



**Mairie de Breteil**

13, rue de Montfort  
35160 BRETEIL

La Maire de Breteil

A

Monsieur le Président  
Syndicat mixte du Pays de Brocéliande  
Manoir de la Ville Cotterel  
48 rue de Saint Malo  
35360 MONTAUBAN DE BRETAGNE

Le 22 avril 2024

OBJET : Avis sur l'évaluation environnementale du dossier de création de la ZAC multi-sites centre-bourg

Monsieur le Président,

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

Lauréate de l'appel à projet régional « Dynamisme des centre-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 coeur 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 coeur de bourg.

En parallèle, la municipalité envisageait de déclencher les tranches 3 et 4 du lotissement du Chesnot à l'Est du bourg. Elle était aussi approchée par des opérateurs privés qui souhaitaient lancer des opérations de logements.

Aussi, la municipalité a ressenti le besoin de donner une cohérence d'ensemble à ces projets pour y donner du sens et répondre aux enjeux de demain.

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 de la municipalité sont de garantir la cohérence d'ensemble du projet pour lui donner du sens, de garder la maîtrise du projet sur le plan de la qualité urbaine et architecturale et de garder la maîtrise sur le plan économique.



### **Mairie de Breteil**

13, rue de Montfort  
35160 BRETEIL

Dans ce cadre, elle a donc décidé de s'engager dans la mise en place d'une ZAC multi-sites qui intègre à la fois le centre-bourg et des zones AU prévues au PLUiH.

Ainsi, cela 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.

Le choix du périmètre est un élément essentiel pour la réussite du projet. Plusieurs périmètres ont été étudiés au regard des enjeux économiques, des contraintes juridiques, de la temporalité et des enjeux de développement durable.

Aussi, pour la municipalité, le périmètre qui semble le plus cohérent et pertinent au regard des objectifs évoqués inclut :

- le centre-bourg,
- la tranche 3 du lotissement du Chesnot OAP A9, à l'Est du bourg,
- la zone 1AUB de Berthelotière OAP A12, au sud du bourg près de la gare,
- la zone 2AUB au sud du bourg proche de la gare.

Cette proposition a été retenue par la municipalité car elle constitue un véritable projet global à l'échelle du bourg dans son ensemble avec une vision à long terme, incluant les mobilités et affirmant la gare comme équipement structurant.

Elle correspond aussi à un meilleur équilibre économique qui rendra l'opération possible. En effet, l'urbanisation de l'OAP 12 se révèle assez élevée du fait de réseaux à rénover. Aussi, inclure l'OAP A9 et la zone 2AUB de la gare vont permettre une meilleure mutualisation des coûts. Enfin, du point de vue des mobilités douces, la zone 2AUB est très bien située par rapport à la centralité et bien-sûr par rapport à la gare, ce qui permet de marquer encore plus son rôle structurant dans le territoire.

Un tel projet permettra de répondre au besoin en logements pour au moins les 10 années à venir de manière cohérente, coordonnée et échelonnée dans le temps.

La Commune n'en oublie pas pour autant les secteurs de densification identifiés au PLUiH. Ainsi, les opérations sur ces secteurs vont être lancées très vite afin de répondre à la demande en logements à court terme, le temps des études avant la mise en œuvre de la ZAC. Ainsi, conformément aux objectifs du SCoT, la Commune s'attache à reconquérir les espaces disponibles au sein du tissu urbain à travers ces secteurs de densification dès à présent en sollicitant des opérateurs pour mener des projets immobiliers. Et, dans le même temps, elle anticipe l'avenir en réfléchissant à un projet sur plus long terme avec la ZAC.

A l'issue des études préalables, le projet arrive aujourd'hui dans la dernière étape avant la création. Aussi, j'ai l'honneur de vous adresser le dossier de création de ZAC comprenant l'étude d'impact afin de recueillir votre avis relatif à l'évaluation environnementale en tant que collectivité intéressée, conformément aux articles L.122-1 et R.122-7 du code de l'environnement. Bien que le projet soit situé en dessous des seuils de l'évaluation environnementale systématique, la municipalité a choisi de la réaliser d'office, en cohérence avec sa volonté de mettre en œuvre un projet en phase avec les enjeux climatiques.

Le projet retenu par la collectivité répond pleinement aux objectifs fixés par le PLUiH notamment en ce qui concerne les objectifs de production de logement et de sobriété foncière. Il répond aussi aux objectifs du SCoT en développant des formes urbaines variées privilégiant une optimisation de





**Mairie de Breteil**

13, rue de Montfort  
35160 BRETEIL

l'espace et de la consommation foncière.

Le projet cherche à anticiper les objectifs du ZAN en mettant en œuvre à la fois du renouvellement urbain et de l'extension urbaine, et, en envisageant des formes urbaines compactes conjuguant logements collectifs et maisons denses pour atteindre des densités supérieures à celles figurant au PLUiH. Enfin, les questions des mobilités alternatives, de la nature en ville et de la qualité urbaine et environnementale ont guidé l'élaboration du projet.

La Commune souhaite organiser la participation du public par voie électronique à partir de début juin pour prononcer la création de la ZAC en Conseil Municipal début juillet. Aussi, je vous serais reconnaissante de bien vouloir nous faire part de votre avis pour fin mai début juin.

Mes services, ainsi que l'équipe d'études, restent à votre disposition pour toute question.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

La Maire  
Isabelle OZOUX

Pièces jointes : dossier de création avec l'étude d'impact