

DÉPARTEMENT DU FINISTÈRE

COMMUNE DE BERRIEN

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Révision prescrite par délibération du Conseil Municipal du 19 décembre 2001
Projet de révision arrêté par délibération du Conseil Municipal du 12 novembre 2003
Projet de PLU arrêté le 31 janvier 2005 pour tenir compte des observations des Personnes Publiques Associées
Plan Local d'Urbanisme révisé approuvé par délibération du Conseil Municipal du 31 août 2005

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

pièce reconduite sans changement lors des

- révisions simplifiées n°1 et 2 du 25/06/2012
- révision à modalité simplifiée du 12/12/2014
- modification du 28/01/2015

ALIDADE ENVIRONNEMENT

SARL au capital de 1000 euros

2 rue Blaveau – 29 200 BREST

Tél 02 98 33 85 67 – Fax 02 98 33 17 08 – e-mail alidadeenv@numericable.fr

Les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme

Ce document a pour objectif de présenter les options retenues par les élus pour définir la politique d'aménagement communale. Certaines de ces options se sont imposées d'elles-mêmes selon les enjeux reconnus de la commune ; d'autres orientations ont émergé à la suite de la présentation du diagnostic communal et constituent les conclusions issues des discussions au sein de la commission désignée, qui ont ponctué la révision du POS [devenu PLU, en cours d'étude].

Les outils et actions mis en œuvre dans l'élaboration de ce Plan Local d'Urbanisme répondent aux objectifs exposés ci-après :

- pour une urbanisation raisonnée dans un vaste territoire sensible du point de vue de ses usages et de la qualité de son environnement
- pour un développement local respectueux de l'environnement, soucieux de la préservation et de la pérennisation des espaces communaux.

Pour une urbanisation raisonnée dans un vaste territoire sensible du point de vue de ses usages et de la qualité de son environnement

Éléments du diagnostic

Berrien, territoire de près de 5 700 hectares, est essentiellement caractérisé par une forte présence agricole et de vastes espaces naturels de qualité et sensibles. L'enjeu urbain est moindre dans ces conditions. Pour preuve, 940 habitants ont été recensés en 1999 ; l'évolution démographique tend à diminuer depuis la déprise agricole ; même si depuis peu, les atouts environnementaux de la commune tendent à initier un mouvement d'installation sur la commune, d'une population exogène.

Le territoire a subi récemment des mutations : l'agriculture est en légère perte de vitesse, la pression foncière devient de plus en plus importante et ce malgré une stagnation des permis de construire pour des logements neufs. 3 permis de construire sont délivrés annuellement sur la commune. Cependant, la rareté des produits immobiliers (que ce soit des terrains ou des constructions) a eu des conséquences sur les prix, qui rendent difficiles les projets d'acquisition pour les jeunes ménages ou les personnes à revenus modestes. Une constante dans l'analyse du parc immobilier, les propriétés foncières restent de grande taille, les maisons de type individuelles sont généralement de type T5 et occupées par leur propriétaire. L'importance des maisons secondaires se renforce, mettant ainsi en avant le caractère « touristique » de la commune.

Actions et mesures prises dans le cadre du PLU

La prise en compte de l'activité agricole et de l'importance de cette activité à l'échelle communale nécessite de prévoir le développement urbain en cohérence avec la présence et la proximité d'exploitations, de bâtiments classés, des possibilités d'extension et d'évolution mais également fonction du caractère urbain ou agricole du secteur. Le développement de l'urbanisation s'opèrera en harmonie avec le tissu rural existant et dans un souci de préservation d'un environnement de qualité.

Partant de ce principe d'aménagement, le développement urbain est programmé prioritairement au bourg et a été étudié dans les hameaux et villages en dehors du bourg, dans la mesure où cela ne créait pas une gêne pour l'activité agricole et empêcherait de détruire un espace sensible.

Par contre, en l'absence d'une politique foncière communale, le développement urbain ne pourra s'appuyer que sur des initiatives privées.

Les écarts retenus pour faire parti des zones de développement urbain sont Trédudon-Le-Moine, Quinoualc'h, Goassalec, Kernévez, Goasquintin, Le Mendy, Niquelvez, Kérampeulven, Quinimilin, Restidiou, Tillibrennou et Liorzou. L'urbanisation sera réalisée en continuité de l'existant. Compte tenu des enjeux agricoles et urbains, il s'agit de conforter les zones agglomérées en dehors du bourg afin de permettre une alternative à l'installation au bourg.

Pour un développement local respectueux de l'environnement

Rappel du diagnostic

Berrien est un territoire riche du point de vue de la diversité de ses paysages et de la qualité écologique et environnementale de ces espaces. Berrien a adhéré à la charte du Parc Naturel Régional d'Armorique, et est en site inscrit des Monts d'Arrée. La richesse, la fragilité des espaces sont une réalité à prendre en compte dans les projets communaux pour maintenir, préserver un espace de grande taille et très diversifié mais soumis à de nombreuses pressions (agricoles et foncières, en particulier). La commune se positionne en tête de bassin-versant : dans le respect des procédures engagées, quelles soient ou non réglementaires et à fortiori, si elles sont réglementaires, la reconquête de la qualité de l'eau doit être un souci constant.

Le patrimoine bâti et architectural regroupe des bâtiments de grande qualité, qui constituent au même titre que l'espace naturel et paysager, un atout communal à préserver.

Au fil du temps, le tissu urbain s'est maintenu aux abords des zones bâties, sans créer de mitage de l'espace. Dans le cadre d'un développement économique et surtout touristique qui s'appuie sur la qualité des espaces et des paysages, la politique d'aménagement doit tenir compte de la conservation de ces espaces. Le PLU ne peut pas répondre favorablement à l'ensemble des problèmes de gestion qui peuvent se poser ; ceci-dit, l'application du PLU doit s'affirmer en tant que document d'orientation d'une volonté communale forte de préserver et pérenniser les espaces naturels et la partie agricole et forestière de la commune.

Enfin, l'économie locale – en dehors de l'activité agricole, est portée par l'activité d'extraction des kaolins. Les carrières font l'objet d'autorisation d'exploiter réglementaire : l'approfondissement du site actuel est programmé jusqu'en 2022. Dans le cadre des autorisations administratives d'exploitation, la société extractrice devra assurer la remise en état du site : des actions de communications avec la population seront engagées pour informer la population et les acteurs communaux des mesures et des plans de remise en état de la carrière.

Actions et mesures prises dans le cadre du PLU

La commune travaille à la préservation de l'espace naturel avec de nombreux partenaires (Conseil Général, PNRA, Communauté de Communes, profession agricole, animateurs touristiques...).

Le PLU est l'occasion de mettre à jour le document d'urbanisme fonction des contraintes identifiées au niveau de l'environnement et de montrer son soutien à un développement de qualité tant du point de vue écologique que du point de vue patrimonial et architectural.

Le PLU reste un document de planification de l'usage du sol ; toutes les problématiques ne peuvent trouver un écho dans la mise en œuvre du PLU ; en particulier, les pratiques culturelles ne sont pas réglementées dans ce document. Aussi à titre préventif, le périmètre de protection de la prise d'eau du Petit Moulin est pris en compte : la réglementation des occupations et utilisations interdites et admises encadre les projets futurs dans le souci de préserver la qualité de la ressource en eau. D'autres mesures ont été prises en compte : le zonage N, le moins permissif, est localisé sur les parties les plus sensibles de la commune. Le zonage a pris pour base l'inventaire et l'identification des espaces par l'équipe de naturalistes de la FCBE (Fédération Centre-Bretagne Environnement) : le zonage naturel « N » permet de zoner ces espaces en limitant fortement l'occupation du sol admissible.

Un travail équivalent a été réalisé sur l'espace agricole par la Chambre d'Agriculture : le PLU a utilisé les résultats de cet inventaire pour organiser les priorités d'aménagement sous l'unique condition que ceux-ci soient le moins dommageable possible pour un développement futur de l'activité.

Les talus en bordure de sentiers de randonnée sont identifiés au titre de l'application de l'article L.123-1 alinéa 7 du Code de l'urbanisme.

Le choix de privilégier une urbanisation dans la continuité de l'existant en utilisant la présence des réseaux permet de canaliser le développement urbain. Les projets de construction seront étudiés du point de vue de leur insertion dans le cadre environnant. Compte tenu de la pression foncière limitée, il n'est pas apparu nécessaire d'y adjoindre des contraintes architecturales fortes : la présence de sites et vestiges archéologiques et de monuments historiques nécessite de soumettre les projets urbains à l'avis des Architectes de Bâtiments de France.

