

BRETEIL

Plan

Local

D'Urbanisme

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

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	3

INTRODUCTION

Afin de donner aux documents locaux une **forme positive**, l'objet du **PLU** est d'exprimer un **PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE** de la commune.

Ce projet doit satisfaire aux besoins définis à partir du **diagnostic**, établi aux regards des prévisions économiques et démographiques, et il doit déterminer les conditions permettant d'assurer les objectifs fondamentaux du Code de l'urbanisme, visés aux articles **L.110** et **L.121-1**.

La notion de développement durable est définie dans le Code de l'environnement. Elle vise à satisfaire les besoins de développement et la santé des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.

Le **PADD**, est un **document à vocation générale de définition des grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme** retenues pour l'ensemble de la commune. Il est traduit par les orientations d'aménagement qui peuvent concerner des secteurs ou quartiers ainsi que par le règlement littéral et graphique.

ssssss

I - LA NOTION DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable est l'expression du projet communal. Il a pour vocation la définition du cadre permettant un développement global harmonieux du territoire.

Le **concept de développement durable** repose sur trois "piliers" fondamentaux : le social, l'économique et l'environnemental.

Ces trois "piliers" doivent être présents dans tout projet de développement durable, à des degrés divers. L'application de ce concept à la commune de Breteil peut se faire de la façon suivante :

☞ LE PILIER SOCIAL

Le développement de la commune de Breteil doit se faire dans un souci de développement social harmonieux permettant la diversité sociale de la population, et son intégration à la vie communautaire :

- un développement maîtrisé

Il repose sur la définition d'un **seuil de population acceptable** et la **programmation des zones d'urbanisation**

- une diversité et mixité sociale mais aussi générationnelle

La volonté de se doter, pour se faire de zones d'aménagement futures permettant l'habitat diversifié : logements individuels, collectifs, en accession et en location, résidentiels principaux.

- une satisfaction des besoins en équipements et commerces.

La cohésion sociale passe par une offre adaptée en terme d'équipements et leur bonne accessibilité : ventilation des équipements sur l'ensemble du territoire, et facilitation de leur mise en relation, par l'intermédiaire de réseaux piétonniers et cyclables, ou d'aménagements d'espaces publics.

- une préservation et amélioration de la qualité de vie

☞ LE PILIER ECONOMIQUE

Il est souvent perçu comme central par les élus lorsqu'il est question de développement. Il influence fortement le projet sur sa partie aménagement, mais aussi sur le développement durable.

Il repose sur :

- **la préservation de l'identité économique** forte de la commune : l'agriculture

- **la préservation et développement des zones d'activités**

- la valorisation et le développement du commerce de proximité

- le **développement spatial**, avec le souci d'une urbanisation de qualité tout en confortant le tissu commercial du centre-bourg

L'aménagement des espaces économiques s'appuiera sur des principes de sécurité, d'accessibilité et de complémentarité (connexion avec les autres fonctions - habitat, environnement rural...).

☞ LE PILIER ENVIRONNEMENTAL

Les grands principes de préservation de l'environnement ont servi de base au PADD :

- **la gestion économe de l'espace** : extension urbaine limitée afin de préserver notamment le cadre de vie naturel, l'activité agricole et de favoriser les économies en terme de déplacements et donc d'énergie.

- **la préservation des ressources naturelles** :

. l'eau, par la prise en compte de la loi sur l'eau (contrôle des rejets d'eau...)

. les espaces naturels remarquables : protection de ces milieux grâce à deux outils : le classement en zone N et la désignation des boisements en EBC (Espaces Boisés Classés) afin d'assurer leur pérennité.

1. ASSURER UN DEVELOPPEMENT MAITRISE LES ELEMENTS DE PAYSAGE ET LES DOCUMENTS SUPRA- COMMUNAUX (PLH ET SCOT)

1.1 - Garantir un développement maîtrisé et raisonné sur du long terme qui réponde aux objectifs communaux

- **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.
- **Garantir le développement sur du long terme par la poursuite d'une politique forte de maîtrise foncière** : les projections relatives au développement urbain s'étalent donc sur une vingtaine d'années. Les élus s'engagent à respecter un rythme de croissance mesuré et établi sur cette durée.

1.2 - Limiter la consommation d'espace : privilégier le développement nouveau en périphérie immédiate du bourg et inscrire le projet urbain dans le contexte paysager

- **Intégrer les éléments paysagers et urbains fondateurs du projet :**

- La présence de la voie ferrée et de la halte ferroviaire avec ses parkings en limite sud de l'agglomération constitue un atout pour le développement de l'habitat. Cet équipement doit être valorisé ;
- La présence de la coulée verte autour du ruisseau du Trémillé à l'Ouest du bourg doit être préservée ;
- Les ouvertures visuelles et la trame bocagère doivent être valorisées et préservées dans les nouvelles opérations ;

- **Privilégier une urbanisation concentrique autour du bourg** : le potentiel de développement urbain en matière d'habitat doit concerner uniquement le bourg et de sa périphérie immédiate afin de limiter les déplacements sur l'ensemble du territoire, de favoriser un bon usage des équipements locaux, de limiter la consommation de l'espace agricole. La localisation des futurs secteurs d'urbanisation future doit être relativement **concentrique et équilibrée** sur l'ensemble du bourg afin de favoriser des circulations douces vers les équipements et le centre-ancien.
- **Permettre de façon très limitée l'urbanisation sur deux villages telle qu'elle existe au POS** : les secteurs de la Grande Porte et de L'Abbaye pourront également accueillir de façon très limitée quelques constructions nouvelles uniquement dans l'enveloppe urbaine existante

1.3 -Soutenir l'amélioration du parc ancien et permettre l'évolution des constructions existantes

En dehors de l'aire urbaine agglomérée, les secteurs bâtis non liés à l'activité agricole devront permettre les évolutions du bâti existant (*extensions limitées et changements de destination* conditionnées) dans le respect d'une distance de 100 mètres des bâtiments et installations agricoles en activités. Le reste du territoire rural est exclusivement le support de l'activité agricole et des grandes entités naturelles d'intérêt paysager ou environnemental.

1.4 -Permettre à tous de se loger en diversifiant les types de logements et en favorisant la mixité sociale et urbaine dans le bourg

- **Encourager les formes d'habitat moins consommatrice d'espace** : la croissance urbaine doit se faire en privilégiant dans chaque programme portant sur une surface significative, la diversité des types d'habitat avec le souci d'une gestion économe de l'espace : logements individuels groupés, semi-collectifs ou petits collectifs, logements individuels en lots libres.
L'urbanisation de l'ensemble des secteurs devra aboutir à une densité moyenne de 20 logements à l'hectare.
- **Obtenir des opérations urbaines de qualité** : 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 des espaces et l'incitation à l'utilisation des énergies renouvelables, la prise en compte et le respect de la ressource en eau, ...
- **Favoriser la mixité sociale** :
 - ☞ Respecter les objectifs en matière de logements sociaux inscrits (locatif ou accession sociale) dans le Plan Local de l'Habitat de Montfort Communauté, notamment par l'instauration de servitudes spécifiques ;
 - ☞ Permettre la réalisation d'un parc de logements et d'hébergements adaptables aux besoins des populations spécifiques (logements adaptables aux personnes âgées, handicapées, et aux personnes défavorisées), favoriser l'accueil des jeunes et leur accès au logement

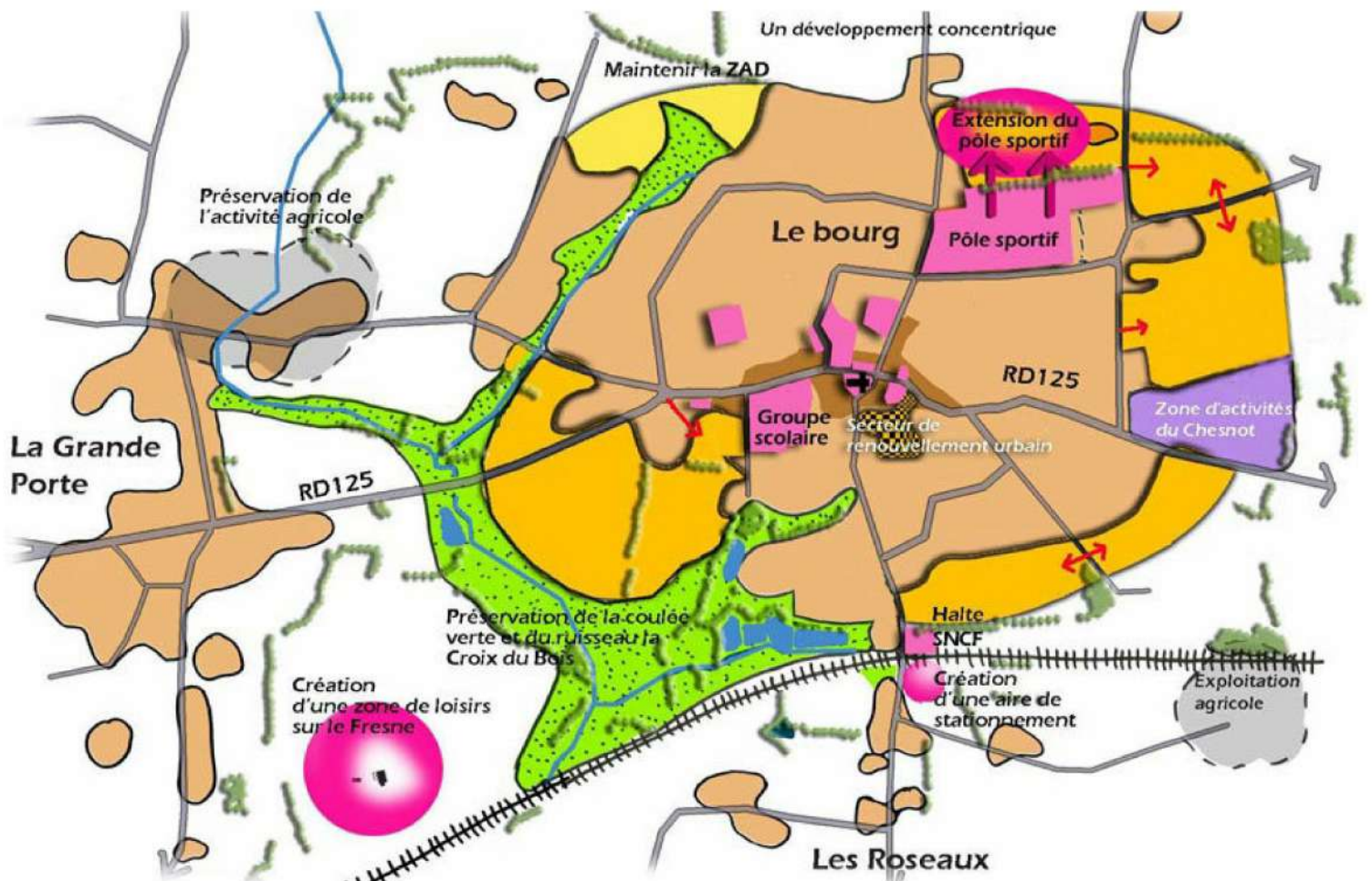
1.5 -Anticiper les besoins en matière d'équipements publics en prévoyant les espaces nécessaires

- **Répondre aux besoins à venir en matière d'équipements sportifs et de loisirs**
 - ☞ Conforter le pôle sportif présent sur le bourg en l'étendant vers le Nord pour permettre la réalisation de nouveaux équipements à vocation sportive et/ou socio-culturelle.
 - ☞ Organiser au centre du secteur du Fresne un site dédié aux loisirs et aux activités à caractère social.

1.6 -Se déplacer en sécurité

- **Limiter les déplacements routiers et favoriser les circulations douces et l'usage des transports en commun (car et train)** :
 - ☞ Avoir une urbanisation compacte en périphérie immédiate du bourg, pour limiter les déplacements vers le centre ancien où se concentrent les commerces et vers les équipements
 - ☞ Assurer les possibilités de stationnement à proximité des équipements publics majeurs (groupe scolaire, complexe sportif,...)
 - ☞ Se raccrocher aux circulations douces existantes et nombreuses et les poursuivre dans les nouvelles opérations
- **Proposer une logique de déplacement à travers le détail des orientations d'aménagement : hiérarchiser les voies afin de les calibrer en fonction de leur usage**
- **Préserver des chemins de randonnée sur l'ensemble du territoire et encourager l'usage de la piste piétonne-cyclable existante en direction de Montfort sur Meu**

Padd à l'échelle du bourg de Breteil



Envoyé en préfecture le 10/09/2025

Reçu en préfecture le 10/09/2025

Publié le

ID : 035-213500408-20250908-072_2025_E_4-DE

Padd à l'échelle du territoire : pilier

social

Garantir un développement maîtrisé et raisonné sur du long terme qui réponde aux objectifs communaux

Soutenir l'amélioration du parc ancien et permettre l'évolution des constructions existantes

Limiter la consommation d'espace : privilégier le développement nouveau en périphérie immédiate du bourg et inscrire le projet urbain dans le contexte paysager

Le bourg de Breteil

La ville de Monfort sur-Meu

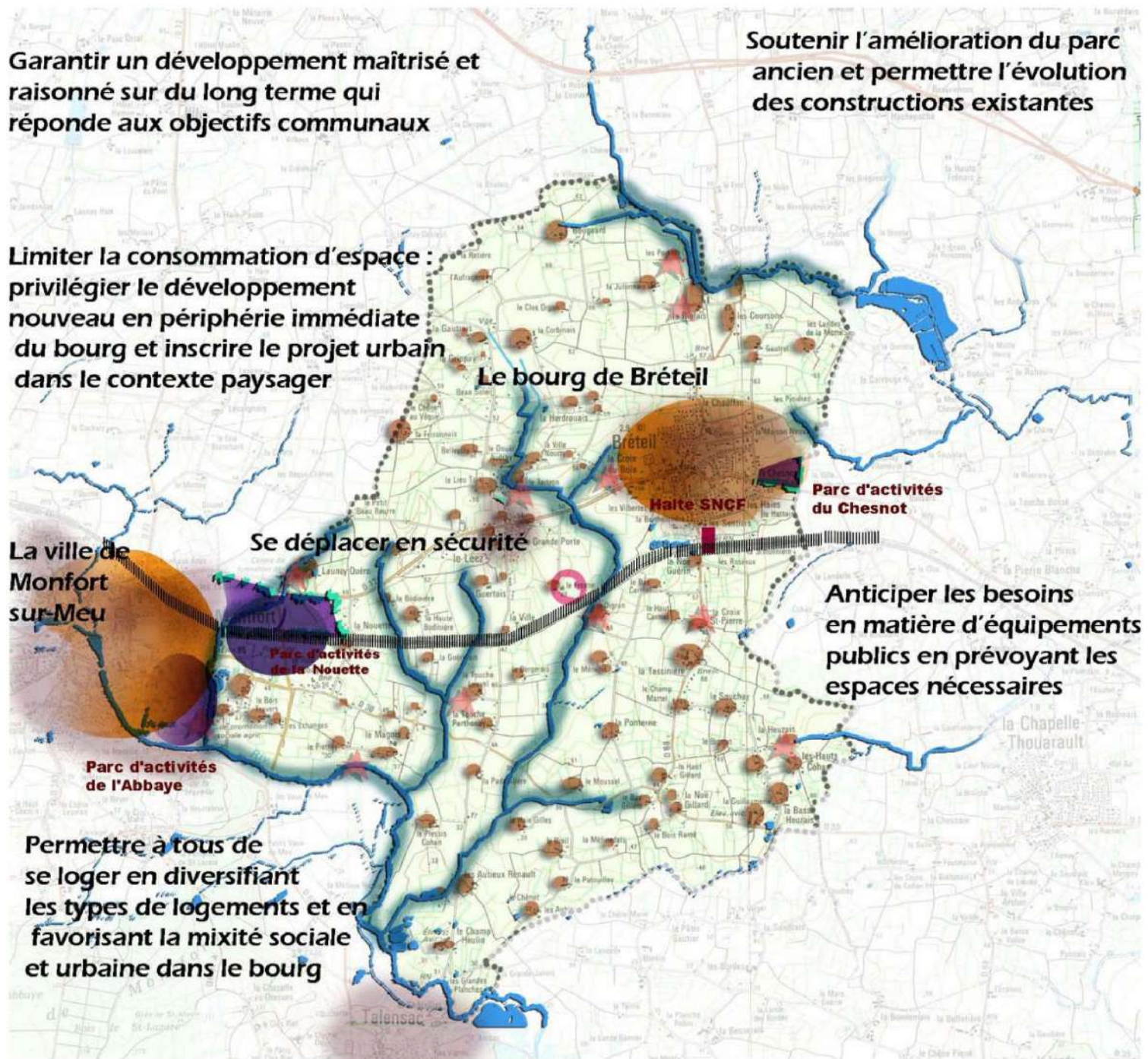
Se déplacer en sécurité

Parc d'activités du Chesnot

Anticiper les besoins en matière d'équipements publics en prévoyant les espaces nécessaires

Parc d'activités de l'Abbaye

Permettre à tous de se loger en diversifiant les types de logements et en favorisant la mixité sociale et urbaine dans le bourg



2. PRESERVER ET VALORISER LES ESPACES NATURELS A FORTE VALEUR PATRIMONIALE, PAYSAGERE ET ECOLOGIQUE ET PROTEGER LA RESSOURCE EN EAU

2.1- Protéger les cours d'eau et zones humides recensées selon la méthodologie du SAGE Vilaine

Faire figurer le recensement des zones humides sur le zonage et y associer une protection réglementaire

2.2- Protéger les boisements et le bocage, présents sur l'ensemble du territoire communal

Conserver strictement le caractère boisé de certains secteurs en fonction de leur caractère patrimonial

Préserver de façon plus souple l'ensemble du linéaire bocager

2.3- Protéger les secteurs inondables inscrits au PPRI et la ressource en eau

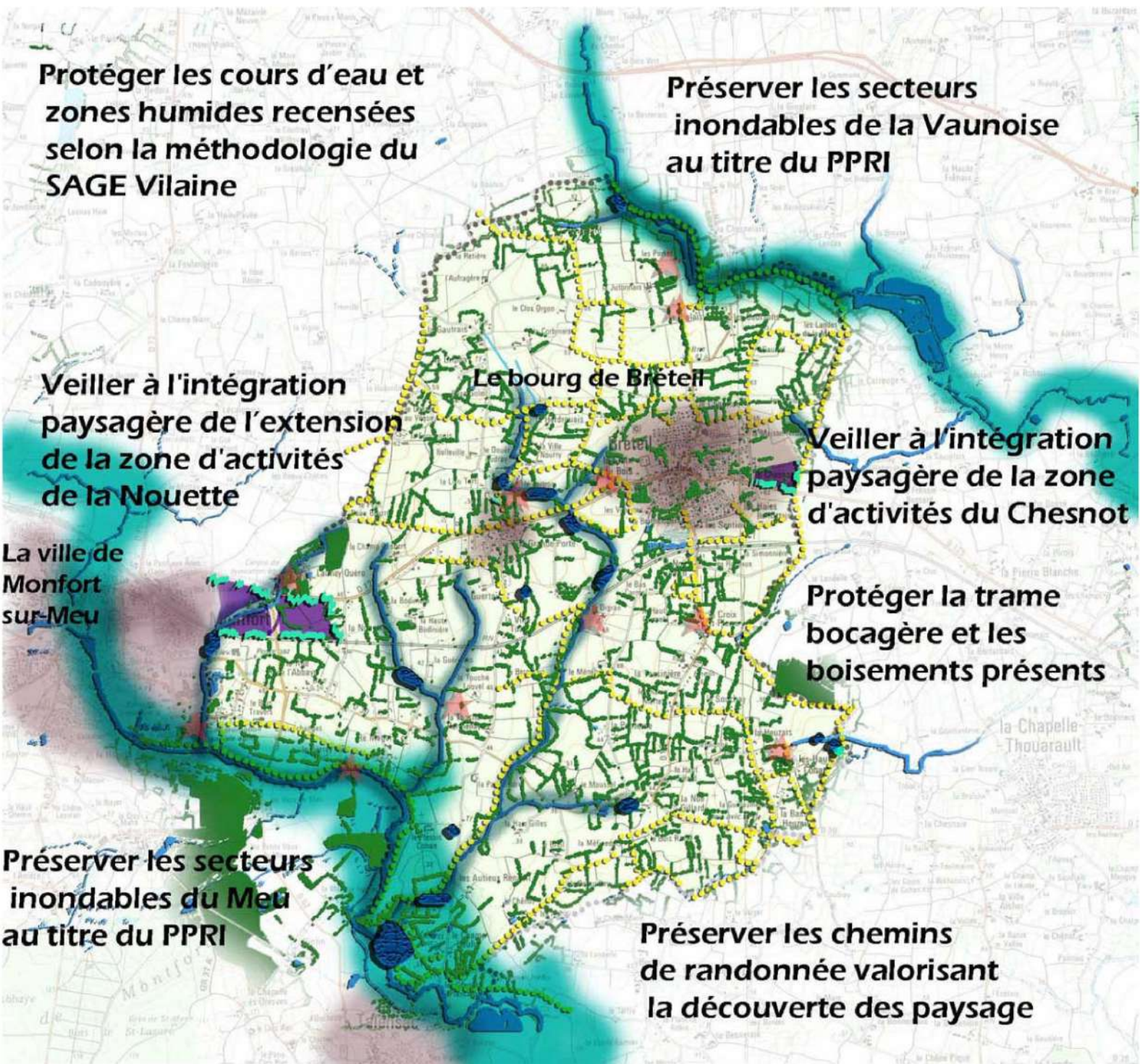
Prévoir un zonage cohérent avec le PPRI Meu, Garun et Vaunoise

Limiter l'imperméabilisation des sols

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

2.5- Préserver les chemins de randonnée valorisant la découverte des paysages

Padd à l'échelle du territoire : pilier environnemental



3. VALORISER LES ACTIVITES ECONOMIQUES : AGRICOLES, COMMERCIALES, ARTISANALES ET TOURISTIQUES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

3.1- Pérenniser et conforter l'activité agricole : activité économique majeure

Délimiter une vaste zone exclusivement agricole intégrant les sièges d'exploitations et les secteurs agricoles

Préserver les sièges existants en évitant toute urbanisation nouvelle à proximité

Concentrer l'urbanisation nouvelle sur le bourg et ne permettre qu'une évolution maîtrisée du bâti existant non lié à l'activité agricole sur le reste du territoire rural (extensions limitées, changement de destination, construction d'annexes) afin de limiter la consommation des terres agricoles

3.2- Renforcer et pérenniser la vocation commerciale du centre-bourg et donc le commerce de proximité et autres activités de service

3.3- Valoriser la présence de la voie ferrée dans les déplacements en limitant le développement de l'habitat à la périphérie de l'agglomération actuelle

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

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

3.5- Valoriser le tourisme vert par la préservation des chemins de randonnée

Envoyé en préfecture le 10/09/2025

Reçu en préfecture le 10/09/2025

Publié le

ID : 035-213500408-20250908-072_2025_E_4-DE

Padd à l'échelle du territoire : pilier économique

Pérenniser et conforter l'activité agricole : activité économique majeure

Renforcer et pérenniser la vocation commerciale du centre-bourg et donc le commerce de proximité et autres activités de services

Valoriser le tourisme vert par la préservation des chemins de randonnée

Le bourg de Breteil

Parc d'activités du Chesnot

Valoriser la présence de la voie ferrée

Parc d'activités de Launay Quéro

Parc d'activités de la Nouette

Parc d'activités de l'Abbaye

Permettre aux activités économiques de s'implanter et permettre l'extension des parcs d'activités existants de la Nouette et du Chesnot en veillant à leur intégration paysagère