



ZAC MULTI-SITES DU TRÉMILLÉ



DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Note de présentation

Sommaire

1. NOTE DE PRÉSENTATION DU DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

- 1.1. Contexte réglementaire
- 1.2. Objet de l'enquête et du dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU
- 1.3. Composition du dossier
- 1.4. La procédure
- 1.5. Intégration de l'enquête publique dans la procédure de déclaration de projet
- 1.6. Décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête publique

2. DÉCLARATION DE PROJET

- 2.1. Objet et motivations de la déclaration de projet
- 2.2. Contexte
- 2.3. Présentation du projet
 - 2.3.1. Choix des sites
 - 2.3.2. Principales caractéristiques du projet
 - 2.3.3. Justification de l'intérêt général du projet

3. MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU

- 3.1. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- 3.2. Le règlement graphique
 - 3.2.1. Secteur centre-bourg
 - 3.2.2. Secteur du Chesnôt
 - 3.2.3. Secteurs de la Berthelotière 2 et 3
- 3.3. Le règlement écrit
 - 3.3.1. Le règlement écrit opposable
 - 3.3.2. Le règlement écrit après modification
- 3.4. Les orientations d'aménagement et de programmation
 - 3.4.1. Secteur centre-bourg
 - 3.4.2. Secteur du Chesnôt
 - 3.4.3. Secteurs de la Berthelotière 2 et 3
- 3.5. Le rapport de présentation
- 3.6. Compatibilité du projet avec les orientations du SCoT
- 3.7. Evaluation des incidences du projet sur l'environnement

4. MENTION DES TEXTES QUI RÉGISSENT L'ENQUÊTE PUBLIQUE

ANNEXES

Délibération prescrivant la procédure
Procès verbal de la réunion d'examen conjoint et avis reçus
Avis de l'autorité environnementale

1. NOTE DE PRÉSENTATION DU DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

1.1. CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU

Conformément à l'article L 300-6 du code de l'Urbanisme, « *l'Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction.* » Au titre de l'article L300-1 du code de l'urbanisme, « *les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et de l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.* »

La procédure de déclaration de projet est encadrée par les articles L 153-52 et suivants et l'article R 153-15 et suivants du code l'urbanisme.

L'article L 153-54 prévoit « *qu'une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :*

1° *L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;*

2° *Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.*

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint. »

Suite à l'annulation du PLUiH de Montfort Communauté par jugement du Tribunal Administratif en date du 6 mai 2024, le PLU de la Commune de Breteil approuvé en 2010 a été remis en vigueur. Toutefois, Montfort Communauté reste l'autorité compétente en matière de PLU. La Commune de Breteil travaille sur un projet de ZAC multi-sites depuis 2022. L'annulation du PLUiH de Montfort Communauté a perturbé le calendrier de création de la ZAC. Néanmoins, la Commune a décidé de poursuivre ce projet essentiel pour son développement et attendu, et c'est la raison pour laquelle elle a décidé de porter une déclaration de projet de manière à mettre le PLU de Breteil, redevenu applicable, en compatibilité avec ce projet de ZAC multi-sites.

Aussi, à l'issue de l'enquête publique, l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la Commune décide la mise en compatibilité du plan, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier et du résultat de l'enquête. Le conseil municipal adopte la déclaration de projet. Celle-ci emporte approbation des nouvelles dispositions du plan. Dans le cas présent, la déclaration de projet sera approuvée par la Commune, étant responsable du projet de ZAC, et la mise en compatibilité sera approuvée par Montfort Communauté, compétente en

matière de PLU.

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Lorsque l'action, l'opération d'aménagement ou le programme de construction est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, les dispositions nécessaires pour mettre en compatibilité les documents d'urbanisme ou pour adapter les règlements ou servitudes mentionnés au deuxième alinéa de l'article L.300-6 du Code de l'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale.

En application de l'article R.104-13 du Code de l'urbanisme, la présente procédure de mise en compatibilité nécessite une évaluation environnementale.

L'évaluation environnementale de la déclaration de projet est jointe au dossier de Déclaration de Projet.

1.2. OBJET DE L'ENQUÊTE ET DU DOSSIER DE DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU

Le projet, objet de l'enquête publique et de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU porte sur la mise en œuvre de la ZAC multi-sites du Trémillé. Le dossier de création de la ZAC a été approuvé par délibération n°114/2024 du conseil municipal le 16 décembre 2024.

L'enquête publique porte à la fois sur l'intérêt général de la ZAC du Trémillé et sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Breteil.

En effet, suite à l'annulation du PLUiH de Montfort Communauté, le PLU de la Commune remis en vigueur ne permet pas la réalisation du projet.

Le PLU de la Commune de Breteil a été approuvé le 12 avril 2010, modifié le 5 septembre 2011, le 8 octobre 2012, 5 juillet 2013 et le 8 décembre 2014 et mis à jour le 22 décembre 2017.

L'objet de la Déclaration de Projet et la nature même de ce projet urbain relèvent d'un intérêt général car il a pour objectif de répondre au besoin en logement sur le territoire en proposant des logements diversifiés pour tous et de contribuer à la redynamisation de centre-bourg.

Afin de permettre la réalisation de ce projet d'intérêt général, il est donc nécessaire de mener une procédure de Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU pour permettre la réalisation du projet en modifiant le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), ainsi que le règlement écrit et graphique.

Le Conseil Municipal a fixé les objectifs poursuivis par le projet de ZAC et les modalités de concertation avec le public par délibération N°041/2023 en date du 9 mai 2023. La concertation a été menée pendant toute la durée des études préalables et de l'élaboration du projet de ZAC, elle a notamment inclus deux réunions publiques et deux ateliers participatifs. Par suite, la participation du public par voie électronique s'est déroulée du 18 septembre 2024 au 18 octobre 2024. A l'issue de ce processus, la ZAC a été créée le 16 décembre 2024 par délibération n°114/2024 du Conseil Municipal.

1.3. COMPOSITION DU DOSSIER

Les pièces du PLU actuellement en vigueur qui sont alors modifiées ou les pièces complémentaires apportées, dans le cadre de cette procédure de déclaration de projet entraînant

mise en compatibilité du PLU sont les suivantes :

- La présente notice de Déclaration De Projet, faisant état de l'intérêt général du projet et de la mise en compatibilité du PLU, faisant état des modifications apportées et de leurs justifications,
- L'évaluation environnementale,
- Le PADD,
- Les OAP,
- Le règlement graphique,
- Le règlement écrit.

1.4. LA PROCÉDURE

Cette procédure permet donc à la Commune de Breteil de se prononcer sur l'intérêt général de la ZAC du Trémillé et d'engager la mise en compatibilité du PLU.

La procédure de Déclaration de Projet prévoit que les dispositions proposées, pour assurer la mise en compatibilité du PLU fassent l'objet d'un examen conjoint, à l'initiative de la Commune, avec les personnes publiques associées.

Une enquête publique sera menée. A l'issue de celle-ci, le Conseil Municipal de Breteil adoptera la Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU, éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui auront été joints au dossier et du résultat de l'enquête. Par suite, le Conseil Communautaire approuvera la mise en compatibilité du PLU.

DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE

DÉLIBÉRATION DE LANCEMENT DE LA PROCÉDURE

Délibération du Conseil Municipal lançant la procédure et fixant les modalités de concertation.

CONCERTATION

La procédure faisant l'objet d'une évaluation environnementale ; elle est soumise à concertation préalable.

DÉLIBÉRATION TIRANT LE BILAN DE LA CONCERTATION

Délibération du Conseil Municipal tirant la bilan de la concertation à l'issue de celle-ci.

TRANSMISSION DU DOSSIER À L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE

La procédure faisant l'objet d'une évaluation environnementale ; le dossier est soumis à l'avis de l'autorité environnementale. Cette dernière émettra son avis dans les 3 mois suivant sa saisie.

CONSULTATION ET EXAMEN CONJOINT DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

Le dossier fera l'objet d'une réunion d'examen conjoint prévue par le code de l'urbanisme (article L. 153- 52 du Code de l'urbanisme).

ENQUÊTE PUBLIQUE

Le projet de mise en compatibilité est soumis par le Maire à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'environnement.

L'enquête publique porte à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.

DÉLIBÉRATION APPROUVANT LA DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU

Le Conseil Municipal se prononce sur l'intérêt général du projet par délibération approuvant la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU (article R. 153-15-2° du Code de l'urbanisme).

DÉLIBÉRATION APPROUVANT LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU

Délibération du Conseil Communautaire approuvant la mise en compatibilité du PLU dans les 2 mois suivant la délibération du Conseil Municipal se prononçant sur l'intérêt général du projet.

PLU EXÉCUTOIRE

1.5. INTÉGRATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE DANS LA PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE PROJET

L'enquête publique a pour objet d'informer le public et de recueillir ses avis et observations sur la déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU de la Commune de Breteil, dans le cadre du projet de ZAC multi-sites du Trémillé créée par délibération n°114/2024 du 16 décembre 2024. L'enquête garantit la prise en compte des intérêts des tiers, conformément à l'article L123-1 du Code de l'environnement.

Le dossier soumis à enquête comporte les documents suivants :

- La présente note de présentation du dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUiH
- L'évaluation environnementale
- Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU modifié
- Le règlement graphique du PLU modifié
- Le règlement écrit du PLU modifié
- Les orientations d'aménagement et de programmation du PLU modifiées
- Le dossier de création de ZAC incluant l'étude d'impact et accompagné des délibérations tirant le bilan de la concertation et tirant le bilan de la participation du public par voie électronique et créant la ZAC
- La délibération de prescription de la procédure
- Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint
- Les avis reçus, dont celui de la MRAe sur l'évaluation environnementale

A l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur transmettra au Maire son rapport et ses conclusions motivées, qui seront mis à la disposition du public aux heures et jours d'ouverture de la Mairie, pendant un an à compter de la clôture de l'enquête publique.

Une copie du rapport du commissaire enquêteur sera adressée par le commissaire enquêteur au Président du Tribunal Administratif.

Madame la Maire transmettra également une copie du rapport du commissaire enquêteur à la Préfecture, pour y être tenue à la disposition du public pendant un an.

1.6. DÉCISIONS POUVANT ÊTRE ADOPTÉES AU TERME DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Au terme de l'enquête publique et de la remise du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, le Conseil Municipal de Breteil adoptera la Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU, éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui auront été joints au dossier et du résultat de l'enquête. Par suite, le Conseil Communautaire approuvera la mise en compatibilité du PLU.

2. DÉCLARATION DE PROJET

2.1. OBJET ET MOTIVATIONS DE LA DÉCLARATION DE PROJET

La présente déclaration de projet concerne **la création de la ZAC multi-sites du Trémillé** créée par délibération n°114/2024 du Conseil Municipal en date du 16 décembre 2024 à la suite des études préalables et de la concertation avec le public.

Ce projet, qui constitue pour la Commune son projet de bourg et plus largement son projet territoire, a pour objectifs :

- de **consolider l'attractivité du centre-bourg** et le **bien-vivre ensemble**,
- de **répondre au besoin en logements** par une production diversifiée et adaptée,
- **de renforcer l'identité de la Commune**,
- **d'intégrer les enjeux du développement durable** comme socle du projet.

Au stade du dossier de création de la ZAC, et suite aux différentes études qui ont été menées, le programme prévisionnel des constructions à édifier dans le périmètre multi-site de la zone s'établit à 274 logements répartis sur les secteurs suivants : secteur centre-bourg (52 logements), secteur du Chesnot (90 logements) et secteurs de la Berthelotière 2 et 3 (132 logements). Ce programme correspond aux besoins en logement pour les 10 années à venir au moins.

Le projet associe renouvellement urbain et extension urbaine. Il répond ainsi aux enjeux de la loi Climat et Résilience qui demande de limiter le rythme d'artificialisation des sols. Ainsi, les extensions urbaines présentent une densité plus importante que celle exigée dans les documents supra-communaux en vigueur et cherchent dès à présent à intégrer les objectifs du ZAN (Zéro Artificialisation Nette).

Suite à la remise en vigueur du PLU de la Commune consécutive à l'annulation du PLUiH de Montfort Communauté, le projet de ZAC n'est pas compatible avec le document d'urbanisme à nouveau en vigueur. Une ZAC peut être créée sans que le projet soit, à ce stade, compatible avec le plan local d'urbanisme (PLU). Toutefois, pour pouvoir mettre en œuvre le projet en phase réalisation, une mise en compatibilité du PLU s'avère nécessaire.

Aussi, afin de permettre la réalisation de cette opération, la Commune a décidé d'engager une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.

2.2. CONTEXTE

SITUATION

Breteil est une commune de 3 754 habitants (INSEE 2025) située à une quinzaine de kilomètres à l'Ouest de l'agglomération rennaise

Elle fait partie de Montfort communauté, établissement public de coopération intercommunale regroupant 8 communes, pour un total d'environ 26 000 habitants et du Pays de Brocéliande, compétent en matière de SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale).

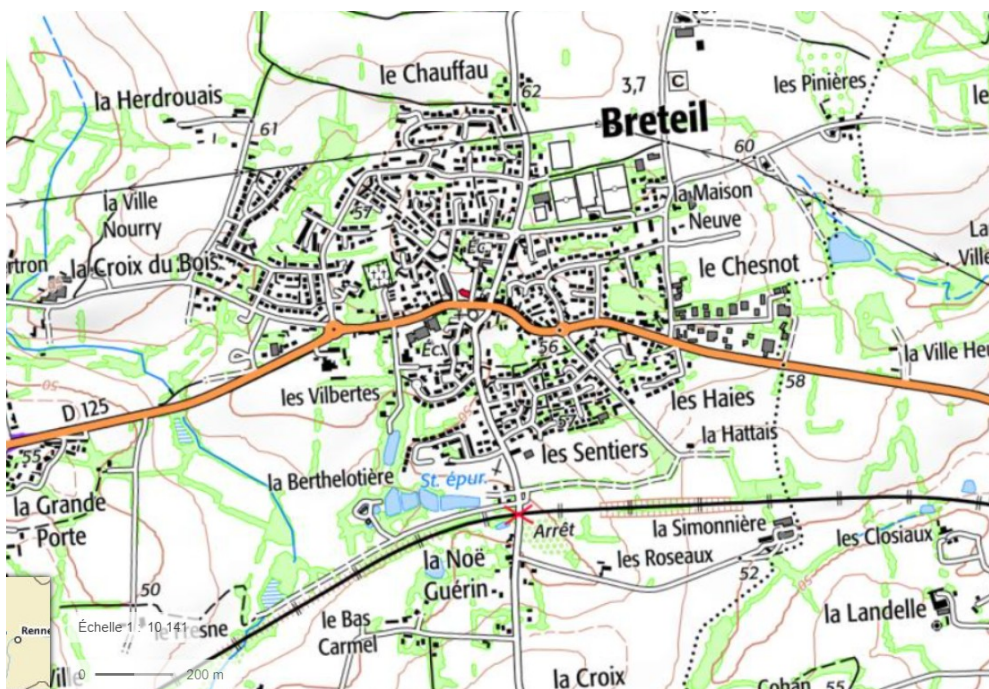
Le développement urbain de la commune de Breteil, s'est fait d'une manière relativement concentrique à partir du centre-bourg. L'enveloppe urbaine s'étend désormais sur un kilomètre du Nord au Sud, et sur 1,4 kilomètres d'Est en Ouest, avec un centre bourg situé environ à mi-chemin sur ces deux axes.

Le centre ancien est localisé aux abords de la voie principale, la RD 125, au centre de la

commune. L'urbanisation a respecté le plus souvent possible la trame bocagère en place, support aujourd'hui d'un grand nombre de cheminements piétonniers.



TOPOGRAPHIE- HYDROGRAPHIE



La partie agglomérée de la Commune s'établit suivant un relief limité oscillant entre la cote 50 NGF au Sud et la cote 62 NGF au Nord.

Tandis que la Commune de Breteil est fortement marquée par la vallée du Meu, large et très faiblement encaissée, et par l'ensemble de ces divers affluents formant des vallons peu pentus. Le ruisseau de Tremillé accompagne l'ouest de la Commune. A l'inverse la Vaunoise, délimitant le Nord de Breteil, se caractérise par l'étroitesse de son lit, mais aussi par une vallée peu profonde et faiblement encaissée.

La voie ferrée Paris-Brest au Sud constitue une limite de l'urbanisation au sud de l'agglomération.

EVOLUTION DE LA POPULATION

La Commune de Breteil compte aujourd'hui 3 754 habitants, sa population connaît une progression constante depuis des décennies oscillant entre 0,7 et 1,7 % selon les périodes et les dynamiques liées au marché immobilier. La Commune est à l'image du Pays de Brocéliande qui témoigne d'une attractivité résidentielle avérée à l'image du rythme de constructions très dynamique alimenté par une migration résidentielle de jeunes ménages venant notamment du Pays de Rennes.

En effet, les données de l'INSEE mettent en évidence que la progression de la population est portée par le solde migratoire de manière constante depuis plusieurs décennies autour de 1 %, alors que le solde naturel, lui, est beaucoup plus inconstant : oscillant entre des périodes négatives et des périodes positives jusqu'à 0,4 %.

Ce solde migratoire s'explique par la position stratégique de la Commune qui bénéficie de l'aire d'influence du bassin rennais avec l'installation sur la Commune de nombreux ménages travaillant sur Rennes, conjuguée à un bon niveau de service sur son territoire et à proximité.

A ce titre, la Commune bénéficie d'un atout majeur en lien avec les mobilités : la présence sur son territoire d'une halte TER, offre aux travailleurs sur Rennes une solution de déplacement alternative à la voiture individuelle qui permet de penser que l'attractivité de la Commune devrait encore se renforcer dans les années à venir.

Par ailleurs, on observe sur la Commune comme ailleurs sur le territoire régional et national, une diminution constante de la taille des ménages passant de 3 personnes à la fin des années 1990 à 2,37 aujourd'hui, avec un impact sur la production en logement : il faut produire plus de logements pour répondre aux besoins des habitants dans le cadre du desserrement des ménages en plus des besoins liés à l'accueil des nouveaux habitants. Un niveau de production de logement suffisant est donc nécessaire pour pouvoir contenir l'évolution des prix de l'immobilier afin qu'ils restent abordables.

La population de la Commune est jeune avec un indice de jeunesse de 111 selon l'observatoire des territoires, alors qu'il est de 105 à l'échelle départementale et 89 à l'échelle nationale, ce qui démontre aussi l'attractivité de la Commune et le dynamisme de la population.

Enfin, toujours selon l'observatoire des territoires, les tendances actuelles d'évolution de la population à l'échelle nationale devraient perdurer sur le long terme à horizon 2050 et même 2070, à savoir une progression de la population marquée sur la façade ouest du Pays, le sud et la région Lyonnaise au détriment des régions centre, nord et est. Dans les prospectives actuelles, le département d'Ille et Vilaine apparaît en 5^{ème} position au niveau national s'agissant du taux annuel d'évolution de la population entre 2018 et 2070. La locomotive du Département étant le Pays de Rennes, et dans une moindre mesure le Pays de Saint Malo, le Pays de Brocéliande et la Commune de Breteil continueront de bénéficier de ces dynamiques qu'il est nécessaire d'anticiper pour éviter le déficit chronique en logement et limiter toute envolée des prix de l'immobilier.

Le SCoT assigne à Montfort Communauté l'objectif de produire environ 250 logements par an dont 75 pour maintenir la population actuelle. La Commune de Breteil est identifiée comme pôle d'équilibre secondaire dans le SCoT. Même si le PLUiH est annulé aujourd'hui, les choix politiques de Montfort Communauté pour la répartition de la production de logement restent des indicateurs. Dans ce cadre, la Commune de Breteil doit produire environ 28 logements par an.

Entre 2014 et 2023, 173 logements ont été autorisés sur la Commune. Toutefois, le nombre

d'autorisations s'est effondré ces 3 dernières années du fait de la conjugaison de 2 facteurs : d'une part, comme partout ailleurs, l'augmentation des taux d'emprunt a freiné nombre de projets et, d'autre part, il n'y avait quasiment plus de terrain à la vente sur la Commune. Sur la période 2015-2020, le nombre d'autorisations s'élevait à 23 logements par an environ.

DESSERTE LOCALE

L'agglomération est structurée d'Est en Ouest par la voie routière RD 125 (rue de Rennes et rue de Montfort), et du Nord au sud, par la voie routière RD 68 (rue des Chauffaux et rue des Sentiers) qui rejoint la halte ferroviaire.

La Commune de Breteil est également bordée par la RD62 en frange Ouest de son territoire, permettant de relier rapidement les axes routiers majeurs que sont la RN12 et la RN24.

La RN12 irrigue le territoire de Montfort Communauté avec 3 entrées et 3 sorties et un échangeur avec les communes de Bédée et de Pleumeleuc. Elle permet de se rendre en moins de 20 minutes à la métropole rennaise.

La RN24 passe à environ 6 km au sud de Breteil. C'est un axe très fréquenté pour se rendre à Rennes pour les habitants de la communauté de communes.

La ligne 2 de bus Breizhgo, Gaël-Montfort-Rennes, dessert la Commune avec un arrêt hors agglomération au lieu dit Village de la Grande Porte et deux arrêts en agglomération à l'Unisson rue de Montfort et au square Anne de Bretagne, rue de Rennes.

Sur la ligne reliant les villes de Rennes et de St-Brieuc, la halte ferroviaire de Breteil se trouve entre les arrêts de L'Hermitage-Mordelles et de Montfort-sur-Meu. Elle compte deux voies ainsi que deux quais, et est desservie par des trains TER Bretagne. Le train permet de rejoindre Rennes en 12 minutes. 15 trajets quotidiens sont assurés en TER de Rennes vers Breteil.

Néanmoins, les horaires et la fréquence des trains semblent ne pas être totalement adaptés à l'ensemble de la population, le rythme des écoliers étudiants ne correspond pas aux horaires par les lignes TER, et peu de trains circulent dans le sens Rennes Montfort sur Meu en matinée et Montfort sur Meu-Rennes en soirée.

La ligne est en revanche très fréquentée par les actifs.

La halte ferroviaire bénéficie également de 62 places de stationnement automobiles. Sa fréquentation varie fortement entre les week-ends et la semaine, hors et pendant les vacances scolaires.

Des voies cyclables dans les 2 sens ont été mises en place entre le bourg de Breteil et Montfort sur Meu.

L'ensemble de l'agglomération peut être parcouru à pied, le centre bourg se trouvant à 10 minutes des principaux quartiers. Seul le Chesnot à l'Est et le quartier autour de la rue des Pruneliers à l'Ouest s'en éloignent un peu.

2.3. PRÉSENTATION DU PROJET

Le projet faisant l'objet de la présente déclaration de projet porte sur une ZAC multi-sites développant un projet global et cohérent et incluant 3 secteurs.

En conjuguant renouvellement urbain du bourg et développement en extension urbaine, il correspond au projet de territoire de la Commune pour les 10 années à venir au moins et a pour objectifs :

- de consolider l'attractivité du centre-bourg et le bien-vivre ensemble, par un aménagement de qualité favorisant un cœur de bourg vivant, apaisé et végétalisé ;
- de répondre au besoin en logements par une production diversifiée et adaptée, offrant du logement pour tous et favorisant la fluidité dans le parcours résidentiel ;
- de renforcer l'identité de la Commune, en s'appuyant sur ses marqueurs, en valorisant les patrimoines bâti et naturel, et en renforçant les liens avec l'espace re-naturé en cœur de bourg ;
- d'intégrer les enjeux du développement durable comme socle du projet, en promouvant la sobriété foncière, en préservant et favorisant la biodiversité, en promouvant les mobilités alternatives comme les mobilités actives et le train avec la gare comme équipement structurant.

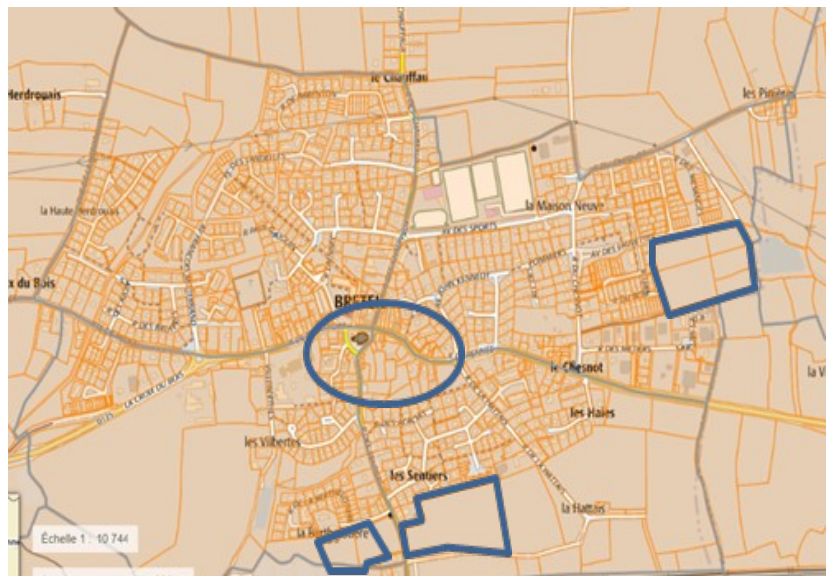
Le projet de ZAC du Trémillé constitue un véritable projet global à l'échelle du bourg dans son ensemble avec une vision à long terme, incluant toutes les mobilités, en affirmant la halte ferroviaire comme équipement structurant et en répondant au besoin en logement de manière cohérente, coordonnée et échelonnée dans le temps.

Les choix du périmètre, des formes urbaines, des densités appliquées, ont été guidés par la volonté d'optimisation de l'espace, de limiter les déplacements et de s'appuyer sur la halte ferroviaire pour favoriser les modes actifs et les transports collectifs et d'ainsi de limiter l'étalement urbain.

2.3.1. CHOIX DES SITES

La ZAC se développe sur plusieurs sites :

- Le secteur centre bourg : renouvellement urbain permettant de parfaire la recomposition du bourg,
- Le secteur du Chesnot : un site en extension urbaine à l'Est de la Commune, qui finalise un projet d'ensemble, le Chesnot, projet traité jusqu'alors en une succession de lotissements.
- Le secteur de la halte ferroviaire, dénommé secteur de la Berthelotière, avec deux entités une à l'Est et l'autre à l'Ouest : Des parcelles en liaison directe avec la halte SNCF, devenues dans le contexte actuel d'une évolution des mobilités, prioritaires dans l'évolution de la Commune.



Aussi, ces différents sites du projet de ZAC ont été retenus par la Commune car ils permettent de répondre à la fois aux besoins des habitants en matière de logements sur le territoire et aux enjeux du développement durable. En conjuguant le renouvellement urbain et l'extension urbaine, le projet intègre les enjeux de sobriété foncière et du développement durable, et offre une très grande diversité de logements répondant à plusieurs besoins des différentes populations accueillies.

Le projet sur le secteur centre-bourg permet de densifier tout en luttant contre la consommation, mais, à lui seul ce secteur ne permet pas de répondre aux besoins en logement de la commune car il ne présente que peu d'emprises foncières encore non bâties. Les deux autres secteurs en extension urbaine viennent compléter le projet.

Le secteur du Chesnot s'inscrit dans la continuité directe du lotissement du même nom, réalisé en plusieurs tranches, dont il devait initialement constituer la troisième tranche. En choisissant d'inclure ce secteur dans le projet de ZAC, la Commune a fait le choix d'avoir un raisonnement d'ensemble à l'échelle du projet de bourg avec une programmation cohérente et échelonnée dans le temps plutôt que de juxtaposer des opérations successives.

Le secteur de la Berthelotière est apparu comme une évidence par sa proximité avec le centre-bourg (moins de 10 min à pied) mais surtout parce qu'il jouxte la halte SNCF. Le projet intègre l'enjeu des mobilités en s'appuyant sur cet équipement structurant qui offre une solution alternative à la voiture individuelle aux futurs habitants.

2.3.2. PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DU PROJET

Le projet dans son ensemble

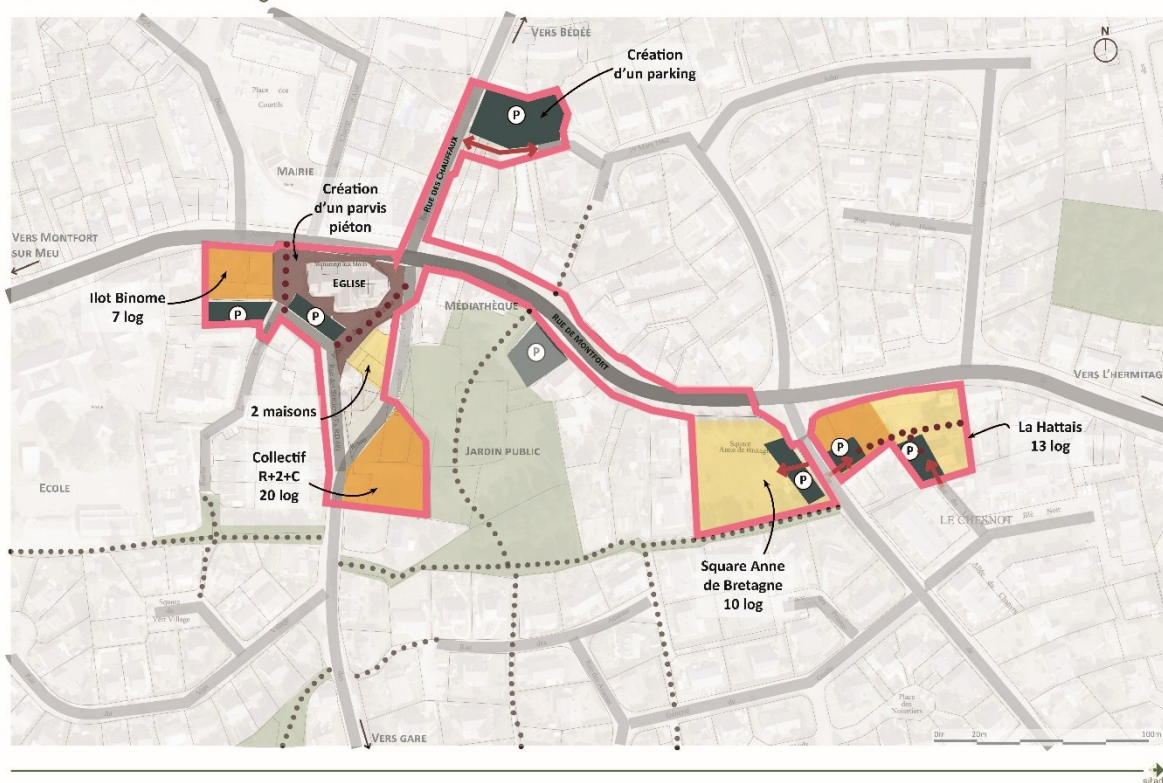
Le programme prévoit la réalisation globalement **274 logements** répartis ainsi :

- Secteur le Chesnot, 90 logements
- Secteur Centre Bourg, 52 logements
- Secteur de la halte ferroviaire (Berthelotière 2 et 3), 132 logements

Ce programme correspond aux besoins pour les 10 années à venir.

Le centre bourg

BRETEIL - Le centre bourg



Le plan de composition de l'opération dans le secteur du centre bourg permet de localiser l'ensemble des projets envisagés et d'en mesurer la capacité programmatique. Des esquisses confortent les études préalables.

La place de l'église est redessinée, un parvis devant le porche d'entrée de l'église permet un accueil sécurisé des familles, le sud de l'église est traité en espace jardiné, des places de stationnement de proximité sont maintenues sur la voie intérieure.

La rue de Rennes est étudiée pour donner une unité de traitement à l'ensemble de la rue, un traitement est envisageable dans la continuité du parvis de l'église jusqu'à la place de la mairie.

Des traversées piétonnes sont aménagées pour relier l'ensemble des programmes avec les commerces, et les équipements du centre bourg.

Dans le centre bourg, se dessinent 4 îlots,

1 **Ilot Binôme**, il permet la réalisation de 7 logements (6 logements neufs et 1 logement dans l'ancien commerce du Binôme). La possibilité est donnée de mettre en place un commerce ou un service en rez de chaussée de l'ancien commerce, les stationnements se situeraient sur la façade sud, en intérieur de l'îlot, 2 logements s'ajoutent à ce programme , dans les maisons existantes au sud-est de l'église.

2 **Les jardins du Presbytère**

Un bâtiment collectif en R+2+C permet la réalisation d'environ 20 logements en bordure des jardins du Presbytère à l'arrière de la future médiathèque

3 **L'îlot du square Anne de Bretagne**, permet la réalisation d'une dizaine de logements, les maisons sur la rue de Rennes, sont traitées comme des maisons de ville avec des accès piétons sur la rue et une place automobile à l'arrière. Des projets peuvent être également imaginés avec des places déportées en entrée d'îlot. Une borne de recharge pour véhicules électriques existe déjà.

4 **Le secteur de la Hattais**, permet la réalisation de 13 logements avec des formes urbaines variées allant de la maison groupée, au petit collectif, qui peut s'établir au carrefour. Une attention particulière pourra être apportée afin de faire émerger la valeur patrimoniale initiale, (ancienne ferme en terre).

Le parking sur la rue des Chauffaux permet de compléter l'offre en stationnement à proximité de l'école privée et des commerces du centre ville

Ce secteur permet d'accueillir **au moins 52 logements, à terme.**

SECTEUR Centre ville : 52 logements
 Rue Blouin : 2 logements + 1 commerce - 900m²
 8-10 place de l'Église : 2 logements - 460m²
 Centre ville A7 : 20 logements - 1600m²
 Square Avenue de Bretagne A6 : 10 logements denses - 2900m²
 Secteur La Hattais AB : 5 maisons denses, 2 maisons individuelles
 et 6 logements collectifs - 2500m²
 Surface totale : 0,836 ha - Densité : 62 log/ha

Commune de Breteil

ZAC Multi-sites centre bourg

MAÎTRE D'OUVRAGE
 URBANISME - PAYSAGISTE
 SITADIN Urbanisme et Paysage
 17, rue de Varmes - BP 30 333
 35103 RENNES CEDEX 03
 Tél : 02 99 05 06 14
 contact@sitadin.fr

BUREAU ETUDE VD
 SERVICAD Ingénieurs conseils
 5 square du Chêne Germain Bâtiment B1 - Thulium
 35510 CESSON SEVIGNE
 Tél : 02 23 47 04 90

PLAN MASSE

Modification le :
 Indice :
 Indice :
 Indice :

Date : Octobre 2023
 Echelle : 1/2000e

BRETEIL - Le Chesnot



Le projet du secteur du Chesnot , s'inscrit dans la continuité des projets réalisés à l'ouest et au nord avec le maintien d'une trame urbaine avec une voie en boucle desservant l'ensemble du quartier. Une trame verte conséquente accompagne la composition du projet, support de cheminements piétons à l'intérieur du quartier.

En particulier :

- Raccordement avec le mail d'accès au quartier,
- Poursuite de la rue du Bouvreuil au sud de l'opération,
- Continuité des espaces verts support d'une noue centrale dans le secteur au nord de l'opération,
- Marges vertes au pourtour de l'opération, au Sud et à l'Est, avec maintien du bassin d'eaux pluviales au Sud Est, point bas de la parcelle – chemin piéton au sud.

Le secteur du Chesnot permet d'accueillir **au moins 90 logements**, répondant à la demande d'une densité plus élevée (31 logements par hectare), en proposant des formes urbaines plus variées, de la maison individuelle, au collectif en passant par des formes d'habitat groupé.

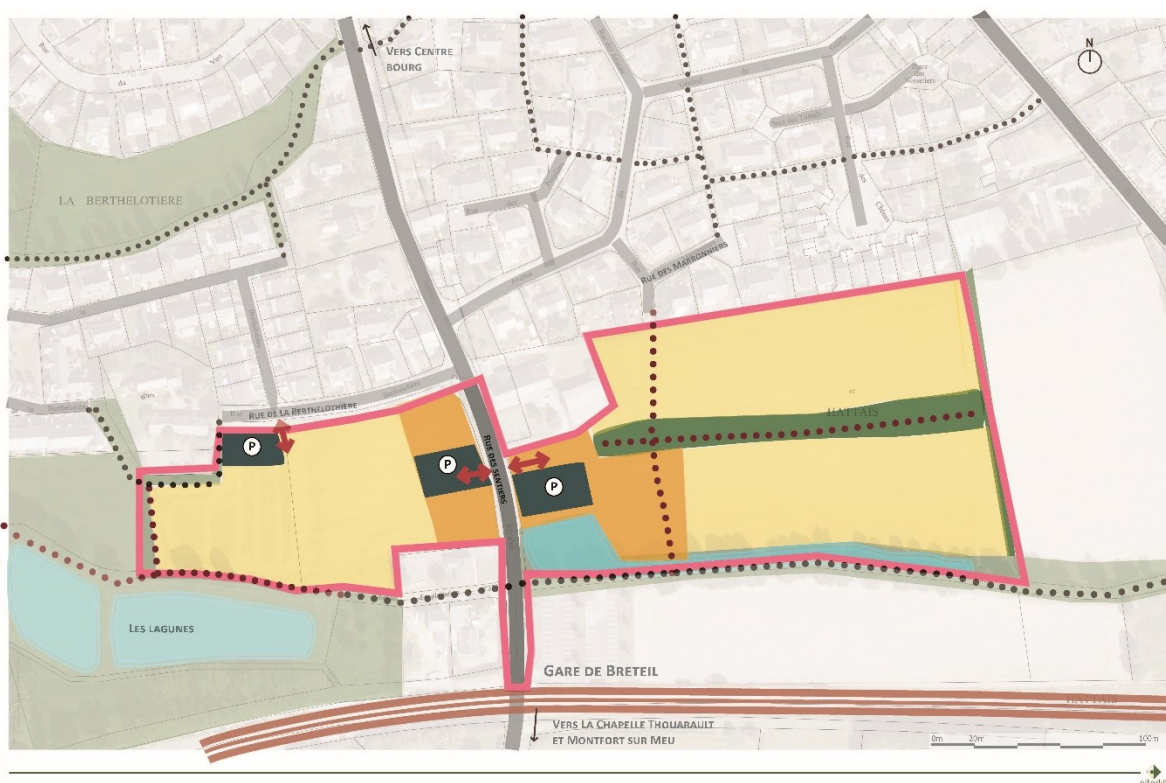
Deux plans de composition permettent d'illustrer les programmes envisageables (voir ci-après).

Illustration de la densité





Le secteur Halte ferroviaire (Berthelotière 2 et 3)



L'objectif sur les secteurs Berthelotière 2 et 3 est d'atteindre un nombre de logements conséquent répondant aux attentes de nouvelles densités sur des secteurs favorisés en terme d'alternative de mobilités.

Des hypothèses de plan de composition peuvent être travaillées en limitant l'accès automobile sur cette parcelle. Réalisation d'un parc de stationnement à l'entrée pouvant être mutualisé avec la halte ferroviaire.

Cette esquisse propose 132 logements.

A l'Ouest, 38 logements soit 32 logements/ha, avec 3 typologies de programmes, d'Est en Ouest

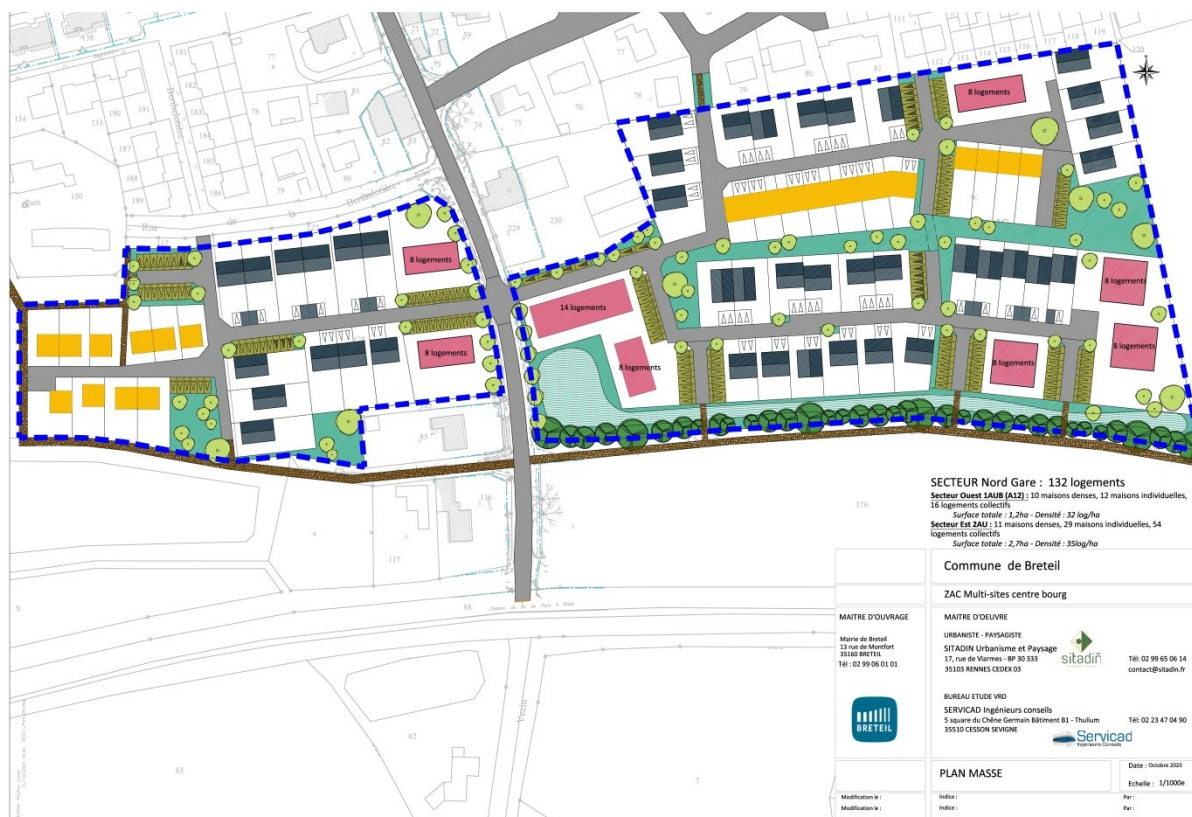
- 2 petits collectifs de 8 logements en bordure de la rue des Sentiers (RD 68)
- 12 maisons individuelles
- 10 maisons denses avec des stationnements hors de la parcelle

A l'Est, 94 logements soit une densité de 37 logements/ha

La densité plus forte permet de laisser la place à des espaces publics ou espaces libres collectifs privés plus généreux.

La part des logements collectifs est ici plus importante, du fait de la proximité de la halte ferroviaire. Mais ces collectifs devront être pensés comme des unités de vie, d'échelles appropriées à la vie à Breteil. 8 ou 10 logements, comme par exemple de grandes maisonnées.

Illustration de la densité



2.3.3. JUSTIFICATION DE L'INTÉRÊT GÉNÉRAL DU PROJET

La ZAC multi-sites du Trémillé est le fruit d'un projet de territoire réfléchi par la Commune depuis plusieurs années qui trouve sa traduction dans une opération d'aménagement globale et cohérente permettant, à travers une vision à long terme, de répondre aux besoins des habitants tout en limitant son impact sur l'environnement.

En effet, la commune de Breteil s'est engagée depuis plusieurs années dans une réflexion autour du renforcement de l'attractivité de son centre-bourg en lien avec la réponse au besoin en logements sur son territoire.

Lauréate en 2019 de l'appel à projet régional « Dynamisme des centres-villes et bourgs ruraux en Bretagne », la Commune a fait réaliser une étude urbaine pré-opérationnelle qui lui a permis de poser les premières orientations de son projet de bourg. Dans la foulée, plusieurs acquisitions en plein cœur du bourg ont été faites en vue de la réalisation de logements, d'une médiathèque tiers-lieu, d'un commerce et d'un parc public, espace de nature structurant en cœur de bourg.

En parallèle, il a été envisagé de déclencher les tranches 3 et 4 du lotissement du Chesnot à l'Est du bourg. La Commune a aussi été approchée par des opérateurs privés qui souhaitaient lancer des opérations de logements.

Aussi, au vu de tous ces éléments de contexte, le besoin s'est fait ressentir de donner une cohérence d'ensemble à ces projets pour y donner du sens et répondre aux enjeux de demain.

La Commune a donc décidé de se lancer dans l'élaboration d'un projet de ZAC multi-sites afin de pouvoir mettre en œuvre un projet d'aménagement cohérent à l'échelle du bourg élargi, qui soit à la fois structurant et de qualité, intégrant à la fois le centre-bourg en renouvellement urbain et les projets de développement en extension urbaine.

La ZAC permettra de garantir une vision globale de l'aménagement de la Commune et une mutualisation des coûts à l'échelle de l'opération dans son ensemble pour une meilleure faisabilité économique.

Les objectifs de la Commune, à travers son projet de bourg et plus largement son projet territoire, sont :

- de consolider l'attractivité du centre-bourg et le bien-vivre ensemble,
- de répondre au besoin en logements par une production diversifiée et adaptée,
- de renforcer l'identité de la Commune,
- d'intégrer les enjeux du développement durable comme socle du projet.

Pour atteindre ces objectifs, les volontés sont :

- de garantir la cohérence d'ensemble du projet pour lui donner du sens,
- de conserver la maîtrise du projet sur le plan de la qualité urbaine et architecturale,
- de veiller à la maîtrise sur le plan économique.

RÉPONSE AUX ENJEUX DE SOBRIÉTÉ FONCIÈRE ET DE LUTTE CONTRE LA CONSOMMATION D'ESPACES

Le projet associe renouvellement urbain et extension urbaine.

Il répond aux enjeux de la loi Climat et Résilience qui demande à limiter le rythme d'artificialisation des sols. Ainsi, sur les 274 logements envisagés par le projet, environ 52 seront construits en densification dans le secteur du centre-bourg. Par ailleurs, en plus de conjuguer renouvellement urbain et extensions urbaines, dans sa conception, le projet limite la consommation d'espaces par rapport à un projet plus « classique » en prévoyant une densité oscillant en 31 et 37 logements à

l'hectare sur les secteurs d'extension urbaine, ce qui constitue une densité largement supérieure mise en œuvre habituellement et largement supérieure à celle exigée par le SCoT (20 logements à l'hectare), se faisant il limite son impact sur le potentiel de séquestration des sols en carbone. Le projet cherche dès à présent à intégrer les objectifs du ZAN (Zéro Artificialisation Nette). Il est à noter que le SCoT souligne par ailleurs que la Commune de Breteil affiche la densité de logements par hectare la plus élevée du Pays de Brocéliande sur la période 2009-2013 avec une densité de 28,5 logements à l'hectare. A travers ce projet de ZAC, la Commune s'inscrit de une continuité de recherche de sobriété foncière en l'accentuant encore.

Les principes retenus sur les différents secteurs sont les suivants :

Des parcelles en centre bourg en renouvellement urbain qui permettront de parfaire la recomposition du bourg,

- en continuant les aménagements autour de l'église, et en face de la mairie, tout en implantant des programmes d'habitat destinés à des strates de populations diversifiées (personnes isolées, âgées ou jeunes) dans des opérations collectives, face à la mairie et en continuité des jardins du Presbytère;
- en profitant d'espace non construits (le square Anne de Bretagne) pour proposer une nouvelle façade urbaine, reconstituant un front urbain en continuité avec les façades du centre-bourg actuel;
- en réutilisant le foncier d'une ancienne ferme, non occupée depuis un certain temps, et inscrite dans le centre bourg, en réinterprétant dans les constructions proposées, les caractéristiques de la construction traditionnelle (construction en terre ou autre matériau bio source).

Un site en extension urbaine à l'Est de la Commune, qui finalise un projet d'ensemble, le Chesnot, projet traité jusqu'alors en une succession de lotissements.

- Ce dernier quartier pourra s'appuyer sur les équipements déjà mis en place (bassin de rétention des eaux pluviales, voies d'accès, poursuite des cheminements existants) et permettra de réinterroger de nouveaux enjeux liés au paysagement de la parcelle et aux formes urbaines renouvelées dans l'objectif d'une densité bien vécue d'environ 31 logements à l'hectare.

Des parcelles en liaison directe avec la halte SNCF, devenues dans le contexte actuel d'une évolution des mobilités, prioritaires dans l'évolution de la Commune.

- Ces quartiers très proches de la halte ferroviaire sont des opportunités d'interroger la place de la voiture dans le quartier, et dans l'usage au quotidien d'autres mobilités. La densité y sera de 32 logements à l'hectare pour le secteur de la Berthelotière 2 et 35 logements à l'hectare pour la Berthelotière 3.

RÉPONSE AUX BESOINS EN LOGEMENT PAR UNE PRODUCTION DIVERSIFIÉE ACCESSIBLE À TOUS

La Commune bénéficie de l'influence de l'aire urbaine de Rennes, dispose de nombreux équipements et jouxte la ville de Montfort-sur-Meu pôle de centralité du bassin de vie avec laquelle elle est reliée par une voie cyclable. Sa population croît de manière continue pour atteindre environ 3 750 habitants aujourd'hui. Les besoins en logement sont donc importants.

Au stade du dossier de création de la ZAC, et suite aux différentes études qui ont été menées, le programme prévisionnel des constructions à édifier dans le périmètre multi-sites de la zone s'établit à 274 logements répartis sur les secteurs suivants : secteur centre-bourg (52 logements), secteur du Chesnot (90 logements) et secteurs de la Berthelotière 2 et 3 (132 logements).

Afin de répondre au besoin des habitants, ce projet s'inscrit dans la trajectoire mentionnée dans la première orientation du PADD du PLU qui est : « *Poursuivre l'accueil de population nouvelle par une politique de l'habitat maîtrisée, en se fixant un objectif de production en logements neufs : 35 logements par an en moyenne pour atteindre à échéance du PLU, une population d'environ 4200/4 400 habitants.* » En prévoyant la production de près de 280 logements en n'utilisant qu'une partie seulement des zones à urbaniser, le projet contribue à atteindre cet objectif tout en optimisant les densités pour consommer moins d'espace. En complément, la commune a lancé plusieurs projets de densification au sein de l'enveloppe urbaine. A travers l'ensemble de ces projets, dont la ZAC du Trémillé fait partie, l'accueil de population nouvelle sera assurée dans de bonnes conditions permettant la maîtrise des prix des logements.

A travers ce programme, la Commune souhaite répondre au besoin en logements par une production diversifiée et adaptée, offrant du logement pour tous et favorisant la fluidité dans le parcours résidentiel. Elle souhaite soutenir une production de logements à prix maîtrisé et répondre aux besoins spécifiques comme ceux des seniors par exemple.

Il est envisagé la construction d'au moins 56 logements sociaux et abordables, répartis équitablement dans tous les secteurs afin d'assurer un bien vivre ensemble, et d'une résidence intergénérationnelle dans le centre-bourg afin de proposer une solution alternative aux seniors à proximité des services et commerces.

Le projet cherche à permettre d'assurer un vrai choix dans l'offre de logements, adaptés à tous les moments de la vie (personnes seules, jeunes couples, personnes âgées) et à offrir des espaces collectifs de qualité, en compléments des jardins de surfaces limités, mais prévoir dès qu'il est possible des espaces de prolongement extérieurs, jardinets, terrasses, balcons de dimension généreuse pour y favoriser des usages.

INTÉGRATION DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

La question des mobilités a été un élément central dans l'élaboration du projet de ZAC. En favorisant, la densification du centre-bourg le projet contribue à limiter les déplacements. Par ailleurs, le choix de localisation des secteurs d'extension a été réfléchi en fonction des enjeux de mobilités et notamment de la distance de marche entre les logements et le centre-bourg et les points de desserte de transport en commun en particulier de la halte ferroviaire.

L'ensemble des quartiers présenteront un maillage de voies douces accompagnées de végétalisation permettant des connexions faciles pour les piétons, les cyclistes, entre les lieux d'habitation, les écoles et les espaces de jeux en évitant les traversées dangereuses. La largeur des voies ainsi que le nombre des voies de circulations seront réduites lorsque c'est possible afin de minimiser l'usage de la voiture et ralentir sa vitesse et ainsi de permettre aux autres usagers de l'espace public de se sentir en sécurité.

Le secteur de la Berthelotière parfait l'engagement sur les mobilités en urbanisant les terrains proches de la halte ferroviaire et en proposant à cet endroit une densité plus forte que celle attendue. L'aménagement de ce secteur permet également de participer à la restructuration des réseaux sur la rue des Sentiers ainsi que son aménagement, qui permettra à terme de faciliter l'accès à la halte ferroviaire en améliorant l'accessibilité vélo et piéton.

De manière plus générale, le projet prévoit de limiter le plus possible son impact sur l'environnement. Bien que le projet par ses caractéristiques n'était pas soumis à évaluation environnementale systématique, la Commune a décidé de le soumettre volontairement afin d'identifier les effets notables prévisibles de son projet sur l'environnement et de les minimiser. Les

enjeux principaux mis en évidence par l'évaluation environnementale du projet portent sur la présence d'espèces protégées qui nichent dans le bâti ancien en centre-bourg. Des compensations devront être mises en place pour redonner de nouveaux habitats à ces oiseaux. Sur les autres parcelles, aujourd'hui principalement agricoles, l'ensemble des haies existantes sur les sites seront préservées et des maillages piétons associés à ce maillage.

Le maintien des arbres sur les parcelles et le souhait de créer de nouvelles trames vertes sur l'ensemble des secteurs est un élément majeur du projet. Elles participeront à la poursuite de corridors biologiques, favorables à la biodiversité mais également permettront d'assurer les îlots de fraîcheurs nécessaires au regard du réchauffement climatique inéluctable. Ces éléments du projet viendront compléter la démarche déjà engagée par la Commune de renforcer la trame verte et la biodiversité dans son enveloppe urbaine et, la création des jardins du presbytère, inaugurés en 2023, qui constituent un poumon vert important en coeur de bourg.

Sur le projet, la volonté de mettre en place une gestion alternative des eaux pluviales est affichée à travers la mise en place d'un réseau de noues. Il est bien distingué la valeur des noues de rétention quand le relief le permet, des noues de transit quand la déclivité est importante. Ces noues constitueront des éléments de composition du paysage dans un projet.

Le projet prôtera une attention très particulière au plan de composition à l'organisation du bâti, afin de favoriser l'orientation sud, mais aussi à créer des formes urbaines compatibles avec la création de lieux identitaires, placettes, cour, permettant de se mettre à l'abri des vents et créant aussi le lien social dans le quartier.

3. MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU

Suite à l'annulation du PLUiH de Montfort Communauté par jugement du Tribunal Administratif de Rennes en date du 6 mai 2024, le PLU de la Commune de Breteil a été remis en vigueur. Celui-ci a été approuvé le 12 avril 2010, modifié le 5 septembre 2011, le 8 octobre 2012, 5 juillet 2013 et le 8 décembre 2014 et mis à jour le 22 décembre 2017.

A l'occasion de la mise en compatibilité du PLU pour permettre la mise en œuvre de la ZAC multi-sites du Trémillé, les pièces suivantes vont devoir être modifiées :

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ;
- Le Zonage (règlement graphique) ;
- Le règlement écrit ;
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- Le rapport de présentation.

3.1. LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Le Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue la pièce centrale du PLU. Elle a pour objectif de présenter aux citoyens le projet politique de la Commune porté à travers le PLU. Le PADD constitue la base du PLU, les autres pièces à savoir le règlement graphique, le règlement littéral et les OAP doivent être compatibles avec le PADD et doivent traduire, réglementairement, ce projet politique.

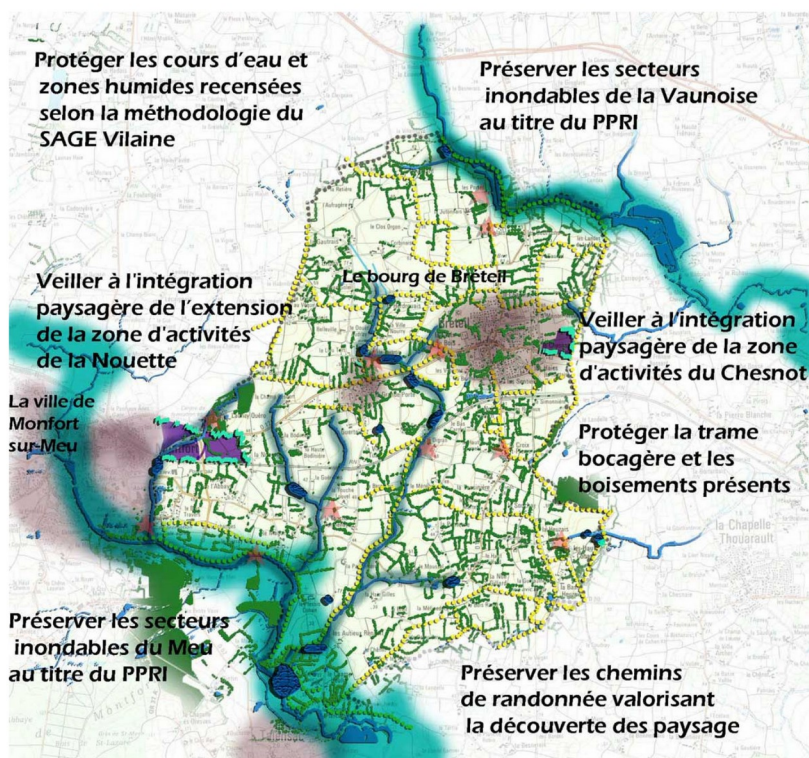
Le PADD du PLU de Breteil s'articule autour de 3 orientations majeures à savoir :

- Orientation 1 : assurer un développement maîtrisé et cohérent avec les éléments de paysage et les documents supra-communaux (PLH et SCoT) ;
- Orientation 2 : préserver et valoriser les espaces naturels à forte valeur patrimoniale, paysagère et écologique et protéger la ressource en eau ;
- Orientation 3 : valoriser les activités économiques : agricoles, commerciales, artisanales et touristiques sur le territoire communal.

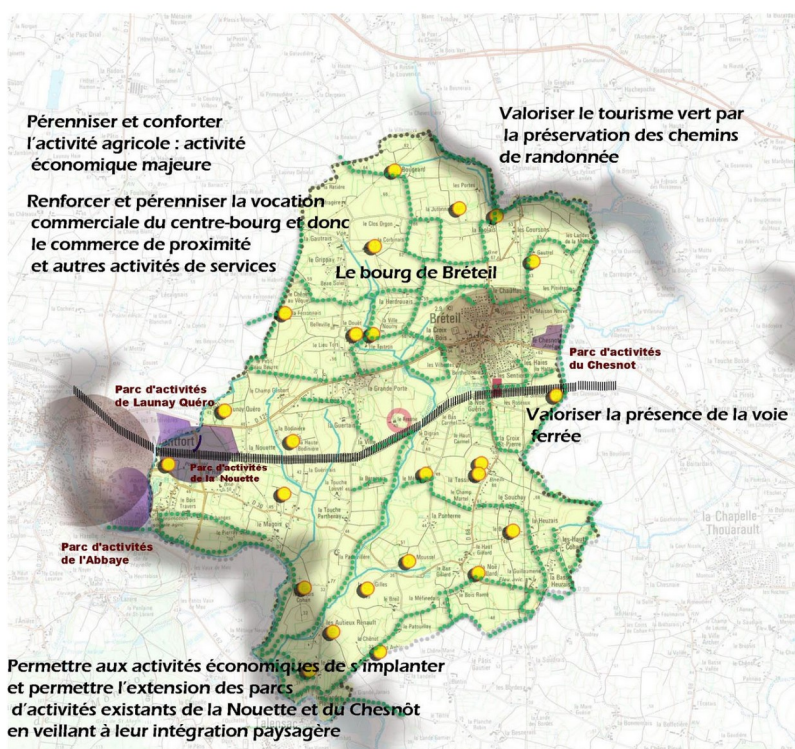
Le projet de ZAC du Trémillé ne remet pas en cause ces orientations et s'inscrit dans ces valeurs. Toutefois, ces orientations sont illustrées dans le PADD par des cartes qu'il convient de modifier pour rendre possible le projet, sur 2 aspects :

- Une partie du secteur du Chesnot de la ZAC, à vocation d'habitat, est fléché sur ces cartes comme devant accueillir l'extension de la zone d'activités économiques ;
- Une incohérence apparaissait entre le PADD et le zonage sur le secteur de la Berthelotière, qui classait ce secteur dans le règlement graphique en zone 2AU alors que le PADD y prévoyait un espace à vocation de coulée verte. Ce secteur va être ouvert à l'urbanisation tout en prévoyant des espaces publics végétalisés participant au maintien de la biodiversité et de la qualité paysagère.

Padd à l'échelle du territoire : pilier environnemental



Padd à l'échelle du territoire : pilier économique



PADD OPPOSABLE – ORIENTATIONS ÉCRITES

2.4- Veiller à l'intégration paysagère des extensions des parcs d'activités du Chesnot, de la Nouette et de l'Abbaye.

3.4- Permettre aux activités économiques non agricoles de s'implanter et de s'étendre par

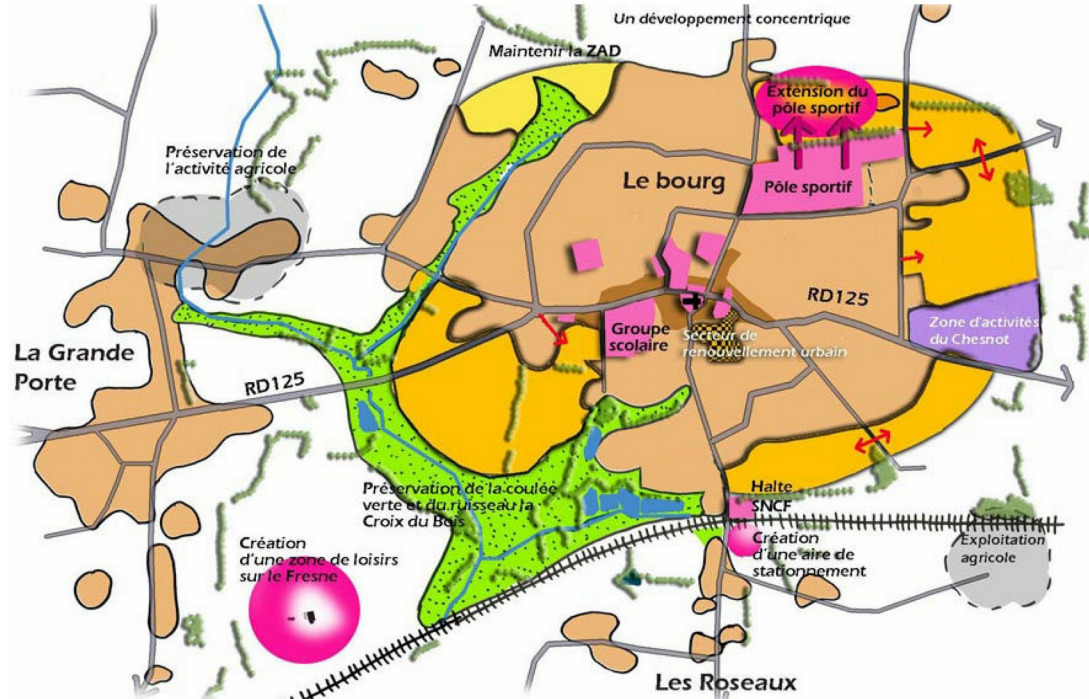
- l'extension des parcs d'activités existants de la Nouette et du Chesnot en veillant à leur intégration paysagère
- l'aménagement d'un nouveau parc d'activités à l'Abbaye, à proximité de l'échangeur assurant l'accès à Montfort

PADD MODIFIÉ APRÈS MISE EN COMPATIBILITÉ

- BRR - COMMUNE DE BRETEIL

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable -

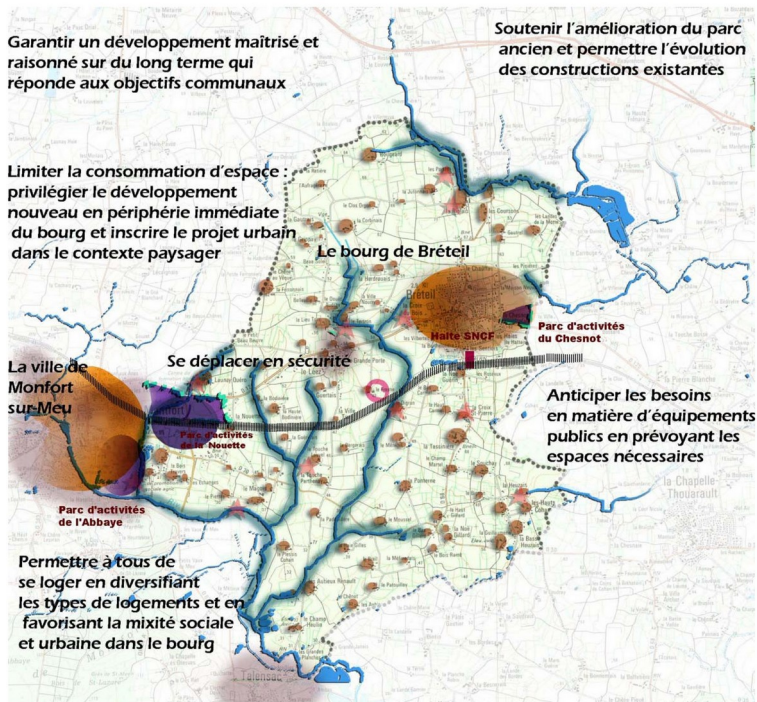
Padd à l'échelle du bourg de Breteil



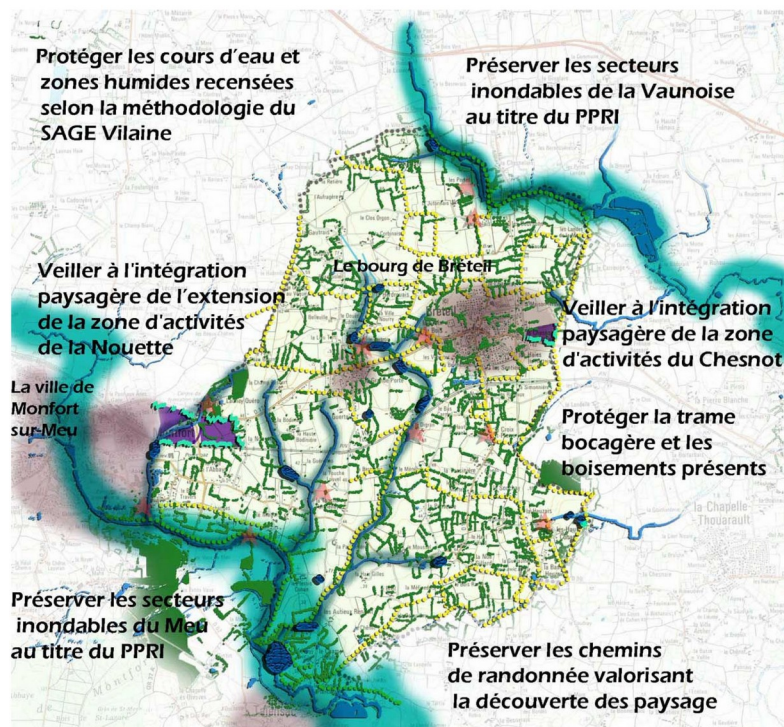
atelier du CANAL 100425BRR719AD071

1

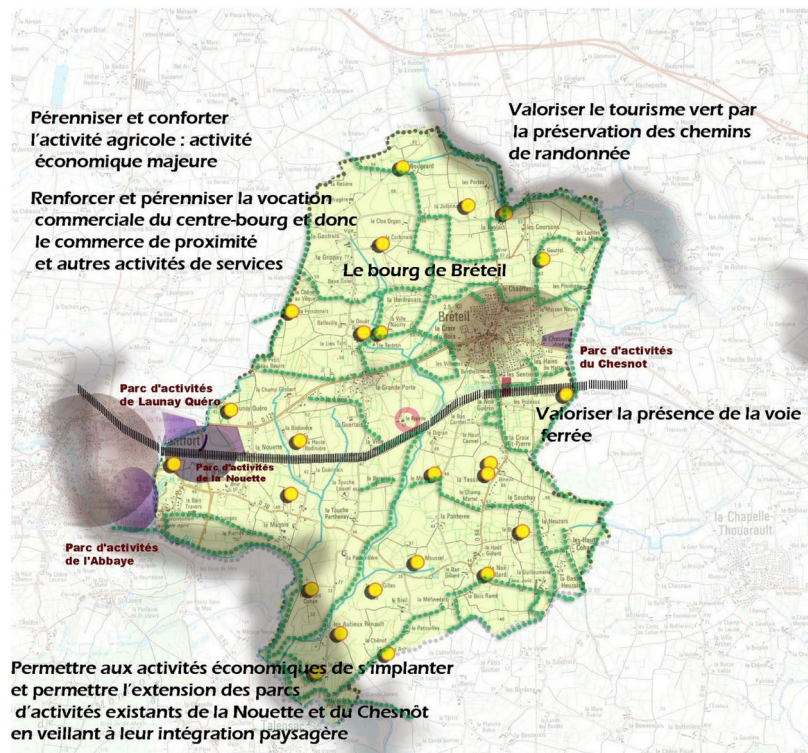
Padd à l'échelle du territoire : pilier social



Padd à l'échelle du territoire : pilier environnemental



Padd à l'échelle du territoire : pilier économique



PADD MODIFIÉ APRÈS MISE EN COMPATIBILITÉ – ORIENTATIONS ÉCRITES

2.4- Veiller à l'intégration paysagère des extensions des parcs d'activités ~~du Chesnot~~, de la Nouette et de l'Abbaye.

3.4- Permettre aux activités économiques non agricoles de s'implanter et de s'étendre par

- l'extension ~~des~~ du parc d'activités existant de la Nouette ~~et du Chesnot~~ en veillant à leur intégration paysagère
- l'aménagement d'un nouveau parc d'activités à l'Abbaye, à proximité de l'échangeur assurant l'accès à Montfort

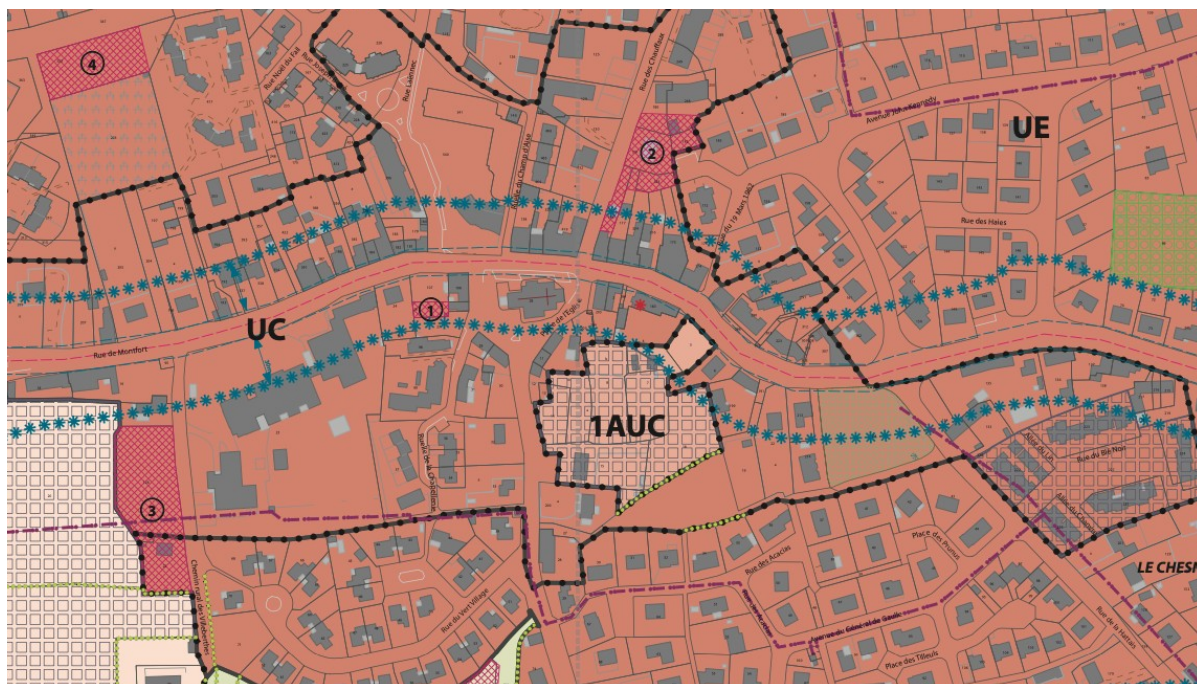
3.2. LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE

3.2.1. SECTEUR CENTRE-BOURG

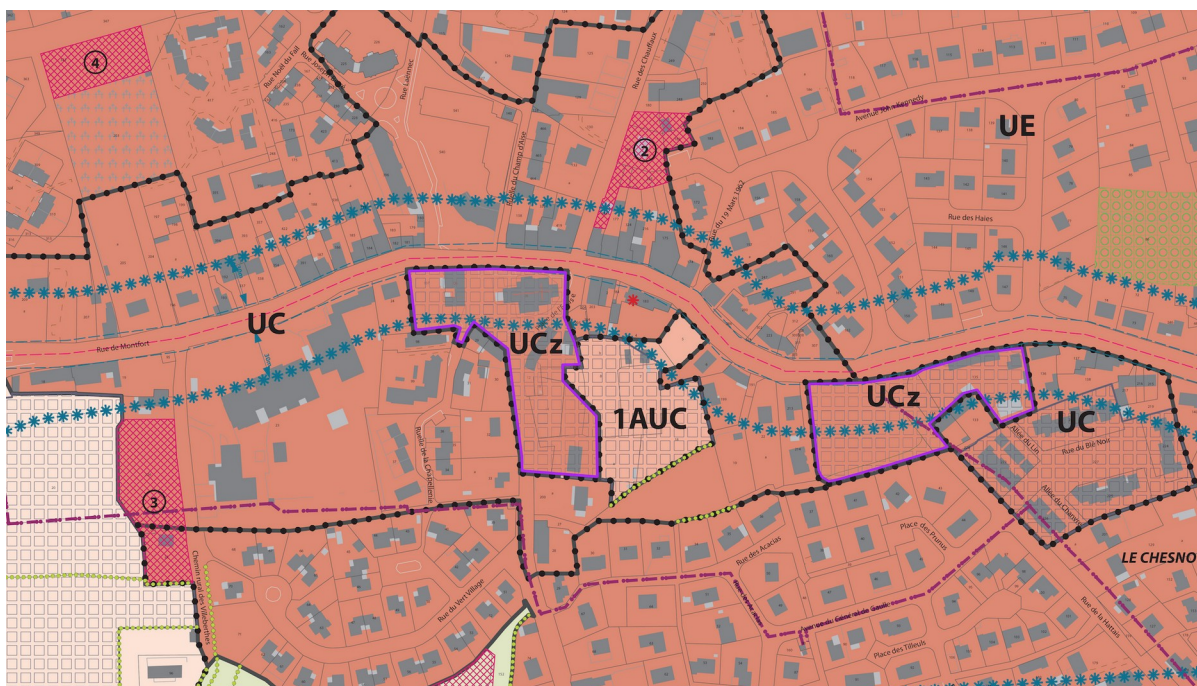
Concernant le secteur centre-bourg, pour permettre la mise en œuvre du projet de ZAC, il est nécessaire de :

- supprimer l'emplacement réservé n°1 ;
- modifier le zonage en classant le périmètre de la ZAC du Trémillé en UCz ;
- supprimer la protection haie ou bosquet ou lande à préserver ou à créer au titre de l'article L.123-1 7° alinéa du Code de l'urbanisme sur le square Anne de Bretagne.

ZONAGE OPPOSABLE



ZONAGE MODIFIÉ APRÈS MISE EN COMPATIBILITÉ

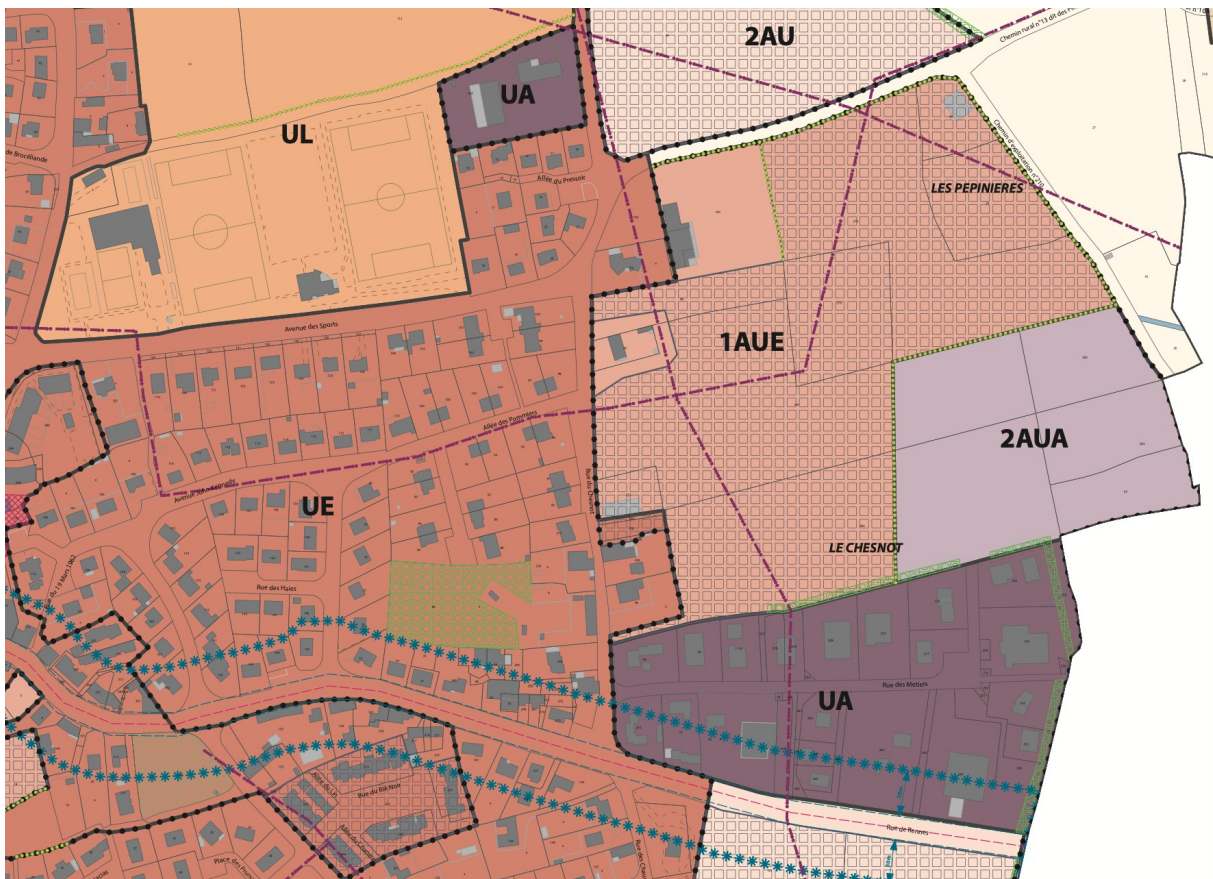


3.2.2. SECTEUR DU CHESNOT

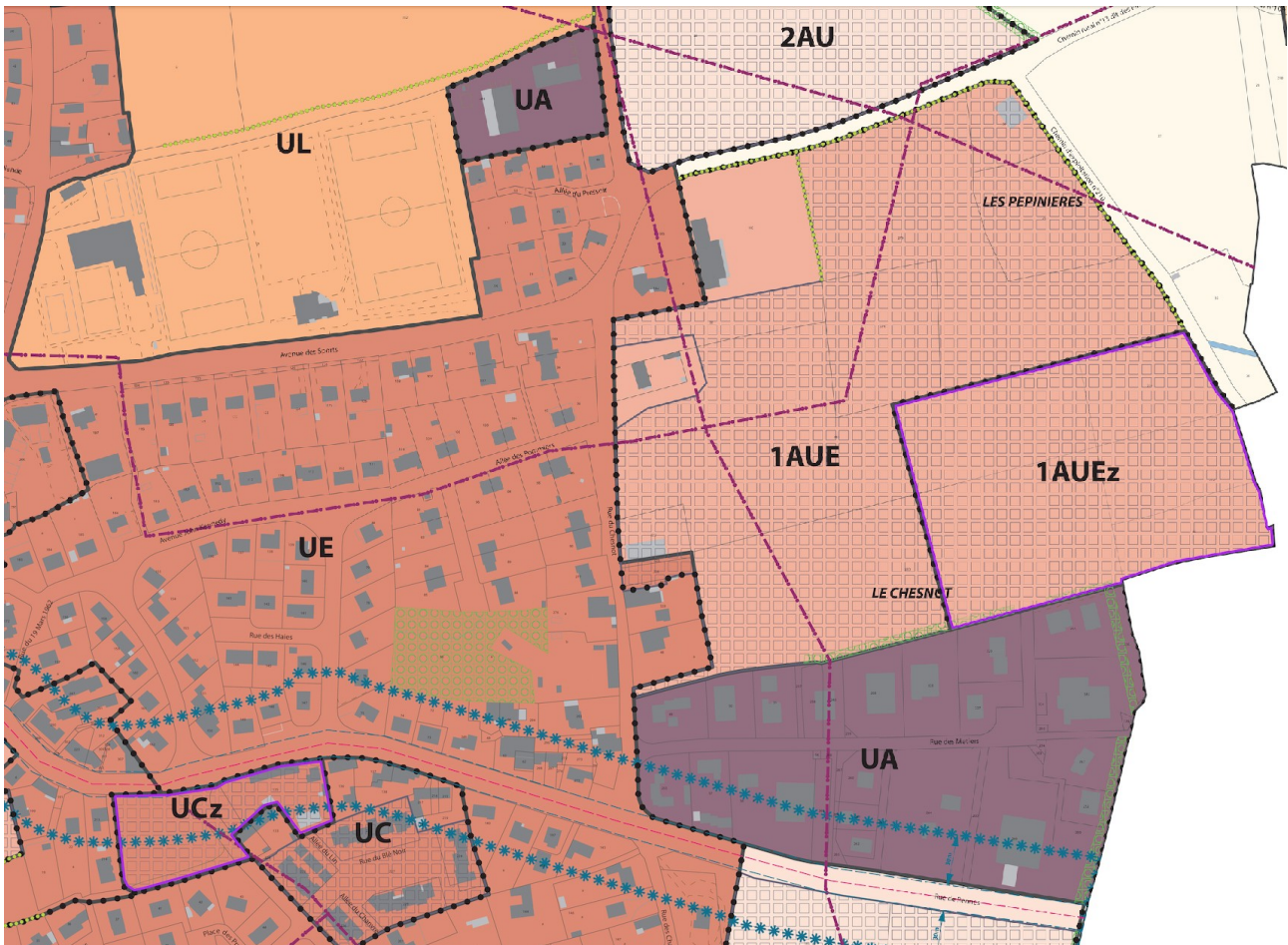
Concernant le secteur du Chesnot, pour permettre la mise en œuvre du projet de ZAC, il est nécessaire :

- d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUA en la transformant en zone 1AUEz à vocation d'habitat ;
- de supprimer la protection haie ou bosquet ou lande à préserver ou à créer au titre de l'article L.123-1 7° alinéa du Code de l'urbanisme, le projet intègre une coulée verte centrale ainsi qu'une haie en périphérie, mais celles-ci ne correspondent pas à l'emplacement actuel prévu par le PLU.

ZONAGE OPPOSABLE



ZONAGE MODIFIÉ APRÈS MISE EN COMPATIBILITÉ



3.3. LE RÈGLEMENT ÉCRIT

3.3.1. ZONE UC

Afin de permettre la réalisation du projet de ZAC, une adaptation du règlement de la zone UC est nécessaire.

Les éléments apparaissant **en vert** sont les propositions d'ajouts. Les éléments apparaissant **en rouge** concernent les propositions de suppression dans le cadre de la présente procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU. Ces modifications concernent :

- L'article UC 6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
L'article UC 7 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- L'article UC 10 relatif à la hauteur des constructions ;
- L'article UC 12 relatif au stationnement.

RÈGLEMENT PRÉSENTANT LES MODIFICATIONS DANS LE CADRE DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ

CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC

CARACTERISTIQUES GENERALES

.D'une manière générale, la zone UC correspond au centre-bourg traditionnel de Breteil.

.Elle est caractérisée par une certaine densité urbaine. Elle a vocation à demeurer une zone urbaine de centralité et donc diversifiée. Elle peut accueillir outre les habitations et leurs dépendances, les activités, services et équipements participant à la dynamique d'un centre-ville.

Les constructions en pierre ou en terre, antérieures au 20^{ème} siècle sont, a priori, des éléments constitutifs du patrimoine communal et se doivent d'être conservées et restaurées. A ce titre, le permis de démolir sera exigé au titre des dispositions du 7^{ème} alinéa de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.

Le secteur UCz correspond au secteur centre-bourg de la ZAC multi-sites du Trémillé.

ARTICLE UC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Principe : Les constructions, ou une majeure partie de celles-ci, s'implanteront suivant l'implantation dominante des constructions principales contiguës ou immédiatement avoisinantes.

A défaut d'implantation dominante des constructions principales contiguës ou immédiatement avoisinantes, les constructions, ou une majeure partie de celles-ci, s'implanteront à l'alignement de la voie supportant l'accès de la parcelle.

Dans le secteur UCz, toute construction nouvelle peut être implantée soit à l'alignement, soit en retrait par rapport à l'alignement de la voie.

6.2 - Règles alternatives aux dispositions ci-dessus : Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Ces dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux **constructions annexes**, dès lors qu'elles ne participent pas à la continuité du front bâti. Dans ce cas, celles-ci peuvent s'implanter à l'alignement et/ou en retrait d'au moins 1 m à compter de l'alignement.

- Dans le **cadre d'opération d'ensemble**, de Zone d'Aménagement Concerté, de permis groupé valant

division ou de lotissement, les constructions s'implanteront à l'alignement des voies ou en retrait minimum d'1 m.

- Pour les **parcelles d'angle** ou **entre des voies** et pour les limites par rapport aux **autres emprises publiques** (*Chemins piétons, espaces verts publics, ...*), les constructions ou une partie des constructions peuvent s'implanter en limite ou en retrait d'au moins 1 m lorsque cette limite ne supporte pas d'accès à la parcelle. Si c'est le cas, les dispositions du 6.1 s'appliquent.

- Dès lors que **l'espace non bâti en front de rue** est insuffisant pour implanter une construction sur le terrain dans le respect de la règle fixée au 6.1 (*ex. cas des "parcelles en drapeau"*), la construction pourra s'implanter en retrait minimum d'1 m à compter de l'alignement de la voie.

.- les **extensions des constructions existantes** ne respectant pas ces présentes règles d'implantation pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprises existantes dès lors qu'elles ne réduisent pas le retrait existant par rapport à l'alignement.

.- Les **constructions de service public ou d'intérêt collectif** s'implanteront à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m à compter de l'alignement des voies ou emprises publiques.

ARTICLE UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

7.1. Implantations nouvelles : La construction doit s'implanter sur au moins une des limites séparatives latérales. Par rapport à l'autre limite séparative latérale et la limite de fond de parcelle, dans le cas où la construction ne s'implante pas en limite, celle-ci doit s'en écarter d'une distance au moins égale à 2,00 m.

Dans le secteur UCz, toute construction nouvelle peut être implantée sur une ou plusieurs limites séparatives. Lorsque la construction est implantée en retrait par rapport à une limite séparative, ce retrait doit être conforme aux dispositions du code civil, suivant l'existence ou non d'ouvertures vers le fonds voisin (articles 675 et suivants du code civil).

7.2. Dispositions alternatives :

- **Les extensions des constructions existantes** à la date d'approbation du plan, et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus, pourront être autorisées ou imposées dans la continuité des limites d'emprise existante.

- **Les constructions annexes**, peuvent s'implanter en limite ou bien en retrait d'au moins 1 m à compter de celui-ci ;

- **Dans le cadre de permis groupé valant division ou de lotissement**, les constructions s'implanteront en limite ou en retrait minimum d'1 m ;

- **Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante** significative, de qualité et en bon état, implantée différemment de la règle fixée au 7.1, l'implantation d'une construction nouvelle pourra être imposée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

.- **Les constructions de service public ou d'intérêt collectif** s'implanteront en limite ou en retrait d'au moins 1 m.

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Il ne pourra être autorisé de différence de niveau en exhaussement ou en excavation qui soit supérieure à **0,70 m** mesuré entre le rez-de-chaussée, en tout point à la périphérie de la construction et le terrain naturel avant les travaux.

10.2 - Hauteur des constructions principales : La construction devra s'inscrire à l'intérieur d'un volume enveloppe déterminé de la manière suivante :

- une hauteur maximale de **14 m** au point le plus haut de la construction ou une hauteur maximale égale à celle des constructions significatives situées dans l'environnement immédiat ;
- et un gabarit déterminé par un plan vertical d'une hauteur maximale de **9 m** à compter du terrain naturel avant travaux et un plan incliné à 45° à compter du sommet de ce plan vertical.
- Ce gabarit n'interdit pas la réalisation de toitures terrasses, ni la réalisation de volumes en attique et ne s'applique pas aux saillies ponctuelles (*cheminées, corniches, machinerie d'ascenseur, lucarnes et autres éléments architecturaux*) ni aux murs-pignons.

Dans le secteur UCz, la hauteur des constructions à destination d'habitation ne doit pas dépasser R+3+comble (ou R+3+attique).

10.3 - Cas particulier :

- Constructions dans la pente : Suivant la pente naturelle du terrain, un immeuble pourra présenter deux hauteurs différentes. Le dépassement de hauteur est autorisé, dans l'emprise de la construction, pour la façade qui s'implante au point le plus bas du terrain naturel avant travaux, dans la limite d'une hauteur équivalente à un étage droit, en rez-de-chaussée.

- Constructions ou réhabilitation à usage d'activités commerciales ou de services de proximité : les rez de chaussée doivent avoir une hauteur suffisante pour permettre la réalisation de commerces et services de proximité avec un minimum de 3.50 m sous la dalle supérieure.

10.4 - Annexes : La hauteur des annexes n'excédera pas **3 m** au point le plus haut de la construction.

Dans le secteur UCz, la hauteur des constructions annexes dissociées de l'habitation ne doit pas dépasser 3,5 mètres à l'égout du toit et 5 m de hauteur totale.

ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation générale, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

Il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement locatif financé avec l'aide de l'Etat.

Il est exigé au minimum :

Habitat collectif : Une place et demi de stationnement par logement.

Habitat individuel : Deux places de stationnement par logement, dont l'une peut être abritée ou en sous-sol.

Constructions à usage commercial, artisanal, bureau ou service : *non réglementé*

Dans le cadre d'opérations, visées à l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme, il sera exigé au moins une place de stationnement par logement.

Dans le secteur UCz, il sera exigé minimum une place de stationnement par logement. Ce plafond est ramené à 0,5 place de stationnement par logement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, les logements locatifs intermédiaires, les résidences pour personnes âgées et les résidences universitaires, situés à moins de 500m de la gare, en application des articles L.151-34 et L.151-35 du code de l'urbanisme.

3.3.2. ZONE 1AU

Afin de permettre la réalisation du projet de ZAC, une adaptation du règlement de la zone 1AU est nécessaire.

Les éléments apparaissant **en vert** sont les propositions d'ajouts. Les éléments apparaissant **en rouge**

concernent les propositions de suppression dans le cadre de la présente procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU. Ces modifications concernent :

- L'article 1AU 6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- L'article 1AU 7 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- L'article 1AU 10 relatif à la hauteur des constructions ;
- L'article 1AU 12 relatif au stationnement.

RÈGLEMENT PRÉSENTANT LES MODIFICATIONS DANS LE CADRE DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ

CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU

CARACTERISTIQUES GENERALES :

La zone 1 AU est une zone naturelle où les équipements existants en périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir, à court terme, les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. L'extension de l'agglomération y est prévue sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux avec la réalisation des équipements publics et privés correspondants.

Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble permettant un développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation.

Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant correspondant aux conditions particulières prévues par le présent règlement.

En sont exclues toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure.

Les secteurs 1AUEz correspondent aux secteurs du Chesnôt et de la Berthelotière 2 et 3 de la ZAC multi-sites du Trémillé.

Les constructions en pierre ou en terre, antérieures au 20^{ème} siècle sont, a priori, des éléments constitutifs du patrimoine communal et se doivent d'être conservées et restaurées. A ce titre, le permis de démolir sera exigé au titre des dispositions du 7^{ème} alinéa de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.

Rappel : Dans les zones AU repérées graphiquement, au titre de l'article L.123-1-16° du Code de l'urbanisme chaque opération à vocation de logement devra comporter des **logements à vocation sociale**, dans le respect des objectifs de mixité sociale fixés dans le PLH (cf. annexes du PLU).

ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Voies et emprises ouvertes à la circulation automobile : A défaut d'alignement ou de marges de reculement portés sur le plan, dans le cadre d'opération d'ensemble, les constructions s'implanteront à l'alignement des voies ou en retrait minimum d'1 m.

Dans les secteurs 1AUEz, toute construction nouvelle peut être implantée soit à l'alignement, soit en retrait par rapport à l'alignement de la voie.

ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à **1 m**.

Dans les secteurs 1AUEz, toute construction nouvelle peut être implantée sur une ou plusieurs limites séparatives. Lorsque la construction est implantée en retrait par rapport à une limite séparative, ce retrait doit être conforme aux dispositions du code civil, suivant l'existence ou non d'ouvertures vers le fonds voisin (articles 675 et suivants du code civil).

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Il ne pourra être autorisé de différence de niveau en exhaussement ou en excavation qui soit supérieure à 0,70 m mesuré entre le rez-de-chaussée, en tout point à la périphérie de la construction et le terrain naturel avant les travaux.

10.2 - Hauteur maximale : la construction doit s'inscrire à l'intérieur d'un volume enveloppe déterminé de la manière suivante :

.Pour les constructions à usage d'habitat collectif :

- une hauteur maximale de **14 m** au point le plus haut de la construction ;
- et un gabarit déterminé par un plan vertical d'une hauteur maximale de **9 m** à compter du terrain naturel avant travaux et un plan incliné à 45° à compter du sommet de ce plan vertical.
- Ce gabarit n'interdit pas la réalisation de volumes en attique et ne s'applique pas aux saillies ponctuelles (*cheminées, corniches, machinerie d'ascenseur, lucarnes et autres éléments architecturaux*) ni aux murs-pignons.

.Pour les constructions à usage d'habitat individuel et autres constructions :

- une hauteur maximale de **12 m** au point le plus haut de la construction ;
- et un gabarit déterminé par un plan vertical d'une hauteur maximale de **7 m** à compter du terrain naturel avant travaux et un plan incliné à 45° à compter du sommet de ce plan vertical.
- Ce gabarit n'interdit pas la réalisation de toitures terrasses, ni la réalisation de volumes en attique et ne s'applique pas aux saillies ponctuelles (*cheminées, corniches, machinerie d'ascenseur, lucarnes et autres éléments architecturaux*) ni aux murs-pignons.

Dans les secteurs 1AUEz, la hauteur des constructions à destination d'habitation ne doit pas dépasser R+3+comble (ou R+3+attique).

10.3 - Cas particulier :

Constructions dans la pente : Suivant la pente naturelle du terrain, un immeuble pourra présenter deux hauteurs différentes. Le dépassement de hauteur est autorisé, dans l'emprise de la construction, pour la façade qui s'implante au point le plus bas du terrain naturel avant travaux, dans la limite d'une hauteur équivalente à un étage droit, en rez-de-chaussée.

10.4 - Annexes : La hauteur des annexes n'excédera pas **3 m** au point le plus haut de la construction.

Dans les secteurs 1AUEz, la hauteur des constructions annexes dissociées de l'habitation ne doit pas dépasser 3,5 mètres à l'égout du toit et 5 m de hauteur totale.

ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation générale, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

Il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement locatif financé avec l'aide de

l'Etat.

Il est exigé au minimum :

.Habitat collectif : Une place et demi de stationnement par logement.

.Habitat individuel : Deux places de stationnement par logement, dont l'une peut être abritée ou en sous-sol.

.Constructions à usage commercial, artisanal, bureau ou service : Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

.Dans le cadre d'opérations, visées à l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme, il sera exigé au moins une place de stationnement par logement.

.Dans les secteurs 1AUEz situés à moins de 500m de la gare, il sera exigé une place de stationnement par logement en application de l'article L.151-36 du code de l'urbanisme. Ce plafond est ramené à 0,5 place de stationnement par logement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, les logements locatifs intermédiaires, les résidences pour personnes âgées et les résidences universitaires en application des articles L.151-34 et L.151-35 du code de l'urbanisme.

3.4. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Pour permettre la mise en œuvre du projet de ZAC, il est nécessaire de modifier les OAP. Les secteurs du centre-bourg, du Chesnot et de la Berthelotière Est sont couverts par une OAP dans le PLU opposable.

Les principes d'aménagement de ces différents sites retenus dans le cadre du projet de ZAC ne sont pas les mêmes que ceux qui avaient été envisagés.

Par ailleurs, par souci de cohérence, il apparaît opportun de créer une OAP sur le secteur de la Berthelotière Ouest.

OAP OPPOSABLE

BRR- commune de Breteil

- Les orientations d'aménagement -

III - ORIENTATIONS PARTICULIERES SUR CHAQUE SECTEUR NOUVEAU

1. LE BOURG

Les divers secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement

Principales affectations du sol

- Secteur de développement urbain futur diversifié
- Secteur de développement urbain futur à dominante d'habitat groupé, semi-collectif ou collectif (localisation indicative)
- Secteur de développement pour des équipements
- Secteur de développement pour les activités commerciales ou industrielles

Principes de desserte routière, circulations piétonnes

- Voie principale (localisation indicative)
- Voie secondaire (localisation indicative)
- Chemin piéton existant ou à créer (localisation indicative)

Intégration paysagère

- Espace vert à aménager (localisation indicative)
- Haie à protéger ou à renforcer (localisation indicative)



OAP MODIFIÉE APRÈS MISE EN COMPATIBILITÉ

BRR - commune de Breteil

- Les orientations d'aménagement -

III - ORIENTATIONS PARTICULIERES SUR CHAQUE SECTEUR NOUVEAU

1. LE BOURG

Les divers secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement

Principales affectations du sol

-  Secteur de développement urbain futur diversifié
-  Secteur de développement urbain futur à dominante d'habitat groupé, semi-collectif ou collectif (localisation indicative)
-  Secteur de développement pour des équipements
-  Secteur de développement pour les activités commerciales ou industrielles

Principes de desserte routière, circulations piétonnes

-  Voie principale (localisation indicative)
-  Voie secondaire (localisation indicative)
-  Chemin piéton existant ou à créer (localisation indicative)

Intégration paysagère

-  Espace vert à aménager (localisation indicative)
-  Haie à protéger ou à renforcer (localisation indicative)



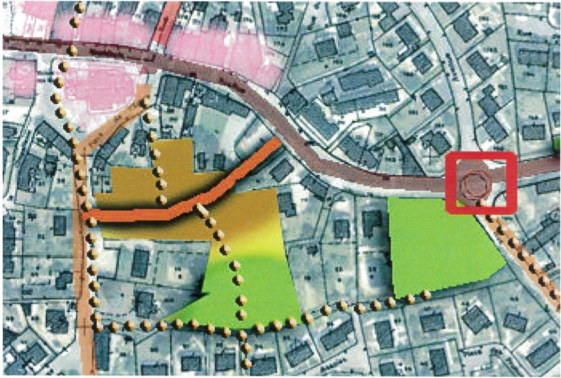
atelier du CANAL 10003BRR_ORT_DANTY12-04-2010

6

3.4.1. SECTEUR CENTRE-BOURG

OAP OPPOSABLE

1.6. Secteur 6 : secteur central, au Sud de l'Eglise

Présentation du contexte	
Ce secteur situé au Sud-Est de la place de l'Eglise est délimité au Sud par un parc public, à l'Ouest par la rue des Sentiers. Il peut être facilement rattaché au réseau de chemins piétonniers qui dessert les quartiers au Sud. La zone a vocation à demeurer une zone urbaine de centralité et <u>doit ou peut</u> donc être diversifiée. Elle peut accueillir, outre de l'habitat et ses dépendances, les activités, les services et équipements participant à la dynamique d'un centre-ville.	
Orientations d'aménagements	
MIXITE URBAINE ET SOCIALE - L'urbanisation future devra permettre une diversité urbaine (collectifs, semi-collectifs, individuel et individuels groupés) et une mixité sociale en terme d'habitat : accession, locatifs, logements sociaux (locatifs ou accession). Les objectifs affichés dans le PLH devront être respectés. - Une urbanisation plus dense (collectifs, semi-collectifs, individuel et individuels groupés) est préconisée afin de prolonger l'ambiance urbaine du centre bourg ELEMENTS DE PAYSAGE - Un parc ou espace vert aménagé sera réalisé sur les parcelles les plus au Sud - La gestion des eaux pluviales devra prise en compte en limitant l'imperméabilisation des sols. DEPLACEMENT/AMENAGEMENT DE VOIES - Une voie principale traversera l'ensemble du quartier et permettra de connecter la rue de Rennes à celle des Sentiers - Des chemins piétons devront être intégrés à la réflexion d'ensemble et être dans le prolongement des chemins existants ou à créer. Ils devront permettre de connecter le parc à créer au square Anne de Bretagne existant	

OAP MODIFIÉE APRÈS MISE EN COMPATIBILITÉ

1.6 Secteur 6 : Secteur central, au Sud de l'Eglise	
Présentation du contexte	
Ce secteur situé au Sud Est de la place de l'église est délimitée au Sud par un parc public, à l'Ouest par la rue des Sentiers. Il peut être facilement rattaché au réseau de cheminements piétonniers qui dessert les quartiers au Sud. La zone à vocation à demeurer une zone urbaine de centralité, et <u>doit ou peut</u> donc être diversifiée. Elle peut accueillir, outre de l'habitat et ses dépendances, les activités et équipements participant à la dynamique d'un centre-ville.	
Orientations d'aménagements	
MIXITE URBAINE ET SOCIALE - L'urbanisation future devra permettre une diversité urbaine (Collectifs, semi-collectifs individuels et individuels groupés) et une mixité en terme d'habitat : accession, locatifs, logements sociaux (locatifs ou accession). Les objectifs affichés dans le PLH devront être respectés. - Une urbanisation plus dense (Collectifs, semi-collectifs individuels et individuels groupés) est préconisée afin de prolonger l'ambiance urbaine du centre bourg. - A cette occasion le Square Anne de Bretagne est <u>urbanisable</u> et permettra l'édification d'un programme de logements. La parcelle qui lui fait face, pourra recevoir une opération de densification urbaine, venant recomposer l'entrée de la ville. PROGRAMMATION - L'urbanisation du secteur centre-bourg inclus dans la ZAC du <u>Trémillé</u> sera engagée en priorité en même que le secteur du <u>Chesnot</u> de la ZAC. ELEMENTS DE PAYSAGE - Un parc ou espace vert aménagé sera réalisé sur les parcelles les plus au sud - La gestion des eaux pluviales devra être prise en compte en limitant l'imperméabilisation des sols DEPLACEMENT/ AMENAGEMENT DE VOIES - Une voie principale traversera l'ensemble du quartier et permettra de connecter la rue de Rennes à celle des Sentiers - Des chemins piétons devront être intégrés à la réflexion d'ensemble et être dans le prolongement des chemins existants ou à créer, ils devront permettre de connecter le parc à créer au site du square Anne de Bretagne existant.	

3.4.2. SECTEUR DU CHESNOT

OAP OPPOSABLE

BRR- commune de Breteil

- Les orientations d'aménagement -

1.1. Secteur 1 : Les Pinières/le Chesnot

Présentation du contexte	
Ce secteur se situe en limite Est du bourg, il comprend une partie vouée à de l'activité, continue de la zone d'activités du Chesnot. Cette future zone urbaine est actuellement occupée par de l'agriculture. Une entreprise existe déjà dans la partie Nord, elle n'est pas comprise dans l'opération. Quelques habitations sont présentes sur le site, elles devront être intégrées dans la réflexion globale.	
Orientations d'aménagements	
MIXITE URBAINE ET SOCIALE - L'urbanisation future devra permettre une diversité urbaine (collectifs, semi-collectifs, individuel et individuels groupés) et une mixité sociale en terme d'habitat : accession, locatifs, logements sociaux (locatifs ou accession). Les objectifs affichés dans le PLH devront être respectés. - La voie principale sera structurée par de l'habitat dense sur certaines parties : de préférence en entrée de quartier et en cœur d'opération. Il sera également possible de réaliser des opérations denses en arrière de cette voie. - La présence de la zone d'activités du Chesnot et son agrandissement sur la partie Sud Ouest devront être pris en compte par la création d'une coupure verte avec la zone d'habitat. ELEMENTS DE PAYSAGE - Les arbres existants sur le secteur et présentant un intérêt paysager devront être protégés et intégrés à la réflexion à l'ensemble de l'opération. Il n'est pas nécessaire de préserver la peupleraie. - La coupure verte devra être aménagée entre les zones d'habitat et la zone d'activités, elle devra être suffisamment large (au moins 7 mètres) et plantée pour permettre d'atténuer tous les impacts potentiels des activités sur les zones d'habitat. Elle pourra être le support de chemin piéton. - Les abords de l'opération devront être valorisants, il conviendra d'éviter les fonds de lots sur la rue du Chesnot afin de préserver la qualité urbaine de la voie. - Il serait préférable de créer un écran visuel (plantation de haies hautes) entre l'entreprise existante et sa zone de stockage au Nord et le secteur futur d'habitat - La gestion des eaux pluviales devra être prise en compte en limitant l'imperméabilisation des sols. DEPLACEMENT - Une voie principale traversera l'ensemble du quartier. - Des chemins piétons devront être intégrés à la réflexion d'ensemble, la coupure verte avec la zone d'activités pourra être le support d'un chemin piéton. Un liaison Nord/Sud est aussi à envisager.	

OAP MODIFIÉE APRÈS MISE EN COMPATIBILITÉ

1.1 Secteur 1: Les Pinières / Le Chesnot

Présentation du contexte

Ce secteur se situe en limite Est du bourg. ~~Il comprend une partie vouée à de l'activité.~~ Cette future zone est actuellement occupée par de l'agriculture. ~~Une entreprise existe déjà dans la partie Nord, Elle n'est pas comprise dans l'opération.~~ Quelques habitations sont présentes sur le site et devront être intégrées dans la réflexion globale

Orientations d'aménagements

MIXITE URBAINE ET SOCIALE

- L'urbanisation future devra permettre une diversité urbaine (Collectifs, semi-collectifs individuels et individuels groupés) et une mixité en terme d'habitat : accession, locatifs, logements sociaux (locatifs ou accession). Les objectifs affichés dans le PLH devront être respectés.
- La voie principale sera structurée par de l'habitat dense sur certaines parties de préférence en entrée de quartier et en cœur d'opération. Il sera également possible de réaliser des opérations denses en arrière de cette voie.
- La présence de la Zone d'activité du Chesnot devra être prise en compte par la création d'une coupure verte avec la zone d'habitat.

ELEMENTS DE PAYSAGE

- Les arbres existants sur le secteur et présentant un intérêt paysager devront être protégés et intégrés à la réflexion à l'ensemble de l'opération. Il n'est pas nécessaire de préserver la peupleraie.
- Une coupure verte devra être aménagée entre les zones d'habitat et la zone d'activité existante. Elle devra être suffisamment large (au moins 7 mètres) et plantée pour permettre d'atténuer tous les impacts potentiels des activités sur les zones d'habitat. Elle sera le support de chemin piéton.
- Les abords de l'opération devront être valorisants. Il conviendra d'éviter les fonds de lots sur la rue du Chesnot afin de préserver la qualité urbaine de la voie.
- Il sera préférable de créer un écran visuel (plantation de haies hautes) entre l'entreprise existante et sa zone de stockage au Nord et le secteur futur d'habitat
- La gestion des eaux pluviales devra être prise en compte en limitant l'imperméabilisation des sols

PROGRAMMATION

- L'urbanisation du secteur du Chesnot inclus dans la ZAC du Trémillé sera engagée en priorité en même que le secteur centre-bourg de la ZAC.

DEPLACEMENT

- Une voie principale traversera l'ensemble du quartier
- Des chemins piétons devront être intégrés à la réflexion d'ensemble
- Dans les nouveaux quartiers les opérations devront comporter des lieux d'échanges entre les modes déplacements, comme par exemple des parkings vélos, covoiturage



3.4.3. SECTEURS DE LA BERTHELOTIÈRE 2 ET 3

OAP OPPOSABLE

1.3. Secteur 3 : secteurs Sud

Présentation du contexte	
Ce secteur se situe au Sud du bourg, face à la voie ferrée, il est donc proche de la halte ferroviaire. Quelques haies existantes marquent la limite Sud, un petit boisement est également présent. La topographie décline doucement vers le Sud. Le secteur offre des possibilités de se raccorder directement à la rue de Rennes, la rue de la Hattais la rue des Sentiers. Il est actuellement occupé par de l'agriculture.	
Orientations d'aménagements	
MIXITE URBAINE ET SOCIALE	
- L'urbanisation future devra permettre une diversité urbaine (collectifs, semi-collectifs, individuel et individuels groupés) et une mixité sociale en terme d'habitat : accession, locatifs, logements sociaux (locatifs ou accession). Les objectifs affichés dans le PLH devront être respectés. - Les zones les plus denses se situeront le long de la voie inter-quartier Est-Ouest, de préférence autour d'espaces publics fédérateurs (places- placettes...) et en entrée de quartier - Une urbanisation de type "hameau nouveau" pourra être envisagée dans la partie Sud Est en limite de la zone urbaine	
ELEMENTS DE PAYSAGE	
- Une préservation maximum du bocage et du boisement existant, notamment en limite de secteur et selon les contraintes techniques existant. Le boisement pourra être aménagé pour l'accueil du public. Une limite bocagère sera recrée en limite d'urbanisation pour la partie la plus à l'Est - Les vues sur le quartier (notamment depuis la voie ferrée) et l'harmonie des lignes de faîtage devra faire l'objet d'une attention particulière . - La gestion des eaux pluviales devra prise en compte en limitant l'imperméabilisation des sols.	
DEPLACEMENT/AMENAGEMENT DE VOIES	
- La création d'une voie inter-quartier Est-Ouest venant se connecter rue de Rennes et rue des Sentiers, sera structurée par du bâti dense. - Des cheminements piétons seront créés afin de permettre des connexions avec le centre ancien et les autres quartiers. - Dans les nouveaux quartiers, les opérations devront comporter des lieux d'échanges entre les modes de déplacements : comme par exemple des parkings vélos, covoiturage...	

OAP MODIFIÉE APRÈS MISE EN COMPATIBILITÉ

1.3 Secteur 3: Secteur Sud	
Présentation du contexte	
Ce secteur situé au Sud du bourg, face à la voie ferrée, il est donc proche de la halte ferroviaire. Il est situé de part et d'autres de la rue des Sentiers. Quelques haies existantes marquent la limite Sud, un petit boisement est également présent. La topographie décline doucement vers le Sud. Le secteur offre des possibilités de se raccorder directement à la rue de Rennes, la rue de la Hattais, la rue des Sentiers. Il est actuellement occupé par de l'agriculture.	
Orientations d'aménagements	Berthelotière 2
MIXITE URBAINE ET SOCIALE	 
- L'urbanisation future devra permettre une diversité urbaine (Collectifs, semi-collectifs individuels et individuels groupés) et une mixité en terme d'habitat : accession, locatifs, logements sociaux (locatifs ou accession). Les objectifs affichés dans le PLH devront être respectés. - Le zones les plus denses se situeront le long de la voie inter-quartier Est-Ouest, proche de la halte SNCF et des voies principales, de préférence autour d'espaces publics fédérateurs (Places, placettes...) et en entrées de quartier - Une urbanisation de type hameau nouveau pourra être envisagé dans la partie Sud Est en limite de la zone urbaine	
PROGRAMMATION	
L'urbanisation de ce secteur sud s'effectuera en plusieurs opérations successives. Après avoir urbanisé les secteurs centre-bourg et Chesnot, vient l'urbanisation des secteurs sud qui débutera avec les sites de la Berthelotière 2 puis Berthelotière 3 dans la ZAC du Trémillé, ouverts à l'urbanisation. Le PLU fera l'objet d'une nouvelle procédure pour ouvrir à l'urbanisation la suite du secteur de l'OAP si nécessaire lorsque la ZAC aura été achevée.	
ELEMENTS DE PAYSAGE	
- Une préservation maximum du bocage et du boisement existant, notamment en limite du secteur et selon les contraintes techniques existantes. Le boisement pourra être aménagé pour l'accueil du public. Une limite bocagère sera recrée limite d'urbanisation pour la partie Est - La gestion des eaux pluviales devra être prise en compte en limitant l'imperméabilisation des sols	
DEPLACEMENT	
La création d'une voie inter-quartier Est-ouest venant se connecter rue de Rennes et rue des Sentiers sera structurée par du bâti dense. Un maillage de voirie hiérarchisé sera réalisé avec des voies structurantes principales dont certaines encadrées par du bâti dense. - Des chemins piétons seront créés afin de permettre des connexions avec le centre ancien et les autres quartiers et la halte ferroviaire. A l'occasion ils pourront se substituer à des voies automobiles afin d'en limiter l'usage. - Dans les nouveaux quartiers les opérations devront comporter des lieux d'échanges entre les modes déplacements, comme par exemple des parkings vélos, covoiturage etc.	
	Berthelotière 3 et reste du secteur sud

3.5. LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

Conformément aux dispositions de l'article R.141-4 du code de l'urbanisme, en cas de mise en compatibilité du document d'urbanisme, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

Les présents fascicules seront annexés au rapport de présentation du PLU et en vaudra complément. Le second volet comporte notamment l'évolution du bilan des surfaces des zones du PLU.

Une modification est apportée au bilan des surfaces des zones :

Bilan du potentiel urbanisable <u>Pour le bourg :</u>	Surface en ha (actuelle)	Surface en ha après mise en compatibilité
1AUc centre-ville	0,9	0,9
1AUe ouest	1,58	1,58
1AUEz Sud "la Berthelotière 2"		1,2
1AUEz Sud "la Berthelotière 3"		2,7
1AUEz Sud "le Chesnôt"		3,04
2AU Sud-ouest "les Vilbertes"	10,69	10,69
2AU Sud "la Berthelotière"	1,73	0,53
2AU Sud "les Sentiers"	4,61	1,91
2AU Est	6,7	6,7
2AU Nord-est	2,78	2,78
2AU Sud-est	6,2	6,2
TOTAL : Zones d'habitats	35,19	38,23
En zone spécifique à vocation activités, en 2AUA	17,43	14,39
TOTAL :	52,62	52,62

3.6. ANNEXES

Le plan de périmètre de la ZAC du Trémillé est ajouté aux annexes du PLU.

3.7. COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC LES ORIENTATIONS DU SCoT

Le SCoT est bâti autour de 2 axes majeurs :

- Tirer parti du positionnement stratégique du Pays de Brocéliande, en s'appuyant sur les principes suivants : continuer à accueillir de nouvelles populations, ancrer l'attractivité résidentielle, consolider les atouts concurrentiels du tissu économique et accompagner et faciliter les modes de déplacements alternatifs.
- Miser sur les qualités intrinsèques comme facteur d'attractivité, en s'appuyant sur les principes suivants : Asseoir l'aménagement et le développement du Pays sur une armature naturelle et paysagère valorisée, promouvoir les nouvelles pratiques urbaines privilégiant durabilité, et l'optimisation des ressources du Pays.

Le projet de ZAC faisant l'objet de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU est compatible avec les orientations du SCoT.

La commune de Breteil est qualifiée de pôle d'équilibre secondaire dans l'armature du SCoT.

Dans son premier axe, le SCoT prescrit de soutenir et d'accompagner la croissance démographique du territoire tout en maîtrisant la croissance. Aussi, Montfort Communauté se voit assigner l'objectif de produire 250 logements par an dont 75 pour le maintien de la population actuelle. Breteil étant qualifiée de pôle d'équilibre secondaire dans l'armature du SCoT, elle doit prendre une part non négligeable de cette production. Le SCoT exige que les potentiels fonciers de comblement de l'enveloppe urbaine soient privilégiés à l'ouverture à l'urbanisation de zones urbaines.

A ce titre, le projet de ZAC objet de la présente procédure a justement pour objectif la production de 274 logements, et donc de concourir à l'atteinte de l'objectif du SCoT. En outre, à travers le présent projet de ZAC, il est justement prévu de mobiliser les potentiels de comblement de l'enveloppe urbaine en densifiant le coeur de bourg et les deux emprises foncières du secteur du square Anne de Bretagne et de la Hattais. Sur les autres potentiels de comblement, la Commune a déjà lancée des opérations immobilières en déclassant des emprises du domaine public pour les céder à des opérateurs en particulier rue des Lilas et rue du Houx, dont les projets sont déjà lancés. En terme de temporalité, le projet de ZAC prévoit de démarrer par le secteur centre bourg, puis la continuité du lotissement du Chesnôt (déjà identifié comme artificialisé dans le MOS), puis d'urbaniser le secteur sud proche de la halte ferroviaire au fur et à mesure des besoins.

En matière de typologie de logement, le SCoT exige de diversifier le parc de logements neufs en augmentant la part de logements individuels groupés et collectifs, de diversifier la taille de ces logements et, concernant les pôles d'équilibre secondaires, de produire au moins 15 % de logements abordables. En outre, il est imposé de développer une offre de logements adaptés notamment au vieillissement de la population à proximité des services et des équipements de proximité, ainsi que des transports collectifs.

A ce titre, au stade de sa création, le projet de ZAC du Trémillé, qui sera affiné en phase réalisation, prévoit environ 130 logements collectifs, répartis sur tous les secteurs, et, dans la production individuelle, une majorité de maisons denses (type

maisons de ville). Le projet répond donc pleinement à la prescription de diversification du parc. En outre, concernant l'accueil de logements adaptés, le projet envisage justement une résidence intergénérationnelle adaptée au vieillissement en plein coeur du bourg, à proximité des services, équipements et transports collectifs et en lisière des jardins du presbytère qui constituent un véritable espace de nature et îlot de fraîcheur au coeur du bourg. Enfin, le projet accueillera au moins 56 logements sociaux et abordables, répartis dans tous les secteurs, soit environ 20 %, au-delà de l'objectif du SCoT.

Sur le volet mobilité, le SCoT souhaite accompagner et faciliter les modes de déplacements alternatifs en imposant d'articuler déplacements et projets urbains et en faisant des modes alternatifs de modes de déplacements incontournables en particulier pour les trajets domicile/travail. Cela passe notamment par les objectifs suivants : réduire les distances, réunir les conditions propices aux déplacements doux et favoriser la densité autour des gares.

A ce titre, la question des mobilités alternatives a été un des aspects majeurs de réflexion à travers le projet de ZAC. La proximité a été recherchée en densifiant le coeur de bourg et les potentiels de l'enveloppe urbaine, et en positionnant les secteurs d'extension urbaine en continuité de l'existant et à 10 minutes à pied du centre. Le projet favorise au maximum les mobilités douces en recherchant la qualité des espaces publics, en limitant la place de la voiture et son impact dans l'espace public afin de permettre aux autres usagers de se sentir en sécurité, et, en développant un maillage doux qui irrigue tous les secteurs en connexion avec le maillage existant et de nombreux espaces verts. Enfin, le projet s'appuie sur la halte TER comme équipement structurant en proposant 132 logements à proximité directe de celle-ci. Tous ces aspects, conjugués aux volontés de la municipalité à l'échelle de la commune de favoriser les mobilités douces (requalification des espaces publics, chaussidou, limitation à 30 km/h...), répondent pleinement à l'objectif de faire des mobilités alternatives le mode de déplacements incontournable en particulier pour les trajets domicile/travail.

Dans son second axe, le SCoT entend valoriser les qualités intrinsèques du territoire comme facteur d'attractivité. Il s'agit en premier lieu de préserver et conforter les éléments constitutifs de la trame verte et bleue, d'intégrer le développement urbain dans le paysage et d'intégrer les projets dans une démarche environnementale.

Au stade de sa création, le projet s'inscrit dans une démarche environnementale. Il s'appuie sur la trame verte et bleue existante en particulier les haies bocagères qui seront intégralement conservées et renforcées en les connectant aux maillages d'espaces végétalisés prévues dans l'ensemble des secteurs. En outre, le projet prévoit de limiter l'imperméabilisation et de mettre en œuvre l'infiltration naturelle partout où c'est possible, ce qui concourt à une meilleure préservation du cycle de l'eau, limite le risque inondation et améliore la qualité. Par ailleurs, le projet entend favoriser les économies d'énergie dans la construction en recherchant les orientations sud à travers le plan de composition urbaine, en prescrivant des orientations favorables pour les bâtiments, en favorisant les protections contre les surchauffes d'été, en incitant le recours aux énergies renouvelables. Enfin, la qualité paysagère, urbaine et des matériaux sera recherchée afin de garantir l'intégration et la qualité d'ensemble du projet.

Enfin, sur le plan de la qualité urbaine, le SCoT impose de développer des formes urbaines variées privilégiant une optimisation de l'espace et de la consommation foncière. La densité brute minimale imposée pour les extensions urbaines des pôles d'équilibre secondaire comme Breteil est de 20 logements à l'hectare. En parallèle, le SCoT exige aussi de remettre sur le marché des bâtiments vacants. Enfin, il impose de privilégier la qualité dans les modes d'urbanisation à travers la recherche de la qualité dans les formes urbaines et en privilégiant la production urbaine dans le cadre d'opérations d'ensemble permettant une meilleure intégration urbaine et une meilleure prise en compte des besoins, de la proximité et de la mixité urbaine.

C'est très exactement cet aspect qui a motivé la municipalité à faire le choix de la mise en œuvre d'une ZAC multi-sites du Trémillé pour porter un projet cohérent à l'échelle du bourg, intégrer et ancrer dans son territoire, alliant formes urbaines denses, variées, de qualité, micro-centralités dans l'ensemble des secteurs, proximité du bourg et des transports collectifs. Le projet conçu en concertation avec la population prévoit une densité brute de 31 logements à l'hectare sur le secteur du Chesnôt, de 32 logements à l'hectare sur le secteur de la Berthelotière Ouest et jusqu'à 37 logements à l'hectare sur le site de la Berthelotière Est situé au plus près de la halte TER, donc bien au-delà des objectifs du SCoT. En outre, bien que la Commune présente un taux de vacance faible (4%), le projet va contribuer à remettre sur le marché quelques logements vacants, puisque la Commune en a acheté 4 en coeur de bourg qui seront rénovés dans le cadre du projet.

En conclusion, le présent projet de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU pour permettre la réalisation de la ZAC multi-sites du Trémillé s'inscrit pleinement dans les orientations du SCoT en allant même encore plus loin sur nombres d'aspects.

3.8. EVALUATION DES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

L'évaluation environnementale de la présente déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU est annexé à la présente notice.

V.II. MENTION DES TEXTES QUI RÉGISSENT L'ENQUÊTE PUBLIQUE

L'enquête publique relative à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Breteil est régie par les dispositions du Code de l'urbanisme (en particulier, les articles L.153-54 et suivants, articles R.153-15 et suivants) et du Code de l'environnement (articles R.123-1 et suivants).

Une partie des articles de ces chapitres est reproduite ci-dessous :

Ci-dessous, extraits non exhaustifs

ARTICLE L.300-6 DU CODE DE L'URBANISME

L'Etat, ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après une enquête publique réalisée en application du chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer par une déclaration de projet sur l'intérêt général :

1° D'une action ou d'une opération d'aménagement, au sens du présent livre ;

2° De la réalisation d'un programme de construction ;

[...]

Lorsque l'action, l'opération d'aménagement ou le programme de construction est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, les dispositions nécessaires pour mettre en compatibilité les documents d'urbanisme ou pour adapter les règlements et servitudes mentionnés au huitième alinéa font l'objet d'une évaluation environnementale, au sens de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

ARTICLE L.153-54 DU CODE DE L'URBANISME

Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L.300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint.

ARTICLE L.153-55 DU CODE DE L'URBANISME

Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :

1° Par l'autorité administrative compétente de l'Etat :

a) Lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise ;

b) Lorsqu'une déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

c) Lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

2° Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire dans les autres cas.

Lorsque le projet de mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

ARTICLE L.153-57 DU CODE DE L'URBANISME

A l'issue de l'enquête publique, l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune :

1° Emet un avis lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise, lorsque la déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois ;

2° Décide la mise en compatibilité du plan dans les autres cas.

ARTICLE L.153-58 DU CODE DE L'URBANISME

La proposition de mise en compatibilité du plan éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête est approuvée :

1° Par la déclaration d'utilité publique, lorsque celle-ci est requise ;

2° Par la déclaration de projet lorsqu'elle est adoptée par l'Etat ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

3° Par arrêté préfectoral lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat ;

4° Par délibération de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou du conseil municipal dans les autres cas. A défaut de délibération dans un délai de deux mois à compter de la réception par l'établissement public ou la commune de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, la mise en compatibilité est approuvée par arrêté préfectoral.

ARTICLE L.153-59 DU CODE DE L'URBANISME

L'acte de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, mettant en compatibilité le plan local d'urbanisme devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-25 et L. 153-26.

Dans les autres cas, la décision de mise en compatibilité devient exécutoire dès l'exécution de l'ensemble des formalités de publication et d'affichage.

Lorsqu'une déclaration de projet nécessite à la fois une mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et du schéma de cohérence territoriale, la mise en compatibilité du plan devient exécutoire à la date d'entrée en vigueur de la mise en compatibilité du schéma.

ARTICLE R.123-8 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT – COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUÊTE

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet, plan ou programme.

Le dossier comprend au moins :

1° Lorsque le projet fait l'objet d'une évaluation environnementale :

a) L'étude d'impact et son résumé non technique, ou l'étude d'impact actualisée dans les conditions prévues par le III de l'article L. 122-1-1, ou le rapport sur les incidences environnementales et son résumé non technique ;

b) Le cas échéant, la décision prise après un examen au cas par cas par l'autorité mentionnée au

IV de l'article L. 122-1 ou à l'article L. 122-4 ou, en l'absence d'une telle décision, la mention qu'une décision implicite a été prise, accompagnée pour les projets du formulaire mentionné au II de l'article R. 122-3-1 ;

c) L'avis de l'autorité environnementale mentionné au III de l'article L. 122-1, le cas échéant, au III de l'article L. 122-1-1, à l'article L. 122-7 du présent code ou à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme, ainsi que la réponse écrite du maître d'ouvrage à l'avis de l'autorité environnementale ;

2° En l'absence d'évaluation environnementale le cas échéant, la décision prise après un examen au cas par cas ne soumettant pas le projet, plan ou programme à évaluation environnementale et, lorsqu'elle est requise, l'étude d'incidence environnementale mentionnée à l'article L. 181-8 et son résumé non technique, une note de présentation précisant les coordonnées du maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable du projet, plan ou programme, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet, plan ou programme et présentant un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu ;

3° La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ;

4° Lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête, les avis émis sur le projet plan, ou programme ;

5° Le bilan de la procédure de débat public organisée dans les conditions définies aux articles L. 121-8 à L. 121-15, de la concertation préalable définie à l'article L. 121-16 ou de toute autre procédure prévue par les textes en vigueur permettant au public de participer effectivement au processus de décision. Il comprend également l'acte prévu à l'article L. 121-13 ainsi que, le cas échéant, le rapport final prévu à l'article L. 121-16-2. Lorsque aucun débat public ou lorsque aucune concertation préalable n'a eu lieu, le dossier le mentionne ;

6° La mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet dont le ou les maîtres d'ouvrage ont connaissance ;

7° Le cas échéant, la mention que le projet fait l'objet d'une évaluation transfrontalière de ses incidences sur l'environnement en application de l'article R. 122-10 ou des consultations avec un Etat frontalier membre de l'Union européenne ou partie à la Convention du 25 février 1991 signée à Espoo .

L'autorité administrative compétente disjoint du dossier soumis à l'enquête et aux consultations prévues ci-après les informations dont la divulgation est susceptible de porter atteinte aux intérêts mentionnés au I de l'article L. 124-4 et au II de l'article L. 124-5.

ARTICLE L.123-9 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT – DURÉE DE L'ENQUÊTE

La durée de l'enquête publique est fixée par l'autorité compétente chargée de l'ouvrir et de l'organiser. Elle ne peut être inférieure à trente jours pour les projets, plans et programmes faisant l'objet d'une évaluation environnementale.

La durée de l'enquête peut être réduite à quinze jours pour un projet, plan ou programme ne faisant pas l'objet d'une évaluation environnementale.

Par décision motivée, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête peut prolonger l'enquête pour une durée maximale de quinze jours, notamment lorsqu'il décide d'organiser une réunion d'information et d'échange avec le public durant cette période de prolongation de l'enquête. Cette décision est portée à la connaissance du public, au plus tard à la date prévue initialement pour la fin de l'enquête, dans les conditions prévues au I de l'article L. 123-10.

ARTICLE L.123-11 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT – PUBLICITÉ DE L'ENQUÊTE

I.-Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant celle-ci, l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête informe le public. L'information du public est assurée par voie dématérialisée et par voie d'affichage sur le ou les lieux concernés par l'enquête, ainsi que, selon l'importance et la nature du projet, plan ou programme, par voie de publication locale.

Cet avis précise :

- l'objet de l'enquête ;
- la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et des autorités compétentes pour statuer ;
- le nom et les qualités du commissaire enquêteur ou des membres de la commission d'enquête ;
- la date d'ouverture de l'enquête, sa durée et ses modalités ;
- l'adresse du ou des sites internet sur lequel le dossier d'enquête peut être consulté ;
- le (ou les) lieu (x) ainsi que les horaires où le dossier de l'enquête peut être consulté sur support papier et le registre d'enquête accessible au public ;
- le ou les points et les horaires d'accès où le dossier de l'enquête publique peut être consulté sur un poste informatique ;
- la ou les adresses auxquelles le public peut transmettre ses observations et propositions pendant le délai de l'enquête. S'il existe un registre dématérialisé, cet avis précise l'adresse du site internet à laquelle il est accessible.

L'avis indique en outre l'existence d'un rapport sur les incidences environnementales, d'une étude d'impact ou, à défaut, d'un dossier comprenant les informations environnementales se rapportant à l'objet de l'enquête, et l'adresse du site internet ainsi que du ou des lieux où ces documents peuvent être consultés s'ils diffèrent de l'adresse et des lieux où le dossier peut être consulté. Il fait état, lorsqu'ils ont été émis, de l'existence de l'avis de l'autorité environnementale mentionné au V de l'article L. 122-1 et à l'article L. 122-7 du présent code ou à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme, et des avis des collectivités territoriales et de leurs groupements mentionnés au V de l'article L. 122-1 du présent code, ainsi que du lieu ou des lieux où ils peuvent être consultés et de l'adresse des sites internet où ils peuvent être consultés si elle diffère de celle mentionnée ci-dessus.

II.-La personne responsable du projet assume les frais afférents à ces différentes mesures de publicité de l'enquête publique.

ARTICLE L.123-11 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT – COMMUNICATION DU DOSSIER D'ENQUÊTE

Nonobstant les dispositions du titre Ier du livre III du code des relations entre le public et l'administration, le dossier d'enquête publique est communicable à toute personne sur sa demande et à ses frais, avant l'ouverture de l'enquête publique ou pendant celle-ci.

ARTICLE L.123-12 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT – MISE À DISPOSITION DU DOSSIER D'ENQUÊTE

Le dossier d'enquête publique est mis en ligne pendant toute la durée de l'enquête. Il reste consultable, pendant cette même durée, sur support papier en un ou plusieurs lieux déterminés

dès l'ouverture de l'enquête publique. Un accès gratuit au dossier est également garanti par un ou plusieurs postes informatiques dans un lieu ouvert au public.

Si le projet, plan ou programme a fait l'objet d'une procédure de débat public organisée dans les conditions définies aux articles L. 121-8 à L. 121-15, ou d'une concertation préalable organisée dans les conditions définies aux articles L. 121-16 et L. 121-16-1, ou de toute autre procédure prévue par les textes en vigueur permettant au public de participer effectivement au processus de décision, le dossier comporte le bilan de cette procédure ainsi que la synthèse des observations et propositions formulées par le public. Lorsqu'aucune concertation préalable n'a eu lieu, le dossier le mentionne.

ARTICLE L.123-15 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT – RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête rend son rapport et ses conclusions motivées dans un délai de trente jours à compter de la fin de l'enquête. Si ce délai ne peut être respecté, un délai supplémentaire peut être accordé à la demande du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête par l'autorité compétente pour organiser l'enquête, après avis du responsable du projet. [...]

Le rapport doit faire état des observations et propositions qui ont été produites pendant la durée de l'enquête ainsi que des réponses éventuelles du maître d'ouvrage.

Le rapport et les conclusions motivées sont rendus publics par voie dématérialisée sur le site internet de l'enquête publique et sur le lieu où ils peuvent être consultés sur support papier [...]

Breteil

Plan

Local

D'Urbanisme

RAPPORT DE PRESENTATION

atelier du CANAL Architectes Urbanistes 21, Bd Franklin Roosevelt CS 33 105 35 031 RENNES Cedex Tél : 02 99 22 78 00 Fax : 02 99 22 78 01	Mairie de Breteil	<u>Arrêté le</u> : 23 mars 2009 <u>Approuvé le</u> : 12 avril 2010
EMISSION ORIGINALE : avril 2010		
MODIFICATIONS	Dates	2

INTRODUCTION

1. AVANT PROPOS	p 7
2. LE P.L.U. ASPECTS GENERAUX	p 7
3. HISTORIQUE DU POS PRÉCÉDENT	p 8

I- LES OBJECTIFS INITIAUX DE LA COMMUNE

1. LES OBJECTIFS COMMUNAUX	p 9
2. LES OBJECTIFS SUPRA-COMMUNAUX	p 10
2.1 Les grands principes d'aménagement et d'urbanisme des différents textes de loi	p 10
2.2. Prise en compte des recommandations du SDAGE Loire Bretagne et du SAGE Vilaine	p 11
2.3. Le cadre intercommunal : les objectifs du PADD et DOG du Pays de Brocéliande	p 12
2.4. Le cadre intercommunal : la Communauté de Communes Montfort Communauté	p 18

II- ANALYSE DE L'ETAT INITIAL

LOCALISATION ET DESSERTE

1. LOCALISATION GEOGRAPHIQUE DE BRETEIL	p 21
2. ANALYSE DES RESEAUX ET DEPLACEMENTS	p 22

ANALYSE DU MILIEU NATUREL, DU PAYSAGE ET DE L'ENVIRONNEMENT

1. ANALYSE DU MILIEU NATUREL DE L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE	p 24
1.1. Topographie et réseau hydrographique	p 25
1.2. La géologie des lieux	p 26
1.3. Hydrologie	p 27
1.4. La trame verte	p 28
1.5. Synthèse	p 30
1.6. Les entités paysagères	p 31

2. ANALYSE ENVIRONNEMENTALE	p 33
2.1 Le PPRI	p 33
2.2. Prise en compte de la ressource en eau	p 35
3. ANALYSE DU PAYSAGE DU BOURG DE BRETEIL	p 37
3.1. Les franges urbaines	p 37
3.2. Les entrées de bourg	p 41
3.3. Les vues sur le clocher	p 48
3.4. Les aménagements de bourgs	p 49
3.5. Les liaisons douces	p 51
3.6. Les espaces publics	p 52

ANALYSE URBAINE

1. ANALYSE DES IMPLANTATIONS BATIES EN MILIEU RURAL	p 54
1.1. Répartition de l'urbanisation	p 54
1.2. Les architectures et organisations présentes sur le territoire	p 55
1.3. Exemples de deux villages	p 58
1.4. Exemples de zones de développement récent	p 56
2. LE BOURG	p 61
2.1. Organisation générale	p 61
2.2. Les différents secteurs	p 62

ANALYSE SOCIO ECONOMIQUE

1. ÉVOLUTIONS DÉMOGRAPHIQUES	p 70
1.1. Contexte à l'échelle du Pays et évolution démographique de la commune	p 70
1.2. Evolution des soldes naturels et migratoires de la commune	p 72
1.3. Taille des ménages	p 72
2. EVOLUTION DES LOGEMENTS	
2.1. Contexte à l'échelle du département	p 74
2.2. Typologie de logements	p 75
2.3. Qui sont les nouveaux arrivants?	p 75

2.4. Date du parc de logements	p 76
2.5. Taille des logements	p 76
2.6. Synthèse des orientations du PLH de Montfort Communauté	p 77
3. LES HYPOTHÈSES DE CROISSANCE À ÉCHÉANCE DU PLU	p 79
4. ANALYSE ECONOMIQUE	p 80
4.1. Evolution de la population active	p 80
4.2. Taux de chômage	p 81
4.3. Les migrations alternantes	p 81
4.4. Les secteurs d'activités secondaires et tertiaires	p 82
4.5. Les zones d'activités	p 84
4.6. Evolution de l'agriculture	p 90

III - LES ENJEUX ET CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

1. LES ENJEUX	p 96
---------------	------

IV- PRESENTATION ET JUSTIFICATION DU PROJET ET DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT

1. COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC LES PRINCIPES DE LA LOI SOLIDARITÉ ET RENOUVELLEMENT URBAINS ET LES GRANDS PRINCIPES FONDAMENTAUX D'URBANISME ET D'AMÉNAGEMENT	p 98
1.1 Equilibre entre le développement urbain maîtrisé et la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers	p 99
1.2. Un développement urbain raisonné, sur du long terme, uniquement en continuité du bourg	p 104
1.3 Diversité des fonctions urbaines et mixité sociale, réponse aux besoins présents et futurs	p 110
1.4 Une maîtrise des besoins de déplacements et la préservation des espaces naturels	p 111

1.5 Renforcer et maintenir les activités économiques p 112

2. LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN LOCAL
D'URBANISME SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES
ENVISAGÉES POUR RÉDUIRE , COMPENSER LES
CONSÉQUENCES DOMMAGEABLES p 115

V- LE ZONAGE ET SON EXPLICATION

1. LES ZONES URBAINES p 118

2. LES ZONES D'URBANISATION FUTURE p 126

3. LA ZONE DE PROTECTION DE L'ÉCONOMIE AGRICOLE p 128

4. LES ZONES NATURELLES À PROTÉGER p 129

INTRODUCTION

1. AVANT PROPOS

ARTICLE L.110 du Code de l'urbanisme

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. »

2. LE P.L.U. ASPECTS GENERAUX

La nouvelle loi du 13 décembre 2000 relative à la **Solidarité et au Renouvellement Urbain**, dite «**Loi S.R.U.**», a notamment pour objet la **réforme des documents d'urbanisme**. Elle supprime les Plans d'Occupation des Sols (P.O.S.) au profit des **Plans Locaux d'Urbanisme** (P.L.U.).

Le PLU est un document communal qui détermine les conditions permettant d'assurer, dans le respect des articles L.110 et L.121-1 du Code de l'urbanisme, un certain nombre de principes ou d'objectifs fondamentaux, issus de l'application du concept de développement durable :

▪ Article L.121-1 du Code de l'Urbanisme

" **Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :**

1° - L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

2° - La diversité des fonctions urbaines et **la mixité** sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

3° - Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Les dispositions des 1° à 3° sont applicables aux directives territoriales d'aménagement visées à l'article L. 111-1-1".

Comme le POS, le PLU définit de façon précise le droit des sols applicable à chaque terrain. Mais l'objet des PLU est également d'exprimer le projet d'aménagement et de développement durable de la commune. Il permet à la commune de définir un cadre de référence pour ses interventions dans les quartiers ou sur le bâti existant ; il intègre l'ensemble des projets d'aménagement intéressant la commune (traitement des espaces publics ; des paysages ; de l'environnement ; ...). **Le PLU est donc pour les élus un document plus exigeant (plus opérationnel) et pour les citoyens un document plus lisible, facilitant la concertation, à laquelle il est désormais systématiquement soumis.** Le PLU doit enfin, pour les territoires concernés, être un document plus riche car plus global et plus prospectif.

L'élaboration du P.L.U., est le résultat d'un **diagnostic** et d'un **projet** :

- **Un DIAGNOSTIC** établi au regard des prévisions économiques et démographiques, en précisant les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

- **Un PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE**, traduction d'une **volonté collective d'aménagement**, fondée sur des **choix**, des **objectifs** et un **parti d'aménagement, de protection et de mise en valeur durable du territoire communal**.

L'élaboration d'un P.L.U. est l'occasion pour les élus de débattre d'un projet et de le faire partager. A ce titre, l'organisation d'une **concertation avec les habitants** a été prévue par les élus, au cours des études préalables.

Le P.L.U est élaboré **à l'initiative et sous la responsabilité de la commune**, cependant il peut être élaboré en **association avec l'Etat** et dans le **respect de l'intérêt général**.

C'est un document d'urbanisme opposable aux tiers, établi pour une perspective de **développement durable**. Document adaptable à l'évolution de la commune : ses dispositions peuvent être modifiées ou révisées, afin de prendre en compte de nouveaux objectifs .

Le P.L.U. est constitué de six documents :

- Le rapport de présentation;
- Le projet d'aménagement et de développement durable;
- Les orientations d'aménagement éventuelles;
- Le zonage (ou règlement graphique);
- Le règlement littéral;
- Les annexes (*comportant notamment les annexes sanitaires et les servitudes d'utilité publique*).

3. HISTORIQUE DU POS PRÉCÉDENT

La commune de Breteil a décidé d'engager la révision de son Plan d'Occupation des Sols qui a été approuvé le **17 octobre 1977**, révisé le **14.01.1985**, puis modifié le **11.04.1994**, **10 mai 1999** et le **03.09.2007**.

I - LES OBJECTIFS INITIAUX DU P.L.U

1. LES OBJECTIFS COMMUNAUX

Les élus de la commune de Breteil ont motivé leur volonté d'élaborer leur Plan Local d'Urbanisme en déclinant les objectifs suivants :

- 1. Accueillir une population nouvelle et maîtriser le développement démographique et urbain pour maintenir le dynamisme de la commune***
- 2. Permettre un développement démographique raisonné compatible avec les infrastructures existantes et anticiper les besoins futurs en équipements***
- 3. Déterminer les nouveaux secteurs d'urbanisation en continuité du bourg selon un aménagement cohérent et préserver la qualité de l'urbanisme et de l'architecture***
- 4. Intégrer les quartiers nouveaux à l'agglomération, en prévoyant un maillage piétons/cycles fonctionnel et attrayant***
- 5. Mettre en valeur et préserver le patrimoine bâti du centre-bourg***
- 6. Maintenir et dynamiser le commerce de proximité et renforcer les activités économiques de la commune***
- 7. Limiter le développement en secteur rural pour stopper le mitage et limiter les déplacements***
- 8. Préserver l'équilibre entre les espaces urbains, agricoles et naturels***
- 9. Préserver l'activité agricole encore bien présente sur le territoire***
- 10. Préserver les secteurs d'intérêt écologique et paysager et définir un projet environnemental***
- 11. Renforcer les activités économiques en permettant l'accueil des entreprises***
- 12. Renforcer l'accueil des activités touristiques, de loisirs et sports dans le bourg pour favoriser un tourisme vert***

2. PRISE EN COMPTE DES OBJECTIFS SUPRA-COMMUNAUX

2.1. Les grands principes d'aménagement et d'urbanisme des différents textes de loi

▪ L'article L. 110 et L.121.1 du code de l'urbanisme

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.»

▪ La loi d'orientation pour la ville (L.O.V.)

Cette loi, publiée au journal officiel du 19 juillet 1991, pose les principes d'une évolution plus maîtrisée et mieux équilibrée du territoire urbain. Elle vise, à long terme, à introduire dans la planification spatiale, les besoins relatifs à des politiques sociales.

Le Plan Local d'Urbanisme doit obligatoirement délimiter des zones urbaines ou à urbaniser en prenant en compte les besoins en matière d'habitat, d'emploi, de service et de transport des populations.

▪ La «loi paysage»

La loi n°93-24 du 8 janvier 1993 relative à la protection et la mise en valeur des paysages invite les communes dotées d'un plan d'occupation des sols, à prendre en compte les territoires remarquables par leur intérêt paysager. L'article L.123-1 du code de l'urbanisme précise que les plans d'occupation des sols doivent :

"Prendre en compte la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution".

et peuvent :

"Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, rues, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique, ou écologique et définir le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection".

▪ L'assainissement (loi sur l'eau)

La loi sur l'eau complète l'article L.123-1 du code de l'urbanisme d'un alinéa supplémentaire qui offre la possibilité de délimiter des zones d'assainissement telles qu'elles sont définies au code général des collectivités territoriales (selon l'article L 2224-10) par le biais du P.L.U. :

"Les communes ou leurs établissements publics de coopération délimitent, après enquête publique :

- *Les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées ;*
- *Les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont seulement tenues, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement et, si elles le décident, leur entretien ;*
- *Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ;*
- *Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et*

de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement."

▪ **Dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme relatives aux Espaces Boisés Classés (EBC)**

La DDAF souhaite la conservation des boisements de plus de 4 hectares (ramené à 1 hectare) ainsi que les zones humides boisées le long des cours d'eau et sur les reliefs. Leur classement en espaces boisés classés est préconisé.

2.2. Prise en compte des recommandations du SDAGE Loire Bretagne et du SAGE Vilaine

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 a créé deux nouveaux outils de planification : le SDAGE (schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux) et le SAGE (schéma d'aménagement et de gestion des eaux) de portée plus locale, au niveau de chaque sous-bassin versant, avec une volonté de décentraliser la planification et de responsabiliser les acteurs locaux.

Le SDAGE fixe pour chaque bassin hydrographique métropolitain les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau dans l'intérêt général et dans le respect des principes de la loi sur l'eau. Sa portée juridique est réelle. Il s'impose notamment aux décisions de l'état en matière de police des eaux, notamment des déclarations d'autorisations administratives (rejets, urbanisme...) ; de même qu'il s'impose aux décisions des collectivités, établissements publics ou autres usagers dans toutes les questions directement relatives à la gestion de toutes les eaux. **Dans ce domaine défini précisément par les textes d'application, toutes les décisions doivent être compatibles, ou rendues compatibles avec les mesures fixées dans le SDAGE.** Les autres décisions administratives, dont le PLU fait partie, doivent les prendre en compte.

Le SDAGE vise la gestion équilibrée de la ressource en eau définie dans l'article 2 de la loi sur l'eau :

- la préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides ; on entend 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 ;
- la protection contre toute pollution et la restauration de la qualité des eaux superficielles et souterraines et des eaux de la mer dans la limite des eaux territoriales ;
- le développement et la protection de la ressource en eau ;
- la valorisation de l'eau comme ressource économique et la répartition de cette ressource ; de manière à satisfaire ou à concilier, lors des différents usages, activités ou travaux, les exigences :
 - de la santé, de la salubrité publique, de la sécurité civile et de l'alimentation en eau potable de la population ;
 - de la conservation et du libre écoulement des eaux et de la protection contre les inondations ;
 - de l'agriculture, des pêches et des cultures marines, de la pêche en eau douce, de l'industrie, de la production d'énergie, des transports, du tourisme, des loisirs et des sports nautiques ainsi que de toutes autres activités humaines légalement exercées.

Breteil est concerné par le SDAGE Loire Bretagne approuvé le 26 juillet 1996, et le SAGE Vilaine approuvé par arrêté préfectoral du 1er avril 2003. Le SAGE Vilaine identifie les zones humides et cours d'eau afin que la réglementation et les actions contractuelles visent à la

protection de ces milieux. Une première liste de zones humides identifiées est annexée au SAGE, elle est complétée par un inventaire communal. L'inventaire communal a été réalisé sur la commune de Breteil, **par un chargé d'études missionné par la structure intercommunale du Pays des Vallons de Vilaine**. Les zones humides bénéficieront des mêmes mesures de protection que celles figurant dans la liste au travers notamment de protections mises en oeuvre dans le cadre du zonage et du règlement du PLU. Cet inventaire des cours d'eau et des zones humides est basé sur des critères de végétation et d'hydromorphie et prend la forme d'un groupe de pilotage composé notamment d'usagers locaux, pêcheurs, agriculteurs, associations de protection de la nature.

2.3. Le cadre intercommunal : les objectifs du PADD et DOG du Pays de Brocéliande

La commune de Breteil est couverte par le SCOT au Pays de Brocéliande. En 2003, les 5 communautés de communes du Pays de Brocéliande (*Brocéliande, Pays de Montauban de Bretagne, Pays de Bécherel, Pays de Saint-Méen Le Grand et Montfort Communauté*) et Rennes Métropole pour uniquement la commune de Le Verger ont décidé d'élaborer un schéma de cohérence territoriale, en se regroupant au sein du Syndicat Mixte **pour l'élaboration du Scot du Pays de Brocéliande**.

Environ 60 000 habitants ont été recensés en 2006 pour une superficie de 929 km². La Communauté de Communes du Pays de Montfort, la plus importante avec un peu moins de 20 000 habitants, Brocéliande la seconde avec près de 13 000 habitants et les communautés du pays de Bécherel, pays de Montauban-de-Bretagne, pays de Saint-Méen-le-Grand avoisinant chacune les 8 500 habitants.

Situation géographique du Pays de Brocéliande



Le SCOT a été arrêté le 29 janvier 2008. **La justification du projet** (dernière partie du rapport de présentation) **met en parallèle les orientations générales du SCOT avec les objectifs du PLU de Breteil. Le PLU se doit de respecter les dispositions du SCOT dans un rapport de compatibilité.**

Rappel synthétique des objectifs déclinés dans le Projet d'Aménagement et Développement Durable du SCOT :

1. PERMETTRE UN DEVELOPEMENT DE L'HABITAT EQUILIBRE

→ ORGANISER ET STRUCTURER LE TERRITOIRE

Breteil appartient aux pôles de proximité : "les niveaux de pôles intermédiaires et de pôles de proximité ont évolué dans le temps et pourront encore évoluer."

"Cette organisation maintient le caractère multipolaire du territoire et son organisation en réseau en face de l'attraction métropolitaine de Rennes. Elle permet d'organiser la répartition du logement social, des équipements, des services, etc"

→ MAITRISER LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

- maîtriser l'urbanisation d'une commune au travers des documents de planification.
- apporter de la qualité aux nouvelles urbanisations.

→ UTILISER LES MOYENS REGLEMENTAIRES

"L'utilisation de ces différents moyens d'aménagement doit permettre la réalisation des objectifs du présent document. L'enjeu est d'encourager les collectivités locales à constituer des réserves foncières, afin de leur permettre de maîtriser les coûts du foncier."

→ CONTROLER L'ETALEMENT URBAIN ET QUALIFIER LE DEVELOPEMENT

→ DIVERSIFIER L'OFFRE D'HABITAT

"Les différentes formes d'habitat doivent se réaliser sur le SCOT du Pays de Brocéliande afin que les ménages trouvent des réponses à toutes les étapes de leur parcours résidentiel".

"La diversification de l'offre en logements permet de favoriser la mobilité et le parcours résidentiel des habitants et d'offrir aux jeunes les moyens de se loger sur le territoire".

2. PERMETTRE UN DEVELOPEMENT ECONOMIQUE DYNAMIQUE ET MAITRISE

→ ACCROITRE L'ATTRACTIVITE DU PAYS DE BROCELIANDE

"Etre en mesure de constituer une offre foncière pour anticiper les besoins pour l'accueil des entreprises."

"Assurer le suivi du Schéma des Zones d'activités comme outil d'observation, outil stratégique et outil de spatialisation".

→ COORDONNER L'ACTION ECONOMIQUE DES TERRITOIRES

"Organiser le développement économique du SCOT du Pays de Brocéliande pour tirer parti des infrastructures afin d'optimiser les moyens, réduire les coûts et la consommation de l'espace naturel".

→ AMELIORER LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES Z.A.E.

"Créer ou aménager des parcs d'activités intégrés à l'environnement et porteur d'une image de qualité."

→ STRUCTURER L'ORGANISATION COMMERCIALE

- Renforcer l'offre spécialisée pour réduire l'évasion commerciale
- Optimiser un maillage fin du territoire au service de la proximité

"Favoriser la poursuite du maillage alimentaire de proximité en accompagnement de la dynamique démographique des pôles,"

→ PROMOUVOIR UNE AGRICULTURE DURABLE

- *Maintenir l'activité agricole*

“Les productions actuelles doivent se maintenir sur le territoire, compte tenu de l'aptitude des sols et du climat, mais aussi des structures d'exploitations existantes. C'est un patrimoine à pérenniser.”

- *Conserver un espace rural très riche*

➔ **ACCOMPAGNER L'ECONOMIE TOURISTIQUE**

“Maintenir le rôle de l'agriculture comme acteur de la richesse cadre de vie.”

“Développer un maillage cohérent des circulations douces de loisirs.”

“Développer les sites, facteurs d'attractivité du SCOT du Pays de Brocéliande.”

“Développer les hébergements pour accroître quantitativement et qualitativement le potentiel d'accueil”.

3. PERMETTRE UN TERRITOIRE ORGANISE

➔ **RENFORCER LES POLES STRUCTURANTS**

“Renforcer l'organisation multipolaire du SCOT du Pays de Brocéliande autour d'une armature centrale Saint Méen, Montauban, Montfort, avec l'appui des pôles intermédiaires : Bedée/Pleumeleuc, Iffendic, Breteil, Romillé, Plélan le Grand et Bréal sous Montfort.”

➔ **DIVERSIFIER L'OFFRE D'EQUIPEMENTS**

“Organiser la diffusion des services sur l'ensemble du territoire pour l'ensemble de la population, en s'appuyant sur les pôles urbains et les pôles intermédiaires.”

➔ **MUTUALISER LES EQUIPEMENTS SPORTIFS ET CULTURELS**

“S'appuyer sur le réseau départemental structurant pour donner un axe majeur nord/sud.

“Irriguer l'ensemble du SCOT du Pays de Brocéliande par un réseau de desserte”

➔ **IRRIGUER L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE**

➔ **OPTIMISER LA DESSERTE FERREE**

“Renforcer la complémentarité des transports collectifs en facilitant le rabattement vers les gares T.E.R.”

“Améliorer l'accessibilité et le stationnement des gares T.E.R.”

“Créer une gare/halte « voyageurs » à l'ouest de la ville de Rennes.”

➔ **DEVELOPPER LES TRANSPORTS EN COMMUN**

“Mettre en place un schéma des déplacements à l'échelle de l'aire urbaine,

“Créer des aires de covoiturage.”

4. PERMETTRE UN CADRE DE VIE VALORISE

➔ **PRESERVER LE PAYSAGE IDENTITAIRE**

“Préserver la trame des haies du bocage.”

“Préserver les corridors écologiques pour protéger la biodiversité.”

“Intégrer les constructions neuves et les nouveaux lotissements dans le paysage.

“Maîtriser le paysage le long des axes et des entrées de ville.”

➔ **PROTEGER LA RESSOURCE EN EAU**

“Prise en compte des objectifs des SAGE : en particulier protéger les zones humides”

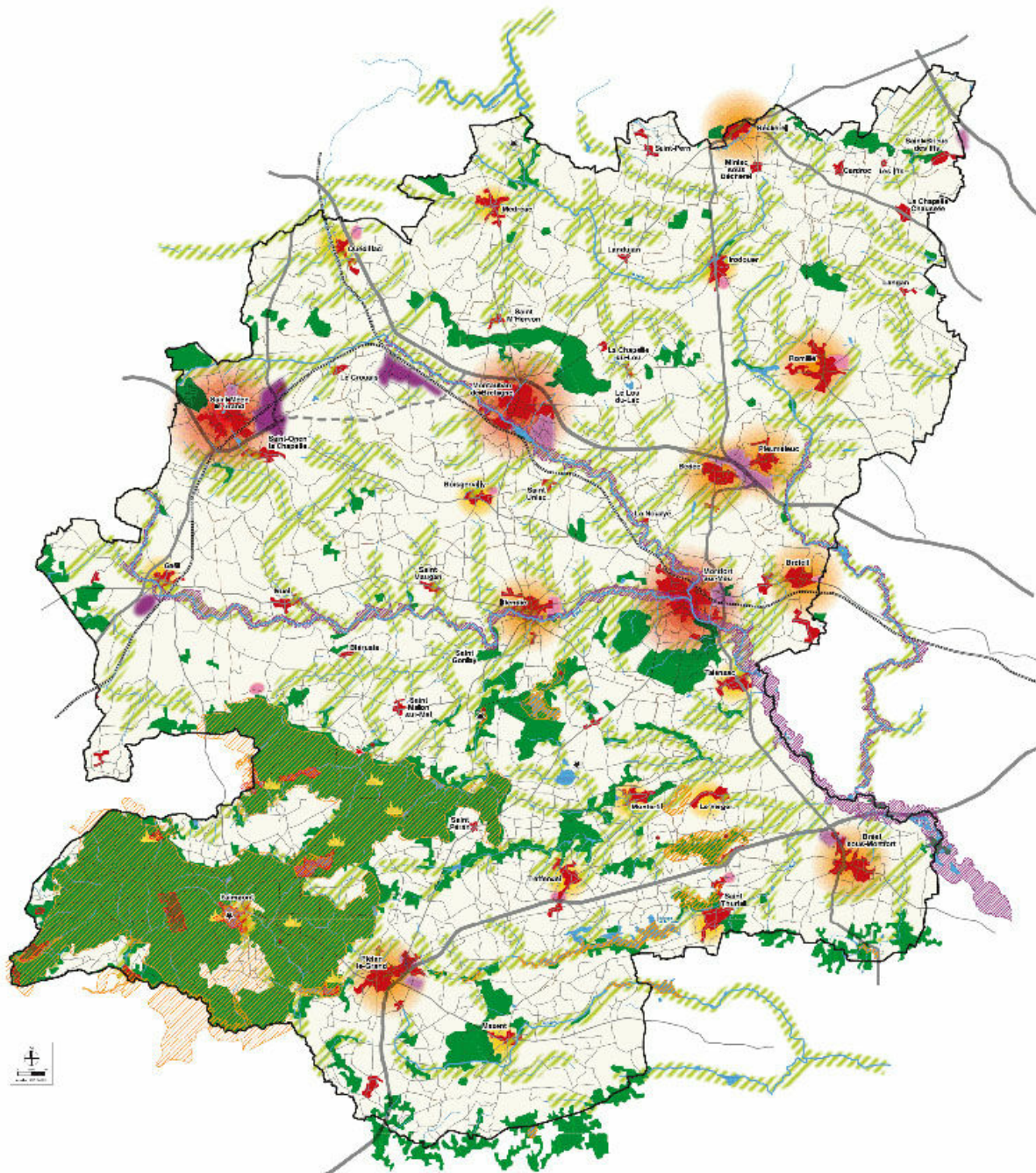
“Améliorer la qualité de l'eau pour garantir durablement la ressource.

“Gérer l'ensemble des zones inondables”

➔ **SOUTENIR LE DEVELOPPEMENT DES ENERGIES RENOUVELABLES**

➔ **GERER LES DECHETS**

SCOT DE BROCÉLIANDE



Milieux naturels

- Site inscrit Natura 2000
- Z.N.I.E.F.F. de type 1
- Z.N.I.E.F.F. de type 2
- Espace boisé (selon BD Cartho)
- Espace de connexion écologique
- Réseau hydrographique
- P.P.R.I.

- ▲ Tourbière
- Site géologique remarquable
- ★ Site classé
- ★ Site inscrit
- ★ Site sensible du Conseil Général 35

Zones d'activités économiques

- Zones structurantes
- Zones d'appui
- Zones locales

Organisation du territoire

- Pôle urbain
- Pôle intermédiaire
- Pôle de proximité
- Espaces urbanisés (selon BD Cartho)

Décembre 2009



Rappel synthétique des objectifs déclinés dans des orientations d'aménagement du SCOT :

1. LES ORIENTATIONS RELATIVES A L'ORGANISATION DE L'ESPACE

→ La structuration du territoire

“Les pôles de proximité sont des communes dont le niveau d'équipements satisfait les besoins quotidiens de la population, ainsi que des communes rurales voisines. Elles peuvent vocation à accueillir des opérations moins denses et un plus faible pourcentage de logements sociaux.”

→ Les secteurs de développement économique

“Les zones locales qui concernent les PME et les artisans sur des zones d'une dizaine à une à une vingtaine d'hectares”

2. LES ORIENTATIONS LIEES A LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

→ Le paysage naturel

“- Inventorier et protéger les alignements et les haies remarquables par leur impact paysager ou leurs qualités floristiques,

- Préserver de l'urbanisation par un recul approprié les lisières des boisements,

- Déterminer les conditions d'intégration des opérations d'aménagement et de constructions (y compris les constructions liées à l'agriculture) dans le paysage notamment aux entrées d'agglomération,

- Préserver des coupures vertes entre les agglomérations et notamment le long des voies express,

- Protéger les espaces naturels et déterminer ceux d'entre eux à l'intérieur desquels sont autorisées les constructions liées et nécessaires à l'agriculture

- Préserver au maximum de l'urbanisation le paysage naturel en maintenant l'éco-diversité et la richesse des essences locales

- Préserver les cortèges végétaux majeurs des rivières par la création d'une marge de recul appropriée”

→ La ressource en eau

“Les zones d'urbanisation future sont déterminées en fonction de ces critères de gestion des eaux usées et pluviales. Pour les préserver, les P.L.U. et les cartes communales doivent prendre en compte les zones humides nécessaires à la protection de la ressource en eau.”

→ Les orientations pour les espaces naturels d'écologique

“Les communes concernées doivent prendre en compte les objectifs de protection liés aux différentes zones : les zones Natura 2000, les zones humides• les espaces boisés mentionnés dans l'état initial, dans les zones de vallées, les ZNIEFF”

3. LES GRANDS EQUILIBRES ENTRE ESPACES URBAINS ET ESPACES NATURELS

→ La gestion du développement urbain

Breteil est concerné par “Les pôles intermédiaires : 20 logements à l'hectare ou plus”

→ La maîtrise de la consommation de l'espace

“Les zones urbaines doivent “faire l'objet d'orientations d'aménagement comportant les principales caractéristiques de voies, des espaces publics, du découpage parcellaire et des principes d'implantation. Ces nouvelles urbanisations devront tenir compte de la trame paysagère existante.”

“encourager des formes d'habitat moins consommatrices d'espaces”.

→ Une recherche de la qualité de l'aménagement

Ainsi, dans le cadre des futures opérations, une attention particulière est à apporter :

- à la structuration et la hiérarchisation du réseau viaire, qui devra également prendre en compte les possibilités d'urbanisation future
- au développement de continuité piétonnes et cyclables
- à la définition d'espaces publics variés et de qualité
- au découpage parcellaire qui devra s'appuyer sur les éléments paysagers existants
- à la trame du bâti afin de préserver l'intimité des habitants tout en structurant le nouveau paysage urbain
- à la gestion des eaux pluviales dans le souci de limiter la production d' de ruissellement,
- à la prise en compte des populations à mobilité réduite et handicapées.

→ La limitation de l'habitat dispersé

"Seules des opérations de réhabilitation peuvent être autorisées dans les hameaux et éventuellement quelques constructions en dents creuses², à condition que ces dernières ne soient pas localisées à moins de 100 mètres d'un bâtiment d'élevage. En outre, toute nouvelle construction isolée sera interdite."

4. LES OBJECTIFS RELATIFS A L'EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT

→ Une répartition équilibrée de l'offre sociale

*"Les pourcentages minimums de logements locatifs sociaux sont les suivants pour les pôles intermédiaires : **12% et plus**."*

→ Favoriser l'accès à la propriété

5. LES ORIENTATIONS EN MATIERE DE DEPLACEMENTS

"Le SCOT cherche à favoriser la localisation des nouvelles zones d'urbanisation à proximité du réseau de transports collectifs."

"Les documents d'urbanisme doivent prévoir un maillage de cheminements pour les piétons et les vélos"

6. LES OBJECTIFS RELATIFS A L'ACTIVITE ECONOMIQUE

→ Organiser le développement des zones d'activités

→ La qualification des zones d'activités

"Des coupures vertes doivent maintenir les fenêtres de vision sur le grand paysage pour éviter l'urbanisation linéaire"

→ L'artisanat

"La définition des zonages des P.L.U. et les règlements concernant ces zones artisanales se font en prenant en considération la nature des activités."

→ Le commerce

"En accord avec le niveau de croissance démographique attendue, des surfaces alimentaires de proximité (inférieures à 1 000 m²), permettant un maillage fin du territoire peuvent apparaître"

→ Conforter l'activité agricole

"Le maintien des espaces agricoles productifs doit être assuré par un zonage en zone A dans les P.L.U."

"Afin de limiter la dispersion de l'urbanisation dans le secteur agricole, les extensions des hameaux sont interdites."

→ Le développement de l'activité touristique

"Les documents d'urbanisme peuvent prévoir la réalisation d'équipements hôteliers de plus de 40 chambres, afin d'élargir la gamme actuellement offerte sur le territoire."

7. LA PREVENTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

“En amont des zones inondables, les zones d'urbanisation future doivent prendre en compte la gestion de l'écoulement des eaux pluviales et limiter les surfaces imperméabilisées. Les aménagements permettant de retenir l'eau comme les talus et les haies doivent être pris en compte dans la mesure du possible.”

“L'aménagement de parcs éoliens doit se faire dans le respect de la qualité environnementale des sites, de la réglementation et du schéma éolien.”

2.4. Le cadre intercommunal : la Communauté de Communes Montfort Communauté

Montfort Communauté est située au coeur de la Bretagne, aux portes du Pays de Brocéliande. Elle compte 22 695 habitants (Recensement 2006) et est composée de 8 communes : Bédée, Breteil, Iffendic, La Nouaye, Montfort sur Meu, Pleumeleuc, Saint Gonlay, Talensac.

Ses compétences sont variées et ses actions interviennent sur plusieurs domaines.

▪ Aménagement de l'espace et de l'environnement :

- Concertation entre les communes adhérentes en vue de l'aménagement, de l'animation et du développement solidaire du Pays de Montfort.
- Programmation et réalisation d'opérations d'aménagements liés aux activités économiques
- Organisation de transports collectifs intracommunautaires et périurbains (en complément du schéma départemental)
- Valorisation du bocage et aide au développement de la filière bois,
- Participation au développement des énergies renouvelables,
- étude et conduite de zones d'aménagements concertées (ZAC) communautaires,
- exercice du droit de préemption pour les projets d'aménagement communautaire (bâtiment sportif, parc d'activité, réserve foncière, actions du Programme Local de l'Habitat)

▪ Développement économique

La compétence de la communauté s'étend sur toutes les zones ou parcs d'activités créés à compter du 1er juillet 2005 et sur l'ensemble du territoire de la communauté, en plus, des zones d'activités déjà aménagées par la communauté à Pleumeleuc, à Breteil (Launay Quero, La Nouette), et à Iffendic.

La compétence économique comprend :

- l'acquisition foncières, aménagement, entretien et gestion des zones d'activités industrielles, artisanales, commerciales et tertiaires.
- l'élaboration et la mise en oeuvre d'une stratégie de développement dont la promotion commerciale des zones d'activités, en concertation avec les Etablissements Publics de Coopérations Intercommunales (EPCI) formant le Pays de Brocéliande.
- la mise en place d'un programme de réserves foncières à vocation économique.
- l'étude et la programmation de l'ensemble des équipements destinés à l'accueil et au développement des activités économiques dans le Pays de Montfort.
- la construction de bâtiments et la réalisation d'autres investissements dans le domaine économique
- le développement d'actions visant à soutenir et à favoriser l'emploi en concertation avec les structures et partenaires intéressés,
- l'accueil et la négociation des conditions d'implantation des entreprises ou de personnes ayant un projet de création ou d'extension d'activité.
- la promotion économique du Pays de Montfort.

En matière de maintien des activités de proximité de type artisanal ou commercial, et lorsque l'intervention de Montfort Communauté a pour but d'assurer le maintien des services nécessaires

à la satisfaction des besoins de la population en milieu rural, et que l'initiative privée est défaillante ou absente, elle peut accorder des aides directes ou indirectes, sous réserve de la conclusion avec le bénéficiaire de l'aide d'une convention fixant les obligations de ce dernier.

▪ Culture, sports et loisirs

- construction ou aménagement et entretien des équipements sportifs d'intérêt communautaire,
- animation des activités sportives organisées à l'échelle intercommunale,
- octroi de subventions aux associations Loi 1901 dans le cadre des champs de compétence de la communauté,
- soutien au développement des technologies de l'information et de la communication

▪ Logements

- Participation à la négociation des dotations (PLA) et de leur répartition dans la zone de la communauté,
- aide financière à l'accompagnement du logement social dans les communes membres,
- enregistrement des demandes de numéro unique départemental sur le territoire de la communauté,
- **réalisation d'un programme local de l'habitat (PLH) et de son programme d'actions (dont les dispositions sont décrites dans le volet diagnostic social). Le PLU se doit de respecter les dispositions du PLH dans un rapport de compatibilité.** Les objectifs du PLH sont rappelés dans la partie Analyse socio-économique.

▪ Tourisme

- Aménagement des zones touristiques, mise en valeur et gestion du domaine de Trémelin et du site de Boutavent (Iffendic)
- Promotion touristique et culturelle du Pays de Montfort,
- Gestion des chemins de randonnées inscrits au PDIPR (Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée)

▪ Création, aménagement et entre tien de la voie d'intérêt communautaire

▪ Elimination des déchets des ménages et assimilés

▪ Action sociale et opérations en matière de politique sociale, humanitaire et de solidarité d'intérêt communautaire.



Le dispositif d'accueil peut concerner des actions de prêt et location de locaux, de mise à disposition mais aussi de construction de bâtiments neufs.

II - ANALYSE DE L'ETAT INITIAL

LOCALISATION ET DESSERTE

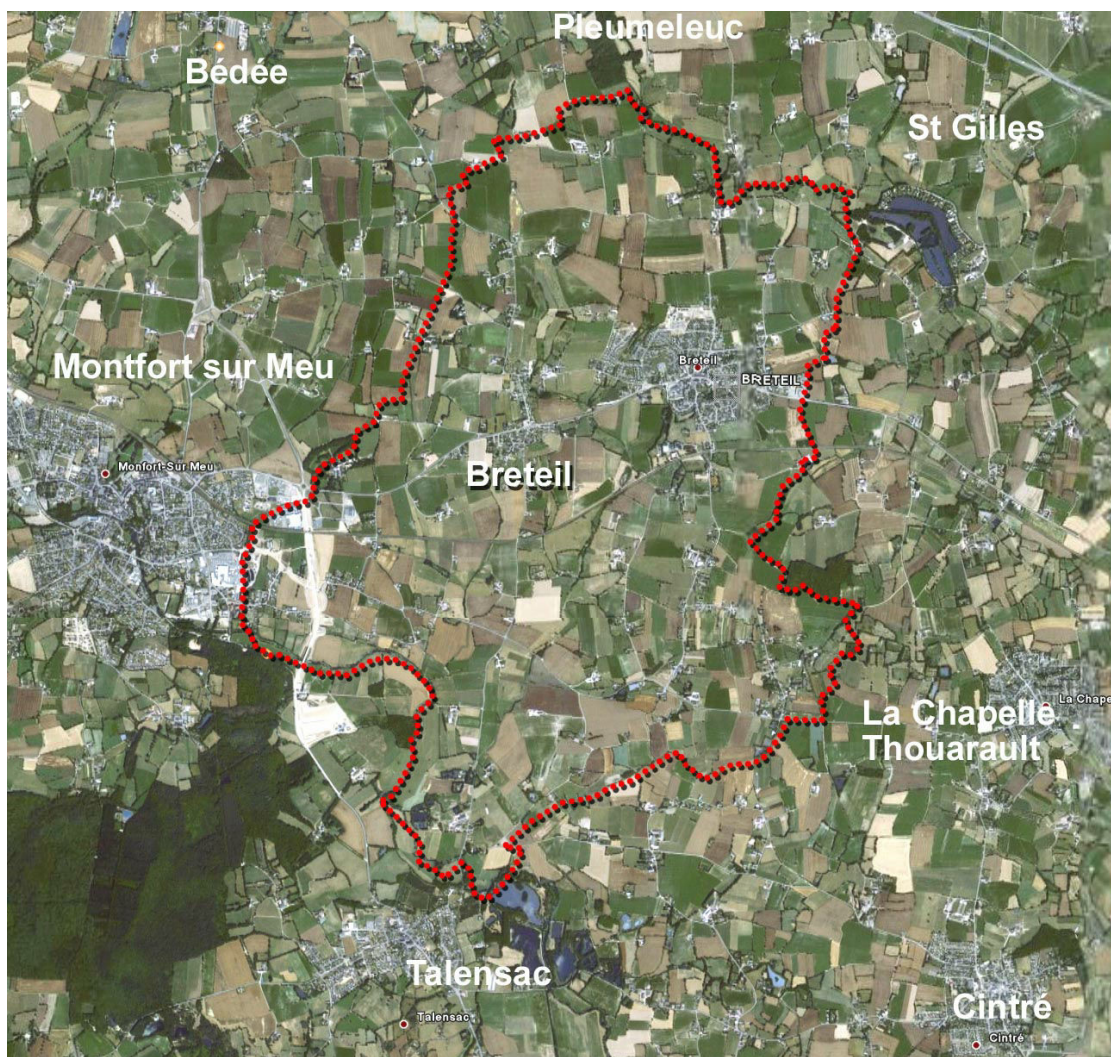
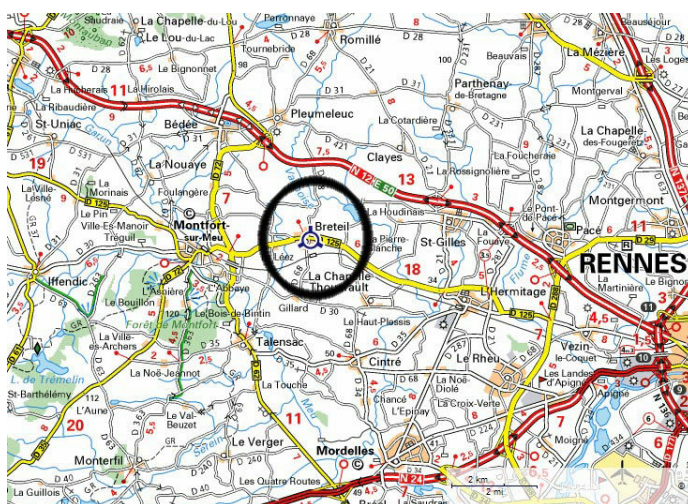
1. LOCALISATION GEOGRAPHIQUE DE BRETEIL

La commune de Breteil se situe à une vingtaine de kilomètres à l'Ouest de Rennes. Elle bénéficie de la desserte ferroviaire, qui rend très attractive par rapport au bassin d'emplois rennais. La proximité de RN12 (Brest/Rennes), rapidement accessible depuis la RD72 présente sur Montfort-sur-Meu est également un atout très favorable.

Le bourg de Breteil est situé à l'extrémité Nord-Est du territoire de la commune. Il est au croisement de plusieurs voies communales et de deux départementales : la RD 125 (Est/Ouest) et RD68 5Nord/Sud) Un autre ensemble important de constructions se trouve le long de la RD125, au lieu-dit "le Léez" ou "la Grande Porte", à quelques kilomètres du bourg.

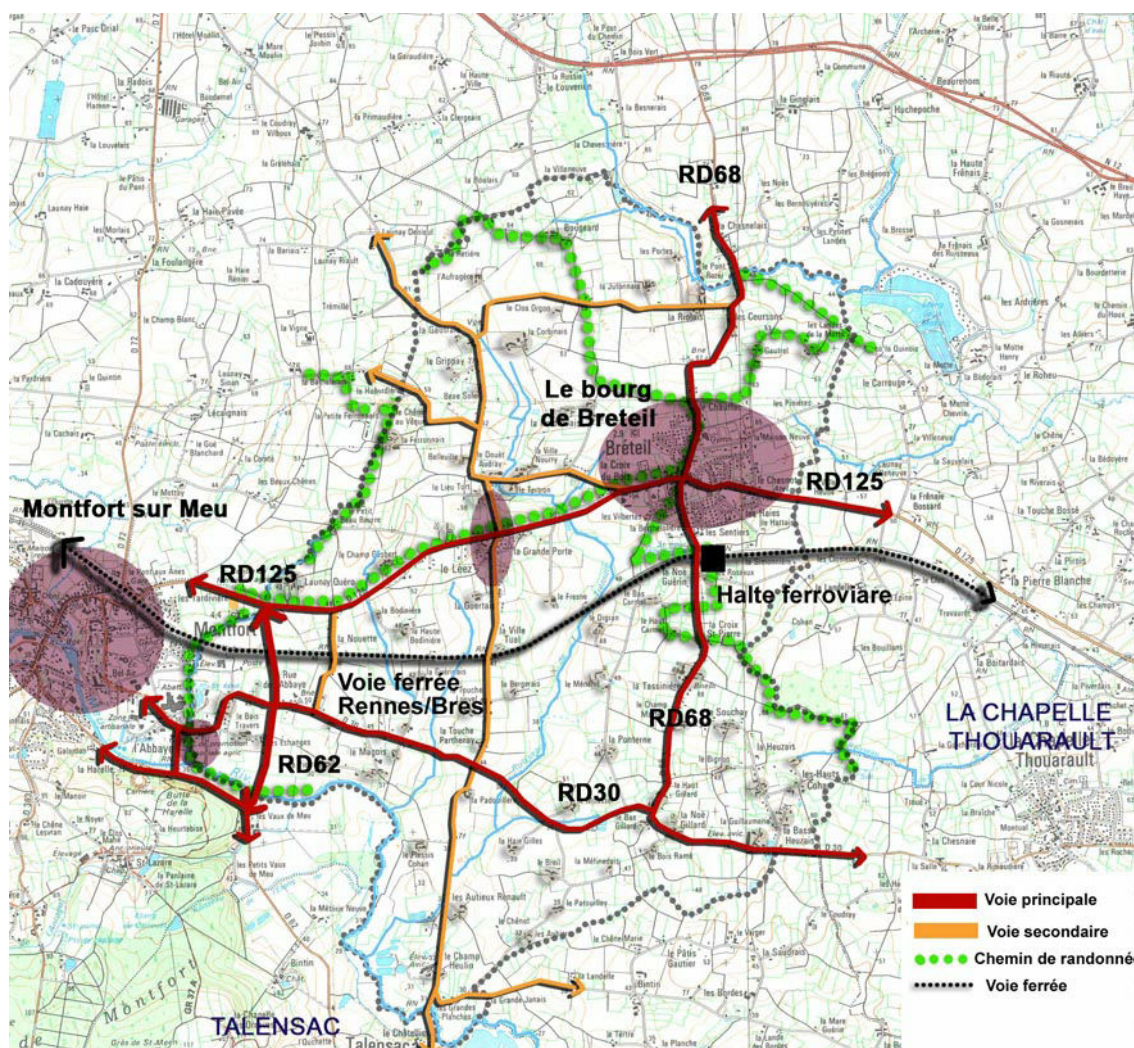
Cette situation géographique lui permet d'assurer une desserte rayonnante vers les autres communes. La commune est bordée par les communes de Bédée, Pleumeleuc au Nord, de St Gilles à l'Est, de la Chapelle Thourarault, Talensac, Cintré au Sud et Montfort sur Meu à l'ouest.

Localisation géographique de Breteil



2. ANALYSE DES RESEAUX ET DEPLACEMENTS

Le réseau routier s'appuie sur la RD 125 qui traverse le territoire d'Est en Ouest (Axe Rennes / Montfort sur Meu), et la RD 68 qui le traverse du Nord au Sud et permet de relier Breteil à l'axe Rennes - St Briec, au Nord. Le bourg de Breteil s'articule sur ces deux axes. Sur ce réseau principal se greffent les voies secondaires, avec en particulier un axe Nord Sud parallèle à la RD 38 permettant de rejoindre la commune de Talensac. Cette voie secondaire dessert le village de Le Leez / La Grande Porte. D'une façon générale, le territoire est bien desservi. La voie ferrée, parallèle à la RD 125, limite cependant les échanges Nord/ Sud.

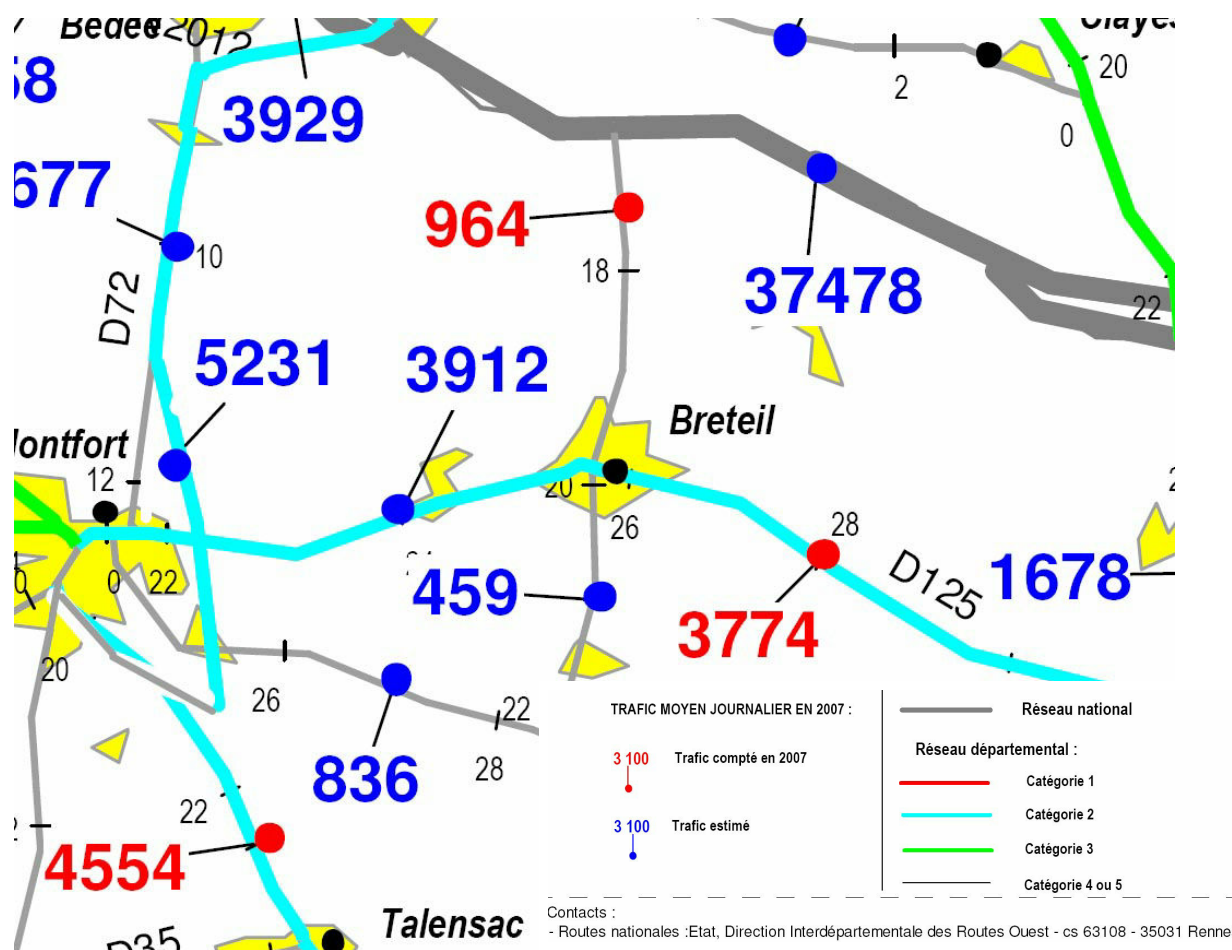


Selon l'INSEE (cf. Tableau ci-dessous - recensement de 1999), le principal moyen de transport utilisé pour le trajet domicile/travail est la voiture, à hauteur de 80%, contre 11% pour les autres modes de déplacements: déplacements doux (marche, vélo) ou transports en commun.. Le covoiturage est peu représenté.

moyens de transport	lieu de résidence - lieu de travail							
	ensemble	dans la même commune	autre com-ensemble	dt. même unité urb.	dt. même zone emploi	dt. même département	dont même région	dont autres cas
Pas de transport	69	67	2	0	1	2	2	0
Marche à pied seule	40	36	4	0	3	3	3	1
Deux roues seul	26	14	12	0	12	12	12	0
Voiture part. seule	1 119	77	1 042	0	990	1 009	1 031	11
Transp. commun seul	89	1	88	0	82	83	83	5
Plusieurs modes trpt	59	8	51	0	45	46	47	4
Total	1 402	203	1 199	0	1 133	1 155	1 178	21

La RD125, voie de catégorie 2, est un axe majeur, qui compte un flux routier quotidien important (3912 véhicules/jour), tandis que le trafic sur la RD68 est sensiblement moindre (964 véhicules/jour).

Trafic journalier en 2007



Cependant, ces chiffres doivent être nuancés : la commune de Breteil a récemment aménagé une voie cyclable en le long de la RD 125 reliant le bourg à Montfort. La proportion des actifs utilisant le vélo pour se rendre à leur lieu de travail a peut-être augmenté depuis 1999.

En terme de transports en commun, la voie ferrée permet de relier Rennes à Breteil en environ 15 mn et propose des trajets réguliers : en moyenne dix à douze aller-retours Rennes/ Breteil par jour entre 7h00 et 20h00 . Ce mode de transport est un atout pour le développement de la commune.

Breteil est également desservie par la ligne 2 Rennes-Gaël du réseau de bus Illeco, qui permet de rejoindre la gare de Rennes en près de 35 minutes avec 3 arrêts sur la commune : Mairie/ Anne de Bretagne / Grande Porte.



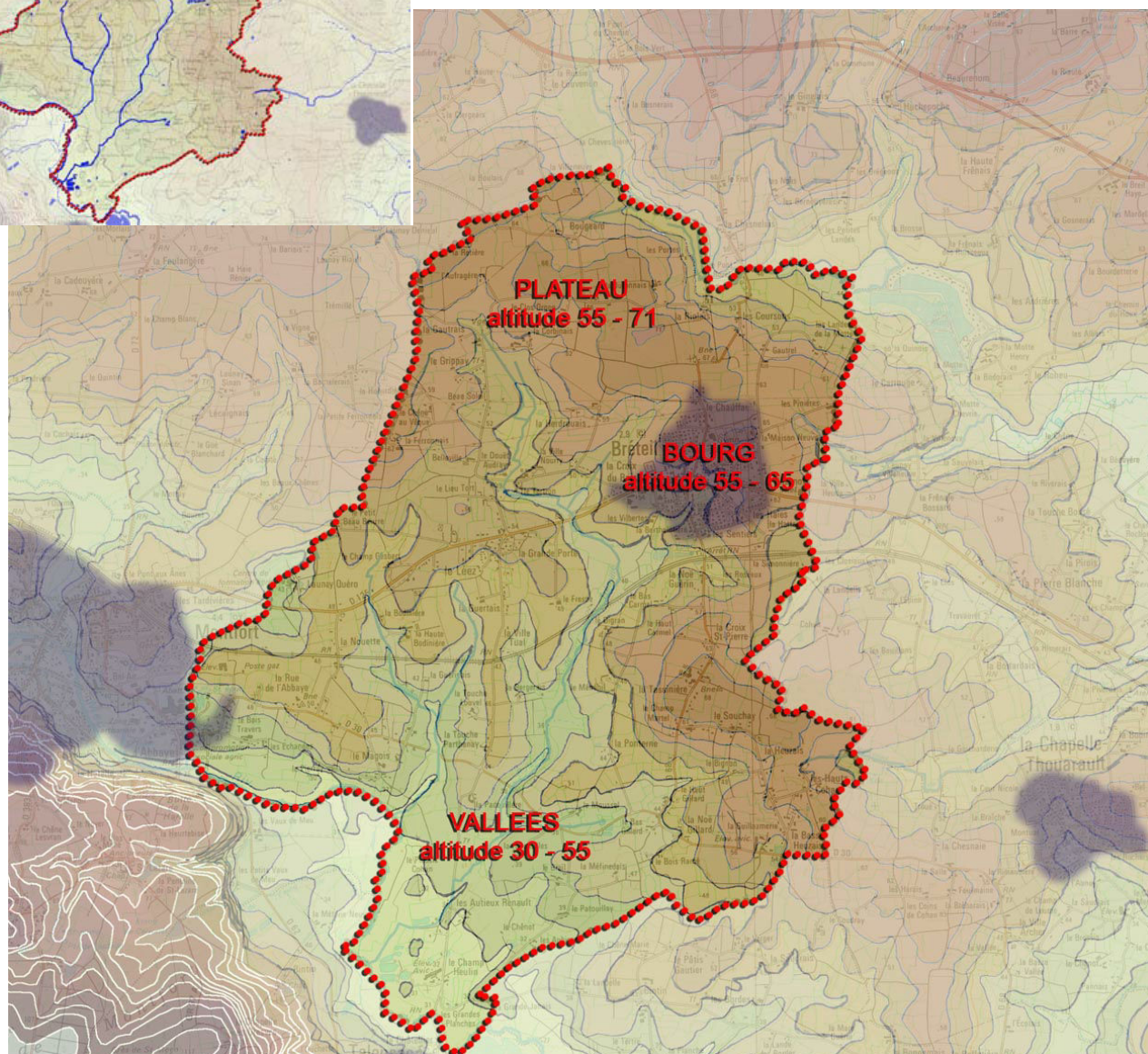
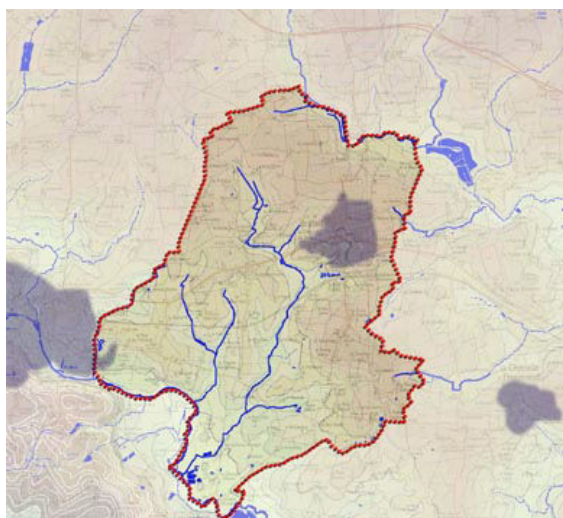
ANALYSE DU MILIEU NATUREL, DU PAYSAGE ET DE L'ENVIRONNEMENT

1. ANALYSE DU MILIEU NATUREL DE L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

1.1. Topographie

Le territoire communal présente un dénivelé vers le Sud-Ouest en direction de la vallée du Meu (dénivelé d'environ 40m). La frange Nord du territoire est en pente douce vers la vallée de la Vaunoise.

Les modelés en creux au coeur du territoire résultent de la présence du ruisseau de Trémillé et en parallèle du ruisseau de Beaubeurre. Les vallonnements sont assez peu perceptibles (pentes douces, vallons peu profonds et assez larges), c'est davantage la végétation (peupliers, paysage plus fermé) qui nous renseigne sur la présence de cours d'eau.



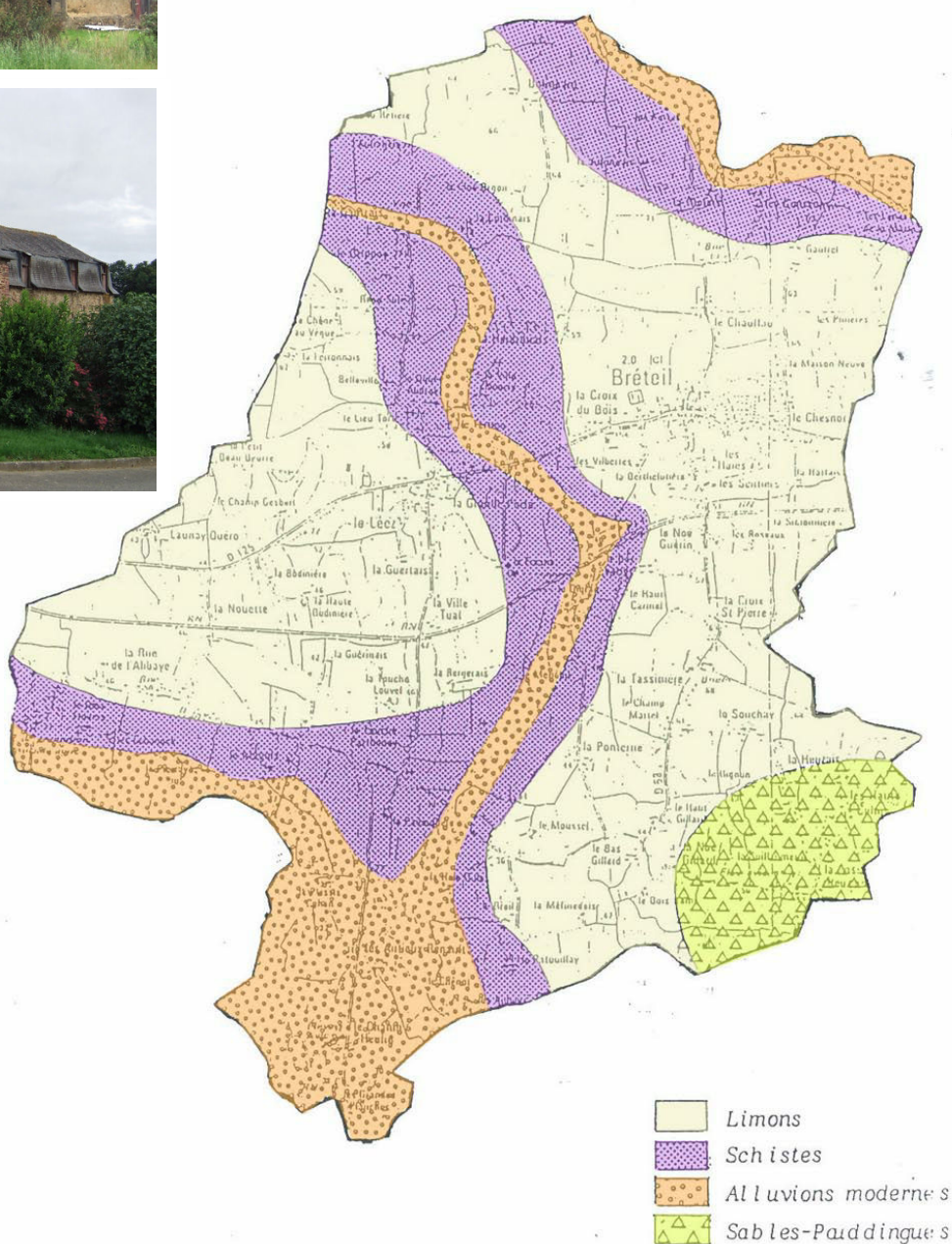
1.2. La géologie des lieux

Il existait des carrières de graviers au Champ Heulin, au sud de la commune. Cependant, le sous-sol de Breteil est majoritairement composé de schiste et de limons.

Au sud de la commune, le sous-sol renferme du sable et du poudingue (roche faite de cailloux roulés et fixés entre eux par un ciment naturel).

La majorité des constructions de la commune témoigne de l'utilisation de la terre comme matériau principal, le schiste et le poudingue étant réservés aux solins ou bien aux édifices "majeurs" tels l'église ou le manoir de la Riolais par exemple.

Ci-contre : bâti en terre et manoir de la Riolais en schiste



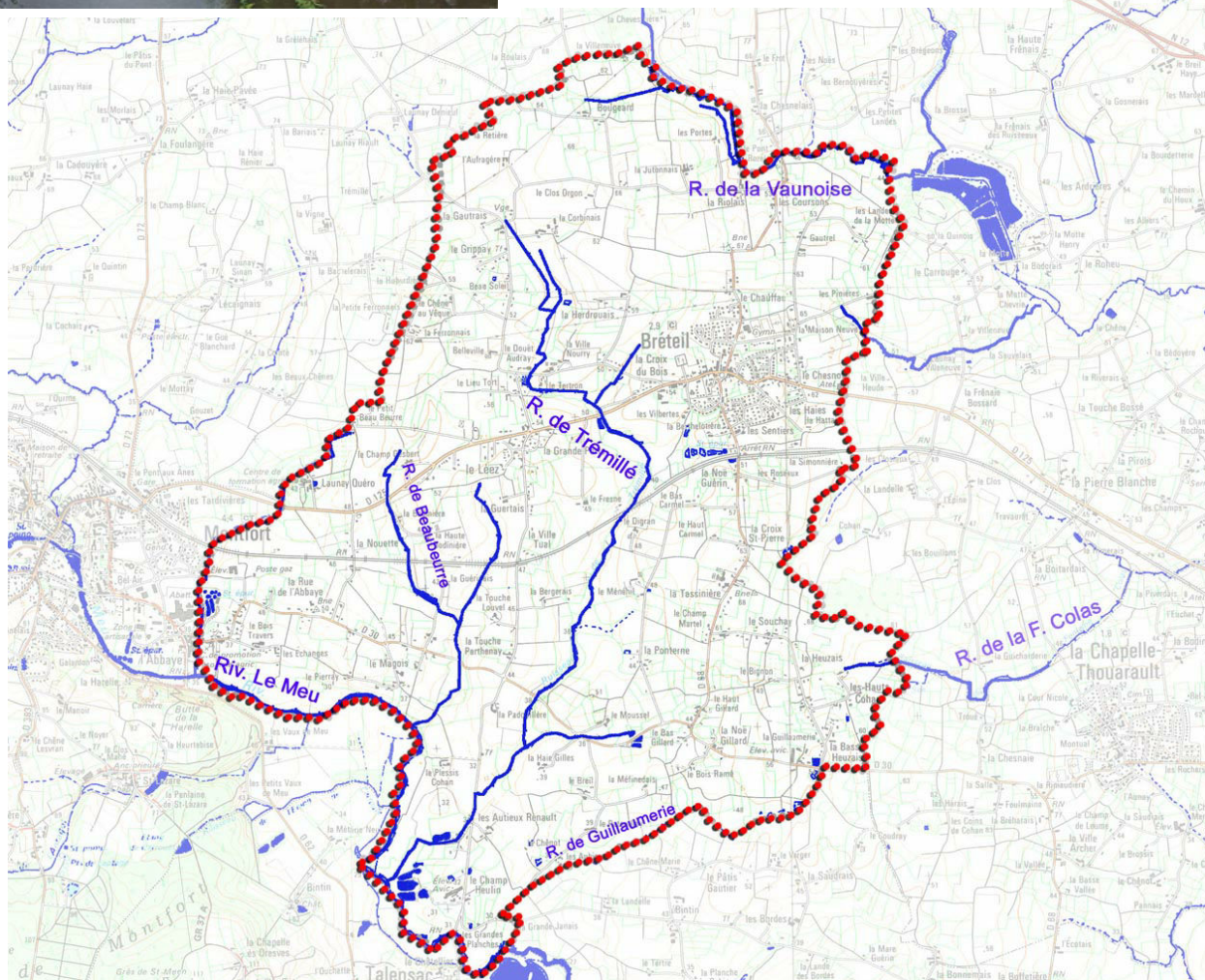
D'après Pascal DANEELS - l'arbre dans l'aménagement communal ENSAR septembre 1988

1.3. Hydrographie

Le territoire communal est traversé par plusieurs cours d'eau. Tout d'abord, le Meu, qui sert de limite, au sud-ouest, entre la commune de Breteil et celles de Montfort-sur-Meu et Talensac. D'autre part, la Vaunoise qui compose également la limite, au nord, entre la commune, Pleumeleuc et Bédée.

Enfin, les ruisseaux de Trémillé et de Beaubeurre traversent la commune du nord au sud.

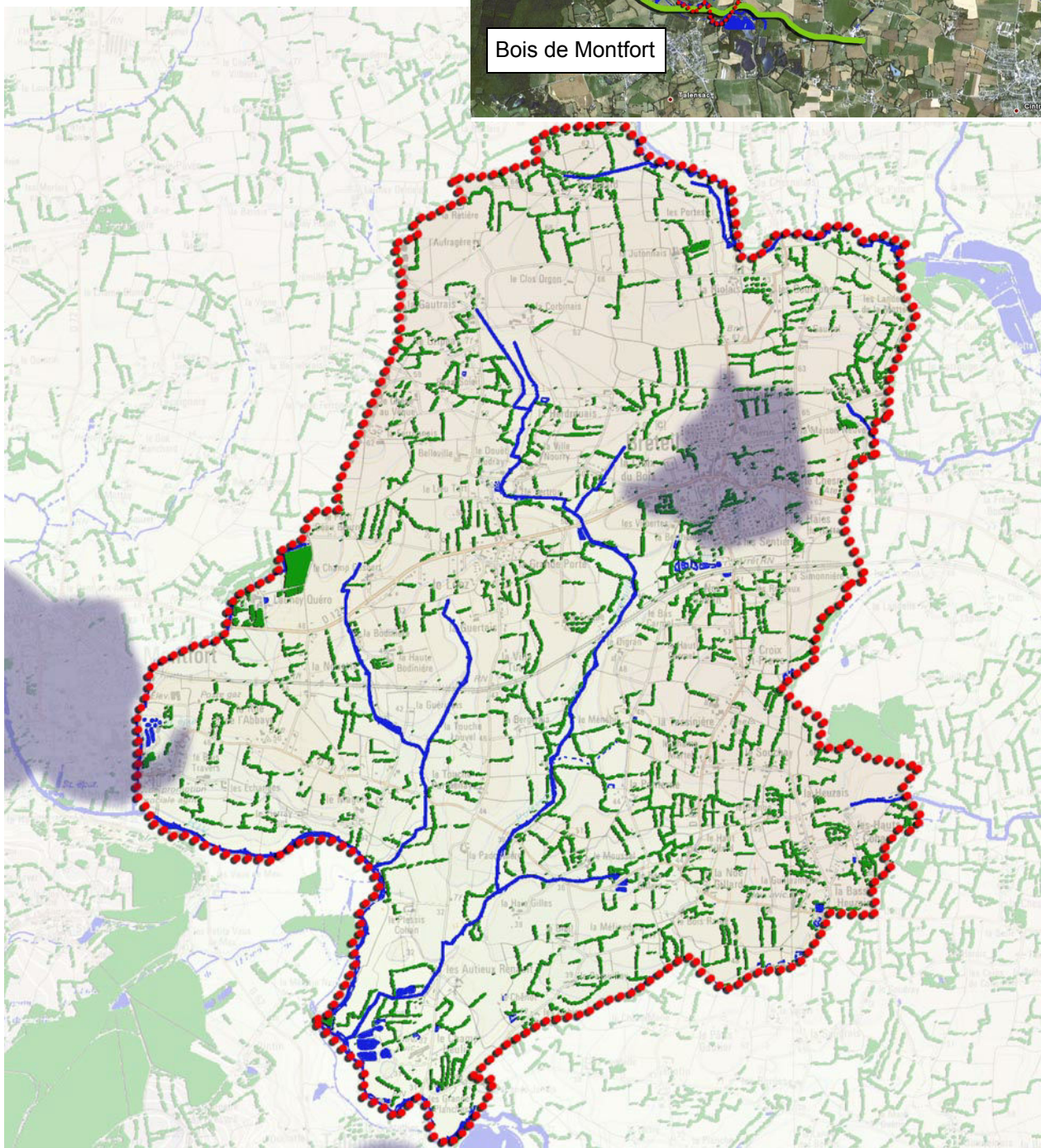
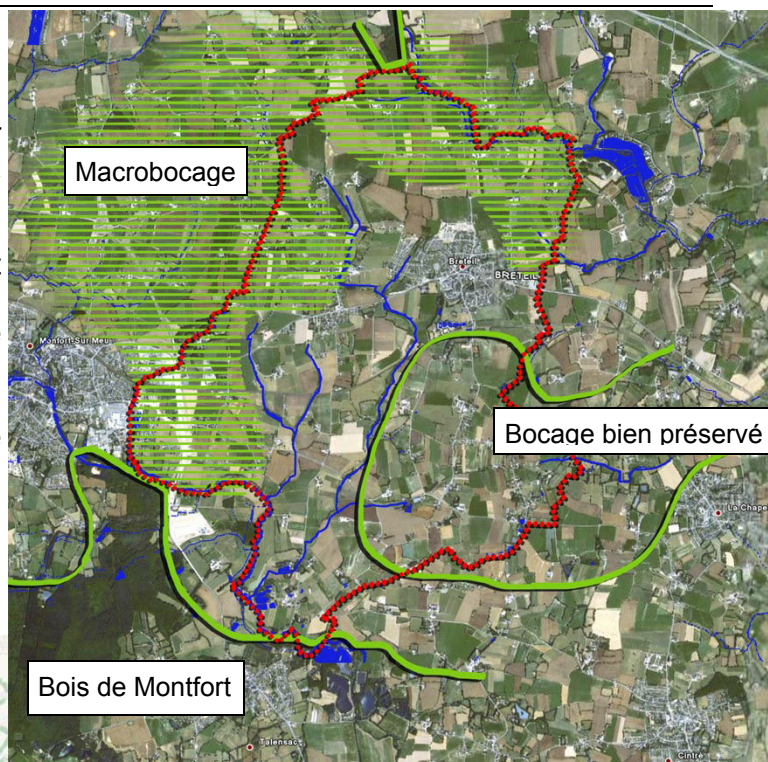
Ci-dessus : la vallée du Meu et le pont des Grandes Planches



1.4. La trame verte

La trame verte est encore bien présente sur le territoire communal, en particulier sur la frange Est.

- Le plateau au Nord Ouest est plus ouvert (paysage de cultures)
- La partie Nord Est et Ouest du territoire est marquée par un bocage distendu (« Macrobocage »)
- La partie Est par un bocage plus fermé (périmètre au sud du bourg).



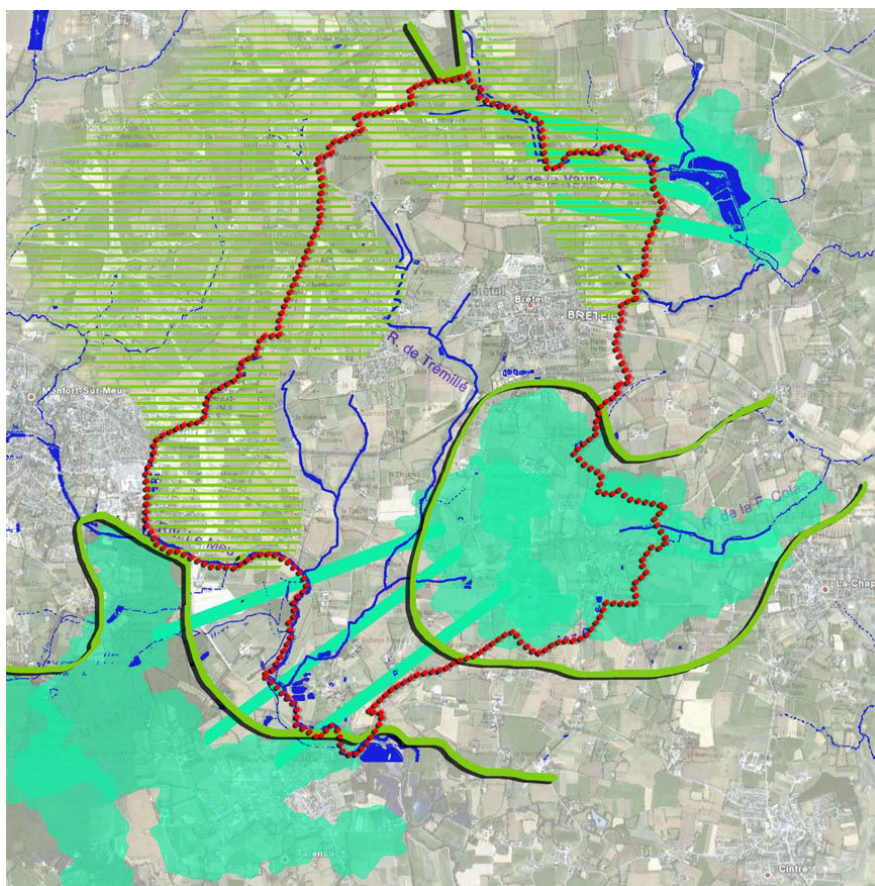
La trame verte est caractérisée par :

- les haies bocagères (paysage de ragosses ou paysage pacager),
- les bosquets et petits bois (peu nombreux)
- les petites peupleraies marquant les fonds de vallons
- Les haies de saules et frênes principalement au Sud du territoire (secteur plus humide)
- Quelques rabines (allée de la Riolois...)

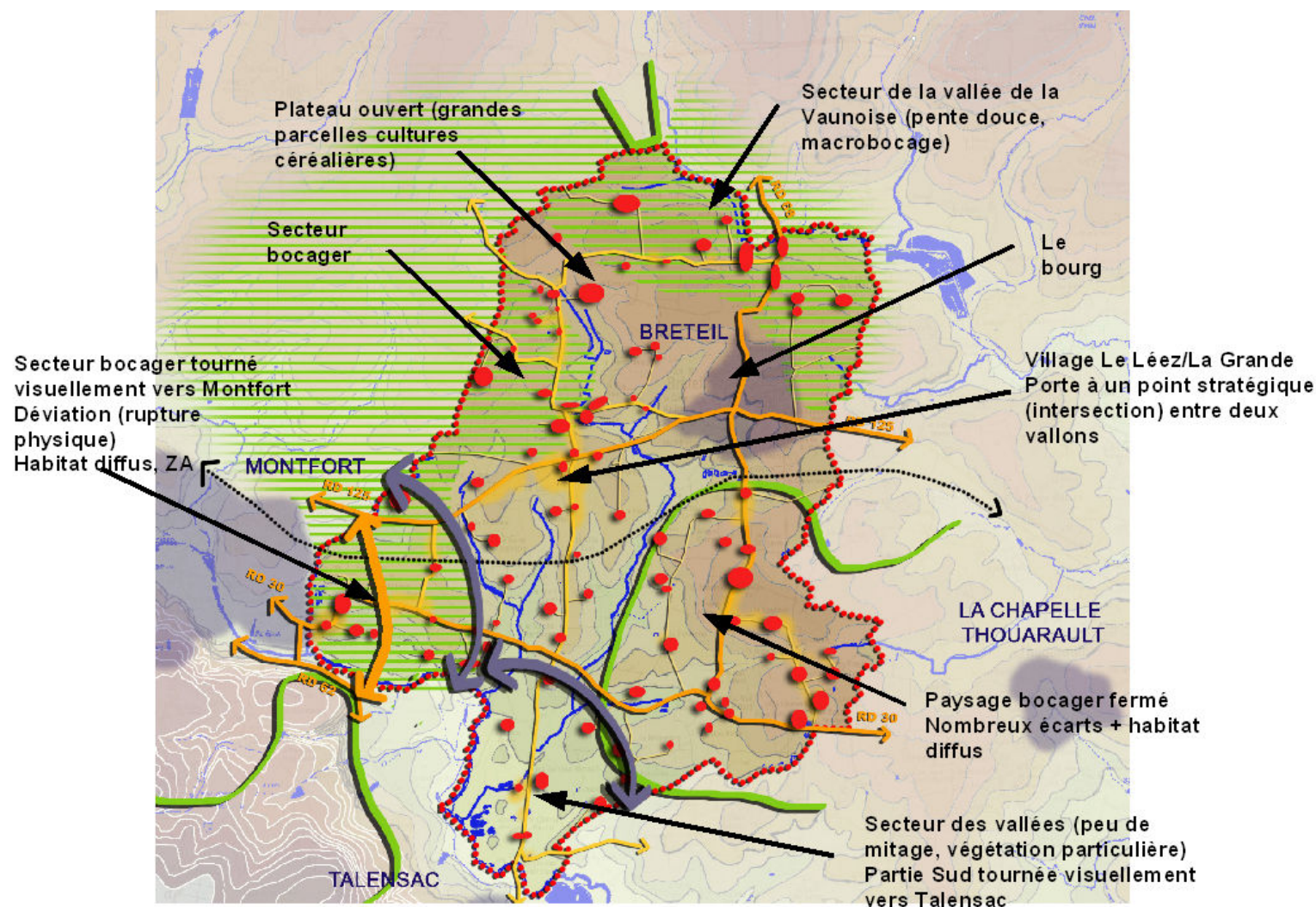


A l'échelle du territoire, certains secteurs présentent un enjeu important du point de vue des échanges faunistiques:

- Vallée du Meu
- Secteur sud de la commune: zone d'échange entre le bois de Montfort et le territoire de la Chapelle Thourault (bocage bien préservé + ruisseau de la Fontaine Colas)
- Secteur Nord de la commune: proximité des étangs de la Motte, vallée de la Vaunoise (probablement un axe de déplacement privilégié).



1.5. Synthèse



L'analyse des différentes composantes du paysage que sont notamment le relief, la trame verte, la trame bleue et la trame bâtie, nous a permis de différencier des unités paysagères sur le territoire.

Une unité paysagère correspond à une aire géographique au sein de laquelle les principaux composants visuels du paysage répondent à une certaine homogénéité. Les limites de ces unités paysagères peuvent être franches (quand elle sont par exemple liées à un événement particulier de la topographie comme par exemple une ligne de crête), ou au contraire floue, il peut par exemple s'agir d'une évolution progressive de la végétation sur un plateau définissant deux ambiances particulières.

Cinq unités ont été proposées, permettant d'appréhender le paysage du territoire de Breteil.

1.6. Les entités paysagères

Une unité paysagère correspond à une aire géographique au sein de laquelle les principaux composants visuels du paysage (topographie, trame verte, trame bâtie...) répondent à une certaine homogénéité. 5 unités paysagères ont pu être définies sur le territoire communal.

1 : Paysage de bocage relativement distendu, en pente douce vers la vallée de la Vaunoise ou vers le ruisseau de Trémillé (partie Sud Ouest tournée vers Montfort (a))

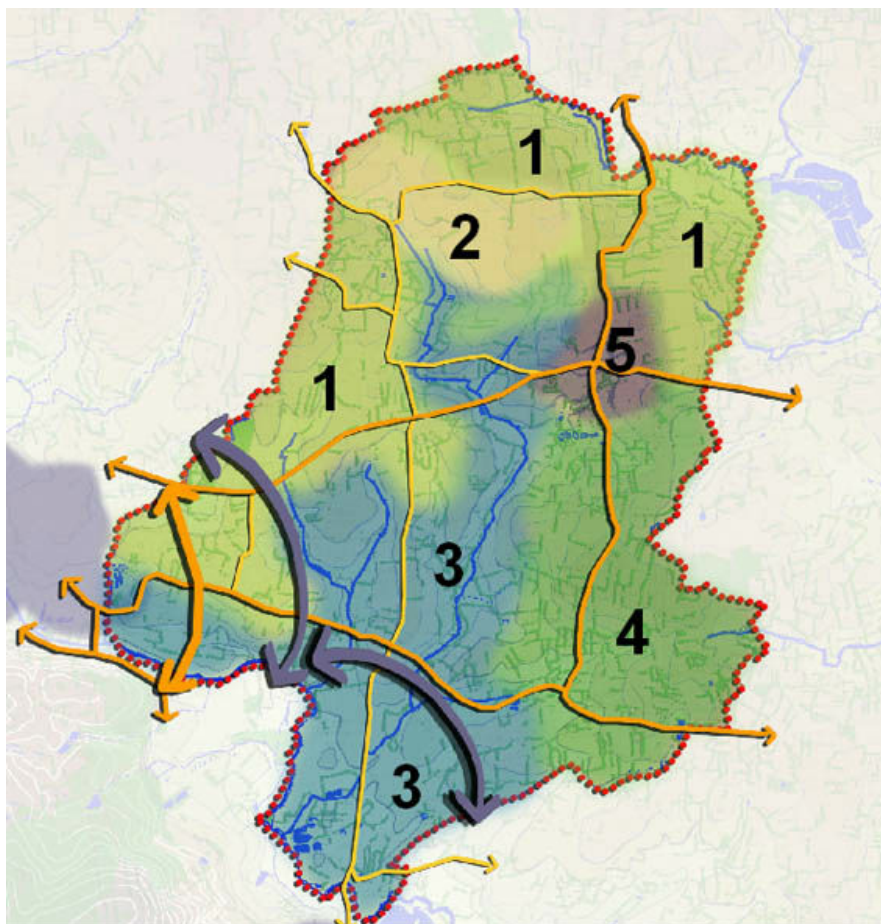
2 : Paysage de plateau ouvert marqué par les cultures céréalières – assez peu de bâti sur ce secteur

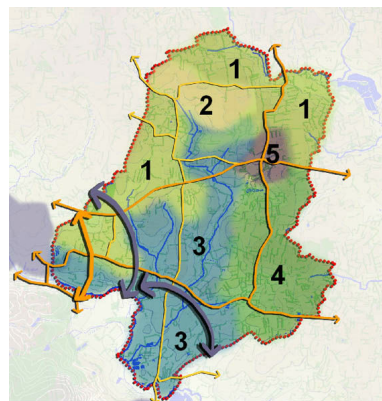
3 : Paysage doucement vallonné, organisation Nord Sud autour des deux affluents du Meu. Présence d'un bocage résiduel, mais aussi de haies de saules, de frênes et de nombreuses plantations de peupliers qui signalent la présence des ruisseaux – Nombreux écarts

Partie Sud tournée vers Talensac et le bois de Montfort (b)

4 : Paysage de bocage fermé – Ecart anciens aujourd'hui reliés par de l'urbanisation en linéaire

5 : Paysage urbain, bourg concentrique implanté sur une pente douce vers le ruisseau de Trémillé, à un noeud routier important, identité architecturale et paysagère particulière





*Illustration des paysages de Bréteil
(pour la partie agglomérée : voir
chapitre analyse urbaine).*



2. ANALYSE ENVIRONNEMENTALE

2.1. Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI)

La commune appartient au périmètre du **PPRI du bassin du Meu, du Garun et de la Vaunoise**, **approuvé** le 20.10.2005, qui concerne 19 communes et qui prend en compte les risques d'inondations **par le débordement des rivières du Meu, du Garen et de la Vaunoise**. Les risques d'inondations sont caractérisés par des crues fluviales de montée assez lente ainsi en 1995, le niveau de l'eau est monté de 0.9 cm/heures.

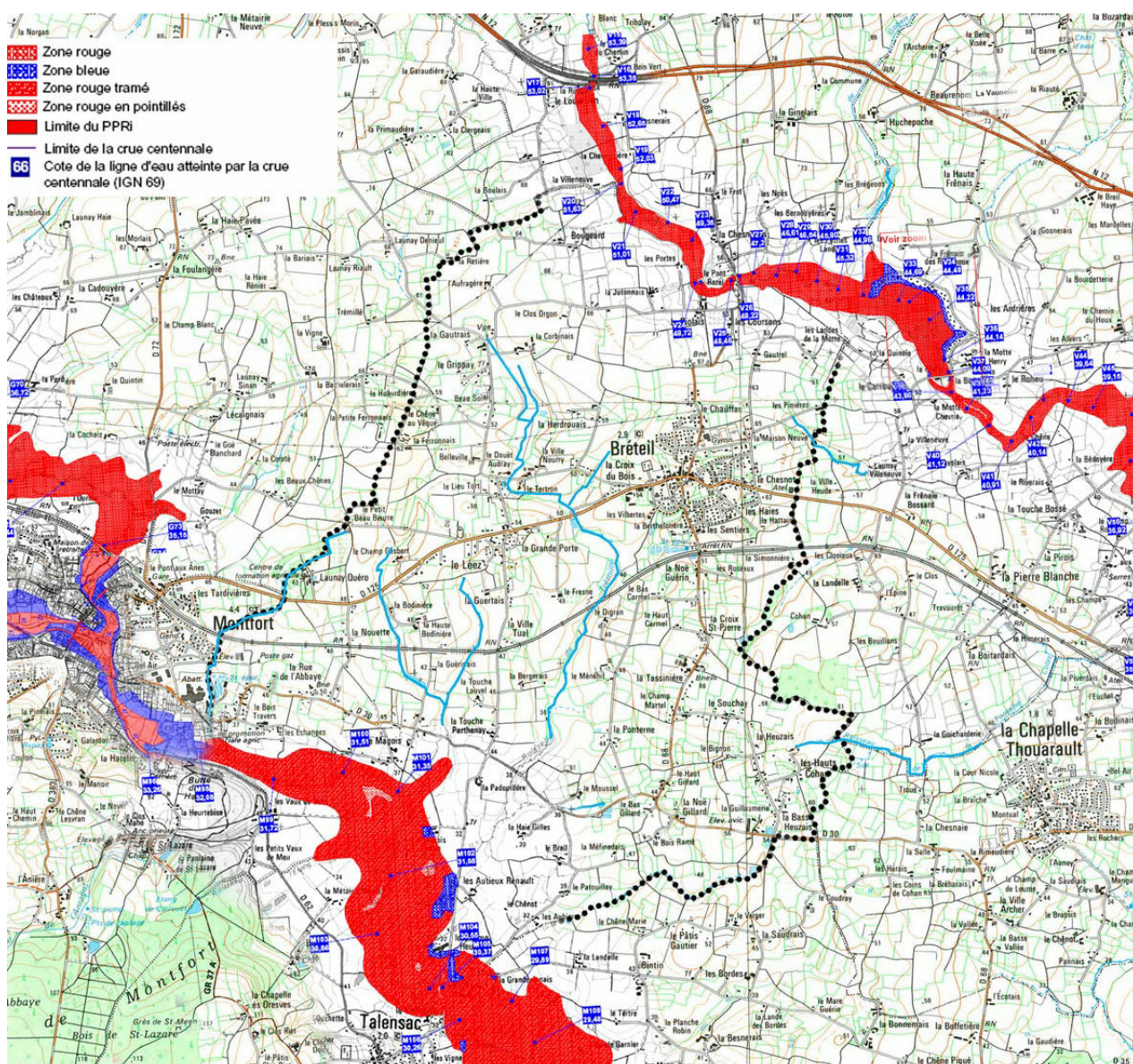
Les secteurs les plus touchés lors des dernières crues concernent :

- pour le débordement de la rivière du Meu : le Champ Heulin, les Grandes Planches, les Aultieux Renault,

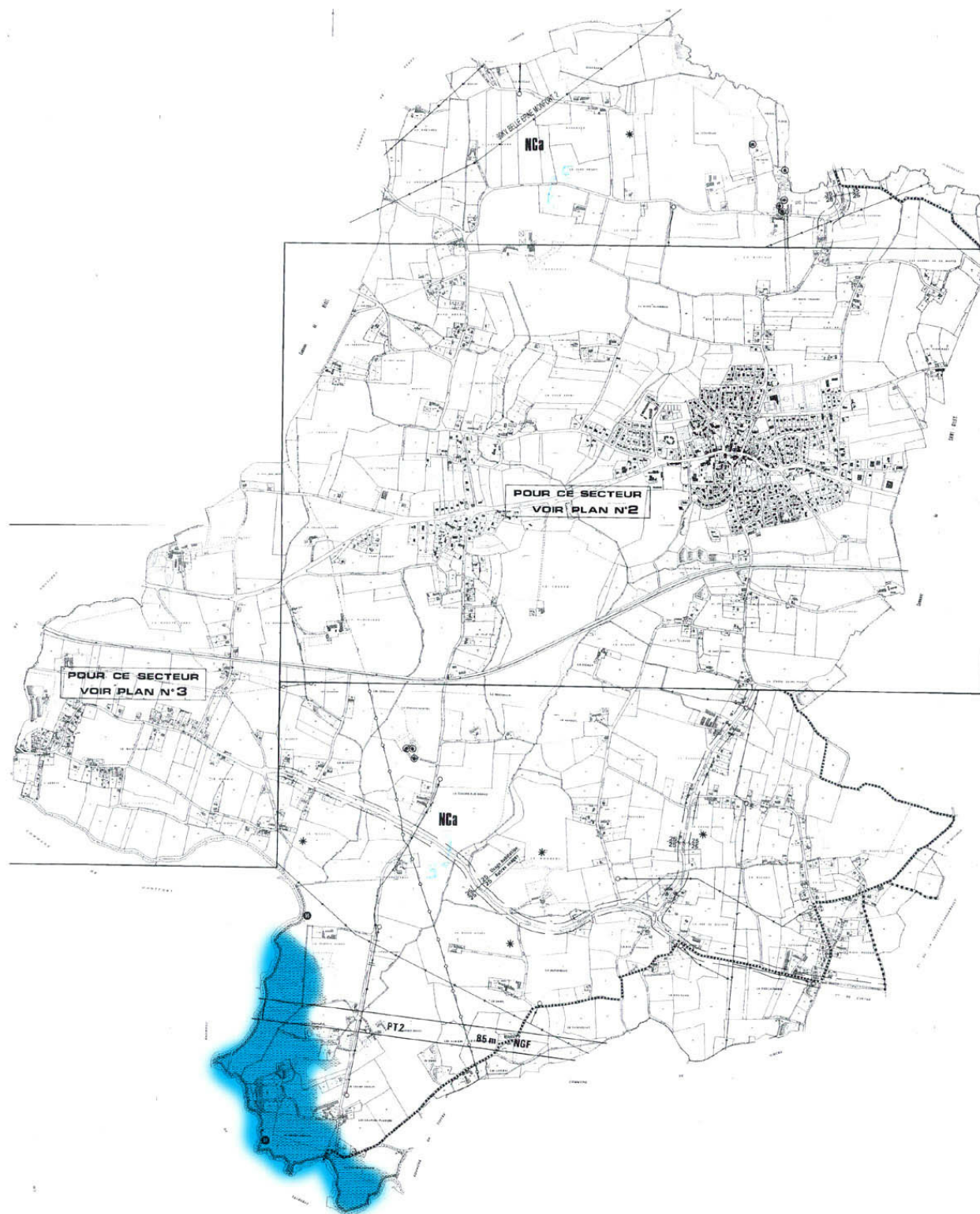
- pour le débordement de la rivière de la Vaunoise : la Jutonnais, la Riolois, les Bas Coursous.

La commune a d'ailleurs fait l'objet de deux arrêtés de catastrophes naturelles en 1999 et 2001 pour inondations et coulées de boues.

Le plan du PPRI s'impose à tous les éléments du PLU, il s'agit d'une servitude d'utilité publique. Les cartes et la réglementation sont annexées au PLU.



Le POS



Le POS avait déjà défini une zone inondable, qui est renforcée et étendue autour du secteur du Meu. En revanche, la vallée de la Vaunoise n'était pas concernée par une protection particulière.

2.2. Prise en compte de la ressource en eau

La loi du 21 avril 2004, transposant la directive cadre sur l'eau 2000/60/CE, modifie dans son article 7 le Code de l'Urbanisme. Les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec les objectifs et les préconisations du SDAGE et du SAGE. Plus particulièrement, le plan local d'urbanisme doit être rendu compatible avec le SDAGE et le cas échéant avec le SAGE dans un délai de 5 ans après leur approbation. Le SDAGE rappelle que les zones humides ont une haute valeur écologique, des fonctions de régulation, d'auto-épuration et d'amortissement des variations de débit et de niveau d'eau et préconise ainsi que les zones humides d'intérêt local soient inventoriées.

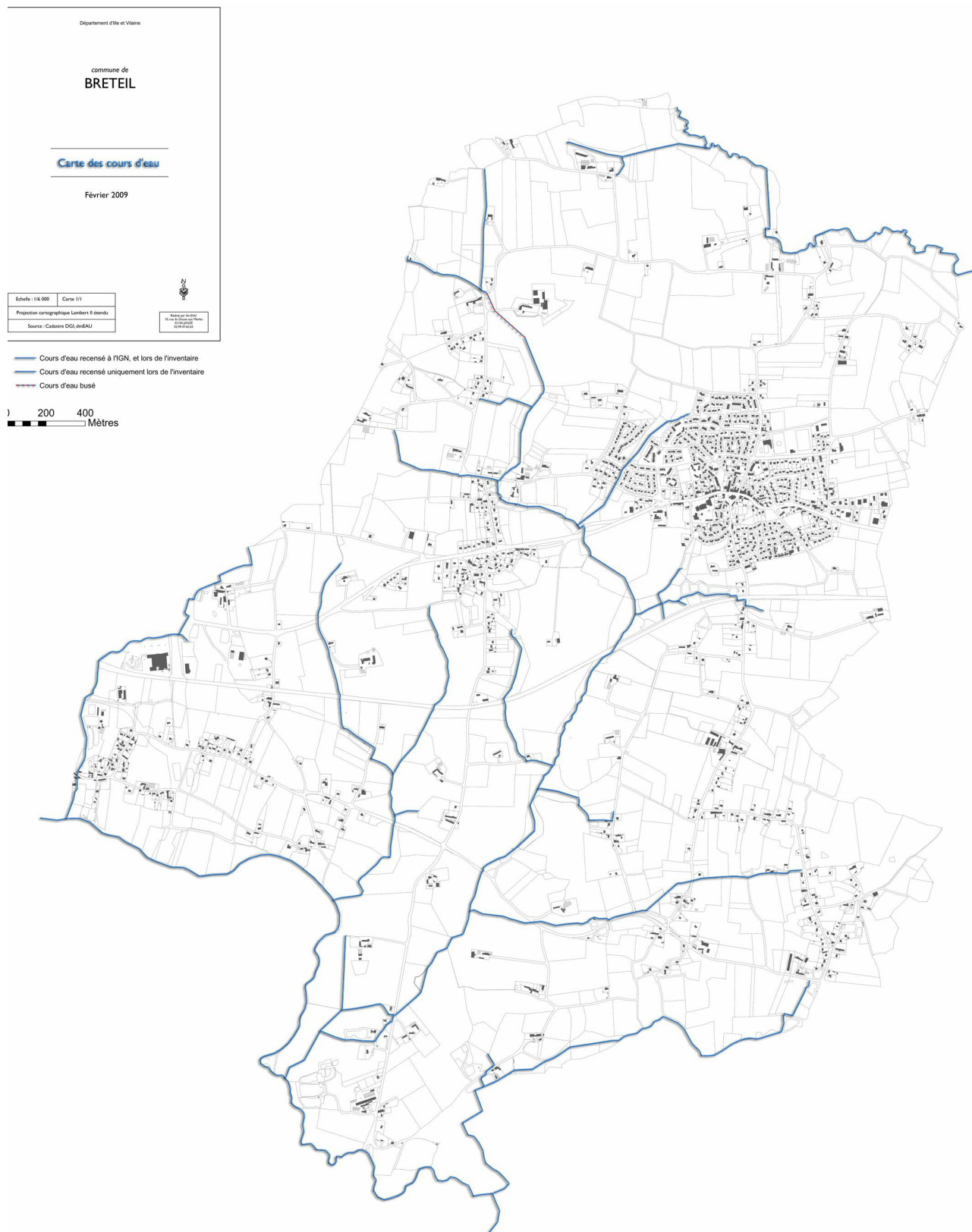
La commune est concernée par le bassin versant du Meu et par le SAGE Vilaine. Les zones humides ont été repérées un bureau d'études missionné par le Syndicat Intercommunal du Bassin Versant du Meu en 2005. Ce recensement a été complété par une mise à jour des cours d'eau lors de l'élaboration du PLU.

Recensement des zones humides

(Source : inventaire de 2005, syndicat du bassin versant du Meu, Hydroconcept)



Recensement des cours d'eau (Source : inventaire de 2009, DM 'Eau)



3. ANALYSE DU PAYSAGE DU BOURG DE BRETEIL

3.1. Les franges urbaines



→ La limite Nord du bourg

La lisière (intervalle où la ville et la campagne se rencontrent), compose un espace particulièrement sensible en terme de paysage. Il s'agit d'un l'espace d'articulation entre le bâti et le non bâti qui doit permettre une mise en scène de la ville depuis l'espace rural tout en proposant des perméabilités (visuelles, piétonnes...) depuis la ville vers la campagne.

1 - La lisière au Nord Ouest du bourg est marqué par deux chemins d'exploitation parallèles orientés Est/Ouest.



2 - Un secteur d'habitat (les Landelles 2) est en cours de construction, il s'appuie sur le CR n°209 qui constitue donc la limite actuelle de l'urbanisation.

Ci-contre : le CR n°209



3 - La limite Nord Est (après la Rue des Chauffaux) est également matérialisée par un chemin orienté Est Ouest qui longe les terrains de sports. Ce chemin creux bordé de haies bocagères présente un réel intérêt paysager.

4 - Au delà de ce réseau de chemins Est/Ouest s'étend un paysage agricole assez ouvert, en pente douce vers la vallée de la Vauoise.



→ La limite Ouest du bourg

1 - La limite Nord Ouest du bourg s'appuie sur le chemin de la Haute Herdouais. Une bande plantée a été préservée en limite d'urbanisation pour assurer une transition douce avec l'espace rural. Le paysage à l'ouest du bourg est en effet un paysage agricole ouvert (secteur de la Ville Noury jusqu'au ruisseau de Trémillé).



2 - Plus au sud, dans le secteur de la Croix du bois, le paysage se referme autour du ruisseau de Trémillé (entre la route de Bédée et la RN 125).

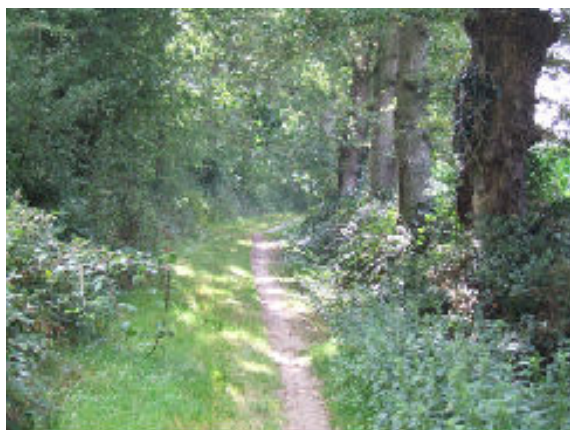
→ La limite Sud du bourg



1 - La limite Sud Ouest du bourg se caractérise par de vastes parcelles ouvertes le long de la RD 125 puis, le paysage se referme autour du noyau des villerberthes.

2 - Ceci est lié à la présence d'un bâti patrimonial (Villeberthes) accompagné d'un parc planté, l'ensemble étant desservi par un chemin creux bordé de haies bocagères. Ce chemin dessert également la station d'épuration le long de la voie ferrée. La voie ferrée est peu perceptible à cet endroit, néanmoins elle constitue une limite physique, conditionnant les échanges en un seul point (traversée vers la Berthelotière).

3 - La limite Sud Est du bourg est caractérisée par de vastes parcelles agricoles entre l'urbanisation existante et la voie ferrée (secteur de la Hattais). Un chemin Est/Ouest bordé de haies bocagères traverse ce secteur.



→ La limite Est du bourg



1 - La limite Nord Est du bourg se situe aujourd'hui au niveau de la Rue des Pinnières qui dessert quelques constructions en rive Est, préservant, entre ces constructions, des fenêtres sur les champs du Chesnot.

2 - Cette voie dessert également la zone d'activités par la Rue des Métiers. La ZA s'étend le long de la Rue de Rennes jusqu'à la limite communale .

3 - Le secteur du Chesnot est caractérisé par de grandes parcelles agricoles. Une peupleraie et un bosquet le long du CR limitent les vues vers l'Est.

4 - Un chemin, en limite Est de la ZA, constitue la

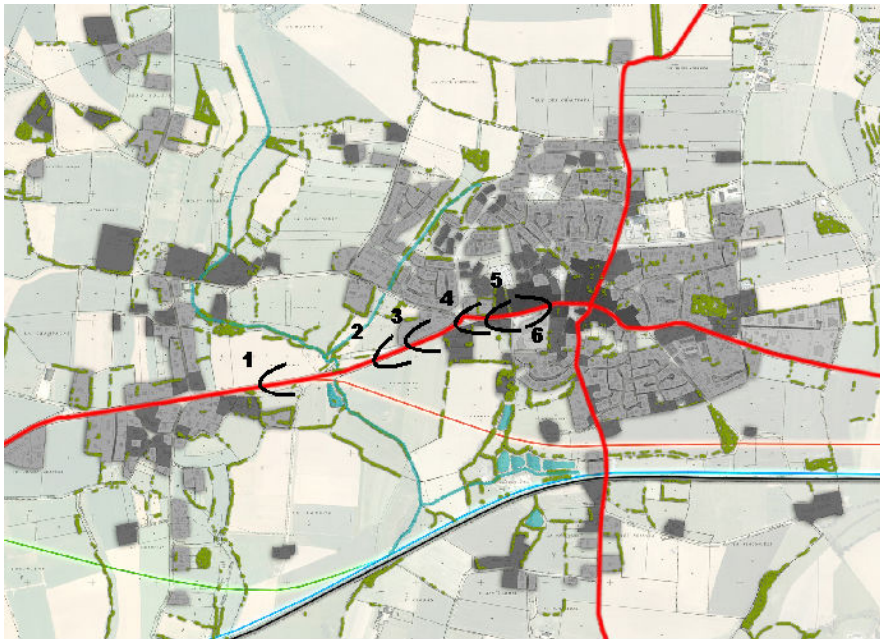


limite communale. Le paysage est ouvert (cultures) entre ce chemin et les constructions existantes (Rues des Chaumes et du Père Grignon)



3.2. Les entrées de bourg

→ Perceptions en arrivant par la RD 125

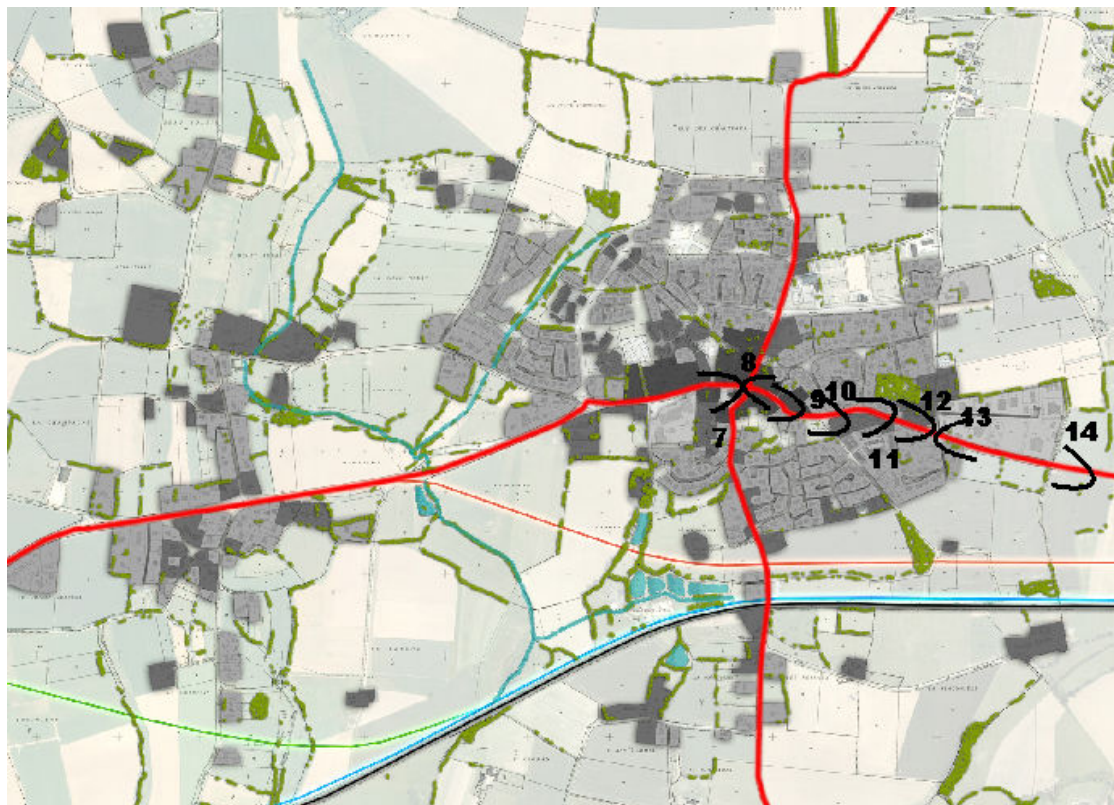


1 - Première séquence : une coupure d'urbanisation entre la Grande Porte / Le Léez et le bourg.

2 et 3 - Deuxième séquence : un aménagement récent de qualité marquant l'entrée de bourg. Des plantations d'alignement, une piste cyclable sécurisée

4, 5 et 6 - Troisième séquence : la rue de montfort entre la mairie et le groupe scolaire. Un cheminement piéton sécurisé (aménagement des traversées...) aux abords de l'école. Une « gradation » dans l'aménagement identifiant l'entrée dans le bourg. Une perspective créée par les plantations. Un clocher à peine perceptible, les premières implantations à l'alignement.





7, 8 et 9 – **Quatrième séquence** : la place de l'église et l'amorce de la rue de rennes jusqu'au parking du presbytère (vue cadrée sur l'église).

Une vue cadrée sur l'église dans un virage assez large (aménagement en cours), puis un front bâti quasi continu avec de nombreux commerces.

10, 11 et 12 - **Cinquième séquence** : La rue de rennes jusqu'au carrefour avec la rue du chesnot. Première vue sur l'église depuis la Rue de Rennes. Une emprise de voie très large par rapport au bâti avoisinant (pavillons). Un aménagement en cours depuis la ZA jusqu'au centre bourg. La présence d'un noyau ancien au carrefour avec la Rue Kennedy qui joue le rôle d'un point de repère, et qui vient « pincer la voie ».



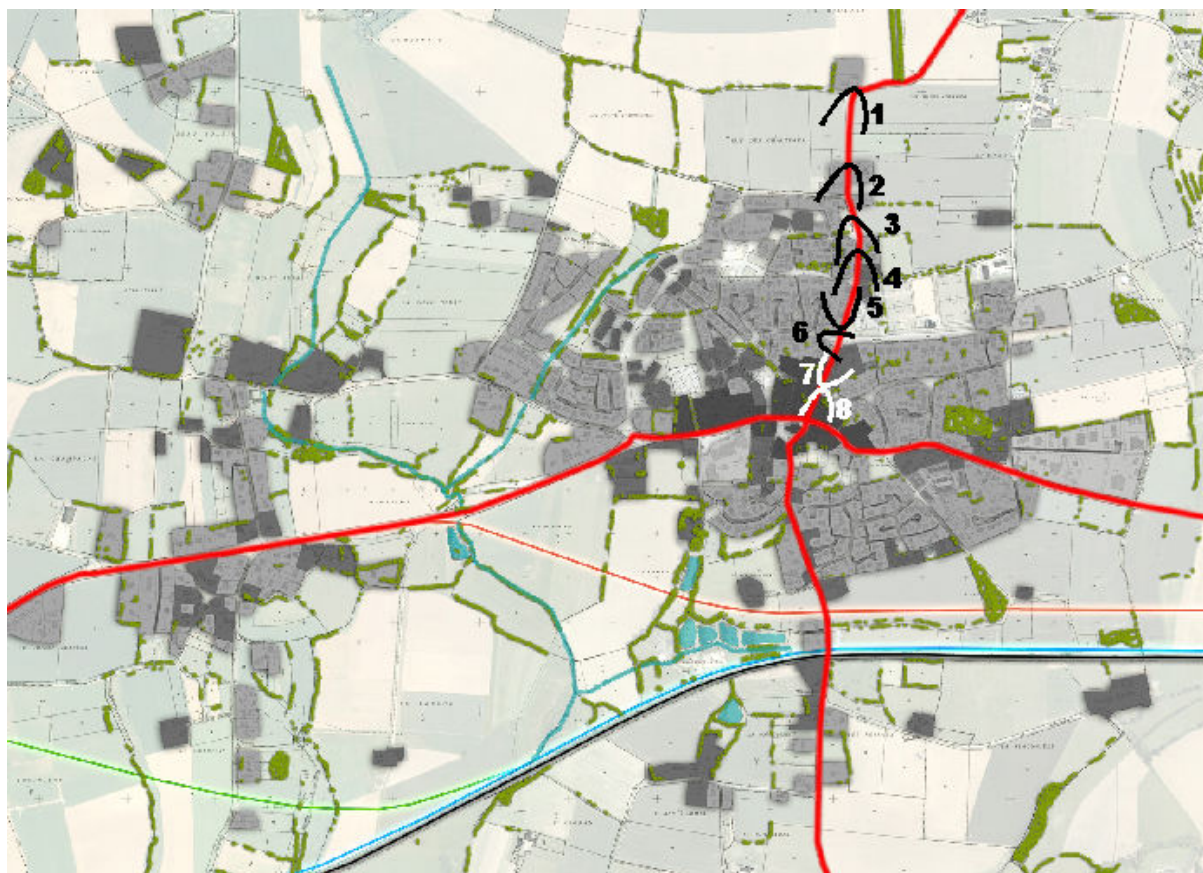
13, 14 - **Sixième séquence** : La RD 125 après la Rue du Chesnot

Des panneaux ont été installés en entrée de bourg pour signaler les entreprises. Celles-ci bénéficient d'un effet vitrine depuis la RD125.

3-2 Perceptions en arrivant par la RD 68



1 - **Première séquence** : Depuis les Hauts Coursions jusqu'aux premières constructions. Une entrée verte, pas d'aménagement particulier signalant l'entrée dans l'agglomération.



2, 3 et 4 - **Deuxième séquence** : Depuis les premières constructions jusqu'à la Rue de Brocéliande. Une emprise de voie importante avec un accotement gravillonné (stationnement anarchique observé), bordée de talus enherbés. Des carrefours larges, pas de bordure.

5 - **Troisième séquence** : Entre le chemin des pinnières et l'avenue des Sports.



5

Un noyau ancien (point de repère) à l'angle du chemin des Pinnières. Premiers aménagements (caniveau). Un effet « couloir » créé par les plantations de thuyas de part et d'autre.

6,7 et 8 – **Quatrième séquence** : Depuis le Rond point avec l'avenue des Sports jusqu'à la Rue de Rennes. Un collectif puis une rénovation (longère) identifient l'entrée dans le centre ancien. Des trottoirs sont aménagés et le stationnement est longitudinal aux abords de l'école privée. Un hangar sur une aire gravillonnée contraste avec la qualité du bâti voisin et l'aménagement de la rue.



9 et 10 - Cinquième séquence : Entre la Place de l'église et la Rue du Vert Village.



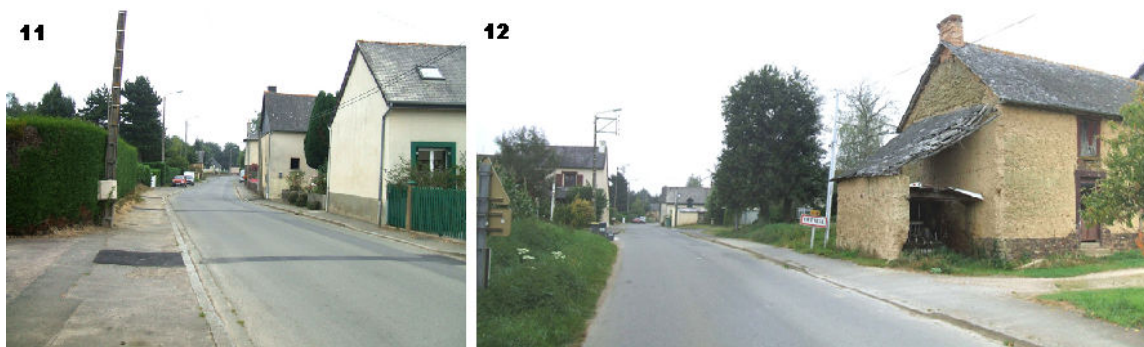
Une voie assez étroite avec :

- Un bâti à l'alignement sur la place de l'église et au niveau du carrefour.
- des pavillons en retrait au milieu de la séquence avec des jardins en lanières à l'arrière des maisons de bourg (plus lâche). Présence de trottoirs.

11 et 12 - Sixième séquence : Entre le panneau d'entrée d'agglomération et la Rue du vert



Village. Une ancienne ferme jouant le rôle d'un point de repère marquant l'entrée dans le bourg. Un aménagement de trottoir rive Est puis sur les deux rives. Une séquence caractérisée par des implantations « pignon sur rue » d'anciens bâtiments.



→ Les voies secondaires



L'avenue F. Mitterrand (plantations d'alignement, trottoirs, ilots centraux...) se greffe sur la Rue de Brocéliande. Néanmoins, il n'y a pas de continuité dans le traitement de cet axe de circulation structurant à l'échelle de l'aire agglomérée (requalification paysagère de la Rue de Brocéliande à envisager?).

La route de Bédée conserve un caractère rural, pourtant elle dessert tout le secteur Ouest du bourg au delà du ruisseau de la Croix de Bois. Un chemin piéton y a été aménagé jusqu'au ruisseau.

La Rue de la Hattais présente une emprise très large et un caractère routier dans sa partie Sud.





L'avenue des Sports longe le complexe sportif. Une haie de thujas dans le tronçon Ouest de l'avenue occulte l'équipement et crée un effet « couloir » assez peu monotone.



Avenue des Sports (Ouest)



Avenue des Sports (Est)

La Rue du Chesnot conserve un caractère rural (accotements gravillonnés ou enherbés). Le carrefour avec l'Avenue des Sports est très large, de même avec la Rue de Rennes (en cours d'aménagement).



Rue du Chesnot

8



Rue du Chesnot



Rue du Chesnot

9



Rue du Chesnot / Rue de Rennes

10

Plantations bocagères
(Est complexe sportif)

3.3. Les vues sur le clocher



Il n'y a pas de vue emblématique sur le bourg de Breteil, ni de perspective majeure du bourg vers le grand paysage.

Néanmoins, certaines vues qui mettent en perspective le clocher pourraient être davantage valorisées, en particulier la perception du bourg depuis le parc central, qui reste très confidentielle (accès au parc étroit, peu visible).



1 Vue sur le bourg et l'église depuis l'espace vert central – un espace vert peu accessible



2 Depuis la Rue Kennedy



3 Depuis la Rue des Sentiers



4 Depuis la Rue de Rennes

3.4. Les aménagements du bourg

→ Des espaces verts structurants

La coulée verte autour du ruisseau de la Croix de Bois constitue un élément structurant à l'échelle du bourg. Le secteur Nord Ouest bénéficie par ailleurs de nombreux espaces verts, en particulier autour du cimetière, qui sont facilement accessibles.



Le secteur des Villeberthes constitue également un espace vert majeur à l'échelle de la zone agglomérée. Il s'agit d'un refuge LPO, le chemin des Villeberthes fait partie d'un circuit de randonnée. Le site est pittoresque (chemin creux, bâti patrimonial) malgré la présence de la Station d'Épuration, qui reste bien intégrée visuellement.



→ Des espaces verts plus confidentiels

Dans certains secteurs d'habitat (secteur Brocéliande, lotissements des Arbres, Rue Grignon) les espaces verts sont moins présents et moins accessibles (à l'exception du square A. de Bretagne). Il s'agit de petits espaces, souvent en fond de lots et connectés aux voies par des chemins piétons assez étroits.



3.5. Les liaisons douces

De nombreuses liaisons douces existent dans le centre bourg. On peut distinguer :

- les axes piétons interquartiers structurants (entre la place des Landelles et la Ruelle du Champ d'Aise), entre le chemin des Villeberthes et la Rue de la Hattais
- les chemins ruraux, les chemins d'exploitation (CR 209, ch. des Pinnières, CR n°225 au sud...)
- les cheminements plus étroits au sein des quartiers (nombreuses venelles plus ou moins engageantes dans le secteur Sud Est)
- la piste cyclable, vers Montfort, et les continuités piétonnes assurées par les trottoirs ou voies mixtes (en pointillés)



3.6. Les espaces publics



Les deux espaces publics majeurs du bourg de Breteil sont:

- la Place de l'église, qui est aujourd'hui utilisée pour la circulation routière (fonctionnement en rond-point)
- La Place devant le groupe scolaire public qui offre un potentiel de stationnement important.

Le centre bourg comprend également une aire de stationnement à proximité du presbytère, également dans la rue de Montfort, et du stationnement plus ou moins anarchique dans les Rues des Sentiers et des Chauffaux.

Les autres espaces publics sont principalement des placettes en enrobé, le plus souvent en impasses. Ces espaces publics sont plutôt utilisés par les habitants du quartier.

Il n'y pas de véritable « Place de Village » susceptible d'accueillir des manifestations particulières (marché, brocante, spectacle....).

Une réflexion est en cours sur l'aménagement de la place de l'église et le déplacement de la mairie actuelle à l'angle de la Rue Joseph Berrée.



ANALYSE URBAINE (OCCUPATION DES SOLS ET MORPHOLOGIE URBAINE)

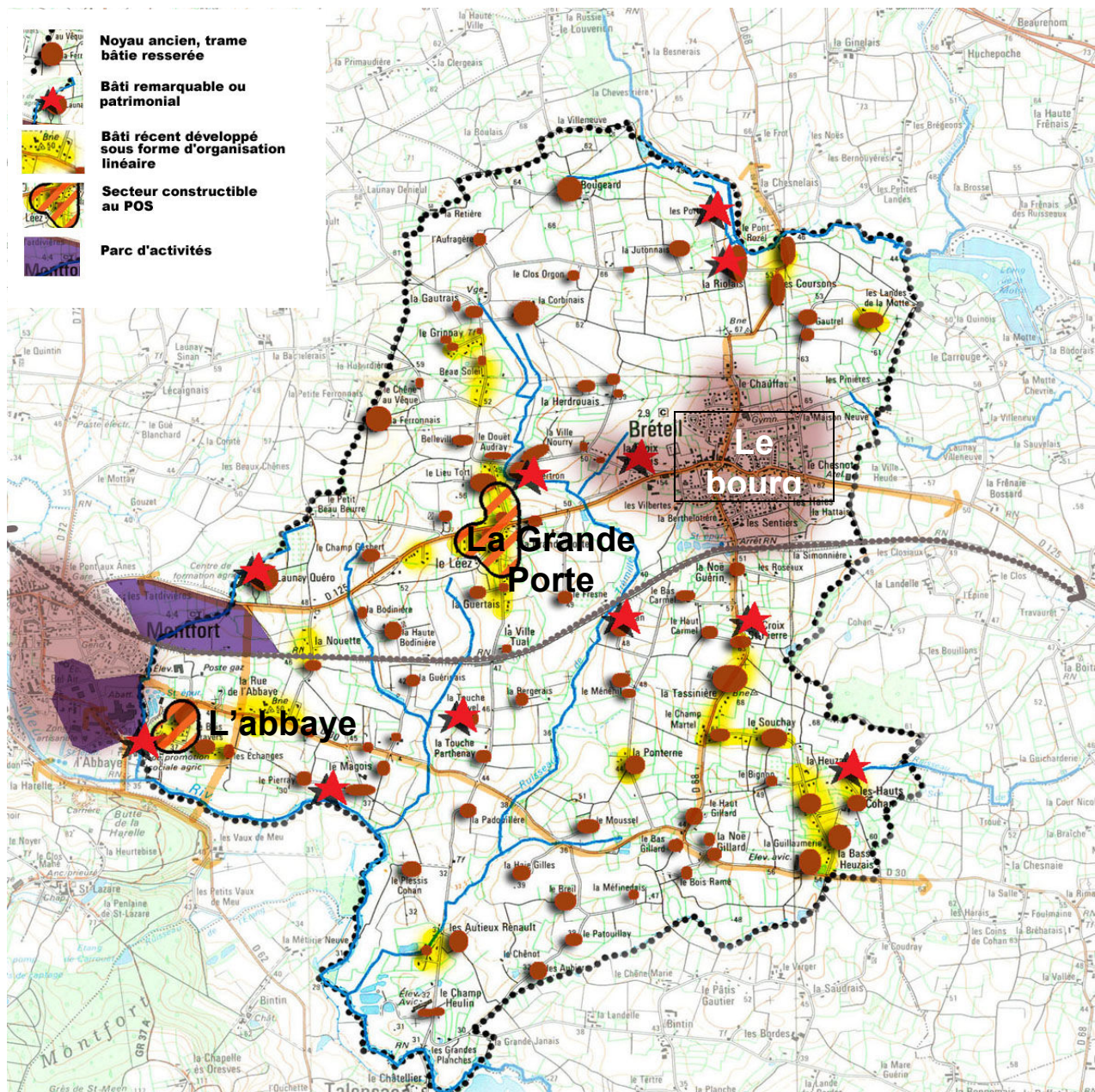
1.ANALYSE DES IMPLANTATIONS BATIES EN MILIEU RURAL

1.1. Répartition de l'urbanisation

L'une des caractéristiques de la répartition du bâti dans cette commune est un grand éparpillement. Les constructions sont dispersées sur tout le territoire de la commune. Ces constructions disséminées sont, majoritairement, des constructions très récentes datant des trente dernières années.

Par ailleurs, le bâti est réparti sur tout le territoire de manière assez uniforme, ainsi, dans cette commune, il n'existe aucune zone vierge de toute construction. Les hameaux sont assez nombreux puisque leur nombre s'élève à 32.

Le territoire compte 1 village : Le village de La Grande Porte / le Léez, (séparé du bourg par le ruisseau de Trémillé) et quelques hameaux ou secteurs d'habitat diffus plus importants (route de la Heuzais, secteur de Beau Soleil, Rue de l'abbaye...). Le secteur Sud Ouest du territoire est en lien avec l'abbaye (commune de Montfort). Une ZA est en cours le long de la RD125 en limite avec Montfort.



1.2. Les architectures et organisations présentes sur le territoire

▪ L'architecture traditionnelle : la longère

Cette architecture traditionnelle est la plus présente sur l'ensemble du territoire. Le principe d'implantation reste toujours le même :

- **une ligne de faîtage Est-Ouest avec la façade principale orientée vers le Sud largement ouverte comparée à la façade orientée vers le Nord, aux percements plus rares,**

- **un prolongement de la façade principale par une cour ou un jardin.**

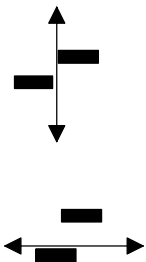


Quant au principe d'organisation : il consiste en une accumulation de bâtis se succédant avec le plus souvent une unité principale d'habitation à laquelle se rattachent des unités de stockage et d'exploitation. Dans les plus belles compositions, plusieurs anciennes unités d'habitation peuvent se suivre. A partir de ce mode d'organisation commun, il existe plusieurs variantes dans les hauteurs et dans la répartition des percements qui révèlent une étonnante richesse de composition.

L'organisation du village va ainsi être le reflet d'une constante : l'orientation de la longère et d'une variable orientation de la voie. Selon l'orientation des voies :

- **1. Est/Ouest, la façade est perpendiculaire à la voie,** le village présentera une organisation en grappe,

- **2. Nord/Sud, la façade est à l'alignement et parallèle à rue ou Est/Ouest,** le village présentera une organisation de type rue



▪ Les matériaux utilisés

La majorité des constructions de la commune est élevée en terre sur un solin de schiste et de poudingue. La terre facilite l'intégration visuelle des bâtiments dans le paysage. Seuls les bâtiments "majeurs" : église, château, manoir, sont élevés totalement en pierre.

Les matériaux d'encadrement sont divers, sur les bâtiments en terre, les baies possèdent à l'origine des carrées en bois. Les bâtiments construits en pierre possèdent, quant à eux, des baies encadrées de claveaux de schiste, poudingue, granit ou tuffeau.



La brique est également un matériau très utilisé pour les encadrements, cependant, elle correspond à des bâtiments de la fin du 19e siècle ou du 20e siècle, ou bien à des bâtiments remaniés à cette époque. Enfin, le matériau de couverture principal, dans la commune, est l'ardoise

▪ L'architecture remarquable et petit patrimoine

La commune compte plusieurs architectures remarquables :

Le château de Launay Quéro : il s'agit du seul château de la commune de Breteil. Contrairement à la majorité des constructions de Breteil, il est élevé en pierre, plus exactement en moellon de poudingue. Il aurait existé une motte féodale à cet endroit.



Le manoir de la Riolais est le seul représentant encore en place de l'architecture manoriale à Breteil. Il est localisé au nord du bourg, à la limite de la commune de Pleumeleuc. Le logis est élevé en moellon de schiste et de poudingue, de la même manière que ses dépendances.

Le moulin de Rende Fleur : le moulin actuel semble avoir été construit à la fin du 19e siècle. Il s'agit d'un moulin à eau, installé sur le cours d'eau appelé "rivière de la Motte" sur le cadastre napoléonien.

Les mégalithes : il existait deux menhirs dans le village du Magois autrefois. Ils furent partiellement détruits vers 1850 pour empierrer le chemin de Montfort. Ces deux menhirs étaient situés dans les prés nommés "le champ de la pierre" et "les grosses roches".

Le Manoir de la Touche Louvel : cet ancien manoir possède des bâtiments construits à des époques différentes. Les bâtiments sont élevés en terre sur un solin de schiste et de poudingue, ils sont couverts d'ardoise. Ils forment une cour close à l'est du logis.

Le presbytère de Tertron aurait été construit au début du 18e siècle, sur l'emplacement d'un ancien manoir et en aurait repris la forme d'un ancien presbytère existant au 15ième.

Oratoire de la Croix du Bois

Ce petit oratoire est composé de moellon de schiste. Il présente, en son centre, une niche possédant un encadrement en bois. Sous cette niche, existe une croix en ciment.

L'abbaye Saint Jacques avait été fondée en 1152, elle fut reconstruite au début du 14e siècle, en effet, l'église est agrandie à cette époque. Le cloître date du 17e siècle, il est élevé en poudingue de Montfort. En 1976, un incendie détruit la couverture et la partie supérieure des murs de l'église ainsi que le toit et l'intérieur des bâtiments conventuels du 17e siècle. Aujourd'hui, ces bâtiments abritent un centre de formation technique agricole.



Un certain nombre de calvaires, lavoirs et autres éléments du petit patrimoine sont parfois repérables dans les villages, dans les jardins privés ou aux carrefours des voies, ils contribuent à la richesse culturelle et touristique de la commune.

Une majorité des bâtis d'intérêt soumis au permis de démolir au POS, est également repérée dans le PLU au titre de l'article L123-1-7.

▪ L'architecture et organisation récente

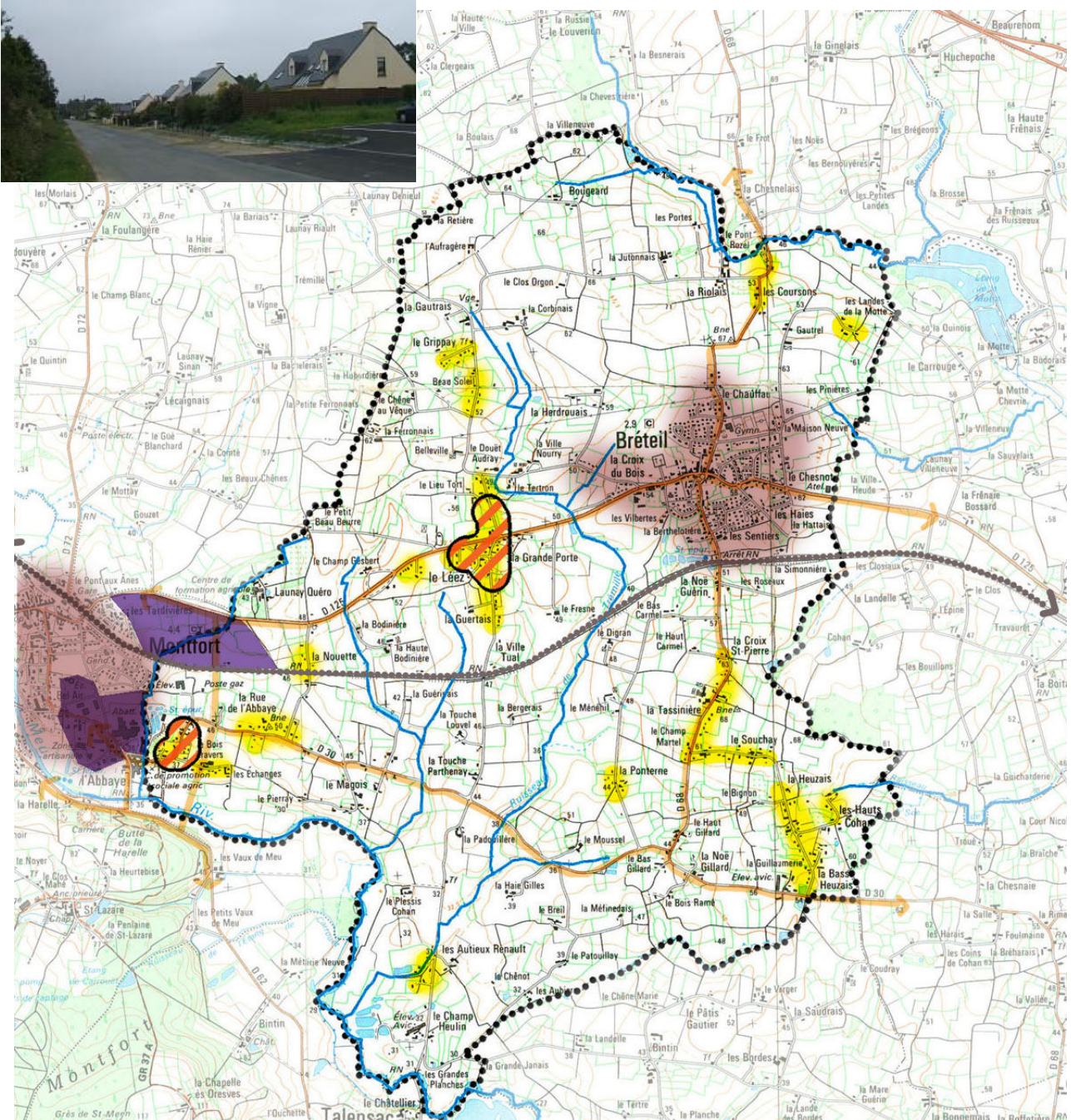
Ces secteurs correspondent probablement à d'anciennes zones NB, qui étaient destinées à recevoir un **“habitat dispersé”**. Ces secteurs se caractérisent par :

- une localisation le long des axes principaux
- un recul du bâti le plus souvent standard et homogène par rapport à la voie principale
- de parcelle de taille souvent homogène
- un aménagement des bas côtés pour mettre aux véhicules de stationner devant la parcelle

Ces secteurs se caractérisent par un **urbanisme très linéaire qui se déroule le long des axes principaux. Le modèle pavillonnaire offre quelques variantes architecturales mais il est souvent répétitif. Il développe une logique de la clôture qui le singularise.**

L'organisation de ces secteur n'a contribué pas à donner une certaine identité, un caractère propre au village, comme on le retrouve dans les hameaux anciens.

L'habitat dispersé en jaune



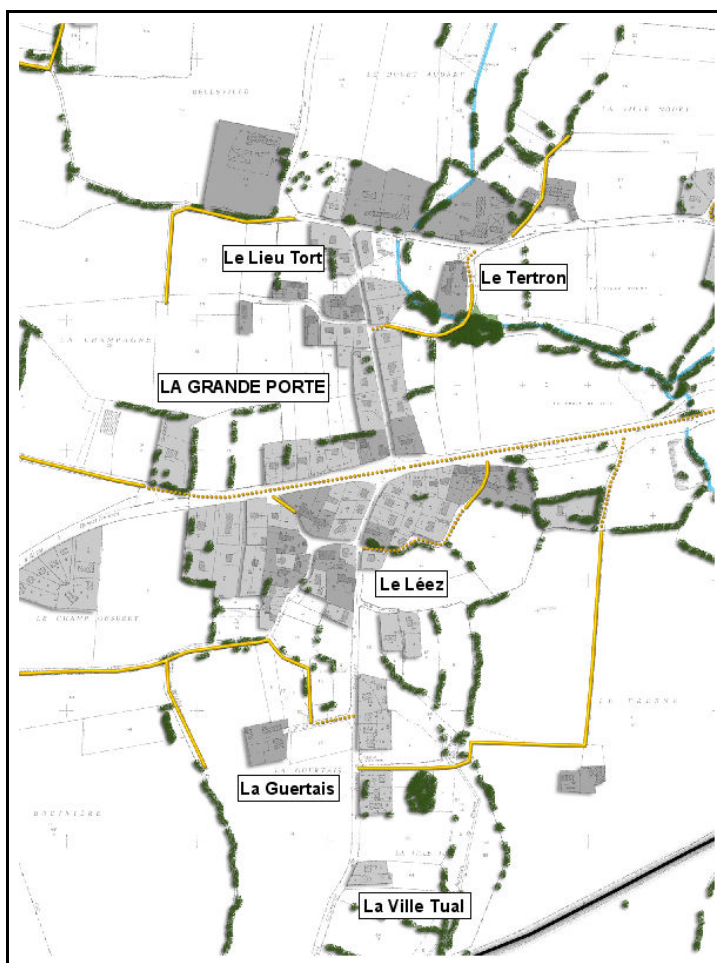
1.3. Exemples des deux villages de la Grande Porte et de L'Abbaye

☞ La Grande Porte

L'ensemble « La Grande Porte/ Le lieu Tort / Le Léez/ Le Tertron » constitue un groupe d'habitations assez important. Le secteur s'est constitué autour d'anciens hameaux agricoles reliés par une urbanisation principalement pavillonnaire.

L'ensemble inclue un bâti patrimonial et un restaurant, il peut donc être qualifié de village, le « cœur du village » pouvant être positionné au niveau du carrefour avec la RD 125. Il est baptisé « Village de la Grande Porte »

La RD 125 constitue une rupture nette entre le Nord et le Sud du village. Il s'agit d'un axe à grande circulation, que l'on peut difficilement traverser à pied. Le carrefour est très large et présente un caractère routier.



☞ L'abbaye

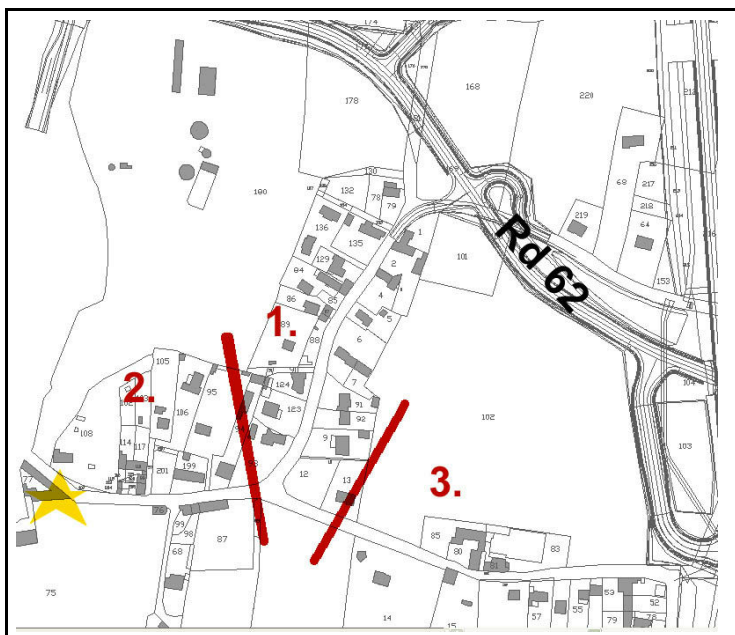
Plusieur séquences sont ditinguables :

Séquence 1

- un premier tronçon organisé autour de la RD 30 avec un **bâti relativement hétérogène dans ses époques** : la partie la plus ancienne se situe au Nord (les pignons des bâtis viennent s'accrocher à la voie), **une hétérogénéité dans les hauteurs (Rz à R+1+C) et dans les revêtements des façades**

- une trame végétale bien présente (haies persistantes) et cadre végétal valorisant (en arrière plan, côté sud : la vallée du Meu et le Bois de Montfort)

- peu de parcelles non construites sauf dans le Sud au carrefour de la voie



Séquence 2

- un second tronçon organisé toujours le long de la RD 30 : le bâti ancien suit la voie avec la point de mire l'abbaye (bâti remarquable dont une partie est également sur Montfort)

- un regard tourné vers la cour de l'abbaye et le cadre végétal de la vallée du Meu

Séquence 3

- une entité qui se détache avec un bâti ancien en entrée Ouest et un alignement de bâtis des années 60 à 80 construits uniquement en rive Sud de la voie, en retrait par rapport à la voie et une grande hétérogénéité des clôtures



1.4. Prise en compte des sites archéologiques

Goven possède cinq sites archéologiques et devant être pris en compte par le PLU. Le tableau et repérage cartographique figurent en annexe. Ces sites entraînent des servitudes souhaitées par le Service Régional de l'Archéologie de Bretagne, avec 2 degrés différents :

1. Zone archéologique sensible sur laquelle tout projet d'aménagement devra être examiné pour avis par le Conservateur Régional de l'Archéologie en application de l'article R.111-3-2 du Code de l'Urbanisme et du Décret 86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte du patrimoine archéologique dans certaines procédures d'urbanisme.

2. Site archéologique dont l'intérêt scientifique ou l'état de conservation justifie la préservation. Doit être évité par tout projet d'aménagement et placé en zone non constructible (N) au PLU.

Il est donc indispensable de protéger ce patrimoine. Pour cette raison, c'est le décret de la loi du 5 février 1986 réglementant en particulier les découvertes fortuites qui doit s'appliquer :

“ Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après consultation du Conservatoire Régional de l'Archéologie”. L'article R 111-3-2 du Code de l'Urbanisme précise que « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de

☞ **Notons que l'abbaye de Saint Jacques sur Montfort sur Meu constitue un édifice majeur du patrimoine en raison de sa richesse patrimoniale, il fait l'objet d'une inscription au titre des Monuments Historiques** et donc d'une servitude de protection dite AC1, qui soumet tous permis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans un rayon de 500 m.

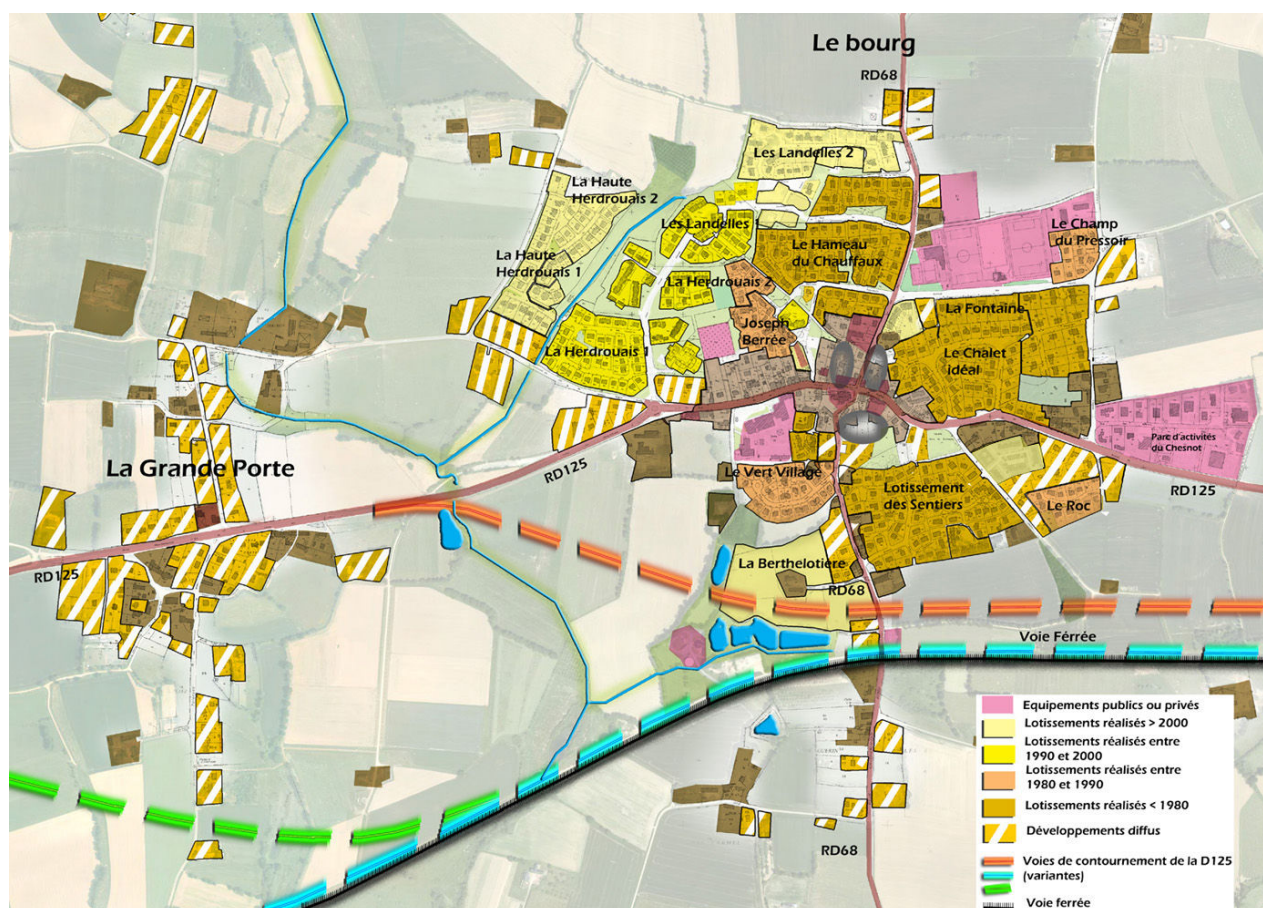


2. LE BOURG

2.1. Organisation générale

Le bourg présente une forme concentrique, équilibrée par les divers développements, qui se sont faits essentiellement par des opérations d'ensemble de type lotissements ou permis groupés.

Les premiers développements (1970-1980) se sont orientés vers l'Est (proximité des axes principaux RD 125 et 68), à proximité du centre historique, le long de voies de desserte locale sans caractère structurant. Les développements plus récents se sont davantage situés à l'Ouest en suivant le plan de composition du contrat d'objectifs. Ils ont permis de diversifier les formes urbaines mais surtout les typologies de logements en privilégiant davantage les opérations groupées ou de collectifs. L'évolution est également très lisible dans les aménagements d'espaces publics et privés où l'un qualifie l'autre.



2.2. Les différents secteurs

2.2.1. Le centre ancien

Le centre ancien n'est pas très étendu, il est constitué essentiellement d'une épaisseur bâtie tout le long de la rue de Montfort et dans une moindre mesure le long de la rue des Chauffaux. Le bâti ancien présente un alignement strict à la voie et une continuité dans les lignes de faîtages et les hauteurs (majoritairement du R+1+C) accentuant l'effet de bourg rue et de linéarité.



Le bâti est de type "maisons de bourg en bande". La pierre utilisée en gros oeuvre, (schiste et poudingue), vient des communes proches : Montfort-sur-Meu, Talensac... La majorité des constructions de la commune est élevée en terre (avec un soubassement de schiste et de poudingue). Seuls les bâtiments "majeurs" : église, château, manoir, sont élevés totalement en pierre. La brique également très utilisée pour l'appareillage des fenêtres et pour les constructions (fin 19^{ième}).

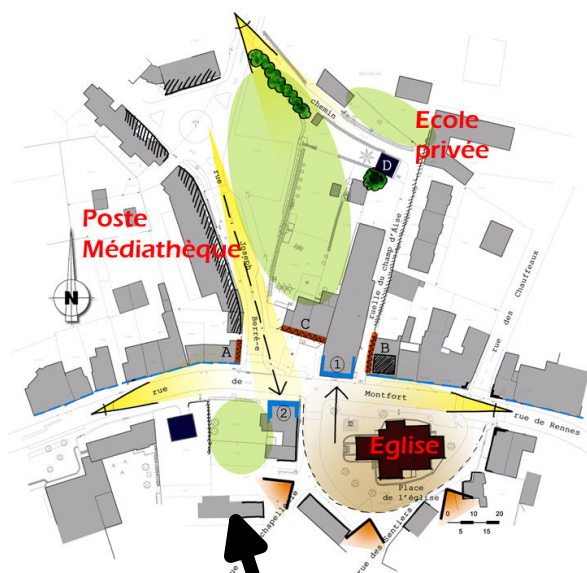
Quelques bâtis ayant un caractère patrimonial sont également présent :

- **l'église paroissiale Saint-Malo** : est élevée en moellons de schiste et de poudingue. Sa construction a commencé à la fin du 15^e siècle.
- **le presbytère** (fin 19^{ième} ou début 20^{ième}) : il s'élève en moellons de poudingue et de schiste
- **le bâti d'angle à l'Ouest de l'Eglise** (fin 19^{ième} ou début 20^{ième}, ancien cellier ou bien étable) les murs de cette maison sont élevés en terre et enduits.
- **le bâti d'angle à l'Est de la ruelle du Champ d'Aise** (début du 20^e siècle). Sa grande hauteur, la présence de trois souches de cheminées, laisse supposer qu'il s'agissait d'un immeuble à appartements à l'origine.



Il existe trois secteurs de friches ou de renouvellement urbain autour du centre ancien :

- tout le secteur autour de l'église et de la rue Joseph Berrée : il fait l'objet d'une étude particulière visant à sa requalification. Les friches existantes de la ruelle du Champ d'Aise seront abattues, pour laisser place à la réalisation de nouveaux logements, des commerces/équipements et d'un espace vert...,
- le secteur face à l'école privée, actuellement occupé par un hangar,
- les arrières de l'église : les jardins en lanières et un parc peu mis en valeur seulement accessible par le Sud



2.2.2. Les vues sur le clocher

Il n'y a pas de vue emblématique sur le bourg de Breteil, ni de perspective majeure du bourg vers le grand paysage. Néanmoins, certaines vues qui mettent en perspective le clocher pourraient être davantage valorisées, en particulier la perception du bourg depuis le parc central, qui reste très confidentielle (accès au parc étroit, peu visible).



2.2.3. Les lotissements

Depuis les années 70, le bourg de Breteil connaît une croissance urbaine régulière avec tout même un ralentissement entre 1980-1990. Les premiers lotissements davantage tournés vers l'Est, se sont faits le long de voies secondaires, sous forme de petites poches en impasse définissant des quartiers importants, aux limites bien définies.

Les lotissements première génération offrent souvent les mêmes caractéristiques : des implantations très régulières, avec quelques fois des rez de chaussée surélevés, des volumes et hauteurs homogènes (R+C), des façades souvent similaires (lucarnes à croupe, décrochés rares dans les façades). La limite des espaces privés est très marquée avec des clôtures hétérogènes (haies persistantes, murets en parking, grillage...), le traitement des extérieurs est peu valorisé au niveau des aménagements paysagers.



Les lotissements réalisés dans les années 90 se sont faits essentiellement à l'Ouest du bourg en s'inscrivant dans le projet « cadre » du contrat d'objectifs, inscrit dans le POS. Ils offrent davantage de perméabilités avec les autres secteurs. Le traitement des espaces privés et publics diffère énormément par rapport aux premiers lotissements. Dans la première séquence de l'avenue Mitterrand, les constructions tournaient le dos à la voie. Aussi les aménagements sécuritaires pour réduire la vitesse des véhicules sont importants. Dans le second tronçon, les constructions débouchent directement sur la voie.

Concernant les réalisations de lotissements, les bâtis sont directement desservis par la rue de Barenton. Le traitement des espaces privatifs et publics diffère par rapport aux autres lotissements, le plus souvent le jardinet devant la façade principale participe à la qualification de la rue et à l'espace public. Les aménagements routiers moins importants au profit des aménagements piétons. Les clôtures sont absentes ou de même nature, garantissant une homogénéité d'ensemble et une lecture plus valorisante des architectures présentes. Les lotissements sont plus aérés, plus ouverts.

Ces opérations sont également plus diversifiées dans la forme urbaine par rapport aux premiers lotissements : individuel libre, groupé, semi-collectif...



2.2.4. Les collectifs

Les collectifs présents dans le bourg sont en majorité récents, ils s'intègrent dans la recomposition de certains secteurs en accompagnant notamment des axes secondaires (rue des Chauffaux ou J.Berrée), permettant ainsi d'affirmer davantage le caractère urbain du bourg ancien. Ceux situés rue J.Berrée font davantage l'objet d'une recherche d'intégration architecturale en reprenant des matériaux locaux en rez de chaussée, les cellules commerciales présentes participent à la dynamique commerciale du centre bourg.

La recomposition de l'îlot du Champ d'Aise devrait également donner une meilleure articulation entre le centre ancien et les quartiers Nord.

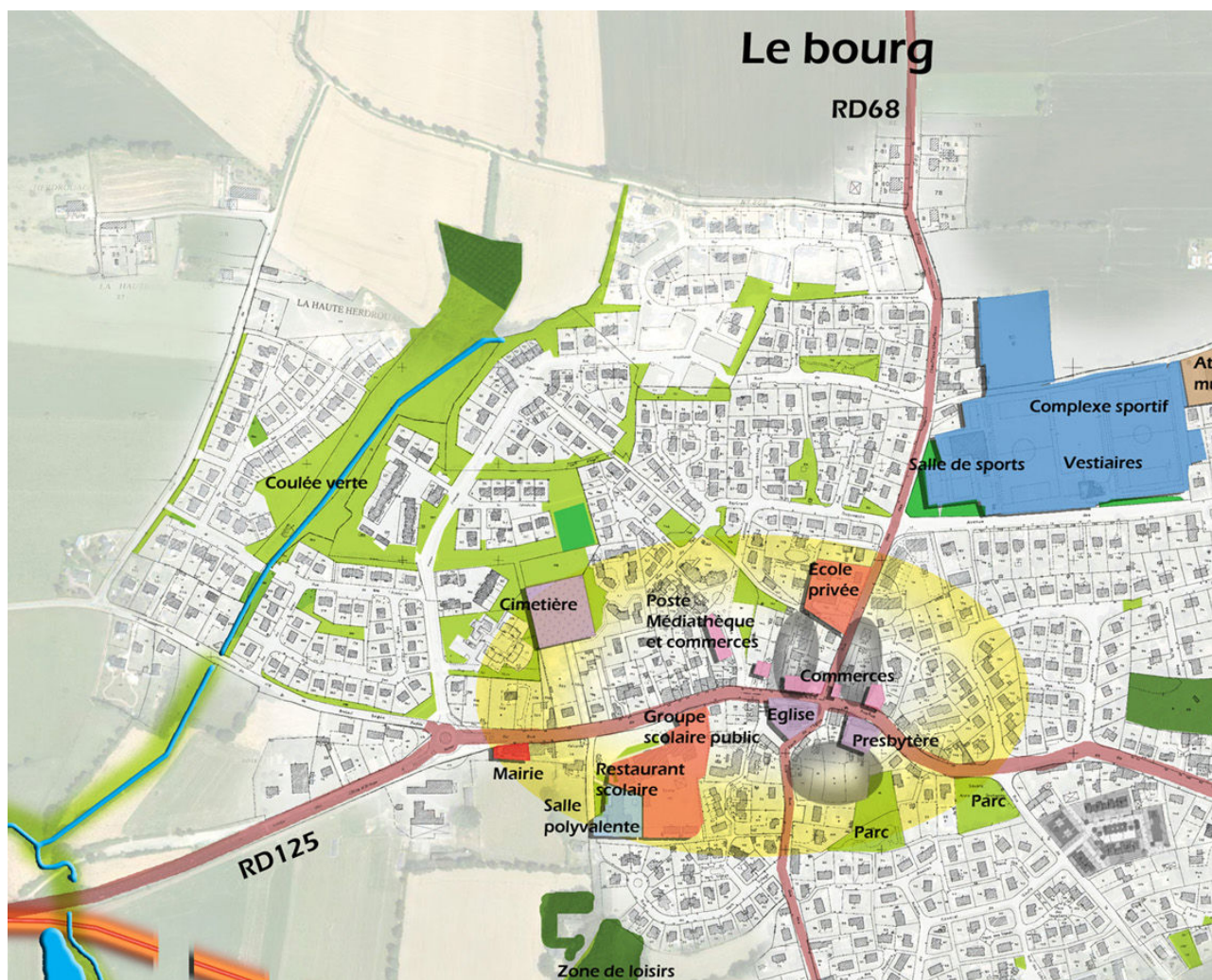


2.2.5. Les polarités

Il existe sur la commune plusieurs polarités liées à la présence d'équipements structurants et qui contribuent à l'animation et la vie du bourg. Ce dernier accueille : deux écoles (privée et publique), une salle de sports, un complexe sportif, des vestiaires extérieurs, une salle polyvalente, un restaurant scolaire, une médiathèque, une halte SNCF, une poste, une mairie, une église, un cimetière, un presbytère et un atelier municipal.

Certains équipements comme le complexe sportif ou l'ensemble constitué par le groupe scolaire/restaurant scolaire/salle polyvalente forment des polarités importantes. Certains axes les bordant pourraient être mis en valeur : avenues des Sports, chemin des Vilbertes.

Le centre bourg concentre également de nombreux commerces de proximité (boulangerie, salons de coiffure, fleuriste...) nettement mis en valeur par les aménagements de bourg et contribuant à son animation. Ces derniers se situent dans la partie centrale du bourg et essentiellement le long de l'axe principal (RD 125).



2.2.6. Les équipements scolaires et de loisirs

☞ Le groupe scolaire public des Trois Rivières

Le groupe scolaire s'est agrandi au fil de l'histoire. Après 15 ans de fermeture, l'école publique ré-ouvre en 1973. Les premières classes s'installent dans les bâtiments existants (actuelle salle de motricité) puis les classes supplémentaires et le réfectoire prennent place dans des pré-fabriqués. En 1982, un nouveau bâtiment est construit, il abrite une salle polyvalente et un restaurant scolaire. Mais les besoins s'accroissent encore et, en 1991, un autre bâtiment est encore construit pour l'école élémentaire et l'école maternelle construite en 1988 est agrandi en 1996.

En 2001, face à l'augmentation des effectifs, des préfabriqués sont installés. En 2003, un autre projet d'agrandissement tenant compte des besoins existants et futurs (davantage de classes supplémentaires et une grande salle multi-activités) est réalisé.

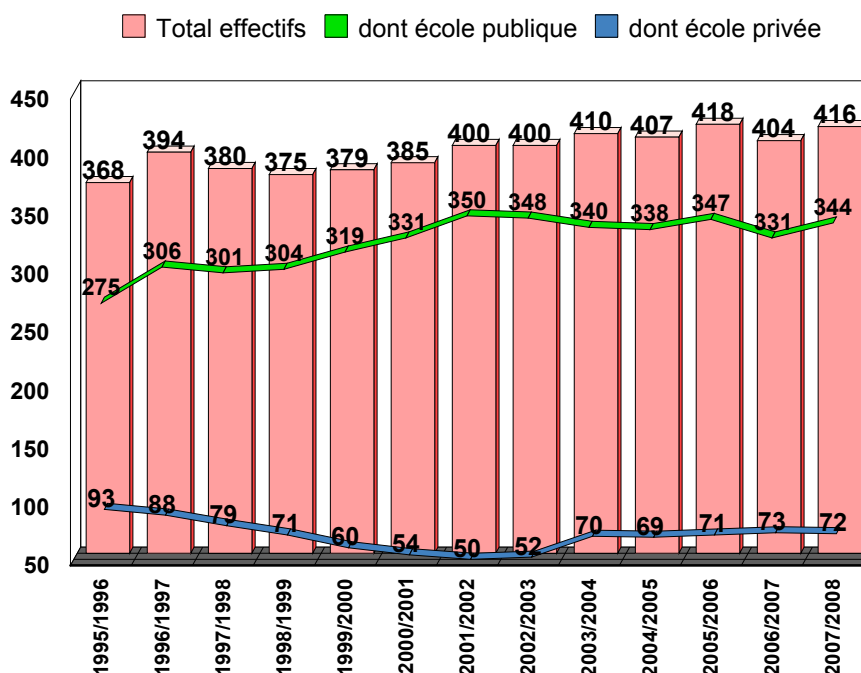
Actuellement, le groupe scolaire compte 344 élèves pour 14 classes. Les effectifs se stabilisent depuis 2001 et le site actuel est suffisant pour accueillir des extensions, si besoin.

Une garderie municipale est aussi présente sur le site de l'école, comme le centre de loisirs.

☞ L'école privée Notre Dame de Breteil

Cette école a ouvert en 1938 à son emplacement actuel. Elle compte actuellement 70 élèves, répartis dans trois cycles pour trois classes. Les effectifs sont stables malgré l'augmentation de population constatée lors des divers recensements. Le site actuel est suffisant pour accueillir quelques extensions supplémentaires, si besoin dans le futur. Il faut être vigilant sur l'impact des nouvelles zones à urbaniser (et leurs habitants futurs), sur les équipements notamment scolaires et trouver un juste équilibre.

Evolution des effectifs scolaires depuis 1995
(source : données communales)



☞ La médiathèque

La commune possède une médiathèque récente située en coeur de bourg, qui outre le prêt de livres organise de nombreuses animations les mercredis.

☞ Le complexe sportif

Le complexe sportif comprend une salle multisports, un terrain extérieur de tennis, deux foyers, deux terrains de football et des vestiaires récents. La salle de sports date de 1987, des travaux d'améliorations ont été réalisés depuis 2002 (réhabilitation et extension) pour le confort des usagers et pour assurer la pérennité de la salle. Cette salle est très utilisée comme la salle polyvalente (tennis de table) ou encore la salle de motricité (gymnastique) qui accueillent également quelques associations sportives.

La vie associative est très présente sur le territoire puisque 14 associations sont dénombrés. Environ 850 Breteillais pratiquent un sport, soit environ 1 personne sur 4 dont près de 42% sont des jeunes de moins de 18 ans.

Face à l'augmentation des demandes et à celle de l'utilisation du complexe sportif, **une parcelle limitrophe (plus de 2ha) aux terrains actuels a été acquise afin de permettre d'offrir de nouveaux services.** L'objectif affiché est de "préparer l'avenir en répondant aux besoins de la population qui augmente et favoriser une animation encore plus forte de la vie locale".

Un "plan sport" est en cours d'élaboration afin de planifier les prochaines réalisations avec plusieurs pistes de réflexions : modernisation du terrain de sports, rénovation du terrains, aménagement d'un troisième terrain de football, création d'un parcours sportif, mise en réserve d'un espace pour la construction d'un futur équipement avec la coopération de la Communauté de Communes, mise en valeur paysagère, création de nouveaux stationnements, création d'un terrain multi-sports... Le PLU doit permettre la réalisation de ces projets.

ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE

1. EVOLUTION DE LA POPULATION

1.1. Contexte à l'échelle du Pays et évolution démographique de la commune

Parmi **les communes de Communautés de Communes du Pays de Montfort sur Meu, Breteil arrive en troisième position en poids de population**, après Montfort sur Meu et Bédée. De façon générale, la Communauté de Communes du Pays de Montfort sur Meu, est un territoire attractif avec un taux de croissance (+10.4 %) supérieur au département bénéficiant d'un fort apport migratoire du bassin rennais. Montfort-Sur-Meu, ville centre connaît la croissance la plus généreuse. A l'échelle du Pays de Brocéliande, Breteil s'inscrit également dans les communes les plus dynamiques en terme de croissance démographique, comme les communes se situant les plus à l'Ouest.

L'évolution démographique de Breteil est nettement positive ces dernières années : **+ 406 entre 1999 et 2007 (+13.6% contre 6.6 % entre 1990 et 1999)**. Cette croissance nettement plus marquée ces dernières années, est la résultante d'une production en logements neufs légèrement plus soutenue (~30 logements/an).

La période la plus marquée de sa croissance démographique se situe entre **1968 et 1975 où elle connaît un essor important, sa population étant pratiquement multipliée par 3 dépassé les 2400 habitants**. Elle a profité alors d'un très fort taux migratoire. Sa croissance connaît un ralentissement entre 1990-1999, pour accélérer actuellement.

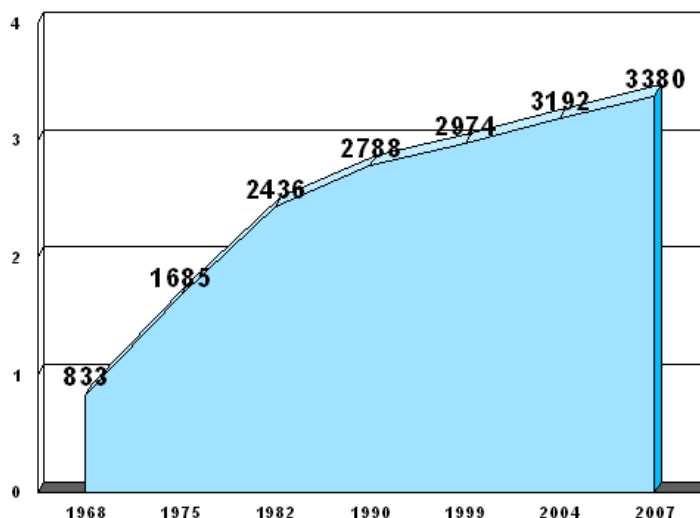
Cet essor s'explique par :

- **une situation géographique favorable à proximité d'axes importants** permettant de la relier rapidement à Rennes : RN12 (Rennes/Brest) et la RN24 (Rennes/Lorient)
- **la proximité de pôle d'emplois et de services conséquents**
- **le passage du TER Montauban-Rennes** lui est également favorable
- **un prix du foncier encore attractif** par rapport aux communes limitrophes de la métropole rennaise même si les loyers restent encore élevés par rapport du département
- **une politique de construction en logements continue**

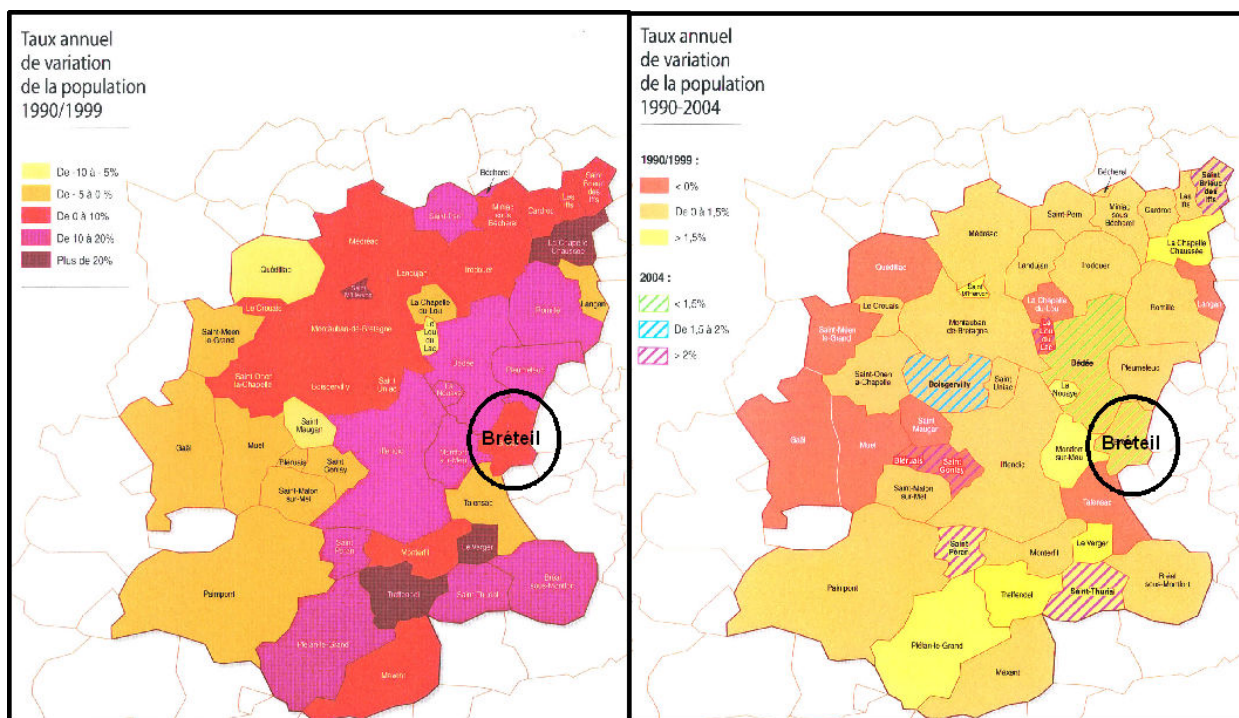
**Evolution de la population entre 1982 et 2007, sur Breteil,
la Communauté de Communes, le Canton et le Département**
(source INSEE et données communales)

	1 982	1 990	1 999	Variation 1990-99	2 004	2 007	Variation 1999-2007
Bréteil	2 436	2 788	2 974	+188 habitants (+6.6%)	3 192	3 380	+406 habitants (+13.6%)
Communauté de communes du Pays de Montfort	16 065	17 576	19 411	+1835 habitants (+10.4%)	-	-	-
Canton de Montfort	18 756	20 867	22 884	+2017 habitants (+9.6%)	-	-	-
Département 35	749 764	798 718	867 533	68815 habitants (+8.6%)	-	-	-

Evolution de la population entre 1968 et 2007 sur Breteil (source INSEE et données communales)



Evolution de la population en taux annuels à l'échelle du Pays de Brocéliande (source INSEE)



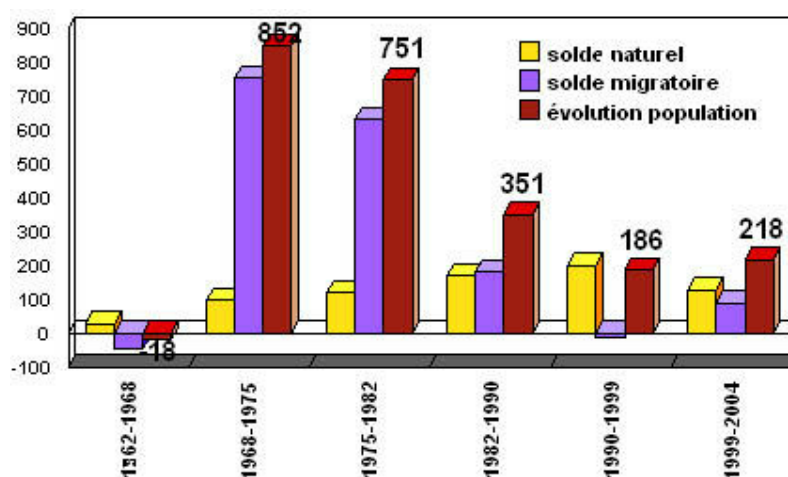
1.2. Evolution des soldes naturels et migratoires de la commune

La commune de Breteil bénéficie **d'un solde naturel largement positif et en constante augmentation**, ce qui lui a été largement profitable dans l'évolution de sa population. En revanche, **le solde migratoire ne cesse de chuter depuis 1975, pour devenir négatif en 1999** (-15 habitants), Im est remonté ces dernières années et redevenu positif (estimation à + 90 habitants).

De façon générale, toutes les communes de la Communauté de Communes du Pays de Montfort ont un solde naturel nettement plus fort que leur solde naturel exception faite de Ifendic et de Montfort-Sur-Meu. Breteil et Talensac étaient jusqu'en 1999, les seules communes à posséder un solde migratoire négatif.

Une des explications pourrait résider dans l'évolution du desserrement des ménages (divorce, départ des enfants...) comme l'illustre **l'évolution du nombre moyen de personnes par ménages, qui chute à partir de 1982**. Néanmoins, la taille des ménages reste élevée nettement supérieure au département (2.4) La construction de logements entre 1990 et 1999 n'a pas permis de maintenir une population installée puisque les départs ont été plus nombreux que les arrivées.

Evolution des soldes naturels, migratoires sur Breteil
(source INSEE et données communales)



	1962-1968	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1990-2004
Solde Naturel	28	97	118	169	201	128
Solde Migratoire	-46	755	633	183	-15	90
Variation de population	-18	852	751	352	186	218
Nombre moyen d'occupant des résidences principales	3	3.6	3.6	3.3	2.9	2.7

1.3. Evolution des classes d'âges

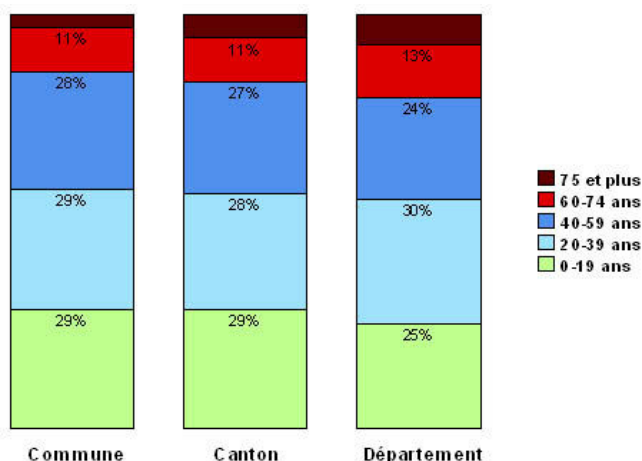
La population communale **est relativement jeune puisque 28.9% avaient moins de 20 ans en 1999**. En parallèle, **elle connaît une stagnation des classes d'âges les plus âgées entre 1990 et 1999, confirmée par une stabilisation entre 1999 et 2004**.

La tranche d'âges des 20-39 ans a augmenté entre 1990 et 1999, tout comme celle des 40-59 ans, signifiant **que les jeunes ménages sont de plus en plus nombreux à venir s'installer sur la commune**. Cette catégorie est susceptible d'augmenter le solde naturel. En 2004, cette

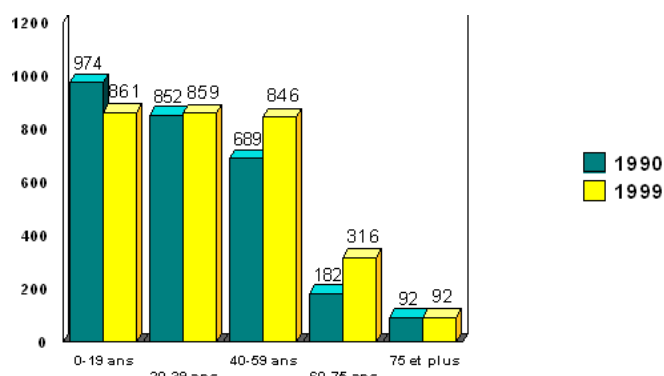
tendance est plus nuancée, **les 40-59 ans continue d'augmenter mais les 20-39 ans diminuent, tout comme les catégories les plus jeunes (0-19 ans).**

A l'échelle de la Communauté de Communes, les choses sont contrastées : entre 1990 et 1999, les communes de Breteil et Talensac ont connu un vieillissement plus prononcé de leur population (La Nouaye est en tête des communes les plus jeunes). Les tendances récentes du nouveau recensement de 2004, **font apparaître une diminution des 20-39 ans au bénéfice des autres classes d'âges**, et que les classes les plus âgées se stabilisent.

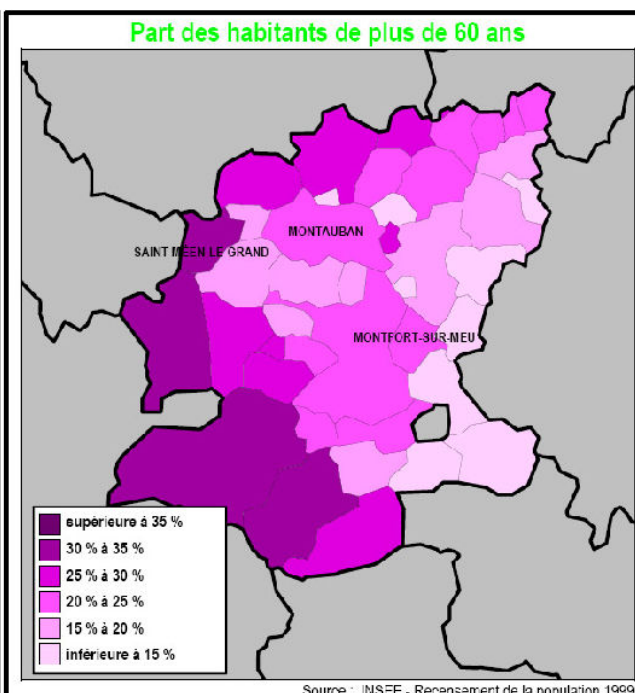
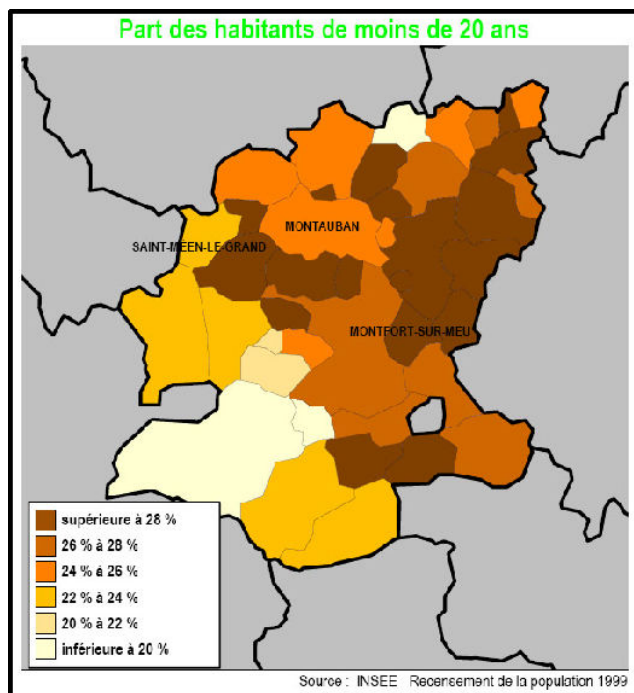
Evolution des classes d'âges 1990 et 1999 sur Breteil, le Canton et le Département
(source INSEE)



Evolution des classes d'âges 1990 et 1999 sur Breteil
(source INSEE)



Part des moins de 20 ans et des plus de 60 ans à l'échelle du Pays de Brocéliande
(source INSEE)



2. EVOLUTION EN LOGEMENTS

2.1. Contexte à l'échelle du département et évolution du parc de logements de la commune

Le parc de logements a connu une croissance régulière depuis les années 70 avec un ralentissement entre 1990-1999, venant probablement du fait que le secteur rural est devenu quasi inconstructible à cette époque (sauf à l'Abbaye et à la Grande Porte).

Depuis le recensement de 1999, l'augmentation du parc de logements est estimée entre 223 et 283 (entre +20.7% et 26.3%). Le rythme des constructions (environ 30 logements/an) fut plus soutenu ces dernières années. Il s'aligne le taux qu'il avait connu entre 1968 et 1982. Cette tendance s'inscrit également pour l'ensemble de la Communauté de Communes, où l'ensemble du parc avait augmenté de 21.8 % entre 1999 et 2005.

Le parc de logements est essentiellement occupé par des résidences principales (95.8%). La part des résidences secondaires est en nette diminution (volonté de s'installer de façon permanente). En revanche, le parc de logements vacants a augmenté (37 au dernier recensement de 2004). Le nombre de logements sociaux conventionnés était de 82 en 2006. La moitié des logements sociaux se sont faits en collectif et l'autre en individuel. La majorité des logements est occupée par des actifs travaillant dans le pôle d'emplois Rennais ou dans les zones d'activités proches.

Evolution des logements depuis 1968

(source INSEE)

	1 968	1 975	1 982	1 990	1 999	2 004	Part de chaque catégorie	2 007
Total logements	306	554	771	927	1 077	1 207		1 300 [*] 1360 ^{**}
Total logements/an		35/an	31/an	20/an	17/an	26/an		31/an
Résidences principales	275	471	685	858	1 044	1 156	95.8%	-
Secondaires et logements occasionnels	13	29	38	32	19	14	1.2%	-
Logements vacants	18	54	48	37	14	37	3%	-

2.2. Typologie de logements

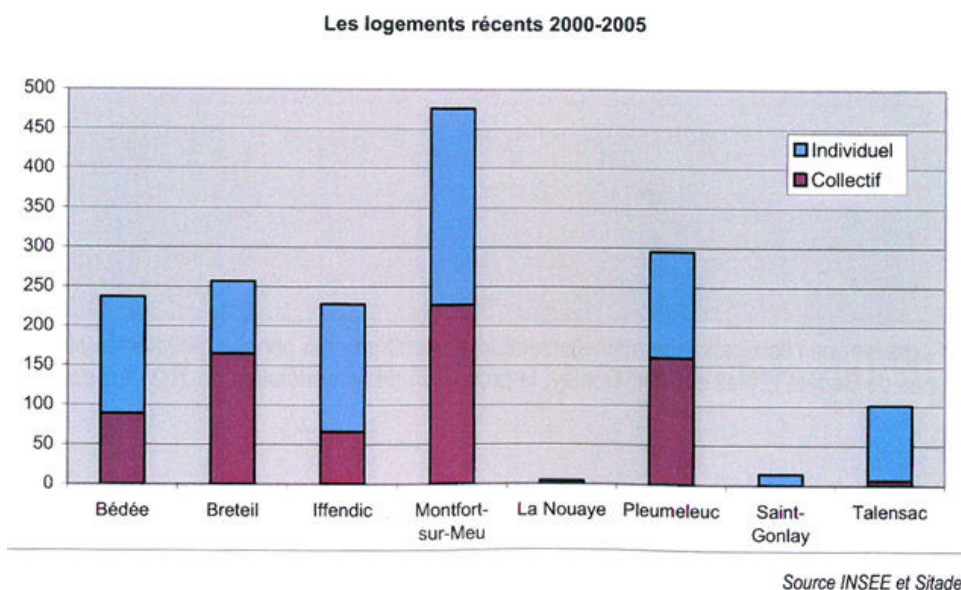
La majorité du parc est constituée de logements individuels 92.9% en 1999 (88% pour la Communauté de Communes), néanmoins **l'effort constructif pour produire du logement collectif a été très important (+381%) depuis 1990.**

Bréteil fait partie des communes possédant un parc de collectifs des plus conséquents avec Montfort-Sur-Meu et Bédée. **Cette tendance se confirme depuis le recensement de 1999, la commune a davantage produit de logements collectifs qu'individuels.** Son parc se diversifie donc à travers des programmes nouveaux comme les Landelles II, La Haute Herdrouais ou encore pour celui à venir de la Berthelotière.

Evolution des constructions de logements individuels et collectifs

à l'échelle de Montfort Communauté

(Source : PLH de Montfort Communauté)



2.3. Qui sont les nouveaux arrivants?(Source : PLH de Montfort Communauté)

POUR LES PROPRIETAIRES

- 70% des propriétaires interrogés et installés depuis moins de 2 ans sont d'anciens locataires : donc des primo accédants; pour ceux qui étaient déjà propriétaires, le changement est souvent dû à un changement de statut familial
- 51% des logements ont plus de 4 pièces
- Ce sont majoritairement des familles (30-44ans) avec enfants
- Les ménages sont souvent d'origine modeste, la moitié d'entre eux a bénéficié d'un prêt à taux zéro.
- 50 % d'entre eux vivaient déjà sur la Communauté de Communes, ils sont donc assez ancrés sur le territoire
- 55 % travaillent sur l'agglomération rennaise

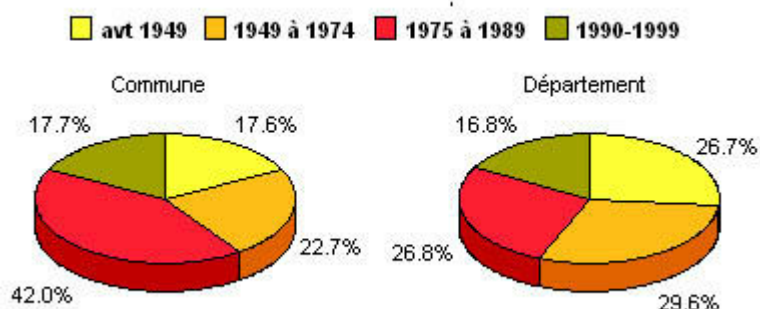
POUR LES LOCATAIRES

- 75% des ménages interrogés et installés depuis moins de 2 ans sont déjà d'anciens locataires dont un tiers provenant de la Communauté de Communes
- 83% des logements ont plus de 2 à 3 pièces
- Ce sont majoritairement des familles (30-44ans) avec enfants ou sans enfant, des couples d'une trentaine d'années
- 45 % travaillent sur l'agglomération rennaise

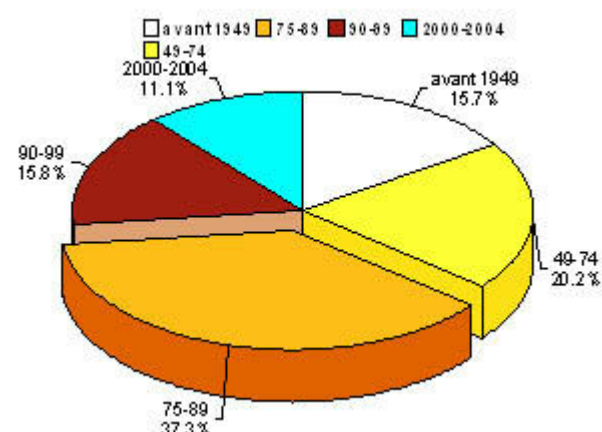
2.4. Date du parc de logements

Plus d'un quart des logements date d'avant guerre. Ils correspondent essentiellement à d'anciennes fermes réhabilitées et présentes sur tout le territoire rural. Le parc de logements est relativement récent : la majorité du parc a été construit entre 1975 et 1989 avec le développement de la péri-urbanisation. Cette tendance s'applique également à l'ensemble de la Communauté de Communes.

Date du parc de logements sur Breteil et le sur département
(source INSEE)



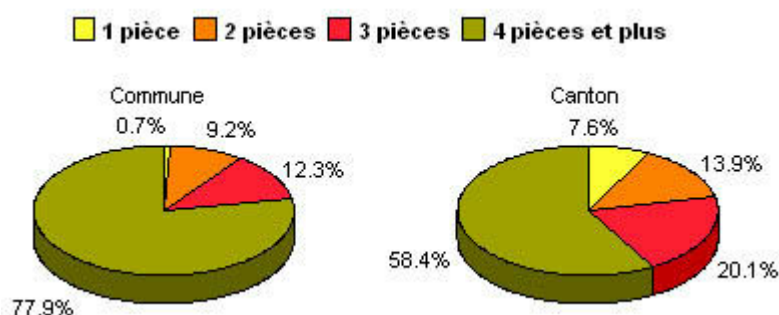
Epoque d'achèvement sur Breteil
(source INSEE)



2.5. Taille du parc de logements

Les logements sont majoritairement de grande taille sur la commune : 77.9% du parc en 1999, ce qui est largement supérieur au département et caractéristique de la Communauté de Communes. A contrario, les petits logements sont nettement sous représentés mais en progression. Les grandes familles sont majoritaires (4 personnes ou plus) mais l'évolution 1990-1999 traduit une nette augmentation des couples (+75%).

Taille des logements sur Breteil
(source INSEE)



2.6 Synthèse des orientations du PLH de Montfort Communauté

En 2005, la Communauté de Communes du Pays de Montfort a décidé la mise en place d'un Programme Local de l'Habitat sur son territoire.

Cette procédure comprend trois phases :

1. Un diagnostic local de l'habitat sur la Communauté de Communes du Pays de Montfort.

Son objectif est d'apporter une connaissance des situations locales et des enjeux particuliers auxquels elle est et sera confrontée.

2. La définition d'objectifs et d'orientations pour une politique locale de l'habitat

Le but est de proposer une politique de l'habitat concrète et opérationnelle à partir d'objectifs précis, dans le cadre global de l'équilibre, la diversification et le mixage de l'offre de logements.

3. La proposition d'un programme d'actions territorialisées avec les moyens à mettre en œuvre

L'étude diagnostic a débuté le 2 mai 2005 et a été conduite par Habitat et Développement Bretagne. Les élus de Montfort Communauté ont arrêté le PLH par délibération le 19 avril 2007.

Synthèse des orientations et actions

Le scénario retenu pose une hypothèse d'évolution moyenne de la population de 1.52% par an, pour atteindre en 2013 **une population de 24 000 habitants, soit une progression de 4589 habitants depuis 1999 à l'échelle de la Communauté de Communes.**

☞ **Orientation n°1 : maintenir l'attractivité du territoire par une politique de diversification du logement et de maîtrise foncière**

ACTION 1: Mettre en place une stratégie en faveur de la mixité sociale dans les programmes de logements

Programmes de 5 à 10 logements :

	PLUS, PLAI, PLS, PSLA (offre sociale globale)	Privé sans finalité sociale
Secteur Urbain (ville de Montfort sur Meu)	30%	70%
Secteur Périurbain (Bédée, Breteil et Pleumeleuc)	25%	75%
Secteur mixte Urbain et Rural (Iffendic et Talensac)	20%	80%
Secteur Rural (La Nouaye et St Gonlay)	20% (PLUS)	80%

Programmes de 10 logements et plus : différenciation entre offre sociale classique et offre intermédiaire.

	Offre sociale (PLUS, PLAI)	Offre intermédiaire (PLS, PSLA)	Privé sans finalité sociale
Secteur Urbain (ville de Montfort sur Meu)	10%	20%	70%
Secteur Périurbain (Bédée, Breteil et Pleumeleuc)	12%	13%	25%
Secteur mixte Urbain et Rural (Iffendic et Talensac)	10%	10%	80%
Secteur Rural (La Nouaye et St Gonlay)	20% (PLUS)		80%

ACTION 2: Favoriser la maîtrise foncière pour l'habitat

ACTION 3 : Mettre en place une politique d'équipement des nouvelles zones d'habitat

ACTION 4: Favoriser des formes d'habitat

	Densité moyenne en nombre de logements par hectare
Secteur Urbain (ville de Montfort sur Meu)	20 à 30
Secteur Périurbain (Bédée, Breteil et Pleumeleuc)	15 à 25
Secteur mixte Urbain et Rural (Iffendic et Talensac)	12 à 16
Secteur Rural (La Nouaye et St Gonlay)	10 à 12

- ☞ **Orientation n°2 : Développer et diversifier l'offre d'habitat à vocation sociale et intermédiaire dans une logique d'aménagement du territoire.**

ACTION 5: Mettre en oeuvre un scénario de développement de l'offre de logements sociaux et intermédiaires

- ☞ **Orientation n°3 : Développer un parc de logements et d'hébergements adapté aux besoins des populations spécifiques**

ACTION 6: Accroître l'offre de logements adaptés aux personnes âgées et handicapées dans la production nouvelle

ACTION 7: Développer l'offre de logements adaptés pour les personnes défavorisées

ACTION 8 : Favoriser l'accueil des jeunes et leur accès au logement

ACTION 9 : Développer une offre d'habitat adapté pour des familles de gens du voyage

- ☞ **Orientation n°5 : Favoriser la requalification du parc privé ancien**

ACTION 12 : Améliorer 348 logements en 6 ans

ACTION 13 : Mettre en place une OPAH thématique sur Montfort Communauté

- ☞ **Orientation n°6 : Mettre en place les services nécessaires au développement résidentiel de Montfort Communauté**

- ☞ **Orientation n°7 : Mettre en place un dispositif opérationnel de suivi-évaluation de la politique locale de l'habitat**

3. LES HYPOTHÈSES DE CROISSANCE À ÉCHÉANCE DU PLU

1. Les chiffres clés :

- une densité moyenne de 20 hectares (secteur péri-urbain défini dans le PLH : Bédée, Bréteil, Pleumeleuc)
- une production annuelle 35 logements/an (objectif des élus)
- projet en cours : la Berthelotière 35 logements (1.7 ha)

2. Surfaces à prévoir au PLU à échéance du PLU (sur 15 ans environ):

→ Une construction moyenne de 35 logements/an :

→ Nombre de logements à construire : 525 logements

→ Nombre de logements estimés à échéance du PLU : 1885 logements

→ Population estimée à 2020 (2.2 à 2.3 personnes/ ménages) autour de 4200 habitants

→ Densité 20lgts/ha : 27 hectares plus surfaces nécessaire la diversification urbaine (0.2%*) : 31.5 hectares

→ Surfaces à urbaniser au PLU : 36 hectares

* : **Diversité urbaine** : afin de répondre aux besoins liés aux "petits" équipements publics tels que square, parc de stationnement, ou aire de jeux (*non intégrés à la réflexion sur les "grands" équipements publics au point précédent*), aux besoins liés aux petites activités économiques compatibles avec la proximité de l'habitat, ou d'autres besoins spécifiques à définir sur le long terme, les surfaces d'urbanisation nouvelles, calculées uniquement selon les besoins en logement, devront être majorées **de 20 %**.

4. ANALYSE ECONOMIQUE

4.1. Evolution de la population active

Le Pays de Brocéliande comptait en 1999, 15200 emplois soit 1330 emplois supplémentaires qu'en 1990 (+9.5%). Pour l'année 2005, le nombre d'emplois offerts a été estimé entre 18000 et 18800 (+23.7%). Le Pays est donc attractif pour les actifs mais aussi créateur d'emplois, cela néanmoins de façon assez disparate sur l'ensemble du territoire.

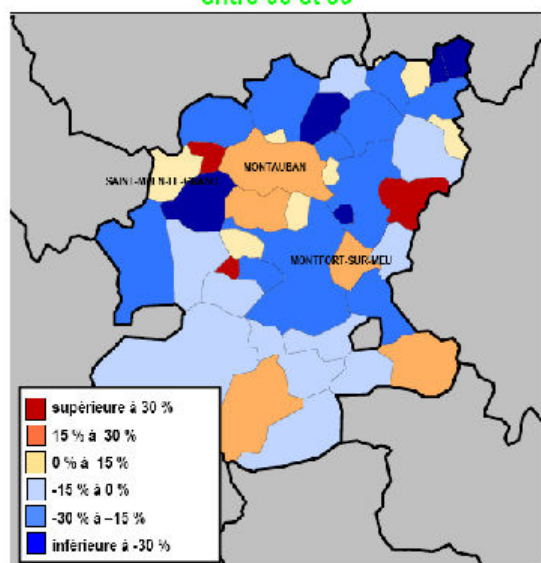
Trois pôles d'emplois se détachent : Montfort-sur-Meu (2500 emplois en 1999), Montauban-de-Bretagne (2200 emplois en 1999) et Saint-Méen-le-Grand (1800 emplois en 1999). Les pôles de Montfort-sur-Meu, Montauban-de-Bretagne et Plélan-le-Grand ont enregistré des progressions de 20 % à 30 % du nombre d'emplois. Cette croissance est essentiellement liée au développement de l'emploi tertiaire et agro-alimentaire (secteurs fortement dominants à l'échelle du Pays).

Breteil profite de sa proximité géographique avec Montfort-sur-Meu, la population active était estimée à 1494 en 2004 dont 90 chômeurs. **Son taux d'activités s'inscrit dans la moyenne du Pays** (73.8% en 2004) et les actifs occupés ont augmenté de 6% entre 1999 et 2004.

Evolution et localisation de l'emploi à l'échelle du Pays de Brocéliande

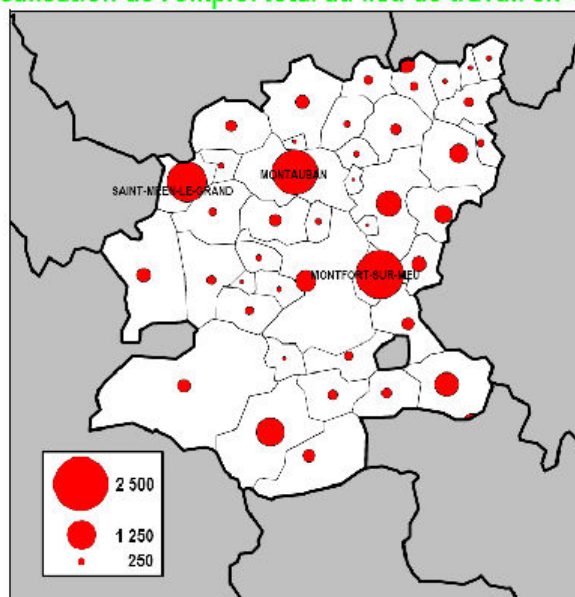
(source INSEE)

Evolution de l'emploi total au lieu de travail
entre 90 et 99



Source : INSEE - Recensement de la population 1999

Localisation de l'emploi total au lieu de travail en 1999



Source : INSEE - Recensement de la population 1999

Lieu de travail des actifs résidant dans le pays

Pays lieu de travail	1990	%	1999	%	Évolution
Pays de Brocéliande	12 388	58,1	11 530	47,6	-858
Pays de Rennes	7 483	35,1	10 270	42,4	2 787
Pays du Centre-Est Bretagne	220	1,0	466	1,9	246
Pors Bretagne	356	1,6	344	1,4	-12
Pays de Dinan	176	0,8	309	1,2	133
Autres	665	3,1	1 304	5,3	639
Ensemble	21 288	100,0	24 223	100,0	2 935

Source : INSEE - Recensements de la population

4.2. Taux de chômage

Lors du dernier recensement en mars 1999, le taux de chômage du Pays de Brocéliande (au sens du recensement) atteignait 7,2%, ce qui le place en deuxième position derrière le Pays de Vitré. Il est nettement inférieur à celui de la région, 10,6%. Entre 1999 et 2004, le chômage du Pays de Brocéliande a diminué de près de 4% et de 10% particulièrement sur la Communauté de Communes du Pays de Montfort-sur-Meu. A l'échelle de la Communauté de Communes, Montfort-sur-Meu regroupe 29.6% des demandeurs d'emplois.

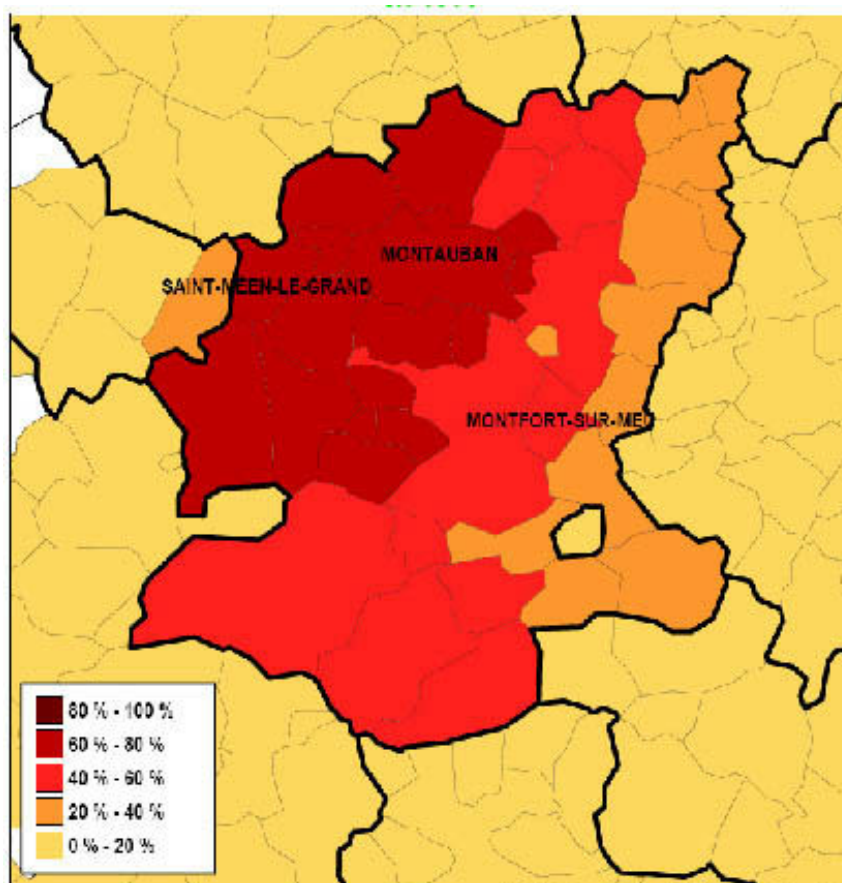
Sur Bréteil, le taux de chômage était de 5.7 %, en 2004 (soit un peu plus de 90 personnes sans emploi) ce qui est légèrement en dessous de la moyenne du Pays et nettement en dessous de celui de la région. Le chômage touche essentiellement les moins de 24 ans, ils sont néanmoins en nette diminution (moins 43% entre 1990 et 1999).

4.3. Les migrations alternantes domicile/travail : la forte polarité du bassin d'emplois

La caractéristique principale des actifs présents sur le Pays de Brocéliande **réside dans le fait** qu'ils sont des « migrants alternants » ainsi, le nombre d'emplois offerts en 1999 est nettement inférieur à celui de ses actifs résidents. Seulement 48 % des actifs résident et travaillent dans le Pays de Brocéliande et seulement 31 % dans la commune où il habitent. 42 % des actifs habitant le Pays de Brocéliande vont travailler vers le Pays de Rennes chaque jour.

En 1999, 14.5% des actifs habitant Breteil y travaillaient et les autres travaillaient dans une autre commune. La carte d'évolution des actifs travaillant et résidant à l'échelle du Pays de Brocéliande reflète de plus en plus la tendance à l'évasion des actifs des communes situées vers l'Est vers le bassin rennais.

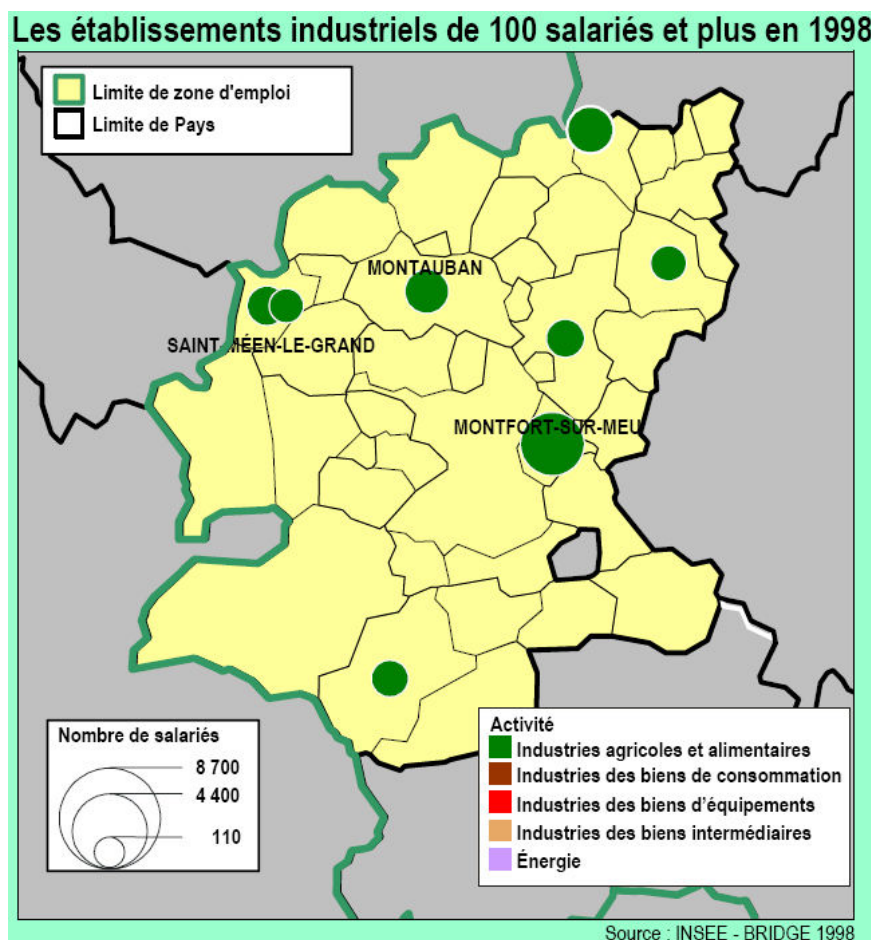
**Part des actifs travaillant dans le Pays de Brocéliande
par commune de résidence en 1999**
(source : INSEE)



4.4. Les secteurs d'activités secondaires et tertiaires

La majorité des actifs vivant sur le Pays de Brocéliande et la Communauté de Communes du Pays de Montfort-sur-Meu, **travaillent dans le secteur tertiaire** (commerces, santé, services aux entreprises et aux personnes). **Il représente 54.6% des emplois et 70% des actifs occupés en 1999 à l'échelle de la Communauté de Communes et de la commune de Breteil.**

Le système productif du pays est largement tourné vers l'agro-alimentaire. Les huit plus gros employeurs sont des usines agroalimentaires (15.4% de l'emploi). Six sont spécialisées dans l'industrie de la viande dont la Cooperl sur Montfort-sur-Meu (14% de la taxe professionnelle communautaire), les deux autres produisant du fromage. Les autres employeurs importants sont les supermarchés, les hôpitaux locaux de Saint-Méen-le-Grand et Montfort-sur-Meu, des entreprises de transport, de ramassage et traitement des ordures ménagères, du travail des métaux ou de services aux entreprises. La Cooperl représente l'employeur le plus important du



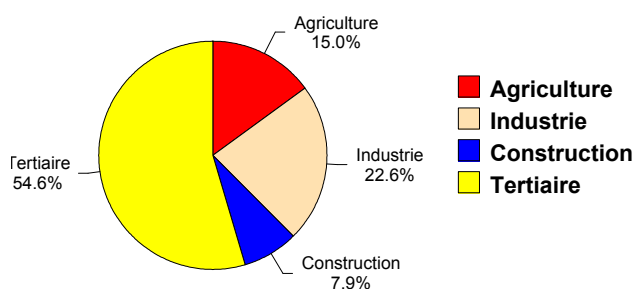
Les quinze plus grands établissements au 31 décembre 2001

Raison sociale	Taille	Activité économique	Commune
Cooperl Hunaudaye	plus de 400	Production de viandes de boucherie	Montfort-sur-Meu
Charcuteries de Brocéliande	200 à 399	Préparation industrielle de produits à base de viande	Bécherel
Groupe Entremont	200 à 399	Fabrication de fromages	Montauban-de-Bretagne
Groupe Entremont	200 à 399	Fabrication de fromages	Saint-Méen-le-Grand
Onno Bretagne	100 à 199	Préparation industrielle de produits à base de viande	Saint-Méen-le-Grand
Au grand saloir Saint-Nicolas	100 à 199	Préparation industrielle de produits à base de viande	Bédée
Argoat Le Hir (ALH)	100 à 199	Préparation industrielle de produits à base de viande	Plélan-le-Grand
Ets Maurice Théaud SA	100 à 199	Enlèvement et traitement des ordures ménagères	Saint-Méen-le-Grand
Super U - Montfort force unie	100 à 199	Supermarchés	Montfort-sur-Meu
Azenn	100 à 199	Fabrication de fils et câbles isolés	Montauban-de-Bretagne
Lycée polyvalent René Cassin	100 à 199	Enseignement secondaire général	Montfort-Sur-Meu
Collège Louis Guilloux	100 à 199	Enseignement secondaire général	Montfort-Sur-Meu
Presta Breizh	moins de 100	Production de viandes de boucherie	Romillé
Retis Communication	moins de 100	Conseil en systèmes informatiques	Montauban-de-Bretagne
Resteco	moins de 100	Restauration collective sous contrat	Bréal-sous-Montfort

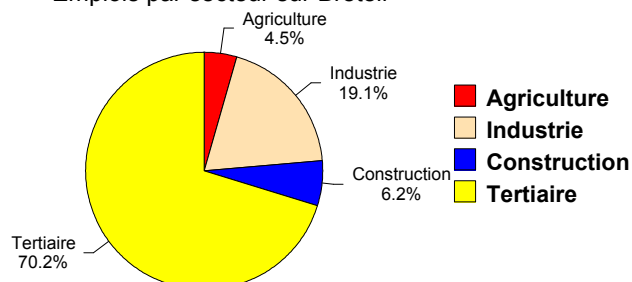
Source : Insee - Bridge

Pays.

Emplois par secteur sur le Pays de Brocéliande



Emplois par secteur sur Bréteil



☞ **Le tertiaire avec l'importance grandissante des services et des commerces (54.6% des emplois pour le Pays et 70.2% pour la commune) .**

La diversité commerciale est bien présente sur l'ensemble du Pays et le nombre de commerces en augmentation avec néanmoins un manque de grandes surfaces commerciales. De façon générale, les commerces sont majoritairement tournés vers l'alimentaire.

Quatre pôles d'attractivités commerciales sont identifiés : Montfort-sur-Meu, Montauban-de-Bretagne, Saint Méen-le-Grand et Plélan et deux pôles secondaires : Pleumeleuc et Bréal. La commune de Bréteil est sous l'influence de la zone de chalandise de Pleumeleuc.

A l'échelle de la commune, le centre bourg ancien concentre un nombre important de commerces et de services ayant surtout un rayonnement local. Ils se situent pratiquement tous (sauf le super U) le long des rues de Monfort et Joseph Berrée. **L'offre de services aux particuliers est un enjeu de développement** : il s'agit d'un des critères essentiels que recherchent les nouveaux arrivants. Bréteil est une commune attractive notamment de ce côté là grâce **aux nombres de services à la personne existant dans son bourg**. La présence du Super U est également un facteur d'attraction relativement important. Sont ainsi présents :

Commerces

- un Cocci Market
- une boucherie-Charcuterie-Traiteur
- une boulangerie Pâtisserie
- un Super U
- un poissonnier tous les samedis
- trois salons de coiffure (femme/homme/mixte)
- un institut de beauté
- trois bars (dont une crêperie)
- une brasserie dans le super U
- deux garages réparation et une auto école
- une agence postale et un fleuriste
- un fleuriste

Hygiène-Santé-Soins de la personne

- deux médecins
- une pharmacie
- un cabinet de kinésithérapeutes
- deux infirmières
- un dentiste

La charte de développement retient trois principes :

- mettre en place une gestion prévisionnelle et concertée pour freiner l'évasion commerciale
- préserver les équilibres existants grâce à un bon maillage commercial
- renforcer l'attractivité des centre bourgs en interdisant toute création de galerie commerciale

☞ **L'industrie (22% des emplois pour le Pays et 19.% pour la commune)**

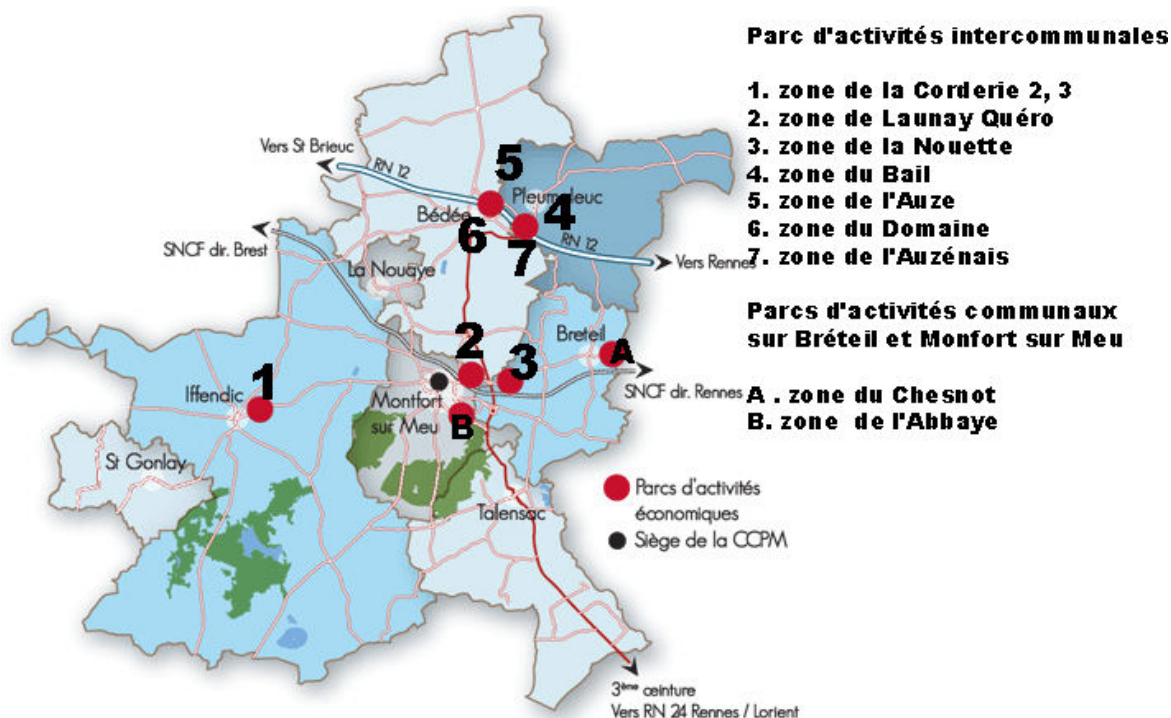
Elle est concentrée sur les trois pôle d'emplois principaux à savoir Montfort-sur-Meu, Montauban-de-Bretagne et Plélan-le-Grand essentiellement tournée vers l'agroalimentaire 15.4% des emplois et 34 établissements. **Sur Bréteil, il existe quelques entreprises industrielles (Afoplast, Plasteurop...) mais ce sont surtout les bassins d'emplois proches qui attirent les actifs.**

☞ **La construction (7.9% des emplois pour le Pays et 6.2% pour la commune) représentée notamment par l'artisanat du bâtiment.**

L'accroissement du parc immobilier a eu un effet bénéfique sur le secteur de la construction, la Communauté de Communes compte 151 établissements tournés vers ce domaine (juste en seconde position après le nombre de commerces). **C'est un secteur fortement demandeur en emplois.** Les activités artisanales et les petites activités sont assez nombreuses sur la commune et sont surtout présentes dans le **domaine du bâtiment et de la construction.** Il en existe **moins d'une trentaine.**

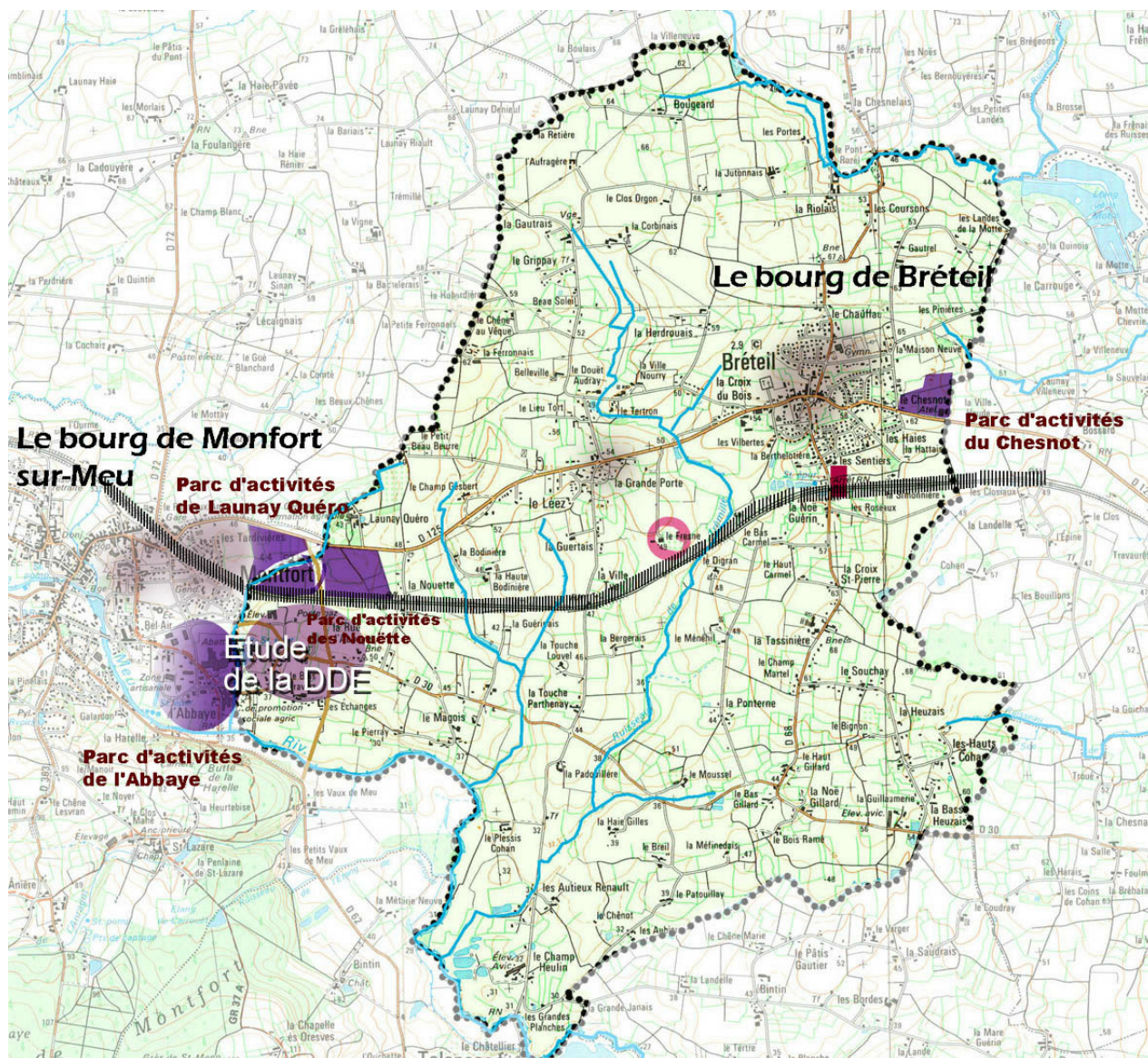
4.5. Les zones d'activités

Une quinzaine de parcs d'activités communaux et intercommunaux sont présents sur les huit communes de la Communauté de Communes du Pays de Montfort-sur-Meu pour une surface globale estimée à 76.2 ha et un taux de remplissage en 2006 de 87%. Il reste donc peu de surfaces disponibles. Cinq projets de créations ou d'extensions des zones sont en cours de réflexion pour une surface estimée à 54 hectares, principalement située sur Bédée et Pleumeuleuc aux abords de la RN12.



Breteil est concernée par la proximité de quatre zones d'activités de leur potentiel d'emplois : deux sur son territoire : celle du Chesnot (communale) et de la Nouette (intercommunale) et deux (Launay-Quéro et l'Abbaye) sur Montfort-sur-Meu.

Localisation des zones d'activités existantes et de l'étude sur le secteur de l'Abbaye



La zone d'activités communautaire du Chesnot

La zone d'activités communautaire du Chesnot a été créée en 1988 sur 4.4 hectares en entrée de bourg Ouest, actuellement il n'existe plus de surfaces disponibles. Une quinzaine d'entreprises sont présentes : deux tournées vers la production industrielle, quatre transporteurs, trois entreprises de travaux publics et six entreprises liées à l'agriculture. La commune a déjà anticipé son agrandissement : une zone spécifique réservée aux activités artisanales a été prévue au POS sur une superficie de 2.3 ha en continuité.



☞ Les parcs d'activités de la Nouette et Launay Quéro

Le parc d'activités de Launay Quéro existe depuis 2003 et celui de la Nouette est beaucoup plus récent. Elles sont continues sur 15 hectares environ (6 hectares pour la Nouette). **Pratiquement la totalité des lots sont vendus et les travaux de constructions des entreprises sont en cours.** Elles concernent des entreprises de transports, de construction, de réparation, de matériel médical et l'installation des bureaux relais Atelia (ateliers relais destinés à recevoir des entreprises artisanales et l'association Eurêka Emplois Services et son chantier d'insertion).

La zone de La Nouette est inscrite dans une démarche Qualiparc. Ce programme intègre la dimension environnementale dans le projet de l'entreprise et dans celui de la collectivité. ATELIA répond à ces prescriptions ainsi qu'à un certain nombre de critères de Haute Qualité Environnementale (HQE).

Liste des entreprises présentes

(source : Montfort Communauté)

Nom de l'entreprise	Secteur d'activité
Entreprise PEROTIN TP	BTP
Entreprise CANEVET	Maçonnerie
ATELIA 1 et 2 (Atelier Relais Montfort Communauté)	2 ateliers relais : bureaux + Stockage
Entreprise COTTIN	Transport autocars et agence de voyages
Entreprise ORAIN	Transport autocars
Entreprise BIOPROTECT	Médical (en cours d'installation)
Entreprise RENTOKILL	Sanitation
Entreprise PLASTEUIROP	Panneaux de construction

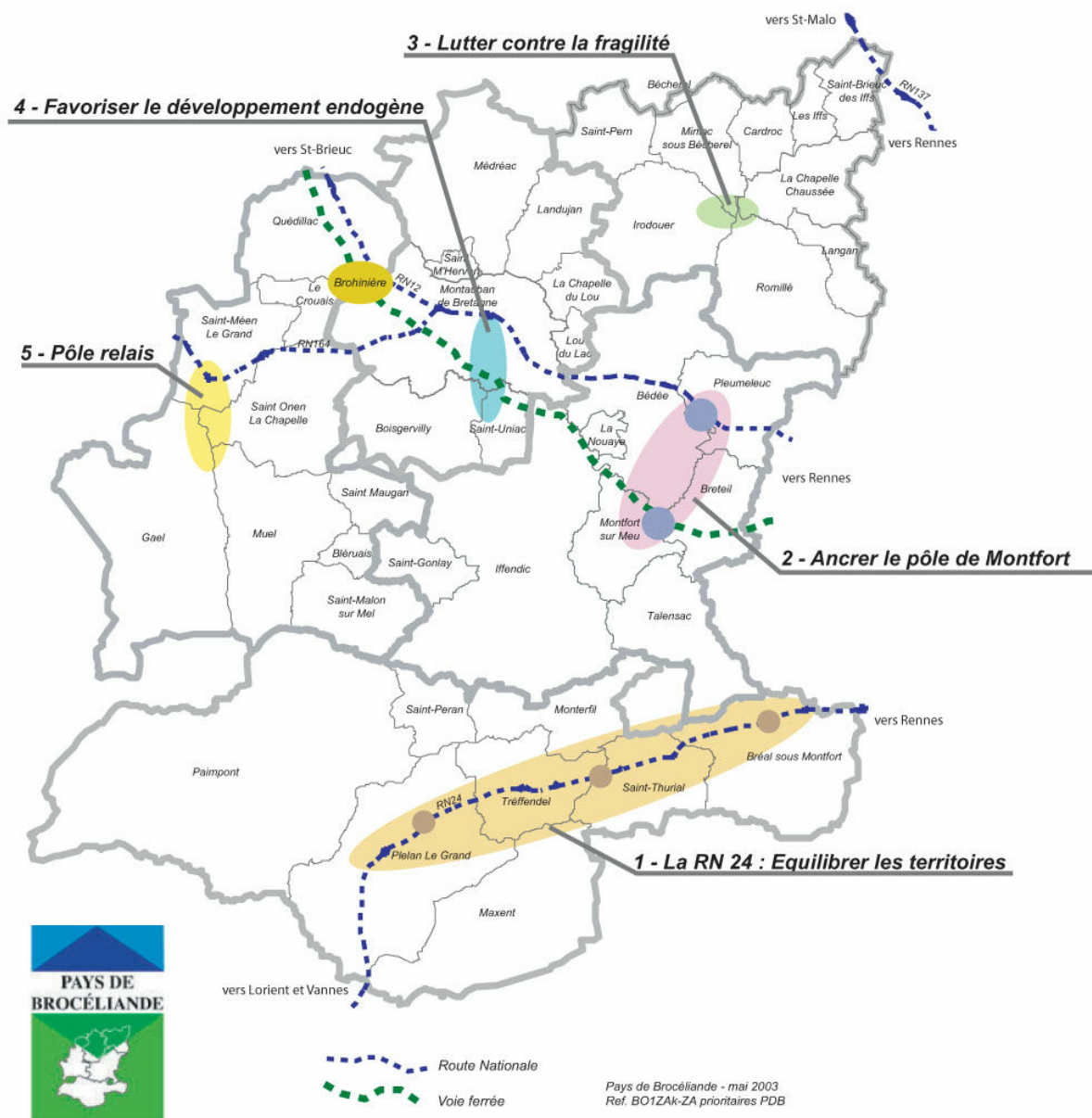
Plan de la zone d'activités

(source : Montfort Communauté)



☞ Schéma de développement des zones d'activités du Pays de Brocéliande

Le Pays de Brocéliande a choisi une stratégie de développement multipolaire en « réseau de bourgs ». Cette stratégie se décline au niveau économique pour la période 2000-2006 visant une diversification de l'activité vers le tertiaire et tourisme principalement dans un souci de développement durable et équilibré du territoire.



☞ Schéma de Cohérente Territorial du Pays de Brocéliande : aspects économiques

Le PADD affiche clairement la volonté d'accroître le développement économique :

“Pour poursuivre ce développement économique, il est indispensable d’avoir une politique d’acquisition foncière pour disposer de réserves de terrains urbanisables et commercialisables. Ces acquisitions doivent anticiper la demande, car les délais de réalisation des nouvelles implantations sont souvent très réduits. L’objectif est également la montée en gamme de qualité pour l’offre de terrains pour permettre d’assurer l’accueil et le développement des entreprises autour de filières phares du SCOT du Pays de Brocéliande.”

“Un Schéma des Zones d'activités réalisé par le GIP Pays de Brocéliande, a défini les différents types de zone.

- **Les zones structurantes:** ce sont les zones qui sont destinées à s'inscrire sur le marché européen, national et régional. Elles sont situées dans la « vallée logistique ». Elles peuvent drainer une activité industrielle et une activité de sous traitance induite importante, propre à alimenter les autres zones du Pays. Ces zones sont multimodales et disposent d'un embranchement ferré.

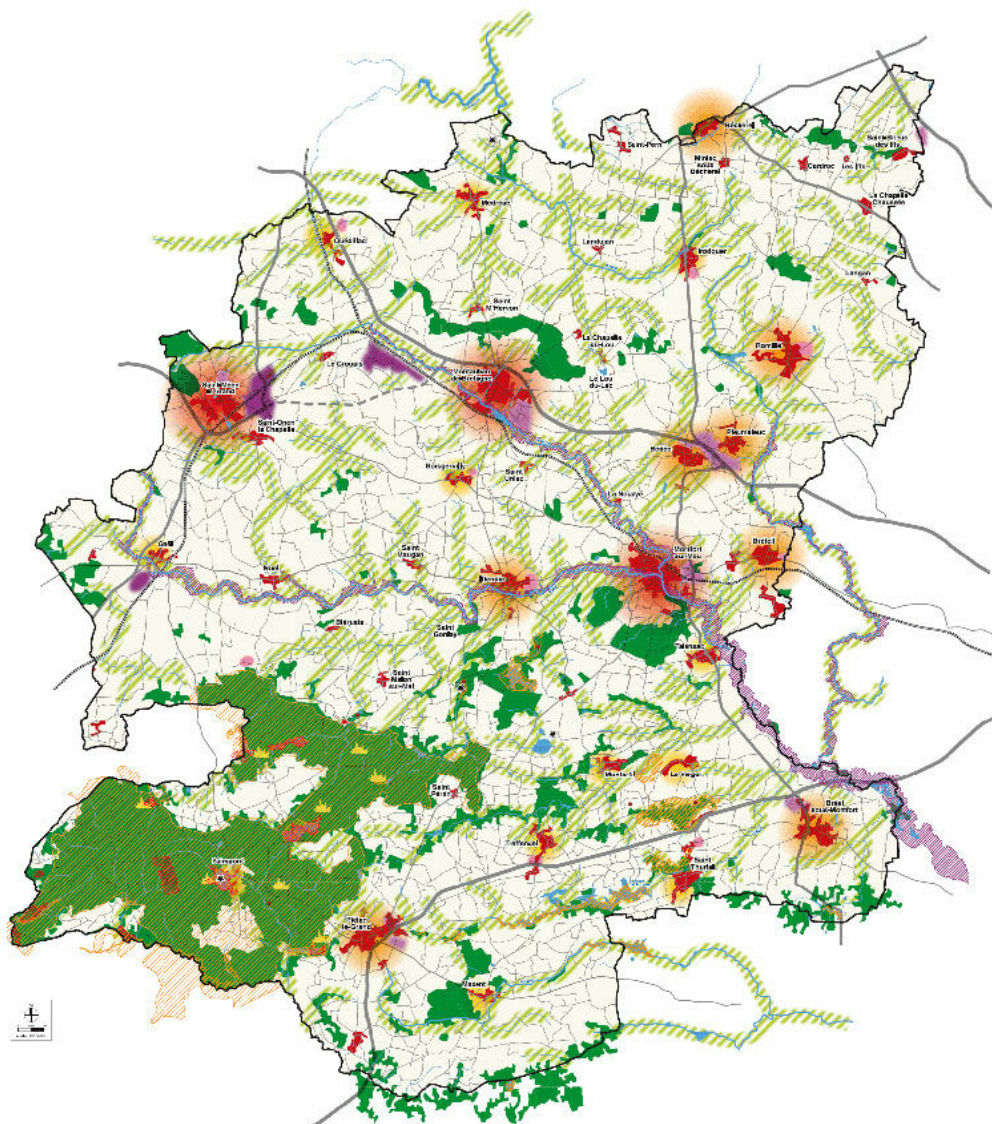
- **Les zones d'activités** qui peuvent accueillir des entreprises de taille conséquente et qui travaillent à l'échelle nationale ou régionale. Ces zones sont pour la plupart desservies par les voies express et doivent soigner leur effet vitrine.

C'est sur ces zones que sont localisés les bâtiments relais.

- **Les zones locales:** qui concernent les PME et les artisans.”

Le potentiel de développement économique est de 20 ha à l'échelle de la Montfort Communauté selon les orientations du SCOT.

SCOT DE BROCELIANDE



Milieux naturels

Site inscrit Natura 2000

Z.N.I.E.F.F. de type 1

Z.N.I.E.F.F. de type 2

Espace boisé (selon BD Cartho)

Espace de connexion écologique

Réseau hydrographique

PP-11

Tourbière

Site géologique remarquable

Site classé

Site inscrit

Site sensible du Conseil Général 35

Zones d'activités économiques

Zones structurantes

Zones d'appui

Zones locales

Organisation du territoire

Pôle urbain

Pôle intermédiaire

Pôle de proximité

Espaces urbanisés

(selon BD Cartho)

Décembre 2009

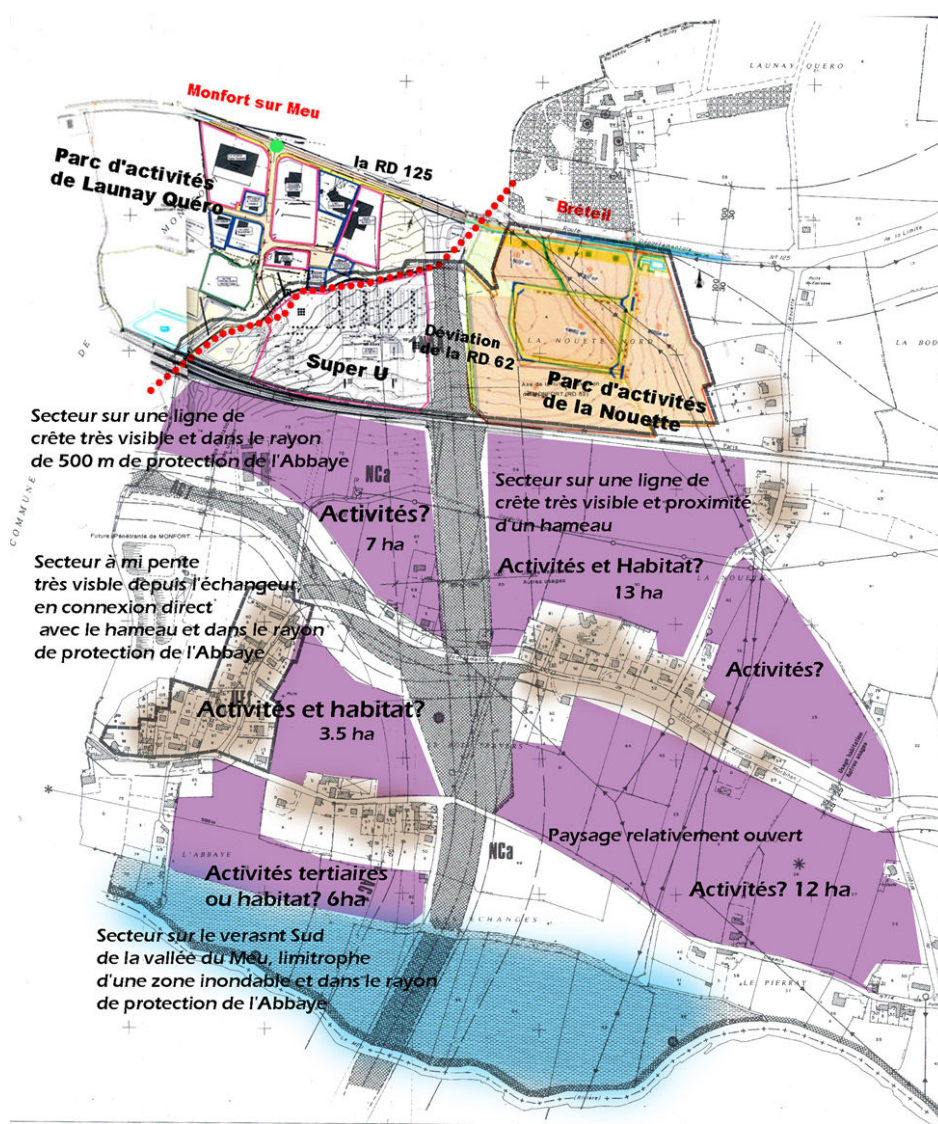
SCOT

☞ Etude préliminaire réalisée par la DDE (février 2007)

Une étude préliminaire d'urbanisation avait été conduite par la DDE en février 2007 pour répondre aux besoins de développement de ce secteur. Elle concernait 5 secteurs représentés en mauve dans la carte ci-après. Pour chaque secteur, des propositions d'aménagement avaient été émises tenant compte des contraintes du site.

Les secteurs situés à l'Est de la RD 62 furent davantage désignés pour du long terme. Les secteurs situés à l'Ouest, il était davantage préconisé une urbanisation pour de l'activité, voir de de l'habitat (partie la plus au Sud-Ouest).

Secteurs étudiés par la DDE dans le cadre d'une étude préliminaire d'urbanisation, février 2007



4.6. Evolution de l'agriculture

4.6.1. Etat initial

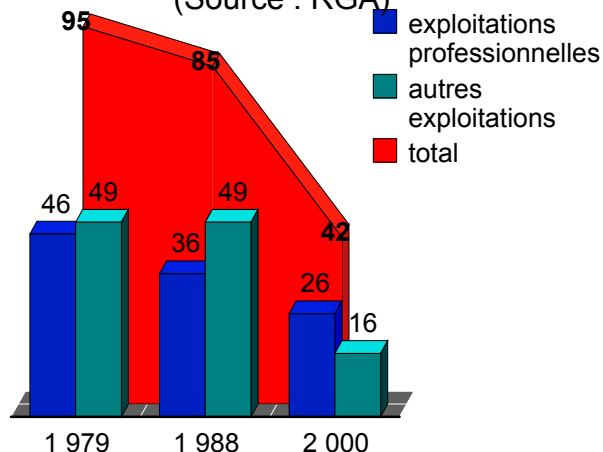
Ce diagnostic est réalisé à partir des chiffres statistiques issus du recensement général agricole (RGA) datant de 2000, d'une étude réalisée à l'échelle de la Communauté de Communes datant de 2006 et d'une autre réalisée par l'ADASEA à l'échelle du bourg en 2007.

En 2000, l'agriculture occupait plus de 2/3 de la surface totale du territoire (1124 ha sur les 1470 ha de superficie totale). L'activité agricole a toujours été largement dominante sur l'ensemble du territoire de Breteil. Les exploitations agricoles sont d'ailleurs sur réparties sur l'ensemble du territoire.

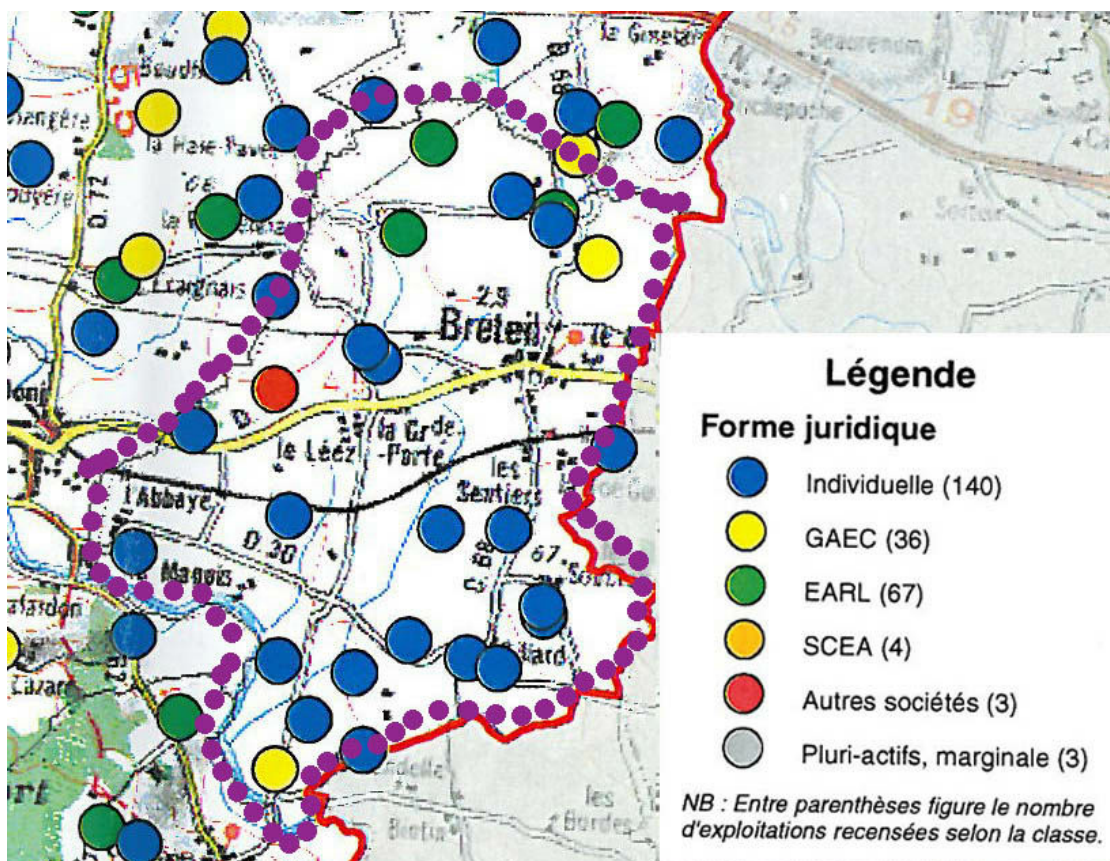
En 2006, la Mutualité Sociale Agricole relève 32 exploitants à temps complets **sur 28 exploitations** : 21 exploitations individuelles et 7 sociétés.

Le nombre des exploitations professionnelles a été divisée par deux depuis 1979.

Nombre d'exploitations agricoles 1979-2000
(Source : RGA)



Forme juridique des sièges d'exploitations
(Caractérisation et devenir des exploitations agricoles
Atlas cartographique, ADASEA, 2006)

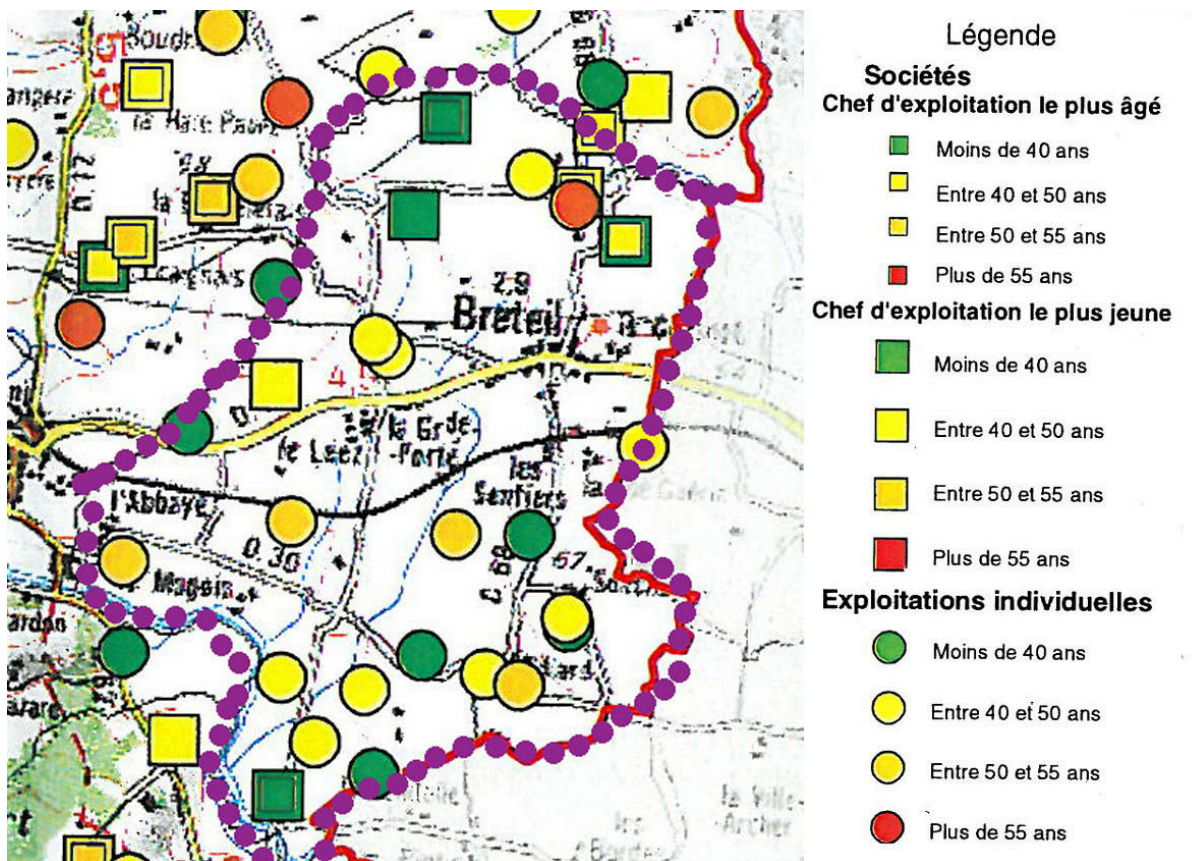


📍 Ages des exploitants

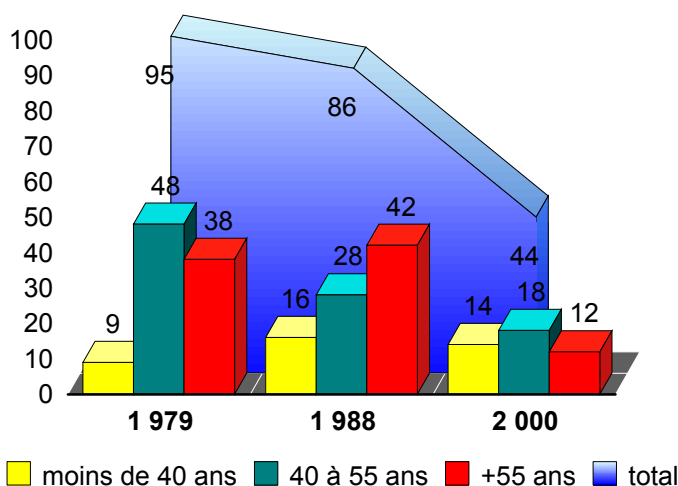
L'étude des âges des chefs d'exploitation et co-exploitants agricoles permet de constater que la part des jeunes exploitants se maintient (en 2000) sur l'ensemble du territoire de Breteil depuis 1988. En 2000, les moins de 40 ans représentaient 1/3 des effectifs en âge. La part des plus de 55 ans a quant-à elle nettement diminué par des départs en retraite.

La carte à l'échelle du territoire datant de 2006, montre une dominante de vert (moins de 40 ans) et jaune (40-50 ans) confirmant encore cette tendance.

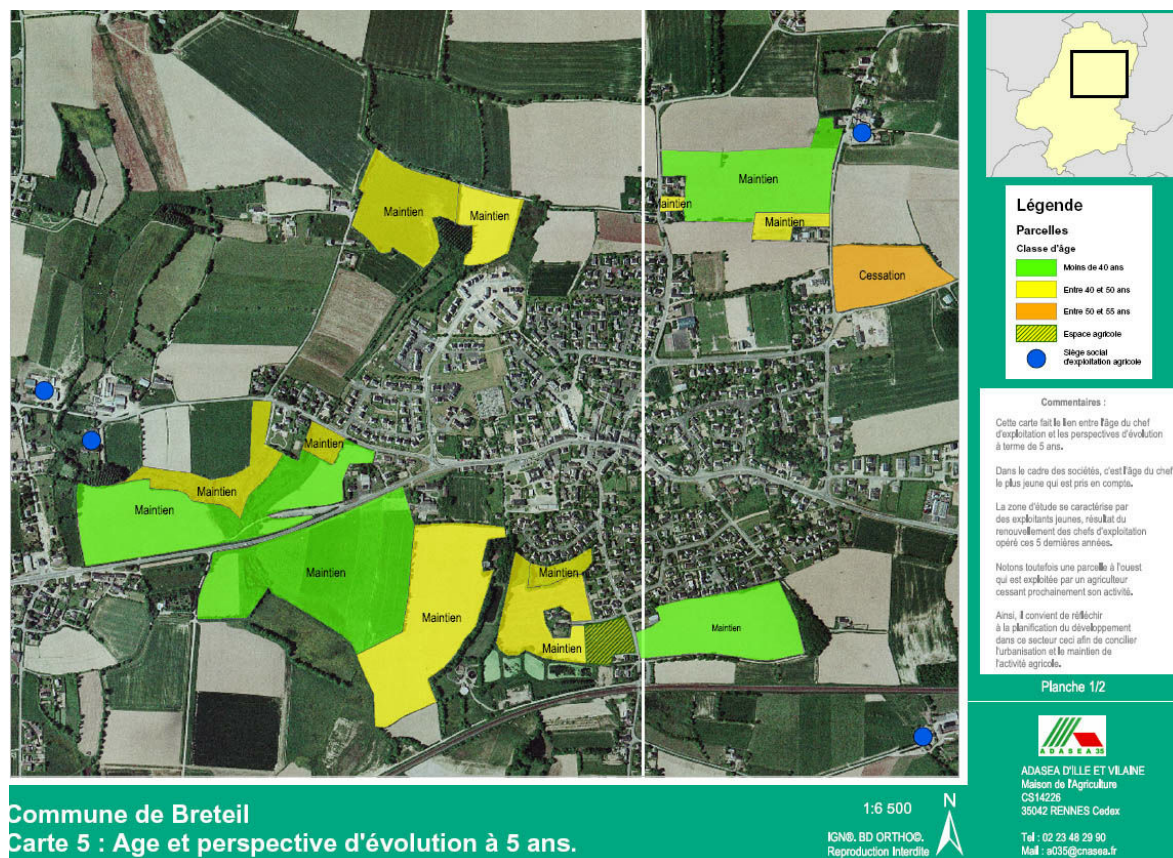
Répartition par tranche d'âges
(Caractérisation et devenir des exploitations agricoles
Atlas cartographique, ADASEA, 2006)



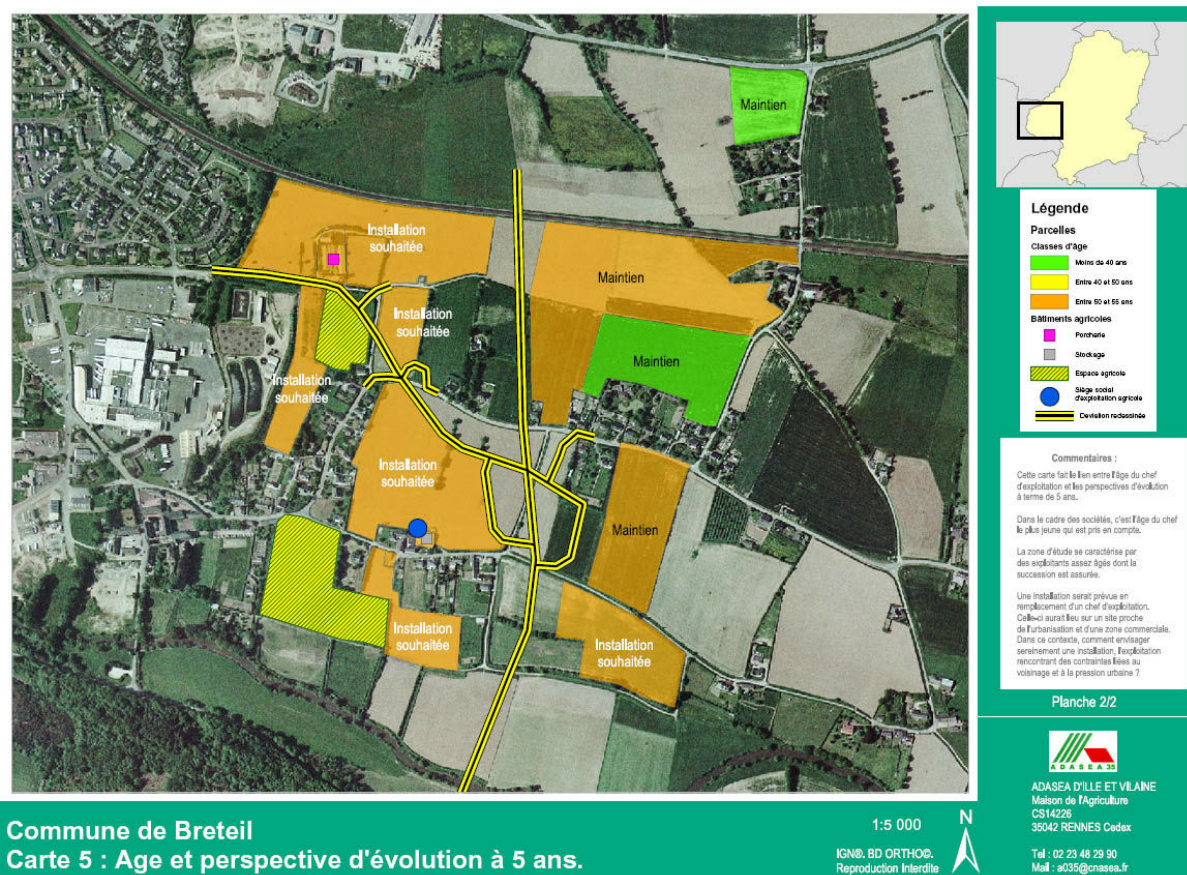
Evolution de l'âge des exploitants 1979-2000
(source RGA)



Age et perspective d'évolution à 5 ans autour du bourg et l'Abbaye (source : étude ADASEA, 2007)



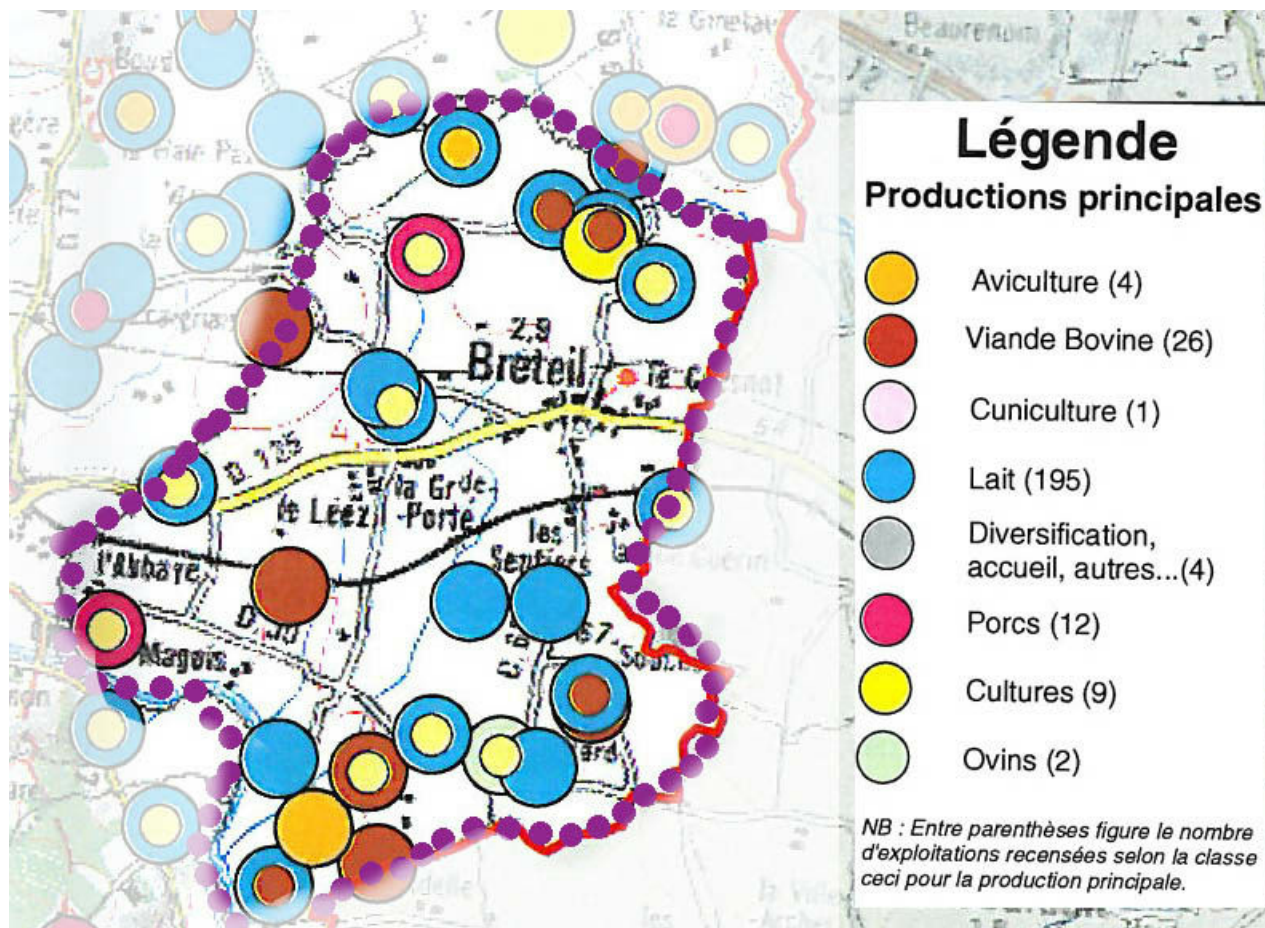
Les âges des exploitants concernés dans le bourg doivent être intégrés dans la réflexion sur la planification de l'urbanisation de certaines zones



☞ Type de production

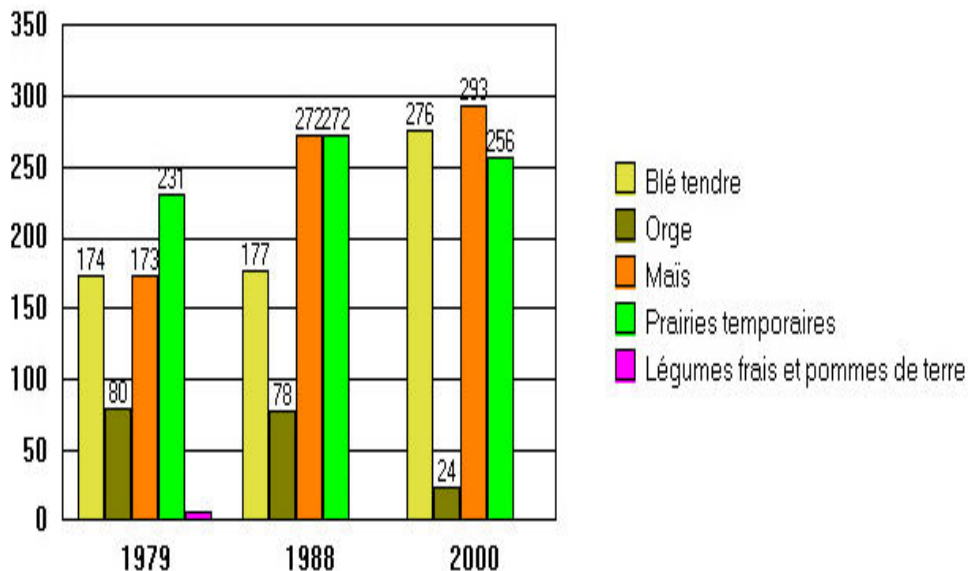
La majorité des sièges est associée à de la production laitière. La production de viande bovine est également très importante en quantité. En 2006, deux exploitations faisaient de l'élevage porcin. Cette tendance est caractéristique du département. Parmi les cultures dominantes : le maïs et le blé.

Typologie des productions (Caractérisation et devenir des exploitations agricoles Atlas cartographique, ADASEA, 2006)

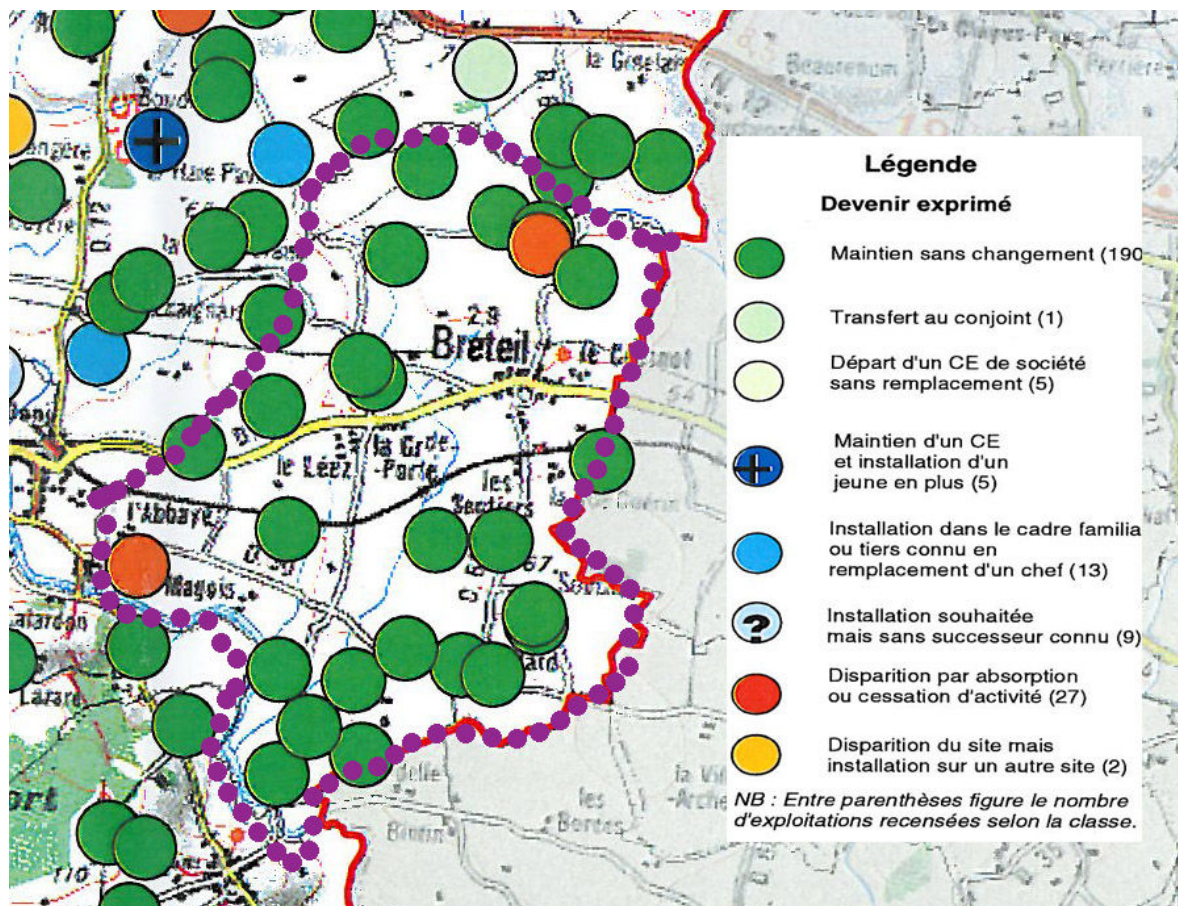


Evolution des cheptels

(source :
RGA)



Devenir exprimé des exploitations (Caractérisation et devenir des exploitations agricoles Atlas cartographique, ADASEA, 2006)



4.6.2 Perspectives et besoins en matière agricole sur la commune

1/ Dans les premières étapes, tous les agriculteurs concernés par l'élaboration du PLU, ont été invités à une réunion particulière d'informations et de repérage de leur exploitation, afin de recueillir un certain nombre d'informations. **Il existait en 2007, 28 exploitations agricoles professionnelles sur Breteil.** Une grande partie des exploitants était présente à la réunion.

2/ **Une grande majorité du territoire devra être exclusivement agricole.** En matière de réglementation, il conviendra de tenir compte de l'impact des autorisations d'urbanisme par rapport à la proximité d'une exploitation agricole.

3/ En résumé :

- **La plupart des exploitations devrait perdurer dans les 10 ans :**
 - âge de l'exploitant inférieur à 50 ans
 - mises aux normes réalisées
 - reprises envisagées
- **2 exploitants sont susceptibles de cesser leur activité sans reprise à une échéance de 10 ans, néanmoins elles sont maintenues en zone agricole pour permettre d'éventuelles reprises**

Repérage des exploitations agricoles



III - LES ENJEUX ET CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

Les éléments présentés précédemment dans le cadre du diagnostic permettent de déterminer des enjeux. Ces enjeux sont le résultat de la rencontre entre les objectifs des différentes personnes publiques d'une part : les édiles ; les collectivités territoriales et les personnes publiques associées (*collectivités territoriales, l'Etat au travers des ses représentants locaux, les chambres consulaires, ...*), et d'autre part, le diagnostic, qui a permis de révéler les atouts et les faiblesses du territoire. La formulation de ces enjeux permet de déterminer les actions ou objectifs stratégiques à mettre en oeuvre. Ils peuvent se formuler autour de quatre thèmes principaux :

1. LES ENJEUX

Atouts	Faiblesses	Enjeux socio-économiques
- une évolution constante et positive du nombre d'habitants : un territoire attractif - une proximité immédiate du bassin d'emplois rennais et de Montfort-sur-Meu - un développement urbain maîtrisé et récent, qui permet un rajeunissement de la population - un parc de logements très diversifié avec un effort sur le semi-collectif, collectif et le locatif social - une politique de maîtrise foncière publique très importante - une agriculture bien présente qui emploie beaucoup d'actifs - une bonne diversité commerciale et de services - des zones d'activités quasi-remplies et attractives - un bon niveau d'équipements mais des besoins de plus grands en matière de sports et loisirs - des effectifs scolaires qui se maintiennent - des déplacements doux très présents : présence de nombreux chemins piétons sur le bourg et vers Montfort sur Meu, arrêts de car d'une halte ferroviaire (train Brest-Rennes)	- un léger vieillissement de la population - une pression immobilière importante et une valeur des terrains qui a fortement augmenté ces dernières années - des équipements de sports et de loisirs insuffisants pour répondre à une demande grandissante - des besoins croissants en terrains pour l'installation d'entreprises en zone d'activités	- Maîtriser la croissance urbaine et démographique (respecter un rythme de constructions) - Poursuivre la politique de diversification de l'offre de logements - Permettre l'accueil de personnes âgées (dépendantes et non-dépendantes) au plus près du cœur de bourg, des commerces et services proposés - Concentrer les développements de l'habitat autour du bourg ou sur les villages plus importants - Conforter et développer l'offre commerciale et de services du bourg - S'inscrire dans les objectifs du SCOT et du PLH en matière de développement urbain - Préserver l'agriculture en tenant compte de l'environnement (boisements, sites archéologiques, et relevé des zones humides) - Développer les activités sportives et de loisirs sur le bourg et à proximité - Etendre les zones d'activités pour répondre à la volonté de développement économique - Permettre la modernisation des activités existantes - Permettre aux artisans, de venir s'installer en offrant des possibilités d'accueil dans les zones urbaines et dans certaines zones spécifiques nouvelles très limitées au plus proche du bourg - Etendre les cheminements piétons vers les quartiers futurs et les équipements

Atouts	Faiblesses	Enjeux sur les espaces ruraux, le paysage et l’environnement
- des entités paysagères bien définies dans le diagnostic (secteur des vallées de la Vaunoise et du Meu, Plateau ouvert vers le Sud, Secteur de bocage fermé...) - un bocage bien présent et assez préservé surtout dans le quart Sud Ouest - des vues ouvertes et lointaines sur certains secteurs plateau Nord et Vallée Sud - la présence de quelques zones humides d’intérêt	- une sensibilité accrue des paysages due à leur grande ouverture visuelle - un problème d'intégration paysagère des nouvelles constructions du fait d'un développement récent très linéaire - des petits boisements peu nombreux - deux secteurs inondables au titre du PPRI au titre du bassin du Meu, du Garun et de la Vaunoise	- Préserver les entités naturelles les plus sensibles : zones humides, cours d’eau, bois et forêts, - Conforter et pérenniser les espaces et l’activité agricole, garants de l’identité paysagère de la commune - Préserver le maillage bocager et les quelques masses boisées - S’inscrire dans les objectifs du SCOT de préservation des paysages - Protéger les zones inondables inscrits au PPRI - Permettre la découverte des paysages à travers la préservation des chemins de randonnée - Préserver des corridors écologiques le long des cours d’eau et vers Montfort-sur-Meu

Atouts	Faiblesses	Enjeux sur les secteurs bâtis sur le territoire rural
- des hameaux et regroupements d’habitations répartis sur l’ensemble du territoire - du bâti de caractère (longère) - un patrimoine de qualité - de nombreuses réhabilitations du patrimoine bâti - la présence de quelques manoir et la proximité de l’abbaye St Jacques - une constructibilité limité au POS	- difficulté d’intégrer du bâti récent dans des hameaux traditionnels - de nombreux secteurs de développements récents linéaires (anciennes zones NB) très diffus sur le territoire et le long des départementales	- Eviter tout mitage de l'espace rural et préserver l'agriculture existante - Appliquant le principe de gestion économe des sols et limiter les extensions de villages existants (secteurs de l’Abbaye et de la Grande Porte) - Respecter l’architecture locale et protéger le patrimoine remarquable en instaurant le permis de démolir pour les bâtis de terre ou de pierres antérieurs au XX siècle

Atouts	Faiblesses	Enjeux urbaine et paysagers sur le bourg
- un bourg avec un centre ancien de belle qualité architecturale - un développement maîtrisé au regard des équipements existants et des acquittions foncières - un développement concentrique - une politique de maîtrise foncière publique très importante - une desserte rapide du bourg par plusieurs les départementales - un réaménagement complet de la RD 125 sur la partie traversant le bourg - des déplacements doux très présents : présence de nombreux chemins piétons sur le bourg et vers Montfort sur Meu, arrêts de car d’une halte ferroviaire (train Brest-Rennes) - des ouvertures paysagers ponctuelles vers le grand paysage - une trame bocagère bien présente autour du bourg - la proximité du ruisseau de Trémillé à l’Ouest et de coulées vertes dans les lotissements (Herdrouais)	- une présence de la RN 137 en limite Ouest marquant des contraintes importantes - la présence de la station d’épuration marquant une limite urbaine Sud	- Préserver et/ou recréer les haies bocagères et boisements qui participent à la qualité des franges urbaines les intégrer dans le plan de développement du bourg et inciter l’utilisation d’essences locales champêtres - Prendre en compte l'ouverture du paysage et les vues dans le choix des zones d'extension et la composition des projets - Préserver les entités naturelles et dans la mesure du possible y appuyer les limites de l’urbanisation (boisements, haies, relief, zones humides,...) - Développer le bourg de manière maîtrisée et toujours concentrique - Permettre une mixité urbaine (lots libres, semi-collectifs, collectifs) et sociale dans les nouveaux quartiers. Localiser les secteurs aptes à recevoir de la densité urbaine - Poursuivre le maillage piéton et réaliser des circulations douces entre les nouveaux quartiers et prendre en compte tous les déplacements - Valoriser, mettre en valeur les équipements présents et les polarités qu’ils génèrent, en les intégrant à la réflexion d’ensemble sur le développement du bourg - S'inspirer des volumes, détails et matériaux présents dans les architectures traditionnelles pour les constructions futures - Valoriser la présence de la halte ferroviaire et les déplacements doux par un développement urbain proche

IV- PRESENTATION ET JUSTIFICATION DU PROJET ET DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT

Le PLU a été construit sur la base d'orientations politiques en matière d'urbanisme et d'aménagement répondant aux enjeux évoqués précédemment. Elles sont mises en oeuvre dans le cadre du PLU à travers le PADD, le règlement graphique et littéral ainsi que les orientations d'aménagement pour certains secteurs.

Elles s'inscrivent dans le cadre du code de l'urbanisme préconisant l'équilibre entre le développement des espaces urbains, agricoles et naturels ; l'utilisation économe et équilibrée des espaces ; la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale ; la préservation de l'environnement ; la prise en compte et le respect des principes du développement durable ; la prise en compte des lois d'aménagement et d'urbanisme ; la compatibilité du projet avec les objectifs d'aménagement et de développement supra ou inter-communaux et le respect des servitudes d'utilité publique.

Ainsi, le parti d'aménagement repose sur plusieurs idées fortes qui ont dirigé le projet de développement durable de la commune :

- ☞ Pérenniser l'activité agricole bien présente sur le territoire, tout en tenant compte du relevé des zones humides et des cours d'eau ;*
- ☞ Protéger les secteurs sensibles du point de vue environnemental et écologique ;*
- ☞ Préserver la trame bocagère à forte valeur patrimoniale et paysagère sur l'ensemble du territoire et les quelques boisements existants ;*
- ☞ Préserver la qualité du bâti ancien sur le territoire et permettre son évolution ;*
- ☞ Concentrer l'urbanisation autour du bourg en ayant un rythme maîtrisé de constructions, en tenant compte des besoins en surfaces, appuyer l'urbanisation future sur des éléments de paysage ;*
- ☞ Favoriser le développement des équipements sportifs et de loisirs autour du bourg et à proximité*
- ☞ Préserver la qualité du bâti ancien sur le territoire et permettre son évolution ;*
- ☞ Sécuriser les déplacements, favoriser les circulations douces et usage des transports en commun (bus et train) ;*
- ☞ Préserver la vocation commerciale du centre-bourg, renforcer les activités économiques : extensions des zones d'activités du Chesnot et de l'Abbaye*

1. JUSTIFICATION DU PROJET, COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC LES PRINCIPES DE LA LOI SOLIDARITÉ ET RENOUVELLEMENT URBAINS ET LES GRANDS PRINCIPES FONDAMENTAUX D'URBANISME ET D'AMÉNAGEMENT

Conformément aux grands principes de l'urbanisme, fixés notamment par les articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme, les objectifs du Projet d'Aménagement et Développement Durable retenus par les élus, visent à rechercher le juste équilibre entre les nécessaires développements de la commune, en matière d'habitat et d'activités notamment, et la préservation de ses espaces agricoles et naturels, de manière à inscrire véritablement un développement supportable par la collectivité et l'ensemble des citoyens, dans un cadre de vie de qualité et un environnement préservé. **Le PLU affirme des grands principes de protection paysagère, de développement urbain et économique, dans un souci d'équilibre entre développement et préservation, en respectant le PADD et les orientations générales du SCOT du Pays de Brocéliande.**

1.1. Un équilibre entre le développement urbain maîtrisé et la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers

1.1.1. Une préservation de l'activité agricole et maîtrise du développement urbain

▪ Sur le territoire rural

En dehors des secteurs bâtis et des secteurs boisés ou humides, le territoire rural est fortement voué à l'agriculture, **il est donc majoritairement compris dans une vaste zone de protection de l'exploitation agricole (zone A)**. Cette zone étant exclusivement réservée à l'exploitation agricole, elle garantit la pérennité de cette activité sur le territoire. Cette zone comprend la trentaine de sièges d'exploitations et les bâtis concernés par cette activité. La zone A permet également d'accueillir une diversification de l'exploitation dès lors qu'elle reste accessoire de l'exploitation agricole principale.

Les exploitations agricoles de Breteil sont orientées majoritairement vers de l'élevage pour notamment de la production laitière. Cette activité agricole génère des périmètres sanitaires d'éloignement vis à vis des tiers du fait des polices sanitaires (règlement sanitaires départemental, installations classées pour la protection de l'environnement...) Et à l'inverse, le Code Rural impose que tout permis de construire destiné par un tiers à l'exploitation devra respecter cette distance sanitaire.

Le PLU de Breteil respecte le SCOT du Pays de Brocéliande, qui souhaite à travers son PADD que : *“Les productions actuelles doivent se maintenir sur le territoire, compte tenu de l'exploitation des sols et du climat, mais aussi des structures d'exploitations existantes. C'est un patrimoine à pérenniser.” Il faut “Maintenir le rôle de l'agriculture comme acteur de la richesse du cadre de vie.”*

En dehors de la zone agricole, les secteurs bâtis non liés à l'activité agricole sont :

- **“pastillés en zone Nh”** afin de permettre les évolutions du bâti existant (*extensions et changements de destination*). L'enveloppe de la zone correspond aux limites de propriétés d'après des visites de terrain.

- **“pastillés en zone Uh”** afin de permettre sous conditions des constructions nouvelles dans l'enveloppe existante

Afin de préserver les exploitations agricoles de possibles conflits de voisinage ou du moins de l'aggravation du potentiel de conflits, les élus ont choisi de ne pas admettre de nouveaux tiers à proximité des bâtis agricoles et installations mais également **en limitant le développement urbain nouveau dans le secteur rural, aux seuls secteurs de l'Abbaye et de la Grande Porte déjà constructibles au POS** (en Uef) cela en raison d'un nombre de constructions suffisamment

conséquentes sur ces zone et autorisant uniquement les évolutions de bâti déjà existant sur les autres secteurs (réhabilitations et changements de destination).

Le PLU protège ainsi le monde agricole en limitant l'impact sur les périmètres d'épandage. Les extensions ou changements de destination des bâtis appartenant aux tiers ne sont pas systématiquement admis, en limite des exploitations agricoles, ils ne peuvent se faire que dans la mesure où ils ne compromettent pas le développement et donc la pérennité de ces exploitations.

Il serait souhaitable que les exploitants concernés par l'urbanisation de leurs terres agricoles a proximité du bourg, soient informés suffisamment tôt afin de prendre des dispositions en conséquence : modification des plans d'épandage, déclaration PAC....

Le PLU de Breteil respecte le SCOT du Pays de Brocéliande. Il est inscrit dans les orientations générales du SCOT que *“Seules des opérations de réhabilitation peuvent être autorisées dans les hameaux et éventuellement quelques constructions en dents creuses, à condition que ces dernières ne soient pas localisées à moins de 100 mètres d'un bâtiment d'élevage. En outre, toute nouvelle construction isolée sera interdite”*.

▪ Sur le bourg

Les extensions urbaines (AU) se sont faites en tenant compte de l'empiétement sur les terres agricoles limitrophes de la zone agglomérée du bourg, ainsi que de la présence de bâtis agricoles présents à l'Ouest proche du secteur du Tertron, en limitant fortement l'urbanisation autour de ce secteur. La quasi totalité des terres urbanisables sera classée en 2AU car elles ne sont pas totalement équipées, cela permettra aux élus de planifier leur urbanisation dans le temps et également de donner aux agriculteurs, le temps de trouver d'autres terres à exploiter.

Pour cela, trois orientations ont été suivies :

- ☞ **le calcul au plus juste des surfaces nécessaires pour l'urbanisation future,**
- ☞ **une urbanisation toujours concentrique et respectant les distances par rapport au centre ancien et aux équipements**
- ☞ **l'extension de l'urbanisation majoritairement autour de l'aire agglomérée**

1.1.2. Une préservation des espaces naturels sensibles et des zones inondables

▪ Prise en compte du recensement des zones humides et des cours d'eau

Le recensement des zones humides a été réalisé par Hydro Concept en 2005, un bureau d'études extérieur missionné par le Syndicat du Meu, dans le cadre du recensement de l'ensemble des zones humides du bassin versant du Meu et selon la méthodologie du SAGE Bretagne. Un groupe de travail d'élus et d'usagers avait été composé. Le dossier a été validé par le conseil municipal et transmis aux services de l'Etat (DCLAT) selon la procédure habituelle. Ce dossier est annexé au PLU. Une quinzaine de zones a été inventoriée, elles concernent essentiellement des mares, des étangs et quelques prairies humides. Concernant les cours d'eau, une étude complémentaire a été réalisée en 2009 afin les prendre en considération dans le PLU.

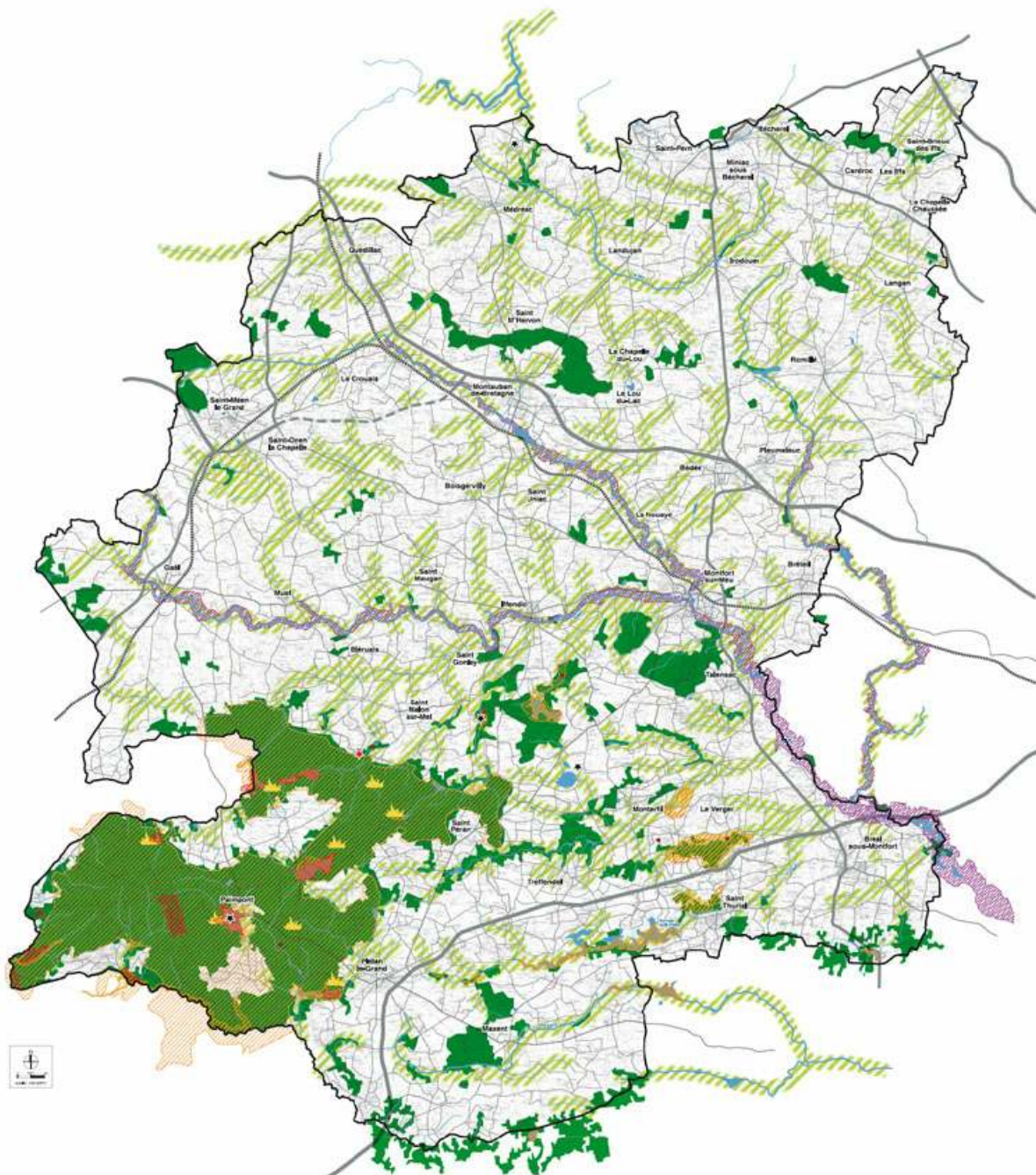
Les zones humides présentent un grand intérêt pour le patrimoine écologique de la commune. **La totalité des secteurs est repérée sur le règlement graphique pour y associer une protection stricte et adaptée renvoyant aux dispositions générales du règlement (pas exhaussement, ni affouillement du sol).**

Les cours d'eau sont protégés par une zone spécifique inconstructible de 10 m de largeur de part et d'autre de celui-ci, permettant d'éviter toute construction à proximité et donc toute modification hydraulique ou encore de limiter les risques de rejet ou pollution.

Le PLU de Breteil respecte le SCOT du Pays de Brocéliande qui a inscrit dans les objectifs de son PADD que *“les zones humides doivent être protégées car elles contribuent à la ressource en eau et au maintien de sa qualité.”*

SCOT DE BROCELIANDE

TRAME VERTE ET BLEUE



Milieux naturels

- Site inscrit Natura 2000
- ZNIEFF de type 1
- ZNIEFF de type 2
- Espace boisé (selon BD Cartho)
- Espace de connexion écologique
- Réseau hydrographique
- PPRI
- Tourbière
- Site géologique remarquable
- Site classé
- Site inscrit
- Site sensible du Conseil Général 35

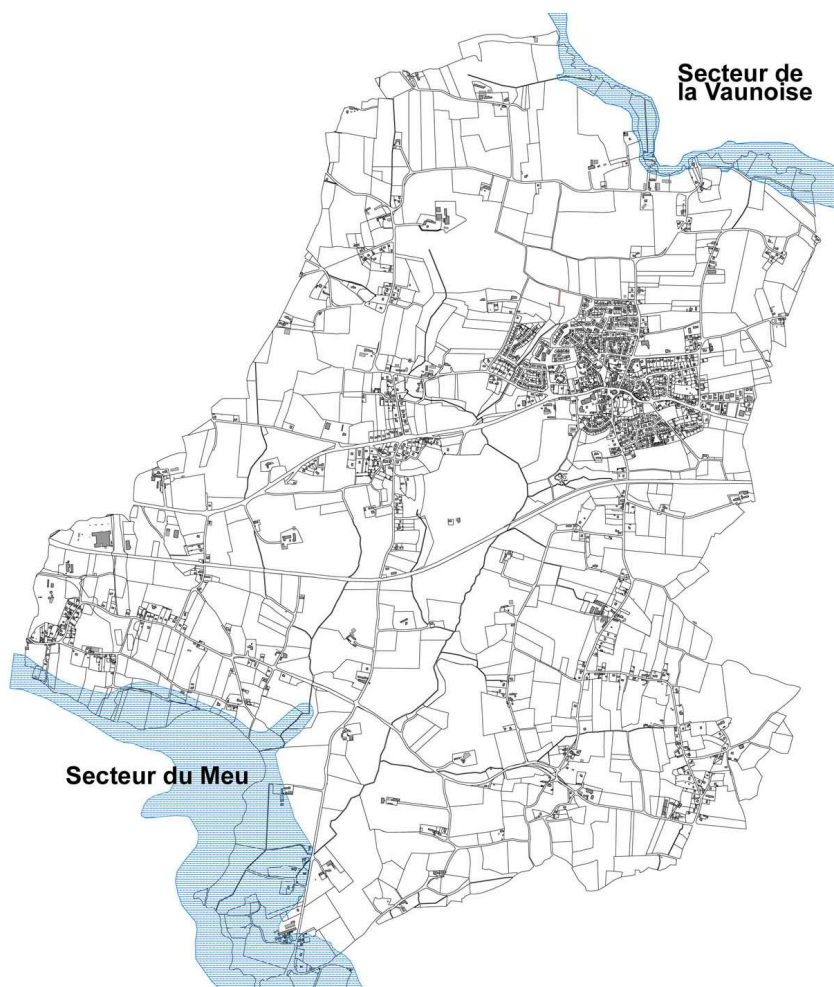
Document 2009



▪ Protéger les zones inondables

Les terres et constructions limitrophes du Meu et de la Vaunoise sont concernées par l'application du Plan de Prévention des Risques d'Inondations Meu, Garun et Vaunoise, approuvé en 2005 sur un périmètre bien défini et repris dans le plan de zonage au travers de zones spécifiques désignées par l'indice "i". **Ces zones renvoient à la réglementation spécifique du PPRI qui en tant que servitude, s'impose au PLU.**

La trame spécifique appliquée au zonage et renvoyant aux dispositions de protections du règlement



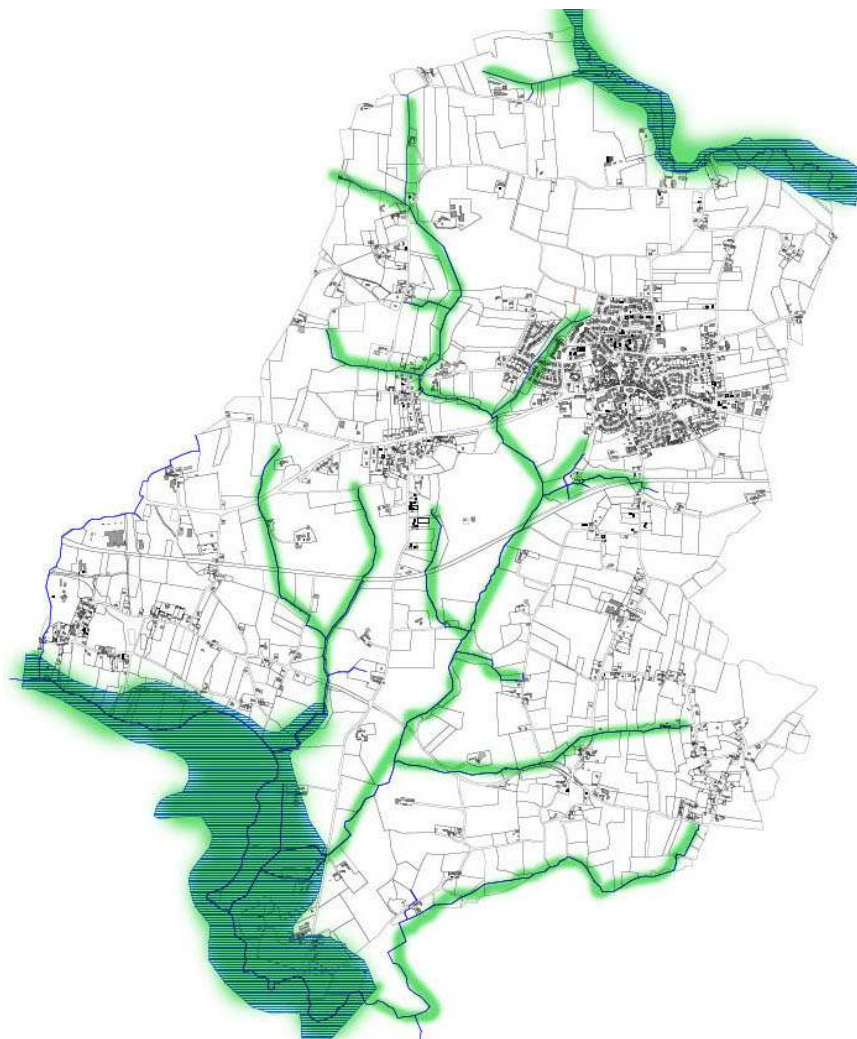
Le PLU de Breteil respecte le SCOT du Pays de Brocéliande qui a inscrit dans les objectifs de son PADD qu'*il faut éviter d'urbaniser ces zones et maintenir dans le milieu naturel les champs d'expansion des crues*.

▪ Protéger les secteurs sensibles, mettre en valeur les "corridors écologiques" humides, boisés et favoriser les déplacements de la faune pour diversifier leur habitat

L'ensemble des champs d'expansion des crues et des cours d'eau le long s'étirant depuis le Meu ou la Vaunoise, constitue des couloirs et corridors naturels, **doivent être protégés par des zones naturelles inconstructibles continues**. La définition de ces zones de protection est ainsi cohérente. Elle va dans le sens des dispositions définies dans le PADD du SCOT *"Préserver les corridors écologiques pour protéger la biodiversité"*. *"Un enjeu pour conjuguer à la fois le*

développement de l'urbanisation et le maintien de la richesse des milieux naturels est la mise en place d'un réseau de « corridors écologiques », pour connecter les différents espaces naturels.

Les cours d'eau et champs d'expansion des crues : zones de corridors écologiques



1.1.3. Préservation des autres éléments de paysage : les boisements et la trame bocagère

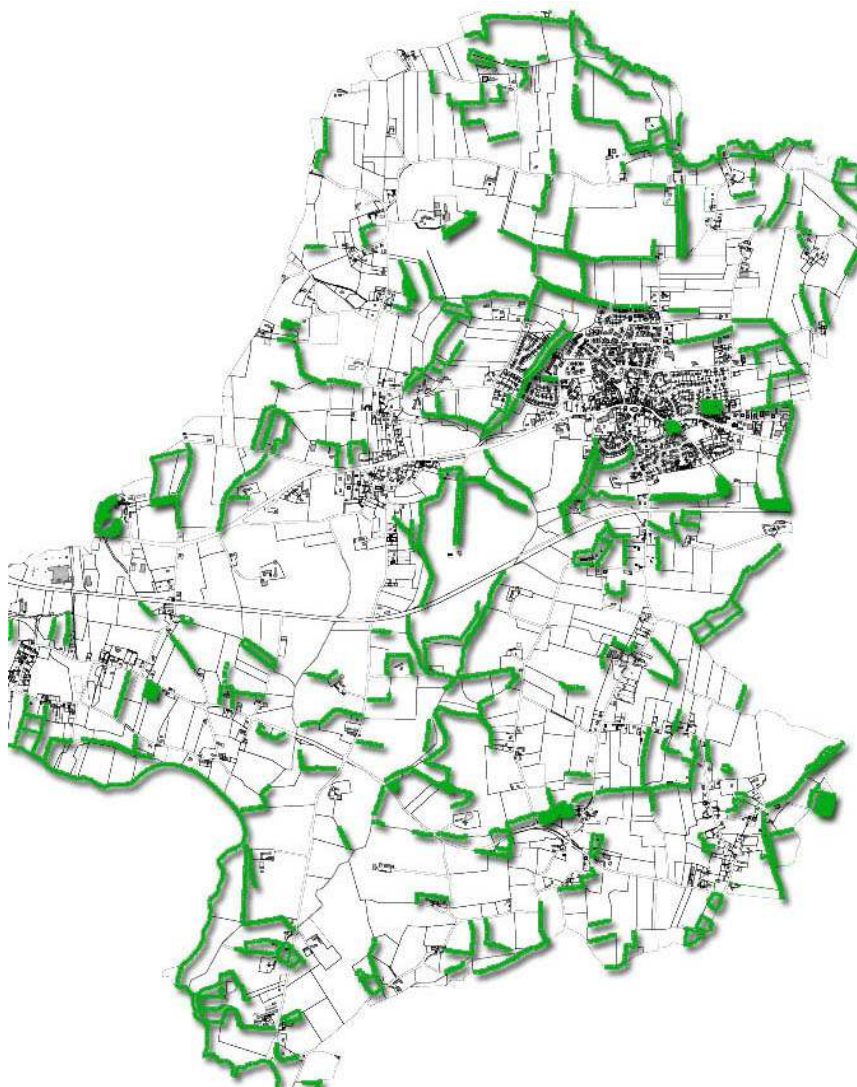
L'ensemble de la trame bocagère et des boisements a été repéré et préservé par deux outils réglementaire (Cf. Zonage) :

- **Les espaces boisés classés (E.B.C.)** ont pour effet notamment de soumettre à autorisation préalable toute coupe et abattage d'arbres et d'interdire tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements, quelle que soit l'opération qui pourrait en être la cause. pour les bois existants sur le territoire. Cette protection est très forte, elle a été utilisée **ponctuellement pour quelques haies autour du bourg et quelques boisements sur le secteur de Launay Quéro**. Toute la trame des EBC existante au POS, a été mise à jour grâce à la photographie aérienne de l'ensemble du territoire, les visites de sites et les connaissances locales des élus. **Elle a été élargie par rapport au POS précédent.**

- La trame bocagère est assez présente sur le territoire : **l'ensemble des haies a été repéré. Certaines sélectionnées pour leur valeur dans le paysage et leur qualité, font l'objet d'une protection stricte en EBC et les autres font l'objet d'une protection au titre d'éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur.** Cette outil est plus souple pour gérer la préservation

des haies qu'un classement stricte en EBC, dans un territoire agricole. Ce travail a d'ailleurs fait l'objet de réunions spécifiques. Les haies préservées font l'objet d'une trame spécifique et correspondent à la légende : *“haies, bosquets à préserver au titre de l'article 123.1 7^{ème} du Code de l'urbanisme”*.

Les boisements présents sur la commune à protéger

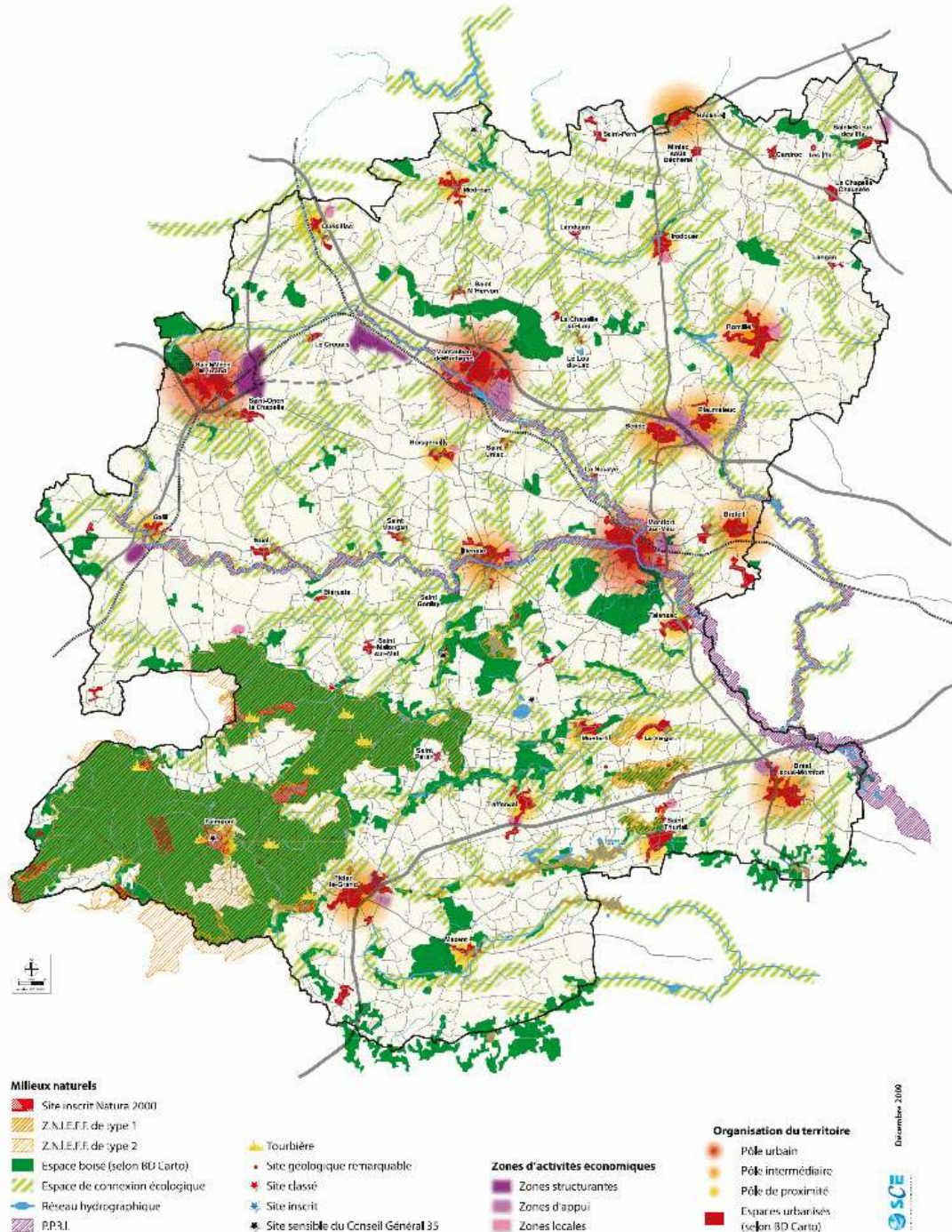


Par ses objectifs, le PLU répond aux dispositions déterminées par le SCOT : *“Inventorier et protéger les alignements et les haies remarquables par leur impact paysager ou leurs qualités floristiques”*

1.2. Un développement urbain raisonné, sur du long terme, principalement en continuité du bourg et de façon limitée sur quelques hameaux

La commune de Breteil fait partie des secteurs de développement des **“Pôles urbains dits secondaires”** qui selon les orientations générales du SCOT *“sont destinés à recevoir également des opérations d'habitat denses avec une volonté de mixité sociale, compte tenu de leur niveau d'équipement éventuellement communautaire et de dimension Pays. Ces pôles intermédiaires pourront évoluer à terme vers le rôle de pôle urbain en fonction des évolutions démographiques et des services”*. Il faut également selon les orientations générales : *“privilégier les secteurs de développement en continuité des espaces urbanisés”*.

SCOT DE BROCÉLIANDE



Trame bleue et trame verte (extraite du SCOT du Pays de Brocéliande)

Par ailleurs, la commune appartient également **aux secteurs péri-urbains** définis dans le Plan Local de l'Habitat arrêté par délibération le 19 avril 2007, pour lesquels une densité moyenne été définie : *“entre 15 et 25 logements par hectare”*

Tableau des densités (Source PLH : 2007)

Le PLU de Breteil respecte le PLH de Montfort Communauté en prévoyant pour ces futures zones urbaines une densité de 20 logements par hectare en moyenne, sur le bourg.

▪ Les éléments fondateurs du projet de développement du bourg

Plusieurs éléments fondent la localisation et le dimensionnement du projet de développement du bourg, ils se résument ainsi :

- *favoriser un développement concentrique à équi-distance du centre ancien,*
- *valoriser la présence de la halte ferroviaire comme limite urbaine,*
- *favoriser les déplacements doux : chemins piétons, train...*
- *valoriser la présence de la coulée verte du ruisseau du Tremillé dans la partie Ouest du Bourg, l'intégrer comme une limite urbaine,*
- *avoir un développement mesuré tenant compte de la réalité géographique et topographique du bourg,*
- *s'appuyer sur les limites bocagères et les éléments de paysage comme limites urbaines,*
- *conforter le pôle sportif en permettant une extension de la zone vers le Nord,*
- *permettre la création d'une autre zone de loisirs proche du bourg autour du secteur du Fresne,*
- *permettre une constructibilité de espace "creux" du bourg derrière l'église tout en ménageant une partie verte*
- *conforter les activités économiques : étendre de façon limité et intégrée la zone d'activités du Chesnot et conforter la présence des commerces et services.*

Plusieurs paramètres décisifs sont intégrés dans les choix et calculs de la prospective démographique :

- *une densité moyenne de 20 hectares (secteur péri-urbain défini dans le PLH : Bédée, Bréteil, Pleumeleuc)*
- *une production annuelle 35 logements/an (objectif des élus)*
- *un projet en cours : la Berthelotière 35 logements (1.7 ha)*
- *un effort d'anticipation de l'urbanisation sur du long terme : c'est à dire au moins 15 ans, afin d'anticiper les futures acquisitions foncières communales pour proposer des logements abordables par tous*
- *un nombre de logements à construire : 525 logements soit à échéance du PLU : 1885 logements environ*

	Densité moyenne en nombre de logements par hectare
Secteur Urbain (ville de Montfort sur Meu)	20 à 30
Secteur Périurbain (Bédée, Breteil et Pleumeleuc)	15 à 25
Secteur mixte Urbain et Rural (Iffendic et Talensac)	12 à 16
Secteur Rural (La Nouaye et St Gonlay)	10 à 12

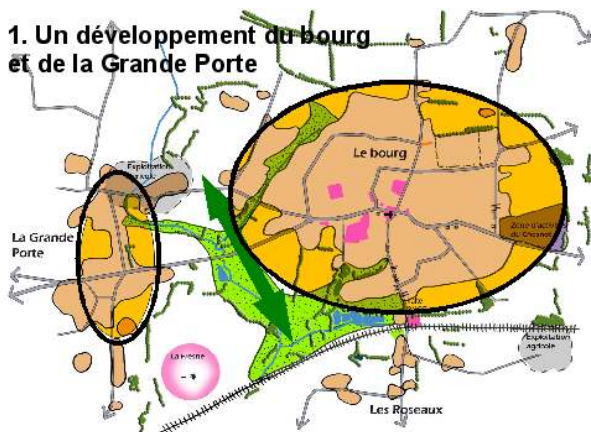
- un part de surfaces nécessaires à la diversification urbaine soit 20% (besoins liés aux "petits" équipements publics, aux petites activités économiques compatibles avec la proximité de l'habitat)

- **Choix d'un scénario sur le bourg parmi les quatre proposés** intégrant les choix politiques et les éléments constitutifs du projet

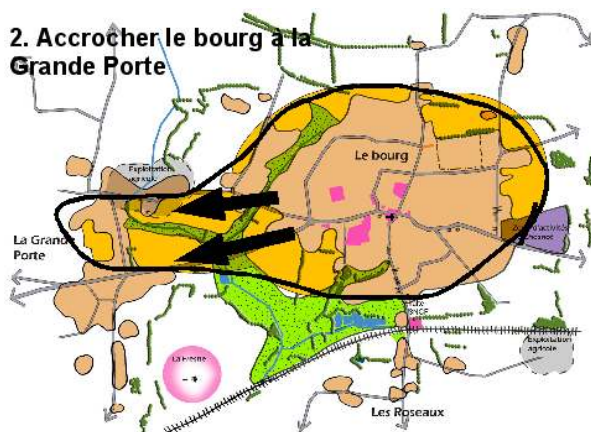
Lors des réunions de travail sur le PADD, quatre scénarios ont été proposés aux élus :

1. Un développement du bourg et de la Grande Porte de façon autonome
2. Un développement du bourg tourné vers la Grande Porte et l'englobant
3. Un développement tourné vers le Sud
4. Un développement tourné vers le Nord

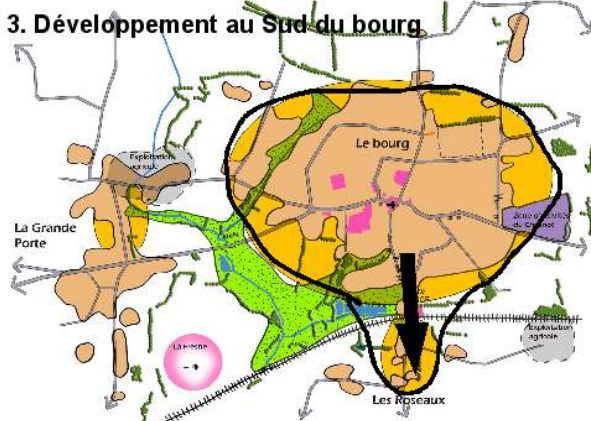
1. Un développement du bourg et de la Grande Porte



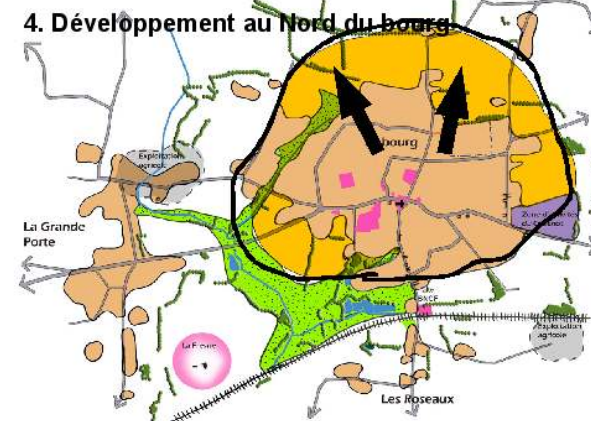
2. Accrocher le bourg à la Grande Porte



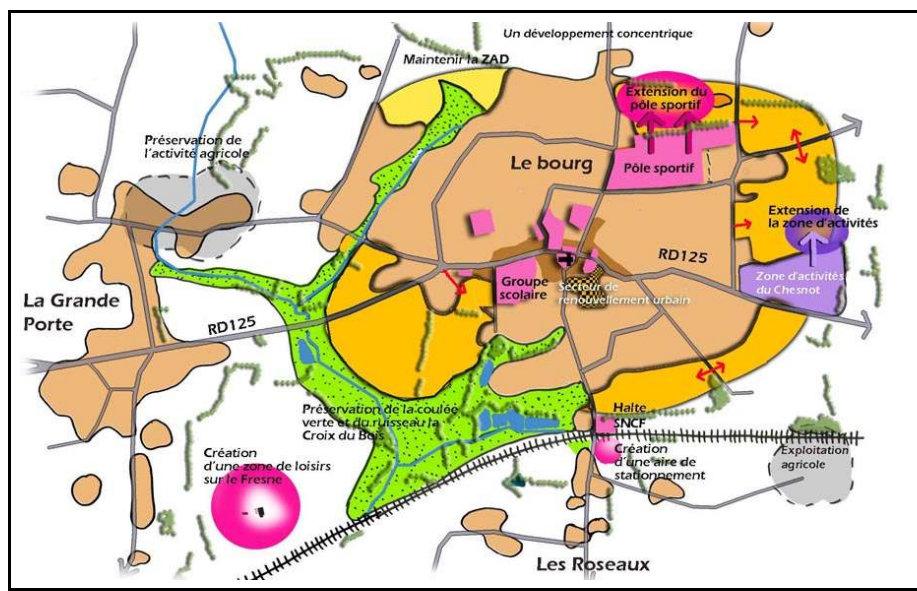
3. Développement au Sud du bourg



4. Développement au Nord du bourg



Parmi les options de développement, la première a été retenue.



▪ Surfaces urbanisables

A échéance du PLU, la population estimée est à autour de 4200 et 4400 habitants (2.2 à 2.3 personnes/ ménages) soit une surface à urbaniser d'environ **36 hectares**. Le projet urbain répond à un double objectif :

- le respect des prévisions démographiques et urbaines (calcul des besoins en surfaces)
- l'insertion du projet dans son territoire (prise en compte de la géographie des lieux)

Ainsi, la localisation des futurs secteurs d'urbanisation future se veut relativement **concentrique et équilibrée** sur l'ensemble du bourg afin de favoriser des circulations douces vers les équipements et le centre-ancien et afin de favoriser un développement harmonieux, continu et resserré du bourg. Le choix d'un développement **concentrique** en périphérie du bourg impliquait de prendre un supplément de surfaces au regard de la géographie des lieux (parcellaire de grande taille cerné de haies) pour permettre une continuité dans le projet urbain et une accroche urbaine avec l'ensemble des quartiers existants.

Des incertitudes pèsent aussi sur la mise en ligne à grande vitesse (L.G.V.) de la liaison ferroviaire Brest-Rennes : suppression des passages à niveau, reprofilage des courbes, voies de raccordement.....Le secteur sud-est de la commune (Les Sentiers, La Hattais) classé en 2 AU va être **impacté par ces nouvelles infrastructures** provoquant un décalage inévitable dans son urbanisation. C'est une spécificité locale à prendre en compte.

Le bourg offre un potentiel de développement d'environ 35.2 ha, qui doit être envisagé sur du moyen et long terme. La majorité des terrains est donc classée en réserve foncière dite 2AU (92% des zones AU du bourg), l'ouverture des zones à urbaniser ne se fera que progressivement sous forme de modifications ou révisions du PLU, intégrant des opérations d'ensemble cohérentes entre elles et garantissant un développement harmonieux et rationnel de l'agglomération.

Bilan du potentiel urbanisable	Surface
Pour le bourg :	
1AUc centre ville	0,9
1AUe Ouest	1,58
2AU Sud-ouest "les Vilbertes"	10,69
2AU Sud "la Berthelotière	1,73
2AU Sud "les Sentiers"	4,61
2AU Est	6,7
2AU Nord-est	2,78
2AU Sud-est	6,2
TOTAL : Zones d'habitats	35,19

Le PLU de Breteil respecte le SCOT du Pays de Brocéliande qui a inscrit dans les orientations générales que *"ces zones doivent faire l'objet d'orientations d'aménagement comportant les principales caractéristiques de voies, des espaces publics, du découpage parcellaire et des principes d'implantation. Ces nouvelles urbanisations devront tenir compte de la trame paysagère existante"*. Des orientations d'aménagement sont proposées pour chaque secteur.

Cette projection sur les années à venir permet une plus grande lisibilité de l'urbanisation future et à long terme des terres agricoles qui seront supprimées autour du bourg, permettant ainsi aux acteurs concernés **d'anticiper le futur**. Les élus s'engagent à respecter un rythme moyen de 35

logements par an conformément au plan local de l'habitat (P.L.H.) de Montfort Communauté (2008-2013).

Les élus ont anticipé les besoins futurs sur du long terme afin de prévoir leur politique d'acquisition foncière. Ainsi pour les 8 prochaines années, soit à échéance 2018-2020, les élus ont déjà envisagé plusieurs hypothèses d'urbanisation sur des terrains classés en 1AUe et 2AUe pour un total d'environ 12.73. D'après le Document d'Orientations Générales (DOG approuvé en décembre 2009), la consommation urbaine est estimée à 140 à 150 hectares sur Montfort Communauté d'ici 2020, la commune de Bréteil envisage de ne consommer que 12.73 environ pour cette période (cf. tableau ci-dessous).

Programmation envisagée pour les 8 années à venir par élus

PROGRAMMATION DES OPERATIONS D'AMENAGEMENT SUR 10 ANS (phases opérationnelles)

HYPO 1	SURFACE	NBRE LOGTS	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
La Berthelotière	1 ha 75	44										
Le Pont Liard	1 ha 60	36										
Le Chesnot - TR I -	2 ha 20	45										
Le Chesnot - TR II -	2 ha 20	45										
Le Chesnot -TR III -	2 ha 20	45										
Le Chesnot/Gautrel	2 ha 78											
HYPO 2	SURFACE	NBRE LOGTS	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
La Berthelotière	1 ha 75	44										
Le Pont Liard	1 ha 60	36										
Le Chesnot - TR I -	2 ha 20	45										
Le Chesnot - TR II -	2 ha 20	45										
Le Chesnot -TR III -	2 ha 20	45										
Le Chesnot/Gautrel	2 ha 78	?										
HYPO 3	SURFACE	NBRE LOGTS	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
La Berthelotière	1 ha 75	44										
Le Pont Liard	1 ha 60	36										
Le Chesnot - TR I -	2 ha 20	45										
Le Chesnot - TR II -	2 ha 20	45										
Le Chesnot -TR III -	2 ha 20	45										
Le Chesnot/Gautrel	2 ha 78	60										

■ Un développement en secteur rural restreint

Le choix de limiter l'urbanisation dans le secteur rural s'explique par :

- ✓ Une urbanisation récente déjà bien présente et jugée suffisante,
- ✓ Des déplacements routiers vers les équipements proches, qui se sont fortement accrus ces dernières années,
- ✓ Une préservation de l'identité et du caractère de chaque hameau,
- ✓ Un choix équitable pour tous les hameaux,
- ✓ Une préservation de l'activité agricole dans un souci de gestion économe de l'espace.

En dehors du bourg, les secteurs bâtis non liés à l'activité agricole, sont classés en zone Nh, où seules les évolutions du bâti existant sont autorisées (extensions, changement de destination, et reconstruction après sinistre).

Le reste du développement urbain sur le secteur rural (en Uh), est limité à deux villages : la Grande Porte et l'Abbaye. L'enveloppe de la zone correspond aux limites de propriétés d'après des visites de terrain.

Bilan du potentiel urbanisable	
Pour les villages :	 Une quinzaine logements environ

Les constructions en pierre ou en terre sont, a priori, des éléments constitutifs du patrimoine communal et à ce titre le permis de démolir sera exigé au titre des dispositions du 7° de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.

Certains bâtiments ont été repérés au POS précédent par une étoile et étaient soumis au permis de démolir, ils sont repérés au titre de l'article 123-1-7 au titre des sites à préserver.

1.3. Diversité des fonctions urbaines et mixité sociale, réponse aux besoins présents et futurs

▪ Diversifier les produits logements et assurer la mixité sociale et "générationnelle"

La croissance démographique et urbaine doit se faire dans un souci de diversité des programmes et des formes urbaines en introduisant une certaine densité répondant aux enjeux du PLH de Montfort Communauté et du SCOT du Pays de Brocéliande qui incite sur le fait que *"Les différentes formes d'urbanisation doivent se réaliser sur le SCOT du Pays de Brocéliande afin que les ménages trouvent des réponses à toutes les étapes de leur parcours résidentiel."*

Les secteurs d'urbanisation nouvelle dans le bourg devront permettre la réalisation de cette mixité notamment à travers **des logements groupés, collectifs ou semi-collectifs (individuels superposés), en plus des lots libres.**

Les programmes devront proposer des tailles de logements, variées pour permettre à différentes tailles de ménages de s'installer, ainsi qu'une diversification du mode d'occupation : accession (*libre ou sociale*) ou locatif (*social ou privé*). Dans les nouveaux quartiers, une densité plus élevée que celle existante doit être recherchée. Les orientations d'aménagement introduisent à travers leur représentation graphique, deux niveaux de densité dont l'un correspond à un niveau de densité plus important se réalisant de préférence sous forme de logements groupés, collectifs ou semi-collectifs.

Par ailleurs, le projet de PLU respecte les orientations du PLH, en fixant un objectif de production de logements sociaux en accession ou en location, afin de garantir la mixité sociale.

Dans les zones AU repérées graphiquement, au titre de l'article L.123-1-16° du Code de l'urbanisme **chaque opération à vocation de logements devra comporter des logements à vocation sociale**, dans le respect des objectifs de mixité sociale fixés dans le PLH (cf. annexes du PLU).

La servitude de mixité sociale s'appliquera à l'ensemble des zones à urbaniser (AU) en raisonnant sur l'ensemble de chaque secteur à aménager. Chaque secteur peut être découpé en plusieurs tranches.

La collectivité devra être en mesure de justifier du respect des objectifs inscrits dans le PLH, en tenant à jour, **un tableau de suivi** faisant apparaître dans la durée, les permis d'aménager ou autorisations d'urbanisme (= ou > 5 logements), la décomposition des programmes.

Exemple :

Secteur	Densité attendue	Densité obtenue	Aménageur		Dépôt permis d'aménager ou dossier de création de ZAC	Démarrage		Achèvement		Pris en Compte des objectifs du PLH
			Commune	Autre		Prévisible	Réalisé	Prévisible	Réalisé	% des logements sociaux réalisés % de logements libres

Cette servitude est reportée sur le règlement graphique par une trame spécifique, sur les zones concernées.

Les opérations d'aménagement d'ensemble devront intégrer les objectifs du développement durable par la prise en compte et le respect de l'environnement, une meilleure gestion des énergies et l'incitation à l'utilisation des énergies renouvelables, la prise en compte et le respect de la ressource en eau, ... (ex. Intégration des démarche AEU ; recherche d'obtention de labels pour la construction : HQE, THQE, ...). De même, selon les orientations du SCOT : *“les règles du PLU relatives à l'aspect extérieur des constructions doivent permettre l'installation de procédés liés à la préservation de l'environnement sur les constructions et installations”*.

▪ **Anticiper les besoins futurs en équipements et en services**

L'accueil d'une nouvelle population doit s'accompagner d'une prise en compte des nouveaux équipements à venir, de nombreux équipements sont déjà présents et peuvent accueillir des activités supplémentaires sur site sans une nécessité d'extension.

Un emplacement réservé a été prévu pour l'agrandissement du cimetière.

Concernant les équipements à vocation touristiques, sportives et de loisirs : les terrains actuels permettent l'extension du complexe sportif néanmoins face à l'augmentation des besoins et des demandes, les élus ont souhaité conforter davantage le pôle sportif. La zone est vers le Nord afin de pouvoir réaliser, selon le programme déterminé, un terrain de sports ou une salle supplémentaire. Les élus sont en cours de réflexion sur ce point pour finaliser le “plan sport”.

Sur le secteur du Fresne, les bâtiments existants appartiennent à la municipalité, qui souhaite valoriser ce site à travers la réalisation d'activités dédiées aux loisirs pour tous et aux activités à caractère social. Une zone UL prenant appuie sur la topographie et la propriété foncière, est inscrite au plan de zonage.

Bilan des surfaces urbanisables en zone spécifique pour les équipements de loisirs sportifs, touristiques

	Bilan du potentiel urbanisable :
 <u>En zone spécifique à vocation touristique, sportive et/ou de loisirs UL et AUL</u>	12.63 hectares environ

▪ **Prise en compte de l'évolution de la station d'épuration (Cf. Annexes sanitaires)**

La zone desservie par le réseau collectif de la commune de Breteil concerne 1006 logements soit environ 2415 habitants (environ 2,4 habitants par logement).

La charge organique **représente 49% de la capacité des ouvrages actuels**. La station d'épuration est donc en capacité d'accueillir un nombre d'équivalents habitants supplémentaires.

1.4. Une maîtrise des besoins de déplacements

La maîtrise des besoins en déplacements est prise en compte notamment par la limitation du développement des nouvelles constructions sur le territoire rural et sa localisation privilégiée sur le bourg ou sa périphérie immédiate. La cohérence de tous les déplacements a été prise en compte : la desserte des nouveaux quartiers se fera par des accès limités et sécurisés.

Plusieurs emplacements réservés ont été affectés à divers secteurs en matière d'aménagement de voirie sur le bourg. Les orientations d'aménagement font apparaître des principes de voies structurantes afin d'avoir une trame viaire cohérente et continue.

Les circulations “douces” s'accrocheront au maillage existant déjà bien présent afin de permettre des perméabilités entre quartiers, vers le centre ancien mais également vers la halte SNCF. Un

emplacement réservé a été fixé à proximité de la RD68 et de la voie ferrée pour permettre la réalisation d'une aire de stationnement, à long terme.

Dans les nouveaux quartiers, les opérations devront favoriser les lieux d'échanges entre les modes de déplacements : parkings, vélos, covoiturage...

En matière de transport en commun, la commune est desservie par le transport de cars scolaires (maternelle/primaire et collèges). L'apport de population, se fait essentiellement dans le bourg et dans deux villages desservis par des cars. Pour ce qui concerne le bourg, certains arrêts de cars devront probablement être repensés en fonction des nouveaux apports de population. L'aménagement de circuits doux et des nouveaux arrêts des transports en commun devra être envisagé en même temps. En matière de desserte scolaire, l'aménagement du circuit se fait selon les besoins.

Par ses objectifs, le PLU répond aux dispositions déterminées par le SCOT : *“Les documents d'urbanisme doivent prévoir un maillage de cheminements pour les piétons et les vélos, avec éventuellement les emplacements réservés nécessaires à leur réalisation. Dans la mesure du possible ces itinéraires doivent être conçus avec une continuité intercommunale”.*

1.5. Renforcer et maintenir les activités économiques

D'un point de vue commerciale, le règlement permet l'installation de nouveaux commerces dans les diverses zones urbaines et à urbaniser, il est plus souple en matière de stationnement.

La zone d'activités communautaire de la Chesnot sera agrandie de façon limitée vers le Nord sur 2.7 ha. Un bandeau végétal sera créé afin d'isoler ce secteur des zones d'habitat. Une extension était déjà prévue au POS.

La zone d'activités de la Nouette bénéficie d'une forte attractivité d'échelle intercommunale. Cette zone est quasiment urbanisée. Les élus ont souhaité renforcer cette zone, elle sera étendue vers l'Est et vers le Sud mais dans des proportions moindres que celles proposées par l'étude préalable de la DDE. La partie du Sud de la voie ferrée constitue une zone facilement accessible par la RD 62 et nettement visible, elle est en plus proche des zones d'emplois existantes sur Breteil et Montfort. Une exploitation agricole (porcherie) est présente sur le site cette activité pourra se poursuivre dans les bâtiments existants.

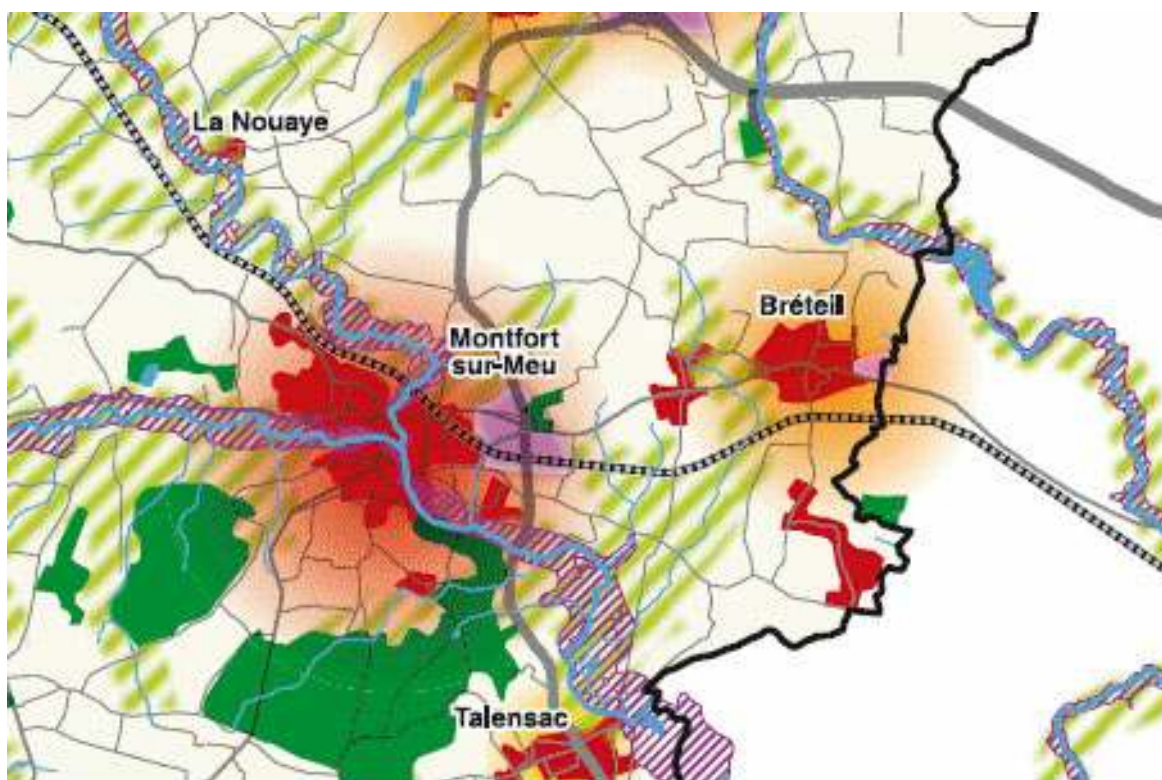
La zone limitrophe à la Cooperl sera étendue vers l'Est jusqu'au secteur de l'Abbaye, pour permettre la réalisation d'infrastructures nécessaires à cette entreprise, qui représente le grand employeur du Pays de Brocéliande.

Bilan des surfaces urbanisables en zone spécifique d'activités

	Bilan du potentiel urbanisable :
☞ En zone spécifique à vocation activités, en 2AUA	17.43 hectares environ

Le PLU de Breteil respecte le SCOT du Pays de Brocéliande, qui a inscrit dans son PADD :

“Pour poursuivre ce développement économique, il est indispensable d’avoir une politique d’acquisition foncière pour disposer de réserves de terrains urbanisables et commercialisables. Ces acquisitions doivent anticiper la demande, car les délais de réalisation des nouvelles implantations sont souvent très réduits. L’objectif est également la montée en gamme de qualité pour l’offre de terrains pour permettre d’assurer l’accueil et le développement des entreprises autour de filières phares du SCOT du Pays de Brocéliande.”



Zones d'activités économiques

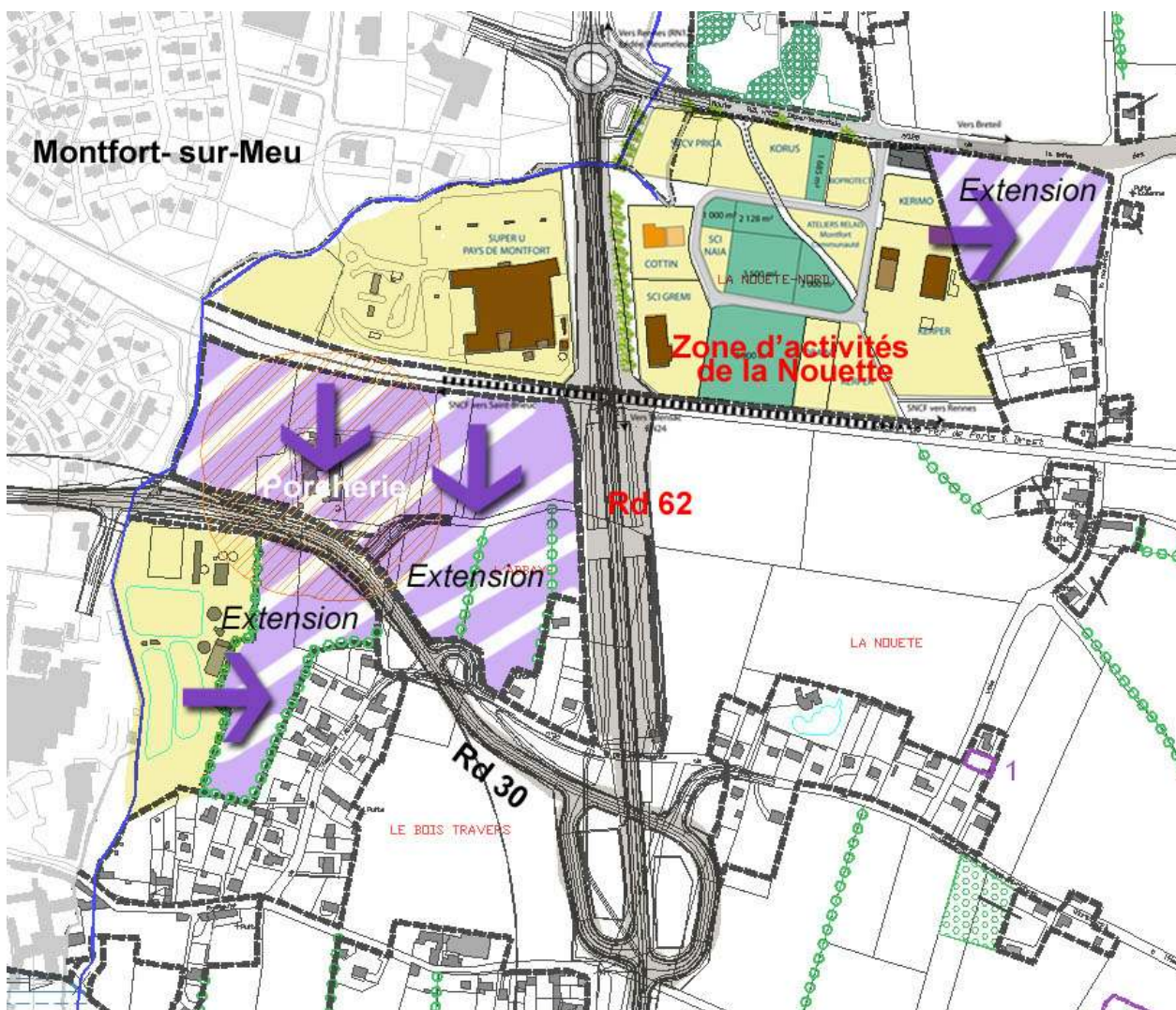
- Zones structurantes
- Zones d'appui
- Zones locales

Organisation du territoire

- Pôle urbain
- Pôle intermédiaire
- Pôle de proximité
- Espaces urbanisés (selon BD Carto)

Carte de synthèse (extraite du SCOT du Pays de Brocéliande)

Extensions prévues sur la zone d'activités du Chesnot et de la Nouette



2. LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES ENVISAGÉES POUR RÉDUIRE OU COMPENSER LES CONSÉQUENCES DOMMAGEABLES

Le diagnostic global de la commune de Breteil, exposé dans les pages précédentes, a permis de dégager les enjeux d'aménagement et de développement du territoire communal ainsi que les points forts et les points faibles de la commune.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui définit un ensemble d'orientations générales et de prescriptions représentant la stratégie du PLU, se doit quant à lui de répondre à l'exigence croissante d'une meilleure prise en compte de l'environnement et d'un plus grand respect du patrimoine ou de la diversité de nos cultures.

Il est indéniable que les orientations adoptées dans le Plan Local d'Urbanisme auront des incidences notables sur l'environnement urbain et naturel du territoire communal. Certaines d'entre elles auront des incidences positives, puisqu'elles découlent d'une volonté forte de valoriser l'environnement. Il s'agit notamment des orientations visant à mettre en valeur l'environnement naturel et les paysages, à protéger les ressources en eau, à prévenir les risques naturels, ou encore à améliorer l'espace urbanisé. D'autres incidences seront négatives cependant le P.L.U a cherché à apporter des solutions aux impacts sur l'environnement qui pourraient être générés par certains projets, notamment ceux liés au développement de l'urbanisation.

Les incidences du PLU sur l'environnement et les solutions retenues pour éviter, réduire et dans la mesure du possible compenser les conséquences de ces impacts ont été analysées au travers d'une lecture thématique des enjeux mis en évidence dans le diagnostic.

Projet	<i>Incidences notables du projet de PLU sur l’environnement ; prise en compte des risques</i>	<i>Mesures pour réduire ou compenser les impacts et les risques</i>
Développement de l’urbanisation en 1AUe, 2AU sur le bourg	☞ Réduction des terres agricoles aux alentours du bourg : réalisation d’un projet de développement : 35.2 ha en extension urbaine sur des terres majoritairement occupées par de l’activité agricole ☞ Impact possible sur l’exploitation agricole située à l’Ouest du bourg : réduction d’une partie de ces terres ☞ Réduction des terres agricoles en secteur rural : d’urbanisation nouvelle en secteur rural ☞ Impact visuel de l’urbanisation nouvelle : le long des départementales, de la nationale, en entrée de bourg ☞ Augmentation des densités dans les nouveaux secteurs à urbaniser du bourg, avec le risque d’une image négative à “concentration urbaine” pour un territoire ayant encore une image fortement rurale ☞ Risque de disparition du patrimoine bâti existant par des démolitions non maîtrisées notamment dans l’hypercentre bourg	☞ Effort d’anticipation sur 15 ans visant à ne pas grignoter sur les terres agricoles et effort de densification pour moins s’étendre sur le territoire rural ☞ Urbanisation limitée à l’Ouest ☞ Maîtrise de l’urbanisation future sur le bourg : l’essentiel des zones d’extension est en zones 2AU (70.5%), l’urbanisation future ne peut se réaliser qu’à l’initiative des élus par une procédure de modification ou de révision simplifiée du PLU ☞ Les terres agricoles classées en 2AU, sont toujours exploitables en attendant l’ouverture à l’urbanisation et la cession des terres ☞ Prise en compte et de la qualité des ouvertures visuelles dans le schéma de développement du bourg en évitant d’urbaniser dans les secteurs trop ouverts ☞ Préservation de toutes les haies significatives ceinturant le bourg au titre des éléments de patrimoine (123.1.7 du CU), le projet s’appuie sur le réseau bocager existant ☞ Création d’espaces publics structurants dans les secteurs de plus forte densité ☞ Extension de bâtis limitée en zone Nh (Cf. Règlement), urbanisation nouvelle réduite à 2 hameaux ☞ Instauration d’un permis de démolir visant à protéger le patrimoine bâti existant pour les constructions antérieures au XX siècles et faites de pierres et de terres
Développement et préservation de l’agriculture en zone exclusive A	☞ Augmentation possible des pollutions sur les secteurs sensibles avec l’installation ou l’agrandissement des exploitations ☞ Risque de dénaturer certains paysages par la construction de bâtiments sur des secteurs très ouverts au niveau paysager	☞ Protection des secteurs sensibles du point de vue écologique et paysager (zones humides, cours d’eau, bois, fonds de vallées) par une zone N ou une trame spécifique (zones humides) : pas de possibilité de construction agricole sur ces secteurs, ni d’affouillements et exhaussements du sol à l’exception de ceux qui sont nécessaires aux équipements d’intérêt collectif
Amélioration des déplacements	☞ Augmentation des déplacements routiers et piétons sur le bourg ☞ Augmentation possible des points d’arrêts de transports en commun	☞ Urbanisation relativement compact, à l’échelle du piéton en prévoyant des circulations piétonnes notamment le long de toutes les voies structurantes inter-quartiers et d’axes piétons permettant de rejoindre les équipements et le centre bourg facilement (<i>Cf. Orientations d’aménagement</i>) ☞ Aménagement des entrées de quartiers, qui devront être regroupées et sécurisées, elles pourront être structurées par des opérations de qualité notamment le long de toutes les départementales ☞ Urbanisation relativement proche des points de ramassage des transports scolaires mais avec la nécessité à plus long terme, de repenser leur localisation

V- PRESENTATION DU ZONAGE ET JUSTIFICATION

Pour chaque type de zone, voici les caractéristiques principales et les motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol apportés par le règlement.

L'explication et la justification des dispositions réglementaires permet notamment de retrouver et de comprendre «l'esprit» des contraintes réglementaires fixées.

Le territoire communal de BRETEIL est divisé en zone urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles (N), conformément aux article R.123-4 et suivants du Code de l'urbanisme.

Les constructions en pierre ou en terre, antérieures au 20^{ième} siècle sont, a priori, des éléments constitutifs du patrimoine communal et se doivent d'être conservées et restaurées. A ce titre, le permis de démolir sera exigé au titre des dispositions du 7^{ième} alinéa de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.

Rappel :

LES ZONES URBAINES DITES ZONES U : *Peuvent être classés en zone urbaine, 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.*

LES ZONES A URBANISER, DITES ZONES AU :

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

1 - Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

2 - Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

LES ZONES AGRICOLES DITES ZONES A :

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES DITES ZONES N :

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L.123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Dans ces secteurs, le règlement prévoit les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer l'insertion de ces constructions dans l'environnement et compatibles avec le maintien du caractère naturel de la zone.

1) - LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II sont des zones dans lesquelles la capacité des équipements publics existants ou en voie de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Les **zones urbaines diversifiées, UC et UE**, correspondent aux différents types de morphologies urbaines actuelles ou à venir, de la zone agglomérée. De manière générale, elles ont vocation à recevoir tous types d'occupations et d'utilisations du sol compatibles entre elles et participant à la dynamique d'un centre-ville. Elles peuvent accueillir outre les habitations et leurs dépendances, les activités, services et équipements, s'ils peuvent être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants.

Ainsi, les dispositions réglementaires propres à chaque zone UC et UE ne diffèrent pas quant à la **nature des occupations et utilisations du sol**. Ces zones ne se **distinguent** en réalité, que par des **dispositions relatives aux implantations des constructions, à leur hauteur voire leur aspect extérieur**.

Ces distinctions traduisent les différences morphologiques des zones et sont de nature à favoriser l'insertion harmonieuse, dans ces tissus existants, des nouveaux projets.

Par ailleurs, des **zones urbaines spécifiques** sont prévues (zones UL et UA). Elles ont une vocation exclusive et l'objectif est d'exclure les occupations et utilisations du sol incompatibles avec leur affectation principale et notamment éviter les opérations à vocation d'habitat, là où il y a lieu de réserver des terrains pour des équipements, des activités ou des loisirs.

Enfin, il existe une zone UH qui est une zone intermédiaire. Elle n'est pas tout à fait à vocation diversifiée et pas non plus une zone à vocation spécifique. Elle correspond aux secteurs d'habitat déconnectés de l'agglomération, à l'ouest. Elle admet essentiellement de l'habitat et l'implantation de nouvelles constructions à usage d'activités à l'exclusion des commerces, pour ne pas concurrencer la dynamique urbaine du centre.

Voyons pour chaque zone, les dispositions réglementaires qui diffèrent et leur justification :

LES ZONES URBAINES DIVERSIFIÉES :

ZONE UC : D'une manière générale, la zone UC correspond au centre-bourg traditionnel de Breteil.

Elle est caractérisée par une certaine densité urbaine. Elle a vocation à demeurer une zone urbaine de centralité et donc diversifiée. Elle peut accueillir outre les habitations et leurs dépendances, les activités, services et équipements participant à la dynamique d'un centre-ville.

Rappel : Dans les zones **U** et **AU** repérées graphiquement, au titre de l'article **L.123-1-16°** du **Code de l'urbanisme** chaque opération à vocation de logement devra comporter des **logements à vocation sociale**, dans le respect des objectifs de mixité sociale fixés dans le PLH (cf. annexes du PLU).

ZONE UE : Les zones UE correspondent aux extensions du centre-bourg, plus récentes, moins denses, s'étant développées majoritairement sous forme pavillonnaire.

Elles ont vocation à accueillir les habitations et leurs dépendances, les commerces, l'artisanat les bureaux et les services compatibles avec l'habitat.

↳ **Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol** : Les zones UC et UE ont vocation à accueillir tous types de constructions compatibles entre elles et permettant d'assurer la diversité urbaine et la mixité sociale, garantes d'un dynamisme économique et social durables, du cœur de ville et de l'aire agglomérée en générale.

Les occupations et utilisations du sol générant des nuisances incompatibles avec le voisinage de l'habitat et la qualité de vie du centre-ville sont interdites (Cf. *Les articles 1 et 2 de chaque zone U, composant la première section*).

La mixité sociale est permise par la diversité du type de logement, dans toutes les zones. Par ailleurs, il s'agit de faire en sorte que les nouvelles opérations d'ensemble comportent systématiquement une diversité du type de logement, pour garantir la mixité et éviter les quartiers mono-spécifiques qui perdent leur dynamisme, au fil des ans. Donc, pour toutes les zones U et 1AU diversifiées, les orientations d'aménagement prévoient une diversité du type de logement.

↳ **Les conditions de l'occupation du sol** en zones UC et UE, sont générales et classiques en ce qui concerne l'**accès**, la **voirie** (articles 3) et la **desserte par les réseaux** (articles 4), des terrains à bâtir. Ceux-ci doivent pouvoir être bâtis dans des conditions normales de sécurité (*accès, voirie*), d'hygiène, de salubrité publique et de connections aux réseaux (*réseaux d'eau potable, eaux usées, électricité ...*).

Ainsi, **les articles 5** ne prévoient pas de caractéristiques particulières des terrains à bâtir, l'assainissement étant par ailleurs collectif et le raccordement au réseau étant obligatoire.

Les zones UC et UE, diffèrent donc par les règles de prospect, d'emprise au sol, de hauteur notamment.

Voyons ces dispositions et leur explication :

Remarque préalable : Les dispositions des zones urbaines visent, de manière générale à favoriser un urbanisme plus dense, plus «regroupé» donc moins consommateur d'espace (*dans le respect du principe fondamental d'utilisation économe des sols*) afin de limiter l'étalement urbain, de ne pas augmenter le trafic automobile au profit de modes de déplacements plus «doux» (*piétons, cycles, ...*) ; ceci, dans le respect cependant de la morphologie urbaine existante. C'est-à-dire en évitant de "sur-densifier" les parties actuellement urbanisées.

Globalement, l'esprit des dispositions littérales et graphiques est de permettre une déclinaison de la densité urbaine (*la densité comprenant la hauteur des constructions*), au fur et à mesure que l'on s'éloigne du coeur de bourg.

ZONES UC :

↳ **Les règles de «prospect»**, sont destinées à **permettre une certaine densité de l'urbanisation du coeur de bourg traditionnel**, dans le respect de la morphologie existante, ainsi qu'à ordonner les constructions suivant un alignement relatif des façades le long des voies principales significatives (*front urbain au droit des voies*), pour mettre en valeur le rôle central du centre-bourg (***ambiance urbaine de la zone agglomérée***).

↳ C'est pourquoi, pour la zone UC, "*Les constructions, ou une majeure partie de celles-ci, s'implanteront suivant l'implantation dominante des constructions principales contiguës ou immédiatement avoisinantes.*"

A défaut d'implantation dominante des constructions principales contiguës ou immédiatement avoisinantes, les constructions, ou une majeure partie de celles-ci, s'implanteront à l'alignement de la voie supportant l'accès de la parcelle."

↳ Cette recherche d'implantation dense traditionnelle, se traduit également par les dispositions concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété (*art. UC 7*). Les constructions doivent également permettre de pérenniser cette densité en imposant leur implantation sur une au moins des limites séparatives latérales. L'objectif recherché est de retrouver une continuité du front urbain et une densité plus importante le long des axes principaux, en préservant les coeurs d'îlots ou les parcelles arrières. Cette morphologie est celle qui existe actuellement dans le coeur de bourg, pour les constructions anciennes traditionnelles.

Des règles alternatives aux règles de principe sont prévues, aussi bien pour l'article UC 6 que l'article UC 7. Ces règles alternatives s'appliquent à des cas particuliers fréquents, pour lesquels l'application de la règle de principe rendrait le terrain inconstructible.

↳ Dans cette zone centrale, une certaine densification et le renouvellement urbain doivent être permis. Ainsi, les articles UC 8 (*implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*) et UC 9 (*emprise au sol des constructions*) ne sont pas réglementés, pour autoriser une constructibilité maximale, des terrains en coeur de bourg, dans les secteurs équipés et pourvus des services et commerces.

↳ **Pour la hauteur des constructions** (*cf. article UC 10*), les hauteurs maximales autorisées sont les plus importantes dans la zone urbaine centrale UC, afin de garantir une densité compatible avec le principe de lutte contre l'étalement urbain. Elles permettent d'atteindre un gabarit équivalent à R+2+C. Ce type de gabarit permet d'installer des ascenseurs, par exemple et donc d'accueillir une population plus diversifiée en coeur de ville équipé (*populations âgées ou à mobilité réduite par exemple*).

Le gabarit R+2+C d'aujourd'hui équivaut à un gabarit R+1+C d'hier car les maisons de bourg traditionnelles présentent des étages avec une hauteur sous plafond, plus importante que les hauteurs d'aujourd'hui. Ainsi les constructions nouvelles s'harmoniseront avec le tissu ancien traditionnel.

↳ **Quant à l'article UC 11, qui régit l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords, notamment les clôtures**, il comporte des dispositions visant à inciter les constructions nouvelles à présenter des volumes, des ouvertures et des matériaux en relation avec les constructions traditionnelles, en évitant cependant de pasticher ces constructions. Ceci afin de rechercher et inscrire dans le temps une identité caractéristique du cœur de bourg de Breteil et éviter une «standardisation» du bâti nouveau, en rupture trop franche avec le passé.

L'architecture contemporaine et de qualité n'est bien évidemment pas exclue dès lors qu'elle s'intègre bien à son environnement naturel et bâti.

↳ **Les dispositions concernant le stationnement (article UC 12)** : Pour des raisons de sécurité, celui-ci doit se faire, sauf exception, en dehors du domaine public. Le nombre d'aires de stationnement est précisé par construction à usage d'habitat, avec une distinction entre l'individuel et le collectif.

Globalement, le stationnement doit permettre de répondre aux besoins des constructions projetées en fonction de leur destination. Dans la zone centrale cependant, les exigences en matière de stationnement ne doivent pas contraindre trop fortement ou empêcher le renouvellement urbain, nécessaire à la vitalité et à la dynamique du centre de l'agglomération.

L'objectif est de favoriser un stationnement résidentiel permanent et le fait de ne pas le réglementer pour les autres usages que l'habitat, vise à favoriser la dynamique du centre bourg en évitant d'être contraignant pour les activités et notamment les commerces de détail.

↳ **L'article UC 13 relatif aux espaces libres et plantations**, incite à l'adaptation des projets de construction aux plantations et bois existants afin d'assurer une "respiration" des surfaces bâties et de maintenir un équilibre entre le "minéral" et le "végétal". Les espaces libres, les délaissés des aires de stationnement doivent de préférence être traités en espaces verts de qualité (c'est à dire entretenus).

↳ **Les possibilités maximales d'occupation du sol** sont déterminées par les règles de prospect et de hauteur, l'article UC 14 prévoyant le coefficient d'occupation du sol n'est donc pas réglementé, là encore pour les mêmes motifs que précédemment, c'est-à-dire privilégier une constructibilité maximale en cœur de bourg.

ZONES UE :

↳ **Les règles de prospect (articles UE 6, 7 et 8)** : Considérant la morphologie des zones d'extensions du centre-bourg, les règles de prospect visent plusieurs objectifs :

- garantir une densité urbaine relative, dans le respect du principe d'économie des sols ;
- prendre en compte et respecter la morphologie urbaine existante ;
- permettre une urbanisation "de transition" entre le coeur de bourg, plus dense, et les espaces ruraux alentours.

Ainsi, les dispositions réglementaires prévues, traduisent ces objectifs :

*"A défaut d'alignement ou de marges de reculement portés sur le plan, **les constructions s'implanteront dans le respect de l'implantation dominante des constructions contiguës ou immédiatement avoisinantes, sans porter atteinte au bon fonctionnement de la circulation.***

*A défaut d'implantation dominante des constructions contiguës ou immédiatement avoisinantes, les constructions principales s'implanteront à **l'alignement des voies et/ou en retrait maximum de 8 m, calculés perpendiculairement à compter de l'alignement de la voie.***

Le but est bien de respecter la morphologie urbaine existante tout en garantissant une densité urbaine relative, dans le respect du principe d'économie des sols. Ces dispositions visent en effet à éviter que les constructions s'implantent en fond de parcelle et ne participent plus à une organisation urbaine cohérente (*renforcerait l'impression de «mitage»*).

La zone UE ne doit pas donner lieu à une urbanisation «lâche» et dispersée, consommatrice de foncier. Toutefois, un recul relatif des constructions (*jusqu'à 8 m maximum*) par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, à défaut d'implantation dominante, permet de préserver une ambiance urbaine de quartier diversifié, tout en évitant une sur-densité urbaine, incompatible avec le voisinage existant d'une part et garantissant une urbanisation "de transition" entre le coeur de bourg et les espaces ruraux, d'autre part.

La marge entre l'alignement (*ou limite d'emprise de voie*) et 8 m autorise une composition libre des façades, en admettant toute sorte de "décrochés" ou retraits ponctuels.

Quant aux règles d'implantation des constructions nouvelles par rapport aux limites séparatives de propriété (article UE 7), elles ont été déterminées de manière à garantir ces mêmes objectifs : respecter la morphologie urbaine existante tout en garantissant une densité urbaine relative, dans le respect du principe d'économie des sols : implantation en limite ou en retrait minimum de 3 m. C'est une disposition classique, qui pouvait déjà exister au POS.

Des règles alternatives aux règles de principe sont également prévues pour la zone UE, aussi bien pour l'article UE 6 que l'article UE 7.

↳ L'article UE 8 relatif à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementé pour, encore une fois, favoriser la constructibilité maximale dans les zones équipées, plutôt que de manière dispersée dans la campagne ou dans des secteurs faiblement équipés. Cela ne dispense bien évidemment pas les constructeurs et aménageurs de respecter l'ensoleillement minimum des constructions dans leur implantation les unes vis à vis des autres ...

↳ **L'emprise au sol des constructions, article UE 9** n'est pas limitée pour les mêmes raisons que précédemment.

↳ **Hauteur des constructions (art. UE 10)** : Les constructions nouvelles doivent s'inscrire dans un gabarit déterminé par une hauteur maximale de **12 m** au point le plus haut de la construction et un gabarit déterminé par un plan vertical d'une hauteur maximale de **7 m** à compter du terrain naturel avant travaux et un plan incliné à 45° à compter du sommet de ce plan vertical.

Ces dispositions permettent aux constructions nouvelles de s'harmoniser avec les hauteurs des constructions existantes voisines, tout en gagnant un peu en hauteur de bâti et donc permettant une certaine diversité du type de logement, notamment du petit collectif, par exemple, puisque ces hauteurs autorisent un gabarit équivalent à R+1+C ou attique.

↳ **L'article UE 11, concernant l'aspect extérieur des constructions**, comporte des dispositions générales de nature à encadrer les projets de manière à ce qu'ils s'harmonisent avec les volumétries et les teintes dominantes des bâtiments traditionnels existants.

↳ **Les dispositions concernant le stationnement (art. UE 12)** fixent un nombre de places à respecter par types de constructions dans les mêmes conditions que pour la zone UC, pour les mêmes raisons : dynamisme, diversité, ...

↳ **L'article UE 13**, incite à l'adaptation des projets de construction aux plantations et bois existants afin d'assurer une «respiration» des surfaces bâties et de maintenir un équilibre entre le «minéral» et le «végétal», comme pour la zone UC.

En outre, un pourcentage minimum d'espaces verts à réaliser, par opération (*au moins 10%*) à la parcelle (*au moins 30%*) est fixé afin de garantir cet aspect «transitionnel» des quartiers principalement résidentiels, en préservant des surfaces plantées ou des espaces paysagers.

Il est précisé également, pour les 10% minimum d'espaces verts des opérations d'ensemble, ils doivent être réalisés "*d'un seul tenant*" qu'ils "*devront être conservés en pleine terre et plantés à raison d'un arbre de haute tige au minimum pour 100 m² d'espace vert. Ils devront être réalisés de manière à favoriser la convivialité entre co-lotis et pourront comprendre les cheminements des piétons et des cycles. Des espaces verts de l'opération pourront accessoirement comporter les dispositifs de régulation des eaux pluviales.*"

Ces dispositions visent à retrouver du "lien social" entre les habitants d'une même quartier, notion chère à la loi SRU et aux divers textes législatifs qui ont été adoptés ces dernières années, en la matière. Par ailleurs, il s'agit également de faire en sorte que des espaces collectifs dédiés aux enfants, puissent être réalisés dans les opérations d'ensemble, afin de ne plus voir des enfants jouer sur les voies de circulation internes aux lotissements, par exemple ou sur des aires de stationnement.

Enfin, la reconquête du territoire par la plantation d'arbres est également encouragée.

↳ **Quant aux possibilités maximales d'occupation du sol**, l'article UE 14 ne fixe pas de Coefficient d'Occupation du Sol (COS) pour les mêmes raisons que précédemment en zone UC.

Zone intermédiaire :

ZONE UH : La zone UH correspond aux secteurs bâtis localisés dans l'espace rural, correspondant aux «écarts». Elle peut admettre également des constructions à usage d'activités économiques compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

↳ **Les zones UH**, correspondent à des "écarts" dans l'espace rural qui ne doivent pas entraîner une sur-densité de l'urbanisation et encore moins une extension de l'urbanisation.

Les zones UH ont vocation à accueillir tous types de constructions exclusivement à usage d'habitat ou d'artisanat compatible avec le caractère résidentiel (*soit par changement de destination ou construction nouvelle*).

Ces zones doivent avoir une capacité d'accueil limitée, de manière à privilégier le développement des secteurs déjà équipés ou plus aisés à équiper en raison de leur contiguïté avec les équipements existants. C'est pourquoi à la différence des zones UC et UE, l'article UH 2 énumère limitativement ce qui peut être admis dans les zones UH (Cf. **Les articles 1 et 2**).

↳ **Les conditions de l'occupation du sol**, sont générales et classiques en ce qui concerne **l'accès, la voirie** (article UH 3) et la **desserte par les réseaux** (art. UH 4), des terrains à bâtir. Ceux-ci doivent pouvoir être bâtis dans des **conditions normales de sécurité** (accès, voirie), **d'hygiène et de salubrité publique** (réseaux d'eau potable, eaux usées, ...). La rédaction de ces articles est la même que pour les zones urbaines diversifiées précédemment décrites, sauf pour l'article 4 où, concernant les eaux usées, il est fait mention d'un dispositif d'assainissement conforme aux règles en vigueur et l'obligation de se raccorder au réseau d'assainissement collectif ne peut s'appliquer qu'en présence d'un réseau.

↳ **Quant aux RÈGLES DE PROSPECT** et notamment les articles **UH 6, UH 7**, celles-ci visent donc à ce que les constructions nouvelles, à défaut d'indications graphiques, s'implantent strictement dans le respect des implantations dominantes lorsqu'elles existent. Sinon, la construction suivant la morphologie du secteur pourra s'implanter en retrait d'au moins 5 m à compter de l'alignement des voies.

↳ **L'emprise au sol des constructions** (article UH 9) est pas réglementée afin de cadrer la densification des secteurs. La densité urbaine n'est pas souhaitée dans les écarts. L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, c'est-à-dire l'habitat plus les annexes, ne doit excéder 50 % de la surface de la parcelle afin de conserver un esprit "rural" et "vert" de ces hameaux.

↳ **Pour la hauteur des constructions** (art. UH 10) : La hauteur des constructions nouvelles devra se conformer aux hauteurs existantes voisines, afin d'éviter la densité urbaine et notamment l'habitat collectif, qui implique un niveau d'équipements incompatible avec le niveau des zones UH et qu'il n'y a pas lieu de renforcer. La limite de hauteur à vocation également à induire une plus grande insertion dans le paysage et par rapport à l'environnement majoritairement rural et naturel alentour.

↳ **De mêmes les ESPACES LIBRES traités en espaces paysagers** (article 13), en zone UH devront être plus importants, ils représenteront **40% de la superficie de la parcelle**.

↳ **Les POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL** : article UH 14. Les possibilités maximales d'occupation des sols résultent de l'application des limites fixées dans les précédents articles et notamment le Coefficient d'Emprise au Sol.

LES ZONES URBAINES SPÉCIFIQUES : UL et UA

ZONE UL : La zone UL est une zone destinée à recevoir des constructions, installations et/ou équipements à vocation culturelle, sportive, touristique et/ou de loisirs.

ZONE UA : La zone UA est une zone d'activités qui regroupe notamment les établissements artisanaux, commerciaux, ... ainsi que toute installation privée ou publique incompatible avec l'habitat urbain, pouvant être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants ou programmés à court terme.

↳ **Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol** : Ces zones ont une affectation spécifique soit pour reconnaître une localisation précise d'activités spéciales existantes ou futures (*les zones d'activités traditionnelles UA proches des axes ou entrées de ville*) soit pour des raisons stratégiques de localisation dans le tissu urbain actuel ou futur : zone d'équipements et de services, localisées pour des raisons de proximité et d'accessibilité dans la ville (zones UL) ;

C'est pourquoi, contrairement aux zones urbaines diversifiées, étudiées précédemment, les articles 1 & 2 des zones réglementant les occupations et utilisations du sol, respectivement interdites et admises sous conditions, sont plus conséquents et précis, car il s'agit de n'autoriser que les constructions liées et nécessaires à la vocation spécifique de la zone, ou du moins de ne pas autoriser des occupations et utilisations du sol contraires à cette vocation ou pouvant la compromettre.

(Cf. Les articles 1 et 2 de chaque zone U, composant la première section).

↳ **Les conditions de l'occupation du sol** en zones UL et UA, sont générales et classiques en ce qui concerne l'accès, la voirie (articles 3), la **desserte par les réseaux** (articles 4) et de **caractéristiques des terrains** à bâtir (articles 5) . Ceux-ci doivent pouvoir être bâtis dans des conditions normales de sécurité (*accès, voirie*), d'hygiène et de salubrité publique (*réseaux d'eau potable, eaux usées, ...*).

La rédaction de ces articles est la même que pour les zones urbaines diversifiées, car il n'y a pas lieu de prévoir des dispositions différentes, pour ces thèmes.

↳ **Règles de prospect, emprise, hauteur, ...** :

→ **Concernant la zone UL** : Cette zone étant spécifiquement destinée à accueillir des équipements publics ou d'intérêt collectif, donc donnant lieu à l'accueil du public de manière plus conséquente, les règles d'implantation vise à garantir une grande souplesse pour admettre des projets pouvant impliquer une architecture très spécifique ou emblématique d'une part et d'autre part, à garantir une sécurité suffisante par une libre circulation des engins de secours notamment (cf. Les articles UL 6, UL 7 et UL 8, ces derniers prévoyant un retrait minimum de 5 m à défaut d'implantation en limite ou contiguë, entre chaque construction).

↳ Il n'y a pas lieu de réglementer l'emprise au sol ; de même, la hauteur des constructions n'est pas limitée pour ne pas contraindre une architecture éventuellement emblématique, cependant les grandes perspectives paysagères et l'insertion devront être prises en compte lors de la conception du projet.

↳ Les dispositions suivantes (*aspect extérieur, stationnement, plantations*) sont générales et relèvent du bon sens.

→ **Concernant la zone UA** : Cette zone permet l'accueil d'activités traditionnelles. Considérant les constructions susceptibles de s'implanter dans ces zones (*entrepôts, bâtiments de grande taille, ...*), un retrait suffisant est imposé (*retrait de 12 m au moins par rapport à l'alignement des routes départementales et retrait de 6 m au moins par rapport à l'alignement des autres voies*), en l'absence d'indications graphiques.

Par rapport aux limites séparatives de propriété, l'implantation des constructions est autorisée en limite (*sous réserve de la réalisation d'un mur-coupe feu dans le respect de la sécurité*

publique) ou en retrait d'une distance au moins égale à 5 m. Cette distance a été déterminée de manière à permettre une circulation aisée des véhicules de secours.

↳ De même, il faut limiter l'importance des constructions pouvant être admises, afin de préserver les paysages et l'environnement et donc le cadre de vie de manière générale, tout en facilitant l'implantation des entreprises sur le territoire de la commune. Ainsi, **l'emprise au sol** des constructions (**art. UA 9**) a été limitée à **70%** de la superficie du terrain et **la hauteur** (**art. UA 10**), ne doit pas excéder **12 m maximum** au point le plus haut de la construction. Il est autorisé cependant un dépassement de cette hauteur maximale pour des ouvrages techniques, ne dépassant pas **5%** de l'emprise de la construction tels que des cheminées, silos, citernes, ... fréquents sur ce genre de bâtiment.

↳ **Quant à l'aspect extérieur des constructions (art. UA 11)**, il n'est pas prévu de dispositions réellement contraignantes, pour ne pas augmenter les sujétions sur les entreprises. Cependant, des dispositions générales et inspirées par le bon sens, sont prévues pour inviter les industriels ou artisans à porter une attention particulière aux constructions nécessaires à leurs besoins, de manière à éviter la seule logique fonctionnelle, au profit de réalisations de qualité, aussi bien dans la recherche architecturale que l'aménagement des abords et l'intégration dans les paysages et l'environnement.

↳ **Quant au stationnement (art. UA 12)** : dispositions générales et classiques.

↳ Dans ce type de zone où il est fréquent de ne porter aucune attention à la qualité des espaces libres et des plantations (**art. UA 13**) au profit d'une logique exclusivement fonctionnelle, des dispositions incitatives sont prévues mais sans réellement de contraintes pour les mêmes motifs que précédemment. Un pourcentage d'espaces verts à réaliser (**20%**) est cependant fixé pour voir des «espaces de respiration» dans une zone en majorité «minérale».

↳ **Les possibilités maximales d'occupation du sol** sont, là encore, déterminées par les règles de prospect et de hauteur, **l'article UA 14** prévoyant le coefficient d'occupation du sol n'est donc pas réglementé.

2) - LES ZONES D'URBANISATION FUTURE

Les zones d'urbanisation future sont des zones insuffisamment équipées dont l'objectif est d'être ouvertes à l'urbanisation sous forme d'opérations d'ensembles, de nature à promouvoir un urbanisme cohérent, harmonieux et conforme au «développement durable» : *planification, économie des sols, diversité urbaine et mixité sociale, préservation des paysages et de l'environnement, satisfaction des besoins présents et futurs en matière de logement et d'équipements publics, etc.*

Elles comprennent, suivant leur échéance d'ouverture à l'urbanisation :

LES ZONES 1 AU : La zone 1 AU est une zone naturelle où les équipements existants en périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir, à court terme, les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. L'extension de l'agglomération y est prévue sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux avec la réalisation des équipements publics et privés correspondants.

Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble permettant un développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation.

Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant correspondant aux conditions particulières prévues par le présent règlement.

En sont exclues toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure.

Rappel : Dans les zones U et AU repérées graphiquement, au titre de l'article L.123-1-16° du Code de l'urbanisme chaque opération à vocation de logement devra comporter des logements à vocation sociale, dans le respect des objectifs de mixité sociale fixés dans le PLH (cf. annexes du PLU).

Cette servitude est reportée sur le règlement graphique par une trame spécifique, sur les zones concernées.

Les constructions en pierre ou en terre, antérieures au 20^{ième} siècle sont, a priori, des éléments constitutifs du patrimoine communal et se doivent d'être conservées et restaurées. A ce titre, le permis de démolir sera exigé au titre des dispositions du 7^{ième} alinéa de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.

↳ **Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol (art. 1AU 1 et 2) :** Ces zones ont vocation à devenir de nouveaux secteurs urbains organisés et diversifiés. Dans le cas où elle sont dotées d'indice, l'urbanisation nouvelle qui peut y être admise doit correspondre à la vocation et donc aux dispositions réglementaires de la zone urbaine de même indice (ex. 1AUE = UE)

L'urbanisation nouvelle dans ces zones doit se faire sous forme d'opérations d'ensemble garantes de cohérence, de diversité, de mixité et d'économie d'utilisation des espaces.

L'urbanisation diversifiée attendue dans les zones 1AU doit bien évidemment prendre en compte la morphologie des secteurs urbains périphériques puisqu'elles ont vocation à devenir des «morceaux de ville» ou des nouveaux quartiers assurant la continuité des parties urbanisées existantes afin de s'harmoniser avec celles-ci, tout en permettant un renouvellement urbain et une certaine densité urbaine de nature à lutter contre l'étalement.

Dans ces zones, s'il y a lieu, les constructions existantes peuvent évoluer sans compromettre l'urbanisation ultérieure.

↳ **Quant aux conditions d'occupation du sol :** Elles reprennent les dispositions des zones urbaines diversifiées avec la spécificité de prévoir des hauteurs différentes suivant le type de construction ou d'habitat (*individuel ou collectif*) permettant la diversité, en cohérence avec les orientations d'aménagement plus précises ou bien si elles sont affectées d'indice, elles doivent reprendre les dispositions des zones urbaines affectées du même indice.

Les dispositions sont générales afin de faciliter la constructibilité de tout projet intéressant, opportun et compatible avec les orientations d'aménagement s'il y a lieu, dans le respect du PADD.

LES ZONES 2 AU : Les zones 2 AU sont des zones naturelles dont les équipements en périphérie immédiate, n'ont pas de capacité suffisante pour permettre, à court terme, leur urbanisation. Elles sont donc momentanément inconstructibles et conservent en attendant leur vocation rurale et/ou agricole . Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLU.

En sont exclues toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure.

Ne sont autorisées dans ces zones que des équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ou bien les équipements d'infrastructure de nature à desservir les futures constructions. Les conditions d'occupation du sol ne sont pas réglementées.

Les zones 2 AU dotées d'indice, ont vocation à garantir une affectation exclusive correspondant strictement au projet urbain. Si ces zones sont "gelées" en réserve foncière, c'est pour donner à la collectivité le temps de répondre progressivement aux besoins en équipements publics et en services, que ce type d'urbanisation engendre.

3) - LA ZONE DE PROTECTION DE L'ÉCONOMIE AGRICOLE

ZONE A : La zone A est une zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Seules sont autorisées, dans cette zone, les constructions, installations ou utilisations du sol liées et nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions en pierre ou en terre, antérieures au 20^{ème} siècle sont, a priori, des éléments constitutifs du patrimoine communal et se doivent d'être conservées et restaurées. A ce titre, le permis de démolir sera exigé au titre des dispositions du 7^{ème} alinéa de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.

Des secteurs de la zone A sont situés en zones inondables, repérées au titre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du Meu, du Garun et de la Vaunoise, approuvé le 20 octobre 2005.

↳ **Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol (art. A1 et A2)** : Les occupations et utilisations du sol pouvant être admises dans la zone A, compte tenu de sa vocation de protection forte des terres agricoles, sont énumérées de façon limitative.

En substance, tout ce qui n'est pas lié ou nécessaire à l'exploitation agricole ou bien aux services publics ou d'intérêt collectif, directement ou accessoirement, est interdit.

De même, considérant la spécificité de la zone A, le reste des occupations et utilisations du sol visent, de manière générale, à éviter l'augmentation de la capacité d'accueil de tiers à l'activité agricole pour se prémunir durablement des conflits d'usage et de voisinage.

↳ **Les conditions de l'occupation du sol** en zone A, comme dans les zones urbaines, concernant l'accès, la voirie (art. A 3), et la desserte par les réseaux (art. A 4), des terrains à bâtir, doivent permettre d'accueillir les constructions autorisées dans la zone dans des conditions normales de sécurité (accès, voirie), d'hygiène et de salubrité publique (réseaux d'eau potable, eaux usées, ...).

↳ **Quant aux règles de prospect** (articles A 6 et A 7), elles sont simples considérant la spécificité des occupations principales de la zone et l'application d'autres législations (code rural, code de l'environnement : périmètres de protection divers, ...).

Il est demandé de respecter l'alignement dominant des constructions avoisinantes afin de respecter une harmonie d'ensemble ou à défaut il est exigé un recul minimum par rapport à l'alignement des voies (10 m), afin d'éviter des incidents de sécurité routière notamment.

↳ **Hauteur des constructions** (art. A 10) : Considérant le caractère principalement rural de la zone A, la moindre construction à édifier peut avoir un impact important dans le paysage. L'habitation est donc limitée à **9 m** et les bâtiments techniques agricoles à **12 m** au point le plus haut. Les ouvrages de faible emprise au sol, tels que les silos, peuvent excéder cette dernière hauteur.

↳ **L'article A 11**, concernant **l'aspect extérieur des constructions**, comporte des dispositions assez générales marquant la volonté de ne pas ajouter trop de contraintes supplémentaires sur l'activité agricole.

La qualité des constructions de toute nature et leur bonne intégration dans le site, doit cependant rester un objectif important qui ne doit pas être sous-estimé, sous peine de refus de permis de construire.

↳ **Les dispositions concernant le stationnement** (art. A 12) : Pour des raisons de sécurité, celui-ci doit se faire en dehors du domaine public.

↳ **Les espaces libres, les délaissés** devront faire l'objet d'un **traitement paysager**.

L'article A13, insiste sur le fait de préserver ou de s'adapter harmonieusement aux plantations, talus, ..., en cohérence avec l'environnement rural.

↳ **Les possibilités maximales d'occupation du sol** sont déterminées par les règles de prospect et de hauteur, **l'article A 14** prévoyant le coefficient d'occupation du sol n'est pas réglementé.

4) - LES ZONES NATURELLES

ZONE Nh : La zone Nh correspond à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, dans l'espace rural, pouvant admettre des évolutions des habitations et activités existantes compatibles avec cet habitat, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Les constructions admises doivent s'insérer au mieux dans l'environnement naturel et dans le respect des données urbaines, architecturales et paysagères existantes, à la date d'approbation du PLU.

Le changement de destination des constructions dans ces zones n'est pas systématiquement admis, de même que les extensions des constructions existantes : Ils peuvent être refusés dès lors qu'ils compromettent ou font peser des contraintes plus fortes sur l'activité agricole (*problématique des périmètres sanitaires notamment*).

Les constructions en pierre ou en terre sont, a priori, des éléments constitutifs du patrimoine communal et à ce titre le permis de démolir sera exigé au titre des dispositions du 7° de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.

Des secteurs de la zone Nh, sont situés en zones inondables, repérées au titre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du Meu, du Garun et de la Vaunoise, approuvé le 20 octobre 2005.

Les zones Nh existent en premier lieu pour permettre aux constructions existantes à vocation d'habitat ou d'activité artisanale, de pouvoir ponctuellement évoluer (*modernisation, confort, mise aux normes, etc.*), en second lieu l'objectif est de permettre au patrimoine bâti (*notamment*

l'ancien bâti agricole) d'être mis en valeur ou préservé par des réhabilitations ou des changements de destination notamment.

Cependant la localisation de ce bâti dans l'espace rural et majoritairement agricole, implique de prendre les mêmes précautions que pour la zone A (*lutte contre le mitage*).

Il s'agit donc de garantir encore une fois l'équilibre entre les intérêts en jeu. C'est pourquoi, les occupations et utilisations du sol admises, sous soumises à des conditions précises et relativement contraignantes : les extensions et changements de destination ne doivent pas permettre la réalisation d'un nombre de logements trop important par bâtiment, tout en permettant une évolution suffisante (*cf. article Nh 2 : points 1 et 2 : (...) le cumul des emprises existantes et des extensions [ne doit] pas [avoir] pour effet de doubler l'emprise au sol initiale du bâti existant et [excéder] 200 m² d'emprise au sol totale et finale*).

La priorité a été donnée, par les élus, à la protection de l'activité agricole. L'accueil de nouveaux habitants dans les espaces ruraux doit donc être fortement limité.

L'objectif d'éviter la multiplication inconsidérée de nouveaux foyers dans l'espace rural, est motivé par le souci de ne pas assujettir davantage le budget de la collectivité en étant contrainte de réaliser toujours plus d'équipements primaires (*voirie, réseau, ...*) ou de satisfaire des besoins (*ramassage scolaire, collecte des ordures ménagères, ...*) de façon peu économe et rationnel lorsqu'il s'agit de desservir des constructions éparses.

En outre, ces habitations "éparses" loin des zones équipées, impliquent toujours plus de déplacements systématiques des véhicules de particuliers, donc avec le souci de l'augmentation du trafic automobile et de l'insécurité routière, ainsi que de l'augmentation de la pollution et des nuisances diverses.

↳ **Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol : (art. Nh 1 et Nh 2) :** La réhabilitation, le changement de destination et les extensions mesurées nécessaires à l'habitat sont autorisés sous conditions.

↳ **Quant aux conditions d'occupation du sol :** Les opérations autorisées doivent être réalisées dans des conditions satisfaisantes au regard de la desserte des terrains par la voirie et les réseaux, ainsi qu'en matière d'assainissement.

Ce dernier étant principalement individuel, les terrains supportant déjà les constructions doivent avoir des caractéristiques permettant la mutation du bâti dans des conditions satisfaisantes.

Les règles d'implantations sont relativement simples dans la mesure où la constructibilité est fortement limitée : le principe est de respecter en premier lieu les alignements dominants ou à défaut de s'implanter en retrait.

↳ La **HAUTEUR** des extensions de constructions devra garantir l'insertion paysagère. En tout état de cause, les **constructions à usage d'habitation** ne devront pas excéder **4,50 m au sommet de façade** et **9,50 m au point le plus haut de la construction**. Les **bâtiments d'activités** n'excéderont pas **12 m au point le plus haut** de la construction

Le reste des dispositions ne posent pas de difficultés, ce ne sont que des mesures d'accompagnement considérant qu'il ne s'agit principalement que d'opérations applicables sur un existant.

ZONE N : La zone N est une zone de protection, motivée par la qualité des sites, espaces ou milieux naturels et les paysages, ainsi que la protection du risque d'inondation. Toute urbanisation en est exclue, en revanche l'exploitation des terres pour l'agriculture peut s'y poursuivre.

Les constructions, installations et/ou équipements techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent y être admis sous réserve de ne pas porter atteinte à la préservation de ces espaces ou milieu.

De même, peuvent être admis les chemins piétonniers et les objets de mobilier urbain destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux (*bancs, parcours sportifs, etc.*).

Des secteurs de la zone N, sont situés en zones inondables, repérées au titre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du Meu, du Garun et de la Vaunoise, approuvé le 20 octobre 2005.

La zone est donc une zone de protection forte et inconstructible. On peut y admettre cependant (**art. N1 et N2**), dans le respect des paysages et de l'environnement et pour ne pas laisser ces secteurs dénués de toute gestion ou entretien paysager, des objets de mobilier urbain destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, y compris des installations et équipements légers liés et nécessaires à l'activité sportive et de loisirs (*ex. bancs publics, parcours CRAPA, ...*).

L'attention sera portée sur le fait que ces occupations du sol ne doivent jamais donner lieu à un début d'urbanisation. La zone doit être maintenue durablement dans son aspect majoritairement naturel.

Par ailleurs, installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (*bassin d'orage, assainissement, eau potable, électricité, gaz, télécommunications, ...*) dès lors que toute disposition est prévue pour leur stricte insertion paysagère, et en dehors des espaces boisés classés, doivent pouvoir être admis ;

Considérant la vocation naturelle dominante de la zone, **les conditions d'occupation du sol** sont peu ou pas réglementées.