



Mission régionale d'autorité environnementale

**Bretagne**

**Avis délibéré  
de la mission régionale d'autorité  
environnementale de Bretagne  
sur le projet de révision du plan local d'urbanisme  
de Montauban-de-Bretagne (35)**

n° MRAE : 2025-012442

## Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

*La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne s'est réunie le 11 septembre 2025 à Rennes. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de révision du plan local d'urbanisme de Montauban-de-Bretagne (35).*

*Étaient présents et ont délibéré collégalement : Françoise Burel, Alain Even, Isabelle Griffe, Jean-Pierre Guellec, Laurence Hubert-Moy, Sylvie Pastol.*

*En application du règlement intérieur de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne adopté le 24 septembre 2020, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le dossier.*

\* \*

*La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de Bretagne a été saisie par la commune de Montauban-de-Bretagne pour avis de la MRAe, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçu le 18 juin 2025.*

*Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L. 104-6 du même code, il en a été accusé réception. Conformément à l'article R. 104-25 du même code, l'avis doit être fourni dans un délai de trois mois.*

*Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 du même code, la DREAL de Bretagne, agissant pour le compte de la MRAe, a consulté l'agence régionale de santé (ARS).*

*Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL de Bretagne, et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.*

**Pour chaque plan et document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne publique responsable et du public.**

**Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer la conception de celui-ci, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.**

**Le présent avis est publié sur le site des MRAe. Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.**

## Avis

*L'évaluation environnementale des projets de documents d'urbanisme est une démarche d'aide à la décision qui contribue au développement durable des territoires. Elle est diligentée au stade de la planification, en amont des projets opérationnels, et vise à repérer de façon préventive les impacts potentiels des orientations et des règles du document d'urbanisme sur l'environnement, à un moment où les infléchissements sont plus aisés à mettre en œuvre. Elle doit contribuer à une bonne prise en compte et à une vision partagée des enjeux environnementaux et permettre de rendre plus lisibles pour le public les choix opérés au regard de leurs éventuels impacts sur l'environnement. Le rapport de présentation rend compte de cette démarche.*

La commune de Montauban-de-Bretagne a réalisé un premier projet de révision de son plan local d'urbanisme (PLU) en 2020, pour lequel l'Autorité environnementale (Ae) a émis un avis en date du 30 avril 2020 portant conjointement sur le PLU et le zonage d'assainissement des eaux usées (ZAEU)<sup>1</sup>.

En 2021, la commune a procédé à un second arrêt de son PLU<sup>2</sup>. Compte-tenu du nombre restreint de modifications apportées, le projet a fait l'objet d'un avis complémentaire de l'Ae le 28 avril 2022<sup>3</sup>.

La commune présente une troisième version de son PLU, en ayant principalement travaillé la démarche de sobriété foncière et réduit, en conséquence, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF).

**Pour une meilleure compréhension globale du dossier, le présent avis actualise l'avis délibéré n°2022-009594 / 2022AB17 du 28 avril 2022 . Les actualisations de l'avis sont identifiées dans des encadrés.**

### 1.1 Évolutions apportées au projet de PLU

La projection démographique est ramenée à + 1,8 % de croissance par an, contre + 2,2 % dans la première version du projet de plan, amenant un besoin plus faible en logements et en surface à urbaniser pour l'habitat. Les zones ouvertes à l'urbanisation pour les activités économiques et l'équipement sont également réduites. Au total, la consommation foncière du projet de plan s'élève à 65,1 ha, contre 88,3 ha<sup>4</sup> dans la première version<sup>5</sup>. Le PLU ne contient aucune zone 2AU urbanisable à long terme.

Les surfaces urbanisées augmentent de 5,2 ha<sup>6</sup>, les surfaces agricoles diminuent de 84,4 ha et les zones naturelles augmentent de 97 ha.

Le nombre d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) passe de seize à douze. La trame verte et bleue fait l'objet d'une OAP thématique.

Le dossier a fait l'objet de plusieurs modifications et mises à jour, notamment au sein du rapport de présentation et en annexe.

1 [avis n°2019-007777 du 30 avril 2020 portant conjointement sur le PLU et le zonage d'assainissement des eaux usées \(ZAEU\).](#)

2 Par délibération du 22 décembre 2021.

3 [Avis délibéré n° 2022AB17 du 28 avril 2022](#)

4 Dont 25 ha non comptabilisés par la commune pour le développement de la zone d'activités économiques de la Brohinière.

5 Les zones urbanisables diminuent de 26,3 ha à 18,6 ha pour l'habitat, de 10 ha à 5 ha pour l'équipement, et de 52 ha à 41,5 ha pour les activités économiques.

6 Intégration de dents creuses (espaces non construits entourés de parcelles bâties)

Au sein du troisième projet de PLU, l'hypothèse de croissance démographique annuelle a été de nouveau revue à la baisse pour atteindre + 1,4 %, ce qui apparaît plus cohérent au regard de la démarche de sobriété du territoire et qui devrait induire des efforts significatifs en termes de consommation foncière et énergétique, **dans un contexte de transition écologique.**

Au total, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) s'élève à : 8,35 ha pour l'habitat (494 logements), à 4,7 ha pour les zones d'activités (ZA) dont 2 secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à vocation économique, et à 4,3 ha pour l'équipement. L'extension de la ZA de la Brohinière atteint, quant à elle, 4,5 ha.

	Taux de croissance démographique annuel moyen retenu	Consommation d'ENAF
<b>1ère version de révision du PLU de Montauban de Bretagne (2020)</b>	2,20 %	88,3 ha + 25ha pour l'extension de la ZA de la Brohinière
<b>2ème version du PLU (2022)</b>	1,80 %	65,1 ha + 25 pour la ZA Brohinière (dont 12ha en 1AU pour cette zone)
<b>3ème version du PLU (2025)</b>	1,40 %	17,7ha + 4,5ha pour la ZA de la Brohinière (entièrement en 2AU)

*Caractéristiques des trois versions successives du projet de révision du PLU (Source : DREAL d'après les dossiers)*

## 2. Complément à l'avis de l'Ae n° 2019-007777 du 30 avril 2020

Concernant les évolutions démographiques futures, la commune rappelle le rôle de pôle d'équilibre principal attribué par le SCoT du pays de Brocéliande à Montauban-de-Bretagne, sans pour autant mener de travail prospectif consistant. Si la projection paraît crédible, il convient d'avoir un regard sur son acceptabilité et les conditions de sa mise en œuvre en termes d'urbanisme durable.

Les réserves foncières disponibles dans les zones d'activités sont présentées. D'après le dossier, elles sont de l'ordre de 10 % des surfaces totales.

Les OAP contiennent un échancier d'ouverture à l'urbanisation qui définit les secteurs urbanisables par période temporelle (court terme 2022-2025 (9,8 ha), moyen terme 2025-2028 (50 ha), long terme 2028–2031 (3,6 ha)). Cette disposition est favorable à la limitation de la consommation foncière, et mériterait d'être renforcée par le conditionnement de l'ouverture à l'urbanisation des zones les moins prioritaires à l'aménagement de zones moins sensibles d'un point de vue environnemental.

L'état initial de l'environnement a été modifié en plusieurs endroits, notamment les parties concernant la trame verte et bleue<sup>7</sup> et les cours d'eau. Pour la trame verte et bleue, les commentaires décrivant les corridors écologiques et réservoirs de biodiversité sont pédagogiques mais n'apportent pas un réel gain d'information qui aurait complété utilement l'analyse cartographique. *A contrario*, la description de l'état initial des cours d'eau est profitablement abondée de nombreuses informations sur l'état des cours d'eau, présentées par paramètre chimique. On trouve également une étude des effets des effluents d'épuration des eaux usées sur la qualité du Garun, complétée d'une analyse à l'échelle du bassin versant. Le dossier contient quelques réflexions concernant les débits d'étiage du Garun au niveau de Montauban-de-Bretagne. Tous ces éléments apportent un bon niveau d'information pour le public.

7 Réseau formé de continuités écologiques terrestres (trame verte, notamment constituée des boisements et du bocage) et aquatiques (trame bleue, notamment constituée des cours d'eau et zones humides).

L'OAP thématique « biodiversité » est désormais complétée pour l'aspect trame verte et bleue et prévoit :

- la préservation des éléments naturels lors des aménagements, ou leur « *reconstitution ou réaménagement au sein de l'opération* » ;
- l'obligation de créer dans les opérations d'ensemble de type zone d'aménagement concertée (ZAC) des « *aménagements d'accueil de la faune (nichoirs à oiseaux, hôtels à insectes, tas de branchages pour les hérissons, troncs morts...)* » ;
- la perméabilité des clôtures aux déplacements de la petite faune, dans des secteurs qu'il conviendrait toutefois de préciser.

Ces éléments sont favorables à la prise en compte de la biodiversité dans le PLU, sans toutefois permettre l'atteinte d'un niveau suffisant de préservation.

Le projet de PLU comprend désormais quatre OAP thématiques et quinze OAP sectorielles. **Le document relatif aux OAP doit être repris, dans sa mise en forme, afin de présenter des cartes plus claires localisant et numérotant les différentes OAP.**

En outre, l'échéancier a été actualisé et intègre la ZAC du Triskell (de 2027 à 2029) mais seules les extensions à vocation économique font l'objet d'un séquençage à long terme (classement en 2AU des extensions de la ZA de la Brohinière notamment). **La démarche de conditionnement de l'ouverture à l'urbanisation doit être menée et, le cas échéant, étendue aux zones d'extension à vocation habitat, afin de donner une plus grande priorité à la densification.**

En outre, des zones humides sont situées aux abords ou au sein même des secteurs ouverts à l'urbanisation (OAP n°2). Afin de mieux protéger ces zones humides, l'OAP thématique « biodiversité et trame verte et bleue » doit être complétée, en intégrant les notions de fonctionnalités (rechargement, risques de pollution ou d'assèchement) des milieux humides.

**L'Ae recommande d'étudier les fonctionnalités des zones humides situées aux abords et au sein des secteurs ouverts à l'urbanisation afin de préserver ces écosystèmes et d'adapter le cas échéant le projet de PLU .**

Enfin, le projet de PLU ne prend pas en compte l'exposition potentielle de la population aux pesticides alors même que certains logements à construire se trouvent à proximité de terres agricoles (OAP n°4). S'agissant des épandages de pesticides, une réglementation spécifique impose des distances minimales en fonction des types de culture, des moyens d'épandage utilisés et de la présence éventuelle d'une haie. **Des espaces tampons doivent être mis en œuvre pour réduire les risques d'exposition de la population aux pesticides et inscrire le projet dans une démarche d'harmonie paysagère et de préservation de la biodiversité** (essences non allergisantes).

### 3. Conclusion

Dans une optique de limitation de la consommation foncière, il est nécessaire de procéder à un classement en zone 2AU ou à un conditionnement de l'ouverture à l'urbanisation de certaines zones. La cible définie par la Loi Climat et Résilience (limitation de 50 % de la consommation foncière pour la décennie à venir par rapport à la précédente décennie) est de 22,5 ha, une valeur de laquelle le projet d'urbanisme de Montauban-de-Bretagne s'éloigne très largement.

En particulier, il convient d'étudier des solutions de substitution, de mener une réelle analyse des incidences du projet de plan sur l'environnement, et d'abonder largement le dispositif de suivi pour en faire un outil opérationnel et efficace. La commune ne profite pas de l'élaboration concomitante du plan climat-air-énergie territorial (PCAET) de la Communauté de Communes Saint-Méen Montauban-de-Bretagne pour mettre en œuvre les synergies propres aux deux plans (consommation foncière, stockage de carbone, énergies renouvelables).

Hormis les éléments précisés dans la partie 2, les observations de l'Ae formulées dans [l'avis n°2019-007777](#) demeurent inchangées.

Le projet de PLU a été largement retravaillé et amélioré afin de se rapprocher de la trajectoire vers le « zéro artificialisation nette » (ZAN), en réduisant l'urbanisation à 46 % par rapport à la période 2011-2021. Au total, le projet de PLU prévoit la consommation de 21,9 hectares environ d'ENAF (contre 65,1 ha dans la seconde version du projet de PLU). Toutefois, la consommation foncière reste peu justifiée concernant les zones d'activités économiques, malgré la situation de pôle d'équilibre de Montauban-de-Bretagne.

Compte tenu des remarques et avis précédents, le projet de révision du PLU de Montauban-de-Bretagne demeure susceptible d'avoir des incidences négatives notables sur la biodiversité par l'atteinte potentielle à des éléments naturels (zones humides) et par la dégradation de la qualité de l'eau (cours d'eau du Garun). Il conduit enfin à un renforcement de la pression sur la ressource en eau potable, dans un contexte de changement climatique.

Pour la MRAe de Bretagne,  
le président,

***Signé***

Jean-Pierre GUELLEC