consommée et eau épurée) par la création d'une nouvelle station d'épuration.

- Renaturer le site de la station d'épuration de l'Etang de Chaillou.
- D'une manière plus globale, permettre la restauration des milieux aquatiques.
- Intégrer le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) du Meu, du Garun et de la Vaunoise.
- Identifier et protéger les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue : réservoirs de biodiversité, zones humides, éléments bocagers, forêt, boisements et bosquets...
- Renforcer le maillage bocager - Encourager la replantation.
- Protéger et renforcer les continuités naturelles.
- Au sein de l'agglomération, intégrer des modes de régulation des eaux pluviales alternatifs, pour assurer une trame bleue continue entre l'espace rural et l'espace aggloméré.
- Modérer la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Entre 2011 et 2021, hors RN164, 41,6ha d'ENAF ont été consommés sur la commune historique. Le présent projet de PLU envisage la consommation de 18 ha jusqu'en 2031. Soit une consommation de 22,5 ha sur la période 2021-2031.

Habitat

Économie

Cadre de vie

Environnement

## 6. ENCOURAGER LES PROJETS DE PRODUCTION D'ÉNERGIES RENOUVELABLES ET LIMITER LES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE

### Pour les habitations

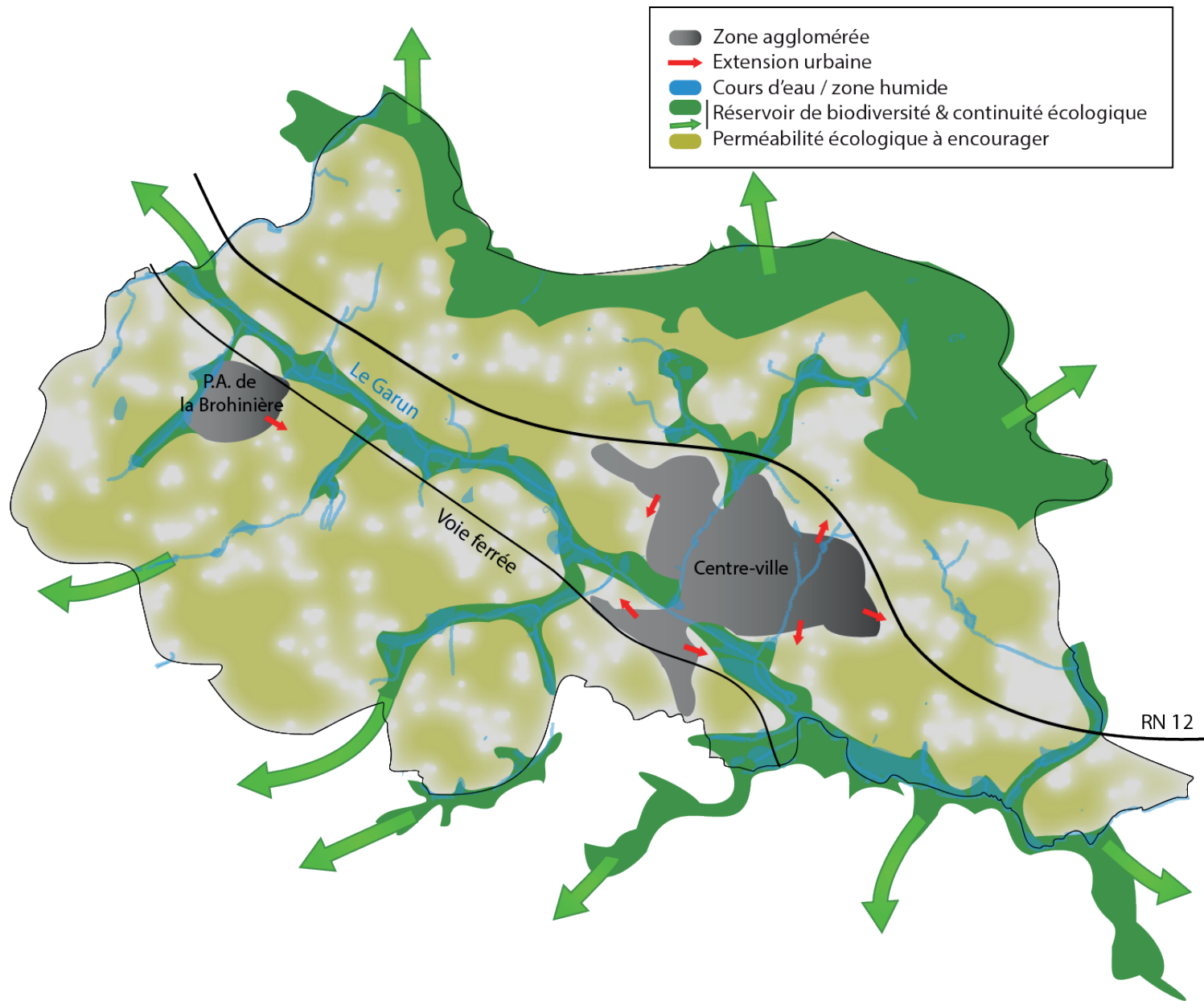
- Construire durablement : encourager l'utilisation d'énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement.
- Permettre une bonne insertion des installations de production d'énergies renouvelables.
- Proposer des orientations d'aménagement et des règles, pour les constructions nouvelles, favorisant la limitation de la consommation d'énergie (constructions orientées plein sud, mitoyennes...).

### Pour les déplacements

- Lors de la réflexion sur l'implantation des équipements nouveaux, du développement des zones d'activités et des zones d'habitations, intégrer la problématique de la mutualisation des aires de stationnement, de livraison, d'attente des poids-lourds...
- Avoir pour objectif majeur de favoriser le recours aux modes de déplacements doux par le développement du réseau de liaisons piétonnes et cyclables.

### Pour la production d'énergie

- Poursuivre la mise en œuvre de production alternative d'énergies en permettant l'extension des infrastructures existantes (méthanisation) et l'émergence de nouveaux projets : réseau de chaleur urbain, éolien, photovoltaïque ...



Habitat

Économie

Cadre de vie

Environnement





L'ATELIER D'YS  
Urbanisme - Aménagement du territoire - Environnement

36 rue du Trèfle  
35520 LA MÉZIÈRE

