



Mission régionale d'autorité environnementale

Bretagne

**Avis délibéré de la mission régionale d'autorité
environnementale de Bretagne
sur le projet de mise en compatibilité du plan local
d'urbanisme de Breteil (35)
pour le projet de ZAC multi-sites de Trémillé**

n° MRAe : 2025-012111

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne s'est réunie le 24 avril 2025 à Rennes. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Breteil pour le projet de multi-sites de Trémillé (35).

Étaient présents et ont délibéré collégalement : Françoise Burel, Alain Even, Jean-Pierre Guellec, Laurence Hubert-Moy, Sylvie Pastol.

En application du règlement intérieur de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne adopté le 24 septembre 2020, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le dossier.

* *

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de Bretagne a été saisie par la commune de Breteil pour avis de la MRAe, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçu le 28 janvier 2025.

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R. 122-21 du code de l'environnement relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L. 122-17 IV du même code, il en a été accusé réception. Selon l'article R. 122-21 du même code, l'avis doit être fourni dans un délai de trois mois.

Conformément aux dispositions de ce même article, la DREAL de Bretagne, agissant pour le compte de la MRAe, a consulté l'agence régionale de santé (ARS), ainsi que le préfet d'Ille-et-Vilaine au titre de leurs attributions dans le domaine de l'environnement.

Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL de Bretagne, et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

Pour chaque plan ou document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne publique responsable et du public.

Cet avis porte sur la qualité du rapport restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer la conception de celui-ci, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

Le présent avis est publié sur le site des MRAe. Il est intégré au dossier soumis à la consultation du public.

Synthèse de l'avis

Breteil est une commune située dans le département d'Ille-et-Vilaine, à une vingtaine de kilomètres à l'ouest de Rennes, à proximité de Montfort-sur-Meu et sur l'axe Rennes – Saint-Méen-le-Grand. Elle fait partie de Montfort Communauté, intercommunalité concernée par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Brocéliande. La commune de Breteil, qui compte 3 670 habitants¹, bénéficie de l'attractivité du bassin rennais. Elle est traversée au sud du bourg par la voie ferrée Rennes – Brest, et dispose d'une halte ferroviaire accessible en modes de circulation actifs depuis le bourg.

La commune met en compatibilité son plan local d'urbanisme (PLU) afin de réaliser une zone d'aménagement concerté (ZAC) pour la construction de 274 logements environ. Il s'agit d'une ZAC multisites d'environ 3 hectares qui comporte trois secteurs principaux : le centre bourg pour 52 logements², le secteur « Le Chesnot », situé à l'est du bourg, pour réaliser 90 logements et les secteurs de la Berthelotière 2 et 3 comportant 132 logements. Au total, 52 logements sont prévus en densification du centre bourg tandis que 222 logements seront réalisés en extension.

Au regard des effets attendus du fait de la mise en œuvre de la mise en compatibilité du PLU d'une part, et des sensibilités environnementales du territoire d'autre part, les enjeux environnementaux identifiés comme prioritaires par l'autorité environnementale sont **la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), la protection de la biodiversité spécifique** en raison des inventaires faune flore sur les secteurs à urbaniser indiquant la présence d'espèces protégées, **l'harmonie paysagère** en lien avec la trame bocagère et les franges agricoles de l'urbanisation, **la préservation des milieux aquatiques et de la ressource en eau** (en quantité et qualité) et **la limitation des déplacements motorisés** dans le contexte du changement climatique.

La création de la ZAC multisites devrait s'inscrire dans une démarche de sobriété foncière, en incluant un phasage de l'urbanisation. Il s'agit de privilégier clairement la densification pour la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF).

L'anthropisation de ces espaces agricoles ou végétalisés, et notamment des espaces ouverts de type prairies et terres cultivées, augmentera nécessairement la fragmentation des ENAF, éléments de continuités écologiques. **Il sera opportun, à ce titre de détailler et de développer les mesures de la séquence « éviter-réduire-compenser » (ERC) spécifiques à la préservation de la faune.**

Au titre de l'harmonie paysagère, il sera utile de renforcer l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) propre aux secteurs de la Berthelotière 2 et 3 afin de protéger de manière efficiente leur trame arborée par des marges de recul suffisantes.

L'Ae recommande d'analyser les milieux aquatiques situés dans le périmètre de la future ZAC ainsi que les fonctionnalités écologiques des zones humides situées en périphérie. Les OAP méritent d'être renforcées en faisant apparaître les milieux humides et aquatiques à préserver.

L'Ae recommande de conditionner le projet d'urbanisation à la capacité de la station de traitement des eaux usées à traiter de nouveaux flux d'eaux usées, et d'évaluer la qualité de l'eau du milieu récepteur, en tenant compte des effets cumulés avec les autres rejets.

L'ensemble des observations et recommandations de l'autorité environnementale est présenté dans l'avis détaillé ci-après.

1 Source : Comparateur des territoires (2021), Insee. Les données les plus récentes de l'Insee, publiées en décembre 2024, font état d'une population de 3 678 habitants en 2022.

2 4 îlots distincts à savoir l'îlot Binôme pour la réalisation de 9 logements, les jardins du Presbytère pour environ 20 logements, l'îlot du square Anne de Bretagne permet la réalisation d'une dizaine de logements, le secteur de l'ancienne Ferme pour la réalisation de 13 logements.

Sommaire

1. Contexte, présentation du territoire, du projet de mise en compatibilité du PLU de Breteil (35) pour le projet de ZAC multi-sites de Trémillé et des enjeux environnementaux associés. .5	
1.1. Contexte et présentation du territoire.....5	
1.2. Présentation du projet de mise en compatibilité du PLU de Breteil pour le projet de ZAC multi-sites de Trémillé.....5	
1.3. Enjeux environnementaux.....9	
2. Qualité de l'évaluation environnementale.....9	
2.1. Observations générales.....9	
2.2. État initial de l'environnement.....9	
2.3. Justification des choix, solutions de substitution.....10	
2.4. Analyse des incidences et définition des mesures d'évitement, de réduction et de compensation associées.....10	
2.5. Dispositif de suivi.....10	
3. Prise en compte de l'environnement par le projet de mise en compatibilité du PLU.....11	
3.1. Organisation spatiale et consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.....11	
3.2. Préservation de la biodiversité.....11	
3.3. Préservation de la trame verte et bleue et de l'harmonie paysagère.....13	
3.4. Préservation des milieux aquatiques, de la qualité de l'eau et des zones humides.....14	
3.4.1. Zones humides et milieux aquatiques..... 14	
3.4.2. Gestion des eaux pluviales..... 15	
3.4.3. Gestion des eaux usées..... 15	
3.4.4. Eau potable..... 16	
3.5. Mobilités.....16	

Avis détaillé

L'évaluation environnementale des projets de documents d'urbanisme est une démarche d'aide à la décision qui contribue au développement durable des territoires. Elle est diligentée au stade de la planification, en amont des projets opérationnels, et vise à repérer de façon préventive les impacts potentiels des orientations et des règles du document d'urbanisme sur l'environnement, à un moment où les infléchissements sont plus aisés à mettre en œuvre. Elle doit contribuer à une bonne prise en compte et à une vision partagée des enjeux environnementaux et permettre de rendre plus lisibles pour le public les choix opérés au regard de leurs éventuels impacts sur l'environnement. Le rapport de présentation rend compte de cette démarche.

1. Contexte, présentation du territoire, du projet de mise en compatibilité du PLU de Breteil (35) pour le projet de ZAC multi-sites de Trémillé et des enjeux environnementaux associés

1.1. Contexte et présentation du territoire

Breteil est une commune du département d'Ille-et-Vilaine, à une vingtaine de kilomètres à l'ouest de Rennes, à proximité de Montfort-sur-Meu et sur l'axe Rennes – Saint-Méen-le-Grand.

Elle fait partie de Montfort Communauté. Elle est couverte par le schéma de cohérence territoriale (ScoT) du Pays de Brocéliande au sein duquel la commune est identifiée en tant que pôle d'équilibre secondaire.

Breteil compte 3 670 habitants (Insee, 2021). La part des logements vacants s'élève à 4 %, et 95,5 % des logements sont occupés au titre de résidence principale. La commune bénéficie de l'attractivité du bassin rennais. Elle est traversée au sud du bourg par la voie ferrée Rennes – Brest, et dispose d'une halte ferroviaire accessible en modes de circulation actifs depuis le bourg.

Le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Montfort Communauté, rendu exécutoire le 26 avril 2021, a été annulé par une décision du Tribunal Administratif de Rennes en date du 6 mai 2024. Cette situation oblige l'ensemble des porteurs de projets à se référer aux documents d'urbanisme communaux en vigueur avant le 25 mars 2021.

1.2. Présentation du projet de mise en compatibilité du PLU de Breteil pour le projet de ZAC multi-sites de Trémillé

La commune modifie son PLU afin de réaliser une zone d'aménagement concerté (ZAC) pour la construction de 274 logements sur une emprise cumulée de près de 3 hectares³.

³ Lauréate de l'appel à projet régional « Dynamisme des centres-villes et bourgs ruraux en Bretagne », la commune a fait réaliser une étude spécifique à la réalisation de la ZAC.

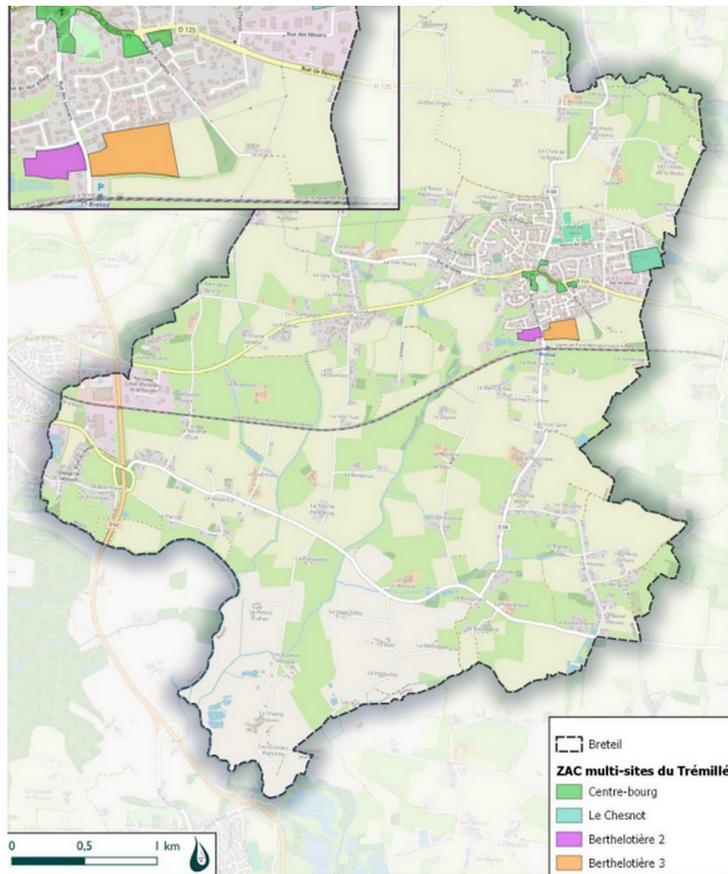


Figure 1 : Localisation de la ZAC de Trémillé (Breteil). Source: rapport de présentation

Il s'agit d'une ZAC multi-sites qui comporte trois secteurs :

- le centre-bourg pour 52 logements⁴ ;
- « Le Chesnot », situé à l'est du bourg, pour la construction de 90 logements ;
- « La Berthelotière, en deux unités (numérotées 2 et 3), prévoyant 132 logements.



Figure 2 : ZAC de Trémillé, secteur du Chesnot (source: dossier)

4 En 4 îlots distincts à savoir l'îlot Binôme pour 9 logements, les jardins du Presbytère pour environ 20 logements, l'îlot du square Anne de Bretagne pour une dizaine de logements et le secteur de l'ancienne Ferme pour 13 logements.

Au total, 52 logements sont prévus en densification, à l'intérieur de la ZAC du centre bourg tandis que 222 logements seront réalisés en extension de l'urbanisation.

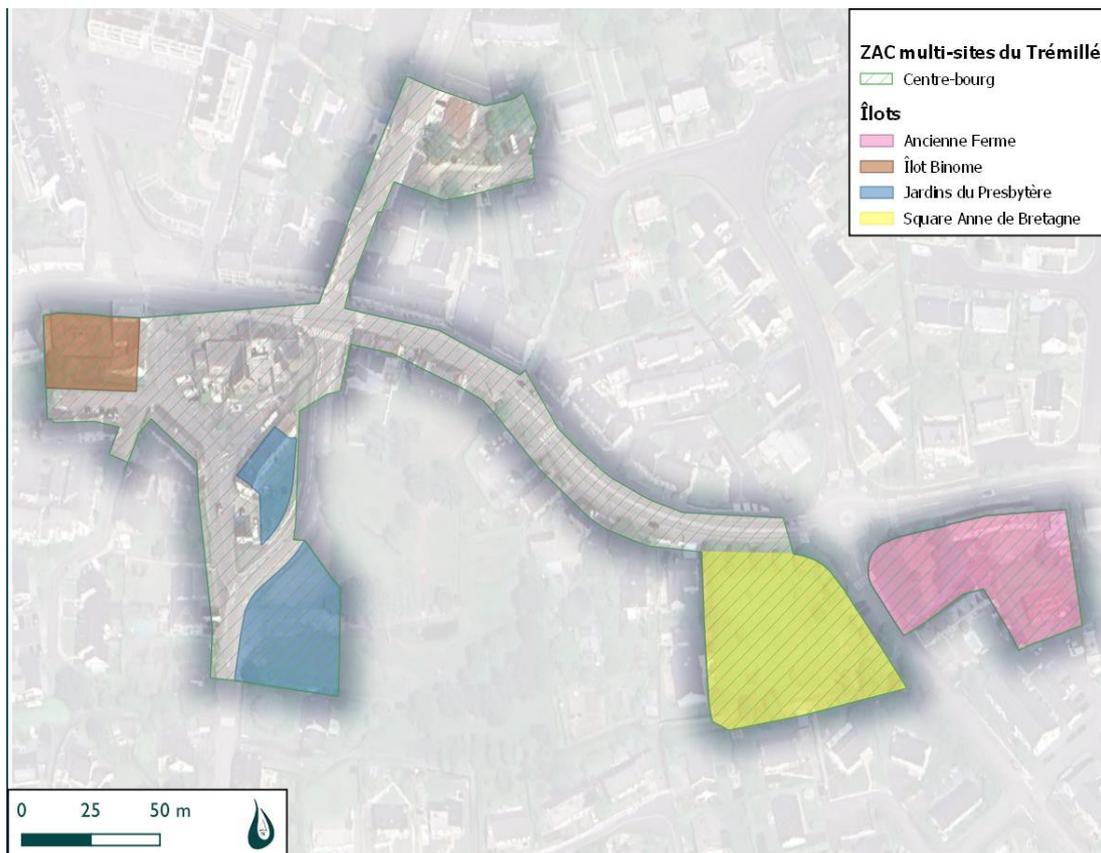


Figure 3 : Les sites de la ZAC du Trémillé en centre-bourg. Source: rapport de présentation

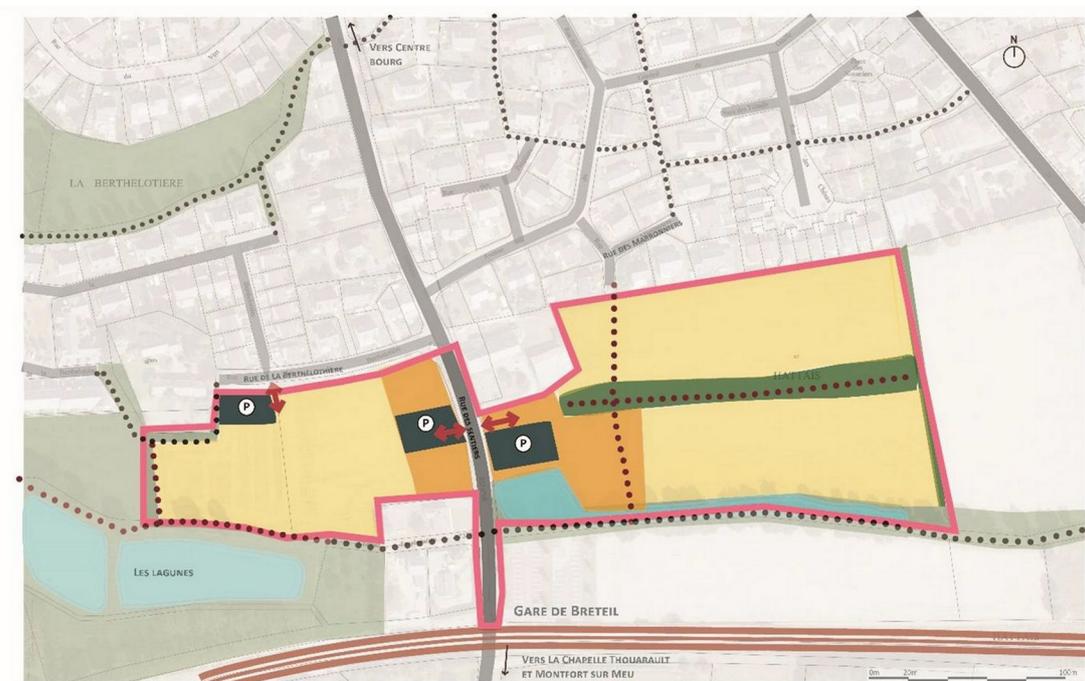


Figure 4 : Aménagement du secteur de « La Berthelotière » 2 et 3. Source: rapport de présentation

La mise en compatibilité du PLU comprend des modifications du règlement graphique :

- sur le secteur centre-bourg, par la suppression de l'emplacement réservé n°1 et par un zonage en Ucz (secteur centre-bourg de la ZAC multi-sites du Trémillé) ;
- sur le square Anne de Bretagne, en supprimant 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 secteur « le Chesnot », par l'ouverture à l'urbanisation la zone 2AUA (transformée en zone 1AUEz : secteurs du Chesnot et de la Berthelotière 2 et 3 de la ZAC multi-sites du Trémillé à vocation d'habitat) et la suppression de la protection d'une haie identifiée comme étant à préserver ou à créer au titre de l'article L.123-1 7° alinéa du Code de l'urbanisme ;

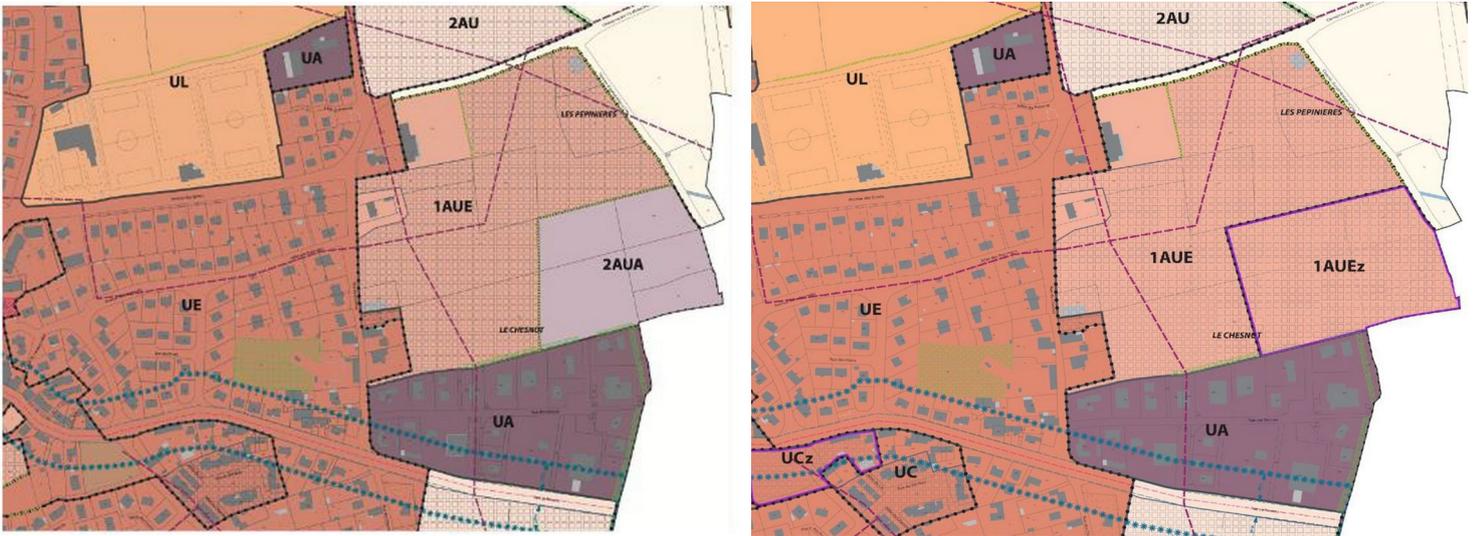


Figure 5 : Ouverture à l'urbanisation du secteur "le Chesnot"

Source: Règlement graphique

- sur le secteur de la Berthelotière 2, par la mise en place d'un zonage 1AUEz, partiel, de part et d'autre de la route départementale RD 68 (une partie de la zone 2AU originelle est ainsi conservée).

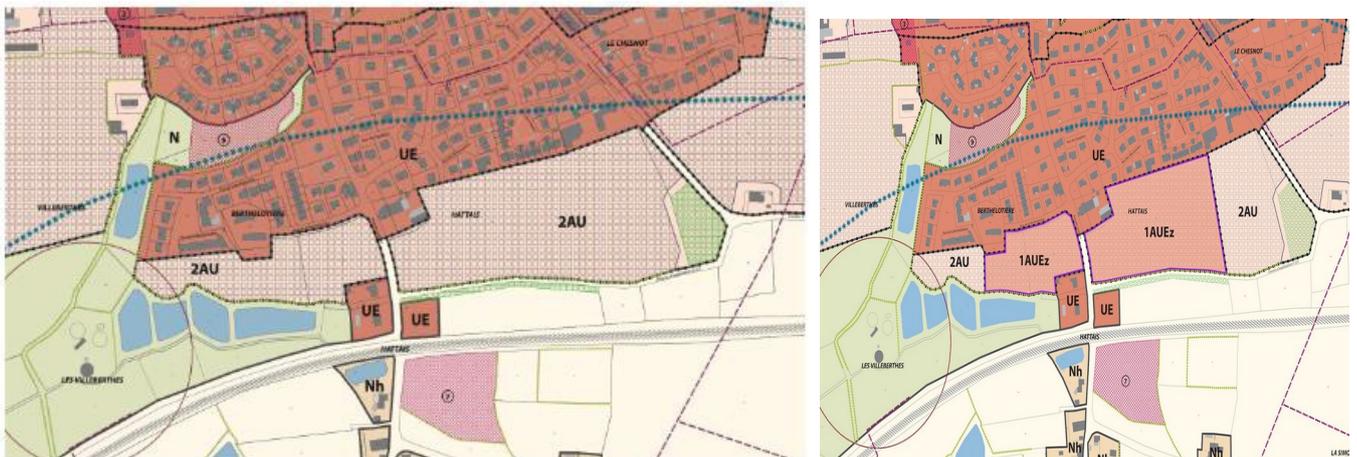


Figure 6 : Ouverture à l'urbanisation du secteur de la Berthelotière (Breteil)

Source: Règlement graphique

Dans l'ensemble de la ZAC, la hauteur maximale des constructions à destination d'habitation est limitée à R+3+combles (ou R+3+attique).

1.3. Enjeux environnementaux

Au regard des effets attendus du fait de la mise en compatibilité du PLU d'une part, et des sensibilités environnementales du territoire d'autre part, les enjeux environnementaux identifiés comme prioritaires par l'autorité environnementale sont :

- **la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)**, dans le cadre des objectifs de sobriété foncière et de préservation de la multifonctionnalité des sols, fixés par la loi « climat et résilience »⁵ et par le SRADDET⁶ de Bretagne ;
- **la préservation de la biodiversité** en raison de la présence d'espèces protégées indiquée dans les inventaires faune flore sur les secteurs à urbaniser ;
- **la préservation de la trame verte et bleue et de l'harmonie paysagère** dans le cadre de paysages ouverts agricoles et de bocage à préserver ;
- **la préservation des milieux aquatiques**, compte tenu de la présence de zones humides identifiées, **et de la ressource en eau, quantitativement et qualitativement**, ;
- **la limitation des déplacements motorisés**, particulièrement ceux liés aux trajets domicile – travail, dans le contexte du changement climatique.

2. Qualité de l'évaluation environnementale

2.1. Observations générales

Le dossier comporte plusieurs notices explicatives ainsi que différents schémas d'aménagement. Ces derniers donnent des indications sur l'historique et sur l'opportunité foncière de la réalisation de la ZAC.

Le dossier devrait être davantage structuré et justifié au regard des incidences environnementales induites et en lien avec la réalisation du PLU actuellement en vigueur. Du fait de l'annulation du PLUiH, les calendriers manquent de cohérence pour apprécier la justification, la localisation et la taille de la ZAC.

Le résumé non technique est manquant, ce qui nuit à la compréhension du public, à la présentation de l'évaluation environnementale et à celle du projet et de ses incidences environnementales.

L'enjeu paysager a été oublié, en tant qu'enjeu, dans l'évaluation environnementale.

2.2. État initial de l'environnement

L'état initial présente, de manière synthétique, les différents habitats impactés par la réalisation de la ZAC du Trémillé. **Il fait clairement émerger la question de la protection de la faune dont les inventaires sont bien documentés et cartographiés.** Plusieurs espèces protégées, dont certaines sont menacées au niveau national et ou régional sont présentes dans les différents secteurs. L'enjeu lié aux oiseaux concerne principalement deux types d'habitats : les zones avec une végétation développée (haies, ronciers, fourrés, parcs et jardins) et le bâti.

Deux milieux aquatiques porteurs d'enjeux ont aussi été identifiés : un bassin de rétention dans le secteur du Chesnot et une mare créée au cours de l'étude lors de l'aménagement paysager du jardin du Presbytère dans le secteur « Centre-bourg ». Des grenouilles vertes ont été observées dans ces deux sites.

Enfin, l'état initial devrait comprendre une analyse paysagère.

5 [Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.](#)

6 *Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires*

2.3. Justification des choix, solutions de substitution

Le secteur de la Berthelotière est retenu en raison de sa proximité avec le centre-bourg (moins de 10 minutes à pied) mais surtout parce qu'il jouxte la halte ferroviaire, ce qui apparaît opportun pour limiter les déplacements motorisés.

L'augmentation de la population, entre 2015 et 2021, s'élevant à +0,9 % par an questionne quant à l'ampleur de la ZAC et du nombre important de logements à réaliser. Breteil étant une commune limitrophe de Monfort-sur-Meu qui constitue un pôle de centralité du bassin de vie, **il est nécessaire de justifier les besoins en logements au regard de l'intercommunalité. La population de Monfort-sur-Meu a augmenté plus faiblement que Breteil sur la même période (+0,5 % par an en moyenne).**

Le dossier indique que le schéma de cohérence territoriale du Pays de Brocéliande permet à Montfort Communauté de poursuivre l'objectif de produire environ 250 logements par an, dont 75 pour maintenir la population actuelle. Malgré l'annulation du PLUiH, la commune conserve comme indicateur de produire 28 logements par an.

Au total, le projet prévoit une minorité de logements en densification, soit 52 logements dans le centre bourg, tandis que 222 logements seront réalisés en extension.

Dans une démarche de justification environnementale du projet de ZAC, le nombre de logements doit être davantage justifié afin de limiter les incidences environnementales sur les enjeux cités au regard :

- **du potentiel de densification disponible sur le territoire de la commune ;**
- **du besoin en logements à l'échelle de l'intercommunalité. En l'état le projet de ZAC prévoyant la construction de 274 logements apparaît surdimensionné.**

2.4. Analyse des incidences et définition des mesures d'évitement, de réduction et de compensation associées

Un document spécifique présente les mesures d'évitement, de réduction et de compensation. Celles-ci tiennent essentiellement compte de la phase travaux et doivent être davantage précisées pour prendre en compte les incidences du projet de ZAC lui-même notamment dans l'évitement et la réduction des incidences du projet sur les zones humides. Les mesures restent trop générales, notamment celles relatives à la biodiversité et à la préservation du paysage (cf. partie 3 - Prise en compte de l'environnement).

2.5. Dispositif de suivi

La commune de Breteil prévoit un suivi des plantations prévues dans le projet, qui sera réalisé chaque année sur les 3 premières années. Le dispositif de suivi mentionne également l'entretien des ouvrages de gestion des eaux pluviales ainsi que l'expertise de l'adaptation de l'éclairage pour la faune nocturne⁷.

Le dispositif de suivi doit être complété, au regard des enjeux environnementaux cités, en portant, par exemple, sur les flux de déplacements, le fonctionnement écologique des zones humides concernées, ou encore sur le suivi des espèces une fois les aménagements terminés, permettant de s'assurer de leur bonne adaptation au nouvel environnement et de l'absence de surmortalité.

⁷ *Sous la forme d'un inventaire des chiroptères pendant 3 ans après l'année de mise en application de l'éclairage afin de s'assurer que les espèces identifiées avant travaux fréquentent toujours le site.*

3. Prise en compte de l'environnement par le projet de mise en compatibilité du PLU

3.1. Organisation spatiale et consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

La mise en compatibilité du PLU a pour effet de porter de 35,19 à 38,23 hectares les zones 1AU et 2AU à vocation d'habitat. En parallèle, les zones 2AU à vocation d'activités économiques sont réduites de 17,43 ha à 14,39 ha. En outre, une densité de 31 à 37 logements par hectare est appliquée sur les espaces en extension de l'urbanisation ce qui est plus élevé que les préconisations du ScoT.

L'ensemble de la ZAC multisites de Trémillé est réalisé sur des parcelles de type prairies, terres agricoles cultivées et parcs urbains engendrant une consommation d'ENAF notable. **Le projet de ZAC induit donc des incidences notables au regard de sa consommation foncière.**

En termes de programmation de l'urbanisation, l'Ae note que les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) prévoient que l'urbanisation du secteur du Chesnot (extension sur des zones de prairies) sera engagée en priorité, en même temps que le secteur centre-bourg de la ZAC.

Seul le secteur sud comprend un phasage de l'urbanisation en plusieurs opérations successives : après avoir urbanisé les secteurs centre-bourg et Chesnot, viendra l'urbanisation des sites de la Berthelotière 2 puis Berthelotière 3. 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.

L'Ae recommande, dans une démarche de sobriété foncière, d'inclure un phasage de l'urbanisation privilégiant clairement la densification de l'urbanisation pour la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

3.2. Préservation de la biodiversité

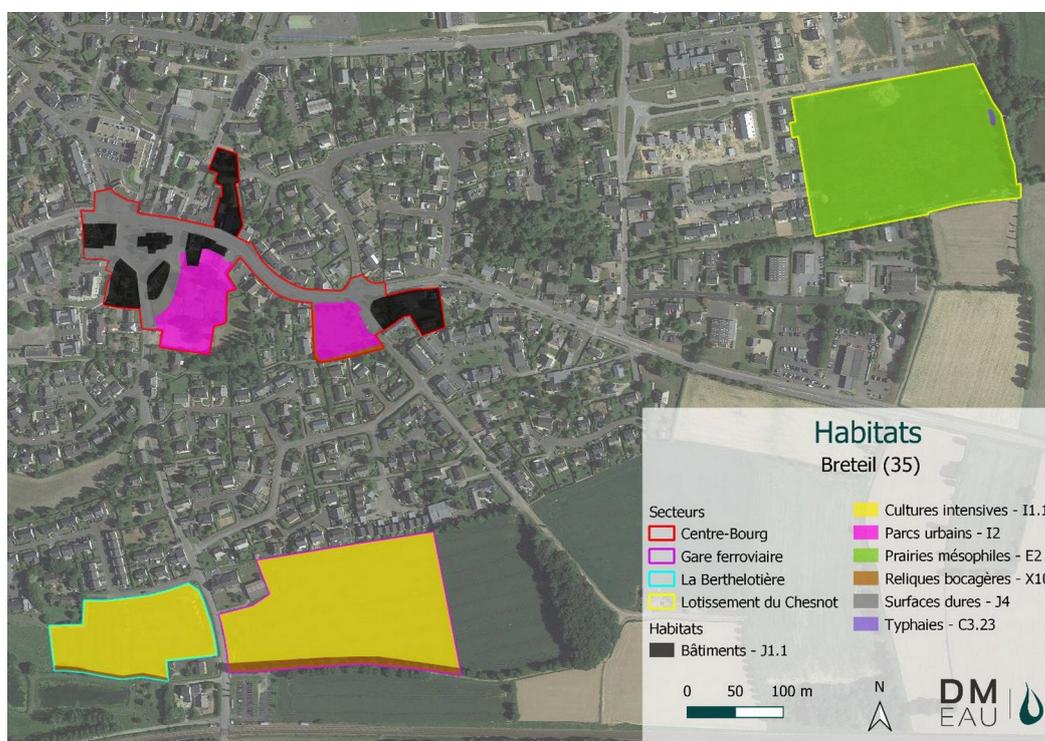


Figure 7 : État initial des zones de la future ZAC multisites de Trémillé (35)

Les principaux habitats à enjeux de préservation de la faune sont en particulier les haies et les arbres remarquables des secteurs de la Berthelotière 2 et 3, le bâti du secteur du centre-bourg ainsi que son parc végétalisé. Les milieux aquatiques, à savoir le bassin de rétention du secteur du Chesnot et la mare du centre-bourg, accueillent également une faune spécifique à préserver. En effet, au total, **34 espèces d'oiseaux ont été inventoriées sur l'ensemble de la ZAC et ses abords dont 26 sont des espèces protégées.** Toutes ces espèces sont considérées nicheuses ou potentiellement nicheuses dans les différents sites. Parmi les espèces protégées, il s'agit principalement d'un **cortège d'oiseaux** des milieux semi-ouverts qui vont utiliser les arbres et arbustes de la zone d'étude (par exemple le rouge-gorge familier ou encore la fauvette à tête noire). Certaines de ces espèces peuvent nicher dans les bâtiments, tel le troglodyte mignon. **4 espèces présentes sur le site ont un statut d'espèce menacée figurant sur les listes rouges nationales ou régionales et présentent un enjeu de conservation plus important** : la linotte mélodieuse, le chardonneret élégant, le verdier d'Europe et le serin cini.

Deux sites de reproduction pour les **amphibiens** ont été identifiés dans la zone d'étude de la future ZAC. De plus, les milieux disposant d'une végétation développée (haies, ronciers, fourrés, parcs et jardins) peuvent être utilisés lors de la phase terrestre de leur cycle de vie. Des grenouilles vertes ont notamment été observées sur les sites du Chesnot et du centre bourg⁸.

Une espèce de reptile protégée a été inventoriée sur le secteur de la ZAC (lézard des murailles). Enfin, les haies et autres habitats avec une végétation dense de la zone d'étude sont favorables à la couleuvre helvétique, comme la haie sur talus du secteur de la Berthelotière 3.

Concernant les **chiroptères**, **9 espèces protégées** sont présentes dans l'aire d'étude, dont la pipistrelle commune qui utilise 3 bâtiments du bourg comme gîte diurne en période estivale. À noter la présence de **2 espèces patrimoniales** : la barbastelle d'Europe et le murin à oreilles échancrées sur les formations bocagères au niveau du secteur du Chesnot et de la Berthelotière.

Enfin, un **insecte coléoptère protégé et d'intérêt communautaire** a été détecté dans la zone d'étude : le grand capricorne.

L'analyse des habitats impactés par le projet d'urbanisation est trop rapide et mérite d'être détaillée.

Les mesures ERC sont trop vagues (la réalisation de nichoirs à oiseaux et de gîtes à chauves-souris, les milieux favorables au lézard des murailles) et non localisées.

Les éléments remarquables (bocage, vieux bâti) seront tous préservés. Le dossier prévoit ainsi d'éviter la majeure partie des habitats favorables à la faune **sauf dans le cas du bâtiment concerné par une démolition (grange délabrée) abritant le moineau domestique en nidification (11 couples).** Le futur site comprend en effet de vieilles haies bocagères. Ces vieux arbres servent de refuge à un cortège de mammifères et d'oiseaux cavernicoles.

Le dossier indique par ailleurs que les autres incidences résiduelles concernent quelques espaces de jardins ornementaux, un alignement d'arbres ornementaux et une grange délabrée.

L'anthropisation de ces espaces agricoles ou végétalisés, et notamment des espaces ouverts de type prairies et terres cultivées, augmentera nécessairement la fragmentation des ENAF actuellement favorables à la circulation de la faune. Des marges de recul suffisantes et un suivi des espèces devra être intégré à l'évaluation environnementale de la future ZAC.

L'Ae recommande de fonder, par une meilleure analyse des impacts sur les milieux, les mesures ERC pour la préservation de la faune et de les détailler pour les rendre pleinement opérationnelles.

8 Selon le dossier, trois autres espèces sont présentes sur la commune : la rainette verte (*hyla arborea*), l'alyte accoucheur (*alytes obstetricans*) et la salamandre tachetée (*salamandra salamandra*). Ces différentes espèces n'ont pas été inventoriées dans les milieux aquatiques de la zone d'étude mais peuvent fréquenter la zone d'étude en phase terrestre. Les haies, les talus et les milieux minéraux (mur en pierre, tas de pierre ...) de la zone d'études sont favorables à celles-ci.

Le règlement de la ZAC prévoit une liste d'essences locales recommandées pour les plantations des espaces publics⁹. Les plantations arbustives sont également détaillées (fusains, saules, genêts, troènes, charmes, houx, cornouillers etc). Toutes plantes non indigènes considérées comme invasives seront interdites, notamment le thuya et le laurier palme.

Ces mesures ERC doivent être retranscrites au sein des OAP et/ ou en annexe du PLU pour renforcer leur efficacité en faveur de la préservation de la flore.



Figure 8 : Identification des milieux végétalisés (source: rapport de présentation)

3.3. Préservation de la trame verte et bleue et de l'harmonie paysagère

Sur le site de la ZAC, de vieilles haies bocagères entourant les parcelles agricoles sont identifiées. Ces haies sont composées principalement de chênes mais également de quelques châtaigniers. Le rôle écologique et paysager de cet habitat est identifié comme important par l'évaluation environnementale.

L'OAP du secteur Berthelotière 2 et 3 prévoit une « *préservation maximum du bocage et du boisement existant, notamment en limite du secteur* ». **Cette disposition doit être précisée afin de protéger effectivement ces éléments, constitutifs à la fois du paysage et d'un habitat pour les espèces précitées.**

En outre, une coupure verte était initialement prévue, « *suffisamment large (au moins 7 mètres)* » et cette indication de largeur est supprimée dans le projet de ZAC. Cette mesure mériterait d'être justifiée au regard du cadre de vie et de l'harmonie paysagère à préserver.

Concernant l'architecture, les nouveaux quartiers abriteront des formes urbaines variées (maisons individuelles, maisons intermédiaires, petits collectifs). Dans l'ensemble de la ZAC, la hauteur maximale des constructions à destination d'habitation est limitée à R+3+combles (ou R+3+attique) ce qui induira certainement des covisibilités notamment dans un contexte rural de paysages ouverts.

L'Ae recommande :

- **de prendre en compte l'enjeu de l'harmonie paysagère ;**
- **de renforcer l'OAP des secteurs de la Berthelotière 2 et 3 afin de protéger le bocage et les arbres présents et s'assurer de la qualité des franges paysagères ;**
- **de définir le cas échéant des marges de recul proportionnées.**

⁹ Tels que les érables, châtaigniers, chênes, aulnes, saules, merisiers et tilleuls

3.4. Préservation des milieux aquatiques, de la qualité de l'eau et des zones humides

3.4.1. Zones humides et milieux aquatiques

L'évaluation environnementale renvoie à l'inventaire des zones humides couvrant le territoire communal réalisé dans le cadre du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) du bassin versant de la Vilaine ainsi qu'à des inventaires complémentaires menés par le bureau d'études, concluant à l'absence de zones humides au sein du périmètre de la ZAC.

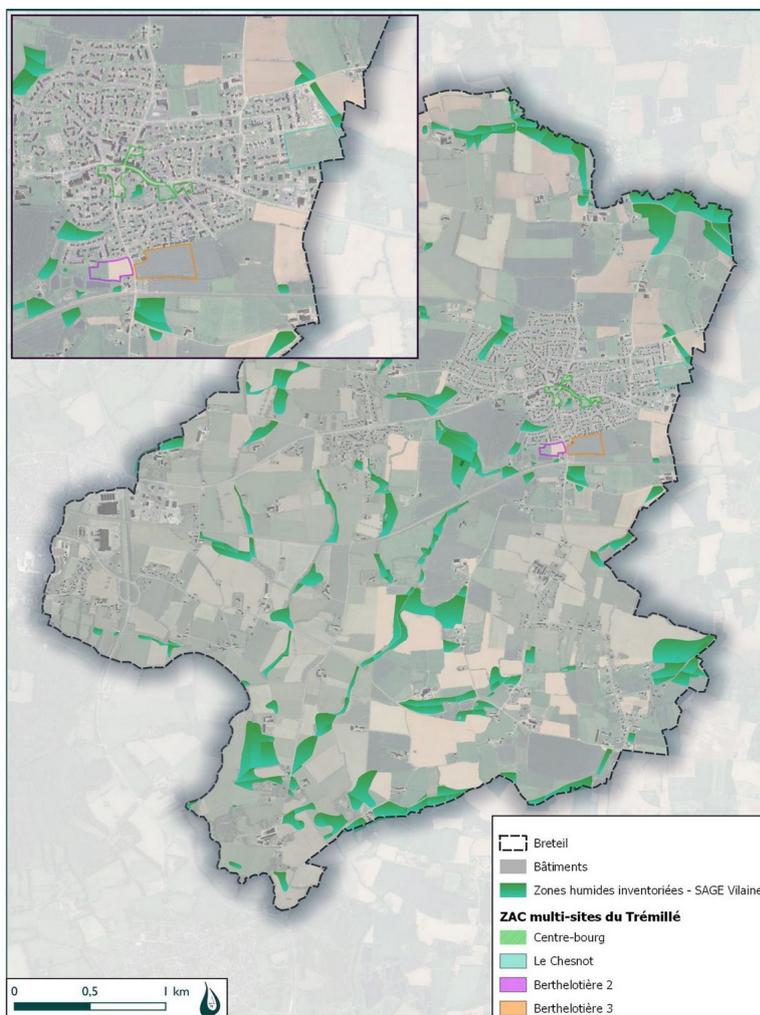


Figure 9 : Identification des zones humides sur la commune de Breteil (35)
(source: rapport de présentation)

L'évaluation environnementale conclut à une absence de risque d'atteinte à un secteur humide dans le cadre de réalisation de la ZAC multi-sites, sans analyser le fonctionnement et les fonctionnalités des zones humides situées en périphérie. Elle précise qu'un nouvel inventaire sera réalisé avant la phase travaux. **Enfin, les milieux aquatiques de type « mares et étangs de rétention » auraient pu être analysés du point de vue des habitats, et nécessitent d'être reportés au sein des différentes OAP pour assurer une préservation efficace.**

L'Ae recommande :

- **d'analyser les milieux aquatiques situés dans le périmètre de la future ZAC ainsi que les fonctionnalités écologiques des zones humides situées en périphérie ds secteurs à urbaniser ;**
- **de renforcer les OAP en faisant apparaître les milieux humides et aquatiques à préserver.**

3.4.2. Gestion des eaux pluviales

L'aménagement proposé vise à limiter l'imperméabilisation des sols en favorisant l'infiltration des eaux et son libre écoulement.

Toutefois, les incidences non négligeables du projet sur les eaux pluviales demeurent de deux types : l'augmentation des débits pluviaux, liée à l'imperméabilisation des sols, ainsi que les risques de dégradation du milieu récepteur par une pollution chronique, accidentelle ou par la réalisation des travaux.

Le dossier renvoie au schéma directeur de gestion des eaux pluviales de la commune de Breteil, avec une réflexion sur l'imperméabilisation des espaces publics, une logique de rétention au plus proche du point de chute des précipitations, une rétention à la parcelle, lorsque cela est techniquement possible et, enfin, des ouvrages d'évacuation et de stockage des eaux pluviales. Des ouvrages de type noues, fossés ou réseaux enterrés sont également prévus.

Les mesures de gestion des eaux pluviales sont assez vagues et peu analysées au regard de la qualité des sols et de leur capacité d'infiltration et du dimensionnement des ouvrages de rétention le cas échéant. Ces mesures doivent être précisées.

3.4.3. Gestion des eaux usées

Les 4 secteurs de la ZAC sont situés dans le bassin versant du Meu. Ils seront raccordés au réseau de collecte et de traitement des eaux usées de la commune de Breteil. La station de traitement des eaux usées (STEU), de type boues activées et lagunes, dispose d'une capacité de 3 000 équivalent-habitant (EH). La commune signale des variations importantes de la charge hydraulique de la STEU : la charge organique en 2022 était de 60 % en moyenne et de 80 % en pointe. Le dossier renvoie l'analyse à des diagnostics en cours sur le territoire pour étudier la charge maximale de la STEU.

La réalisation de ZAC va se traduire par environ 658 EH supplémentaires ce qui conduira probablement à la saturation de la STEU actuelle, source de pollution potentielle des milieux aquatiques récepteurs. L'analyse de la qualité de l'eau devrait être menée à partir du milieu récepteur (ruisseau de Trémillé).

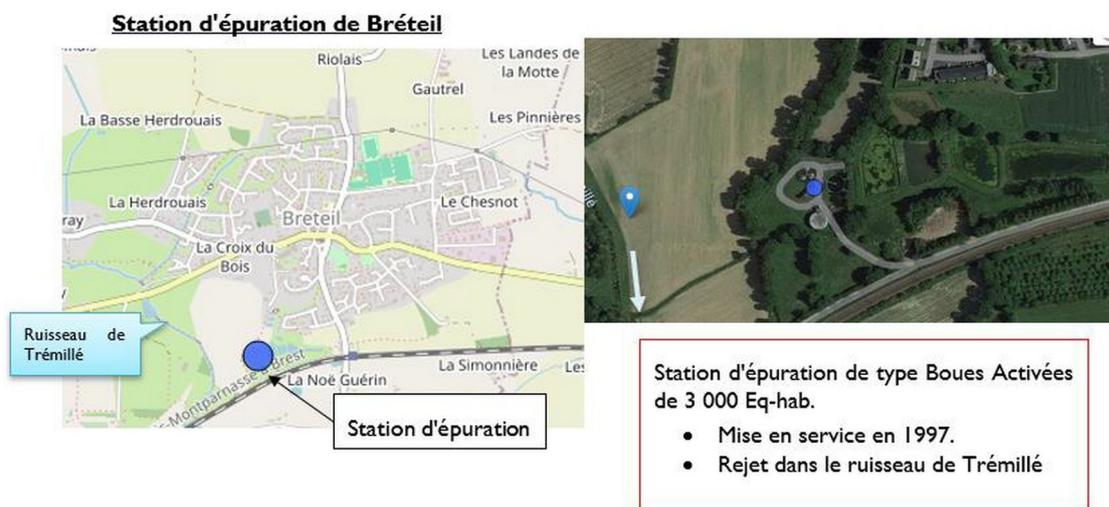


Figure 10 : Station de traitement des eaux usées de Breteil (source : dossier)

L'Ae recommande :

- **de conditionner le projet d'urbanisation à la capacité de la station de traitement des eaux usées à traiter de nouveaux flux d'eaux usées ;**
- **d'évaluer la qualité de l'eau du milieu récepteur, en tenant compte des effets cumulés avec les autres rejets.**

3.4.4. Eau potable

La réalisation de 274 logements va engendrer une consommation supplémentaire d'eau potable estimée à 68,5 m³/j, soit environ 25 000 m³/an. L'évaluation environnementale renvoie au PLUi en cours d'élaboration, sans étudier la capacité du territoire à accueillir le projet d'urbanisation au regard de la quantité d'eau disponible en période de sécheresse et dans un contexte de changement climatique (augmentation de la fréquence et de la sévérité des périodes de sécheresse).

3.5. Mobilités

Les OAP prévoient un maillage de voirie hiérarchisé, avec des voies structurantes principales dont certaines encadrées par du bâti dense. Des chemins piétons seront créés afin de permettre de relier le centre bourg et les autres quartiers notamment à la gare ferroviaire.

En outre, le règlement écrit prévoit 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 500 m de la gare.

Sur le secteur de la Berthelotière, le dossier indique que la réalisation d'un parc de stationnement à l'entrée, pouvant être mutualisé avec la halte ferroviaire, est envisagé.

La question de la mobilité a été prise en compte dans le choix des sites de la ZAC, en particulier celui de la Berthelotière situé à proximité de la gare ferroviaire, ce qui devrait faciliter le report modal et limiter les flux de véhicules, notamment pour les trajets domicile-travail. L'état initial devrait comprendre une analyse des déplacements sur le territoire communal afin d'évaluer les incidences du projet de ZAC.

Pour la MRAe de Bretagne,
le président,

Signé

Jean-Pierre GUELLEC