



Modification du PLU

Dossier d'Approbation

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal en date du

2 – PADD



PREAMBULE

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) est l'occasion pour la commune de formuler dans un document unique, l'ensemble de la politique d'urbanisme et d'aménagement du territoire de SAINTE ANNE SUR BRIVET pour les années à venir.

Conformément à l'article L. 123-1-3 du Code de l'Urbanisme, le PLU présente le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune. Dans le respect des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1 du Code de l'Urbanisme, le PADD définit 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.

Le PADD s'inscrit dans une perspective de développement durable et répond à trois principes du Code de l'Urbanisme, et dans le respect du SCoT en cours et des protections environnementales (Natura 2000, Zones Humides, Zones inondables...) :

- l'équilibre entre le renouvellement urbain, l'urbanisation nouvelle et la préservation des espaces naturels et des paysages ;
- la diversité des fonctions urbaines et la diversité sociale dans l'habitat ;
- une utilisation économe des espaces naturels, urbains et périurbains, la maîtrise des déplacements, la préservation des ressources environnementales et patrimoniales et la prévention des risques.

La commune de SAINTE ANNE SUR BRIVET bénéficie d'un cadre de vie qualifiant marqué par la présence des marais du Brivet qui encadrent le territoire et apportent une véritable richesse environnementale et paysagère et le plateau agricole ouvert, sillonné de vallons boisés. Territoire agricole, la commune a su préserver ses paysages et ambiances tout en assurant le développement du bourg et de ses hameaux.

En cela, la commune souhaite s'appuyer sur la RD 33 qui relie le bourg à la ville-centre Pontchâteau pour développer sa capacité d'accueil notamment en matière d'activités économiques.

Ainsi, SAINTE ANNE SUR BRIVET désire accompagner le développement territorial en s'appuyant sur ses potentiels tant économiques, démographiques que patrimoniaux tout en maîtrisant sa croissance et en respectant sa richesse environnementale. Afin d'assurer un développement équilibré de son territoire, l'ensemble des actions et opérations doivent s'inscrire dans un cadre global de référence (le PADD) tout en respectant les principes de développement durable.

Ainsi, le développement de SAINTE ANNE SUR BRIVET à l'horizon 2029 s'articule autour des enjeux suivants :

- **Affirmer le bourg dans son rôle de centralité** en privilégiant la densification du tissu urbain tout en préservant la qualité des espaces publics, la mixité des fonctions et en maîtrisant ses extensions avec une attention particulière portée au traitement des franges urbaines ;
- **Accueillir et intégrer les nouveaux habitants** pour répondre aux perspectives de croissances choisies par la commune et aux objectifs préconisés par le SCoT ;
- **Maintenir un accueil de population à l'échelle du territoire** en assurant la pérennité des hameaux dans leur enveloppe actuelle ;

- **Valoriser le patrimoine urbain et naturel, notamment les secteurs de marais** et valoriser les espaces naturels et agricoles environnants le bourg ;
- **Accompagner le dynamisme économique communal** en maintenant la zone artisanale existante dans le prolongement de la zone agglomérée et en développant les capacités d'accueil d'activités commerciales et de services au contact de Pontchâteau ;
- **Conforter le caractère rural du territoire et l'activité agricole liée ;**
- **Organiser et développer le maillage de cheminements piétons et cycles** pour inciter aux déplacements doux tant à l'échelle du bourg qu'à l'échelle du territoire ;
- **Protéger les milieux naturels sensibles** ainsi que le patrimoine arboré.

Le PADD établit le projet d'aménagement du territoire pour les 12 ans à venir.

L'ensemble des enjeux fonde les orientations générales du PADD déclinées par thèmes.

Les principes ainsi énoncés dressent le cadre de référence dans lequel les actions communales, tant publiques que privées, devront se développer, assurant ainsi une cohérence d'ensemble et une lisibilité globale des programmes d'actions.

Le PADD dresse un cadre assurant l'anticipation de tendances d'évolution du territoire à plus long terme.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables expose ainsi les volontés communales qui s'articulent autour de trois principes fondamentaux :

- Une commune soucieuse de la **préservation de ses milieux naturels** et de la prise en compte de la sensibilité des espaces dans la réflexion sur le développement du territoire et la **valorisation de son cadre de vie** ;
- Une commune s'engageant dans un **développement urbain harmonieux** au sein de son bourg et de certains hameaux pour poursuivre l'accueil d'une population recherchant la qualité paysagère qu'offre le territoire communal ;
- Une commune renforçant son **attractivité économique** pour assurer la pérennité des activités existantes (artisanales, agricoles) et l'implantation de nouvelles entreprises au contact de la ville-centre Pontchâteau.

ORIENTATIONS GENERALES

Une commune soucieuse de la préservation de ses milieux naturels et de la prise en compte de la sensibilité des espaces dans la réflexion sur le développement du territoire et la valorisation de son cadre de vie

La richesse du territoire de SAINTE ANNE SUR BRIVET doit être préservée et valorisée. De ce fait, le développement de SAINTE ANNE SUR BRIVET doit tenir compte de la valeur patrimoniale (paysagère, architecturale, environnementale), économique (entrepreneuriale, agricole) et écologique (Site Natura 2000, continuités écologiques, trame verte, trame bleue ...) du territoire afin de contribuer à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement.

Préserver le caractère champêtre et rural du territoire

Afin de préserver le caractère champêtre et rural du territoire, la commune protège ses espaces agricoles en limitant le mitage par l'urbanisation. Ceci s'accompagne d'une densification de l'urbanisation et d'un travail en épaisseur du tissu urbain de la zone agglomérée et des zones bâties.

Parallèlement, le développement de la construction en zone agricole spécifique se fera en corrélation avec la Charte Agricole.

Afin de préserver l'identité et le caractère rural de certains hameaux, certains cœurs d'îlots, franges de hameaux et/ou fonds de jardins sont préservés. Ceci garantit le maintien de la composition caractéristique de ces lieux.

Le développement du bourg s'inscrit dans un cadre paysager agricole ouvert. La commune accompagne l'intégration de la zone agglomérée dans le paysage par une zone tampon constituée par les interstices agricoles enclavés entre les secteurs déjà urbanisés.

Préserver le patrimoine bâti

SAINTE ANNE SUR BRIVET compte plus d'une cinquantaine de hameaux. Un certain nombre d'entre eux présente un patrimoine bâti traditionnel, issu notamment de l'activité agricole passée (granges, anciennes longères...) avec une certaine qualité architecturale.

Ainsi, en cœur de hameaux, la sauvegarde de ce patrimoine identitaire est assurée par les possibilités de réhabilitations et de changements de destination des bâtiments de qualité reconnue, à condition de ne pas occasionner de gêne pour l'activité agricole et d'être raccordé aux réseaux dans des conditions satisfaisantes.

Parallèlement, la pérennité du bâti existant dans les hameaux est confirmée par la possibilité d'extension mesurée et de constructions d'annexes.

Toujours dans une optique de préservation du patrimoine local, le petit patrimoine (puits, fontaines, fours à pain...), comme le patrimoine historique (moulins) sont protégés.

Inciter à la découverte du territoire, de ses paysages et de son patrimoine

L'objectif est d'inciter à la découverte de ces paysages en renforçant les possibilités de circulations douces (sentiers de randonnée, itinéraires cyclables) mettant en valeur des espaces naturels, de loisirs, le patrimoine historique sur l'ensemble de la commune. Au-delà de la vocation « promenade » de ces liaisons douces, existe un véritable enjeu de connexions alternatives à l'intérieur du territoire, visant à relier le bourg de SAINTE ANNE SUR BRIVET au territoire de Pontchâteau.

La composition physique du territoire s'accompagne d'une richesse arborée visible dans le paysage sous forme de haies bocagères. Ces haies assurent un rôle paysager d'accompagnement des cheminements et des vues mais aussi écologique et hydraulique. Il convient de les préserver dans le cadre de la valorisation de l'identité communale.

Protéger les éléments naturels et paysagers participant à la qualité du cadre de vie et jouant un rôle essentiel dans la préservation de la biodiversité et des ressources en eau

Le territoire communal présente une diversité de milieux et d'écosystèmes de qualité issue des zones de marais et des nombreux vallons traversant le sud du territoire. La nature du sol et du sous-sol ainsi que la topographie engendrent également l'existence de zones humides. Ces milieux sont caractérisés par une nature (boisement, ripisylve, eau dormante, eau vive...), des origines et des richesses écologiques (faunistiques et floristiques) constitutives des corridors écologiques de la trame bleue et verte qui nécessitent d'être préservés.

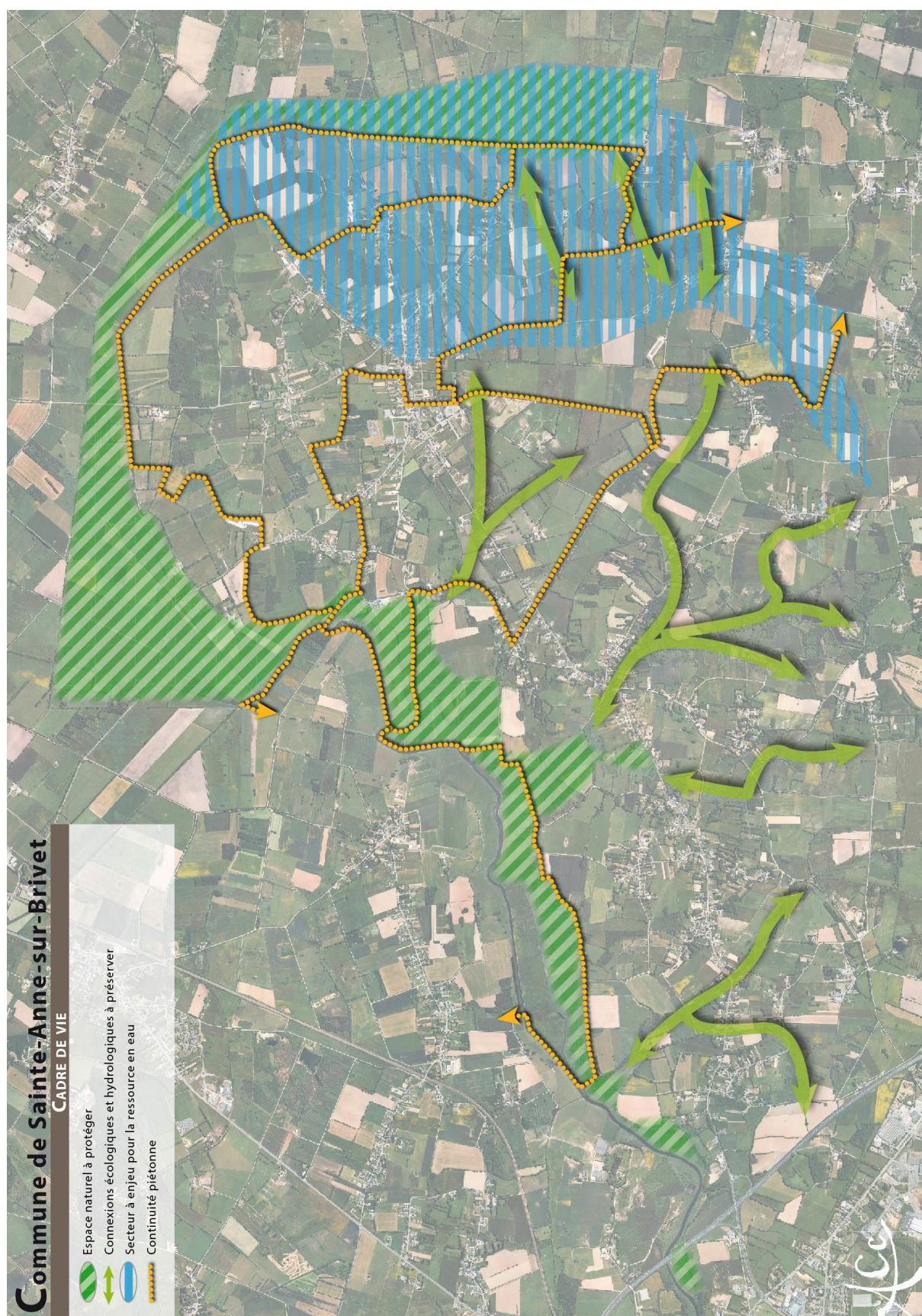
Parallèlement la commune est située dans le bassin versant du Haut Brivet et concernée par le SAGE "Estuaire de la Loire". A ce titre, un inventaire des zones humides a mis en évidence la valeur hydraulique et environnementale de diverses composantes du territoire : zones humides, boisements et corridors écologiques existants à préserver.

La protection et la mise en valeur de ces espaces naturels seront confirmées par des dispositions particulières mais de degrés différents en fonction de leur importance, permettant ainsi la préservation de corridors écologiques participant aux trames vertes et bleues.

Le territoire communal est concerné par le Périmètre de Protection du captage de la nappe de Campbon dans la partie Est de la commune, paramètre intégré dans le projet de territoire.

Associée à cette préservation des milieux naturels sensibles, la valorisation des éléments arborés marquants du paysage favorise le maintien et le développement de la biodiversité à l'échelle du territoire. Les haies et boisements font l'objet de protections spécifiques lorsqu'ils sont repérés par le diagnostic de territoire.

Cette protection assure la pérennité des boisements tout en permettant leur entretien.



Une commune s'engageant dans un développement urbain harmonieux au sein de son bourg et de certains hameaux pour poursuivre l'accueil d'une population recherchant la qualité paysagère qu'offre le territoire communal

D'une manière générale, les projets d'aménagement doivent :

- prendre en compte l'environnement :
 - favoriser un urbanisme moins consommateur en ressources tant foncières qu'énergétiques, développer tout mode alternatif à la route, assurer le bon fonctionnement des écosystèmes ;
 - encourager les économies d'eau potable, promouvoir la récupération des eaux pluviales comme ressource alternative pour les usages non dédiés à la consommation humaine, anticiper et maîtriser la gestion de l'assainissement des eaux pluviales et des eaux usées pour minimiser les incidences sur les milieux naturels sensibles ;
 - encourager la réduction et la valorisation de la production de déchets ménagers, favoriser leur tri vers les filières de recyclage, permettre le compostage des déchets verts ... ;
 - tenir compte des risques (ICPE) et des nuisances sonores (aérien, routes, station d'épuration, activités économiques) et olfactives (épandages) ... ;
- composer les aménagements en fonction des éléments naturels de qualité existants (topographie, cours d'eau, zones humides, patrimoine végétal et/ou arboré) ;
- dynamiser le développement de la commune en s'appuyant sur ses potentialités tant démographiques que patrimoniales ;
- organiser la mixité des fonctions et des populations tout en tenant compte des contraintes du territoire et de l'organisation actuelle du bourg ;
- être maîtrisés dans le temps et dans l'espace par des ouvertures à l'urbanisation échelonnées en fonction des besoins, des possibilités de raccordement aux réseaux (Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial en cours) et des capacités d'accueil des équipements collectifs.

Offrir une diversité d'habitat et une qualité urbaine maîtrisée

L'objectif de la politique de développement de l'habitat de SAINTE ANNE SUR BRIVET est d'offrir des conditions de logement accessible à tous et d'organiser la mixité sociale et intergénérationnelle dans un parcours résidentiel. Elle doit garantir l'équilibre dans l'utilisation des espaces et une diversité de l'habitat.

SAINTE ANNE SUR BRIVET a connu une forte progression démographique par rapport aux autres communes du canton ces dernières années. L'accueil de population s'est localisé pour moitié dans les hameaux. La commune souhaite soutenir sa progression démographique pour s'inscrire dans la dynamique cantonale en mettant l'accent sur le rôle de polarité de son bourg. Ainsi, le développement cherche à concentrer la capacité d'accueil dans la zone agglomérée, secteur regroupant l'ensemble des activités commerciales et des équipements communaux. Parallèlement, la maîtrise du développement des hameaux doit être compatible avec les problématiques de développement durable actuelles (tant sur le plan social qu'environnemental, énergétique ou économique).

L'objectif de la commune est d'organiser une progression démographique annuelle de 1.7 % environ, par la création d'environ 25 logements par an sur 12 ans. Cette capacité d'accueil intègre un besoin de logements supplémentaires afin de répondre au phénomène de denserement des ménages (phénomène observable à l'échelle du département) évalué ici à environ une trentaine de logements au total sur la même période. Ceci correspond globalement à un développement maîtrisé de la commune au regard du développement passé, des objectifs du SCoT, de la position à proximité d'un pôle d'emplois (Pontchâteau).

Afin de s'adapter aux besoins d'une population en constante évolution, la commune de SAINTE ANNE SUR BRIVET s'attache à proposer des logements de typologie variée à ses futurs habitants. Le développement urbain de la commune passe par la réalisation de constructions neuves :

- en dents creuses de la zone agglomérée ;
- sous forme d'opérations d'ensemble intégrant des programmes en individuels groupés ou non dans la zone agglomérée ;
- en dents creuses dans certains hameaux.

En cohérence avec l'existant, la mixité sociale de l'habitat est assurée à différentes échelles du territoire, favorisant le parcours résidentiel des citoyens sur le territoire. Ceci passe par :

- l'alternance et la variation des densités construites entre les différents secteurs du territoire ;
- la possibilité de réaliser des réhabilitations de constructions existantes dans le bourg et les hameaux ;
- la réalisation de programmes spécifiques sur certains secteurs de la zone agglomérée ;
- la mise en place d'une offre en locatif, tant privé que public sur le territoire.

Parallèlement, la mixité intergénérationnelle est développée en proposant une offre en logement adaptée à tous les âges (typologie de logements adaptée aux personnes âgées et aux jeunes ménages) et des services associés (pôle médical, accueil périscolaire...).

Le projet d'aménagement du territoire doit organiser la mixité des fonctions dans l'espace. Ceci se décline à chaque échelle du territoire :

- la zone agglomérée doit accueillir l'habitat, les activités économiques et commerciales, les services collectifs, ainsi que les activités de loisirs, à condition que ces activités soient compatibles avec l'environnement de la zone agglomérée et tout en tenant compte des contraintes urbaines et environnementales ;
- la zone rurale doit accueillir l'activité économique agricole, le développement de la zone d'activités en cours d'aménagement, l'habitat en comblement de dent creuse et l'évolution in situ des habitations anciennes dans le respect des contraintes environnementales, patrimoniales et agricoles.

La mixité des fonctions doit être assurée au sein des quartiers par la possibilité d'exercer des activités de services compatibles avec l'habitat.

Conforter l'urbanisation au sein de la zone agglomérée et renforcer son attractivité – limiter la consommation des terres agricoles

Afin de mener à bien cette politique de l'habitat, SAINTE ANNE SUR BRIVET répartit la capacité d'accueil à l'échelle du bourg entre :

- le comblement de dents creuses qui permet d'économiser de la terre agricole,
- l'épaississement du tissu urbain dans certains secteurs en attente au cœur de la zone agglomérée
- et enfin l'extension de certains secteurs dans le prolongement du cœur de bourg.

Ces deux derniers types de développement représentent environ 13 hectares de zones à urbaniser à raison de 15 logements / hectare environ.

SAINTE ANNE SUR BRIVET a consommé en moyenne 2.12 hectares par an depuis 10 ans. La présente révision permet une réduction de 1 hectare par an environ, à vocation d'habitat, soit une réduction de plus de 48 %.

Parallèlement, la commune se fixe comme deuxième objectif de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, une diminution de la surface constructible d'environ 5 hectares par rapport au POS existant. Ceci est permis par l'effort réalisé en matière de densification de 11 logements / ha (pratiqué ces 10 dernières années) à une densité de 15 logements / ha voire davantage sur certaines opérations.

Ce développement de l'urbanisation se porte sur 2 secteurs principaux et en complément de trois autres secteurs déjà urbanisés :

- **le secteur de la rue du Mortier Plat** : ce secteur participe à l'épaississement du tissu urbain au sud du centre bourg, en lien direct avec la nouvelle polarité d'équipements du bourg ;
- **le site des Chêneteaux** : ce secteur participe au développement de l'urbanisation en lien avec le tissu urbain ancien au nord du centre bourg ;
- **le site de le Chesnaie** : dans le prolongement de lotissements existants, ce secteur crée la limite de la zone agglomérée dans sa partie sud-ouest ;
- **la façade des terrains de sport** : la réflexion porte sur la possibilité de densifier la façade de la rue des Sports par une opération mixte équipements-habitat.

La commune concentre dans le bourg les équipements et services publics ou d'intérêt collectif :

- en matière scolaire, elle assure le maintien et la pérennité des équipements existants tout en réfléchissant à la possibilité de déplacer certains équipements dans des secteurs à vocation mixte d'habitat et d'équipement ;
- en matière de sports et loisirs, elle prévoit l'extension possible ou le renouvellement de ceux-ci en continuité de l'existant ;
- parallèlement à la récente restructuration du cimetière, la commune réserve le foncier afin d'assurer la pérennité du cimetière à long terme.

Toutefois, la commune s'inscrit dans un schéma de développement à l'échelle de l'intercommunalité en participant à l'accueil d'équipements de rayonnement intercommunal. Ceci passe par le maintien du secteur d'équipements de loisirs et services publics au contact de Pontchâteau.

L'évolution de la composition du bourg doit permettre de renforcer le lien entre les différents pôles de vie du bourg. En cela, il est nécessaire d'améliorer l'interconnexion entre les équipements : valorisation des aménagements existants, renforcement des connexions entre les espaces urbains.

D'autre part, le travail sur les liaisons douces doit :

- favoriser les flux piétonniers, les déplacements « doux » en centre-bourg ;
- valoriser et favoriser l'accessibilité et la lisibilité des équipements publics ;
- valoriser l'identité locale à travers des aménagements : mise en valeur des espaces de loisirs (étang de la Coueronnais) et de la rue principale du centre bourg.

Limiter l'étalement des hameaux et de l'urbanisation

Les hameaux ont joué un rôle important dans le développement passé de l'urbanisation sur le territoire avec, notamment, une croissance progressive le long de la RD 33 vers Pontchâteau. La commune s'appuie sur cette urbanisation existante tout en limitant ce développement linéaire. Ainsi, ces derniers représentent moins de 30 % de la capacité d'accueil totale. Par rapport aux années passées, la capacité d'accueil dans les hameaux est donc réduite.

La lutte contre l'étalement urbain passe par des actions au niveau du bourg mais également au niveau des hameaux par l'application du principe suivant : seuls sont maintenus constructibles les hameaux répondant aux critères cumulatifs suivants :

- les hameaux anciennement constructibles du POS, dans la limite des anciennes zones UC ;
- les hameaux comprenant encore de véritables dents creuses et non constitutifs d'extension de hameaux ;
- les hameaux dont les dents creuses se situent en dehors des périmètres de réciprocité agricole et non concernés par des protections environnementales (exemple : zones humides).

Afin que la capacité d'accueil de ces hameaux corresponde à moins de 30% de la capacité d'accueil globale, des dispositions sont prises pour encadrer la constructibilité des hameaux et préserver leur identité.

Favoriser l'intégration de la commune dans son intercommunalité et organiser les déplacements à l'échelle communale

En matière de transports collectifs, la commune veillera à l'existence d'une offre optimum sur son territoire, en cohérence avec la demande et les moyens disponibles. Parallèlement, une offre de co-voiturage s'organise sur le territoire, notamment dans le cœur de bourg et au droit des accès à la RN165. Ces projets participent à ce nouveau mode organisationnel de déplacement.

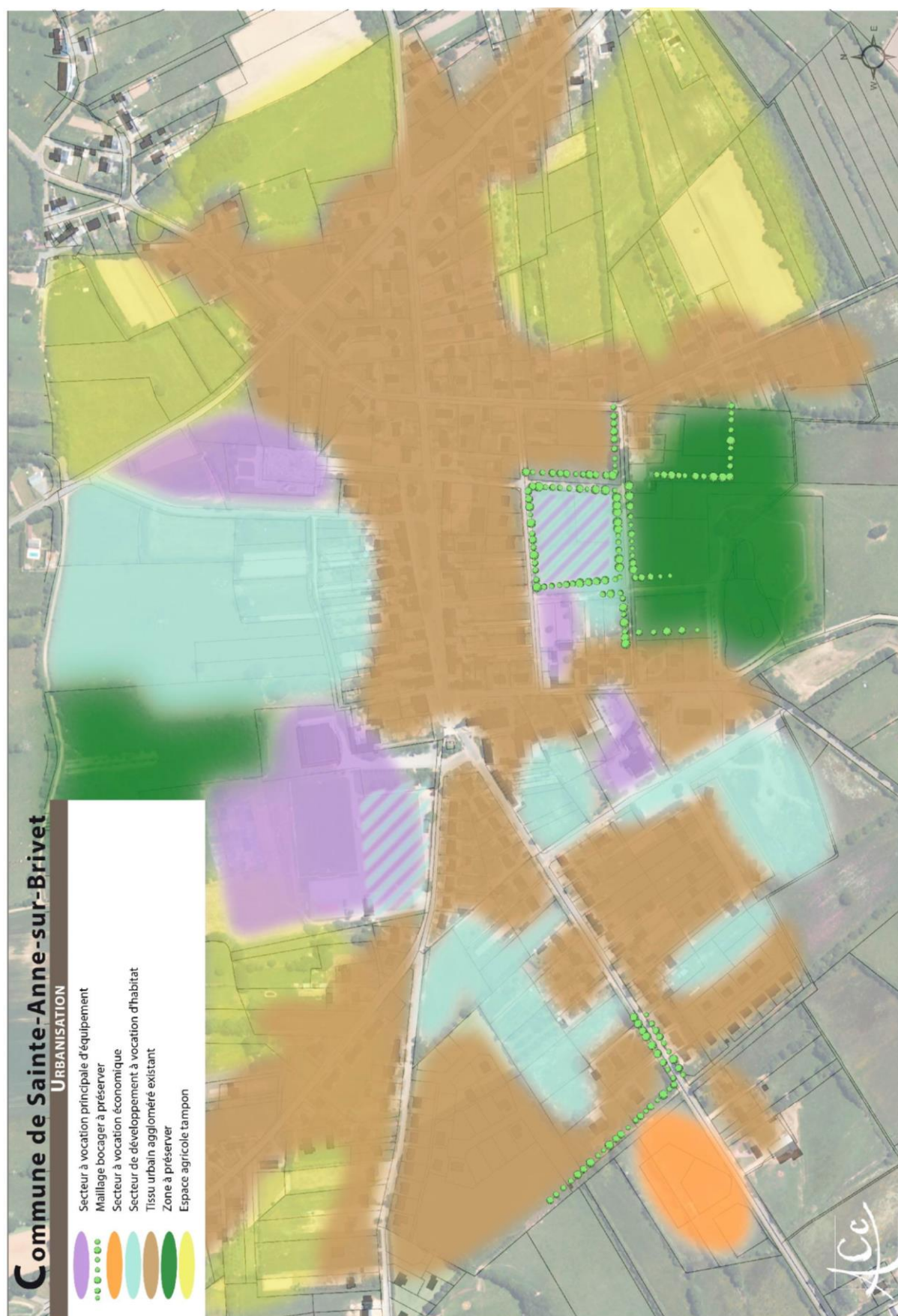
La concentration de l'urbanisation au sein de la zone agglomérée participe à la limitation des déplacements à l'échelle communale. Le développement des secteurs à vocation d'habitat et d'équipement se fait en relation avec la création, l'aménagement ou le confortement de continuités douces sécurisées permettant de relier les différentes polarités et minimiser les déplacements motorisés à l'échelle de la zone agglomérée.

Afin de s'inscrire dans son intercommunalité, la commune développe les connexions piétonnes et cycles vers les communes limitrophes.

Préserver les ressources naturelles

Le développement de l'urbanisation s'accompagnera d'une réflexion approfondie sur la qualité de la gestion des déchets et l'utilisation des énergies renouvelables, notamment dans les nouvelles opérations d'ensemble particulièrement sensibles à ces préoccupations. La commune permet ainsi la mise en place de réseaux d'énergie à l'échelle de son territoire.

La station d'épuration existante présente une capacité suffisante pour accueillir l'ensemble des secteurs de développement de la zone agglomérée.



Une commune renforçant son attractivité économique pour assurer la pérennité des activités existantes (artisanales, agricoles) et l'implantation de nouvelles entreprises au contact de la ville-centre Pontchâteau

Conforter le rôle de centralité du bourg

Le bourg de SAINTE ANNE SUR BRIVET présente une dynamique commerciale attractive pour les nouveaux habitants qu'il convient de maintenir. Le PLU prévoit des actions en faveur de l'activité commerciale du centre-bourg.

Maintenir l'activité agricole sur le territoire

L'objectif est de préserver l'activité agricole, majoritairement présente sur le territoire et garante de la qualité des paysages locaux par :

- le maintien de secteurs spécifiques à vocation agricole ;
- l'absence de nouvelles zones constructibles à proximité immédiate d'exploitations agricoles.

Maintenir l'activité artisanale sur le territoire et développer l'activité économique en lien avec Pontchâteau

Pour cela, le PLU maintient la zone d'activité artisanale située à l'entrée ouest de la zone agglomérée et incite les entreprises implantées sur le territoire à s'y installer en cas de développement.

Par ailleurs, le PLU renforce le développement de l'activité économique à vocation artisanales, de commerces et de services dans le secteur de la Hirtais par le maintien de la zone ainsi nommée, en cohérence avec les objectifs du SCoT et le développement de Pontchâteau. Enfin, la commune assure la pérennité des entreprises existantes par la possibilité pour celles-ci de s'étendre en continuité de l'existant de manière limitée.

Assurer la connectivité du territoire

D'une manière générale, la commune veut permettre l'accès à l'information pour tous en facilitant le développement des moyens de communication numériques, de haut débit notamment.

