



# ZAC multi-sites centre-bourg



## Genèse du projet

## Le projet de revitalisation de centre-bourg

Etude réalisée dans le cadre d'un appel à projet : « dynamisme des centres-villes et bourg ruraux en Bretagne » dont la commune a été lauréate

Concertation avec les habitants



Mai/juin 2018 : balade urbaine et ateliers  
Mars 2019 : réunion publique





## PLUI



Objectif de modération de la consommation d'espace



Objectif de production de logement : 280 logements sur 10 ans

### Densification

	Nombre logements
POTENTIEL AVANT APPLICATION TAUX DE RETENTION	70
Secteurs avec application du taux de rétention	3
Secteurs sans application du taux de rétention	65
POTENTIEL APRES APPLICATION TAUX DE RETENTION	68

### Extension

Zone	Nombre de logements	Surface	Densité moyenne constatée
1AUB Est (OAP A9/A10)	109	5,66 ha	19,3 logts/ha
1AUB Gare (OAP A12)	25	1,19 ha	21 logts/ha
2AUB Bourg*	34	1,7 ha	20 logts/ha
2AUB Gare*	55	2,75 ha	20 logts/ha

\* Sur les secteurs 2AUB, en l'absence d'OAP, le potentiel d'habitat est évalué par l'application de la densité minimale exprimée dans le PADD pour la commune

### Total

**Synthèse : le projet de PLUi-h met en œuvre un potentiel retenu de développement pour l'habitat à hauteur de 299 logements pour Breteil dont :**

- 25% en densification des espaces urbanisés ou dans le cadre de changements de destination de bâtiments existants,
- Environ 30% localisés dans une zone fermée à l'urbanisation (zone 2AUB).

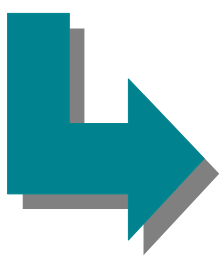
Contexte réglementaire :  
ZAN zéro artificialisation nette

Loi Climat et  
résilience

fixe

Objectif de 50 % de réduction du rythme de consommation d'espace, par la création ou l'extension d'espaces urbanisés, d'ici 2031 par rapport aux 10 années précédentes

Objectif : zéro artificialisation nette d'ici 2050



Les projets urbains doivent intégrer dès maintenant ces objectifs



Obligation de prioriser le renouvellement urbain du bourg sur les extensions urbaines



Obligation de prévoir une densité suffisante dans les quartiers allée à la qualité des projets



Demain le seul modèle de développement sera de rester dans l'enveloppe urbaine existante

Qu'est-ce qu'une ZAC

Une Zone  
d'Aménagement  
Concerté ou ZAC



Est une zone à l'intérieur de laquelle  
une collectivité publique décide  
d'intervenir pour réaliser ou faire  
réaliser l'aménagement et  
l'équipement des terrains



En vue d'accueillir des nouveaux  
logements, des équipements  
publics ou des activités

# ZAC multi-sites centre bourg

Objectifs du projet

Consolider l'attractivité du centre-bourg et le bien-vivre ensemble

Répondre au besoin en logement

Renforcer l'identité de la commune

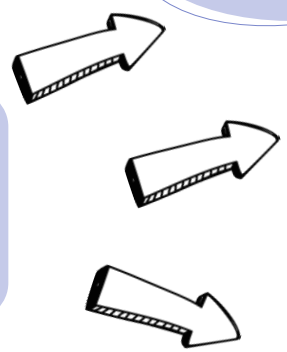
Intégrer les objectifs du développement durable

Volontés de la municipalité

Garantir la cohérence d'ensemble du projet pour donner du sens

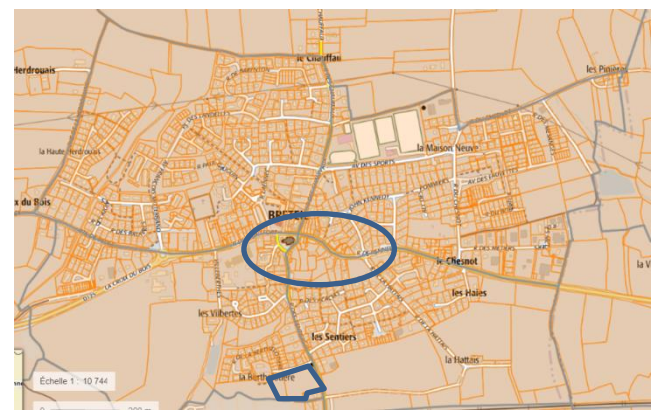
Garder la maîtrise du projet sur le plan de la qualité urbaine et architecturale

Garder la maîtrise du projet sur le plan économique

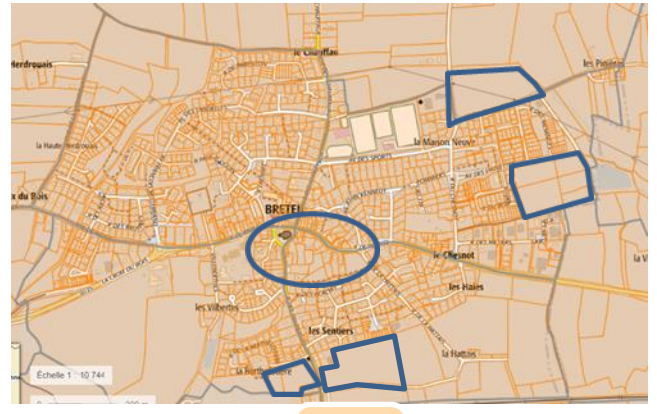


Différents périmètres envisagés

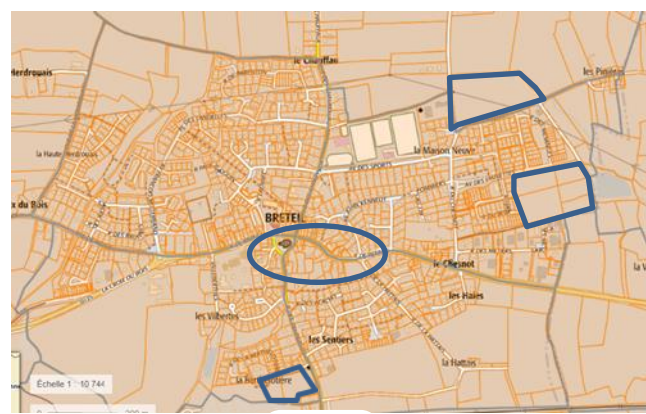
Exploration de différents périmètres afin de retenir le plus pertinent vis à vis des objectifs du projet



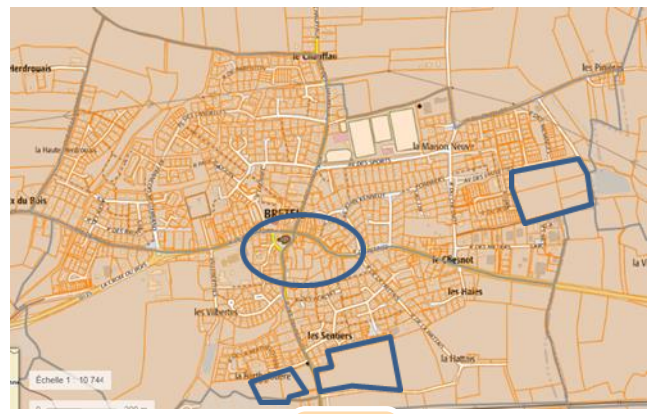
1



3



2

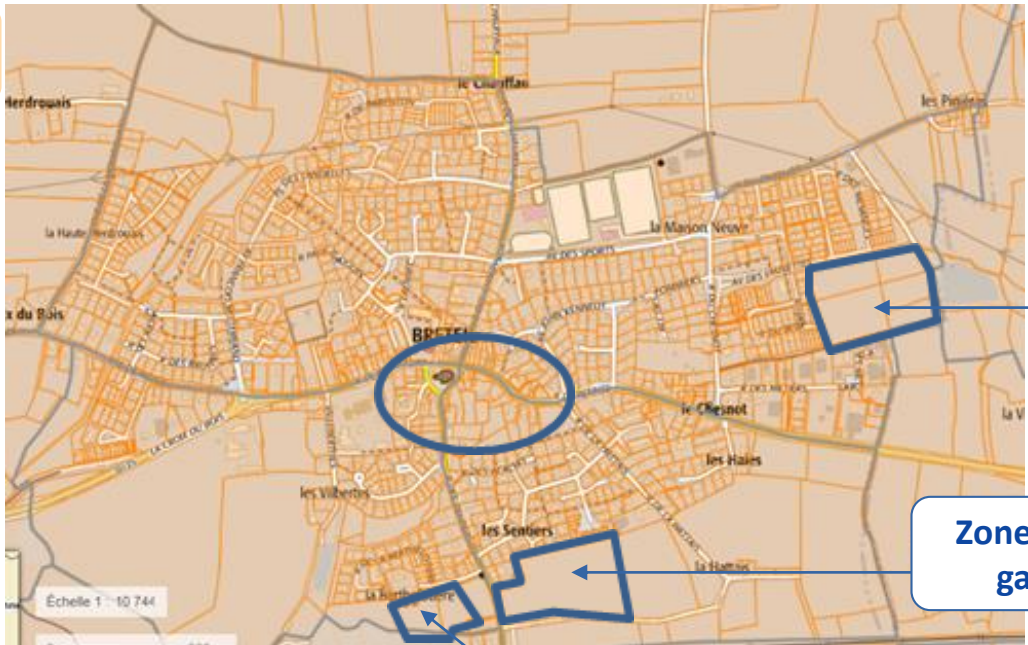


4

## Périmètre retenu

4

Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLUI



Tranche 3 du lotissement du Chesnôt



Zone 2AU gare



Raisons de cette proposition

Centre-bourg et gare

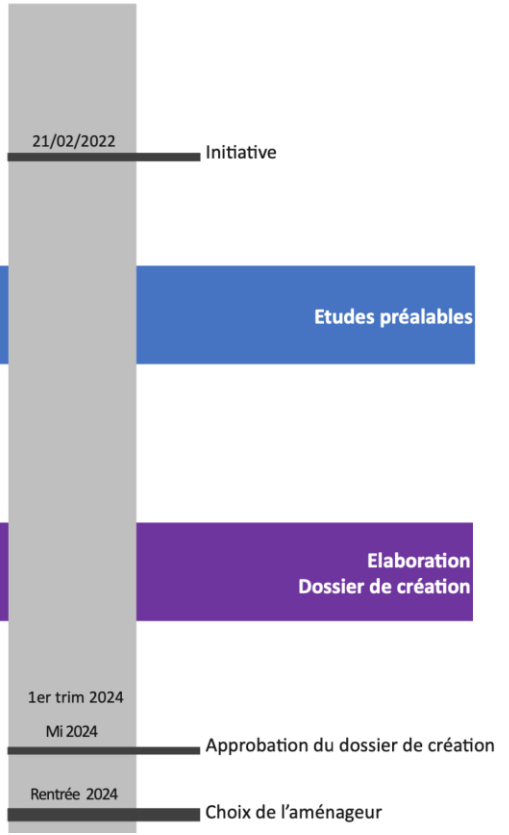
- Véritable projet global à l'échelle du bourg dans son ensemble avec une vision à long terme
- Meilleur équilibre économique grâce à une meilleure mutualisation du coût
- Meilleure situation → proche de la gare
- Prise en compte de la sobriété foncière et du ZAN

## Procédure

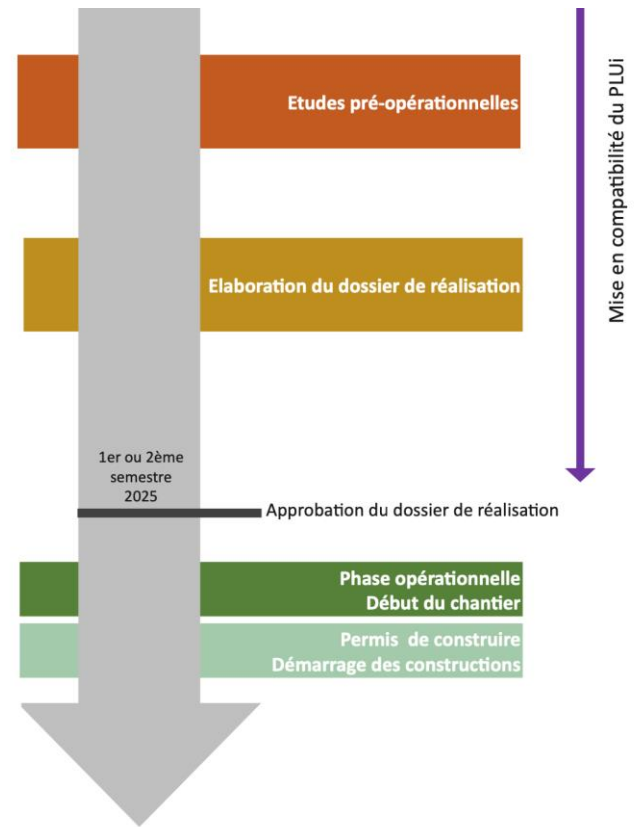
### La concertation

- Concertation Préalable
- Modalités de la concertation/  
Objectifs/Périmètre d'étude
- Conseil Municipal du 09/05/2023.
- Phase Diagnostic  
Réunion publique  
Ateliers participatifs
- Phase Scénarii  
Réunion publique
- Exposition
- Registre
- Bilan de la concertation

### La procédure



- Information
- Presse et site internet  
sur l'avancée du projet
- Actualisation Exposition



## Concertation

### Ateliers d'habitants

Atelier n° 1 : **le mardi 21 novembre à 19 heures**

Thèmes abordés : mobilité et densité, formes urbaines

Atelier n°2 : **le mardi 12 décembre à 19 heures**

Thèmes abordés : nature, eau , espaces publics,

Réunion publique avec bilan de la concertation

**Le mardi 23 janvier 2024 à 20 heures**

