

Département d'Ille et Vilaine

Commune de
BRUC-sur-Aff

Révision du Plan Local d'Urbanisme

DOSSIER D'APPROBATION

Pièce n°2 : Projet d'Aménagement et de
Développement Durable (PADD)

Vu pour être annexé
à la délibération du 05.11.2008
Le Maire,

PLU	Prescrit	Arrêté	Approuvé
Elaboration du PLU	Le 23.02.2006	Le 10.12.2007	Le 05.11.2008

Paysages de l'Ouest
Le Montana B
2, rue du Château de l'Eraudière
BP 30 661
44306 NANTES cedex 3
tel : 02.40.76.56.56
fax : 02.40.76.01.23
e-mail : paysages.de.louest@wanadoo.fr

Sommaire

Rappel du diagnostic et des orientations de développement.....	2
I. Favoriser le développement démographique et urbain	3
A. Un objectif de 1 000 habitants en 2020	3
B. Développer la commune dans le cadre d'un projet urbain global.....	3
C. Améliorer les circulations au sein de l'agglomération	4
D. Favoriser une mixité sociale et urbaine	4
II. Soutenir le maintien et l'accueil d'activités économiques.....	5
A. Maintenir et assurer des possibilités de développement de l'agriculture	5
B. Favoriser un développement économique adapté à la commune	5
III. Préserver et mettre en valeur le cadre de vie, le patrimoine naturel et historique.....	6
A. Protéger les éléments naturels pour leur valeur écologique	6
B. Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti	6
IV. Définir les aménagements et les équipements liés au développement urbain	7

Rappel du diagnostic et des orientations de développement

Le territoire

- Un territoire marqué principalement par l'activité agricole ;
- Des sites naturels sensibles à préserver (cours d'eau, boisements, haies) ;
- Un habitat réparti entre le bourg qui n'accueille que 20% de la population et de nombreux villages répartis sur l'ensemble du territoire communal.

Quelques chiffres, quelques repères...

- Une population de 825 habitants au recensement de 2006, soit 50 habitants supplémentaires depuis 1999 ;
- Une récente reprise démographique après des décennies de baisse de la population ;
- Un rajeunissement de la population avec l'arrivée de jeunes ménages ;
- Une forte progression du rythme de création de logements depuis 1999 (une douzaine de nouveaux logements par an entre 1999 et 2005) avec une part importante de réhabilitations d'anciens bâtiments (60% des logements créés sur la période).

Des contraintes au développement urbain

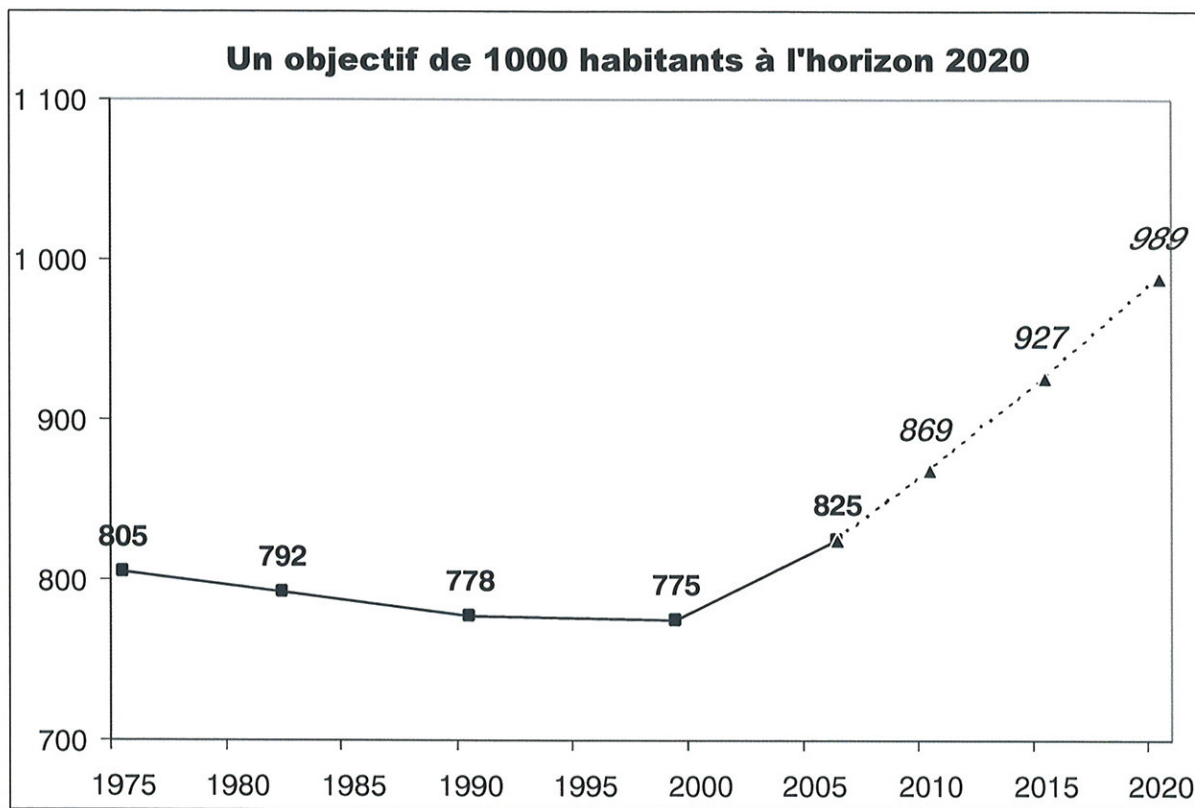
- L'existence de zones humides identifiées par une étude réalisée en 2006 par le Grand Bassin de l'Oust ;
- La présence d'exploitations agricoles avec élevage à proximité du bourg et de certains villages.

Les dynamiques territoriales

- Une situation favorable à proximité de l'axe Rennes – Redon ;
- Une proximité des pôles d'emplois locaux (La Gacilly, Maure-de-Bretagne, Pipriac).

I. Favoriser le développement démographique et urbain

A. Un objectif de 1 000 habitants en 2020



- La commune souhaite :
 - Pérenniser la croissance de la population connue depuis 1999.
 - Permettre l'accueil d'une population jeune et active en favorisant une offre en logements adaptée
- Pour cela, la commune se donne comme objectifs :
 - Permettre la création d'environ huit à dix logements par an ;
 - Définir 12 ha de zones constructibles ;
 - Proposer des secteurs pour l'habitat en bonne insertion avec le tissu urbain.

B. Développer la commune dans le cadre d'un projet urbain global

- Conforter le bourg tout en préservant les zones humides et les activités agricoles situées au sud et les qualités paysagères : le développement est donc privilégié vers le nord-est du bourg ;
- Échelonner l'urbanisation dans le temps afin de maîtriser le rythme de croissance ;
- Conforter les principaux hameaux dans leurs périmètres en autorisant les constructions dans les dents creuses et en tenant compte des périmètres de protection des activités agricoles ;

C. Améliorer les circulations au sein de l'agglomération

- Poursuivre le développement des cheminements piétons dans les zones d'urbanisation futures.
- Préserver les trames végétales qui accompagnent les cheminements existants

D. Favoriser une mixité sociale et urbaine

- Développer l'offre en logements tout en la diversifiant : proposer la création de logements destinés à la location ou à la primo-accession dans les opérations de développement urbain
- Favoriser les réhabilitations du parc ancien vacant ou abandonné

II. Soutenir le maintien et l'accueil d'activités économiques

A. Maintenir et assurer des possibilités de développement de l'agriculture

- Prendre en compte les bâtiments agricoles existants pour assurer leur préservation dans le cadre du principe de réciprocité ;
- Favoriser le maintien des sièges d'exploitations agricoles sur le territoire et assurer la cohérence des exploitations ;
- Envisager un développement urbain respectant les potentialités de développement de l'agriculture ;
- Préserver des zones agricoles suffisamment vastes et homogènes pour assurer la pérennité des exploitations et leur développement ;

B. Favoriser un développement économique adapté à la commune

- Permettre le développement d'activités artisanales et commerciales de proximité dans la commune ;
- Permettre le développement d'une petite zone d'activités au nord du bourg
- Favoriser l'urbanisation autour du bourg pour pérenniser le commerce

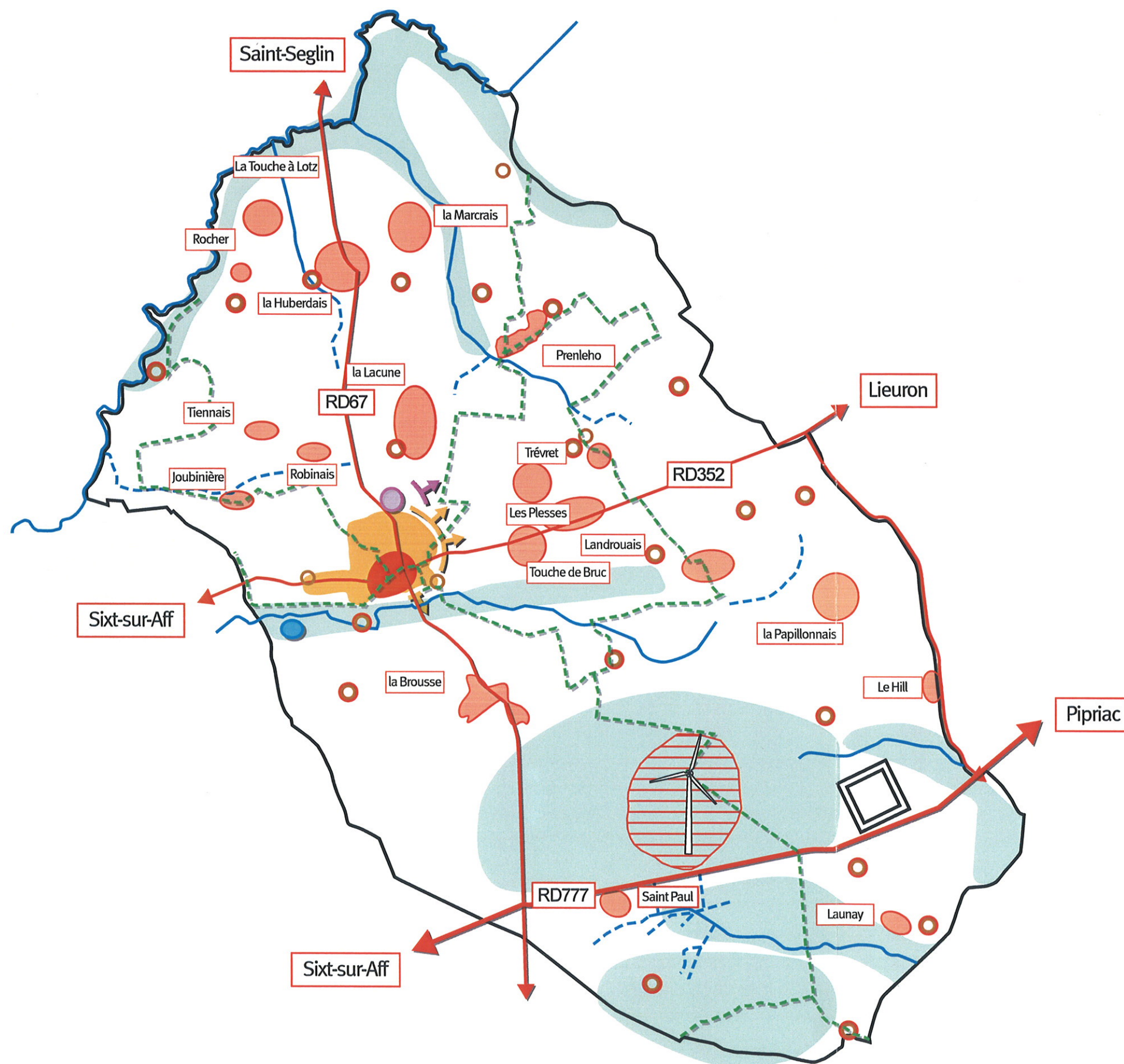
III. Préserver et mettre en valeur le cadre de vie, le patrimoine naturel et historique

A. Protéger les éléments naturels pour leur valeur écologique

- Protéger les zones humides nécessaires à la qualité des sites ;
- Protéger les boisements, les talus plantés et les haies bocagères structurantes ;
- Préserver la qualité paysagère de la commune en limitant le développement des hameaux.

B. Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti

- Permettre la rénovation de l'habitat traditionnel en préservant la qualité architecturale ;
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti d'intérêt architectural et patrimonial en se basant sur l'inventaire réalisé par la DRAC.



- Secteur d'habitat du centre ancien
- Secteur d'habitat ou mixte
- ➔ Secteur d'extension à usage d'habitat
- Secteurs d'activités
- ➔ Secteur d'extension à usage d'activité
- Hameaux ou villages à conforter
- Équipements d'intérêt général
- Rivière ou ruisseaux
- Site d'intérêt architectural et patrimonial à préserver
- - - Itinéraires de randonnées à préserver
- Secteurs à enjeux naturel ou paysager
- ⊖ Projet de Parc Eolien
- Exploitations et bâtiments agricoles
- Exploitations en installations classées

Bruc-sur-Aff

Contrat d'objectifs - PLU

U520 - décembre 2007

