

PLAN LOCAL D'URBANISME RÉVISION



Projet d'aménagement et de développement durable

Arrêté le 29 septembre 2005

Approuvé le 06 juillet 2006

Rendu exécutoire le

SOMMAIRE

<u>AVANT PROPOS : LE CADRE ET L'ESPRIT DE LA DÉMARCHE</u>	2
1- QU'EST-CE QUE LE DÉVELOPPEMENT DURABLE ?	3
2- LE PADD : UNE DÉMARCHE RÉGIE PAR LA LOI	3
<u>LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME DÉFINIES PAR LA COMMUNE DE BRELES</u>	5

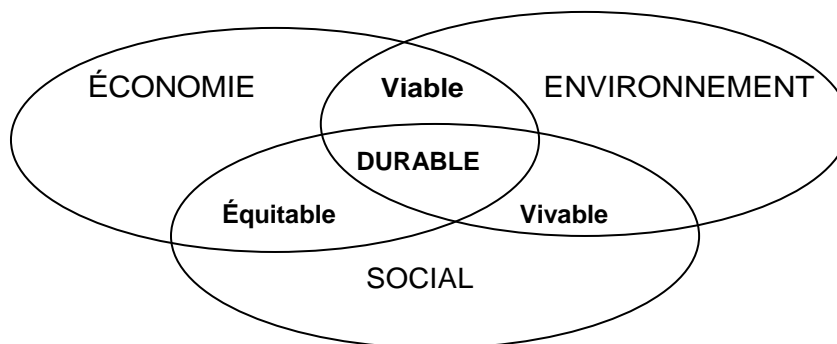
AVANT PROPOS : LE CADRE ET L'ESPRIT DE LA DEMARCHE

1- QU'EST-CE QUE LE DÉVELOPPEMENT DURABLE ?

Un développement est durable s'il permet de satisfaire aux besoins des populations actuelles sans compromettre ceux des générations futures.

En effet, le développement économique ne peut plus se concevoir sans prendre en compte les aspects sociaux, la lutte contre les inégalités et le respect de l'environnement. L'idée est que le développement ne peut être durable que si cette durabilité est à la fois économique, sociale et environnementale. Les modes de développement qui mettent en péril les ressources naturelles, accroissent les inégalités entre les populations, sont voués à l'échec à plus ou moins long terme. Le concept de développement durable s'appuie sur les 3 principes suivants :

- principe de solidarité : solidarité entre les peuples et les générations. Le développement doit profiter à toutes les populations ;
- principe de précaution : se donner la possibilité de revenir sur des actions quand on n'est pas sûr de leurs conséquences ;
- principe de participation : associer la population aux prises de décision.



2- LE PADD : UNE DÉMARCHE RÉGIE PAR LA LOI

La loi de « Solidarité et Renouvellement Urbains » du 13 décembre 2000, met fin à la politique de la ville menée ces dernières décennies. Opérant une véritable rupture, elle bouleverse la conception du droit de l'urbanisme, impose une nouvelle vision de la ville et remodèle le cadre des interventions publiques. Elle s'inscrit dans deux idées-forces, réflexions fondamentales sur la ville :

- la première idée-force est la notion de développement durable qui implique que le développement des sociétés modernes soit spatialement économe et soucieux de l'environnement tout en permettant une solidarité entre les habitants des milieux urbains et entre les espaces urbains et ruraux ;
- la deuxième idée-force est que l'organisation du territoire doit assurer, ou renforcer la cohésion territoriale et sociale en assurant une diversité urbaine et une mixité sociale.

- L'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme (modifié par la Loi Urbanisme et Habitat n°2003-590 du 2 juillet 2003) indique que **le projet d'aménagement et de développement définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.**
- L'article R-123-3 du Code de l'Urbanisme précise les objectifs ainsi que le contenu de ce PADD : « **Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L-110 et L-121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement** ».
- **Le débat et la validation des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme relatives à chacun des trois thèmes du développement durable (environnement, économie et social), ont eu lieu lors du conseil municipal du 04 mars 2004.**

**LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES
D'AMÉNAGEMENT ET
D'URBANISME DÉFINIES PAR LA
COMMUNE DE BRÉLÈS**

Si l'agriculture demeure indéniablement sa principale activité, BRÉLÈS est également devenue aujourd'hui une commune péri urbaine.

Elle dispose en effet d'une position géographique intéressante, proche de plusieurs bassins d'emplois ; ceci attire à la fois des personnes qui travaillent dans le Pays d'Iroise et qui sont proches de Brest, deuxième métropole régionale.

Afin de permettre à la commune de poursuivre son développement et de conforter et développer ainsi les services publics et privés (écoles, commerces,...), les élus souhaitent favoriser l'accueil de nouvelles populations, tout en préservant l'activité agricole et la qualité de l'environnement.

Aussi, afin d'assurer une utilisation économe de l'espace respectueuse de l'identité communale, tout en prévoyant la régénération de la population, les élus ont donc défini et débattu la politique d'ensemble suivante :

Objectif 1 : Permettre le développement de l'urbanisation lié aux besoins de la population en logements et en équipements, en le maîtrisant spatialement.

L'hypothèse d'une **poursuite de la tendance observée entre 1999 et 2004 inclus a été raisonnablement prise, soit un indice de construction de 8,3 constructions neuves / an / 1000 habitants en moyenne.**

Cette hypothèse correspond à un rythme de construction de **6,7 logements neufs / an** : la croissance démographique se poursuit sur la prochaine décennie, avec un accroissement de **+ 1,77 % / an, soit 965 habitants en 2015** (soit un gain + 155 habitants par rapport à 2005).

Un constat :

En se référant au taux de croissance annuel de la dernière période inter censitaire (1990-2000) et compte tenu de la réactualisation effectuée en 2005 d'après les chiffres de la mairie pour la construction neuve et l'enquête annuelle de recensement 2004 réalisée par l'INSEE, le présent Plan Local d'Urbanisme prend comme base démographique un taux de croissance annuel raisonnable de +1,77 % (contre - 0,21 % / an entre 1990 et 1999 - voir les prospectives démographiques détaillées dans le rapport de présentation), ce qui correspond à **un indice de construction de 8,3 logements neufs / an 1000 habitants (réellement observé sur la période 1999-2004 inclus)**

Le seuil des 800 habitants a probablement été atteint sur Brèlès en 2005 (779 habitants ont été recensés par l'INSEE courant 2004, mais il faut tenir compte de 14 logements supplémentaires pour cette seule année).

Or, il est indéniable que les taxes d'habitation et les taxes foncières constituent une ressource essentielle de revenu communal ; afin de disposer de capacités d'investissement, il est donc indispensable de pouvoir maintenir un certain rythme de construction.

La poursuite de cet accroissement prévisible de population 'consommerá' donc du terrain - **environ 20 hectares pour 10 ans**, en appliquant un coefficient de marché multiplicateur de 3 ; aussi la municipalité a-t-elle prévue des surfaces constructibles dont l'ouverture pourra être différée dans le temps (zones Uh, 1AUhb réglementées, et 2AU strictes).

Les élus insistent cependant sur la volonté de ne pas transformer BRELES en 'commune dortoir' ; les futurs habitants doivent pouvoir s'intégrer à la population et participer à la vie de la commune. C'est pourquoi les équipements sportifs et socioculturels ont été renforcés (second terrain de football, centre socioculturel récemment réalisé...).

Buts poursuivis

- **Renforcement des zones d'habitat**

prioritairement au niveau du bourg, car il constitue le véritable coeur de vie de la commune et regroupe l'essentiel des services (mairie, agence postale, centre socioculturel, école...) et des commerces (boulangerie, cafés, restaurants...);

- **sous forme de densification de quelques hameaux résidentiels existants**, sous réserve de ne pas nuire à l'agriculture et que les réseaux le permettent ;
- grâce à la **rénovation et au changement de destination** de certains bâtiments situés dans l'espace rural, ce qui permettra de préserver le patrimoine bâti existant.

• **Aménagement d'un espace « mairie et services »**

L'amélioration de la qualité des services proposés au niveau du centre bourg de Brélès — tant pour la population en place que pour les futurs habitants - **nécessite certaines opérations d'aménagement urbain.**

En particulier, il manque au centre bourg un véritable 'lieu de vie' ; la mairie, vétuste, s'ouvre directement en front de rue, sans espace dégagement piétonnier sécurisé.

Conformément aux dispositions des articles L300-1 et L.111-10 du Code de l'Urbanisme, des études ont été menées spécifiquement sur le projet d'aménagement du centre bourg, intéressant une zone située entre l'actuelle mairie et l'espace socio culturel « Lez-Kelenn ».

Objectif 2 : Maintenir le développement du tissu économique

Buts poursuivis et moyens d'actions :

• Préservation de l'agriculture

Conscient que cette **activité** demeure **prépondérante sur BRELES**, les élus ont cherché à déterminer la typologie de l'agriculture communale : Il subsiste actuellement une vingtaine d'exploitations, dont la moyenne d'âge des chefs est assez jeune. L'importance du nombre de mises aux normes récentes témoigne du dynamisme du secteur agricole. En outre, la réorganisation foncière et la présence de la CUMA renforcent encore la pérennité des exploitations.

La commune insiste sur la nécessité de trouver un certain équilibre entre les agriculteurs et les non-agriculteurs qui cohabitent dans l'espace rural.

Les sièges d'exploitations doivent donc être protégés contre les implantations de constructions susceptibles de nuire à leur fonctionnement et à leur développement. Ainsi, les constructions neuves non liées à l'agriculture sont donc interdites en zone A.

• Permettre l'accueil d'activités artisanales, industrielles ou commerciales

Une Zone d'Activités communale est prévue à cet effet à Keralas, à l'Est du centre bourg, en bordure de la RD 268.

• Développement du commerce et des services

La municipalité affiche une **forte volonté de développer des structures commerciales**, et de **permettre l'accueil d'activités de services aux entreprises et aux personnes**, ce qui suppose de trouver des lieux adaptés et de les inscrire en **réserves foncières et/ou en emplacements réservés dans le P.L.U.**

Il s'agit notamment de :

- Recentrer les services et les commerces ;
- Développer le panel des services offerts, sous forme par exemple de mise en place de services partagés et de prestation de services intellectuels.

• Développement de l'activité touristique

Il s'agit de **'capter l'attention' des touristes** (des randonneurs en particulier), afin qu'ils aient des raisons de s'arrêter et de consommer sur la commune.

En un mot, il s'agit de **rendre la commune la plus attractive possible, grâce à diverses actions visant à :**

- Mettre par exemple en place des ateliers touristiques, d'artisanat...
- Améliorer la signalétique ;

- Réaménager les entrées de bourg ;
- Mettre en place un schéma d'aménagement de l'Aber lldut au niveau communautaire (sentiers pédagogiques, découverte de la faune et de la flore...).

Des chemins de randonnées ont été créés, et des travaux de replantation de haies bocagères ont été engagés ; ces actions sont bénéfiques au développement touristique.

Objectif 3 : Protéger et mettre en valeur le cadre de vie (patrimoine naturel et paysages)

Cette orientation complète et appuie les précédentes : **la mise en valeur du cadre de vie permettra de retenir et d'attirer la population, mais aussi les touristes, ce qui contribuera à maintenir les commerces et services en place.**

Les actions de mise en valeur du patrimoine bâti (lavoirs, fontaines, fours à pain, croix, calvaires, colombiers...) et naturel (Aber lldut, vallées, ruisseaux, sentiers...) doivent être développées et encouragées.

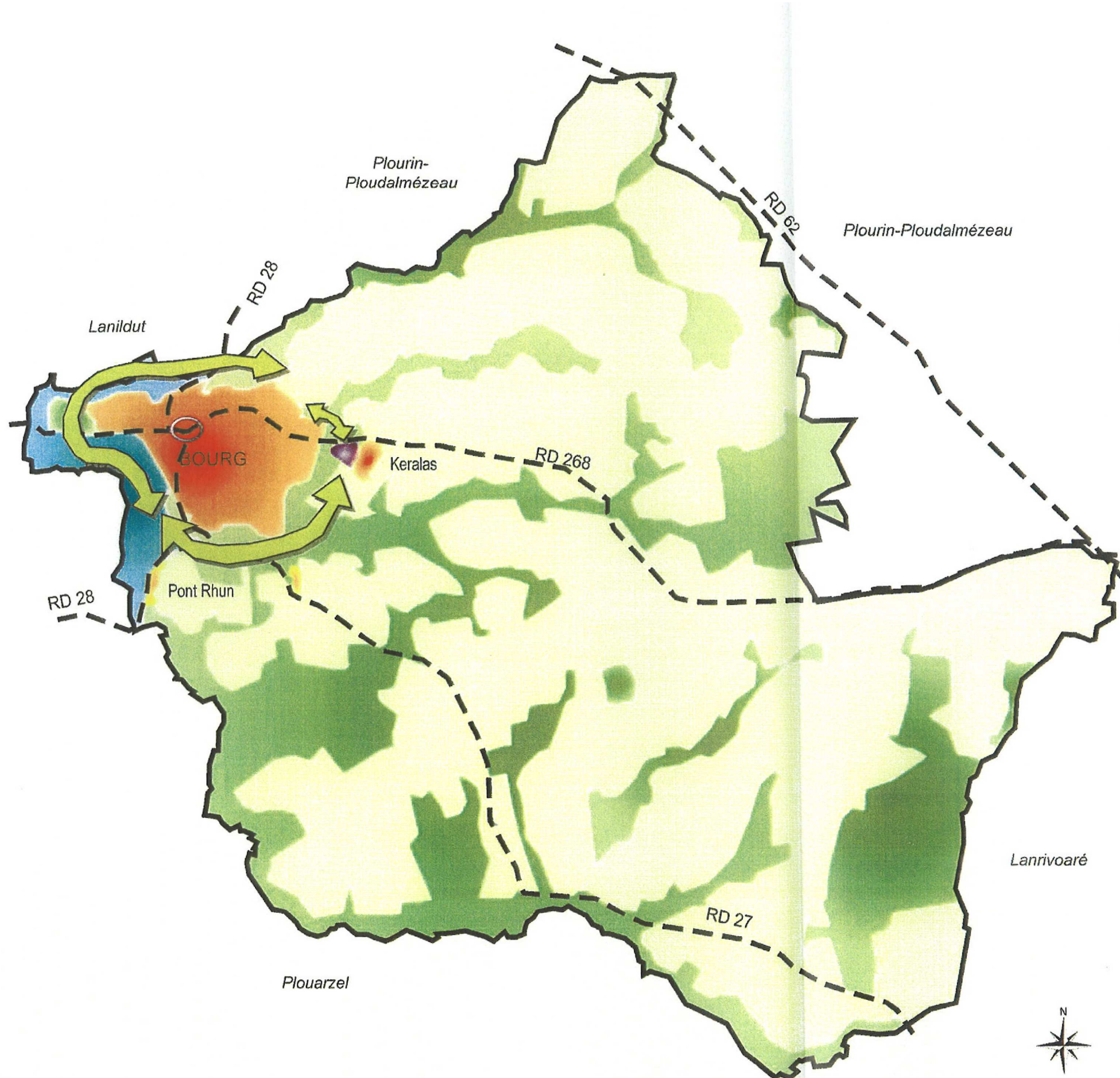
La demande d'inscription à un label (type 'village de France') est également évoquée.

Le Plan Local d'Urbanisme contient diverses dispositions en ce sens, visant notamment la protection de vallées, des boisements, des zones humides, des talus bocagers etc... (zonage N et prescriptions paysagères) :

Buts poursuivis et moyens d'actions

• Affirmation et reconnaissance des espaces naturels, des éléments de paysage et des vallons humides par :

- Un zonage N (« zone naturelle et forestière » généralisé dans les fonds de vallons, permettant de conserver des **coulées vertes** sur l'ensemble du territoire communal ;
- Un zonage N sur les principaux massifs et secteurs boisés ;
- Un zonage Ns sur les espaces et milieux littoraux à préserver en application de l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme (Loi Littoral) ;
- Une inscription en Espace Boisés Classés des boisements les plus significatifs de la commune ;
- Identification dans le P.L.U. des éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur par l'application de la **Loi Paysage** (Article L 123-1 7° du Code de l'Urbanisme).






B R E L È S


**SCHEMA DE SYNTHESE DES
GRANDES ORIENTATIONS
DU PADD**

Révision du Plan Local d'Urbanisme



**PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DE
L'URBANISATION EN LA MAITRIANT
SPATIALEMENT**

-  - Densifier le centre bourg
-  - Conforter les pôles d'urbanisation secondaire
-  - Maintenir des coupures d'urbanisation



**AMENAGER UN ESPACE MAIRIE-
SERVICES**

-  - Lancer une opération d'aménagement d'intérêt général pour la commune


**MAINTENIR LE DEVELOPPEMENT DU TISSU
ECONOMIQUE**

-  - Préserver l'outil agricole
-  - Accueillir des activités artisanales et commerciales

**PROTEGER ET METTRE EN VALEUR LE
CADRE DE VIE**

-  - Préserver les espaces naturels (vallées, boisements)
-  - Mettre en valeur les espaces remarquables (notamment vis à vis du tourisme)

VOIRIE STRUCTURANTE

-  RD 27, 268, 62, 28