



# Département du MORBIHAN

## Communauté de Communes de Mauron en Brocéliande

### Commune de NEANT-SUR-YVEL - Plan Local d'Urbanisme -

## 2 / PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE



Révision prescrite le : 31 Mars 2004  
Document arrêté le : 23 Octobre 2008  
Document approuvé le : 21/01/2010

MAIRIE DE NEANT-SUR-YVEL  
Morbihan

# AVANT-PROPOS

---

La loi **Solidarité et Renouvellement Urbain** (loi SRU du 13 décembre 2000) a introduit un nouveau document appelé **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**, qui n'existait pas dans les POS. Ce nouveau document présente les grandes orientations stratégiques du développement communal. Depuis, une nouvelle loi, **Urbanisme et Habitat** (juillet 2003), a clarifié le contenu des PLU, et en particulier la fonction des PADD.

Le PADD est un document simple (quelques pages seulement), accessible à tous les citoyens, qui permet un débat clair au Conseil Municipal. Le PADD n'est pas opposable aux tiers. Cependant, ses orientations peuvent trouver une traduction réglementaire dans le règlement et le zonage du PLU.

Le PADD doit permettre de respecter trois grands principes de développement urbain durable, qui sont rappelés à l'article L 121-1 du Code de l'urbanisme :

- **L'équilibre** entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part ;
- **La diversité** des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques notamment commerciales, d'activités sportives et culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte notamment de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transports et de la gestion des eaux ;
- **Une utilisation économe et équilibrée des espaces** naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol, du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, des sites et des paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la préservation des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ici présenté a pour objet de proposer des orientations d'aménagement et d'urbanisme, afin de mettre en œuvre une nouvelle politique territoriale, de concilier les différents intérêts et d'assurer à la Commune une évolution raisonnée et rationnelle, dans le respect de l'environnement.

**Le PADD, c'est le projet communal pour les années à venir.**

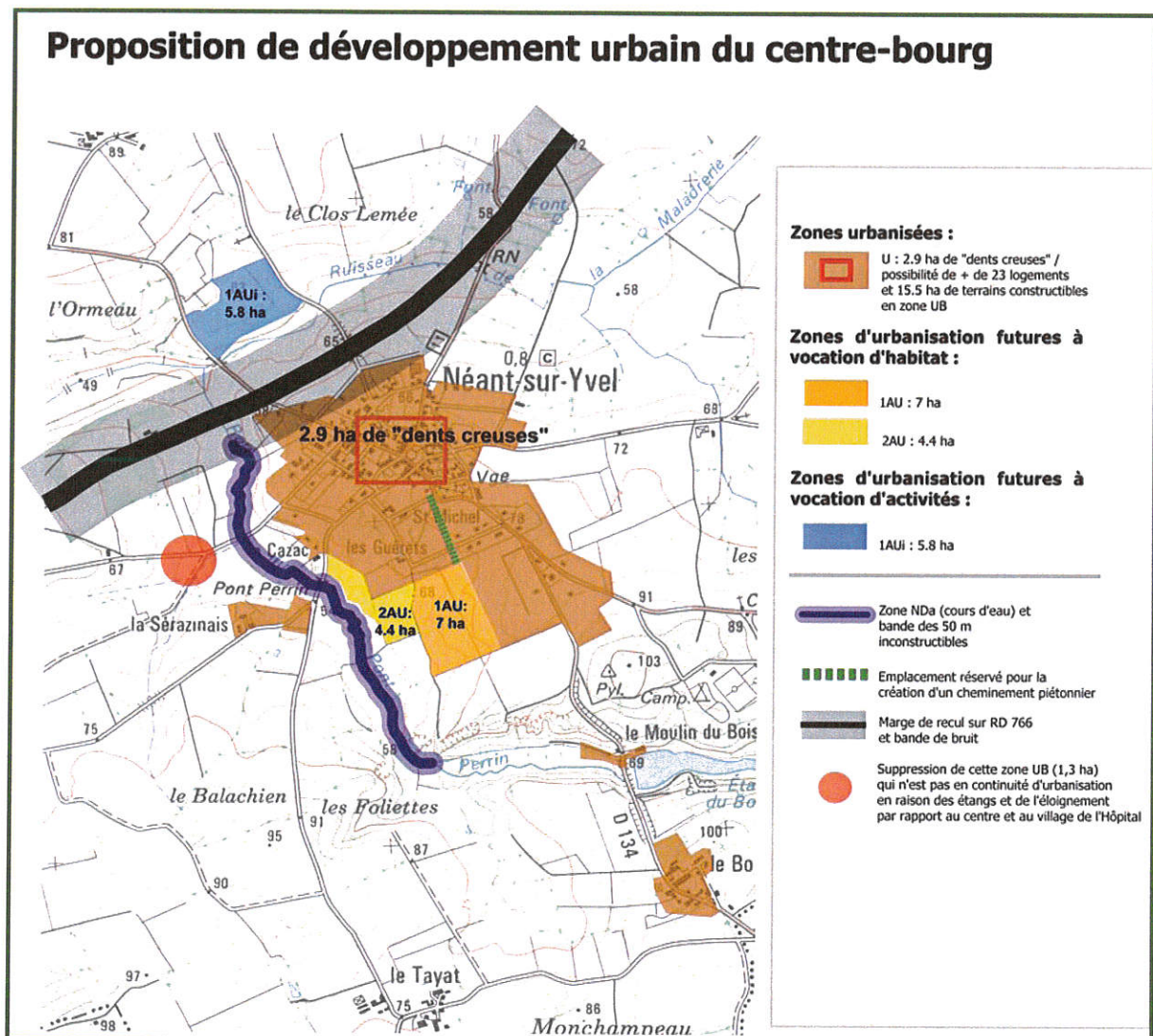
# LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD

## 1 / Faciliter l'installation de nouveaux habitants tout en maîtrisant le développement urbain

- ✓ Maîtriser l'afflux de population en organisant le développement urbain dans l'espace communal et dans le temps, et en veillant à l'insertion des projets dans leur environnement.
- ✓ Conforter et renforcer l'attractivité du centre-bourg par un réaménagement de ce dernier et le comblement des terrains en « dents creuses » de l'urbanisation (qui représentent une superficie d'environ 2.9 ha sur le centre-bourg).

La commune a engagé, dans le courant de l'année 2006, une étude pour le réaménagement de son centre. Concernant les terrains en « dents creuses », elle définira les modalités de sa politique pour une meilleure maîtrise foncière.

- ✓ Maîtriser et limiter l'extension pavillonnaire du bourg, en terminant le lotissement Saint-Michel, et en reconsidérant l'urbanisation future des abords du bourg.



Au total, les zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation (1AU et 2AU) représentent une superficie de 11.4 ha, ce qui à terme permettra la construction d'environ 102 nouveaux logements.

De plus, on peut compter environ 2.9 ha de « dents creuses » localisées dans le bourg, et environ 15.5 ha de terrains constructibles en zones UB (certains terrains étant déjà construits ou en cours de construction), ce qui représente au total une possibilité de créer environ 165 logements supplémentaires.

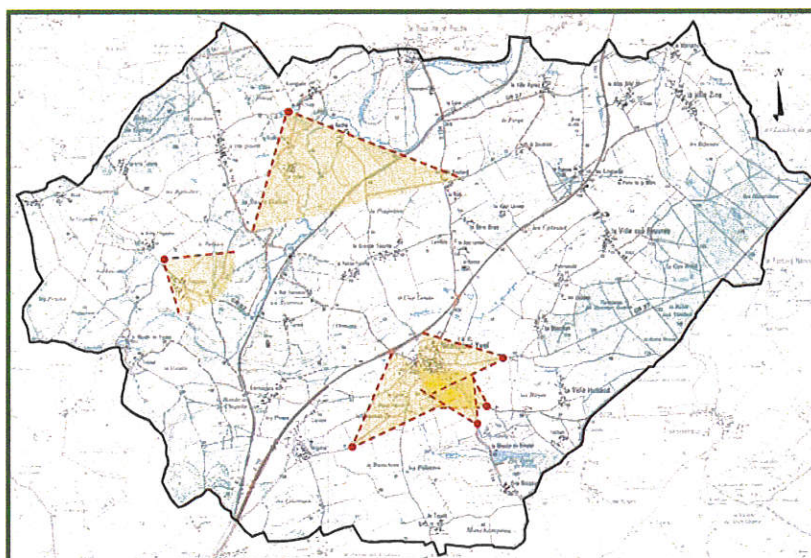
Les ouvertures à l'urbanisation se déclineront en 2 temps :

- Tout d'abord à court et moyen terme : les « dents creuses », les terrains encore disponible en zone UB et la zone 1AU, soit environ 25.4 ha.
- Puis à long terme : la zone 2AU de 4.4 ha, qui constitue une réserve foncière, utilisable par modification du PLU.

✓ Prendre en compte la dimension patrimoniale de la commune en :

- Revalorisant l'habitat ancien dans les villages pour réhabilitation et en prévoyant un zonage et un règlement approprié, notamment avec la création de périmètres spécifiques renvoyant à des prescriptions architecturales annexées au règlement. Ces mesures spécifiques concernent les maisons anciennes, de manière à mettre en valeur le riche patrimoine architectural des villages de Néant-sur-Yvel et à respecter leur identité.
- Inventoriant et en protégeant le « petit patrimoine » de la commune.
- Intégrant les servitudes liées à la présence des trois édifices classés ou inscrits à l'Inventaire des Monuments Historiques de la commune (le château du Bois de la Roche et les deux croix du XVI<sup>ème</sup> siècle aux abords de l'église) dans le règlement du PLU, vis-à-vis du périmètre de visibilité.
- Préservant la richesse du patrimoine paysager de Néant-sur-Yvel par la création de « cônes de visibilité ». Ceux-ci sont reportés dans le règlement du PLU sans transformer ces secteurs en zones d'exclusion. L'insertion paysagère des projets devra être traitée de manière fine dans l'analyse paysagère liée au dépôt de permis de construire.

➤ Cônes de visibilité à prendre en compte dans les futurs projets



## 2 / Pérenniser et renforcer les activités économiques

✓ **Conforter le pôle commercial du centre-bourg** (dans le cadre du projet d'aménagement du bourg).

✓ **Poursuivre le remplissage de la Zone d'Activités (ZA) du Moulinet**, dont 65% de la surface totale est actuellement inoccupée. Cette Zone d'Activités (ZA) du Moulinet constitue un potentiel de développement économique pour la Communauté de Communes de Mauron.



✓ **Protéger et pérenniser l'activité agricole :**

Si l'activité agricole tend à diminuer, elle n'en reste pas moins fortement présente sur le territoire communal. Le maintien de son poids économique constitue un enjeu important pour la commune, dans la mesure où la culture des terres « externalisées » pourrait un jour l'emporter sur celles des agriculteurs de Néant-sur-Yvel. Sa protection passe par les actions suivantes :

- **Limiter l'extension de l'urbanisation des villages** en tenant compte des périmètres sanitaires, des plans d'épandage et des problèmes éventuels de traversée.
- **Prendre en considération la tendance au regroupement des exploitations** en forme sociétaire et en autorisant jusqu'à deux logements de fonction seulement dans ce type de situation.
- **Accepter de nouveaux logements de fonction** qu'à la condition qu'ils soient regroupés avec un noyau d'habitat existant (des cas dérogatoires sur justification et sous réserve de l'avis de la Chambre d'Agriculture seront possibles).
- **Remettre en conformité le zonage avec l'existence de périmètres sanitaires** autour des bâtiments d'élevage pour n'exclure de la zone agricole (A) que l'habitat qui se trouve hors périmètre et qui n'est pas lié à l'agriculture.

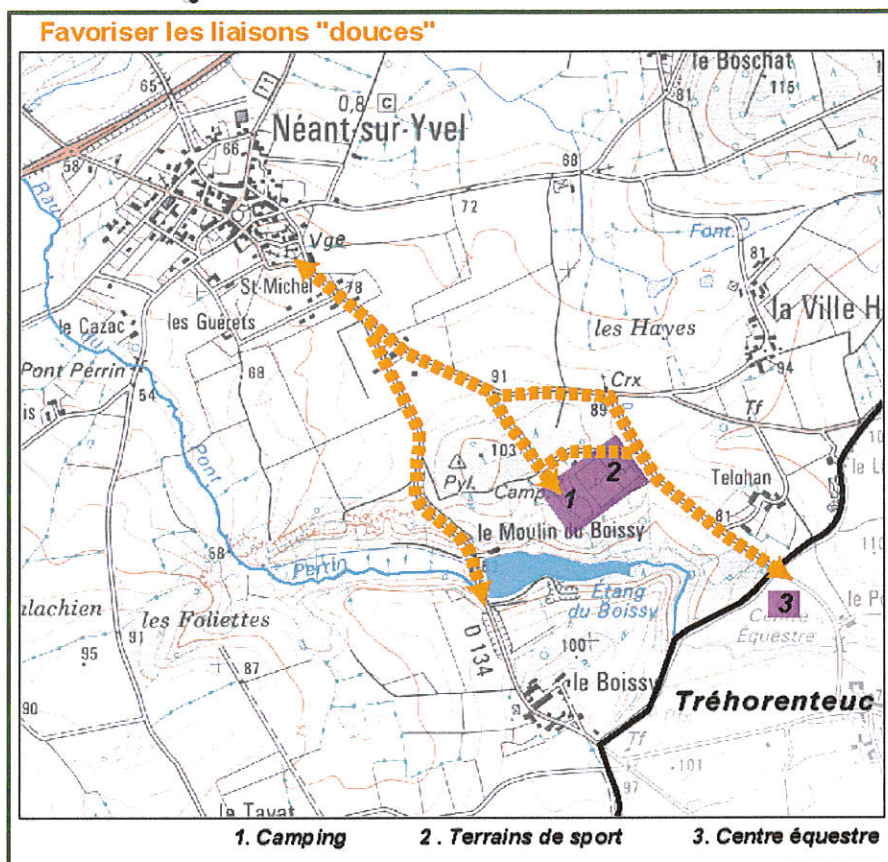
✓ Développer l'activité touristique en :

- Aménageant des sentiers de randonnée en lien avec la Voie Verte,
- Créant un « relais – rando »,
- Stimulant la création de gîtes.

### 3 / Améliorer l'accessibilité du centre-bourg et promouvoir les déplacements « doux »

✓ Traiter de manière spécifique les déplacements dans le centre-bourg et les liaisons entre les différents équipements en facilitant les déplacements « doux » (dans le cadre du réaménagement du centre-bourg) et de l'aménagement des zones d'urbanisation futures.

✓ Créer des cheminements piétons et cyclistes entre le secteur du Boissy (terrains de sport et base de loisirs) et le centre-bourg.



### DEVELOPPEMENT URBAIN

Conforter et renforcer l'attractivité par un réaménagement du centre-bourg  
Maîtriser l'extension pavillonnaire du centre-bourg  
Comblier les "dents creuses" du bourg (2,9 ha)  
Limiter l'extension de l'urbanisation des villages

### PATRIMOINE / PAYSAGE

Revaloriser l'architecture de caractère en centre-bourg, dans les villages et les hameaux  
Inventorier et valoriser le petit patrimoine  
Prendre en compte et valoriser le patrimoine classé et inscrit  
Préserver la richesse du paysage de Néant en créant des "cônes de visibilité"

### ECONOMIE

Renforcer la centralité commerciale du centre-bourg  
Conforter la ZA du Moulinet  
Protéger et pérenniser l'activité agricole  
Développer l'activité touristique

### DEPLACEMENTS

Faciliter les déplacements "doux" dans le centre-bourg  
Renforcer la liaison Boissy / centre-bourg, et la liaison avec la Voie Verte

### Trois axes fédérateurs pour le PADD :

- Faciliter l'installation de nouveaux habitants tout en maîtrisant le développement urbain

- Renforcement du bourg
- Réaménagement du centre-bourg
- Revalorisation des villages et limitation de leur extension
- Secteurs d'urbanisation future
- Préservation et valorisation des points de vue
- Préservation et valorisation des bois et forêts

- Pérenniser et renforcer les activités économiques

- Développement de la ZA du Moulinet
- Développement de la base de loisirs du Boissy
- Protection et pérennisation de l'activité agricole

- Améliorer l'accessibilité du bourg et développer les déplacements "doux"

- Mise en valeur des cheminements "doux" existants
- Création de nouvelles liaisons "douces"
- Prise en considération de la marge de recul de la RD 766
- Maintien de la voirie structurante existante

