



URBAction

DM
EAU



Révision du Plan Local d'Urbanisme

BRANDIVY
Bredeui



Réunion Publique Projet de PLU avant arrêt en conseil municipal





BRANDIVY
Bredeui



Préambule



Une première réunion publique s'était tenue le Jeudi 23 juin 2022, pour présenter le diagnostic, les enjeux qui en étaient issus et le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Depuis, et suite à la démission du Maire de l'époque, de **nouvelles élections ont été organisées en janvier 2023.**

La Commune a avancé sur la mise en œuvre d'un **projet de centre-bourg**, en lien avec l'Association « Hameaux légers », et avec l'appui des services du CAUE (Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement), puis de GMVA, puis d'une Assistance à Maitrise d'Ouvrage (bureau d'études SIAM Conseil).

En parallèle, le **Schéma de Cohérence Territoriale – SCOT – de GMVA a lui été annulé** en mai dernier par le juge pour insuffisance sur son volet Littoral. L'élaboration du futur SCOT est en cours, et doit être arrêté en décembre prochain.

Enfin, GMVA, gestionnaire du site de l'étang de la Forêt, a mandaté des bureaux d'études qui ont travaillé à élaborer plusieurs scénarios dans l'optique de **restaurer la continuité écologique du Loc'h.**

L'ensemble de ces points a abouti à un **décalage du calendrier prévisionnel de la révision du Plan Local d'Urbanisme.**



BRANDIVY
Bredeui



I. Contexte général et évolutions du PADD — Projet d'Aménagement et de Développement Durables



I. Contexte général et évolutions du PADD

Rappel — Qu'est-ce qu'un PLU?

LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

- ➔ Présente le diagnostic et l'état initial de l'environnement
- ➔ Présente les enjeux
- ➔ Expose le projet de PLU retenu et le justifie au regard des réglementations existantes et des enjeux
- ➔ Présente les conséquences prévisibles sur l'environnement

LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Définit le projet de la commune : quel développement de l'urbanisation dans les 10 prochaines années? Croissance de la population envisagée, objectif de réduction de la consommation foncière...



Le PADD se traduit dans :



LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATIONS

Obligatoires

Sectorielles ou thématiques

Cohérentes avec le PADD

Opposables en terme de compatibilité

LES RÈGLEMENTS ÉCRITS ET GRAPHIQUES

Obligatoires

Cohérents avec le PADD

Opposables en terme de conformité

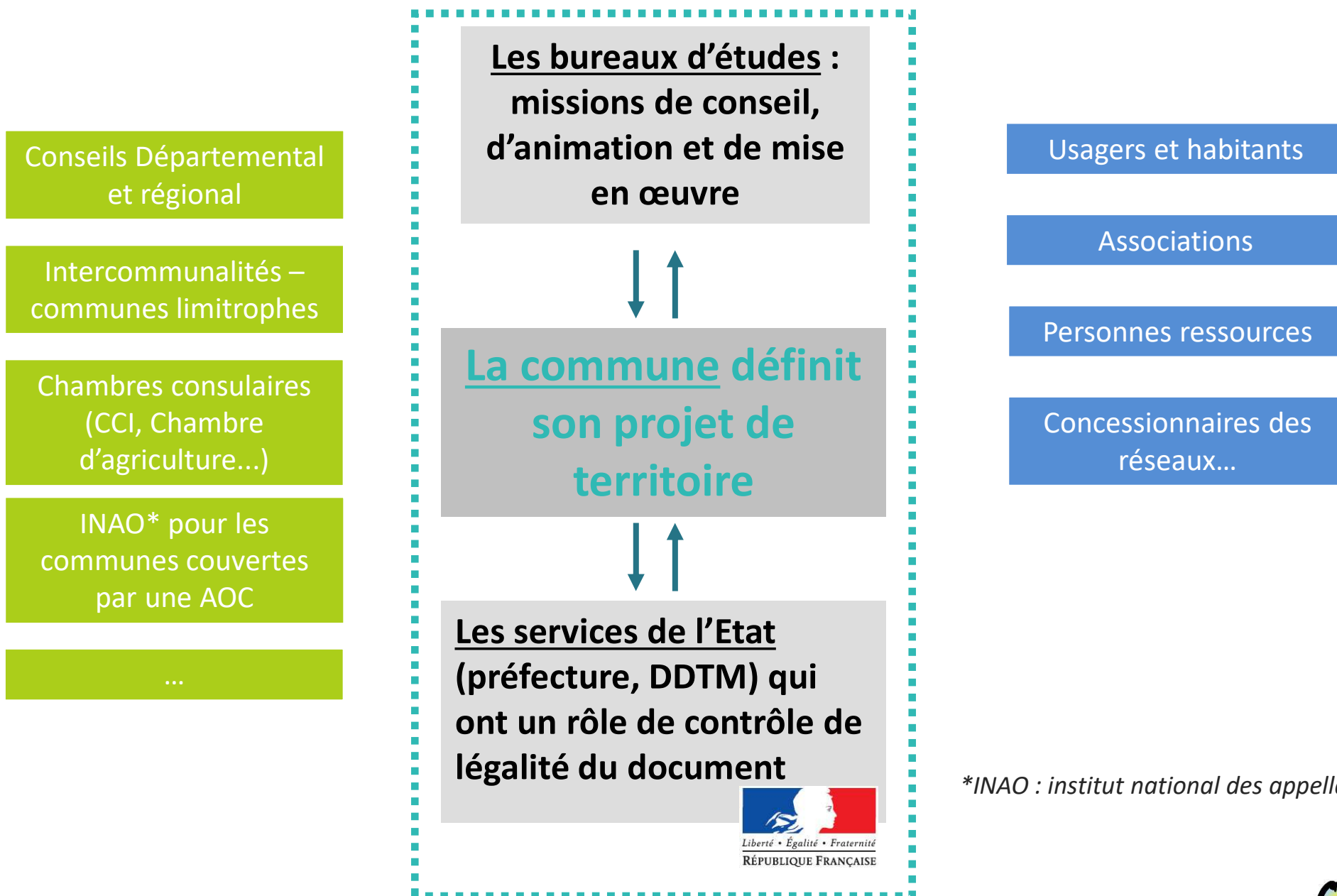




I. Contexte général et évolutions du PADD



Rappel — Qu'est-ce qu'un PLU?





I. Contexte général et évolutions du PADD



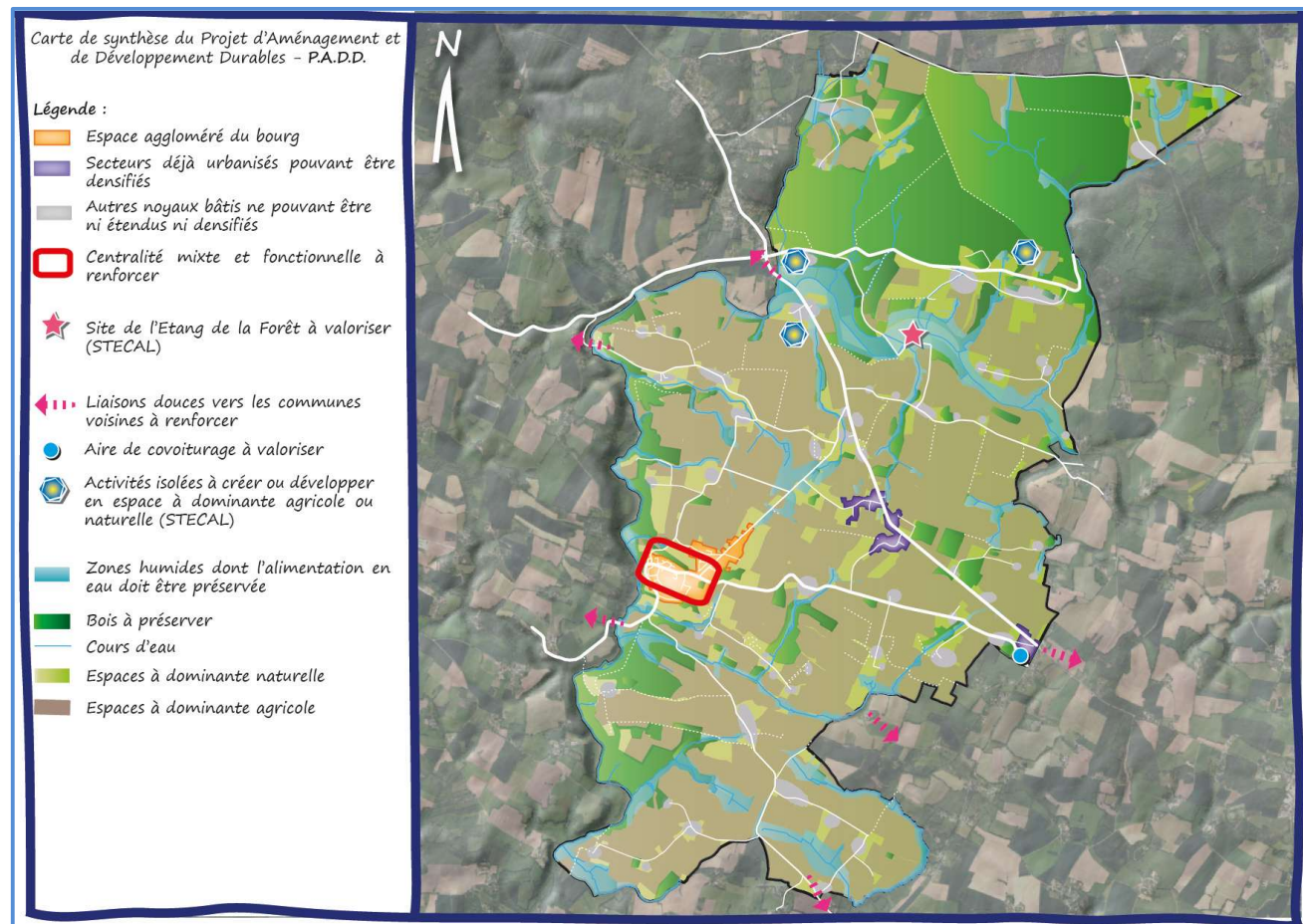
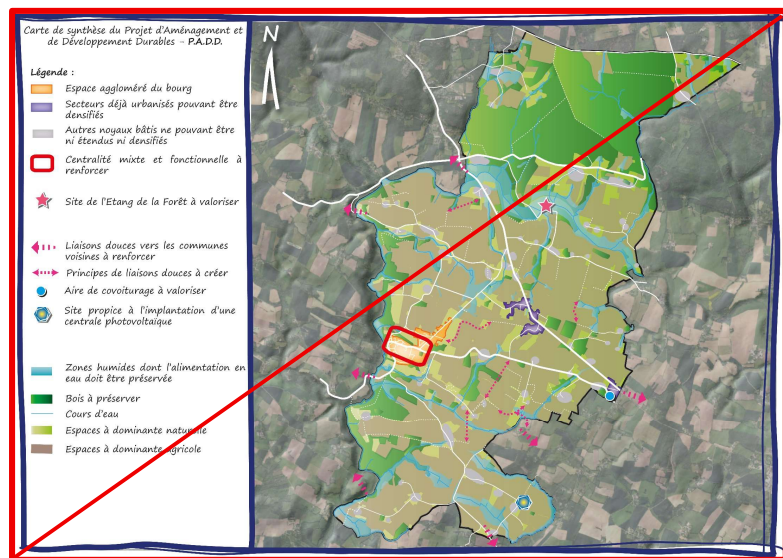
Le précédent débat du PADD datant du 14 juin 2022, soit avant les élections anticipées, il a été nécessaire de lui **apporter des ajustements** pour tenir compte :

- ➡ des opérations d'aménagement réalisées sur le territoire communal ou validées depuis le précédent débat en 2022, afin **d'actualiser la consommation foncière et l'objectif de production de logements**
- ➡ de **l'évolution de la population** et du parc de logements depuis le précédent débat du PADD (s'appuyant sur le nouveau recensement INSEE réalisé depuis),
- ➡ et des **nouveaux choix réalisés** par la nouvelle municipalité depuis cette date :
 - ▶ Choix des **activités isolées à permettre** en campagne, dans les STECAL ;
 - ▶ Choix de développer **l'habitat réversible** en cœur de ville sur le site en portage foncier (au Sud de l'école) ;
 - ▶ Etc.



I. Contexte général et évolutions du PADD

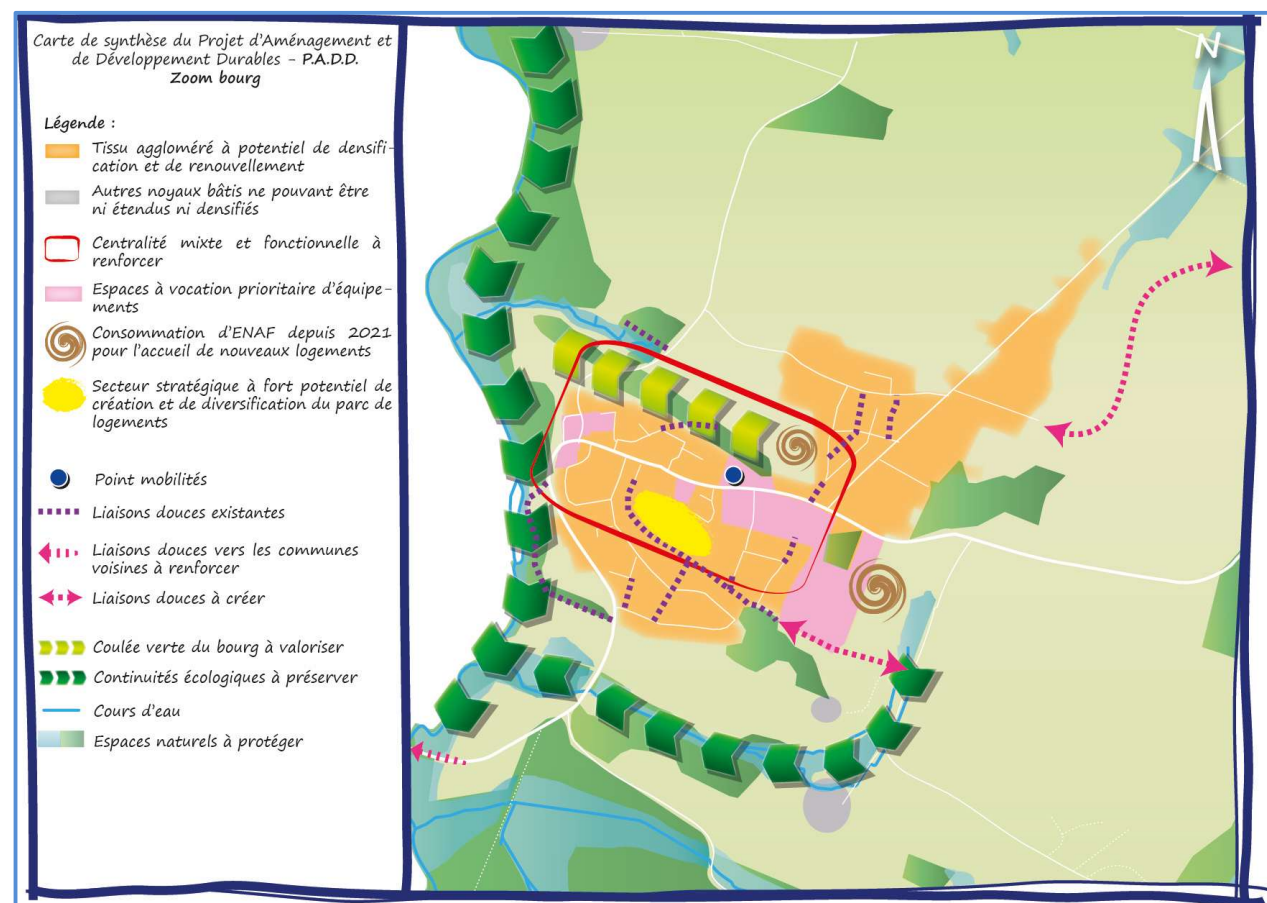
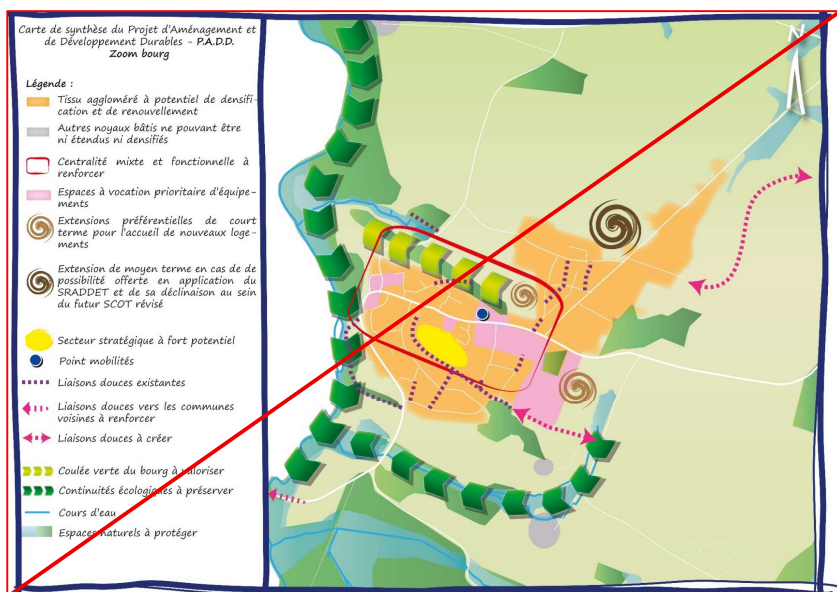
Evolutions du PADD





I. Contexte général et évolutions du PADD

Evolutions du PADD





BRANDIVY
Bredeui



II. Les Orientations d'aménagement et de Programmation (O.A.P)





II.1. Qu'est-ce que les O.A.P.?

UNE OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

La commune définit des **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (OAP) pour certains secteurs U (Urbanisés) et AU (À Urbaniser), c'est à dire pour les grandes dents creuses et les extensions. Les secteurs couverts par des OAP devront faire l'objet **d'opérations d'ensemble**. Cela signifie que pour être autorisée, l'opération d'aménagement devra porter sur **au moins 80% du foncier du secteur**. Pour certains secteurs, **plusieurs tranches** ont été définies. Dans ce cas, il pourra y avoir une opération par tranche ou une opération sur la totalité du secteur.

PAS D'OBLIGATION DE FAIRE

La mise en place d'une OAP sur un secteur **n'impose pas** au propriétaire de ce secteur de le bâtir ou de le céder à un promoteur. Le propriétaire peut tout à fait **conserver son terrain en l'état**. L'obligation qui lui est faite est de **respecter les obligations et le programme définis dans l'OAP dans le cas où il souhaite urbaniser son terrain**.

L'OAP FACILITATRICE DES PROJETS

Un des intérêts de l'OAP est de **prévoir le désenclavement de parcelle** sans accès direct à la voirie. Dès lors l'OAP facilite l'urbanisation de tous les terrains, sans laisser de reliquat. Par ailleurs, il est fréquent qu'un secteur couvert par une OAP soit constitué de parcelles appartenant à différents propriétaires. L'OAP permet aux propriétaires de **s'associer** pour réaliser le programme indiqué dans celle-ci, **sans obligation de recourir à un promoteur**.





II.1. Qu'est-ce que les O.A.P.?

UN PROGRAMME DE CONSTRUCTION

Chaque secteur devra respecter dans son programme de construction la densité et le nombre de logements à réaliser indiqués dans les OAP. Ainsi les OAP permettent de **garantir l'optimisation de chaque secteur** au regard de son emplacement, tout en garantissant **l'insertion du projet dans son environnement**. Elles permettent également de faciliter pour la commune l'atteinte de son objectif d'accueil de population et de production de logements neufs.

Les **densités** retenues dans les OAP sont variables selon les secteurs, en fonction de leur position, de la topographie et du relief du site, de la contrainte de gestion des eaux pluviales, de la possibilité d'une maîtrise foncière publique, de la proximité à la mer, ... Les densités oscillent entre 17 et 35/40 logements à l'hectare.

DES DISPOSITIONS PLUS SPECIFIQUES

Pour tous les secteurs concernés, des **règles ont été définies a minima** concernant la gestion des accès et de la desserte. En outre les OAP prévoient que la desserte interne et l'implantation des constructions devront :

- soit favoriser une majorité de jardins ou d'orientations principales au Sud,
- soit favoriser des expositions traversantes Ouest/Est.

Pour certains secteurs, des dispositions plus précises sont indiquées, comme les liaisons douces à réaliser, le positionnement des espaces verts, les haies à préserver, la desserte automobile, le type de bâtiments à réaliser, ...



II.2. Sommaire

I. OAP thématique Qualité Urbaine : trame viaire, déplacements doux, stationnement, traitement paysager, nature en ville, qualité architecturale et urbaine

II. OAP thématique gestion des eaux pluviales : contexte, zonage d'assainissement, stationnement mutualisé/visiteur, gestion aérienne des eaux pluviales

III. OAP thématique Biodiversité et Trame Verte et Bleue : contexte, carte de la TVB, Orientations relatives aux connexions naturelles à assurer, Orientations relatives au rôle de support de biodiversité des espaces communs, publics ou privés, Protéger ou renforcer la trame noire

IV. OAP thématique Architecture patrimoniale : contexte, orientations

V. OAP sectorielles : légende générale, puis 5 secteurs concernés

Nouveauté par
rapport au
précédent PLU





Extrait de l'OAP thématique « Qualité urbaine »

Bien intégrer le stationnement vélo

Pourquoi ?

- Pour éviter les déplacements motorisés
- Pour permettre l'usage du vélo
- Pour faciliter et sécuriser l'usage du vélo

1 En extérieur, le stationnement vélo doit être conçu et bien signalé afin de faciliter l'usage et d'assurer la sécurité (limiter les vols et la dégradation). Le système d'attache doit permettre d'accrocher le vélo par le cadre et la roue avant. Il doit être situé à proximité des lieux de destination : 50 mètres maximum.

Le U renversé, scellé au sol : système d'accroche à privilégier.



1 arceau = 2 vélos
Hauteur : 0.80 mètre
Largeur : 0.45 à 1 mètre
Diamètre du tube : 6 cm max
Espacement entre 2 arceaux ou entre mur et arceau : 0.75 mètre minimum

Un emplacement ou 2 peu(ven)t être prévu(s) pour un vélo cargo type bi/triporteur



Dimensions (en mètres) à respecter pour un rangement optimal des vélos

Mode de rangement	Emplacement d'un vélo Largeur Profondeur	Largeur de l'allée (dégagement)	Hauteur (si abris couvert)
Perpendiculaire	0.75 m 2	2 m	2
En épi à 45°	1 m (1.40 pour le 1 ^{er} vélo)	1.20	



Extrait de l'OAP thématique « Gestion des eaux pluviales »

Les places de stationnement (stationnement mutualisé ou stationnement visiteur) devront impérativement être réalisées de manière non imperméabilisée. Le procédé est à la discrétion du maître d'ouvrage. L'autorité compétente en matière de délivrance des autorisations d'urbanisme se réserve la possibilité de refuser le procédé retenu par le maître d'ouvrage, et d'établir une proposition alternative.

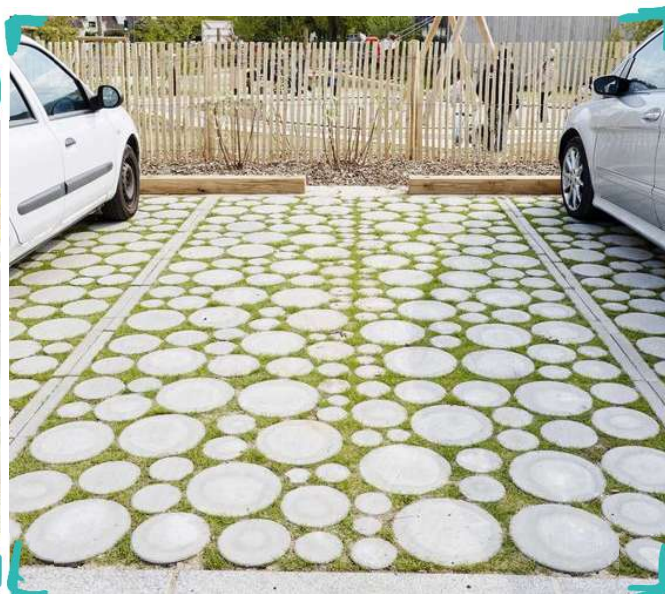
Solutions à retenir : dalles alvéolées, stabilisé, pavés à joints enherbés, gazon renforcé, ...

Solutions à proscrire : enrobé, béton, ciment, terre-pierre

Pour mémoire, les enrobés accélèrent l'effet des ilots de chaleur, mais aussi les inondations en ne permettant pas l'infiltration et en accélérant le ruissellement des eaux, ce dernier étant également à l'origine de pollution des eaux par les hydrocarbures.

Les illustrations ci-après sont des modèles dont les réalisations chercheront à s'inspirer. :

Pavés à joints enherbés :





Extrait de l'OAP thématique « Gestion des eaux pluviales »

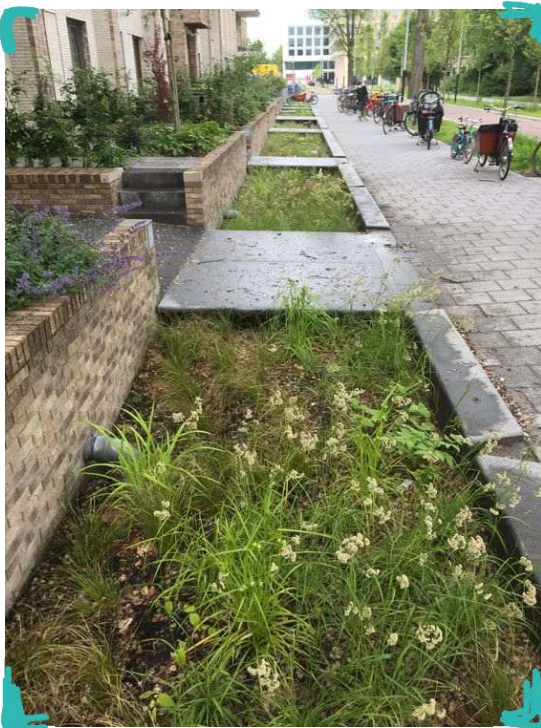
D'une manière générale, la gestion aérienne (en surface) des eaux pluviales des voiries et espaces communs devra être la solution privilégiée.

Solutions à retenir : noues enherbées ou paysagées, bassins de rétentions paysagers, tranchées drainantes, ...

Solutions à proscrire : réseaux enterrés, chaussées réservoirs, bassins de rétentions grillagés et à forte pente, ...

Les illustrations ci-après sont des modèles dont les réalisations chercheront à s'inspirer.

Exemples de noues :





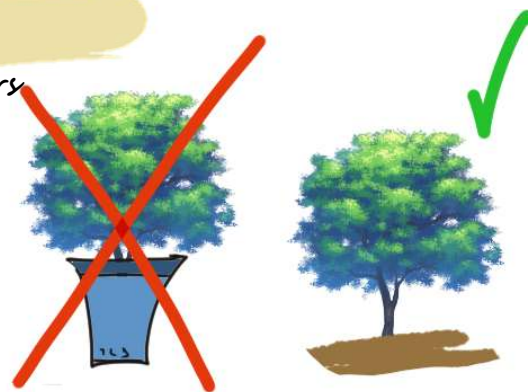
Extrait de l'OAP thématique « Biodiversité et trame verte et bleue »

Les orientations d'aménagement pour le renforcement de la présence du végétal dans les espaces publics

- ➡ Minimiser l'imperméabilisation des sols et utiliser des matériaux drainants ou perméables autant que possible, pour les espaces publics à dominante minérale, comme les parcs de stationnement, les rues et leurs abords, les places publiques.
- ➡ Minimiser la largeur des voiries, au profit des espaces de circulation douce, ou privilégier les voiries partagées
- ➡ Végétaliser les façades et les trottoirs par des plantations en pied de murs ou des dispositifs de type treille ou ombrière, lorsque c'est possible.
- ➡ Utiliser le végétal, en particulier des arbres de hautes tiges, pour améliorer le confort d'usage des espaces extérieurs des quartiers
- ➡ Préférer la plantation en pleine terre, plutôt qu'hors sol (jardinières...).
- ➡ Diversifier les formes de plantations dans les espaces communs : mails, alignements, végétation ponctuelle, massifs plantés...
- ➡ Faire le choix d'espèces locales dans les plantations et maintenir les milieux naturels lorsqu'ils existent.
- ➡ Valoriser la mise en scène des espaces communs à forte présence végétale, pour qu'ils jouent un rôle plus important dans l'armature verte urbaine.
- ➡ Mettre en place un entretien écologique (sans pesticide ni produit phytosanitaire) et une gestion différenciée.
- ➡ N'utiliser aucune espèce exotique envahissante dans les plantations, et limiter l'usage d'espèces allergènes



Végétaliser façades et trottoirs



Plantations en pleine terre



Gestion différenciée



Extrait de l'OAP thématique « Biodiversité et trame verte et bleue »

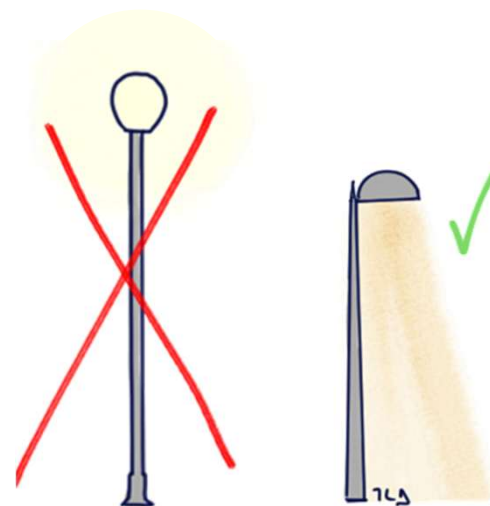
Dans le cadre des projets d'aménagement, une réflexion sera menée sur la réduction de la pollution lumineuse, afin de protéger les espèces nocturnes. En effet, la pollution lumineuse fragmente les continuités écologiques, soit par répulsion (espèces ne pouvant franchir une emprise trop éclairée), soit par absorption (espèces attirées par les points d'éclairage).

La réduction de l'éclairage urbain permettra de développer la trame noire, de limiter les consommations inutiles d'énergie et de développer le confort nocturne nécessaire aux espèces.

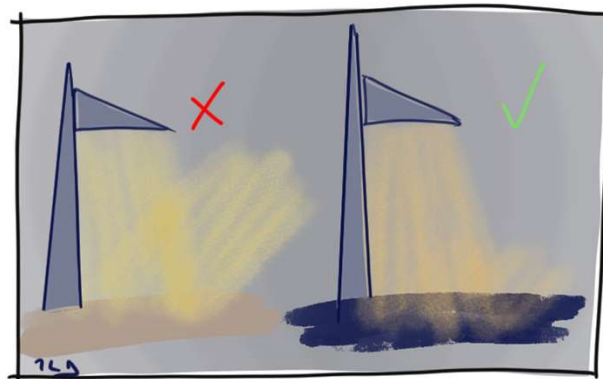
Dans le cadre d'un projet d'aménagement global, cette orientation devra être rendue compatible avec les exigences de sûreté nocturne des espaces publics.

Exemples de mise en œuvre :

- ➡ Résorber en priorité les ruptures de la trame noire intersectant la trame verte et bleue
- ➡ Privilégier les orientations de lumière vers le sol et des angles de projection limités pour réduire les diffusions inutiles.
- ➡ Privilégier une teinte d'éclairage jaune ou ambrée (spectre orangé).
- ➡ Adapter l'intensité lumineuse et la densité des points d'éclairage à la fréquence et la nature des usages reçus.
- ➡ Limiter la durée d'éclairage (minuteur, détecteur de mouvement, période non-éclairée).
- ➡ Privilégier les revêtements de sol limitant la réflexion de la lumière



Choix de revêtement de sol peu réfléchissant





Extrait de l'OAP thématique « Architecture patrimoniale »

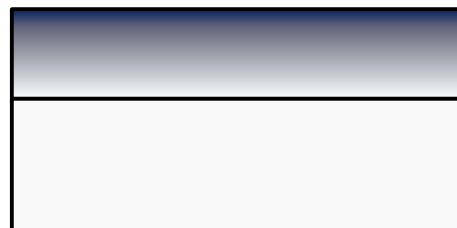
2. Constructions neuves

Volumétrie

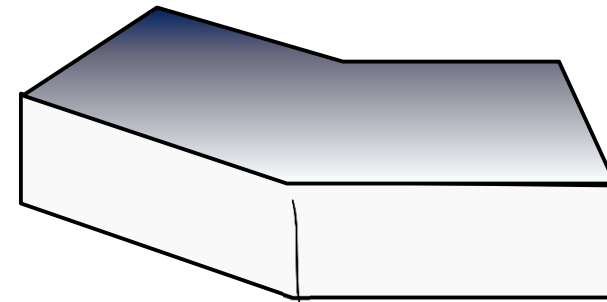
Les volumes seront simples et les gabarits de constructions nouvelles devront respecter l'aspect général des gabarits existants (éviter les décrochements de pignons, les pans de mur biais, ...).

Ouvertures et ouvrages en saillie

Les ouvrages en saillie devront être intégrés à la construction, en harmonie avec celle-ci. Les lucarnes reprendront le dessin des lucarnes locales. Les baies seront plus hautes que larges (proportion verticale). Cette verticalité pourra être créée artificiellement par un bardage ou parement créant une bande verticale en accompagnement de la baie.



Edifier des volumes simples et lisibles



Eviter les décrochements de pignons et murs biais

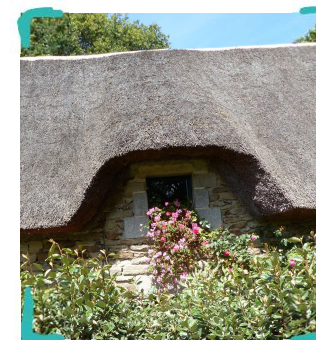
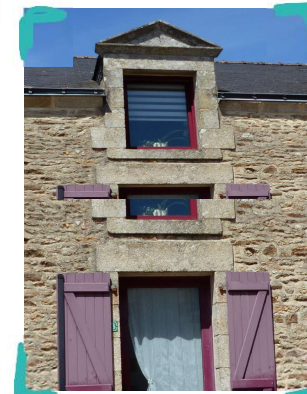
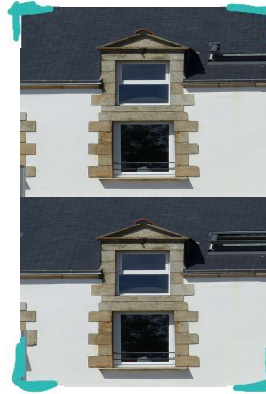


Préférer une façade ordonnée (respect de la symétrie, proportion, alignement)



Eviter une multitude d'ouvertures aux proportions anarchiques

S'inspirer du dessin des lucarnes locales





Centre-ville



Zones U couvertes par des OAP sectorielles, à vocation dominante d'habitat et d'activités compatibles :

- U1** OAP n°1 – 1,57ha
- U2** OAP n°2 – 0,21ha
- U3** OAP n°3 – 0,20ha
- U4** OAP n°4 – 0,29ha
- U5** OAP n°5 – 0,22ha



Légende générale

Topographie :



Sens de la pente : c'est une donnée d'information sans caractère prescriptif qui donne une indication quant-à la topographie, afin de faciliter l'aménagement et la gestion des eaux pluviales.

Voiries et cheminement doux :

En toute zone, la réalisation de voies secondaires internes à la zone est autorisée, de même que les cheminements doux complémentaires à ceux imposés.



Voie principale à créer : cette voie destinée à la circulation automobile doit disposer d'un gabarit adapté aux usages qu'elle supportera



Voie secondaire autorisée : son dimensionnement pourra être moindre que celui de la voie principale, sans pouvoir être inférieur à 3,50m



Cheminements doux (piétons, cycles) existants à préserver. Lorsqu'ils sont situés hors du périmètre de l'OAP, ils ne peuvent être déplacés. Lorsqu'ils préexistent dans le périmètre de l'OAP, ils peuvent être déplacés, aménagés, dès lors que le principe de desserte est maintenu.



Cheminement doux à créer : leur emplacement est donné à titre indicatif, mais le principe de desserte est obligatoire (direction, connexion).

Accès et sorties :



Accès obligatoire : accès véhicule imposé pour la zone. La réalisation de l'opération est conditionnée par la réalisation de cet accès. Son emplacement peut varier à la marge. En dehors de cet accès, et des éventuels accès autorisés en complément, aucun accès direct n'est autorisé (desserte via la voirie interne de l'opération imposée).



Sortie autorisée : sortie véhicule autorisée pour la zone. Sa mobilisation n'est pas obligatoire. Son emplacement peut varier à la marge



Accès autorisé : accès véhicule autorisé pour la zone. Sa mobilisation n'est pas obligatoire. Son emplacement peut varier à la marge.



Accès direct interdit : le raccordement direct à la voie bordant le périmètre d'un accès desservant un bâtiment collectif ou un logement individuel est interdit



Amorce de voie en attente : il s'agit d'une connexion viaire réalisée en limite d'opération, dont le gabarit répond aux nécessités liées aux usages à venir.



Parking mutualisé : il s'agit d'une emprise destinée à pouvoir répondre aux obligations de stationnement résultant de la programmation attendue dans toute ou partie de la zone. Cette emprise permet de déconnecter et mutualiser tout ou partie des obligations de stationnements qui ne seront plus ainsi à réaliser sur les parcelles accueillant les logements ou commerces générant l'obligation.



Légende générale

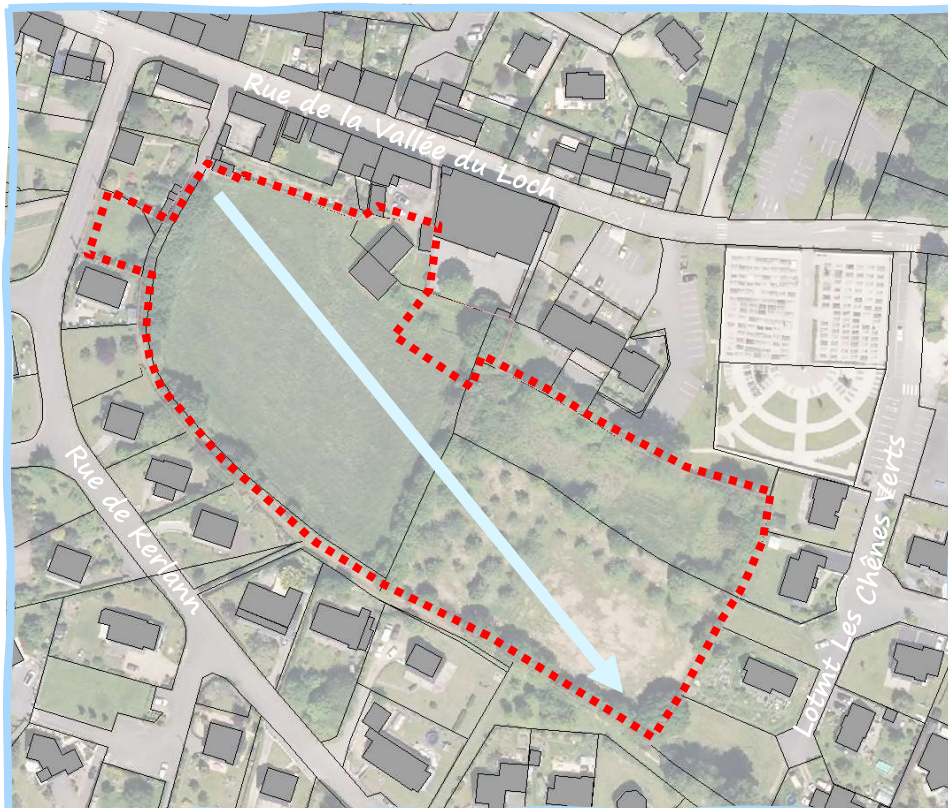
Paysage et environnement :



Haie bocagère à préserver : il s'agit d'une haie préexistante à conserver. La totalité de la haie doit être préservée, y compris son système racinaire. L'implantation des constructions, mais aussi des voiries devront être réalisées en respectant cet objectif. Une bande de 6m mesurée depuis l'axe de la haie sera préservé de toute construction.

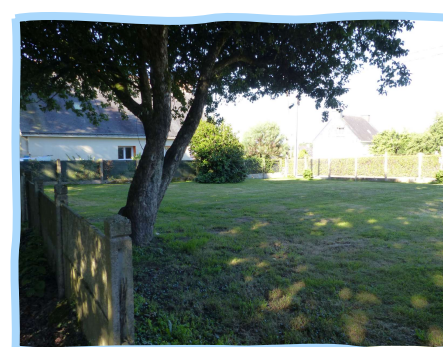


OAP n°1 — 1,57ha



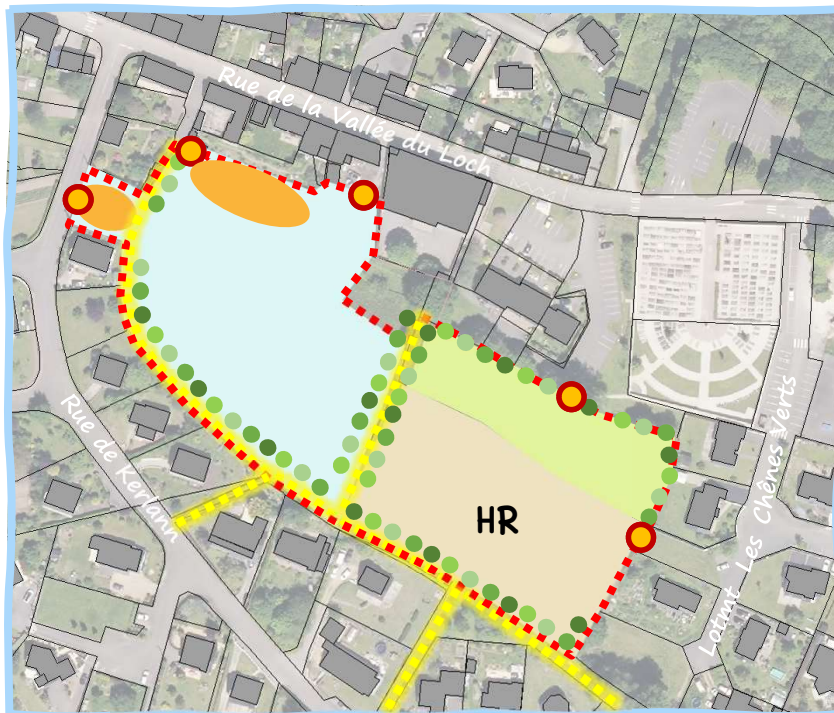
Contexte et enjeux :

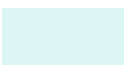



- ▶ Secteur situé au cœur du bourg, à proximité des commerces et équipements
- ▶ Secteur comprenant des espaces favorables à la biodiversité : prairie, bocage, verger
- ▶ Secteur bordé et traversé par un cheminement piéton structurant
- ▶ Enjeux : Densification et diversification des fonctions urbaines, diversification des typologies urbaines





OAP n°1 – 1,57ha



-  Secteur dédié à l'accueil de logements sur fondation (constructions non réversibles)
-  Secteur dédié à l'aménagement d'un Parc urbain – Emprise indicative
-  Parking mutualisé – emprise indicative
-  Secteurs dédiés à l'accueil d'habitats réversibles (9 logements max) et bâtiment commun – emprises indicatives

Aménagement :

- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au Sud, ou traversantes Ouest/Est.
- ▶ 3 accès autorisés à l'Ouest, et 2 accès autorisés à l'Est avec l'obligation d'en mobiliser au moins 1 par tranche.
- ▶ L'opération pourra être réalisée en 3 tranches.
- ▶ Les haies bocagères préexistantes et le verger seront préservés. Toutefois la traversée de haie bocagère pour l'aménagement des voiries est autorisée.

Programme de construction :

Prescriptions à respecter pour les opérations d'aménagement intégrant de l'habitat :

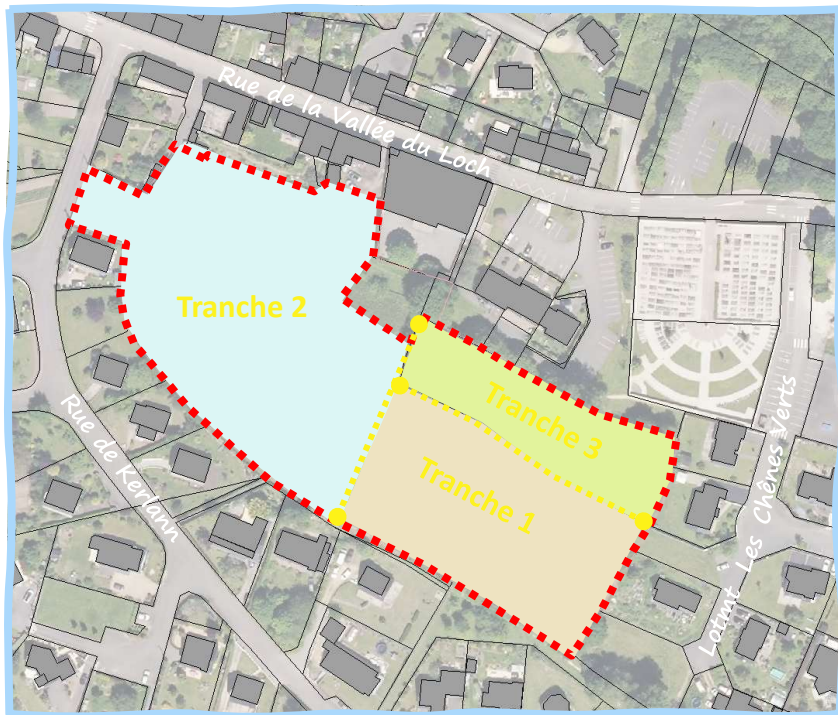
- ▶ En Tranche 1 : habitats réversibles limités au nombre de 9 maximum, d'une emprise au sol de maximum 80m² par logement, et d'une hauteur maximale de 7m50.
- ▶ En Tranche 2 : Densité de 30 à 40 logts/ha, logements collectifs et ou intermédiaires imposés en proportion majoritaire, logements individuels groupés sous forme de maison de ville autorisés. Une diversité des types de logements est attendue, du T2 au T5 et+, et des surfaces d'activités devront être créées, en RDC (minimum 100m²). Les gabarits devront être diversifiés, et pourront atteindre le R+2+attique. Une diversité d'épanelage est attendue.
- ▶ En Tranche 3 : un parc urbain sera aménagé, pouvant intégrer des aménagements de plein air.

Déplacements doux :

- ▶ L'opération devra préserver les cheminements piétons pré-existants. Un bouclage en cheminement doux devra être réalisé au sein de l'opération, et notamment un cheminement traversant Ouest-Est.



OAP n°1 — 1,57ha

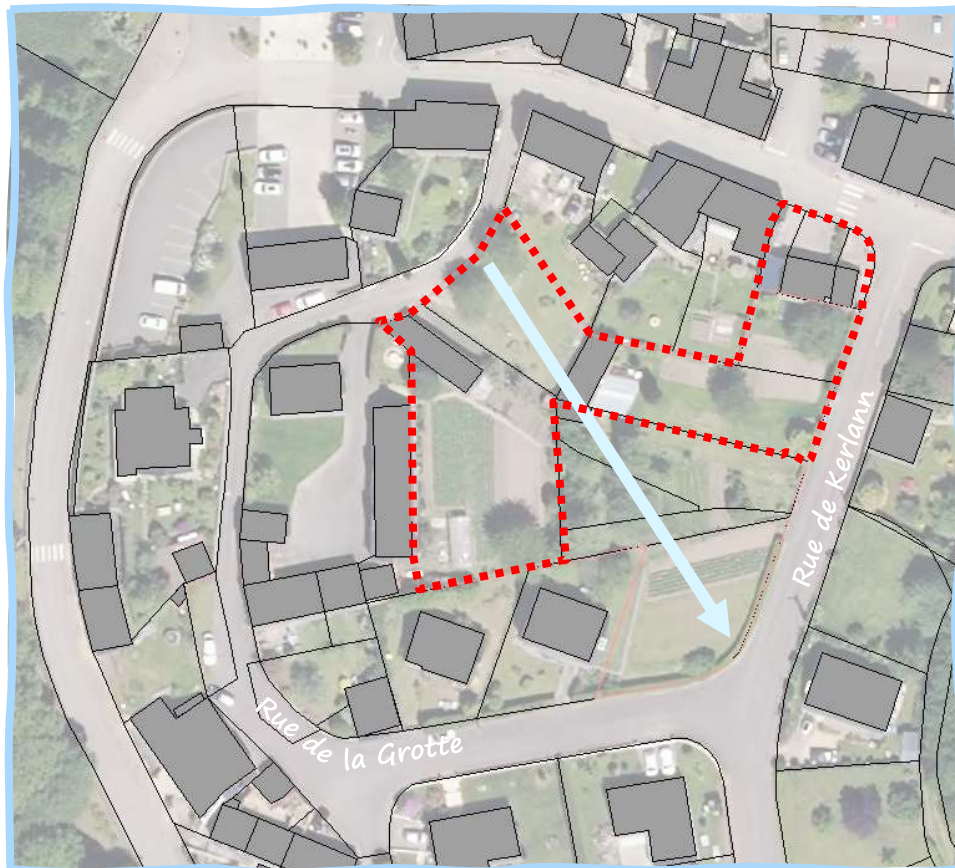


Plan du découpage en tranches



II. Les OAP sectorielles

OAP n°2 — 0,21ha



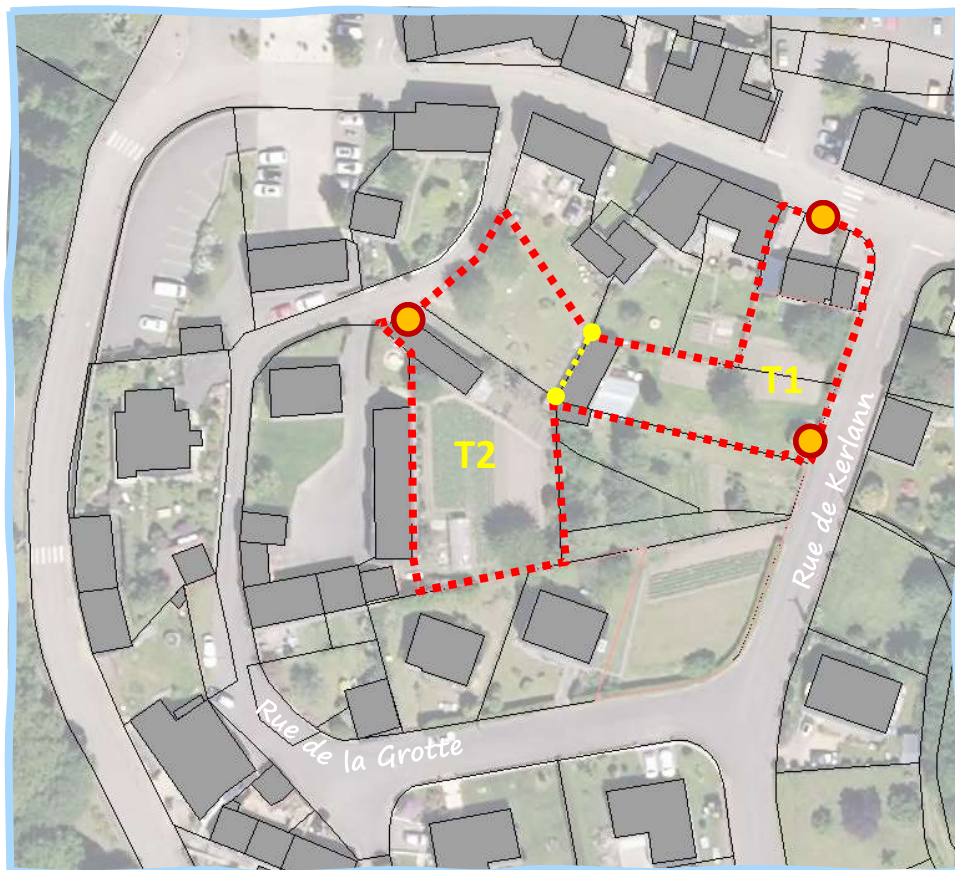
Contexte et enjeux :

- Secteur situé au cœur du bourg, desservi par la rue de Kerlann à l'Est, et la rue de la Grotte au Sud et à l'Ouest
- Secteur composé de jardins vivriers et ornementaux
- Enjeux : Densification et gestion des déplacements





OAP n°2 — 0,21ha



Aménagement :

- La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au Sud, ou traversantes Ouest/Est.
- 1 accès est imposé rue de Kerlann, et un accès est autorisé/imposé en complément rue de la Grotte.
- L'opération pourra être réalisée en 2 tranches.

Programme de construction :

Prescriptions à respecter pour les opérations d'aménagement intégrant de l'habitat :

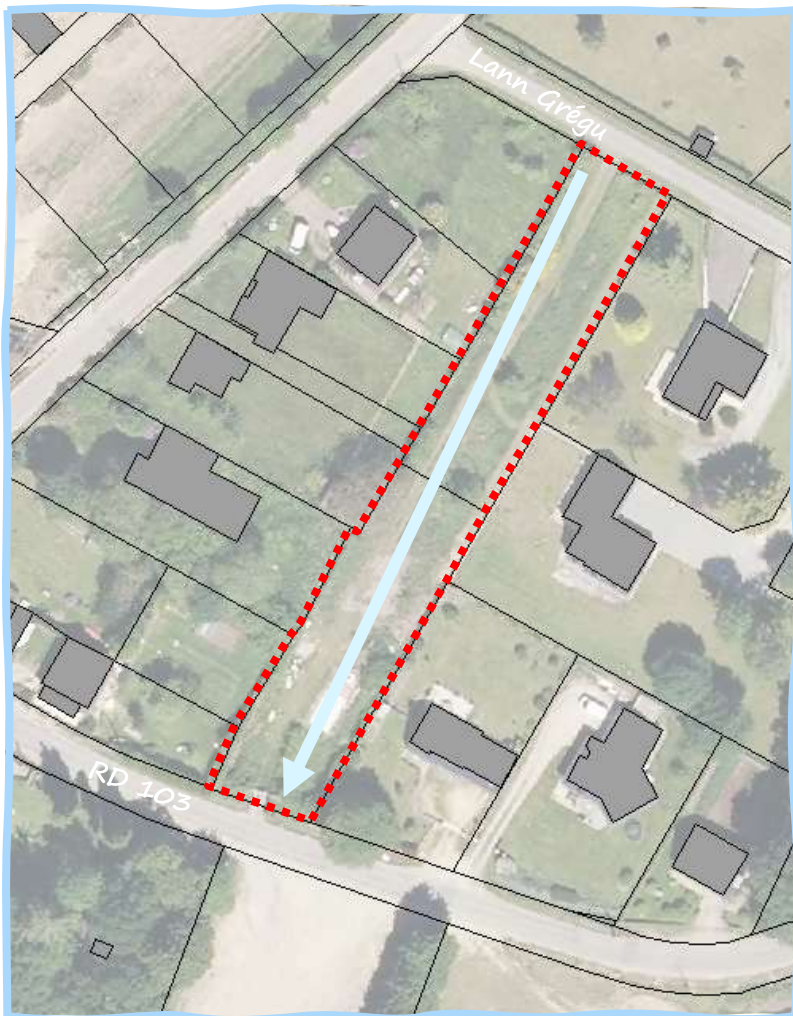
- Densité de 30 logts/ha

Déplacements doux :

- Un cheminement doux traversant Ouest-Est sera créé au sein du périmètre, entre la rue de Kerlann et la rue de la Grotte.



OAP n°3 — 0,20ha



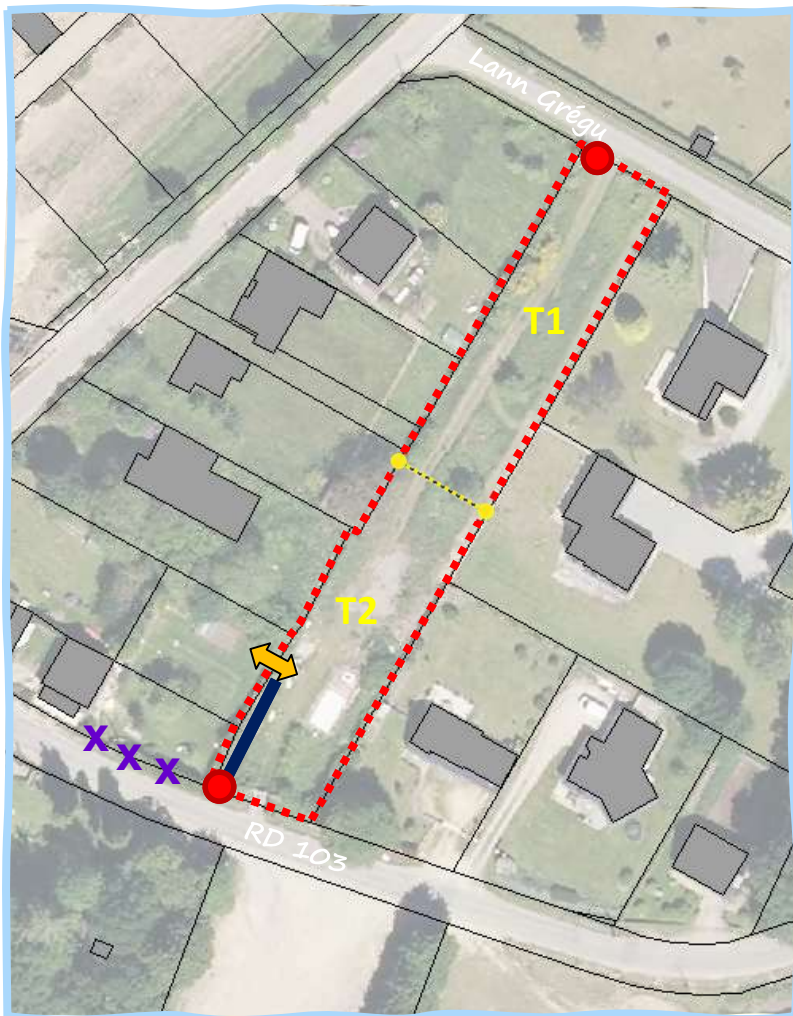
Contexte et enjeux :

- ▶ Secteur constitué de deux parcelles en lanières, au sein d'un tissu à dominante pavillonnaire
- ▶ Secteur desservi par Lann Gregu au Nord et la RD 103 au Sud
- ▶ Enjeux : Densification et gestion des déplacements





OAP n°3 – 0,20ha



Aménagement :

- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au Sud, ou traversantes Ouest/Est.
- ▶ 2 accès + voie en attente désenclavement terrain Ouest

Programme de construction :

Prescriptions à respecter pour les opérations d'aménagement intégrant de l'habitat :

- ➡ Densité de 17 logts/ha

Déplacements doux :

- ▶ La voie à sens unique sera traitée sous forme de voie partagée, permettant une circulation aisée des piétons.



OAP n°4 — 0,29ha



Contexte et enjeux :

- ▶ Secteur constitué de fonds de jardins de grande taille, au sein d'un tissu à dominante pavillonnaire
- ▶ Secteur desservi par une impasse privée au Nord et le chemin de Ty Nehuë au Sud
- ▶ Enjeux : Densification et gestion des accès





OAP n°4 — 0,29ha



Aménagement :

- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au Sud, ou traversantes Ouest/Est.
- ▶ L'accès pourra être réalisé soit depuis la voie privative au Nord (en cas d'accord du propriétaire), soit depuis le Chemin de Ty Nehué par un accès à créer qui sera commun pour la desserte des deux fonds de jardins.

Programme de construction :

Prescriptions à respecter pour les opérations d'aménagement intégrant de l'habitat :

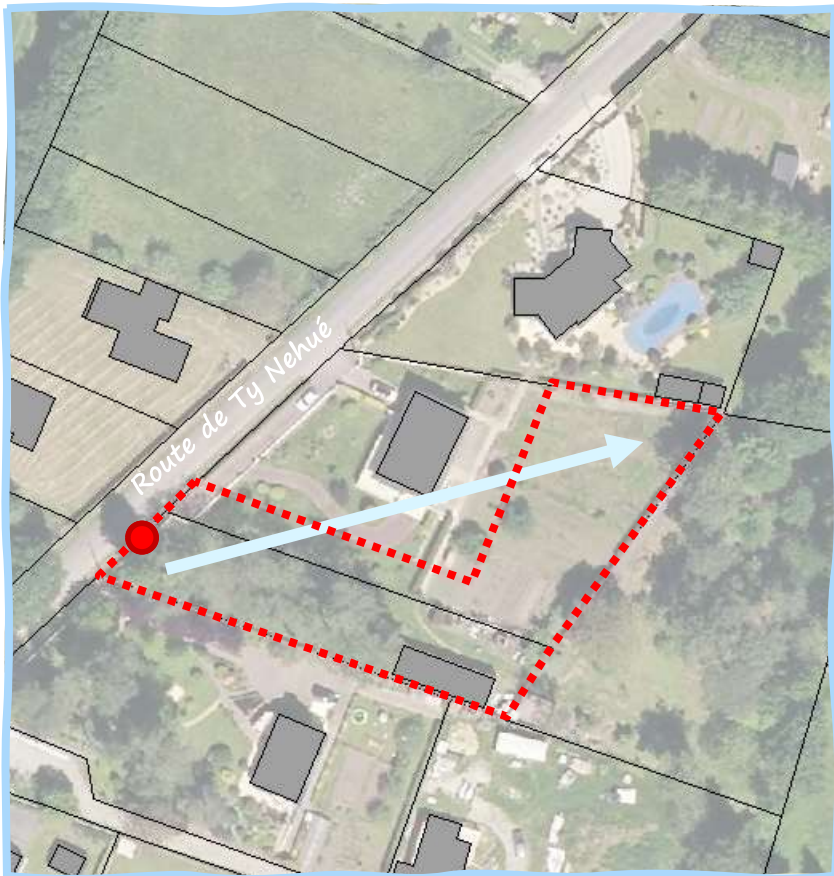
- ➡ Densité de 17 logts/ha

Déplacements doux :

- ▶ /



OAP n°5 — 0,22ha

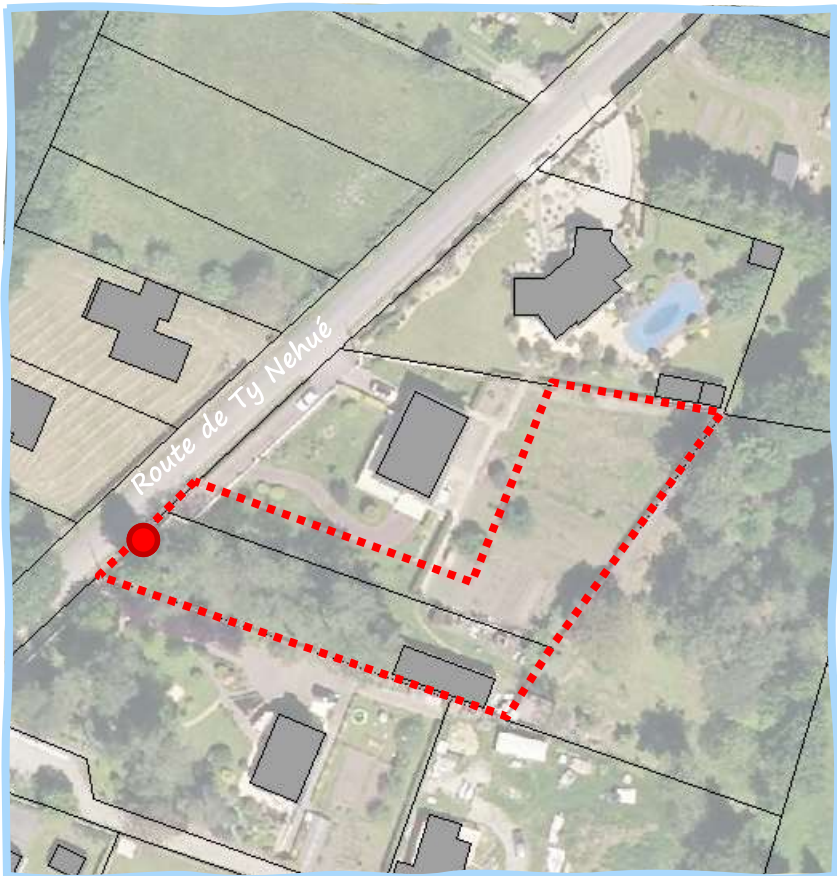


Contexte et enjeux :

- ▶ Secteur constitué d'un fond de jardin de grande taille, au sein d'un tissu à dominante pavillonnaire
- ▶ Secteur desservi par la route de Ty Nehué à l'Ouest
- ▶ Enjeu : Densification



OAP n°5 — 0,22ha



Aménagement :

- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au Sud, ou traversantes Ouest/Est.
- ▶ Un accès unique est imposé depuis la route de Ty Nehué

Programme de construction :

Prescriptions à respecter pour les opérations d'aménagement intégrant de l'habitat :

- Densité de 17 logts/ha

Déplacements doux :

- ▶ /



BRANDIVY
Bredeui

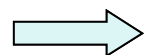


III. Le règlement



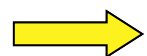


Structuration du règlement écrit



Dispositions générales du règlement écrit :

Champ d'application territorial du PLU, portée respective du présent règlement et des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols, Adaptations mineures, reconstruction à l'identique, patrimoine archéologique, organisation du règlement du PLU, fonctionnement du règlement du PLU



Dispositions applicables à l'ensemble des zones :

Définitions et sous-destinations, linéaires commerciaux, logements locatifs sociaux, risques et nuisances, secteurs de projets, stationnements et desserte par les voies et réseaux, protection et évolution de l'espace rural, éléments contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue



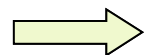
Dispositions applicables à la zone urbaine (U) :

Se décline en zones Ua, Uba, Ubb, Uc, Ue



Dispositions applicables à la zone agricole (A) :

Se décline en zones Aa, Ab, Af



Dispositions applicables à la zone naturelle (N) :

Se décline en zones Na, Ne, Nl, Nc, Nht,



Le règlement écrit pour chaque zone

I. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité :
Destinations, sous-destinations, usages, natures d'activités et mixité



Articles ou paragraphes 1 à 3

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
Volumétrie, implantation, espaces non-bâtis, stationnement ...



Articles ou paragraphes 4 à 7

III. Équipement et réseaux :
Conditions de desserte des terrains par les voies et réseaux



Articles ou paragraphes 8 et 9

Le règlement écrit pour chaque zone

Dispositions
générales

Dispositions applicables
à l'ensemble des zones

Dispositions applicables
par zone

Ua

Ua

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le secteur Ua correspond au noyau historique du bourg de Brandyv. Il cumule des fonctions d'habitat, d'équipement et de commerce.

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien de l'aspect multifonctionnel associant de nombreuses activités et la fonction résidentielle,
- Accueillir des opérations de renouvellement urbain assurant la poursuite de l'intensité urbaine du centre ancien, notamment en diversifiant les formes urbaines et les typologies d'habitat ;
- Préserver les éléments de patrimoine, les détails architecturaux et la qualité des espaces publics contribuant à l'identité du lieu.



Destinations et sous-destinations de la zone :



PLU de Brandyv // 4. Règlement littéral // Projet juin 2025

40

Dispositions
générales

Dispositions applicables
à l'ensemble des zones

Dispositions applicables
par zone

Ub

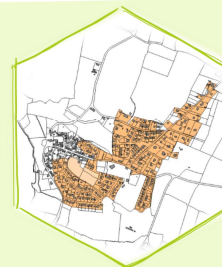
Ub

Définition (extrait du rapport de présentation)

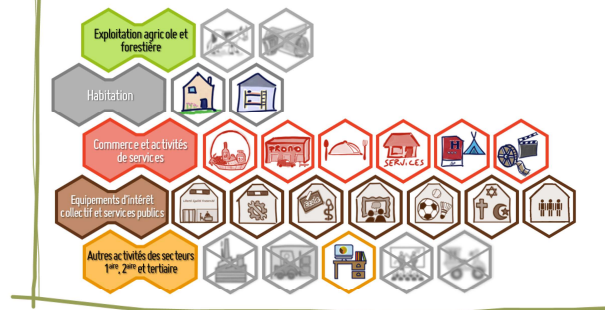
Le secteur Ub correspond aux espaces agglomérés du bourg hors centralité. Il s'agit d'espaces urbanisés à dominante pavillonnaire à vocation principale d'habitat et pour l'installation de services et d'équipements compatibles avec l'habitat. On distingue la zone Uba, constituant un secteur de projet en situation de grande densité, de la zone Ubb présentant un potentiel de densification plus faible.

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien de l'aspect résidentiel ;
- Permettre la densification et la mutation de ces espaces notamment en diversifiant les formes urbaines et les typologies d'habitat ;



Destinations et sous-destinations de la zone :



PLU de Brandyv // 4. Règlement littéral // Projet juin 2025

45

Dispositions
générales

Dispositions applicables
à l'ensemble des zones

Dispositions applicables
par zone

Aa

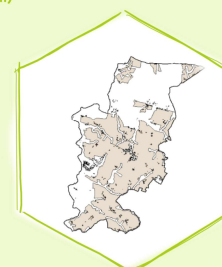
Aa

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le secteur Aa est une zone où le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles nécessite de les protéger et de les valoriser. Cette zone a pour vocation d'accueillir les exploitations agricoles, les bâtiments d'exploitation, les logements de fonction, les activités de diversification (l'activité de production agricole restant l'activité principale). Les habitations et activités existantes à la date d'approbation du PLU y sont tolérées. Les changements de destinations y sont possibles.

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien des activités et des milieux agricoles ;
- Permettre le développement, la diversification des activités agricoles sur le territoire ;
- Préserver les éléments de patrimoine et la qualité des sites et des milieux contribuant à l'identité du lieu.



Destinations et sous-destinations de la zone :



PLU de Brandyv // 4. Règlement littéral // Projet juin 2025

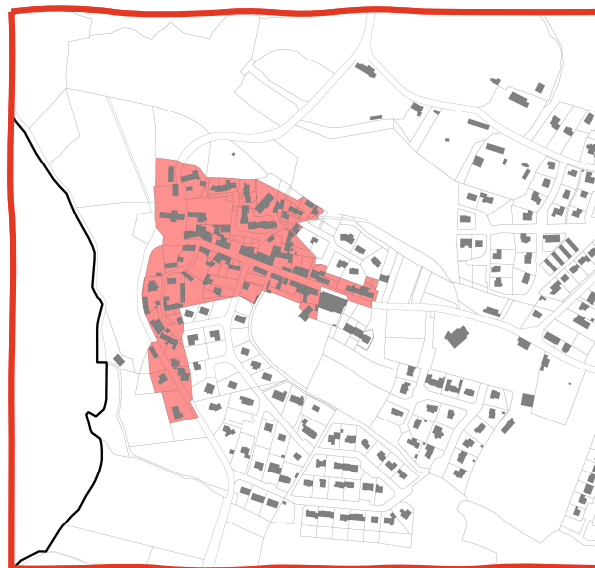
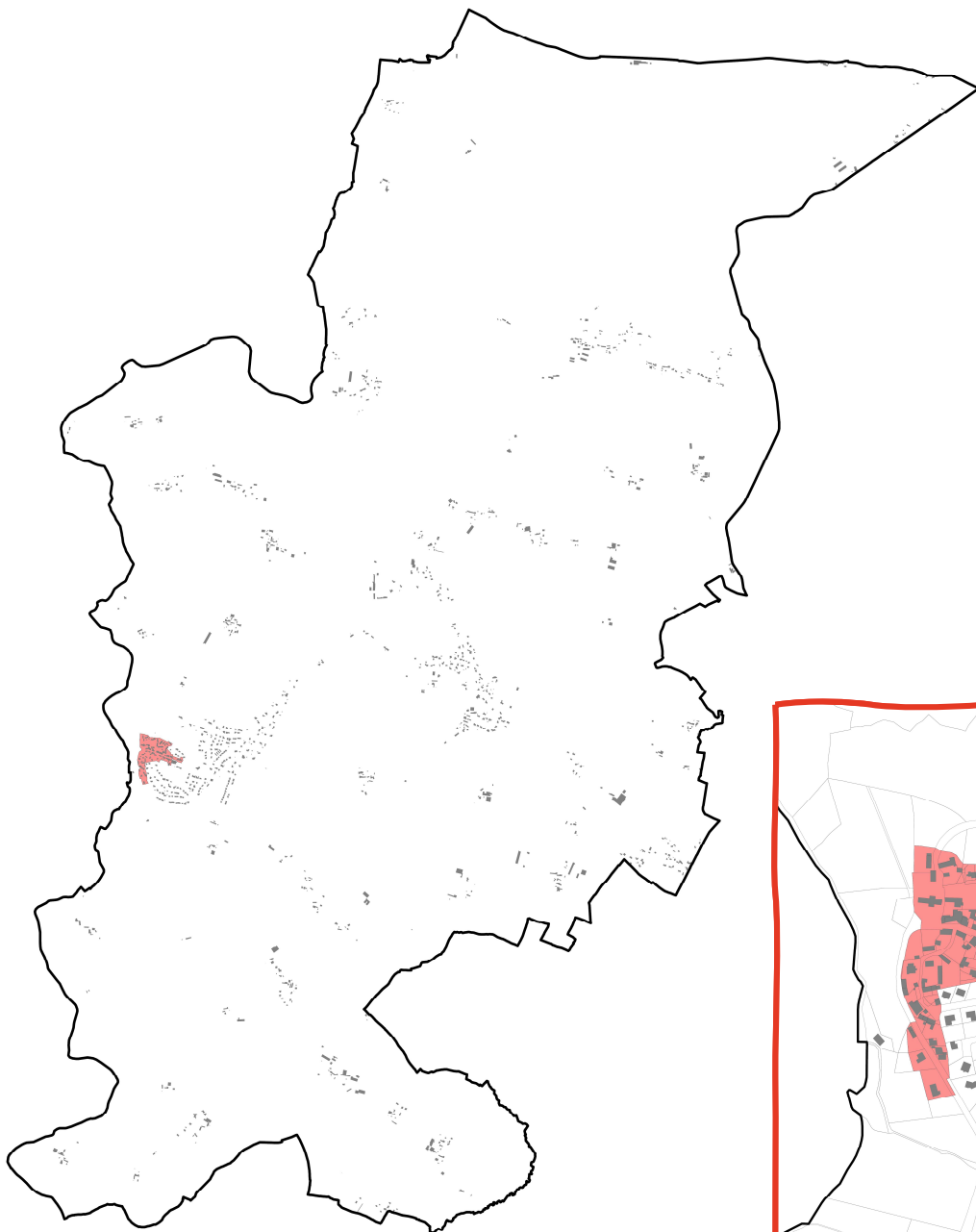
61



Ua : Zone urbaine centrale historique

Elle correspond à la partie la plus centrale du bourg, accessible, à dominante d'habitat bien que comprenant une certaine mixité, et présentant une concentration de bâti ancien.

- Pas d'emprise au sol
- Hauteurs : 9m50 au sommet de façade et 11m au point le plus haut (R+1+C à R+2+A)
- Coefficient de pleine terre minimal : non limité

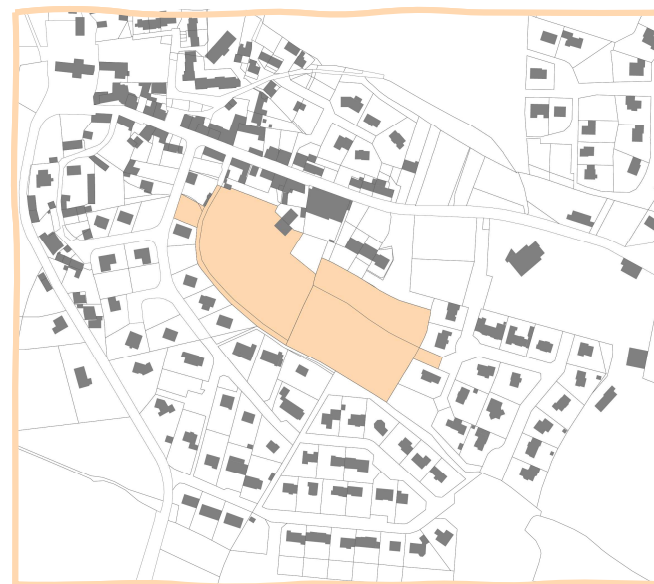




Uba : Zone urbaine de secteur de projet

Elle correspond à un secteur de projet stratégique, se subdivisant en une zone Uba1 ne permettant que de l'habitat réversible (sans fondations), et une zone Uba2 autorisant des constructions sur fondations avec des hauteurs plus importantes.

	Emprise au sol	Hauteur Sommet de façade	Hauteur point le plus haut	Coefficient pleine terre
Uba1	35%	/	7m50	45%
Uba2	60%	9m	12m	20%

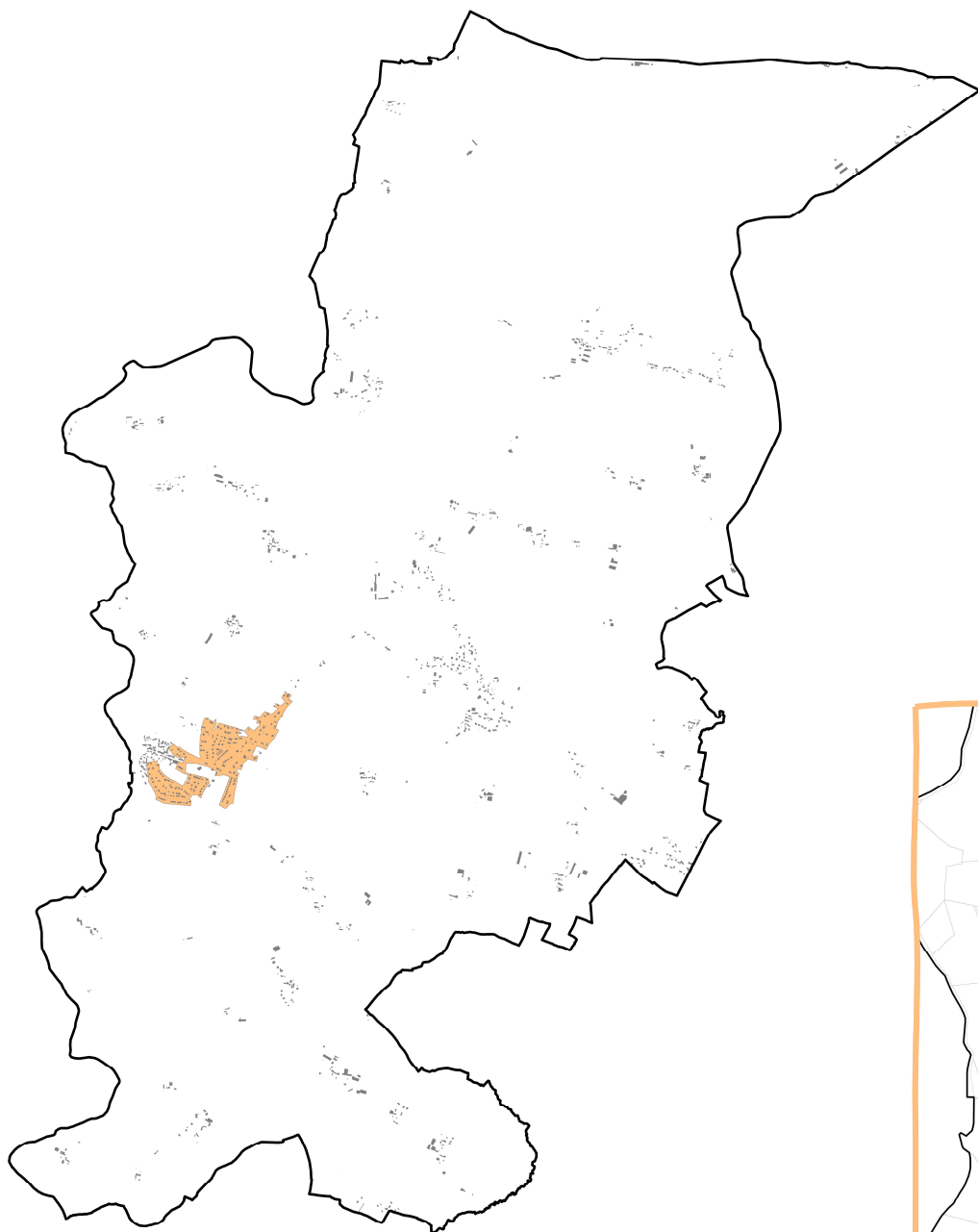




Ubb : Zone urbaine de secteur de projet

Elle correspond au tissu aggloméré essentiellement pavillonnaire, à vocation principale d'habitat dans le bourg, à hauteur limitée.

- Emprise au sol : 50%
- Hauteurs : 7m au sommet de façade et 11m au point le plus haut (R+1+C)
- Coefficient de pleine terre minimal : 30%

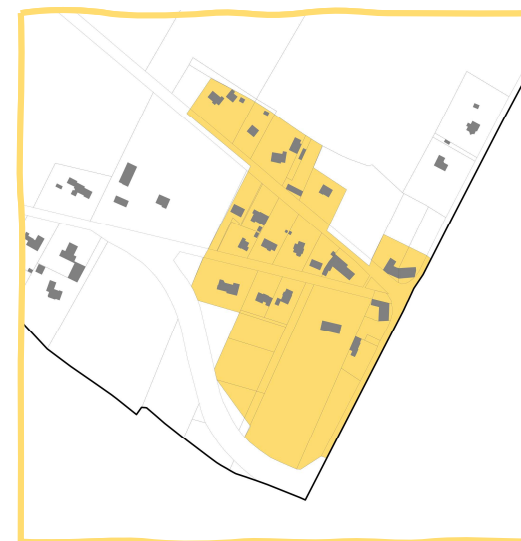
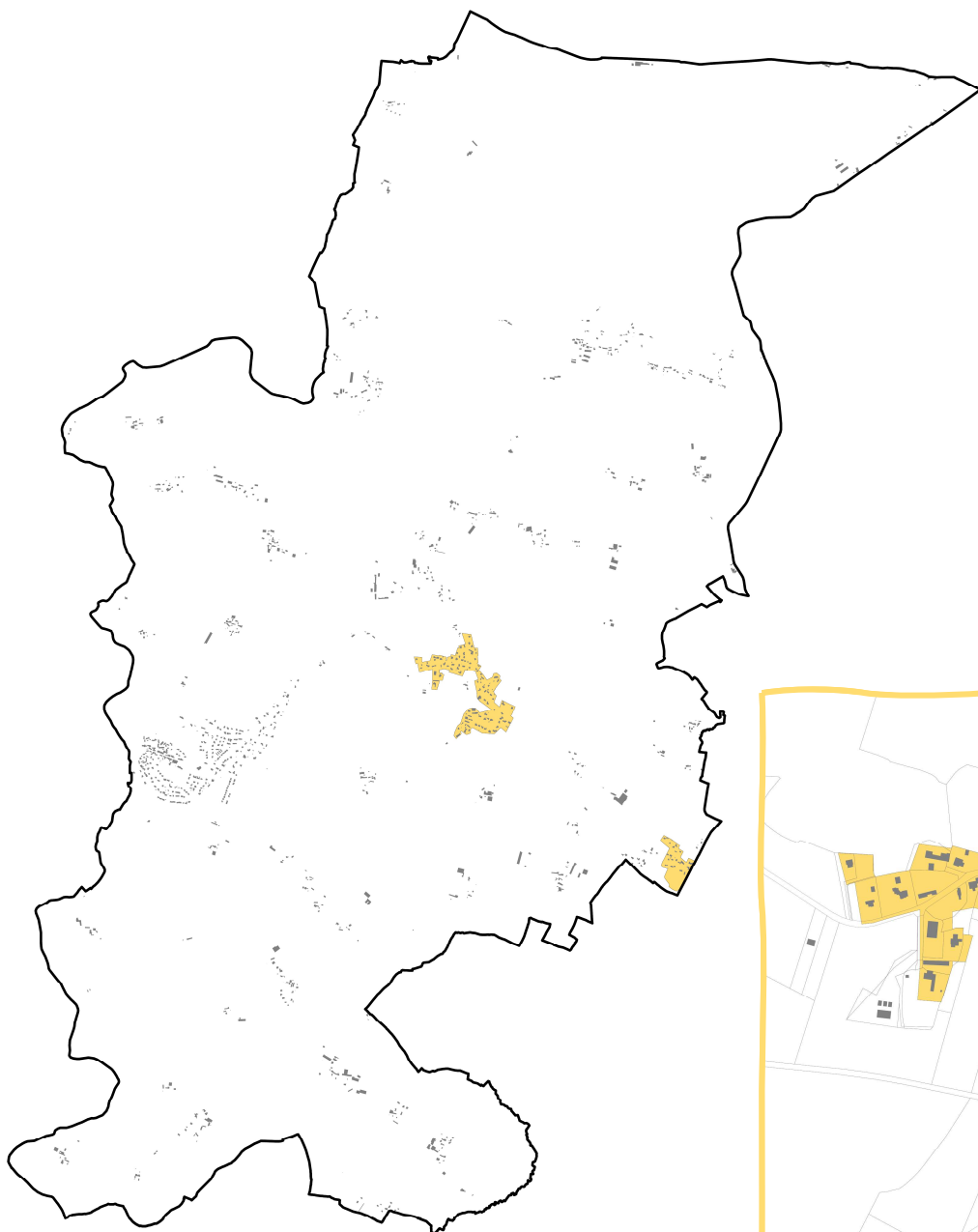




Uc : Zone urbaine en campagne

Elle correspond aux secteurs déjà urbanisés à dominante pavillonnaire en campagne au Poteau, à Vialgoët, Tolgoët et Kernabessec.

- Emprise au sol : 40%
- Hauteurs : 4m50 au sommet de façade et 9m au point le plus haut (R+C)
- Coefficient de pleine terre minimal : 60%

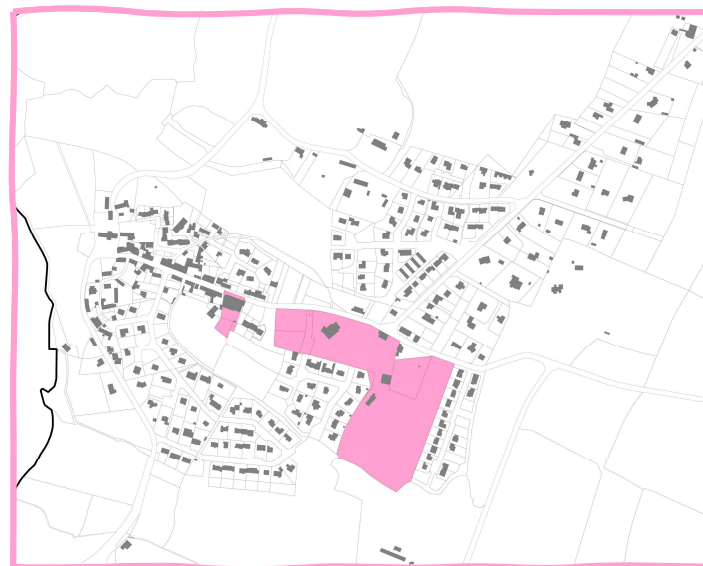
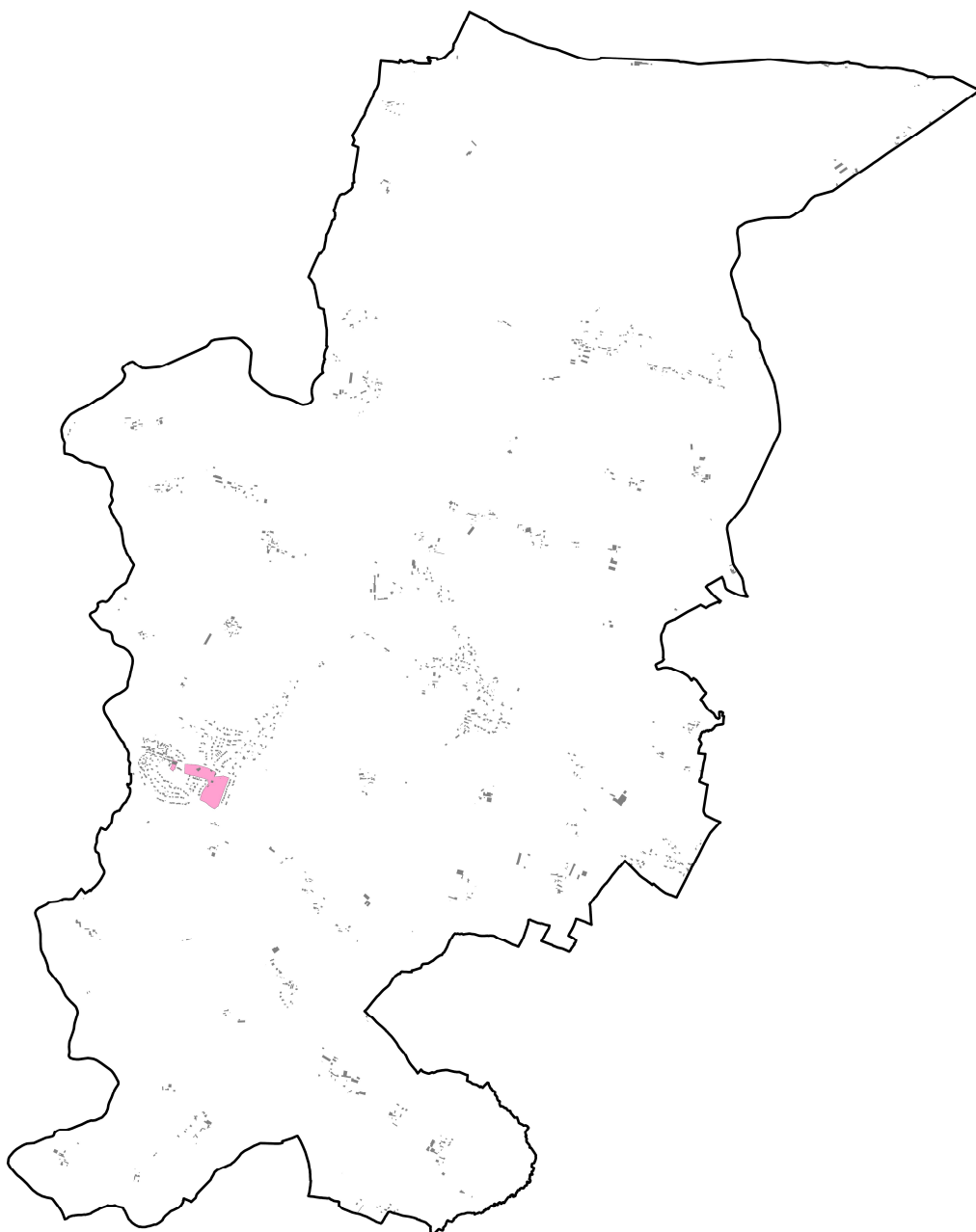


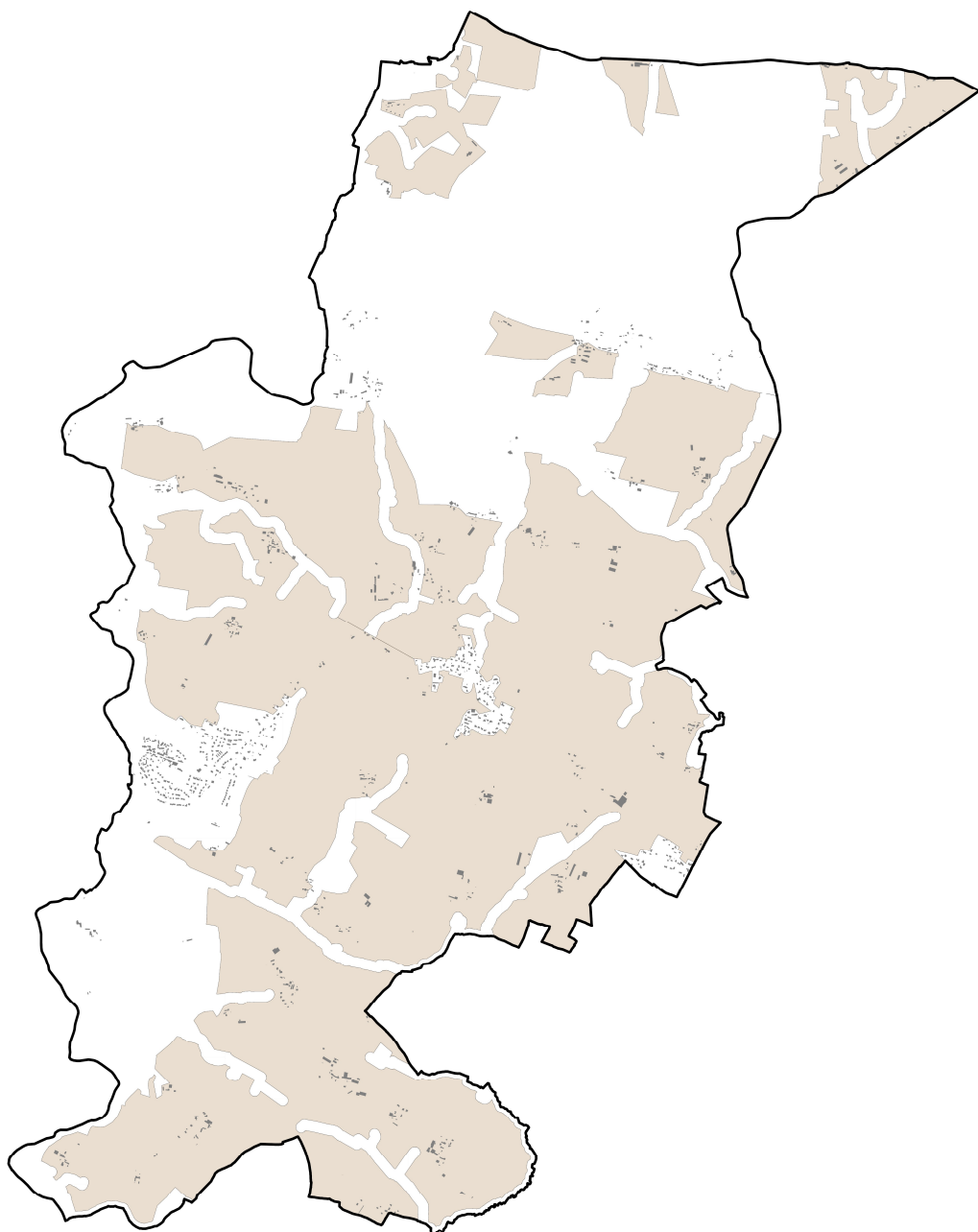


Ue : Zone urbaine à vocation d'équipements

Elle correspond aux secteurs du bourg exclusivement destinés à l'accueil d'équipements.

- Emprise au sol : 100%
- Hauteurs : non règlementée
- Coefficient de pleine terre minimal : 20%





Aa : Zone agricole

Elle comprend l'ensemble des secteurs dédiés aux activités agricoles et autorisant les constructions des exploitations agricoles.

Constructions agricoles sans restriction

Pour les habitations :

- 50% d'extension dans la limite de 50m²
- + Annexe 40m²
- + Piscine 35m²



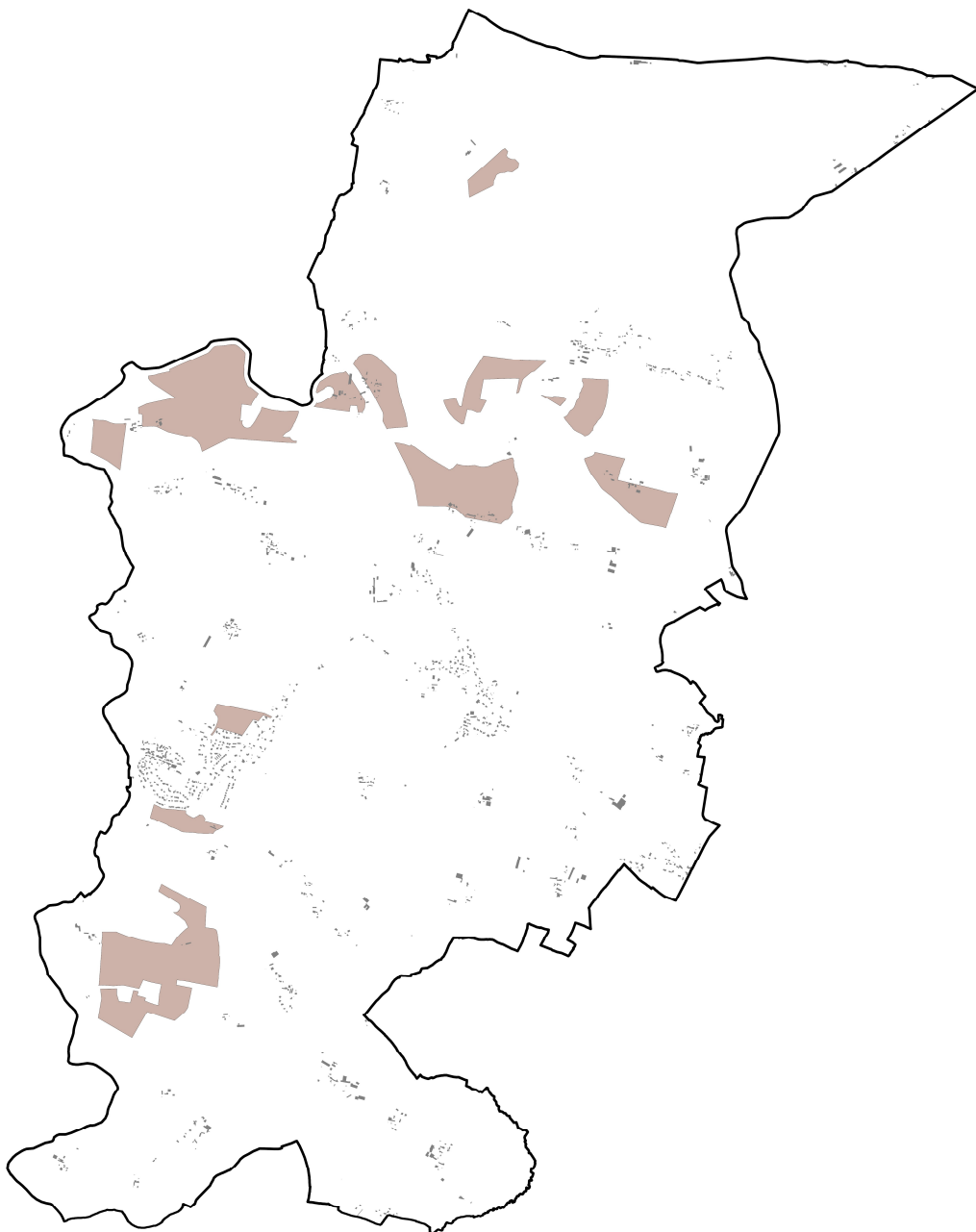


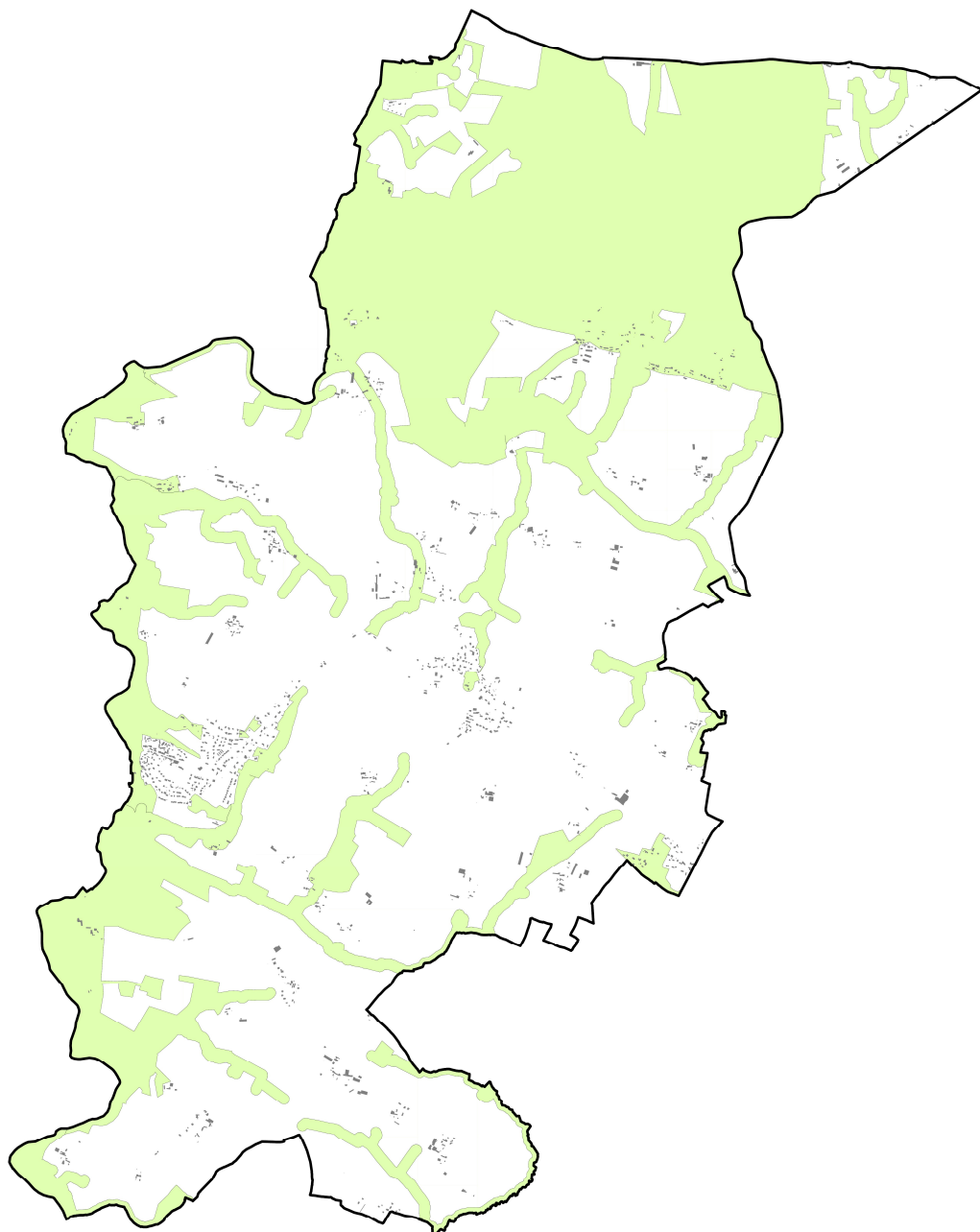
Ab : Zone agricole stricte

Elle comprend les espaces agricoles non destinés à accueillir des constructions.

Pour les habitations :

- 50% d'extension dans la limite de 50m²
- + Annexe 40m²
- + Piscine 35m²



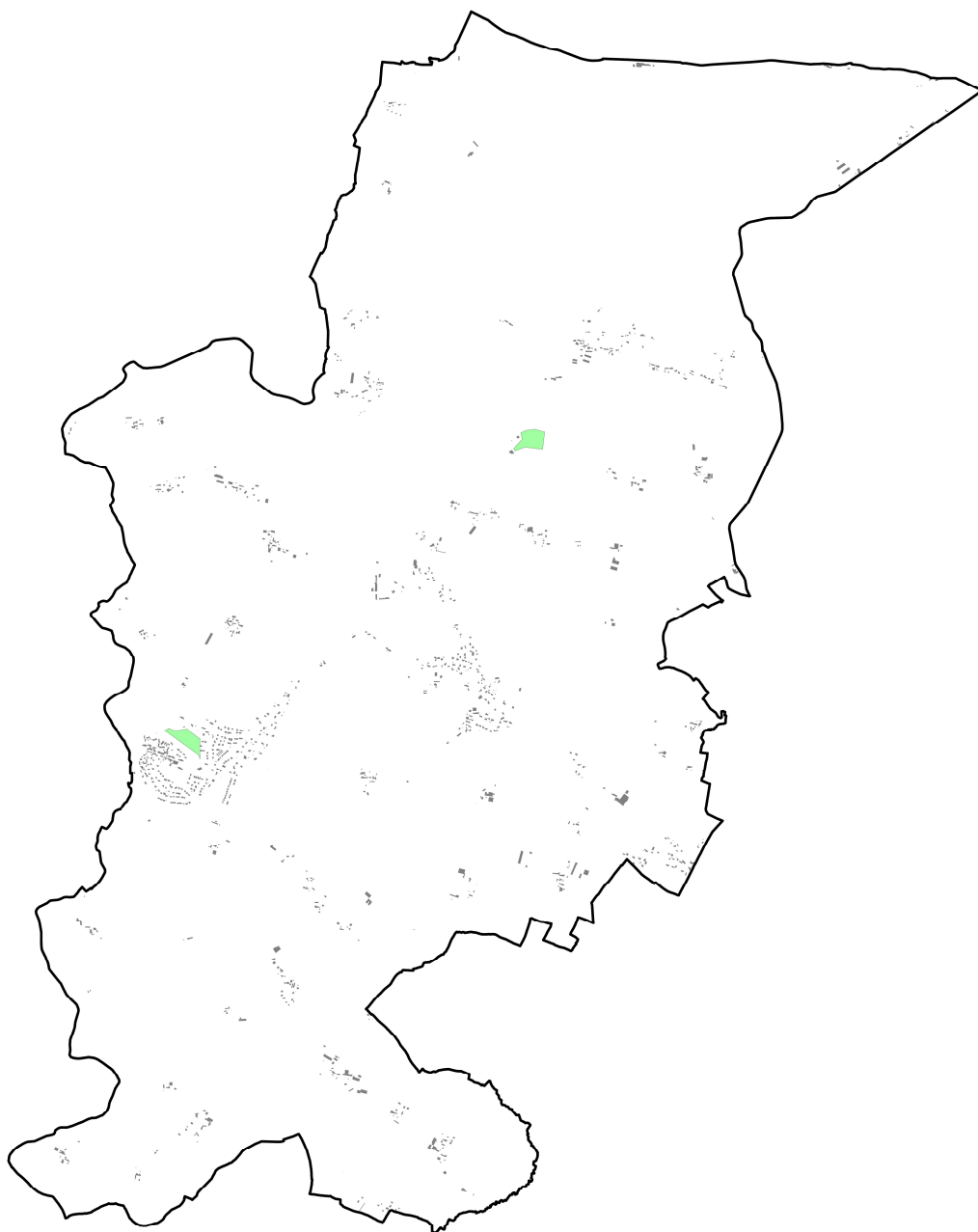


Na : Zone de protection stricte des sites, milieux naturels et paysages

Elle correspond à des espaces à dominante naturelle, intégrant des secteurs participant de la trame verte et bleue, protégés en raison de la qualité des sites, milieux naturels et paysages qu'elle recouvre.

Pour les habitations :

- 50% d'extension dans la limite de 50m²
- + Annexe 40m²
- + Piscine 35m²



Ne : Zone naturelle d'équipement

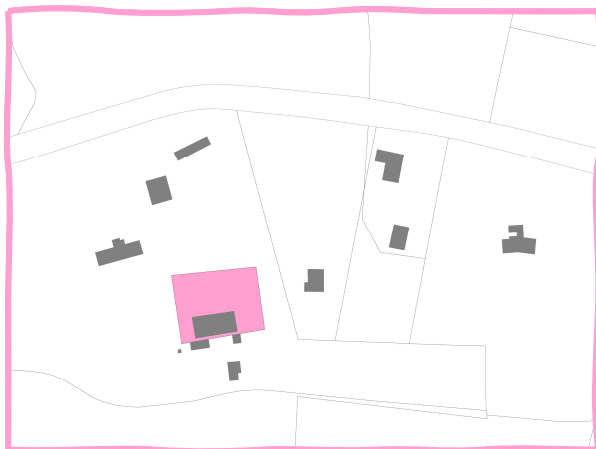
Elle correspond à la zone située dans le prolongement du hameau de Kerican accueillant des aménagements paysagers et de gestion des eaux pluviales, et à la zone située aux abords de l'étang de la forêt et accueillant des aménagements légers de plein air.

- Emprise au sol : Sans objet
- Hauteurs : Sans objet
- Coefficient de pleine terre minimal : Sans objet



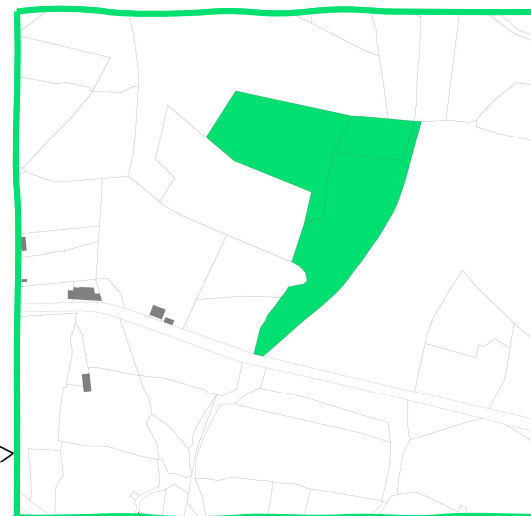


III. Le règlement



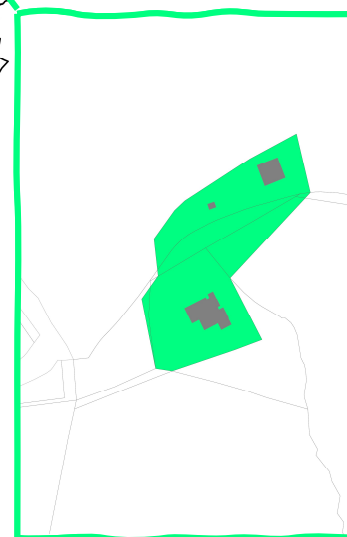
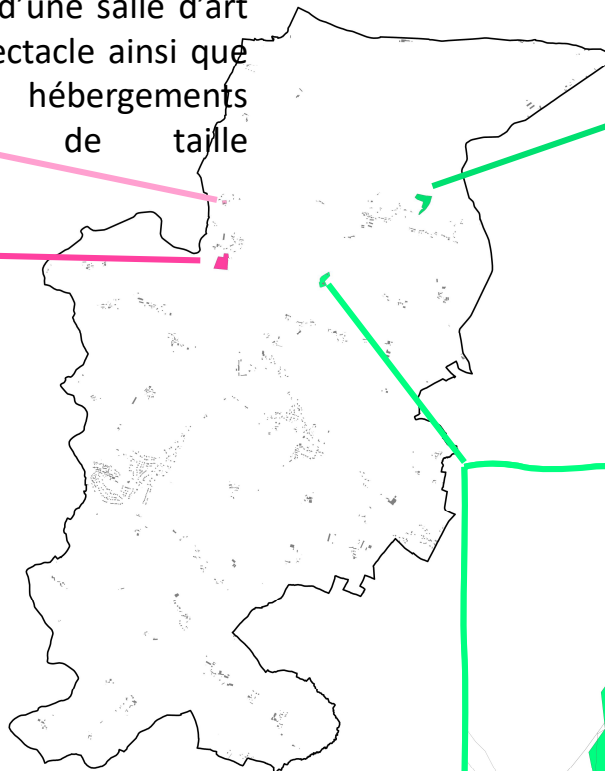
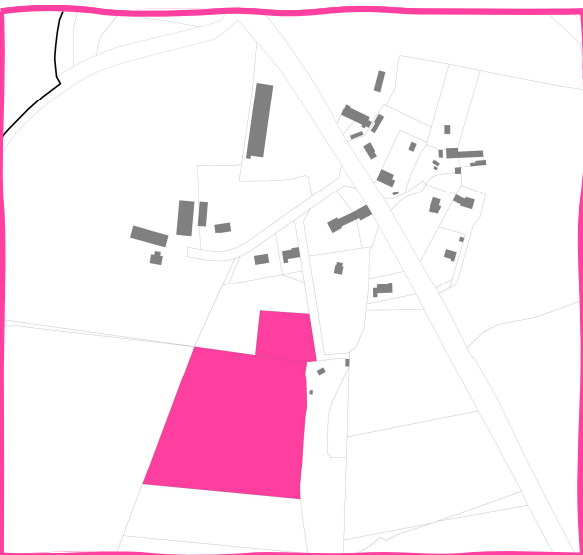
Nc : Zone destinée au développement de l'offre culturelle (STECAL)

Développement de l'offre culturelle sur le site de l'abbaye de Lanvaux : création d'une salle d'art et de spectacle ainsi que 2 hébergements hôteliers de taille réduite.



Nht : Zone dédiée à l'hébergement hôtelier insolite en secteur à dominante naturelle (STECAL)

A la Forêt, secteur destiné à permettre le développement d'hébergement hôteliers insolites sous forme de cabanes dans les arbres.



NI : Equipements de loisirs compatibles avec la vocation naturelle (STECAL)

Secteur accueillant les équipements communautaires aux abords du Loc'h sur le site de la forêt, et destiné à permettre les évolutions bâtimentaires dans le cadre du projet de réaménagement du site et d'effacement de l'étang

Af : Zone agricole de formation (STECAL)

Elle correspond au secteur autorisant des activités de formation en permaculture et en conception de kerterre.





Développement commercial

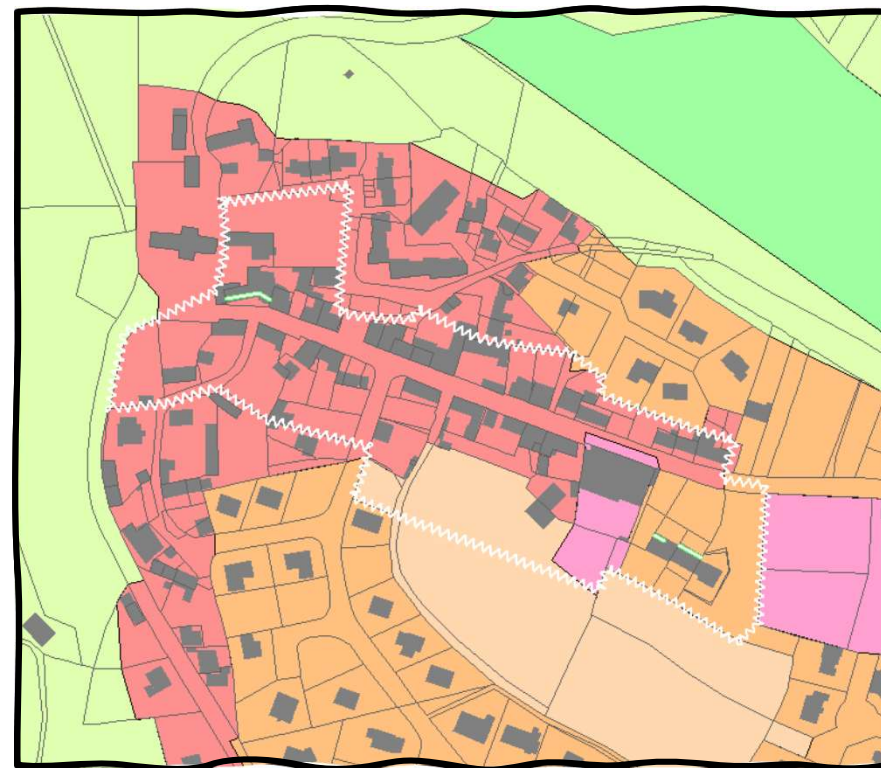
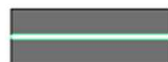
Périmètre de centralité commerciale (articles 1, 2 de chaque zone)

Le Plan Local d'Urbanisme définit un périmètre de centralité commerciale. Pour être autorisé, un commerce doit être situé dans ce périmètre. Il convient de se reporter à l'article 1 de chaque zone pour savoir quels commerces peuvent être autorisés zone par zone, au sein de ce périmètre de centralité commerciale.

Linéaires commerciaux protégés (articles 1 et 2 de chaque zone)

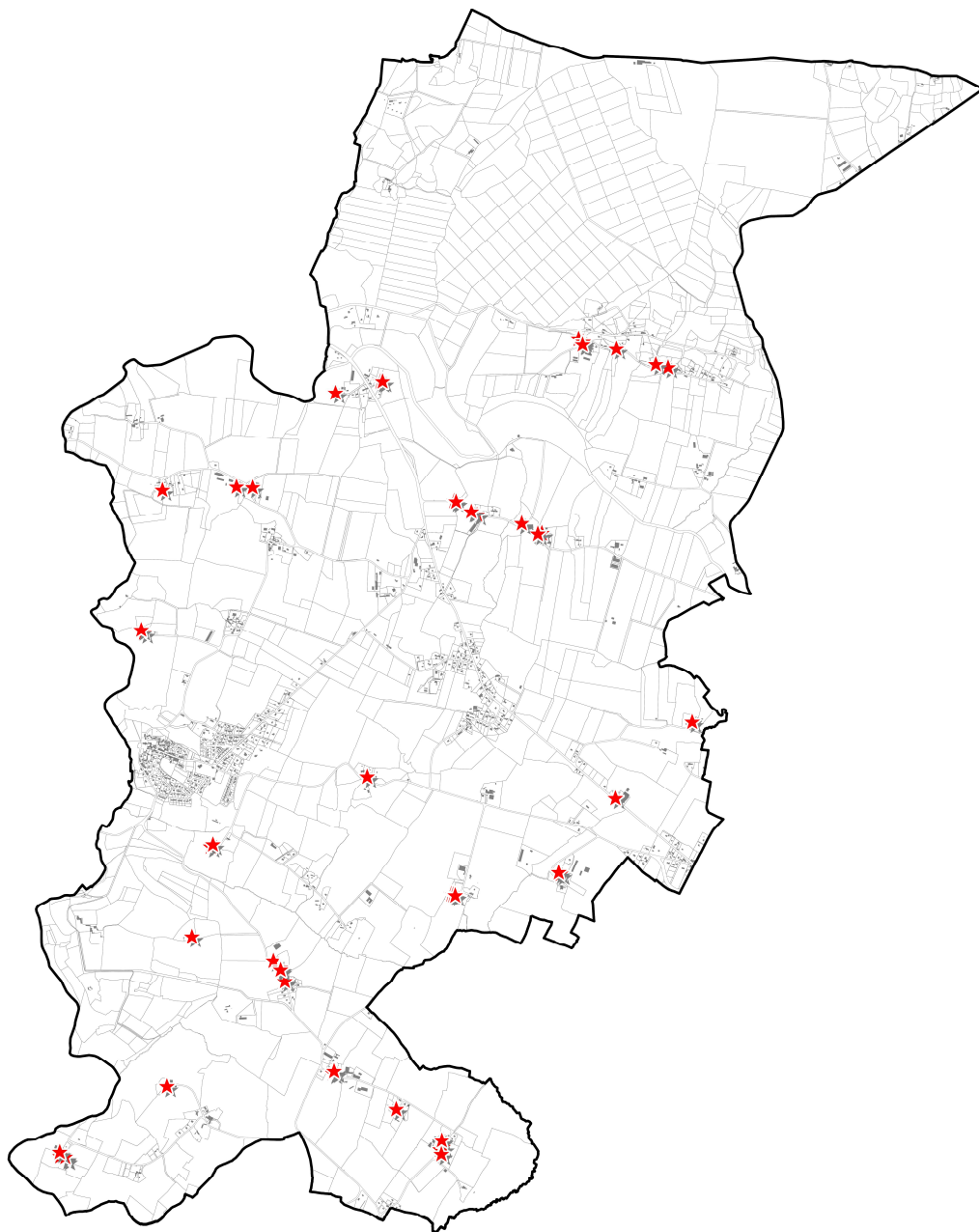
Le long des linéaires commerciaux repérés au titre du L151-16 sur le document graphique du règlement, le changement de destination des locaux commerciaux ou d'activités n'est autorisé que vers les destinations et sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, équipements d'intérêt collectif et services publics.

Ces dispositions s'appliquent au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Toutefois ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, cage d'escalier et accès aux étages, accès au stationnement souterrain, locaux techniques ou de gardiennage.





Les changements de destination potentiels



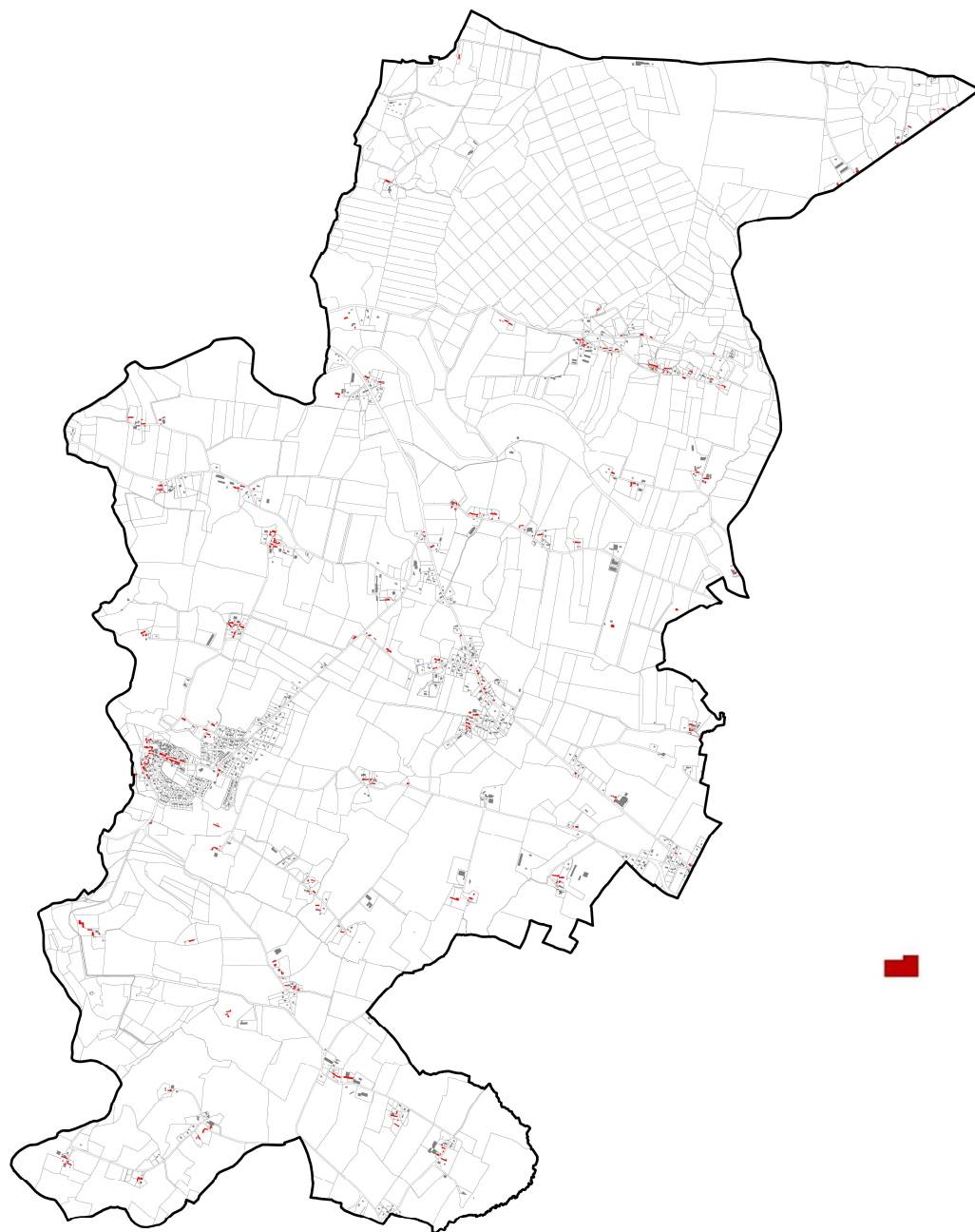
Projet de PLU = 42 étoiles de changements de destination, dont :

- 17 étoiles couvrant uniquement 8 bâtiments (bâtiments multi-étoilés, avec une étoile par partie de bâtiment : grange, étable, remise, ...)





Les bâtiments patrimoniaux



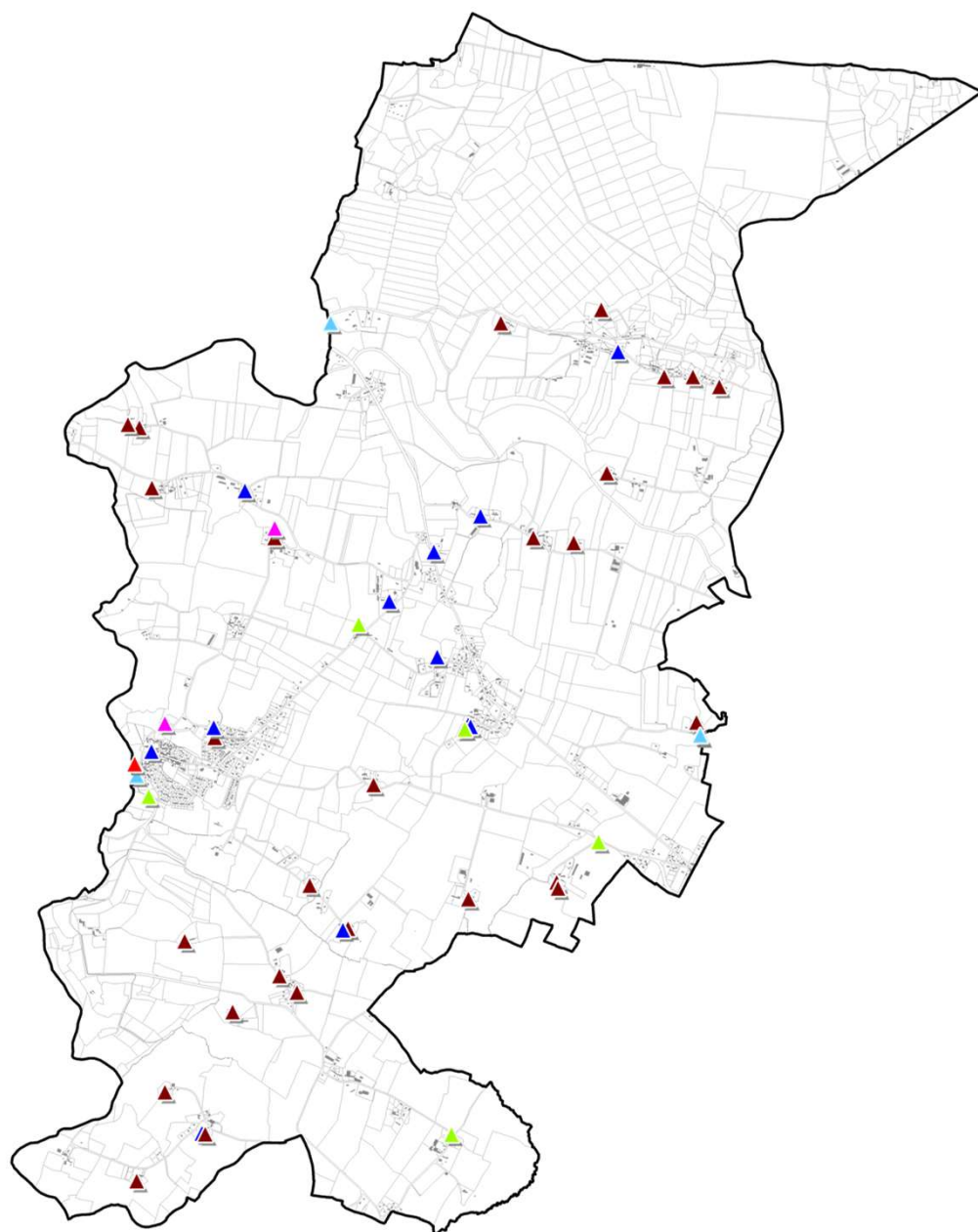
347 bâtis patrimoniaux identifiés
Application de l'OAP thématique
architecture patrimoniale



Bâti patrimonial protégé au titre de l'article L151-19 du CU et dont l'évolution
et l'aménagement des abords sont encadrés par l'OAP thématique
"Architecture patrimoniale"



Le petit patrimoine



Légende

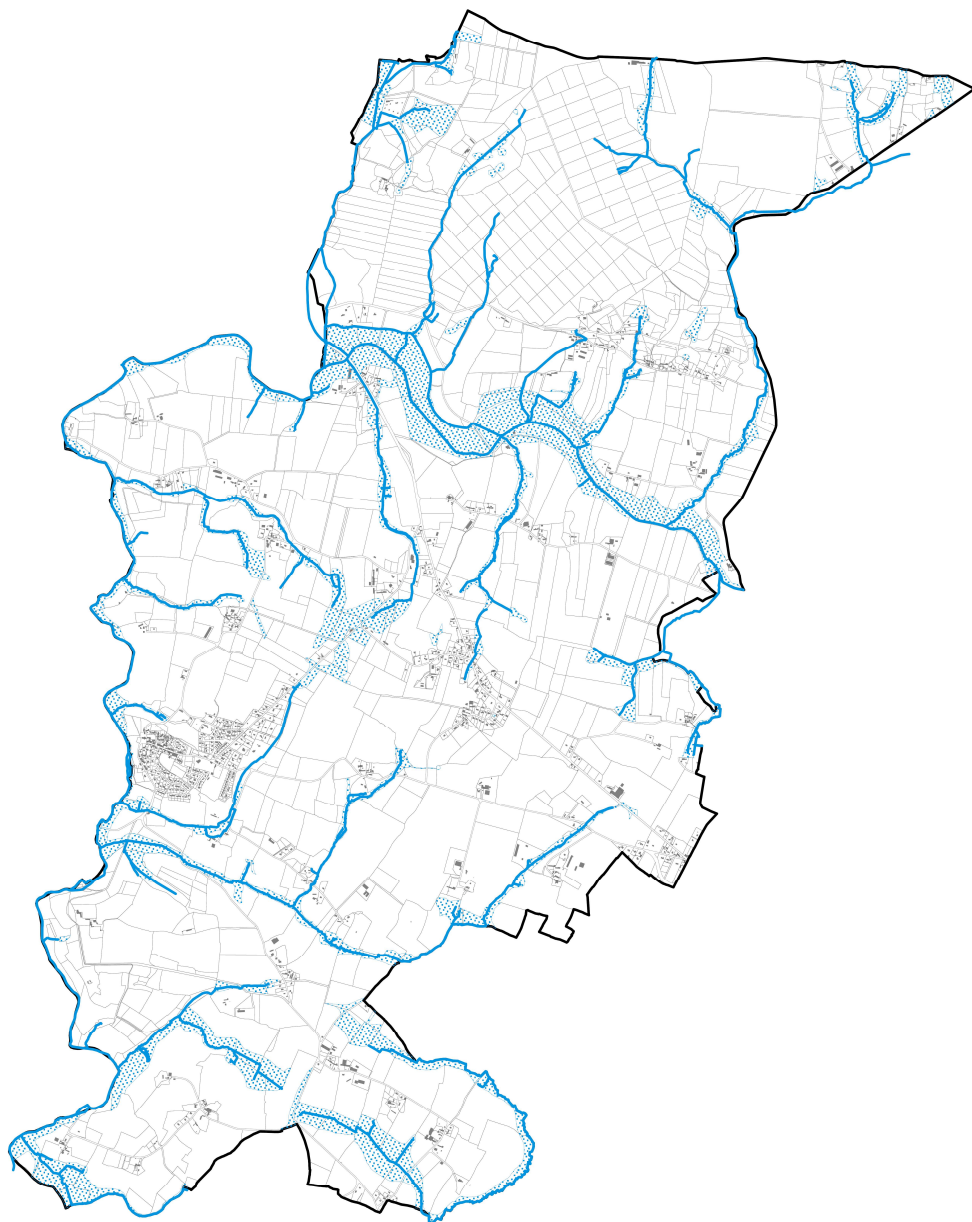
- ▲ Autel de plein air
- ▲ Chapelle
- ▲ Croix
- ▲ Fontaine
- ▲ Fontaine et lavoir
- ▲ Four à pain
- ▲ Puits

52 éléments de petit patrimoine identifiés
Application de l'OAP thématique architecture patrimoniale



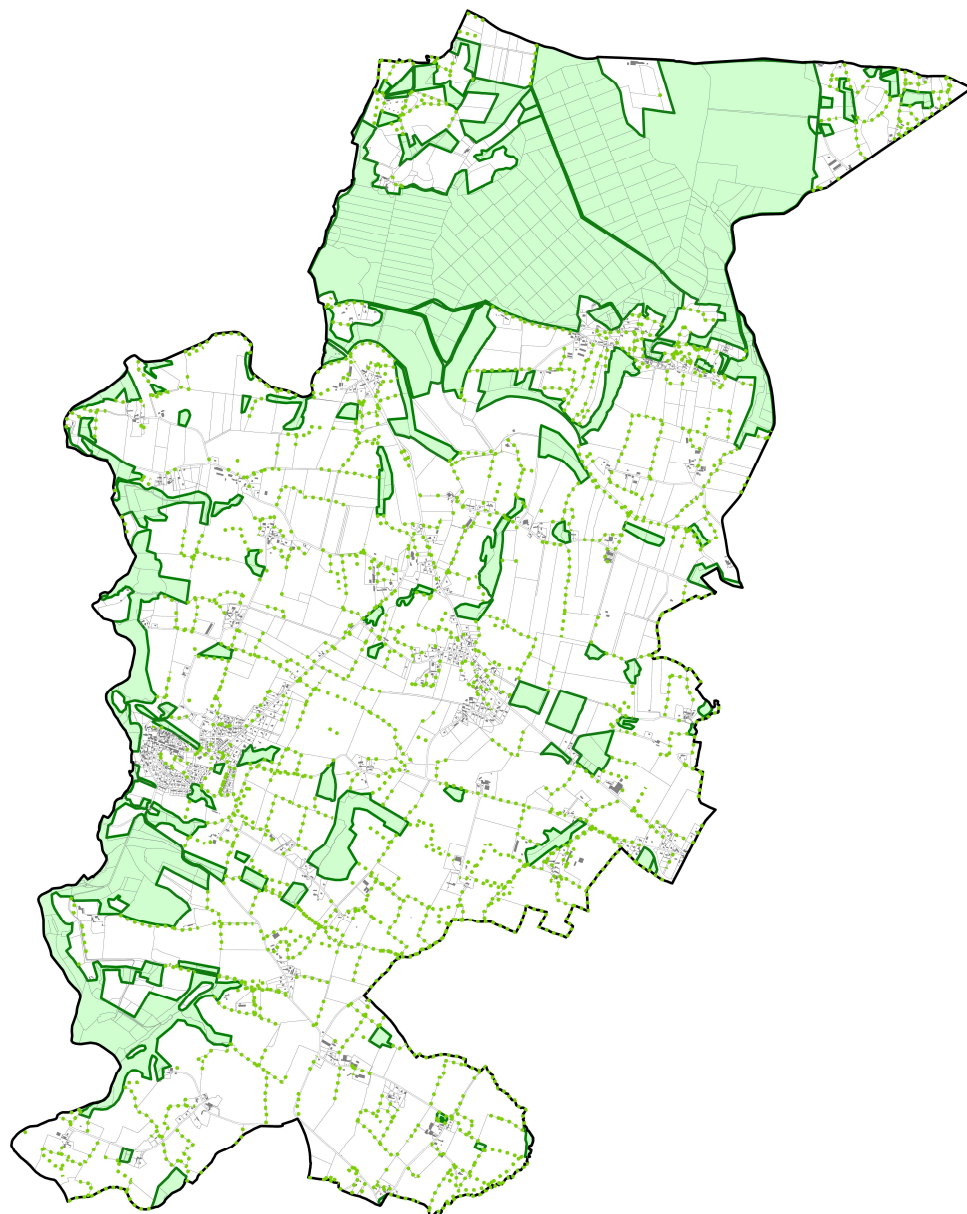


Zones humides et cours d'eau protégés



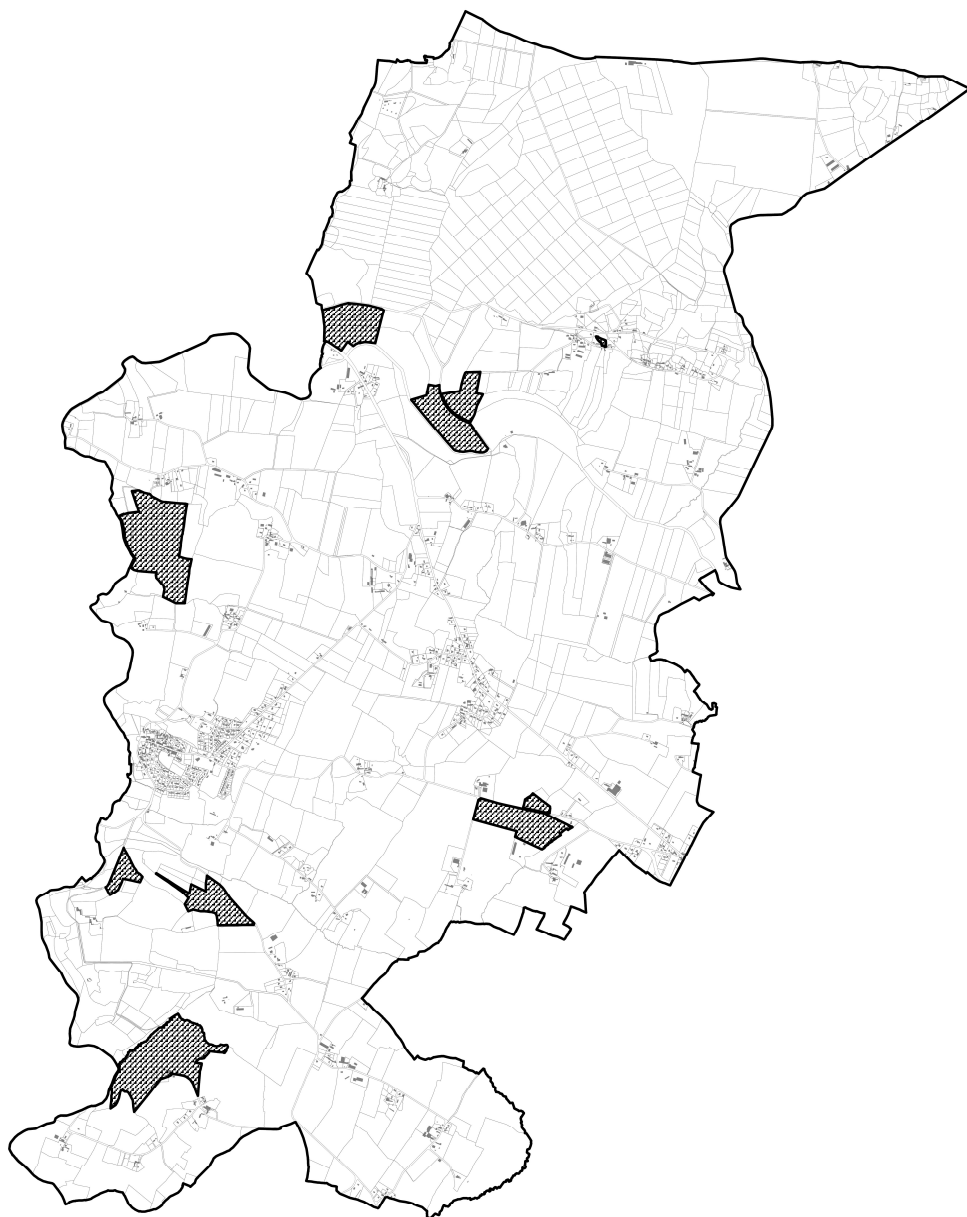


Boisements et bocage protégés





Secteurs concernés par l'archéologie préventive





Merci pour votre attention



A.L.U.R., loi : Accès au Logement et Urbanisme Rénové
C.D.N.P.S. : Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites
C.D.P.E.N.A.F. Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et des Forêts
C.E.S. : Coefficient d'Emprise au Sol
C.O.S. : Coefficient d'Occupation des Sols
D.A.L.O., loi : Droit Au Logement Opposable
E.B.C. : Espace Boisé Classé
E.I.E. : Etat Initial de l'Environnement
E.N.E., loi : Engagement National pour l'Environnement
E.N.L., loi : Engagement National pour le Logement
E.P.C.I. : Établissement Public de Coopération Intercommunale
LV : Logements vacants
M.O.L.L.E., loi : MObilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion
O.A.P. : Orientations d'Aménagement et de Programmation
P.A.C. : Porter À Connaissance
P.A.D.D. : Projet d'Aménagement et de Développement Durables
P.D.U. : Plan des Déplacements Urbains
P.L.A.I. : Prêt Locatif Aidé d'Insertion
P.L.H. : Programme Local de l'Habitat
P.L.U. : Plan Local d'Urbanisme
P.P.A. : Personnes Publiques Associées
P.S.L.A. : Prêt Social à la Location-Accession
RP : Résidences Principales
RS : Résidences secondaires
S.A.G.E. : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux
S.A.U. : Surface Agricole Utile
S.CO.T. : Schéma de COhérence Territoriale
S.D.A.G.E : Schéma Directeur d'Assainissement et de Gestion des Eaux
S.D.A.P. : Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales
S.I.G. : Système d'Information Géographique
S.R.U., loi : Solidarité et Renouvellement Urbain
STECAL : Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées

T.A. : Tribunal Administratif
T.C.A.M. : Taux de Croissance Annuelle Moyen
T.V.B. : Trame Verte et Bleue
U.H., loi : Urbanisme et Habitat
Z.I.C.O. : Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux
Z.N.I.E.F.F. : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique
Z.P.S. : Zone de Protection Spéciale (Natura 2000)
Z.S.C. : Zone Spéciale de Conservation (Natura 2000)

