

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

*Département des Côtes d'Armor
Commune de Bréhand*

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

Pièce 3

Code affaire : 20-0071

Resp. étude : ALN



SOMMAIRE

1. Proposer un développement urbain adapté aux spécificités territoriales.....	4
1.1. Poursuivre l'attractivité démographique du territoire.....	4
1.2. ...A travers une offre de logements répondant aux besoins des actuels et futurs habitants.....	4
 2. Conforter l'agglomération.....	5
2.1. Consolider l'armature urbaine dans une démarche de modération de la consommation foncière....	5
2.2. Renforcer la dynamique commerciale du bourg	5
2.3. Soutenir le développement de l'artisanat sur le territoire.....	6
2.4. Vers une restructuration de la couverture en équipement.....	6
 3. Accompagner les mutations et la valorisation de l'espace rural.....	7
3.1. Protéger les atouts du patrimoine bâti et naturel, marqueurs de l'identité territoriale et supports de l'activité touristique.....	7
3.2. Une constructibilité encadrée en campagne permettant une pérennisation des activités agricoles...	7
3.3. S'ancrer dans les principes de sobriété foncière.....	8
 4. Carte de synthèse.....	9

Cadre réglementaire

Le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est réglementé par le Code de l'Urbanisme, par le biais de l'article L151-5 (extrait) :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. ».

1. PROPOSER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN ADAPTÉ AUX SPÉCIFICITÉS TERRITORIALES

1.1. Poursuivre l'attractivité démographique du territoire...

La commune connaît une croissance constante et importante de sa population depuis le début des années 2000. Entre 1999 et 2021, la commune a accueilli 436 nouveaux habitants, soit environ une vingtaine d'habitants supplémentaires en moyenne par an sur les 20 dernières années. La variation annuelle moyenne de la population est particulièrement élevée sur la dernière décennie : 1.7% de croissance entre 2010 et 2021 ainsi que sur la période récente : 1.1% entre 2015 et 2021.

A l'horizon de la prochaine décennie, l'objectif est de poursuivre une croissance démographique dynamique et surtout qualitative, c'est-à-dire de manière modérée et maîtrisée, en adéquation avec la capacité des différents équipements communaux (scolaire, épuratoire...). L'objectif est de viser une croissance démographique annuelle moyenne de l'ordre de **0,9%** pour tendre vers une population d'environ 1930 habitants à échéance du PLU (2034). Ce calcul se base sur une population estimée en 2024 à environ 1765 habitants et **l'accueil d'environ 165 habitants entre 2024 et 2034**.

Cette évolution implique de réaliser environ 90 logements supplémentaires, soit 9 nouveaux logements en moyenne par an (entre 2024 et 2034), en estimant que la taille des ménages d'ici à 10 ans enregistrera une diminution au regard du desserrement démographique enregistrée sur la dernière décennie.

Cet objectif s'inscrit dans la dynamique enregistrée sur le territoire sur les 10 dernières années. En effet, ce choix de développement démographique s'appuie sur une attractivité renforcée de la commune pour les nouveaux habitants en lien avec une offre de santé particulièrement riche (maison médicale et nombreux praticiens sur Bréhand), un tissu commercial et artisanal solide, une situation géographique stratégique à proximité de pôles urbains et d'une desserte nationale.

1.2. ...A travers une offre de logements répondant aux besoins des actuels et futurs habitants

Le parc de logements de Bréhand est relativement homogène en termes de taille et de typologie. Une large majorité des résidences principales correspondent à des maisons individuelles de grande taille occupées par des propriétaires. La structure démographique de Bréhand se caractérise par une population relativement jeune et familiale qui observe un léger vieillissement sur les 6 dernières années (2014-2020).

L'apport de population estimé sur les 10 prochaines années se traduira par la réalisation d'une offre de logements de plusieurs types :

- **Des logements neufs** adaptés aux différentes étapes de la vie et aux diverses configurations familiales (personnes âgées, jeunes ménages, familles monoparentales, jeunes travailleurs...)
- Des logements issus de la **remobilisation du parc sous-occupé** : la commune, qui enregistre un taux de logements vacants relativement faible (environ 6%), poursuivra ses actions afin de stabiliser son parc vacant et ainsi assurer une rotation adéquate du parc de logement global.
- Des logements résultant du **changement de destination** des bâtiments aujourd'hui sans usage, identifiés au sein de l'espace rural notamment pour leur intérêt patrimonial.

Il s'agit de maintenir autant que possible les actuels habitants sur place en disposant d'une offre adaptée au vieillissement de la population et, dans un même temps, favoriser l'accueil de nouveaux ménages sur le territoire. En ce sens, l'objectif est de **composer une offre de logements plus diversifiée, afin de répondre aux besoins des différentes configurations familiales**. Cette diversification passe par :

- **La création d'une offre d'hébergement pour les seniors** : La réponse aux besoins des populations vieillissantes à travers la réalisation d'hébergements adaptés aux personnes âgées ou dépendantes de type résidence seniors, en connexion directe avec le centre-bourg et ses commodités (commerces, services et équipements).

- **Le développement d'une offre en petits logements** afin de faciliter l'accueil des jeunes sur le territoire, ce qui peut passer par le développement d'une offre en appartements notamment.
- **La diversification des formes urbaines** en respectant les objectifs du SCOT du Pays de Saint-Brieuc, soit une densité minimale de 18 logements par hectare à l'échelle de l'ensemble des opérations en extension de l'enveloppe urbaine sur les 10 prochaines années sur Bréhand.
- La participation, autant que possible, à l'effort intercommunal, en matière de logements à caractère social : malgré les difficultés actuelles à attirer les bailleurs sociaux sur le territoire, la commune restera attentive aux opportunités.

2. CONFORTER L'AGGLOMÉRATION

2.1. Consolider l'armature urbaine dans une démarche de modération de la consommation foncière

Un inventaire exhaustif des gisements fonciers a été effectué au sein de l'enveloppe urbaine de Bréhand et a permis de déterminer le niveau de faisabilité opérationnelle (simple, moyen ou complexe) de chaque gisement disponible en fonction des contraintes techniques, environnementales, paysagères, règlementaires, architecturales... Cette analyse permet d'**estimer le nombre de logements réalisables au sein de l'enveloppe urbaine à travers la mobilisation des gisements fonciers sur les 10 prochaines années.**

A l'appui de cette analyse précise, la commune de Bréhand respectera la réalisation **d'au moins 35% des logements à produire sur les 10 prochaines années en densification de l'enveloppe urbaine en cohérence avec l'objectif du SCOT.** Au-delà de la mobilisation des gisements fonciers, il s'agit de saisir l'opportunité de reconfigurer certains îlots du centre-bourg.

Toujours dans une logique d'optimisation du foncier et de limitation de la consommation foncière, Une densité plus élevée à l'échelle des futures opérations d'ensemble au sein du tissu urbanisé sera recherchée. Toute opération à vocation habitat réalisée à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du bourg sur une surface supérieure à 1200m² devra assurer la réalisation

d'au moins deux logements. Au-delà de son caractère chiffré, la densité est comprise comme **l'opportunité de travailler sur des formes urbaines renouvelées** (typologies de constructions, rapport à l'espace public, espaces de respiration...), tout particulièrement au contact du coeur historique.

Les divers enjeux urbains tels que l'accessibilité, l'impact sur l'environnement, le paysage et les espaces agricoles... doivent être intégrés dans l'identification des secteurs retenus pour la création de nouveaux quartiers d'habitat. Afin d'assurer la proximité entre les nouveaux quartiers d'habitations et les équipements, services et commerces et de permettre une insertion paysagère harmonieuse de ces nouveaux quartiers dans leur environnement immédiat, **les secteurs destinés au développement de l'habitat en extension de l'enveloppe urbaine, entre 2024 et 2034, seront localisés en continuité du tissu urbanisé du centre-bourg et représenteront une surface d'environ 2.5 hectares.**

2.2. Renforcer la dynamique commerciale du bourg

La commune de Bréhand dispose d'une **offre commerciale et de services significative eu égard à son poids démographique. Celle-ci répond en partie aux besoins du quotidien** : boulangerie-pâtisserie, pharmacie, épi services, bar-restaurant, boucherie, bar-tabac, fleuriste... Certains de ces établissements permettent à la commune de disposer d'une importante dynamique à travers la complémentarité de l'offre ainsi que la notoriété de quelques commerces.

Tout d'abord dans une logique de pérennisation de l'offre commerciale, **le maintien des commerces existants** le long de la rue commerçante est fondamental puisqu'ils permettent de drainer la population dans le coeur de bourg. Aussi, plusieurs actions pourront être mises en place afin de renforcer l'appareil commercial de Bréhand :

- **Protéger les linéaires commerciaux existants en interdisant le changement de destination vers du logement,**
- **Etoffer l'offre commerciale,** notamment sur le coeur de bourg,

- Réfléchir à la **restructuration des espaces de stationnement** en coeur de bourg pour faciliter l'accès aux commerces et services,
- **Profiter de l'arrivée de la fibre** sur toute l'agglomération puis sur l'ensemble du territoire communal pour attirer de nouvelles entreprises, notamment à vocation commerciale.

La localisation des futurs quartiers d'habitat au sein ou en continuité de l'enveloppe urbaine facilitera l'utilisation des modes doux (marche à pied, vélo) dans les déplacements quotidiens et appuiera la fréquentation des commerces, services et équipements communaux. La commune souhaite donc renforcer le réseau de continuités piétonnes en **privilégiant la réalisation de connexions douces avec le centre-bourg lors de l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux quartiers d'habitat.**

2.3. Soutenir le développement de l'artisanat sur le territoire

Le territoire dispose d'une zone d'activités : **la ZA du Vau Jaune**, à vocation artisanale, qui bénéficie d'un positionnement attractif le long de la RD768 reliant Lamballe à Moncontour. La commune compte aussi une vingtaine d'artisans (peintre, garage, paysagiste, dépanneur, poseur, maçon, couvreur...) répartis sur le territoire communal et notamment au sein de l'espace rural.

La zone d'activités bénéficie d'une localisation géographique particulièrement intéressante le long de la RD768. Cette situation explique l'attrait de nouvelles entreprises qui s'implanteront prochainement sur les espaces encore disponibles de la zone d'activités. En ce sens, la commune souhaite permettre le confortement de la zone d'activités à vocation artisanale en accueillant les nouvelles entreprises en priorité sur les derniers espaces aménagés de la zone et en intégrant le récent projet de développement de la zone sur la partie est (représentant une consommation foncière de l'ordre de 0.4 hectare).

La commune souhaite aussi pérenniser le tissu économique présent au sein de l'espace rural en permettant, au cas par cas, le **développement de certaines activités de manière encadrée** et en cohabitation avec l'activité agricole.

2.4. Vers une restructuration de la couverture en équipement

Le territoire compte une trentaine d'équipements, principalement regroupés autour de la mairie et de l'église. Le renforcement du poids démographique favorisera l'utilisation des équipements, localisés majoritairement au sein de l'agglomération.

Dans la continuité des actions engagées ces dernières années, la commune souhaite mettre en place des projets visant une amélioration globale des équipements communaux, afin de proposer à tous les types d'utilisateurs, une offre adaptée à leurs besoins, que ce soit sur le plan sportif, culturel, des loisirs, de la santé... Plusieurs actions permettront d'atteindre une restructuration du réseau d'équipements :

- Renforcer l'offre de santé avec **la réhabilitation et l'extension de la maison de santé**. Ce qui facilitera le regroupement des praticiens (médical et paramédical) et l'accès aux soins pour les habitants.
- **Agrandir l'espace de garderie** afin d'accompagner sa fréquentation croissante,
- **Réhabiliter le presbytère** et définir la vocation qui permettra de répondre au mieux aux besoins de la population (à destination d'équipement ou d'une autre destination pertinente),
- Favoriser le développement de **projets contribuant à la production d'énergie renouvelable telle que l'installation d'éoliennes, la création d'un parc photovoltaïque au Moulin Héry, la mise en place d'ombrière sur le parking de la mairie...**,
- **Optimiser les espaces situés sur la frange sud du bourg à des fins éducatives, touristiques et sportives** (du boisement au sud du lotissement des Genêts à la Peupleraie). Cet aménagement se fera dans une logique de mise en valeur de la nature présente et en connexion avec les équipements et sentiers de randonnée du territoire.

Ces différents projets permettront d'améliorer l'offre d'équipements sur le territoire pour accroître le nombre d'utilisateurs et ainsi renforcer les interactions sociales, qui participent du cadre de vie qualitatif. L'ensemble de ces projets se feront dans le cadre d'une démarche de consommation d'espace modérée. Le cimetière actuel arrive à saturation et son extension n'est pas envisageable.

dans la mesure où ce dernier est enclavé au sein du tissu historique du bourg. En ce sens, la commune souhaite identifier un espace pour la création d'un nouveau cimetière. Cet espace, qui représentera une surface de l'ordre de 0.15 hectare, pourrait se trouver le long de la rue de la Truite, à l'est du Bourg afin de combler une discontinuité bâtie.

La commune souhaite aménager un site de pumtrack et/ou un terrain à bossés accessible à tous les usagers à proximité des équipements sportifs existants. Ce projet se fera sur un secteur dédié à proximité des équipements sportifs existants et s'étendra sur une surface de l'ordre de 0.3 hectare.

3. ACCOMPAGNER LES MUTATIONS ET LA VALORISATION DE L'ESPACE RURAL

3.1. Protéger les atouts du patrimoine bâti et naturel, marqueurs de l'identité territoriale et supports de l'activité touristique

Sur le plan de la biodiversité comme sur celui des paysages, le territoire de Bréhand présente **un patrimoine d'intérêt** : boisements, espace agricole, réseau bocager, zones humides, réseau hydrographique dense (l'Evron, le ruisseau Margot, la Truite, la Touche...), points de vue, relief, arbres remarquables. Pour des motifs à la fois écologiques, paysagers, mais aussi en vue de maintenir un cadre de vie attractif (pour les habitants actuels et futurs), Il s'agit de **protéger et restaurer les cœurs de biodiversité, les continuités écologiques majeures à l'échelle du territoire et de préserver les paysages agro-naturels caractéristiques**.

Le patrimoine bâti est un marqueur essentiel dans le façonnage de l'identité de Bréhand, qu'il s'agit de protéger et valoriser. Il constitue à la fois le témoin du passé et le gage des richesses actuelles. Un travail fin de repérage des éléments patrimoniaux a été réalisé et a permis de distinguer :

- **Les sites / secteurs patrimoniaux** (Cascade des Grands Moulins, Site des Rochettes, site de Cambourg...), qu'il s'agira de protéger et de prendre en

compte en cas de projets dans leur environnement immédiat.

- **Les édifices remarquables** qui caractérisent le patrimoine bâti du territoire et participent de la singularité bâtie de Bréhand.
- **Les éléments du « petit patrimoine »** propres à l'histoire communale.

La commune souhaite **valoriser le potentiel touristique** du territoire en favorisant la découverte du patrimoine territorial. En ce sens, le **raccordement des sentiers de randonnée pour former une véritable continuité à l'échelle communale**, corrélé à leur **promotion** (guide communal, panneaux de signalisation...), permettrait de **mettre en avant les sites d'attrait des visiteurs** (édifices remarquables, sites naturels...).

Cela pourra améliorer la fréquentation touristique du territoire et profitera notamment aux établissements d'hébergement locaux. Le projet de PLU encourage d'ailleurs le **développement de l'offre d'hébergement touristique** : chambres d'hôtes, aire de camping-car...

3.2. Une constructibilité encadrée en campagne permettant une pérennisation des activités agricoles

L'activité agricole est particulièrement structurante à la fois pour l'économie locale ainsi que dans l'entretien et la gestion des paysages. En effet, près d'une cinquantaine d'agriculteurs exploitent les terres bréhandaises.

Un des enjeux forts du PLU consiste à permettre **la pérennisation et le développement des activités agricoles**. Cela passe essentiellement par le maintien et la protection de secteurs spécifiques à vocation agricole.

La protection de l'activité des exploitants agricoles passe par la protection des terres agricoles, elle-même corrélée à la limitation de l'étalement urbain et du mitage du territoire communal. En ce sens, les possibilités d'évolution seront strictement encadrées :

- **Aucune construction neuve à usage de logements** ne sera autorisée dans l'espace rural (à l'exception des logements de fonction des exploitants),
- **Les logements de fonction nécessaires à l'activité agricole seront autorisés** et privilégieront une implantation qui ne participe pas du mitage de l'espace rural,

- **Les changements de destination** des bâtiments, identifiés à l'appui d'un panel de critères (intérêt patrimonial, impact sur le monde agricole...), pourront être envisagés, sans compromettre l'activité des exploitants,
- **L'extension, la rénovation/réhabilitation d'habitations existantes et la réalisation d'annexes** aux habitations existantes seront autorisées de manière limitée.
- **La poursuite de l'activité de la carrière** dans une logique de valorisation de la richesse du sol et du sous-sol, et la possibilité de son développement pour l'enfouissement et le stockage de déchets inertes, seront pesées au regard des enjeux paysagers, environnementaux et agricoles.

Il s'agira de trouver un **équilibre entre la présence de tiers en campagne et la limitation des impacts sur l'agriculture et les paysages.**

3.3. S'ancrer dans les principes de sobriété foncière

Sur un plan foncier, le PLU vise une réduction de la consommation d'espace, s'inscrivant en cela dans la trajectoire portée par la Loi «Climat en résilience». La consommation d'espace observée sur la décennie précédente (2011-2021) représente **6.1 hectares** selon les données du MOS régional. Le projet de PLU intègre la consommation foncière réalisée depuis 2021 :

- Pour l'habitat : la consommation d'une surface de l'ordre de 0.6 hectares (projet route de Hénou, maisons construites au coup par coup au sein de l'espace rural ou en extension du bourg...) ;
- Pour les équipements : une consommation d'une surface d'environ 0.37 hectare pour la station d'épuration qui correspond à une consommation d'intérêt communautaire ;
- Pour les activités économiques : aucune consommation observée depuis 2021.

Soit une consommation foncière communale de l'ordre de 0.6 hectare depuis 2021.

Et prévoit sur les 10 prochaines années (2024-2034) :

- Pour l'habitat : la consommation d'une surface de l'ordre de 2.5 hectares ;
- Pour les équipements : une consommation d'une surface d'environ 0.5 hectare ;

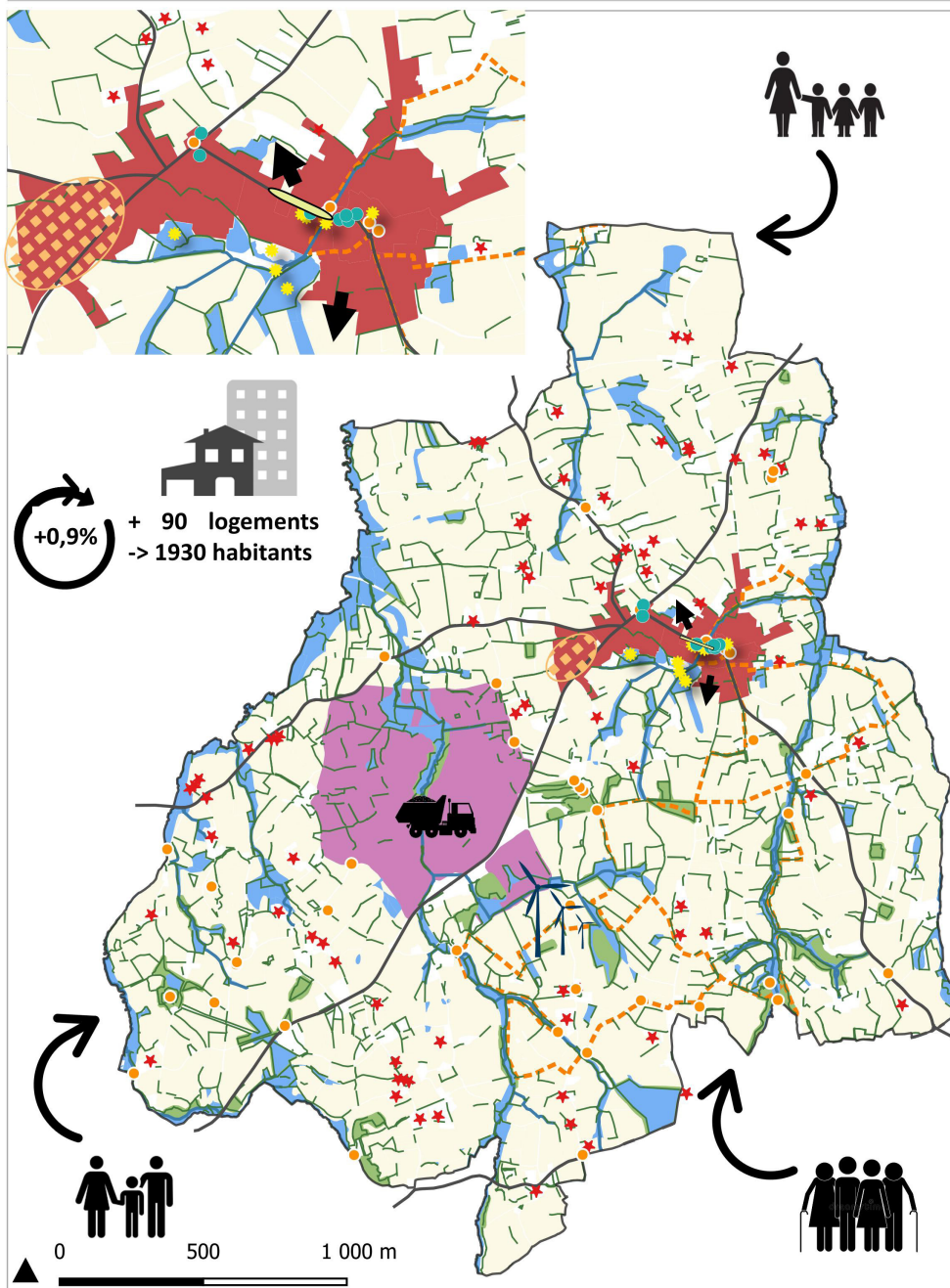
- Pour les activités économiques : une optimisation de la zone d'activités existante ainsi que le projet sur la partie est de la zone d'activités (0.4 hectare environ).

Soit une consommation foncière de l'ordre de 3.4 hectares environ.

4. CARTE DE SYNTHÈSE

Carte ayant valeur d'illustration graphique, indicative à l'échelle de la commune - Carte n'ayant pas de valeur d'orientations générales du PADD

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES



1 - PROPOSER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN ADAPTÉ AUX SPÉCIFICITÉS TERRITORIALES

1.1. Poursuivre l'attractivité démographique du territoire...

0,9% Viser une croissance démographique annuelle moyenne de 0,9% (1930 habitants d'ici 2034)

+ 90 logements
-> 1930 habitants Réaliser environ 90 nouveaux logements à échéance du PLU

1.2. ...À travers une offre de logements répondant aux besoins des habitants

Composer une offre de logements diversifiée...

...répondant aux différentes compositions familiales

2 - CONFORTER L'AGGLOMÉRATION

2.1. Consolider l'armature urbaine dans une démarche de modération de la consommation foncière

Réaliser au moins 35% des nouveaux logements en densification de l'enveloppe urbaine

Etendre l'urbanisation à vocation habitat en continuité de l'enveloppe urbaine sur une surface d'environ 2.5 hectares

2.2. Renforcer la dynamique commerciale du bourg

Conserver les commerces existants

Renforcer l'appareil commercial sur la rue principale du bourg

2.3. Soutenir le développement de l'artisanat sur le territoire

Renforcer la zone d'activités du Vau Jaune qui profite d'une situation géographique stratégique

2.4. Vers une restructuration de la couverture en équipement

Améliorer l'offre en équipements (garderie, maison médicale, pumtrack, éoliennes...)

3 - ACCOMPAGNER LES MUTATIONS ET LA VALORISATION DE L'ESPACE RURAL

3.1. Protéger les atouts du patrimoine bâti et naturel, marqueurs de l'identité territoriale et supports de l'activité touristique

Assurer la protection des zones humides, des cours d'eau, des espaces boisés, du bocage...

Conserver et valoriser les éléments du patrimoine bâti...

...Notamment par le renforcement du réseau de circuits de randonnée

3.2. Une constructibilité encadrée en campagne permettant une pérennisation des activités agricoles

Pérenniser les exploitations agricoles existantes et futures

Maintenir les secteurs exploités

Evaluer les possibilités de développement de la carrière au regard des enjeux connexes