

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE --- **DÉVELOPPEMENT DURABLE**

Mise en révision le 24. 10. 2003
Arrêt le 07. 06. 2007
Approbation le 08. 01. 2008



GEO BRETAGNE SUD

– P.A de Laroiseau - BP 10185 - 56005 Vannes –

– t: 02 97 47 23 90 – f: 02 97 42 76 03 – w: www.geobretagnesud.com –

PLAN LOCAL D'URBANISME
Commune de Brandivy, 56



AVANT PROPOS.....	3
LE PROJET COMMUNAL.....	4
ORGANISER L'OFFRE DE TERRAINS À CONSTRUIRE.....	5
Renforcer l'urbanisation du bourg	
Faciliter la construction de logements sociaux	
Maîtriser l'extension des villages	
RESPECTER L'ACTIVITÉ AGRICOLE.....	6
Assurer la pérennité et le développement de l'activité agricole	
Appliquer le principe de réciprocité	
METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE NATUREL ET BÂTI.....	7
Préserver la qualité du cadre de vie des brandiviens	
Valoriser le patrimoine bâti et préserver l'esprit des lieux	
Favoriser l'émergence d'un tourisme vert	
LES ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT DE BRANDIVY.....	9

Le **projet d'aménagement et de développement durable (PADD)** est une pièce maîtresse du dossier de PLU.

Créé par la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (loi SRU du 13 décembre 2000), le PADD permet au PLU de se distinguer du POS en privilégiant **la prise en compte globale des enjeux et le projet urbain par rapport à une vision uniquement réglementaire.**

Le projet d'aménagement et de développement durable est l'énoncé de la politique municipale en matière d'aménagement et de développement de la commune, fondée sur le diagnostic d'ensemble exposé dans le rapport de présentation.

La politique d'aménagement doit respecter les grands principes d'aménagement édictés par les articles L.110 et L.121.1 du Code de l'urbanisme.

La loi relative à l'urbanisme et à l'habitat du 2 juillet 2003 a donné une nouvelle vocation au PADD. Il n'est plus opposable à toute personne publique ou privée. La loi donne au document un rôle d'orientations générales avec lesquelles devront être cohérentes les règles générales fixées par le règlement du PLU.

La loi du 2 juillet 2003 a dissocié la partie facultative du PADD pour créer un nouveau document appelé orientations d'aménagement. Ces orientations définies par le 3ème alinéa de l'article L.123-1, pourront éventuellement concerner des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

L'article L.123-5 du Code de l'urbanisme prévoit désormais que les travaux ou opérations d'aménagement devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et leurs documents graphiques.

► *Le projet communal et la prise en compte de la notion de développement durable*

L'article 1er de la loi SRU a réécrit l'article L.121-1 du code de l'urbanisme. Cet article réunit les **principes fondamentaux** qui s'imposent aux documents d'urbanisme :

- **le principe d'équilibre** : La loi SRU rappelle le principe d'équilibre entre le développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, en respectant les objectifs de développement durable.
- **la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale** dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques notamment commerciales, d'activités sportives et culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte notamment de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transports et de la gestion des eaux ;
- **Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux**, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, des sites et des paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la préservation des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

La démarche de projet mise en avant par la loi SRU vise à favoriser un développement urbain plus équilibré et durable. Le PLU présente sur la base d'un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques, le projet d'aménagement et développement durable présenté par la collectivité.

A l'échelle d'une ou plusieurs communes, le PLU définit, en cohérence avec les orientations du SCOT, le projet territorial des élus. La formalisation d'un projet commun, concernant l'évolution du territoire communal dans son ensemble, permet au nouveau document de dépasser une vision uniquement réglementaire vers une vision globale prospective, définissant un cadre de référence et de cohérence pour les différentes actions d'aménagement engagées par la collectivité.

Les hypothèses de développement permettent d'espérer une population de plus de 1200 habitants à l'horizon 2015. Brandivy doit donc se structurer et évoluer en ce sens, afin de renforcer son identité. L'étude démographique a montré que la croissance de la population est largement tributaire du solde migratoire. La commune doit conserver un rythme de croissance démographique positive. Pour répondre aux besoins des prochaines années, on estime nécessaire la construction d'une centaine de logements supplémentaires.

► Renforcer l'urbanisation du bourg

Face aux contraintes topographiques et environnementales (zones humides et boisées), la commune se voit forcer de mener son extension principalement vers le nord.

Le développement urbain se fera en continuité du bourg afin de bénéficier de la présence des principales infrastructures et de la proximité des équipements publics (école, cimetière, équipements sportifs...). Pour anticiper les évolutions démographiques, la commune devra prévoir un emplacement réservé pour un agrandissement de l'école.

► Faciliter la construction de logements sociaux

La commune souhaite développer l'offre de logements locatifs sociaux sur la commune. Des secteurs seront réservés pour la construction de ces logements dans les zones AU du bourg (servitude au titre de l'art L123-2 d) du Code de l'Urbanisme.

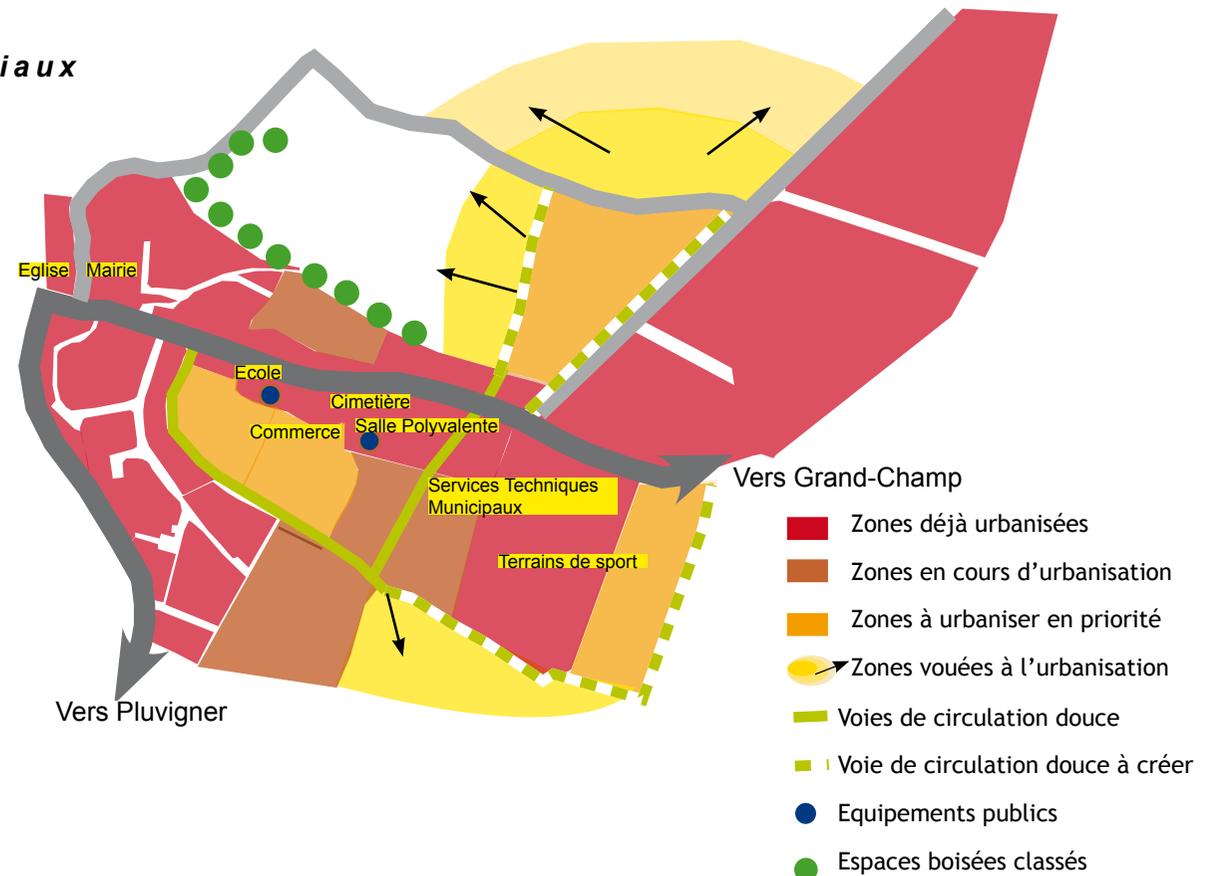
► Maîtriser l'extension des villages

De nombreux villages se sont étendus au gré des opportunités foncières mais la commune souhaite maintenant maîtriser l'extension des villages pour deux raisons :

- assurer le développement autour du bourg
- assurer une cohabitation entre les fonctions résidentielles et agricoles.

C'est pour cette raison que seuls les noyaux bâtis le long de la R.D.779 pourront être étendus à la marge afin de terminer l'urbanisation de Kernabessec et le Poteau.

Les autres noyaux bâtis ne pourront pas être étendus. Seules les dents creuses seront comblées et le bâti ancien restauré.



Respecter l'activité agricole

► Assurer la pérennité et le développement de l'activité agricole

L'activité agricole constitue une activité économique majeure pour la commune. Son importance justifie pleinement que le PLU permette de protéger les exploitations. Les récentes mutations ont entraîné une diminution du nombre des exploitations implantées sur le territoire communal.

Néanmoins, l'agriculture tient une place importante par son occupation de l'espace et son impact sur l'évolution et l'entretien du paysage. La préservation des zones agricoles est une garantie contre la banalisation et la fermeture du paysage, conséquence du mitage et de la mise en friche.

Le projet communal doit permettre à l'agriculture de se développer en évitant de produire des nuisances. Dans cet esprit, des zones Ab (secteurs de la zone agricole où les activités nuisantes sont interdites) seront définies autour des pôles d'habitat, notamment du centre bourg.

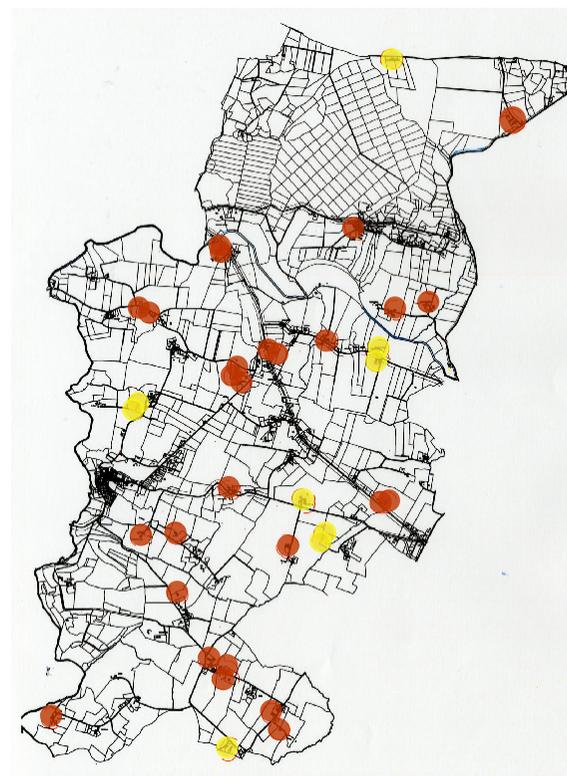
Le projet communal devra également permettre à l'agriculture de se tourner vers d'autres activités à l'instar du tourisme vert.

► Appliquer le principe de réciprocité

La cohabitation entre les fonctions résidentielles et agricoles pose parfois quelques problèmes. Le caractère diffus de l'habitat limite, en effet, les possibilités d'épandage pour les agriculteurs, tandis que les riverains ne sont pas toujours prêts à supporter les nuisances générées par l'activité agricole.

La réglementation du Code Rural soumet à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations habituellement occupées par des tiers, la même distance d'éloignement doit être imposée à ces derniers lors de toute nouvelle construction à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes. Les logements de fonction des agriculteurs devront être localisés en secteur A à moins de 50 m d'un ensemble bâti habité (hameau) ou dans une zone constructible à usage d'habitat située dans le voisinage proche du corps d'exploitation. L'objectif de cette mesure est d'éviter le mitage.

Dès lors, dans l'objectif de soutenir l'outil agricole, dans un contexte où de nombreuses exploitations disparaissent, il s'agira d'appliquer systématiquement un périmètre sanitaire de 100 mètres autour des bâtiments d'élevage. En 2005, les 3/4 des exploitations de Brandivy ont des bâtiments d'élevage à moins de 100 m de l'habitation de tiers.



- Bâtiment d'élevage non concerné
- Bâtiment d'élevage concerné par la présence d'un tiers à moins de 100 mètres

► *Préserver la qualité du cadre de vie*

Les nouveaux habitants d'une commune telle que Brandivy recherchent un contact privilégié avec la campagne. Le projet communal doit viser à offrir de nouveaux terrains à bâtir de qualité et un habitat diversifié. Pour conserver la qualité de vie de tous et pour une intégration rapide des constructions, les éléments végétaux existants seront préservés dans les zones d'extension du bourg. Les zones à urbaniser feront l'objet d'un accompagnement paysagé avec la plantation de nouvelles haies filtrant les vues entre les zones d'habitat et le paysage.

Par ailleurs, le projet communal doit chercher à préserver la silhouette du bourg qui contribue à l'identité de Brandivy.

Les nouveaux habitants sont sensibles à la qualité du site où ils vont s'installer et recherchent une qualité de vie. Ces nouveaux habitants doivent être intégrés à la vie de la commune. C'est en partie ce rôle fédérateur que joueront les cônes de vue sur le clocher, les cheminements et l'intégration urbaine des zones d'extension future.



► *Favoriser l'émergence d'un tourisme vert*

Les richesses de la commune sont autant d'atouts pour l'émergence d'un tourisme vert et culturel. La mise en valeur du patrimoine rural est une condition pour développer le concept de tourisme à la ferme ou de tourisme vert.

Les retombées du tourisme peuvent bénéficier à l'ensemble du territoire, notamment les hameaux ou écarts cette nouvelle activité permet de restaurer et mettre en valeur le patrimoine, les longères, les anciennes fermes et le petit patrimoine (puits, fours...). L'activité touristique apporte de nouvelles ressources et offre des pistes supplémentaires au secteur agricole pour se diversifier et éventuellement écouler une partie de la production de l'agriculture locale.

Pour ce faire, il convient de recréer une cohérence entre les différents pôles d'intérêt constituant le territoire brandiviens. Ceci pourrait être facilité par une extension de la base nautique, des possibilités d'hébergement et un traitement des cheminements (développer les circuits touristiques, aménager et baliser les sentiers, planter les haies pour agrémenter les cheminements...).



► *Valoriser le patrimoine bâti et préserver l'esprit des lieux*

La commune a la volonté de préserver et de mettre en valeur le patrimoine bâti et de préserver la variété et la qualité de ses paysages.

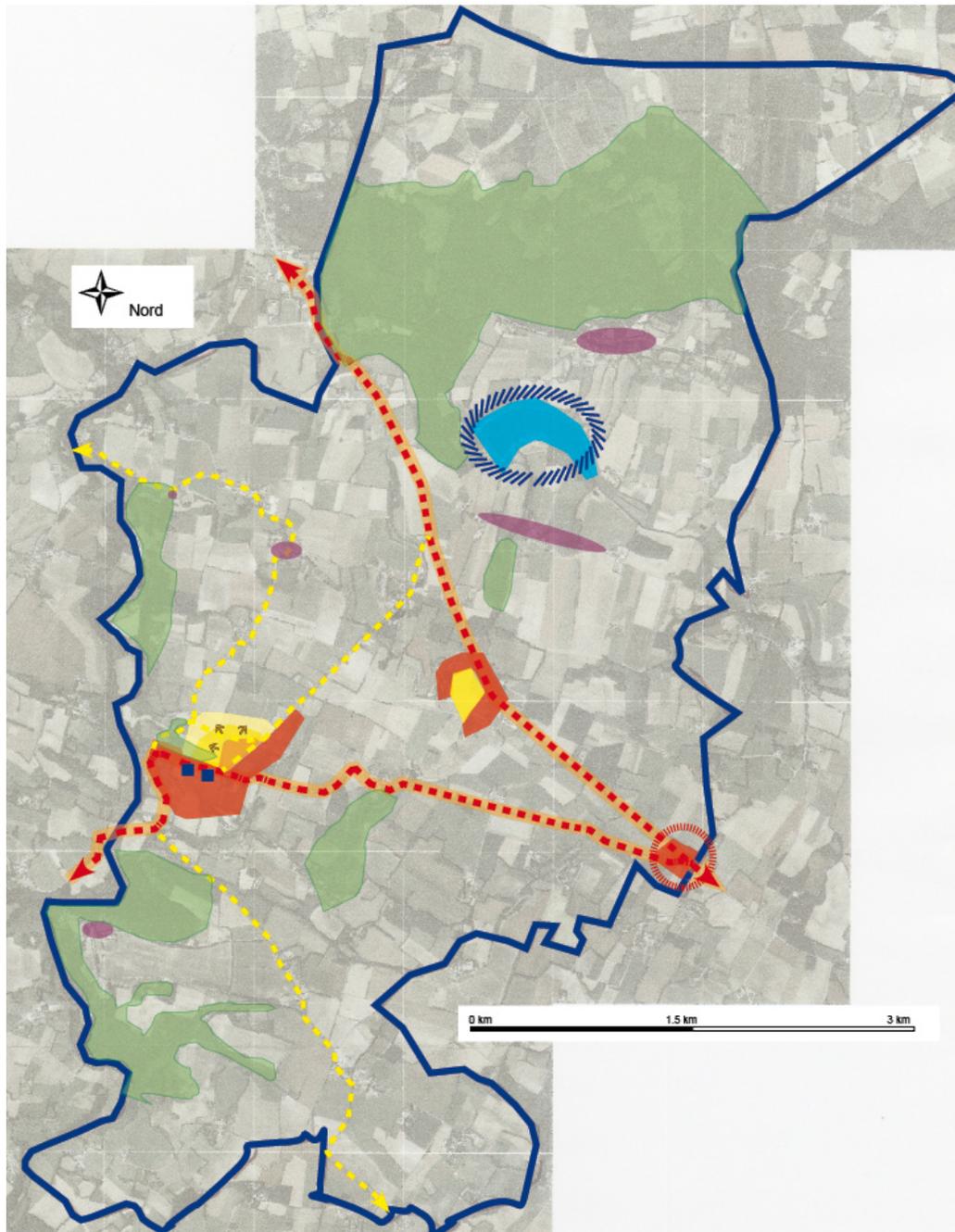
Les éléments patrimoniaux les plus intéressants feront l'objet d'un périmètre de protection architecturale. Par ailleurs, les villages sans activité agricole, présentant une certaine unité patrimoniale, feront l'objet d'une réglementation particulière (zones Nr), permettant d'accorder au mieux les constructions nouvelles au bâti existant.

Par ailleurs, la commune sera vigilante quant :

- au contrôle de la construction en milieu naturel, par le biais d'un zonage protecteur et d'un règlement adapté. La commune veillera à la restauration ou l'extension harmonieuse des anciennes demeures et à l'intégration dans le paysage des nouvelles constructions.
- à l'intégration des nouvelles constructions et à la protection des vues remarquables et des sites caractérisés par leur intérêt environnemental ou paysager.
- à la préservation de la trame bocagère et celle des espaces boisés le long des ruisseaux et du Loc'h.

Jouant un rôle de rideau ou de filtre entre l'espace naturel et l'espace bâti, le maillage bocager doit faire l'objet d'une protection particulière aux abords du bourg. Aussi, une attention sera portée aux haies contiguës aux parcelles ouvertes à l'urbanisation. Les éléments du paysage seront pris en compte dans l'instruction des permis de construire. Les éventuels dommages à l'environnement devront être compensés par des plantations.





Organiser l'offre de terrains à construire

- Renforcer et étendre l'urbanisation du bourg vers le Nord et dans le secteur de Kernabessec
- Emplacements réservés à prévoir pour un agrandissement du cimetière et de l'école.
- ⊗ Secteur du Poteau à réaménager en vue d'améliorer la sécurité routière et la qualité paysagère du site

Structurer les déplacements

- ▬ Respecter les marges de recul des voies départementales.
- ▬ Voiries secondaires structurant le bourg et desservant le bourg.
- ▬ Chemins ruraux à conserver ou à créer

Respecter l'activité agricole

Application systématique d'un périmètre sanitaire de 100 mètres autour des bâtiments d'élevage dans le souci d'éviter les conflits d'usage entre l'habitat et l'agriculture.

Mettre en valeur le patrimoine naturel et bâti

- Valoriser la richesse du patrimoine bâti en classant certains villages en zone Nr et en instituant des permis de démolir.
- Préserver la forêt de Lanvaux, les boisements et la maille bocagère.
- ⊗ Développer le tourisme vert en encourageant le développement des gîtes ruraux et en valorisant la base de loisirs autour de l'étang.