

# Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

## Réunion publique

Mercredi 10 décembre 2025  
Montfort-sur-Meu



# Sommaire

- 1. La procédure de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi)**
- 2. Les Orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables**
- 3. Temps d'échanges**



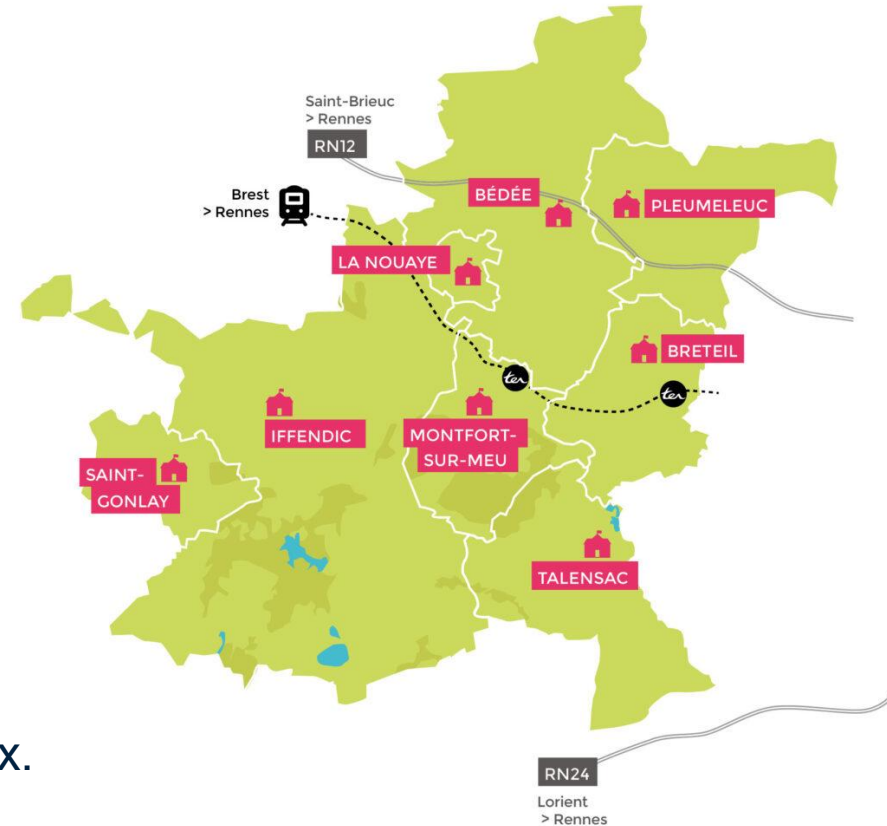
# 1. Présentation de la procédure

## ➤ Qu'est ce qu'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) ?

- Un document de **planification** : il prévoit l'aménagement et l'urbanisation future du territoire, à travers la définition d'un projet politique.
- Un projet établi à l'**échelle de Montfort Communauté**, qui concerne ses 8 communes
- Un document qui intègre et croise de nombreuses thématiques en lien avec l'urbanisme dans une **perspective de développement durable** : habitat, démographie, développement économique, déplacements, équipements, consommation d'espaces, paysages, ressources naturelles, patrimoine, risques et nuisances...

Le PLUi viendra remplacer les documents d'urbanisme communaux.

Il définira la vocation des différents espaces (agricole, naturel, urbain) ainsi que les droits et obligations de chacun pour tout projet de construction ou utilisation des terrains



# 1. Présentation de la procédure

## ➤ Une élaboration cadrée du projet local d'urbanisme

Le PLUi se doit de respecter notamment le **code de l'urbanisme**, et s'inscrire en cohérence avec différents **documents « supra-communaux »** :

```
graph TD; A[Les politiques européennes et nationales (Natura 2000, Loi Climat et Résilience...)] --> B[Les Schémas interrégionaux et régionaux (SDAGE, SRADDET...)] --> C[Le SCoT du Pays de Brocéliande (Schéma de Cohérence Territoriale)] --> D[Les documents intercommunaux (PCAET, Plan de Mobilité Simplifié...)] --> E[Plan Local d'Urbanisme intercommunal];
```

Les politiques européennes et nationales (Natura 2000, Loi Climat et Résilience...)

Les Schémas interrégionaux et régionaux (SDAGE, SRADDET...)

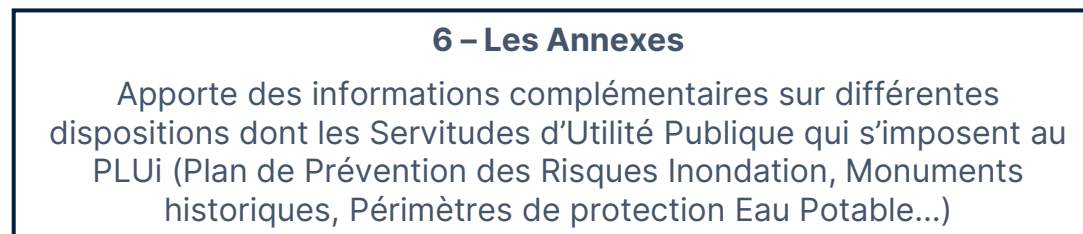
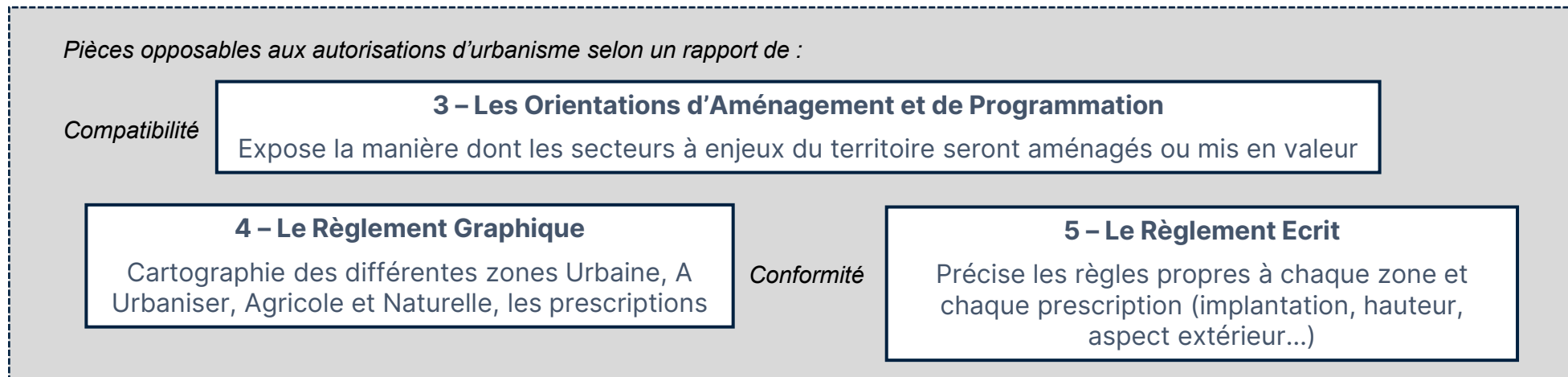
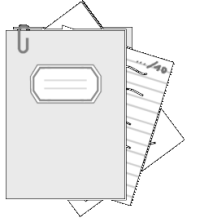
**Le SCoT du Pays de Brocéliande (Schéma de Cohérence Territoriale)**

Les documents intercommunaux (PCAET, Plan de Mobilité Simplifié...)

**Plan Local d'Urbanisme intercommunal**

# 1. Présentation de la procédure

## ➤ La composition du PLUi



# 1. Présentation de la procédure



## ➤ Le planning prévisionnel d'élaboration du PLUi

Juin 2025 à  
décembre 2025

**Etape 1: Diagnostic du territoire** (questionnaires aux communes, mise à jour de données, prise en compte de nouveaux documents...)

Juin 2025  
à janvier 2026

**Etape 2: Elaboration d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**

Réalisation d'ateliers de co-construction avec les communes  
Réunion d'échanges avec les « personnes publiques associées »  
Réunion publique  
Débat des conseils municipaux sur les orientations du PADD  
Débat du conseil communautaire sur les orientations du PADD

Février 2026 à  
décembre 2026

**Etape 3: Traduction règlementaire du PADD**

au sein du règlement (écrit et graphique)  
et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Sur l'année 2027

**Etape 4: Arrêt du projet de PLUi**

Consultation des personnes publiques associées (services de l'Etat, chambres consulaires...)  
Enquête publique (au minimum un mois)

Janvier 2028

**Etape 5: Approbation du PLUi par le Conseil Communautaire**

# 1. Présentation de la procédure

## ➤ Un projet concerté

Les modalités de concertation en direction de la population :

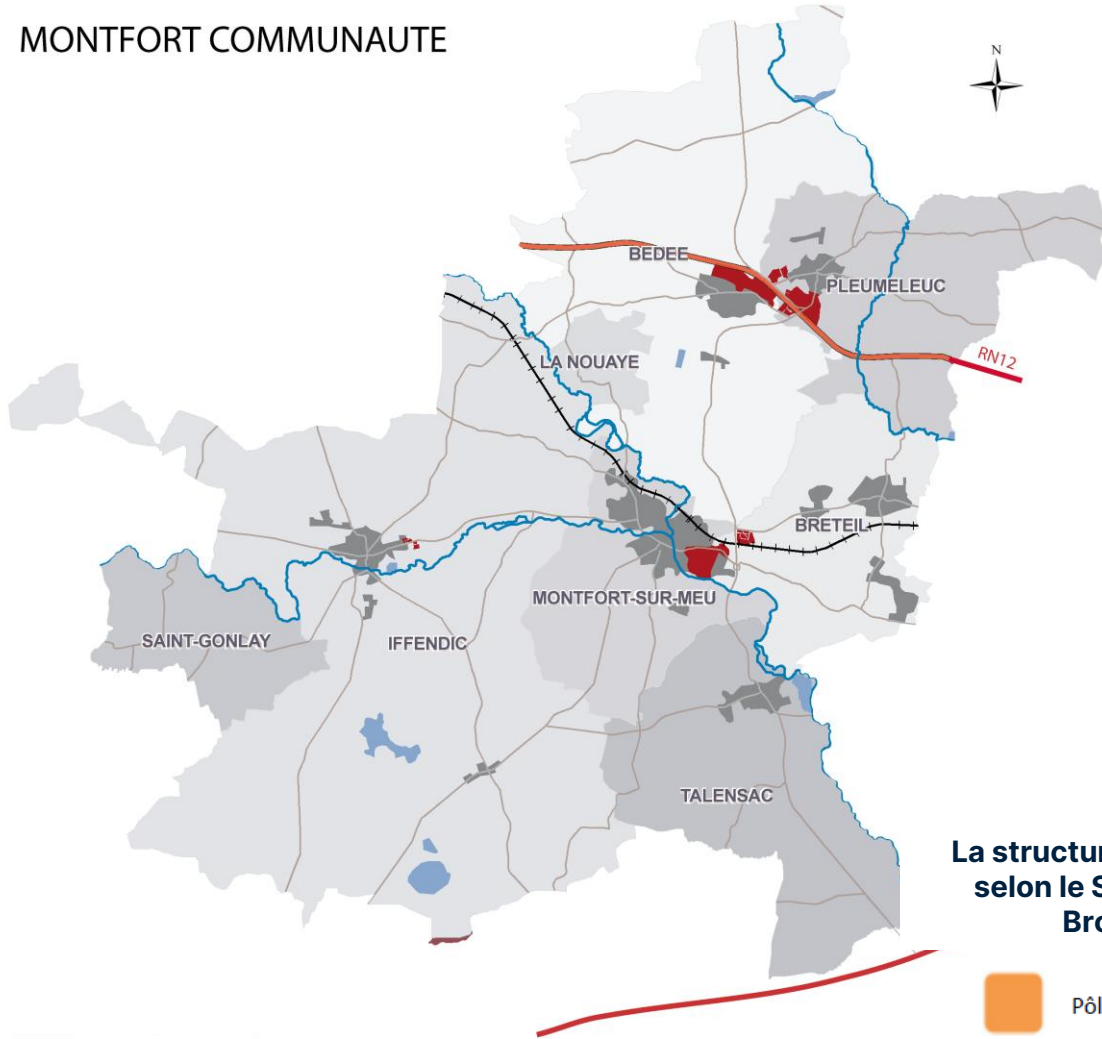
- **Information au travers de différents supports de communication** (magazine intercommunal AGIR, site internet Montfort Communauté, articles de presse, dossier d'information...)
- **Réunions publiques**
- **Possibilité d'envoyer des mails à : [plui@montfortcommunaute.bzh](mailto:plui@montfortcommunaute.bzh)**
- **Registre dans toutes les mairies des communes**
- **Enquête publique**



# **PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES**

**(version synthétisée)**

# MONTFORT COMMUNAUTE



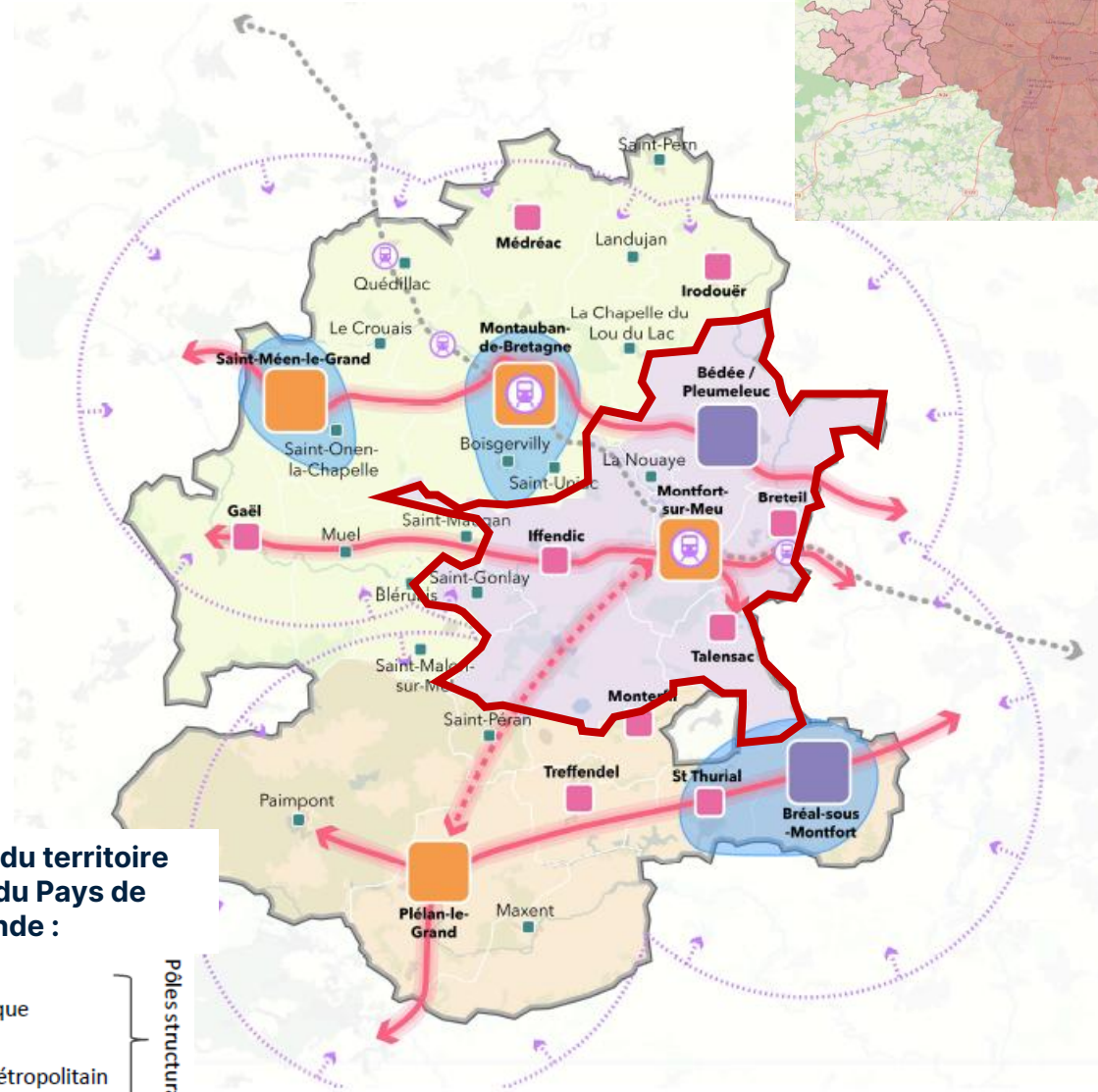
- Zones densément bâties
- Zones d'activités



## La structuration du territoire selon le SCOT du Pays de Brocéliande :

- Pôle historique
- Pôle péri-métropolitain
- Pôle relais
- Commune rurale

Pôles structurants



# 2. Orientations du PADD

## ► Un projet qui s'articule autour de 3 axes de développement

### **A) Consolider l'attractivité du bassin de vie**

→ *évolutions sociétales, typologie d'habitat, équipements, modes de déplacements valorisation des bourgs, du milieu rural et du cadre de vie...*

### **B) Poursuivre les dynamiques de développement maîtrisées, durables et solidaires**

→ *croissance démographique, logements attendus, développement urbain et économique, développement de l'espace rural, complémentarité entre les pôles de vie, risques et nuisances...*

### **C) Préserver et mettre en valeur les ressources du territoire**

→ *paysage, espaces naturels, biodiversité, continuités écologiques, gestion de l'eau, ressources naturelles, réduction de la consommation d'ENAF...*

# 2. Orientations du PADD

## ► Axe A : Consolider l'attractivité du bassin de vie

*La proximité du pôle d'emploi rennais encourage de nombreux « navetteurs » à s'installer sur le territoire de Montfort Communauté. La présence d'un cadre rural avec un patrimoine naturel et historique riche permet d'attirer des habitants. Mais cette croissance démographique passée s'explique aussi par la présence de zones d'activités accueillant toujours plus d'emplois.*

*L'objectif est d'accueillir des familles travaillant sur le territoire, de mieux accompagner les navetteurs et de conforter le cadre de vie rural valorisant le territoire. Ces points constituent l'attractivité de Montfort Communauté qu'il convient de consolider. Ceci passe par une amélioration des moyens de transports et une modernisation de l'offre de logements.*

**1) PRODUIRE UN CADRE D'HABITAT DE QUALITÉ POUR TOUS**

**2) CULTIVER DES IDENTITÉS MULTIPLES : RURALES ET PÉRIURBAINES**

**3) ORGANISER LES MOBILITÉS, MAINTENIR ET DÉVELOPPER LES SERVICES**

## ► Axe A : Consolider l'attractivité du bassin de vie

### 1) PRODUIRE UN CADRE D'HABITAT DE QUALITÉ POUR TOUS

*Objectif : créer des logements cohérents et accessible pour tous*

- ❑ Adapter le parc de logements existants, en lien avec les évolutions sociétales
- ❑ Accueillir de nouveaux habitants et produire une offre de logements de qualité et singulière
- ❑ Limiter l'impact de l'habitat sur l'environnement et les paysages
- ❑ Garantir l'accès au logement pour tous
- ❑ Maintenir les équilibres sociaux et territoriaux
- ❑ Répondre aux besoins d'hébergements des gens du voyage
- ❑ Produire le foncier et les équipements nécessaires au développement de l'habitat



*Construction de petits logements en renouvellement urbain à Montfort-sur-Meu*

## ► Axe A : Consolider l'attractivité du bassin de vie

### 2) CULTIVER DES IDENTITÉS MULTIPLES : RURALES ET PÉRIURBAINES

*Objectif : Préserver et valoriser l'identité rurale et patrimoniale*

- ❑ Renforcer les identités du territoire
- ❑ Valoriser les éléments de paysage et de patrimoine du territoire
- ❑ Intégrer les constructions et aménagements dans le paysage



*Intégration paysagère de la carrière d'Iffendic*

### 3) ORGANISER LES MOBILITÉS, MAINTENIR ET DÉVELOPPER LES SERVICES

*Objectif : Faciliter les déplacements décarbonés*

- ❑ Garantir un accès pour tous aux services de mobilités
- ❑ Développer des offres de mobilités durables
- ❑ Proposer une gamme d'équipements de proximité accessibles pour tous



*Stationnements à la gare de Montfort-sur-Meu, pôle intermodal majeur à développer*

# 2. Orientations du PADD

## ► Axe B : Poursuivre des dynamiques de développement maîtrisées, durables et solidaires

*Le territoire de Montfort Communauté doit poursuivre sa dynamique de développement résidentiel, économique et touristique. Ces thèmes concernent à la fois les zones rurales et urbaines du territoire dans les différents pôles. Ces orientations permettent d'accompagner le respect du Zéro Artificialisation Nette limitant l'étalement urbain sur les espaces naturels, agricoles et forestiers.*

*L'objectif est d'explicitier les zones d'activités pouvant s'étendre et celles devant se densifier, assurer la cohésion et l'équilibre des espaces urbains notamment avec des quartiers multifonctionnels et répondre aux défis des activités en milieu rural.*

**1) UN DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL À ACCOMPAGNER**

**2) AMÉNAGER DES BOURGS VIVANTS ET ATTRACTIFS**

**3) MAINTENIR LA VITALITÉ DE L'ESPACE RURAL**

**4) ASSURER L'ÉQUILIBRE ET LA COMPLÉMENTARITÉ ENTRE LES PÔLES DE VIE**

**5) PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES ET LES NUISANCES**

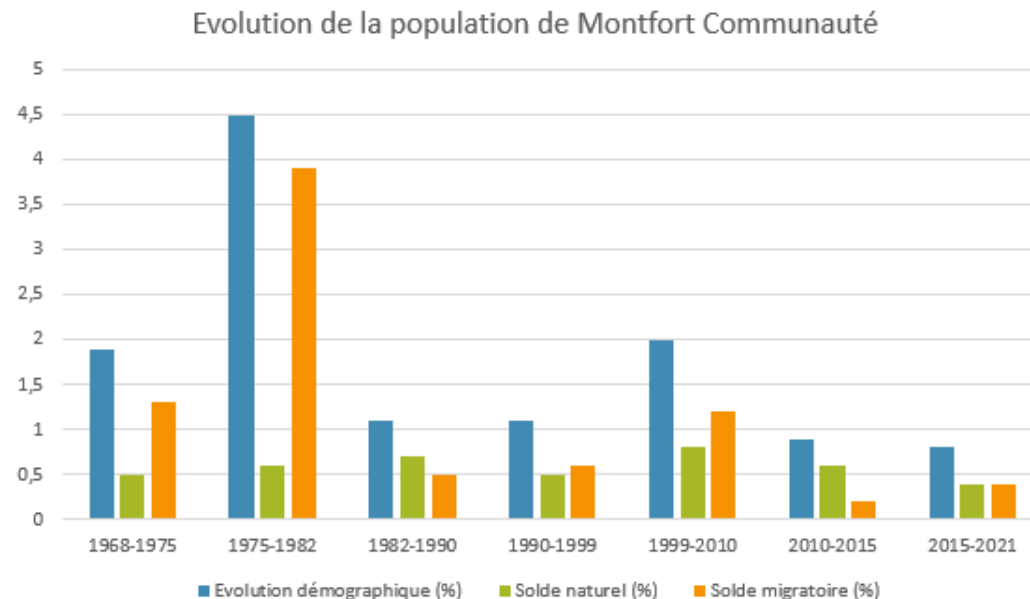
### 1) UN DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL À ACCOMPAGNER

*Objectif : accompagner la croissance démographique attendue*

- ❑ Environ 29 000 habitants sur le territoire en 2036 (+2677 par rapport à 2022)
- ❑ Croissance démographique équilibrée et semblable à la décennie précédente (+0,7%/an)
- ❑ Création de 1720 logements, soit 170 nouveaux logements/an en moyenne

En compatibilité  
avec le SCoT  
arrêté

Variation  
annuelle  
moyenne de la  
population  
(INSEE)



► **Axe B : Poursuivre des dynamiques de développement maîtrisées, durables et solidaires**

**2) AMÉNAGER DES BOURGS VIVANTS ET ATTRACTIFS**

*Objectif : favoriser l'attractivité des centres-bourgs*

- ❑ Engager un développement urbain équilibré et multifonctionnel
- ❑ Maintenir et développer l'offre commerciale en centralité



*Renforcement de la place des commerces en centralité*

**3) MAINTENIR LA VITALITÉ DE L'ESPACE RURAL**

*Objectif : encadrer et valoriser le développement en milieu rural*

- ❑ Maîtriser l'évolution de l'habitat dans l'espace rural
- ❑ Accompagner le développement des activités économiques dans l'espace rural
- ❑ Développer une offre de loisirs et d'éco-tourisme de large rayonnement



*Office du tourisme communautaire au lac de Trémelin*

#### 4) ASSURER L'ÉQUILIBRE ET LA COMPLÉMENTARITÉ ENTRE LES PÔLES DE VIE

*Objectif : consolider l'armature territoriale*

- ❑ Préservation des grands équilibres du territoire
- ❑ Une répartition proportionnée de logements dans les différents pôles du territoire
  - Près de 29 % des nouveaux logements à réaliser sur le pôle structurant historique de Montfort-sur-Meu
  - Près de 29 % des nouveaux logements à réaliser sur le pôle structurant péri-métropolitain de Bédée-Pleumeleuc
  - Près de 40 % sur les pôles relais (Iffendic, Talensac et Breteil)
  - Jusqu'à 2 % pour l'ensemble des communes rurales de Saint-Gonlay et La Nouaye



*Création de petits logements dans les pôles du territoire*

#### 5) PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES ET LES NUISANCES

*Objectif : ne pas réaliser le développement sur des zones de risques et de nuisances*

- ❑ Développement ne devant pas se faire dans des zones à risques
- ❑ Protection de la population contre les nuisances



*Zone à risque d'inondation (Meu)*

# 2. Orientations du PADD

## ► Axe C : Préserver et mettre en valeur les ressources du territoire

*Montfort Communauté est un territoire prisé en raison de son patrimoine rural et naturel qu'il convient de protéger. Cette protection est un impératif dans le but de constituer un équilibre entre les activités humaines et les différentes continuités écologiques, notamment en prenant compte la lutte contre l'imperméabilisation des sols.*

*L'objectif est de renforcer les espaces naturels, continuités écologiques, trame verte et bleue dans le but d'augmenter la résilience du territoire aux conséquences du changement climatique. Ces efforts permettront de conserver les atouts d'aujourd'hui.*

**1) RENFORCER LA BIODIVERSITÉ**

**2) VERS UN MODE DE DÉVELOPPEMENT PLUS SOBRE ET ADAPTÉ AU CHANGEMENT CLIMATIQUES**

**3) VALORISER ET PRÉSERVER LES RESSOURCES NATURELLES**

## ► Axe C : Préserver et mettre en valeur les ressources du territoire

### 1) RENFORCER LA BIODIVERSITÉ

*Objectif : Renforcer les corridors écologiques et améliorer les relations avec les activités humaines*

- ❑ Protéger et valoriser les milieux naturels, en équilibre avec les activités humaines
- ❑ Renforcer les continuités écologiques

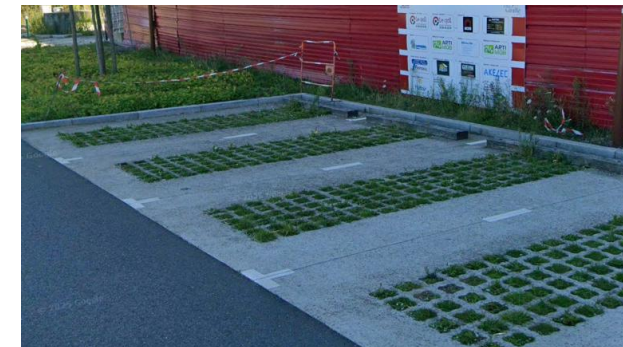


*Boisement humide du domaine de Tremelin*

### 2) VERS UN MODE DE DÉVELOPPEMENT PLUS SOBRE ET ADAPTÉ AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

*Objectif : Préparer un développement plus sobre pour mieux appréhender le changement climatique*

- ❑ Intégration des principes bioclimatiques dans la conception des aménagements/constructions
- ❑ Réduction des impacts sur l'environnement (limitation de l'imperméabilisation des sols, utilisation du végétal...)



*Limitation de l'imperméabilisation dans les projets*

## ► Axe C : Préserver et mettre en valeur les ressources du territoire

### 3) VALORISER ET PRÉSERVER LES RESSOURCES NATURELLES

*Objectif : Promouvoir les énergies renouvelables et limiter l'étalement urbain*

- ❑ Valorisation des énergies renouvelables du territoire
- ❑ Réduction de la consommation d'espace en priorisant le renouvellement urbain
- ❑ Densification dans les enveloppes urbaines (37% du total de logements attendus)
- ❑ Réduction des extensions du tissu urbain pour l'habitat et activités économiques

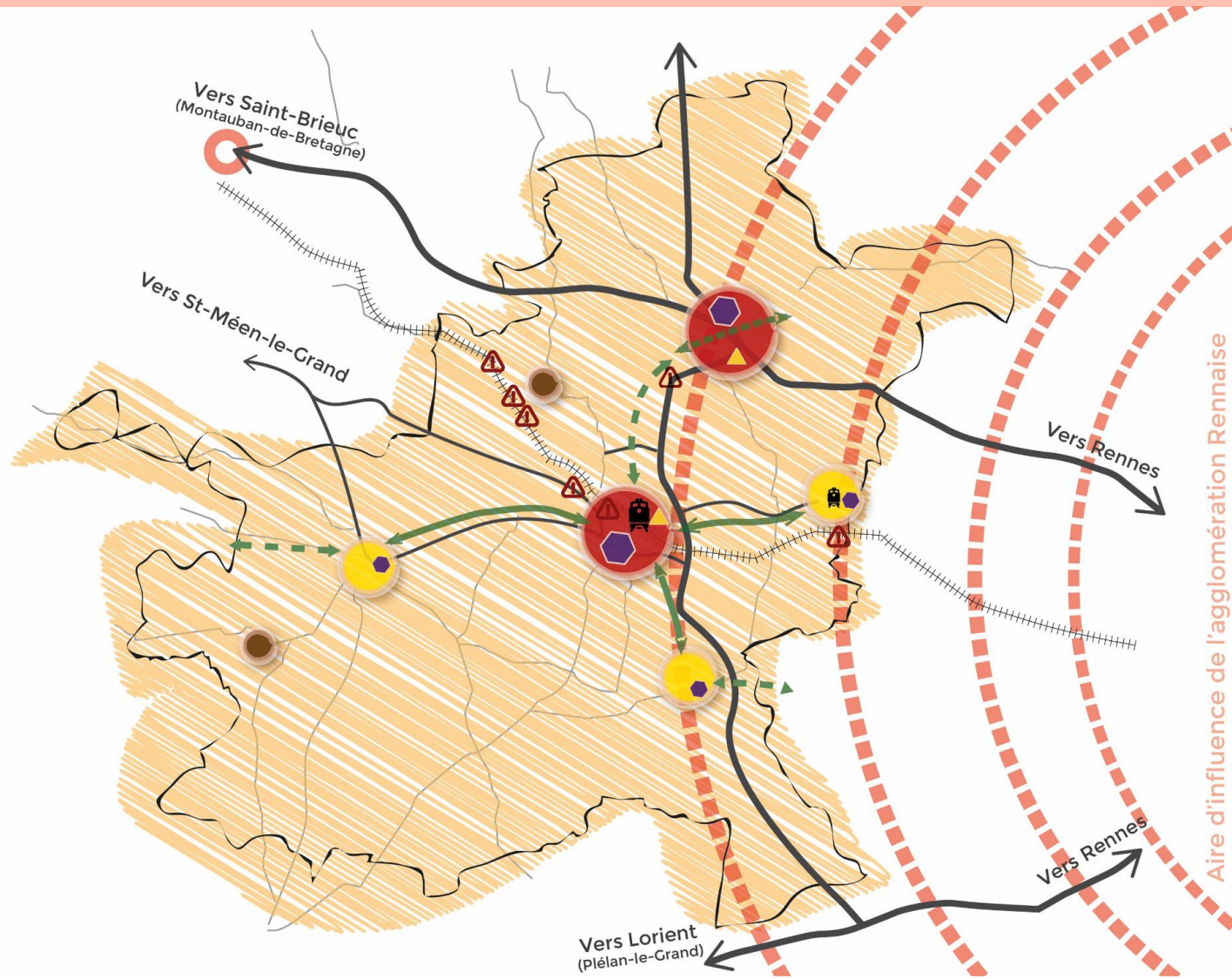


*Préservation d'espace naturel, agricole et forestiers*

	Entre 2011 et 2021	Entre 2021 et mars 2025	Objectif entre 2028 et 2036 (par rapport à 2011-2021)
<b>Habitat</b>	78,87 ha	10,02 ha	<b>43 ha (-33,5 %)</b>
<b>Economie</b>	55,48 ha	2,84 ha	<b>27,7 ha (-40%)</b>
<b>Autres (équipements, infrastructures...)</b>	42,67 ha	1,19 ha	<b>5 ha pour les équipements (-90 %)</b>
<b>TOTAL</b>	177,02 ha	14,05 ha	<b>75,7 ha (-57 %)</b>

Pôles	Densité brute minimale / opération
<b>Pôle structurant historique de Montfort-sur-Meu</b>	26 logements / ha
<b>Pôle structurant péri-métropolitain de Bédée et Pleumeleuc</b>	30 logements / ha
<b>Pôles relais : Breteil, Iffendic et Talensac</b>	22 logements / ha
<b>Communes rurales : Saint-Gonlay et La Nouaye</b>	15 logements / ha

# Cartes synthèse du PADD



## Un territoire attractif entre rural et périurbain, pour une dynamique de développement maîtrisée, durable et solidaire

Pôles structurant historique de Montfort-sur-Meu et pôle structurant péri-métropolitain de Bédée-Pleumeleuc, dont les objectifs principaux sont :

- D'être renforcé avec la desserte ferroviaire. (Axes A.3.2 et B.4)
- De programmer 29 % de nouveaux logements sur chacun des deux pôles avec un objectif de 26 log/ha minimum sur le pôle de Montfort-sur-Meu et 30 log/ha minimum sur le pôle de Bédée-Pleumeleuc. (Axes B.4 et C.3)
- De répondre aux objectifs de logement pour tous : une offre diversifiée, des petits logements en centre-ville, des logements collectifs aux prestations de qualité, une offre pour des publics spécifiques (urgence personnes dépendantes...). (Axe A.1.4)
- La localisation des zones à urbaniser doit rechercher la proximité des services et équipements et intégrer des infrastructures facilitant les mobilités (chemins piétons, pistes cyclables, transports en commun...). (Axe A.1.7)
- Une priorité au renouvellement urbain et à la redynamisation. (Axe B.2.1)

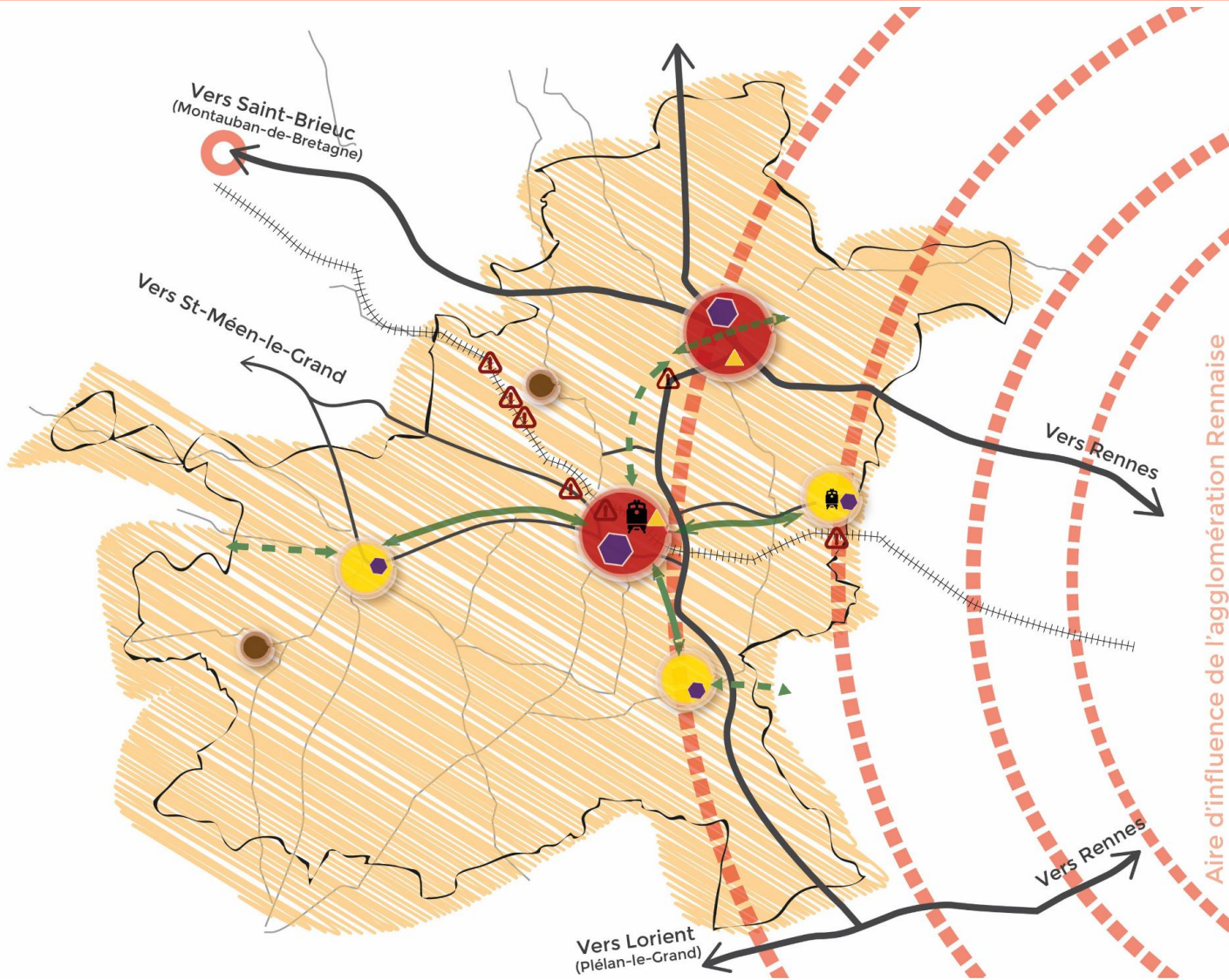
Pôles relais de Talensac et Iffendic ainsi que le pôle relais doté d'une gare de Breteil dont les objectifs sont :












- Un développement à poursuivre de façon maîtrisée. (Axe B.4)
- De programmer 40 % des logements sur l'ensemble de ces communes avec un objectif de 22 log/ha minimum. (Axes B.4 et C.3)
- De répondre aux objectifs de logement pour tous : des logements majoritairement de types individuels ou intermédiaire pour une demande familiale, des logements en accession aidée pour les budgets modestes. (Axe A.1.4)
- La localisation des zones à urbaniser doit rechercher la proximité des services et équipements et intégrer des infrastructures facilitant les mobilités (chemins piétons, pistes cyclables, transports en commun...). (Axe A.1.7)
- Une priorité au renouvellement urbain et à la redynamisation. (Axe B.2.1)
- Sur le pôle de Talensac, un développement d'une zone artisanale est prévu. (Axe B.2.1)

Les communes rurales de Saint-Gonlay et la Nouaye, dont les objectifs sont de :

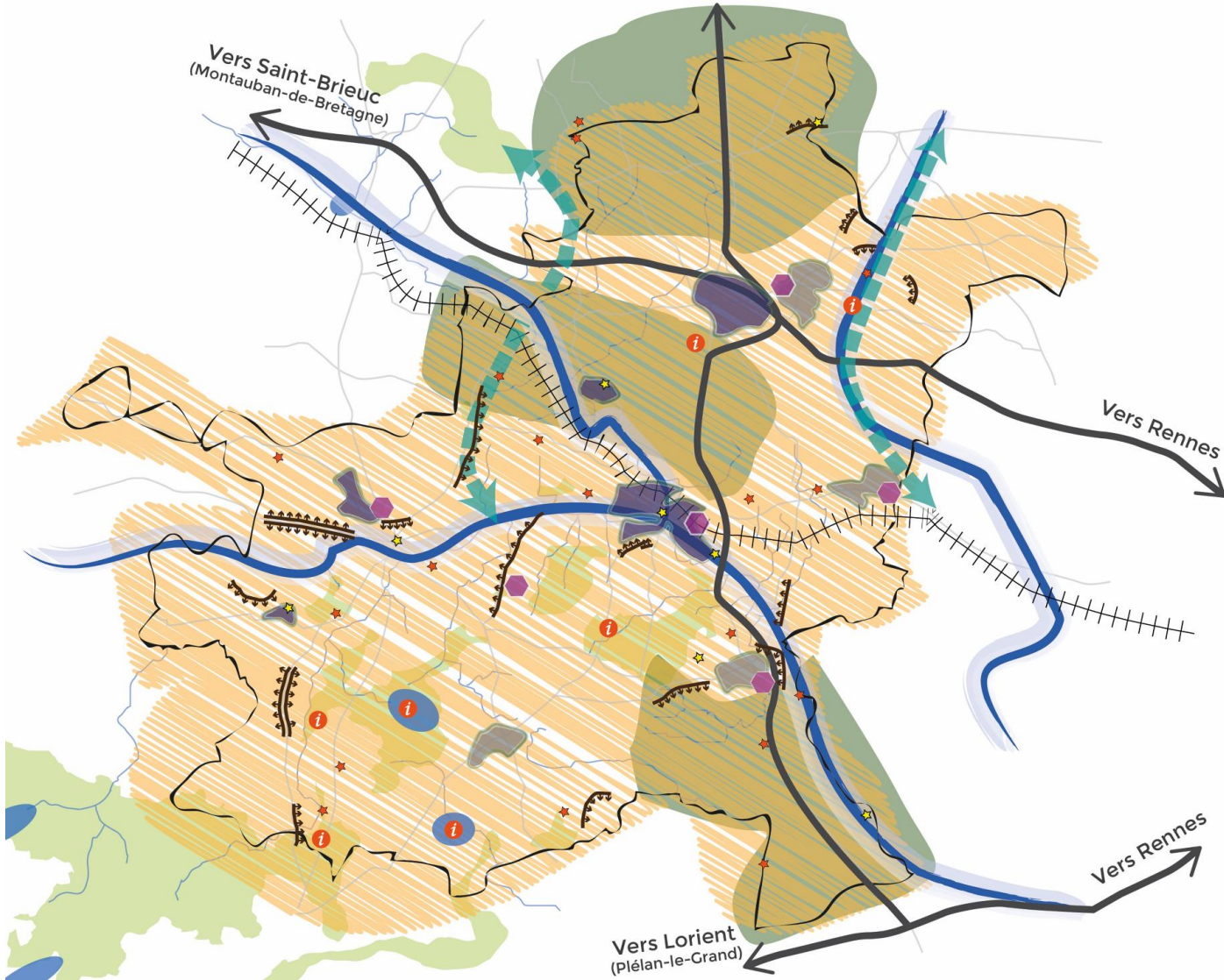
- De programmer un développement mesuré, 2 % des logements pour l'ensemble des bourgs, permettant de préserver le caractère rural avec un objectif de 15 log/ha minimum. (Axes B.4 et C.3)
- De répondre aux objectifs de logement pour tous : des logements individuels destinés à des familles, dont une partie doit rester abordable financièrement. (Axe A.1.4)
- Une priorité au renouvellement urbain et à la redynamisation. (Axe B.2.1)

# Cartes synthèse du PADD



-  L'espace rural qui comprend un habitat diffus et des activités dont le développement doit être maîtrisé. (Axe B.3)
-  La Gare de Montfort-sur-Meu doit devenir un pôle multimodal (Axe A.3.2) et son quartier a une vocation multifonctionnelle. (Axe B.2.1)
-  La Gare de Breteil fait partie des centres importants pour les mobilités alternatives du territoire. Les objectifs de développement de mobilités douces et alternative la concernent (Axes A.3.1 et A.3.2)
-  Améliorer la sécurité au niveau du carrefour de la Radois et des passages à niveau. (Axe A.3.1)
-  Le développement de pôle multimodal pour favoriser les déplacements alternatifs à la voiture individuelle. (Axe A.3.2)
-  Les zones d'activités du territoire sont amenées à se densifier et pour certaines à s'étendre ou se créer. (Axe B.2.1)
-  Les itinéraires doux à développer sont essentiels pour développer des offres de mobilités durables, ces axes seront à plus ou moins long terme à développer. (Axe A.3.2)
-  Les itinéraires doux existants sont à maintenir et à améliorer (le cas échéant) pour assurer les liaisons entre les communes du territoire et les autres territoires. (Axe A.3.2)
-  Les axes routiers principaux en termes d'importance et de trafic permettant de connecter le territoire avec le reste du département.
-  La ligne de chemin de fer, desservant le territoire et étant un moyen de connexion avec l'extérieur, est à mettre en valeur. (Axe A.3)
-  Aire d'influence de l'agglomération Rennaise

# Cartes synthèse du PADD



## Le patrimoine culturel et les usages anthropiques :



Les espaces bâtis sont les principaux noyaux urbanisés du territoire, les objectifs de ces espaces sont :

- D'avoir un développement urbain qui préserve la qualité des paysages ruraux (Axe A.1.3)
- D'assurer la transition entre ville et campagne, principalement lors de nouvelles constructions ou aménagements (Axe A.1.3)
- D'être des lieux de résidence pour les actifs travaillant principalement sur l'agglomération rennaise, attachés à un cadre de vie rural (Axe A.2.1)
- Développe la nature en ville et la gestion des eaux (Axe C.1.2)



Les espaces bâtis avec un caractère remarquable ont les mêmes objectifs que les autres espaces bâtis. Cependant, ils revêtent un aspect patrimonial plus important à valoriser et à intégrer dans les choix architecturaux. (Axes A.2.2 et B.3.1)



Les monuments historiques doivent être protégés et mis en valeur.



Le patrimoine remarquable non classé est aussi une composante importante du paysage communautaire



Les principales zones d'activités et la carrière d'Ifendic doivent être des supports pour le développement d'activité économique (Axe A.2.1), mais ils doivent répondre aussi à des objectifs d'intégration paysagère pour limiter leur impact. (Axe A.2.3)



L'espace rural du territoire où les enjeux sont multiples et donc les objectifs aussi :

- Les différents éléments naturels (haies, arbres, alignements d'arbres...) doivent y être protégés. (Axe A.2.2)
- Le petit patrimoine doit également être protégé. (Axe A.2.2)
- L'intégration paysagère des nouvelles constructions ou réhabilitation y est importante afin de préserver la qualité des paysages. (Axes A.2.2 et A.2.3)
- Valoriser le patrimoine bâti existant. (Axe B.3.1)
- Accompagner le développement des activités économiques dans l'espace rural dans un cadre mesuré. (Axe B.3.2)

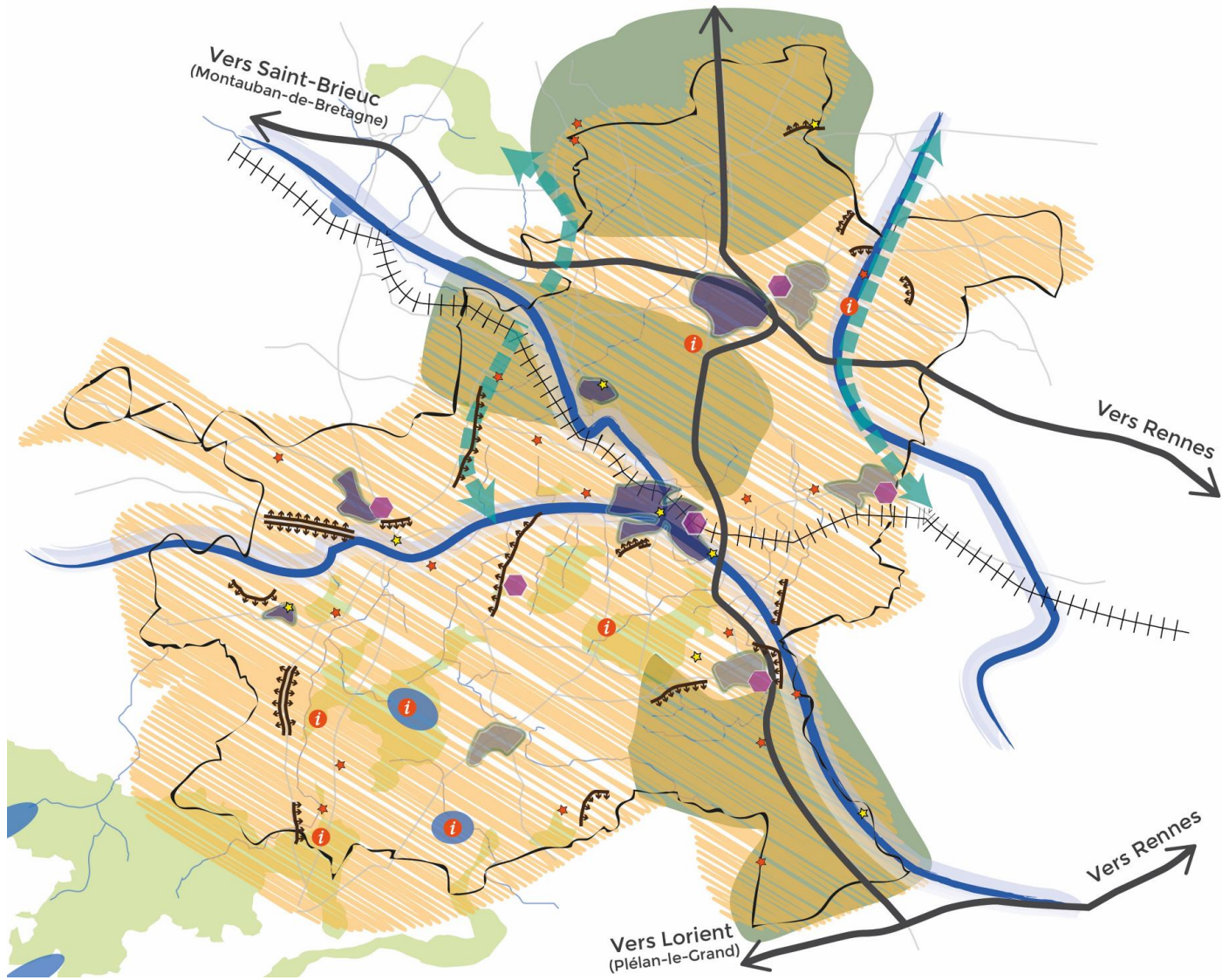


Les panoramas permettent de visualiser le cadre de vie et participe à l'image du territoire, leur valorisation est importante. (Axe A.2.2)



Les espaces naturels et paysagers importants du territoire sont aussi des espaces « récréatifs » et le support pour plusieurs activités « nature ». Leur mise en valeur (Axes A.2.1 et B.3.3) et leur protection (Axes B.3.3 et C.1.1) sont deux objectifs primordiaux pour ces espaces.

# Cartes synthèse du PADD



## Le patrimoine naturel et la Trame Verte et Bleue :

- Les réservoirs de biodiversité de la trame verte sont majoritairement constitués de boisements qu'il convient de protéger ainsi que d'espaces sensibles. (Axe C.1.1)
- Les zones du bocage dense : ces zones sont particulièrement concernées par les objectifs de protection et valorisation (mais ils concernent tout le territoire) :
  - Valoriser les haies bocagères (Axe A.2.2).
  - Protéger la trame bocagère (Axe C.1.1).
- Les rivières et leurs vallées structurent l'environnement communautaire. Ils sont à la fois :
  - Support de biodiversité qu'il faut protéger notamment les zones humides et les ripisylves (Axe C.1.1).
  - Lieux de promenade et récréatifs (Axes A.2.2 et B.3.3) qu'il faut mettre en valeur.
  - Source de risques (Axe B.5) qu'il faut intégrer lors du développement aux abords des zones inondables.
- Les corridors à renforcer ou à créer entre les deux parties du territoire sont des corridors qui sont incomplets et nécessitent des continuités qui pourront être assurées par les franges paysagères et les liaisons douces qui seront créées sur le territoire ou bien la mise en valeur et la restauration de site naturel. (Axe C.1.2)
- Les éléments routiers fragmentant la Trame Verte et Bleue. Ils pourront permettre des connexions de biodiversité lors d'aménagement. (Axe C.1.2)
- La voie ferrée, élément fragmentant la Trame Verte et Bleue. Elle pourra permettre la connexion de biodiversité lors d'un aménagement. (Axe C.1.2). La ligne ferroviaire ouvre des panoramas qui sont à préserver. (Axe A.2.2)

# Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

## Temps d'échanges

Mercredi 10 décembre 2025  
Montfort-sur-Meu



# Les orientations du PADD

## A. Consolider l'attractivité du bassin de vie

1. Produire un cadre d'habitat de qualité pour tous
2. Cultiver les identités multiples : rurales et périurbaines
3. Organiser les mobilités, maintenir et développer les services

## B. Poursuivre des dynamiques de développement maîtrisées, durables et solidaires

1. Un développement résidentiel à accompagner
2. Aménager des bourgs vivants et attractifs
3. Maintenir la vitalité de l'espace rural
4. Assurer l'équilibre et la complémentarité entre les pôles de vie
5. Prendre en compte les risques et les nuisances

## C. Préserver et mettre en valeur les ressources du territoire

1. Renforcer la biodiversité
2. Vers un mode de développement plus sobre et adapté aux changements climatiques
3. Valoriser et préserver les ressources naturelles

# Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

**Merci pour votre participation**

➤ [plui@montfortcommunaute.bzh](mailto:plui@montfortcommunaute.bzh)

Mercredi 10 décembre 2025  
Montfort-sur-Meu



