

# PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE BRENNILIS

---

## **P.A.D.D.** **Projet d'Aménagement et de Développement Durable**

**2**

---

*Débat préalable au sein du conseil municipal le 20 février 2007*

---

Elaboration prescrite par délibération du Conseil Municipal le : 10 septembre 2004  
PADD débattu au sein du CM le : 20 février 2007  
PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal le : 03 juillet 2009  
PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal le : 13 janvier 2011  
PLU rendu exécutoire le : 24 février 2011

---

# **SOMMAIRE**

## ***Les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune***

A- les contraintes naturelles et réglementaires qui s'appliquent au territoire communal

B- les enjeux retenus par la commune

C- le projet d'aménagement et de développement durable

## ***Introduction***

---

Conformément à l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme présente le **Projet d'Aménagement et Développement Durable de la commune.**

Le PADD expose le projet communal en matière d'aménagement et d'urbanisme. C'est un document simple, accessible à tous les citoyens qui permet un débat clair au sein du Conseil Municipal.

Il définit les **orientations générales d'aménagement et d'urbanisme** retenues pour l'ensemble de la commune.

Le PLU peut, en outre, comporter des **orientations d'aménagement** relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le PADD, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

**Dans le cadre du PLU, les orientations d'aménagements et le règlement doivent être cohérents avec le P.A.D.D.**

# ***Les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune***

---

Les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement de la commune de BRENNILIS reposent sur la mise en cohérence de différents critères, à la fois objectifs (contraintes naturelles, réglementaires, techniques...) auxquels le territoire communal est soumis, et subjectifs (choix politiques, définition des priorités...)

## **A – Les protections réglementaires à respecter :**

### *La protection des tourbières :*

De nombreuses tourbières sont présentes sur le territoire communal. La richesse de leurs écosystèmes naturels et l'aspect particulier de leurs paysages imposent une protection spécifique de ces sites.

### *La protection des vallées et de leurs boisements d'accompagnement :*

La commune de BRENNILIS est parcourue par un réseau hydrographique important.

Ces vallées doivent être protégées pour des motifs paysagers et la qualité du cadre de vie (forte covisibilité sur les pentes, larges coupures vertes,...), mais aussi et surtout pour les écosystèmes naturels qu'elles représentent et pour la protection de la ressource en eau qu'elles assurent.

Ponctuellement, ces vallées peuvent présenter des difficultés à l'assainissement autonome.

### *La préservation des sites archéologiques :*

Symboles d'une occupation ancienne du territoire, ces espaces doivent être protégés de toute urbanisation.

### *Le maintien des sièges d'exploitation agricole :*

Leur préservation découle dorénavant directement de la loi. Aucune urbanisation ne peut les remettre en cause.

Leur repérage précis assure le maintien de marges de recul suffisantes pour leur évolution future.

Parallèlement, leurs rôles d'entretien, de façonnement, de régulation des paysages imposent leur sauvegarde et leur mise en valeur.

Outre les sièges d'exploitation, les surfaces utilisées par l'agriculture doivent également être préservées.

### *L'accompagnement des voies classées à grande circulation :*

Axes drainant du territoire, sources de bruit et de circulation, les voiries départementales qui irriguent le territoire communal doivent être prises en compte dans les futurs aménagements, en particulier au niveau des entrées du bourg : connexions, carrefours, accès, circulation des piétons, aménagement de leurs abords...

### *La prise en compte des risques technologiques :*

La présence, à l'Ouest de la commune, d'activités à risque (turbines à combustion, centrale nucléaire de Brennilis,...) nécessite de maîtriser l'urbanisation aux abords de la zone d'activités.

## **B - Les enjeux retenus par la commune de BRENNILIS :**

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, pour répondre à l'exigence de gestion économe de l'espace et de développement durable inscrits dans la loi, les responsables communaux ont mis en évidence quatre enjeux fondamentaux pour l'évolution de leur territoire :

### **1 - l'accueil de populations nouvelles**

Afin de poursuivre le récent renouveau de la population communale, les élus de la commune souhaitent voir la population augmenter au cours des prochaines années jusqu'à atteindre son niveau des années 70 (750 habitants environ). Pour favoriser la venue de ces nouveaux habitants, il est nécessaire de :

- ménager des zones d'habitat suffisantes couvrant l'ensemble du territoire communal,
- proposer des zones de résidence variées qui offrent un choix d'implantation et répondent à l'exigence d'un cadre de vie de qualité, tel qu'il est attendu par la population,
- poursuivre et encourager, parallèlement, l'accueil des populations moins aisées, sans discrimination, en favorisant la mixité des différents types d'habitat,
- proposer à la population des équipements commerciaux, sportifs, culturels et scolaires suffisants, au sein d'un espace urbain de qualité.

### **2 - la création d'un cœur de bourg véritable**

- prévoir le renouvellement urbain du centre bourg composé d'habitat ancien,
- favoriser une organisation urbaine qui réduise la linéarité du bourg.

### **3 - le maintien des activités économiques locales**

- prévoir le renouvellement urbain de la zone d'activité,
- garantir le maintien de l'activité agricole communale,
- améliorer l'accueil touristique.

#### **4 - le maintien de la qualité du cadre de vie**

Afin de garantir l'attractivité de la commune, il est en effet nécessaire, en accompagnement du développement projeté, de contribuer à la création d'un cadre de vie de qualité et au maintien des paysages remarquables représentatifs de la commune.

- préserver les espaces naturels et les sites emblématiques du paysage des Monts d'Arrée,
- préserver les vallées et les boisements les accompagnants,
- rendre accessible les espaces naturels à tous (randonnée...),
- améliorer la qualité paysagère des entrées de ville,
- encourager le maintien de l'activité agricole et éviter ainsi l'abandon progressif de certains secteurs ruraux,
- prendre les dispositions utiles, en matière d'habitat notamment, pour préserver le dynamisme social des zones délaissées par l'activité agricole.

## **C - La traduction de ces contraintes et enjeux, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable :**

Les enjeux traduisent les choix politiques communaux en matière d'urbanisme et d'évolution du territoire. Ces objectifs doivent cependant être confrontés aux "contraintes" auxquelles la commune doit obéir (contraintes naturelles, réglementaires...).

De la mise en parallèle de ces enjeux et contraintes découle le PADD, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, qui doit fixer les modalités d'évolution de la commune durant les 10 à 15 prochaines années.

Ce P.A.D.D. se décline en quatre volets :

- la définition d'un véritable cœur de bourg ;
- l'organisation cohérente de l'habitat et des éléments d'accompagnement ;
- le maintien des activités économiques locales ;
- la protection et la mise en valeur du cadre de vie et du patrimoine communal.

### **4.1.1 - La définition d'un véritable cœur de bourg**

BRENNILIS oppose aujourd'hui une image agréable, un cadre de vie de qualité à une urbanisation qui se lit difficilement, à cause d'une organisation trop linéaire. Le marquage d'un vrai bourg, d'une réelle centralité est un enjeu fort du PLU.

Pour affirmer cet objectif, les dispositions suivantes sont retenues par la collectivité :

- améliorer l'aspect des entrées de ville, en tenant compte de la sécurité routière ;
- poursuivre la mise en valeur du cœur de bourg, autour de la mairie et de l'église ;
- proposer à la population, des équipements commerciaux et publics suffisants, au sein du bourg ;
- favoriser le renouvellement urbain du centre bourg, par la reprise du bâti ancien ;
- construire autour du bourg, par le biais de nouvelles formes d'urbanisation respectueuses de son caractère rural ;
- développer le bourg « en épaisseur », vers l'Ouest et l'Est ;
- au Nord et au Sud du bourg, respecter des coupures d'urbanisation pour casser sa linéarité ;
- améliorer les liaisons transversales et inter-quartier.

### **4.1.2 - L'organisation cohérente de l'habitat et des éléments d'accompagnement**

■ Le marquage d'une centralité forte :

Dans la zone du centre bourg, il est décidé d'assurer de manière prioritaire :

- l'urbanisation et sa densification ;
- le développement des commerces et des équipements publics ;
- les aménagements urbains et les opérations d'embellissement des espaces publics.

C'est en effet, la mise en valeur d'un "centre-bourg" important, qui affirme l'activité et l'image de la commune tout au long de l'année.

La rénovation de la voirie au bourg a permis une mise en conformité avec les dispositions applicables pour les personnes à mobilité réduite. Un diagnostic portant sur 7 sites et ERP – mairie, école, camping, 2 salles polyvalentes, église, maison de la réserve naturelle et des castors – a été confié à la société Qualiconsult et sera posé d'ici au 31 décembre 2009 – y compris, pour la bonne règle, concernant la voirie urbaine.

#### ■ La zone pavillonnaire :

La demande en habitat sur BRENNILIS se concentre sur le pavillonnaire résidentiel. Ce type d'urbanisation est privilégié et étendu autour du bourg.

Cette zone pavillonnaire, offre une large diversité de choix d'implantation.

Dans un souci de mixité sociale, ces quartiers pourront également accueillir des opérations plus denses, afin de répondre aux différentes demandes.

#### ■ Les possibilités d'extension :

Afin de répondre à la demande, de diversifier l'offre, de l'optimiser et ainsi de conserver un coût du foncier raisonnable, des extensions de l'urbanisation sont retenues.

Les extensions sont définies en cohérence avec les autres objectifs que s'est donnée la commune : la création d'un vrai centre bourg, la préservation des espaces naturels et le maintien de l'activité agricole.

Ces possibilités d'extension restent en cohérence avec le développement actuel de la commune et sont notamment envisagées à proximité du bourg et au sein des villages.

#### ■ Les villages :

Parallèlement au développement au bourg, les élus souhaitent que certains hameaux – neuf sur les dix huit que compte la commune - puissent accueillir « **quelques constructions** ». Ces hameaux ne possèdent plus d'activité agricole, et peuvent donc recevoir des constructions nouvelles.

Il est important de prévoir le maintien d'un dynamisme par le peuplement, notamment de jeunes actifs, de villages ou hameaux qui, en l'absence d'activité agricole, et par le vieillissement inéluctable des populations résidentes, seraient confrontés à un déclin rapide nuisible à l'occupation de l'espace et à l'entretien du patrimoine environnemental si des possibilités d'installation n'étaient pas ouvertes à de nouveaux habitants.

Les possibilités de développement de l'habitat au bourg ou à proximité immédiate sont limitées du fait principalement de la servitude de périmètre de protection de captage de la Vierge, situé au voisinage Est du Bourg. Des possibilités de construction limitées sont donc souhaitables dans les hameaux non agricoles sous réserve d'une coupure stricte entre ces hameaux, villages et le bourg, la spécificité des premiers devant être préservée.

Il est par ailleurs important de soutenir le dynamisme économique de l'ensemble du territoire communal par la mise à disposition de lots constructibles à proximité de différents pôles et axes d'activités concentrés d'une part vers le réservoir St Michel, où différentes entreprises et services sont implantés, d'autre part à proximité de l'axe routier Morlaix Lorient.

Ces possibilités concernent les villages et hameaux suivants :

- Kerolland ;
- Kerhornou ;
- Kermorvan ;
- Kerflaconnier ;
- Nestavel Bihan ;
- Keriou ;
- Leintan ;
- Pen Ar Hars ;
- Roch Ar Had.

- Ploénez : Le village de Ploenez conserve une activité agricole compatible avec la réalisation de certaines constructions nouvelles (zone d'exclusion de 50 mètres).

#### ■ Les zones de sports et loisirs :

Le développement de l'habitat doit s'accompagner de la mise en place d'équipements propres à assurer les activités sportives, culturelles et de loisirs.

Le P.A.D.D.. retient :

- au centre bourg, la nécessité de conserver deux sites spécifiques (à proximité du terrain de football et de la salle polyvalente), adaptés et parfaitement desservis, où la commune pourra centraliser toutes ces installations ;

Un projet de médiathèque est en cours d'étude au bourg, sous forme de rénovation ou de substitution d'un bâtiment désaffecté propriété de la commune en centre ville – c'est-à-dire dans le périmètre cible.

### **4.1.3 - Le maintien des activités économiques locales**

Soucieuse de l'évolution à long terme de son territoire, BRENNILIS souhaite assurer une capacité minimale d'activité, que ce soit dans l'économie, l'agriculture ou le tourisme.

Cette volonté de maintien de l'activité est traduite par les dispositions suivantes :

- l'amélioration des espaces publics et privés de la zone d'activité ;
- l'encouragement au maintien de l'activité agricole, afin d'éviter l'abandon progressif de certains secteurs de la commune ;
- la préservation des sites d'exploitation agricole, de toute nouvelle urbanisation ;
- la mise en place d'un accueil touristique aux abords du lac Saint Michel (en cours de réalisation) ;
- la préservation de l'attractivité des hameaux dépourvus d'activité agricole pour éviter leur déperissement.

### **4.1.4 - La protection et la mise en valeur du cadre de vie et du patrimoine communal**

Afin de garantir l'attractivité de la commune, il est nécessaire, en accompagnement du développement projeté, de contribuer à un cadre de vie de qualité, en préservant les paysages urbains et ruraux et les espaces naturels.

Cette volonté d'amélioration de la qualité du cadre de vie, passe par les actions suivantes :

#### a) Le patrimoine architectural :

- prendre en compte la qualité architecturale dans les projets de construction et d'aménagement ;
- protéger le patrimoine vernaculaire qui se disperse sur le territoire.

#### b) Favoriser les déplacements piétons :

En tant que bourg rural, BRENNILIS doit offrir des possibilités de déplacements pédestres et cyclistes.

Lors de l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux quartiers, des cheminements piétons seront prévus. Ils pourront se raccorder à des chemins de randonnée, lorsque cela sera possible.

Il est également important de rendre accessible, les espaces naturels à tous, en confortant les chemins de randonnée existants et en en créant de nouveaux sur la base du réseau cadastré de chemins ruraux – ce qui sera grandement facilité grâce à l'apport reçu lors de l'organisation du Tro Menez Are en mai 2009..

c) Préserver le patrimoine rural et le paysage de lande et de bocage :

Le P.A.D.D. prévoit la protection des éléments paysagers caractéristiques du patrimoine rural de la commune, et de son maillage bocager.

Ce dernier sera protégé également pour des raisons hydrologiques.

Située au sein du site inscrit des Monts d'Arrée, la commune de BRENNILIS possède des crêtes rocheuses emblématiques du paysage de ce secteur, qu'il convient de mettre en valeur.

d) La protection des vallées, boisements et espaces sensibles :

Analysés comme une contrainte naturelle, retenus comme un enjeu fondamental de la richesse paysagère de la commune, les zones humides et les vallées du territoire communal, exigent des protections à la mesure de leur intérêt.

Les vallées, les boisements, les tourbières et les espaces sensibles... sont ainsi protégés à long terme, dans le cadre du P.L.U. Cette protection se justifie pour la préservation des paysages et des sites naturels, et l'amélioration de la qualité de l'eau et des écosystèmes qui accompagnent ces milieux.