



# PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE L'ILE DE BREHAT

## 1. RAPPORT DE PRESENTATION / TOME 2

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal du 14 décembre 2019 approuvant le Plan local d'urbanisme*





# SOMMAIRE

## COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX / 7

L'ARTICLE L. 101-2 DU CODE DE L'URBANISME / 8

LA PRISE EN COMPTE DE LA LOI LITTORAL / 9

LA COMPATIBILITE AVEC LE SDAGE LOIRE-BRETAGNE ET LE SAGE ARGOAT-TREGOR-GOËLO / 21

LA COMPATIBILITE AVEC LE SCOT DU PAYS DE GUINGAMP / 24

LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE / 24

LE PLAN CLIMAT-ENERGIE TERRITORIAL / 26

LE SCHEMA DE MISE EN VALEUR DE LA MER DU TREGOR-GOËLO / 26

## CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD / 29

CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET DE TERRITOIRE / 30

ORIENTATION N°1 : PRÉSERVER LES ÉQUILIBRES DU TERRITOIRE ET L'IDENTITÉ COMMUNALE / 38

ORIENTATION N°2 : PERMETTRE L'ACCUEIL D'UNE POPULATION NOUVELLE ET ORGANISER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN CONFORME À LA LOI LITTORAL / 42

ORIENTATION N°3 : CONFORTER L'ATTRACTIVITÉ TOURISTIQUE DU TERRITOIRE ET MAINTENIR LE RÉSEAU D'ENTREPRISES EXISTANT / 45



## **JUSTIFICATION DU DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE / 49**

**COHÉRENCE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AVEC LE PADD ET  
COMPLEMENTARITE AVEC LE REGLEMENT / 52**

**JUSTIFICATION DES REGLES RETENUES ET EVOLUTION DE LA SURFACE DES ZONES / 60**

## **EXPERTISE ENVIRONNEMENTALE / 87**

**INCIDENCES NOTABLES DU DOCUMENT SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ENVISAGÉES POUR  
LES ÉVITER, RÉDUIRE OU COMPENSER / 88**

**ÉTUDE D'INCIDENCES NATURA 2000 / 103**

## **MODALITÉS D'ÉVALUATION / 109**

## **RÉSUMÉ NON TECHNIQUE / 113**





# **COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA- COMMUNAUX**

**L'ARTICLE L. 101-2 DU CODE DE L'URBANISME / 8**

**LA PRISE EN COMPTE DE LA LOI LITTORAL / 9**

**LA COMPATIBILITE AVEC LE SDAGE LOIRE-  
BRETAGNE ET LE SAGE ARGOAT-TREGOR-GOËLO /  
21**

**LA COMPATIBILITE AVEC LE SCOT DU PAYS DE  
GUINGAMP / 24**

**LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE  
ECOLOGIQUE / 24**

**LE PLAN CLIMAT-ENERGIE TERRITORIAL / 26**

**LE SCHEMA DE MISE EN VALEUR DE LA MER DU  
TREGOR-GOËLO / 26**

## L'ARTICLE L. 101-2 DU CODE DE L'URBANISME

Le plan local d'urbanisme détermine les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

### 1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité.

**2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville.**

**3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale** dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble

des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile.

**4° La sécurité et la salubrité publiques.**

**5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.**

**6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.**

**7° La lutte contre le changement climatique** et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la

production énergétique à partir de sources renouvelables.

Ces objectifs sont pris en compte dans le présent PLU. **Le projet a été élaboré en tenant compte des fortes contraintes d'urbanisation existantes sur le territoire, des enjeux environnementaux et agricoles et des potentialités de développement à long terme.** Il ménage ainsi le caractère durable du développement.

Le PLU définit un ensemble de zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles tenant compte des servitudes d'utilité publique, des risques naturels tout en préservant la qualité des paysages. Il définit un ensemble de règles précisant les conditions d'implantation des constructions en fonction des caractéristiques urbaines ou paysagères à préserver.

Tant sur le plan économique, par la promotion et la préservation des activités existantes et notamment des commerces de proximité, que sur le plan social par la mise en valeur du logement public, que sur le plan environnemental en protégeant les espaces sensibles et sur le plan urbain en favorisant la densification des tissus existants, le projet de développement de la commune s'inscrit pleinement dans une démarche de développement durable.

## LA PRISE EN COMPTE DE LA LOI LITTORAL

La qualification de commune « littorale » assujettit l'archipel de de l'île de Bréhat à un corpus de dispositions législatives et réglementaires particulier, principalement initiées par la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, à la protection et à la mise en valeur du littoral (dite « loi littoral »), lesquelles ont conditionné l'ensemble des possibilités d'urbanisation sur la commune.

Il convient de distinguer deux catégories de règles applicables sur la commune :

- Les dispositions applicables sur l'ensemble du territoire communal : la capacité d'accueil, l'urbanisation en continuité des agglomérations et villages ou en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement ;
- Les dispositions applicables aux espaces soumis à un régime juridique particulier : les espaces proches du rivage, les espaces remarquables et caractéristiques, les coupures d'urbanisation, la bande des cent mètres.

### 1. DETERMINATION DE LA CAPACITE D'ACCUEIL

La détermination de la capacité d'accueil découle d'une approche globale, qui vise l'équilibre entre croissance démographique et protection des espaces naturels.

Afin de déterminer la capacité d'accueil, le plan local d'urbanisme doit tenir compte :

- a) De la préservation des espaces et milieux (espaces remarquables et caractéristiques du littoral) ;
- a<sup>bis</sup>) De l'existence de risques littoraux, notamment ceux liés à la submersion marine ;
- b) De la protection des espaces nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ;
- c) Des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.

La détermination de la capacité d'accueil repose sur une démarche en trois temps :

- a) La délimitation des espaces sensibles à protéger ;
- b) La définition d'objectifs démographiques et économiques en adéquation avec la capacité des équipements, des réseaux, etc. ;
- c) La confrontation des prévisions démographiques et économiques aux besoins fonciers qui en résultent, avec les espaces pouvant recevoir un développement urbain.

### La détermination des espaces sensibles à protéger

- Les espaces naturels remarquables ou caractéristiques du littoral

Les espaces naturels remarquables ou caractéristiques du littoral font l'objet d'une protection stricte dans le règlement du PLU : ils sont classés en zone Ner, Aer et Nmer. Le PLU protège 228 hectares (Ner et Aer) d'espaces écologiquement sensibles, soit 72 % de la superficie terrestre de son territoire.

- L'absence de mise en péril des équilibres des milieux naturels et des paysages

Le développement urbain de la commune ne s'étend pas sur les milieux naturels et sur les milieux boisés les plus fragiles du territoire. Il préserve les paysages et se concentre dans et en continuité du bourg. Le reste de la commune (à l'exception de Port-Clos déjà urbanisé) est classé en zones naturelles et agricoles avec des règles protectrices. Par ailleurs, le PLU identifie et protège les haies, boisements, bois significatifs et zones humides, garantissant leur rôle dans le fonctionnement écologique de l'archipel.

- La protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales forestières et maritimes

L'ouverture à l'urbanisation est très limitée et uniquement réalisée en continuité du bourg. La consommation de surfaces agricoles est très faible (2300m<sup>2</sup>). Le classement en zone naturelle (N) prévient une urbanisation diffuse et protège les terres agricoles voisines, tout en étant compatible avec les activités agricoles. L'ensemble des espaces ayant un potentiel agricole a été classé en zone A ou Aer. Ce classement s'est appuyé sur « l'étude prospective pour le développement de l'agriculture sur l'Île de Bréhat » réalisée en 2017 et annexée au rapport de présentation. Le développement des activités de transformation des produits agricoles et des produits issus de la mer est encouragé par le PLU notamment par la création d'un pôle artisanal en continuité du bourg. Les espaces dédiés à l'aquaculture bénéficient d'un zonage spécifique (Aa).

→ La prise en compte de la fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés

L'économie de la commune est très fortement orientée vers le tourisme. Elle représente en effet le site le plus attractif du département et génère une affluence considérable en été. Ce succès touristique est attribuable au caractère exceptionnel de ses espaces naturels et aux particularités de son patrimoine architectural et paysager. Cette fréquentation touristique est un

facteur de maintien de l'emploi indispensable à l'île mais elle génère également une pression sur les milieux naturels. Le PLU en tient compte, notamment dans la protection des espaces naturels ou encore la promotion des modes de déplacement doux sur les chemins communaux. Le PLU ne prévoit pas le développement du camping afin de préserver le site particulièrement sensible sur lequel il est implanté.

Le classement de la frange littorale dans la bande des 100 mètres assure la préservation des sites et l'encadrement des aménagements qui pourraient être réalisés en vue de sa fréquentation par le public.

#### **La définition d'objectifs démographiques et économiques en adéquation avec la capacité des équipements et des réseaux**

Pour estimer la capacité d'accueil du territoire, la commune s'est appuyée sur une hypothèse de maintien du niveau actuel de la population permanente au cours des 15 prochaines années, (bien que la dynamique démographique actuelle montre un déclin de la population).

Les besoins en logements estimés tiennent compte du « point mort de la construction » : une partie des logements produits sur la période d'application du PLU serviront simplement à maintenir la population à son niveau actuel (voir analyse de la méthode dans le

chapitre « Choix retenus pour établir le projet de territoire »).

Afin de répondre à l'objectif démographique, le PLU évalue les besoins à environ 20 nouveaux logements publics à l'horizon 2032. Quelques logements privés pourront également être réalisés en fonction des opportunités foncières. Ces logements prendront place au sein des espaces urbanisés, en comblement des dents creuses, réhabilitation ou renouvellement de l'existant ou en extension limitée du bourg sur un secteur d'ores et déjà artificialisé.

→ La capacité des équipements publics

Eau potable : L'exploitation du service d'eau potable sur la commune est assurée par Veolia en délégation de service public. L'eau distribuée est régulièrement analysée avant sa mise en distribution conformément aux réglementations en vigueur. Les résultats des différentes analyses, réalisées dans le cadre du contrôle sanitaire par la délégation territoriale des Côtes-d'Armor de l'Agence régionale de santé (ARS) de Bretagne, montrent une eau conforme aux normes en vigueur.

L'urbanisation étant concentrée dans ou en continuité directe du bourg, le développement est pensé de manière à limiter les besoins nouveaux en linéaire de canalisations en eau potable.

Eaux usées : la capacité épurative est assurée par la station d'épuration située à la Grève de l'Eglise, à l'est du bourg. Selon le rapport annuel de 2018 du SATESE des Côtes d'Armor, elle dispose d'une capacité de 1950 Eh (Equivalent-Habitant). L'estimation de la population desservie en haute saison est de 1500 habitants en 2018.

À noter que le réseau d'assainissement fait actuellement l'objet d'une extension importante. 123 propriétés sont en cours de raccordement. Au regard des raccordements existants au réseau d'assainissement collectif et ceux en cours, la capacité résiduelle de la station est d'environ 350 Eh. Les prévisions d'accueil au niveau du bourg sont donc largement en adéquation avec cette dernière. L'extension du réseau présentée ci-dessous n'est toutefois pas prise en compte.

Par ailleurs, une mise à jour de l'étude de zonage d'assainissement de 2013 (annexée au PLU) est en cours afin d'adapter le zonage à chacune des zones « à urbaniser » du projet. Elle permettra par la même occasion de prendre en compte l'extension du réseau en cours.

Eaux pluviales : le développement très limité de l'urbanisation, impactera faiblement les réseaux existants de collecte des eaux pluviales. Le règlement, à travers l'article 3.2.3, vise à ne pas entraver le libre écoulement des

eaux pluviales et à favoriser la mise en œuvre de solutions alternatives.

Une étude de zonage d'assainissement des eaux pluviales est en cours. Elle permettra d'améliorer la maîtrise qualitative et quantitative des eaux pluviales, notamment dans les espaces urbanisés et « à urbaniser ».

Collecte des déchets : la collecte des déchets ménagers et la gestion de la déchetterie sont assurées par la commune. Une fois évacués sur le continent, les déchets sont traités par le syndicat SMITRED Ouest d'Armor.

L'aménagement d'une zone de traitement des déchets est prévu. Le PLU prévoit un espace dédié à proximité de la déchetterie.

Le PLU interdit la plantation d'espèces invasives, notamment dans le but de limiter les déchets verts.

#### ➔ Les autres équipements

La commune possède actuellement une offre en équipements (culturels, sportifs, scolaires) de bon niveau qui se concentre essentiellement dans le bourg. Le maintien du niveau de la population envisagé dans le PLU permet de supposer que les équipements existants sont globalement adaptés au projet.

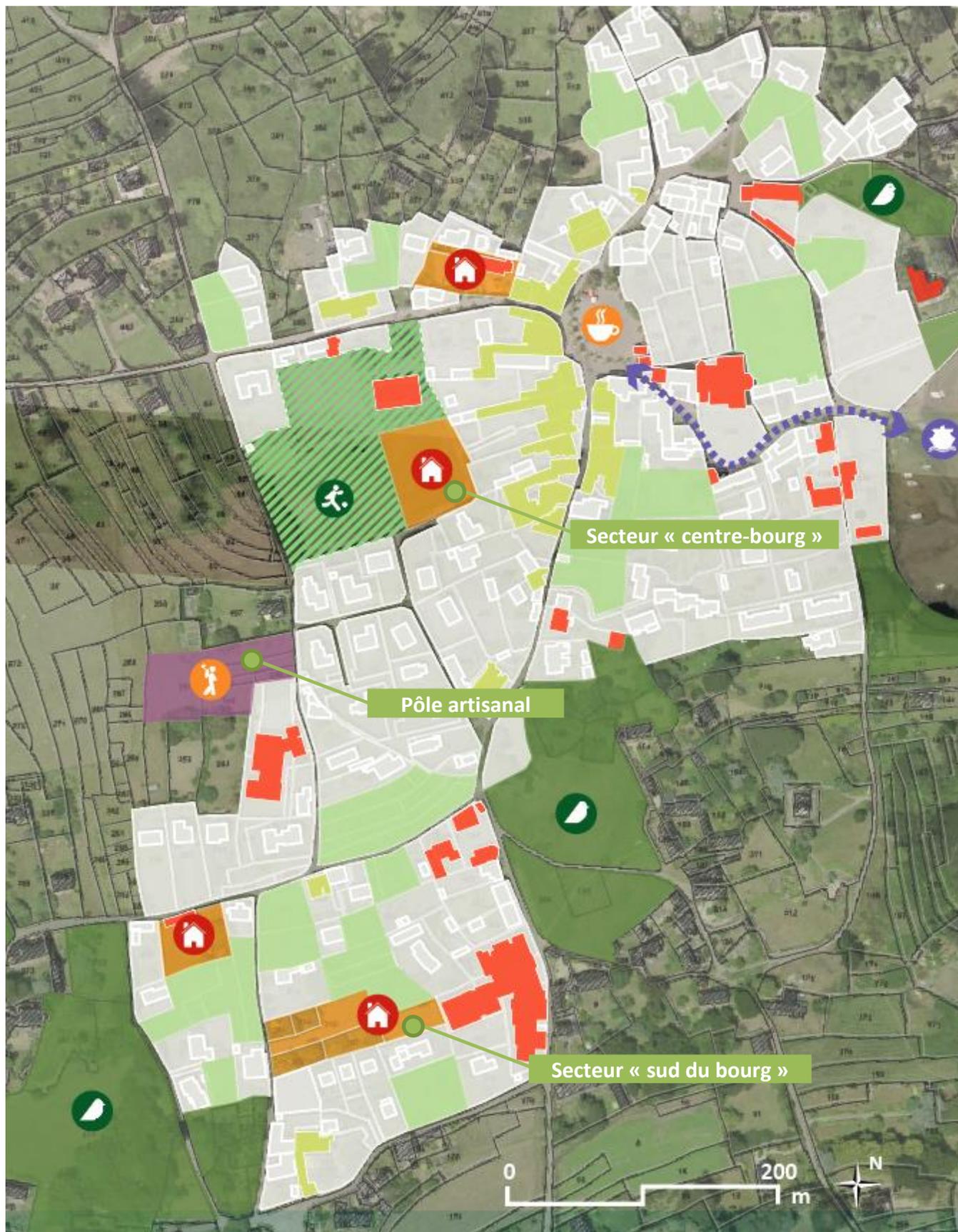
Toutefois, afin de ne pas grever l'avenir, le PLU prévoit des espaces dédiés à l'extension de la cantine

scolaire, à la création d'un nouveau cimetière et à la création ou délocalisation d'équipements publics (mairie, office du tourisme...).

#### Estimation des besoins en surface à urbaniser

Il est estimé que les besoins en logements peuvent être remplis uniquement par renouvellement et densification du tissu urbain existant sans consommation d'espaces naturels ou agricoles. La majorité de ces logements se fera par réhabilitation de l'existant. Une seule zone 1AUh est prévue sur un espace actuellement occupé par le terrain de football, pour une superficie totale de 1 900m<sup>2</sup>.

La seule zone à urbaniser développée sur un espace non artificialisé est celle destinée à accueillir le pôle artisanal. Elle se situe à proximité de la caserne des pompiers. Sa superficie est limitée à 2300m<sup>2</sup>.



▼ *Projet d'aménagement du bourg (présenté en détail dans le dossier des OAP) et localisation des secteurs d'OAP*

## **2. L'URBANISATION EN CONTINUITÉ DES AGGLOMÉRATIONS, VILLAGES OU EN HAMEAUX NOUVEAUX**

L'extension de l'urbanisation dans les communes littorales doit se réaliser soit en continuité des agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

### **L'urbanisation en continuité des agglomérations ou villages**

La loi littoral exige qu'en dehors des hameaux nouveaux, l'urbanisation ne puisse se faire qu'au sein ou en continuité des espaces urbanisés. Ceux-ci sont caractérisés par un nombre et une densité significatifs de constructions. Deux espaces urbanisés ont été identifiés à Bréhat : le bourg et le Port-Clos.

Le bourg concentre la majorité des commerces et services de l'île. Il se compose également d'équipements et d'habitations plus densément implantées que dans le reste de la commune. Le bourg est donc qualifiable d'agglomération.

Le Port-Clos est également un espace urbanisé, composé de nombreuses constructions, densément implantées le long d'une rue étroite menant à la cale du port. Il se compose d'habitations, d'un établissement d'hôtellerie et de restauration, d'un centre Education Pleine Air

Finances (EPAF) et de plusieurs commerces tournés vers le tourisme.

Afin de préserver les espaces les plus proches du rivage, le PLU prévoit que l'urbanisation se limite à la densification du bourg et à sa continuité. La zone dédiée à l'activité artisanale sera implantée en extension limitée de l'urbanisation, en continuité des équipements publics du bourg.

Afin de garantir la cohérence de l'urbanisation, des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ont été réalisées sur les espaces qui accueilleront des constructions nouvelles.

Dans un souci de protection des espaces naturels et agricoles, les espaces constructibles de l'ancien POS situés dans des secteurs d'urbanisation diffuse ont été supprimés.

### **L'urbanisation en hameau nouveau**

Afin de limiter la consommation d'espace et de protéger les milieux naturels et les activités agricoles, le PLU ne prévoit pas d'urbanisation au sein de hameaux nouveaux.

### 3. LES ESPACES PROCHES DU RIVAGE (EPR)

#### → La délimitation des espaces proches du rivage

La délimitation des espaces proches du rivage est motivée selon des critères de distance par rapport au rivage, d'existence d'une co-visibilité entre les secteurs concernés et le rivage et d'existence d'une coupure physique (haie, route...).

D'autres critères peuvent également être pris en compte. Il s'agit de critères géographiques (présence de valleuses, relief, ...) et de critères liés au paysage (présence de massifs boisés sous influence marine).

Les services de l'Etat considèrent que l'ensemble de l'île doit être classé en espaces proches du rivage. Selon la doctrine, il existe une forte présomption d'être en espaces proches du rivage lorsque le terrain se situe à moins de 800m de la mer. La configuration de l'archipel est telle que 98,2% du territoire terrestre se situe à moins de 300 m du rivage (voir carte ci-dessous).

L'environnement de l'archipel évoque en outre la proximité à la mer sur tout le territoire. Un classement total de l'archipel en espaces proches du rivage semble donc approprié.

À titre de comparaison, les îles d'Aix et de Houat sont

intégralement classées en espaces proches du rivage.

#### → Le caractère limité de l'urbanisation dans les EPR

Le caractère limité de l'extension de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage s'apprécie au regard de l'importance, de la densité et de la destination de l'urbanisation, de la topographie du site et des caractéristiques de la commune.

#### → La justification de l'urbanisation en espaces proches du rivage

Au sein du PLU, l'urbanisation limitée des espaces proches du rivage se justifie et se motive au regard de critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est compatible aux dispositions d'un schéma de mise en valeur de la mer (SMVM) ou conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale.

Plusieurs extensions peuvent être distinguées au sein des EPR sur la commune.

La première correspond à la création d'un pôle artisanal, à l'ouest du bourg, dans la continuité des équipements publics. La seconde correspond à un secteur dédié à la construction de cinq habitations publiques sur l'actuel

terrain de football. Bien que ce dernier secteur peut être considéré comme une extension de l'espace urbanisé, il est situé sur un espace déjà artificialisé du bourg.

Ces deux extensions peuvent chacune être justifiées et motivées par la configuration des lieux.

Tout d'abord, il faut noter que ces extensions ne pouvaient être implantées en dehors des espaces proches du rivage, ceux-ci couvrant entièrement le territoire communal.

Concernant le pôle artisanal : le secteur retenu est situé au sein de l'espace le plus éloigné du rivage de l'archipel, à une distance allant de 300 à 350 mètres (voir carte ci-dessous). En outre, les espaces naturels remarquables ne sont pas consommés. En regroupant les activités, le projet permettra de limiter la consommation de ces espaces, notamment occasionnée par des dépôts professionnels. Enfin, le secteur s'inscrit en continuité d'un secteur composé en majorité d'équipements collectifs ou de services publics.

Concernant le secteur destiné à de l'habitation : il se situe sur un espace déjà artificialisé (le terrain de football). Les habitations s'implanteront en continuité des quartiers d'habitation du bourg. Aucun espace naturel ou agricole ne sera consommé.

Le secteur est lui aussi central (moins de 100 mètres de la place du bourg) et éloigné du rivage (plus de 200 mètres).

Des OAP s'appliquent sur ces deux extensions afin de garantir une insertion environnementale et paysagère optimale. Le secteur dédié à de l'habitation s'insèrera harmonieusement au sein des habitations existantes, comme le prévoit le règlement du PLU.

Espace de 5,6 hectares situé à plus de 300 mètres du rivage (trait de côte Histolitt), soit 1,8% des espaces terrestres.

Implantation du pôle artisanal

Implantation de la zone 1AUh

▀ **Justification des espaces proches du rivage**  
Source : Trait de côte Histolitt, Google earth

#### 4. LES ESPACES REMARQUABLES ET CARACTERISTIQUES

Le PLU organise la préservation et la protection des espaces remarquables et de leur équilibre écologique. Des zones Ner et Aer (espaces naturels et agricoles remarquables) et Nmer (espaces remarquables en mer), ont été inscrites au PLU à cet effet. Au sein de ces secteurs, seuls sont admis les aménagements légers définis par l'article R. 121-5 du Code de l'urbanisme.

Le PLU protège 228 hectares d'espaces terrestres considérés comme remarquables, soit 72 % de la superficie de son territoire terrestre. Pour comprendre ce haut niveau de protection, trois facteurs principaux sont à considérer :

- L'archipel de l'île de Bréhat constitue un environnement exceptionnel et unique qui doit être transmis aux générations futures
- L'archipel a la particularité d'être entièrement classé ou inscrit
- L'archipel a la particularité d'être entièrement couvert par une zone de protection spéciale (ZPS) du site Natura 2000 « Trégor-Goëlo » (arrêté ministériel du 31 octobre 2008)
- L'archipel a la particularité d'être entièrement considéré comme un

réservoir de biodiversité par le schéma régional de cohérence écologique

Les espaces remarquables définis dans le PLU reprennent les grands espaces identifiés dans l'ancien plan d'occupation des sols (délimités par les services de l'Etat en 1995) :

- Estrans, îles et îlots de l'archipel
- Côte nord
- Anse de la Corderie
- Anse de Birlot
- Pointes de Goaréva et Beg Pen an Ouen
- Tertres rocheux
- Secteurs agricoles

Certains ajustements ont toutefois été réalisés :

- Intégration des habitations et constructions isolées au sein des espaces remarquables
- Déclassement de quelques parcelles pour permettre le développement de certains équipements publics

Le classement en espaces remarquables intègre :

- 100% de la ZNIEFF de type 1 : Côte Nord
- 100% de la ZNIEFF de type 2 : estuaire du Trieux
- 100% de la ZNIEFF marine de type 2
- 100% de la zone spéciale de conservation (ZSC) du

Site Natura 2000 : Trégor-Goëlo

- 72% de la zone de protection spéciale (ZPS) du Site Natura 2000 : Trégor-Goëlo
- 99% du site classé
- 46% du site inscrit
- La totalité des îles et îlots de l'archipel (hors îles nord et sud)

Certaines parties construites, notamment de l'île sud sont exclues de ces espaces, car incompatibles avec la vocation de la zone. Ces secteurs sont toutefois souvent inclus dans la bande des 100 mètres ce qui permet d'assurer la conservation du site.

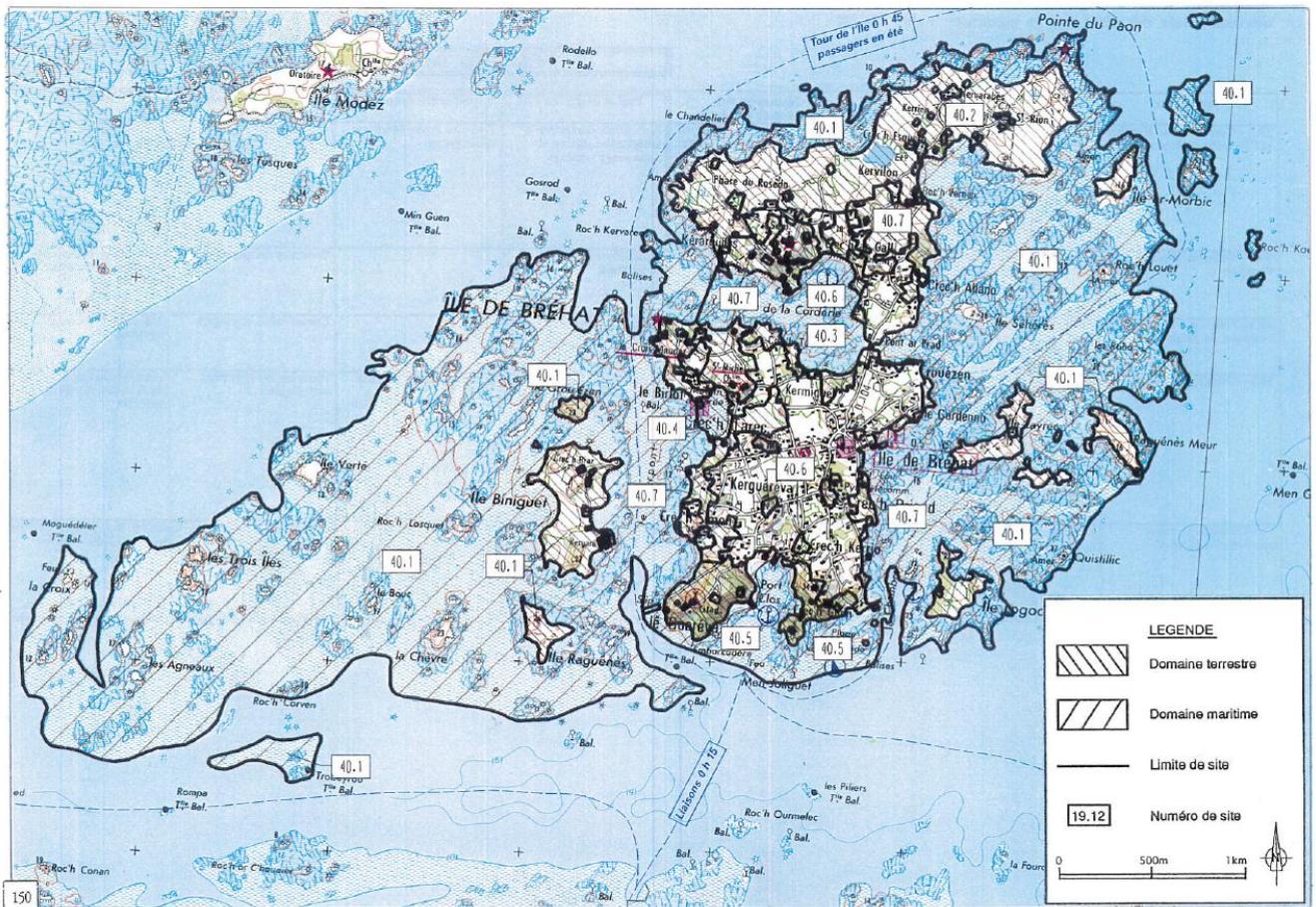
#### → La justification de l'intégration des bâtiments isolés en espaces remarquables

##### Ile nord

L'ancien POS excluait les bâtiments des espaces remarquables afin de permettre notamment leur extension. Au regard des éléments présentés ci-dessous, il semble aujourd'hui difficile d'établir que les nombreuses habitations isolées présentes dans l'île nord peuvent ne pas être considérées comme faisant partie d'un grand ensemble d'intérêt paysager et écologique que constitue l'île nord.

Nom du site	Surface	Qualité et spécificité	Nature du site (L. 146.6 / R. 146.1)
40.1 - Estrans, îles et îlots de l'Archipel de Bréhat	918 ha 57 dont 868 ha 44 en DPM	Paysage exceptionnel, grande diversité écologique Faune et flore maritimes remarquables Petites colonies d'oiseaux marins	Landes côtières, estrans (a) Îlots inhabités (c) Concentrations naturelles d'espèces animales, herbiers, frayères, nourrisseries (f) Parties naturelles de sites classés et inscrits (g)
40.2 - Côte Nord de Bréhat	79 ha 53	Paysage exceptionnel Très grand intérêt géologique, archéologique Intérêt botanique ponctuel (galèts, landes rases, zones humides)	Landes côtières, falaises et abords (a) Parties naturelles de cap (d) Marais (e) Parties naturelles de site classé (g)
40.3 - Anse de La Corderie	31 ha 97 tout en DPM	Grande valeur paysagère Présence d'une espèce très rare en Bretagne Nord (Soude arbustive)	Estran (a) Îlots inhabités (c) Vasières (e) Parties naturelles de site classé (g)
40.4 - Anse de Birlot	3 ha 73	Paysage exceptionnel, lié à l'intérêt patrimonial du moulin à marée Patrimoine culturel du littoral	Estran (a) Vasières (e) Partie naturelle de site classé (g)
40.5 - Pointes de Goaréva et Beg Pen an Ouen	17 ha 14	Intérêt paysager Patrimoine culturel (site archéologique)	Falaises et abords (a) Zones boisées proches du littoral (b) Partie naturelle de site classé et inscrit (g)
40.6 - Ensemble des Tertres rocheux de Bréhat	5 ha 58	Intérêt paysager	Parties naturelles de sites inscrits et classés (g)
40.7 - Secteurs agricoles de Bréhat	59 ha 63	Intérêt paysager	Parties naturelles de sites inscrits et classés (g)

Les espaces remarquables délimités par les services de l'Etat en 1995  
Source : DDTM22



- Apparition de nouvelles réglementations et nouveaux documents : créations du site Natura 2000 « Trégor-Goëlo » et du schéma régional de cohérence écologique notamment
- Évolution de la jurisprudence : Présomption que les parties naturelles des sites inscrits ou classés constituent des sites ou paysages remarquables. Des constructions et équipements dont la densité est peu significative peuvent être considérée comme des parties naturelles.

pour enfants dans le bourg (parcelle AD 200, 675m<sup>2</sup>). Le déclassement de ces parcelles est exceptionnel et vise uniquement au développement d'équipements d'intérêt général.

La parcelle AC 65 est principalement occupée par un bois non entretenu et sans intérêt particulier (voir photographie ci-dessous). Cette parcelle n'est pas couverte par la zone spéciale de conservation du site Natura 2000 Trégor-Goëlo. Elle se situe à proximité immédiate de la déchetterie et d'une activité économique.

#### Ile sud

La quasi-totalité des habitations classées en espaces remarquables sont implantées dans la bande des 100 mètres. Leur intégration aux espaces remarquables ne modifie pas par conséquent l'interdiction de construction pour ces habitations. Cela a également pour intérêt de ne pas afficher un droit à construire qui en réalité n'existe plus.

La parcelle AD 200 est située dans le centre-bourg à côté de la mairie. Elle est localisée en contre-bas d'un tertre rocheux qui avait justifié le classement en espace remarquable. Les parcelles AD 109, 110 et 199, qui incluent la majorité du tertre rocheux sont maintenues en espace remarquable. En partie artificialisée, la parcelle AD 200 est actuellement utilisée comme stationnement pour les tracteurs. Son déclassement ne remet pas en cause le caractère remarquable du tertre rocheux.

#### → **La justification du déclassement de certaines parcelles pour le développement d'équipements publics**

Certaines parcelles protégées dans l'ancien POS en tant qu'espaces remarquables ont été déclassées afin de permettre l'aménagement de la zone de traitement des déchets (parcelle AC 65 /2000m<sup>2</sup>) et la création d'une aire de jeux

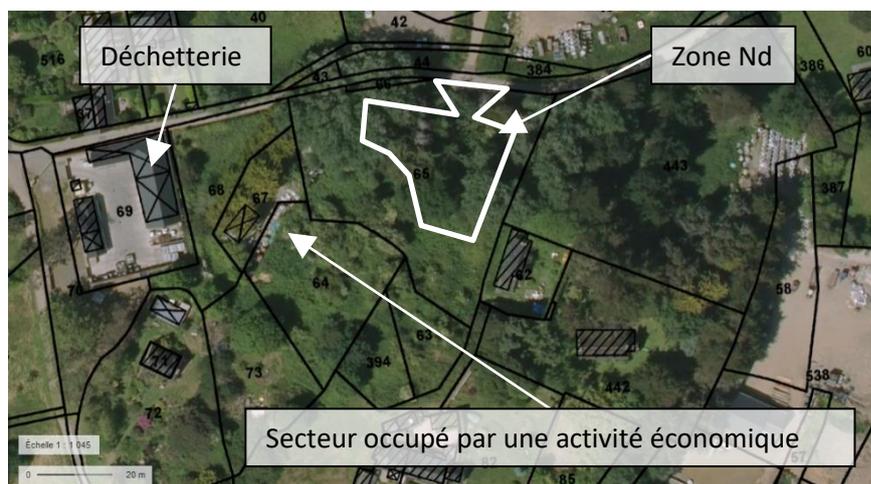
➔ **La justification du classement du domaine public maritime en espaces remarquables**

Le PLU ne reprend pas la délimitation de l'espace maritime remarquable établi par les services de l'Etat en 1995. Il a en effet été considéré qu'au regard de la présence du site Natura 2000 « Trégor-Goëlo » sur l'ensemble de l'archipel et des eaux marines adjacentes, un classement en espaces maritimes remarquables était justifié en dehors des espaces portuaires. Les activités aquacoles et les zones de mouillage étant elles aussi classées en espaces remarquables mais bénéficiant d'un zonage spécifique.

## 5. LES COUPURES D'URBANISATION

Quatre espaces présentant les caractéristiques d'une coupure d'urbanisation sont identifiés sur la commune : au nord, à l'ouest et au sud-est du bourg ainsi qu'entre la partie est et ouest de Port-Clos.

Le PLU les protège soit par des classements en espaces remarquables (Ner), en zone naturelle (N) ou en zone agricole (A). Aucune construction nouvelle n'y est autorisée. Les rares constructions situées au niveau des coupures d'urbanisation et classées en zone N ou A pourront faire l'objet d'une extension limitée ou accueillir une annexe à l'habitation de 10m<sup>2</sup>.



## 6. LA BANDE DES CENT METRES

En application de la loi littoral, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage. Les conditions d'aménagement à l'intérieur de cette bande littorale sont indiquées à l'article L. 121-17 du Code de l'urbanisme.

L'objectif est de préserver de l'urbanisation cette zone particulièrement sensible, dans laquelle le principe de protection de l'environnement doit primer sur le principe d'aménagement.

Le PLU prend en compte les prescriptions qui s'appliquent dans la bande des cent mètres puisque le règlement prévoit une règle d'inconstructibilité dans tous les espaces non urbanisés s'inscrivant dans cette bande.

Par ailleurs, pour une meilleure compréhension et lisibilité de la règle, la bande des 100 mètres a été indiquée à titre indicatif dans le document graphique.

Une zone tampon de 100 mètres a été créée à partir du trait de Côte Histolitt (TCH). Ce trait est un produit commun au Service hydrographique et océanographique de la Marine (SHOM) et à l'Institut géographique national (IGN). Il constitue la

délimitation la plus à jour entre les milieux terrestres et marins. Ce trait est la deuxième version du TCH créé en 2007 et mis à jour en 2009. Il se définit comme la laisse des plus hautes mers astronomiques de coefficient 120, avec des conditions météorologiques normales (pas de vent du large, pas de dépression atmosphérique susceptible d'élever le niveau de la mer).

Les espaces terrestres concernés par la bande des 100m représentent plus de 183 hectares, soit 58% des espaces terrestres de l'archipel.



▀ **Les espaces remarquables, la bande des 100m et les coupures d'urbanisation**  
Source : Trait de côte Histolitt, IGN

## LA COMPATIBILITE AVEC LE SDAGE LOIRE- BRETAGNE

Le SDAGE en vigueur pour la période 2016-2021 a été adopté par le comité de bassin Loire-Bretagne le 4 novembre 2015 et arrêté par le Préfet coordonnateur de bassin le 18 novembre. C'est un document cadre qui fixe les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau.

La commune est intégralement comprise dans le périmètre du SDAGE. Ce dernier définit 14 orientations pour la gestion de l'eau, à savoir : repenser les aménagements de cours d'eau ; réduire la pollution par les nitrates ; réduire la pollution organique et bactériologique ; maîtriser et réduire la pollution par les pesticides ; maîtriser et réduire les pollutions dues aux substances dangereuses ; protéger la santé en protégeant la ressource en eau ; maîtriser les prélèvements d'eau ; préserver les zones humides ; préserver la biodiversité aquatique ; préserver le littoral ; préserver les têtes de bassin versant ; faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques ; mettre en place des outils réglementaires et financiers ; informer, sensibiliser, favoriser les échanges.

Le PLU prend en compte les préconisations qui y sont fixées, et notamment :

→ Repenser les aménagements des cours d'eau

La commune de Bréhat ne compte pas de cour d'eau.

### Préserver les zones d'expansion des crues et des submersions

marines : Le PLU prend en compte l'enjeu d'inondation. Le PADD fixe comme objectif de « limiter les possibilités d'urbanisation à proximité des risques connus ou prévisibles ». Les dispositions réglementaires conduisent à une constructibilité limitée, voire nulle, selon le degré d'exposition aux risques. La carte détaillée des zones de submersion marine est présentée dans le rapport de présentation et annexée au PLU.

→ Réduire la pollution par les nitrates / Réduire la pollution organique et bactériologique / Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides

Le PADD fait la promotion de la préservation des activités agricoles de l'île (qui présentent une modalité de culture biologique ou raisonnée), produisant des produits de qualité.

### Améliorer l'efficacité de la collecte des effluents

: En matière d'assainissement des eaux usées, la capacité résiduelle de la station d'épuration de la Grève de l'Eglise est d'environ 350 Eh. Cela est

compatible avec le développement urbain envisagé dans et en continuité du bourg. Ce bilan prend en compte l'extension du réseau en cours (raccordement de 123 propriétés).

Une mise à jour du zonage d'assainissement des eaux usées de 2013 (annexé au PLU) est en cours d'élaboration.

À travers le règlement, le PLU veille au raccord des nouvelles installations au réseau d'assainissement collectif. Si ce dernier n'est pas établi, le règlement oblige à la création d'une installation de traitement autonome des eaux usées suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur et agréée par le service public d'assainissement non collectif (SPANC).

### Maîtriser les eaux pluviales par la mise en place d'une gestion

intégrée : Une étude de zonage d'assainissement des eaux pluviales est en cours de réalisation.

Le PLU fait la promotion des techniques de gestion alternative des eaux pluviales. Il favorise par exemple des aménagements limitant l'imperméabilisation des sols et favorisant l'infiltration pluviale. Par ailleurs, les préconisations générales des orientations d'aménagement et de programmation intègrent un chapitre intitulé « gestion des eaux pluviales ».

- Protéger la santé en protégeant la ressource en eau / Maîtriser les prélèvements d'eau

La commune de Bréhat ne dispose pas de zone de prélèvement d'eau.

- Préserver les zones humides

Un inventaire complet des zones humides a été réalisé par les techniciens du Syndicat mixte environnemental du Goëlo et de l'Argoat en 2017. Cet inventaire s'est effectué dans le cadre d'une démarche participative.

Le PLU intègre dans son règlement graphique les zones humides recensées. Les dispositions générales du règlement s'appliquant à ces zones reprennent la règle 4 du SAGE Argoat-Trégor-Goëlo : *Encadrer les projets conduisant à la destruction des zones humides*. Elle les protège strictement en interdisant les assèchements, mises en eau, imperméabilisations et remblaiements.

- Préserver la biodiversité aquatique / Préserver le littoral

En dehors des espaces portuaires, le PLU classe l'ensemble du domaine public maritime de la commune en espace remarquable où sont uniquement autorisés les aménagements légers mentionnés à l'article R121-5 du code de l'urbanisme.

Le PLU respecte strictement les différentes dispositions de la loi

littoral (voir chapitre ci-avant « *la prise en compte de la loi littoral* »).

#### Contrôler les espèces

envahissantes : Le règlement du PLU interdit la plantation d'espèces invasives. La liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne est annexée au règlement.

## LA COMPATIBILITE AVEC LE SAGE ARGOAT-TREGOR-GOËLO

Le territoire de Bréhat est entièrement compris dans le périmètre du SAGE. Le SAGE a été approuvé par arrêté préfectoral le 21 avril 2017.

Le SAGE s'organise autour de 28 orientations déclinées en 72 dispositions. Parmi ces orientations, treize sont principalement à prendre en compte dans le cadre du PLU :

- Disposition 16 / Réaliser ou actualiser les schémas directeurs d'assainissement

Le réseau d'assainissement fait actuellement l'objet d'une extension importante. La mise à jour de l'étude de zonage d'assainissement de 2013 en cours permettra d'adapter le zonage à ces extensions et à chacune des zones « à urbaniser » du projet. Le document de 2013 est annexé au PLU.

- Disposition 18 / S'assurer des capacités d'assainissement en amont des projets de développement

Le PLU prend en compte la capacité d'assainissement de la commune (voir chapitre « gestion des ressources » du Tome 1 du rapport de présentation).

- Disposition 21 / Eviter la création de nouveaux rejets directs

À travers le règlement, le PLU veille au raccord des nouvelles installations au réseau d'assainissement collectif. Si ce dernier n'est pas établi, le règlement oblige à la création d'une installation de traitement autonome des eaux usées suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur et agréée par le service public d'assainissement non collectif (SPANC).

- Disposition 37 / Gérer les eaux pluviales dans le cadre de nouveaux projets d'aménagement

Le règlement, à travers l'article 3.2.3, vise à ne pas entraver le libre écoulement des eaux pluviales.

Le PLU fait la promotion des techniques de gestion alternative des eaux pluviales. Il favorise par exemple des aménagements limitant l'imperméabilisation des sols et favorisant l'infiltration pluviale. Par ailleurs, les préconisations générales des orientations d'aménagement et de programmation intègrent un chapitre intitulé « gestion des eaux pluviales ».

- Disposition 38 / Elaborer les schémas directeurs des eaux pluviales

Comme précisé précédemment, une étude de zonage d'assainissement des eaux pluviales est en cours de réalisation.

- Disposition 39 / Caréner sur des cales et aires équipées

Le zonage du PLU ne prévoit pas d'espace pour la construction d'une installation visant au carénage de bateaux.

- Disposition 46 / Assurer une surveillance concernant l'apparition et le développement d'espèces envahissantes

Le règlement du PLU interdit la plantation d'espèces invasives. La liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne est annexée au règlement.

- Disposition 51 / Finaliser et mettre à jour les inventaires des zones humides

Un inventaire complet des zones humides a été réalisé par les techniciens du Syndicat mixte environnemental du Goëlo et de l'Argoat en 2017. Cet inventaire s'est effectué dans le cadre d'une démarche participative.

- Disposition 52 / Protéger les zones humides à travers les documents d'urbanisme

Le PLU intègre dans son règlement graphique les zones humides recensées dans le cadre de l'inventaire. Aucune zone urbaine

ou à urbaniser ne couvre une zone humide. Les dispositions générales du règlement s'appliquant à ces zones reprennent la règle 4 du SAGE Argoat-Trégor-Goëlo : Encadrer les projets conduisant à la destruction des zones humides. Elle les protège strictement en interdisant les assèchements, mises en eau, imperméabilisations et remblaiements.

- Disposition 56 / Recenser le linéaire de haies et talus

Un inventaire complet des linéaires de haies et talus a été réalisé par les techniciens du Syndicat mixte environnemental du Goëlo et de l'Argoat en 2017.

- Disposition 57 / Préserver les haies et talus à travers les documents d'urbanisme

Les linéaires repérés et indiqués au document graphique sont protégés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme.

- Disposition 65 / S'assurer de l'adéquation entre potentiel de développement démographique des collectivités et volumes en eau potable disponibles en amont des projets de développement urbain

Le PLU prend en compte la capacité d'alimentation en eau potable de la commune (voir chapitre « gestion des ressources » du Tome 1 du rapport de présentation).

→ Disposition 69 / Assurer la prise en compte de l'aléa de submersion marine dans les documents d'urbanisme

Le PLU prend en compte l'enjeu d'inondation. Le PADD fixe comme objectif de « limiter les possibilités d'urbanisation à proximité des risques connus ou prévisibles ». Les dispositions réglementaires conduisent à une constructibilité limitée, voire nulle, selon le degré d'exposition aux risques. La carte détaillée des zones de submersion marine est présentée dans le rapport de présentation et annexée au PLU.

## LA COMPATIBILITE AVEC LE SCOT DU PAYS DE GUINGAMP

La commune adhère au pôle d'équilibre territorial et rural du Pays de Guingamp compétent en matière de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).

Le SCoT est en cours d'élaboration et le projet du document d'orientations et d'objectifs n'est pas encore réalisé. Afin d'anticiper la compatibilité du PLU avec le futur SCoT, le PLU sera transmis aux services du SCoT qui pourront intégrer les différents éléments du projet de territoire dans les documents du SCoT.

## LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE

La mise en place de la trame verte et bleue a été identifiée comme une mesure prioritaire au titre des lois 1 et 2 du Grenelle de l'Environnement. Elle consiste à « maintenir » les continuités écologiques encore fonctionnelles sur l'ensemble du territoire, voire à en restaurer ou à en créer de nouvelles lorsque cela s'avère nécessaire.

La loi dite Grenelle II précise les niveaux et les outils de cette politique publique, et notamment la réalisation d'un Schéma régional de cohérence écologique (SRCE), qui constitue le document de référence à l'échelon régional de la trame verte et bleue.

Le SRCE de Bretagne a été adopté le 2 novembre 2015. Il est opposable aux documents d'urbanisme dans un rapport de prise en compte. Il s'agit de construire un projet de territoire intégrant les continuités écologiques :

- En prenant en compte les enjeux régionaux identifiés dans le SRCE et en les précisant au niveau local ;
- En s'intéressant aux enjeux de continuités propres au territoire concerné, ainsi qu'à celles des territoires adjacents.

La commune appartient au grand ensemble de perméabilité intitulé « Les îles bretonnes ». Ce grand ensemble présente en moyenne un niveau de connexion des milieux très élevé.

L'archipel de Bréhat est classé comme réservoir régional de biodiversité, associé aux franges littorales : sous-trames « littoral », « landes/pelouses/tourbières » et « zones humides ».

Le PLU répond aux objectifs de préservation de la fonctionnalité écologique des milieux naturels. Il envisage la mise en place d'un projet limitant strictement la consommation d'espaces par des constructions nouvelles. La trame verte et bleue est classée en zone naturelle ou espaces remarquables. Les espaces naturels remarquables ou caractéristiques du littoral font l'objet d'une protection stricte dans le règlement du PLU : ils sont classés en zone Ner, Aer et Nmer. Le PLU protège 228 hectares (Ner et Aer) d'espaces écologiquement sensibles, soit près de 72 % des espaces terrestres du territoire. Ce classement permet de protéger les milieux naturels, les zones cultivées, les secteurs de protection et les paysages.

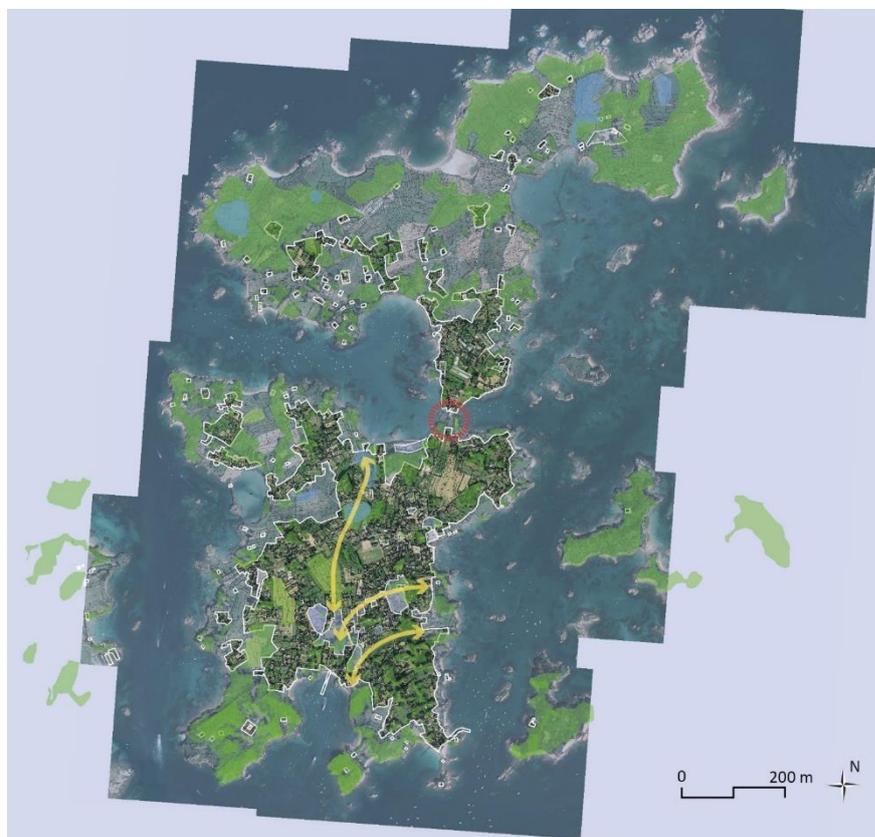
Les corridors écologiques assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie. À ce titre, les deux secteurs

urbanisés de l'île, le bourg et le Port-Clos sont séparés par une coupure d'urbanisation qui fait l'objet d'un classement en espace remarquable. D'autres coupures d'urbanisation viennent asseoir la distinction entre ces deux espaces urbanisés et d'autres secteurs d'urbanisation diffuse, tels que la partie ouest de Port-Clos, Crec'h Kerrio ou encore Crec'h Briand. De plus, les sous-trames des zones humides, des linéaires de haies, de certains petits boisements, des espaces verts du bourg et des espaces boisés significatifs sont protégées par les règlements écrit et graphique.

-  Obstacle à une continuité écologique
-  Continuité verte
-  Espaces remarquables (Natura 2000, ZNIEFF, site classé, tertres, etc.)
-  Espaces végétales (bois, boisements, landes, friches, etc.)
-  Zones humides

▀ **La trame verte et bleue à l'échelle communale**

Source : Atelier TVB du 10 octobre 2016



## LE PLAN CLIMAT ÉNERGIE TERRITORIAL

Le Conseil Général des Côtes d'Armor a adopté en 2013 un « Plan Climat Énergie Territorial ». Aujourd'hui, les principales consommations d'énergies dans le département sont l'habitat (40%), les transports (28%), l'industrie (14%) et l'agriculture (9%). Directement ou indirectement, les collectivités peuvent agir pour réduire ces consommations.

Le PLU prend en compte les enjeux visés par ce document, en veillant notamment à :

- Inciter à l'optimisation énergétique des bâtiments.
- Promouvoir les déplacements doux en entretenant les chemins pour les piétons et cyclistes.
- Autoriser les systèmes de production d'énergies renouvelables.
- Soutenir la production agricole de qualité et biologique en place sur l'île.

## LE SCHEMA DE MISE EN VALEUR DE LA MER DU TREGOR-GOËLO

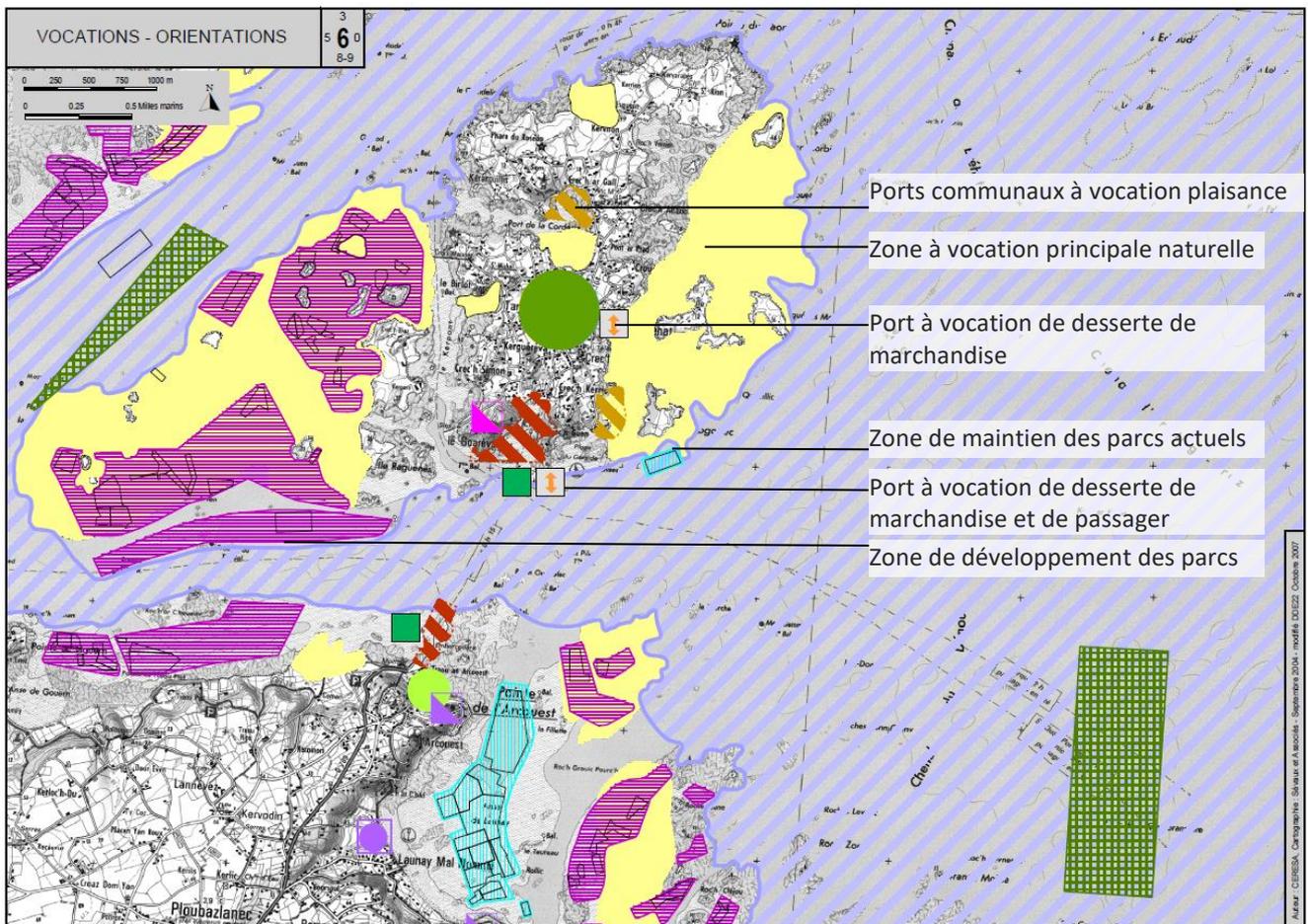
Instauré par les lois du 7 janvier 1983 et du 5 décembre 1986, le Schéma de Mise en Valeur de la Mer est un document de planification et, à ce titre, définit des objectifs et des orientations générales. Il précise à quelle activité principale sont affectés les espaces maritimes et littoraux, les prescriptions qui y sont associées et les conséquences pour les autres activités.

Le Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM) du Trégor-Goëlo, adopté en décembre 2007, fixe des orientations relatives aux enjeux majeurs du territoire, avec lesquels le PLU doit être compatible.

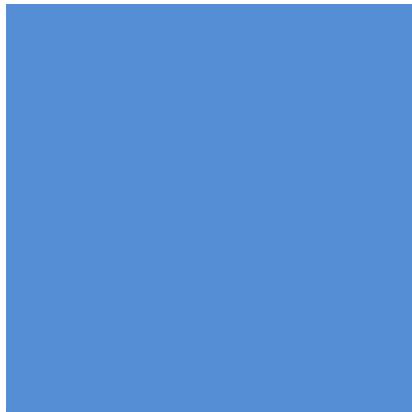
En compatibilité avec le SMVM du Trégor-Goëlo, le PLU fixe certaines propositions et orientations portant sur :

- La prise en compte des habitats et des espèces dans les milieux naturels ;
- La définition des zones à vocation principale naturelle sur lesquelles les aménagements et les occupations sont strictement limités ;

- La définition des zones de l'espace maritime ou terrestre pouvant accueillir des activités liées à la mer. À ce titre, le plan de zonage du PLU est compatible avec la carte des orientations du SMVM ci-dessous.







## **CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD**

**CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET DE  
TERRITOIRE /30**

**ORIENTATION N°1 : PRESERVER LES EQUILIBRES  
DU TERRITOIRE ET L'IDENTITE COMMUNALE / 38**

**ORIENTATION N°2 : PERMETTRE L'ACCUEIL D'UNE  
POPULATION NOUVELLE ET ORGANISER UN  
DEVELOPPEMENT URBAIN CONFORME A LA LOI  
LITTORAL / 42**

**ORIENTATION N°3 : CONFORTER L'ATTRACTIVITE  
TOURISTIQUE DU TERRITOIRE ET MAINTENIR LE  
RESEAU D'ENTREPRISES EXISTANT / 45**

## CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET DE TERRITOIRE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue un plan directeur pour les 15 années à venir.

Il définit, sur l'ensemble de la commune et pour la durée de vie du plan local d'urbanisme (PLU), 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.

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

Conformément à l'article L. 151-4 du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation du PLU doit contenir un chapitre qui explique les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Par ailleurs, lorsque le PLU fait l'objet d'une évaluation environnementale, le rapport de présentation doit expliquer ces choix au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan (article R. 151-3 du Code de l'urbanisme).

Le présent chapitre contient les éléments requis par les articles L. 151-4 et R. 151-3 du Code de l'urbanisme. Outre ces justifications, ce chapitre explique les principales différences entre

l'ancien POS le PLU conformément à l'article R. 151-5 du même code.

## 1. LE PROJET DE TERRITOIRE

Le projet de la commune s'appuie sur un développement maîtrisé et adapté à la réalité de son territoire insulaire, dans le respect des exigences du développement durable. Le PADD est articulé autour de plusieurs orientations issues des ambitions de la commune, répondant aux enjeux territoriaux et à la législation en vigueur.

Dans cette perspective, les orientations générales d'aménagement engagées à l'échelle de la commune visent l'accueil de tous, en particulier les jeunes ménages et le maintien d'une activité économique dynamique, tout en conservant une stricte protection du patrimoine naturel et paysager. Ainsi le projet de territoire tend à garantir à long terme l'équilibre social, l'efficacité économique et la protection de l'environnement.

Face aux enjeux de limitation de la consommation des espaces naturels et agricoles, l'objectif est de maîtriser l'urbanisation en favorisant la densification des tissus urbanisés existants. En outre les élus souhaitent promouvoir le bourg comme principal espace de vie réunissant habitations, équipements, commerces et activités artisanales. Le projet prévoit que les constructions nouvelles se feront principalement en densification ou réhabilitation pour les nouvelles habitations et en continuité du bourg pour les

activités artisanales. Des orientations d'aménagement et de programmation ont été définies pour garantir un aménagement cohérent de ces espaces.

La préservation et la mise en valeur de la trame verte et bleue sont également des enjeux essentiels de l'aménagement du territoire. La sauvegarde des milieux naturels est effectuée notamment par la protection de la bande des 100m (58% des espaces terrestres) et la préservation des espaces remarquables recouvrant une part significative de la commune (72% des espaces terrestres). De nombreuses zones anciennement constructibles au POS ont été supprimées au profit de l'extension des zones naturelles et agricoles.

## La démarche suivie

Le diagnostic territorial a en premier lieu mis en évidence les singularités du territoire communal, tant du point de vue de son environnement naturel et urbain que de son économie particulière, fortement tournée vers le tourisme. Ces singularités ont été couplées aux évolutions passées et prospectives de la population communale, afin de dégager les besoins en logements futurs. Parallèlement, le diagnostic du territoire et les nombreux échanges avec les élus et les acteurs civils de la commune ont permis d'identifier les potentialités économiques de la commune. A partir de ces besoins et potentialités, ont pu être définis les grands enjeux du développement du territoire bréhatin, pour les 10 à 15 prochaines années.

## Les perspectives d'évolution de la population et des besoins en logements

Le projet de territoire repose sur un élément essentiel : la définition des objectifs de développement démographique de la commune.

Dans le cadre de l'élaboration du projet d'aménagement et de développement durables, les élus ont travaillé à l'élaboration d'objectifs de population et de construction à l'horizon 2032. Ce chapitre explique les perspectives d'évolution retenues dans le PADD.

La population bréhatine connaît un déclin démographique important depuis la fin des années 1960. La commune a perdu plus d'un tiers de sa population entre 1968 et 2013. Le déclin démographique s'accompagne d'une baisse du nombre de ménages sur l'île. Les élus ont la volonté de freiner voire stopper cette dynamique.

Ces baisses sont principalement attribuables au développement des résidences secondaires, qui représentent une part très importante du parc de logements.

Elles peuvent aussi s'expliquer par le coût élevé de l'immobilier et du foncier sur l'île qui limite fortement les possibilités d'installation des jeunes ménages disposant parfois de revenus modestes.

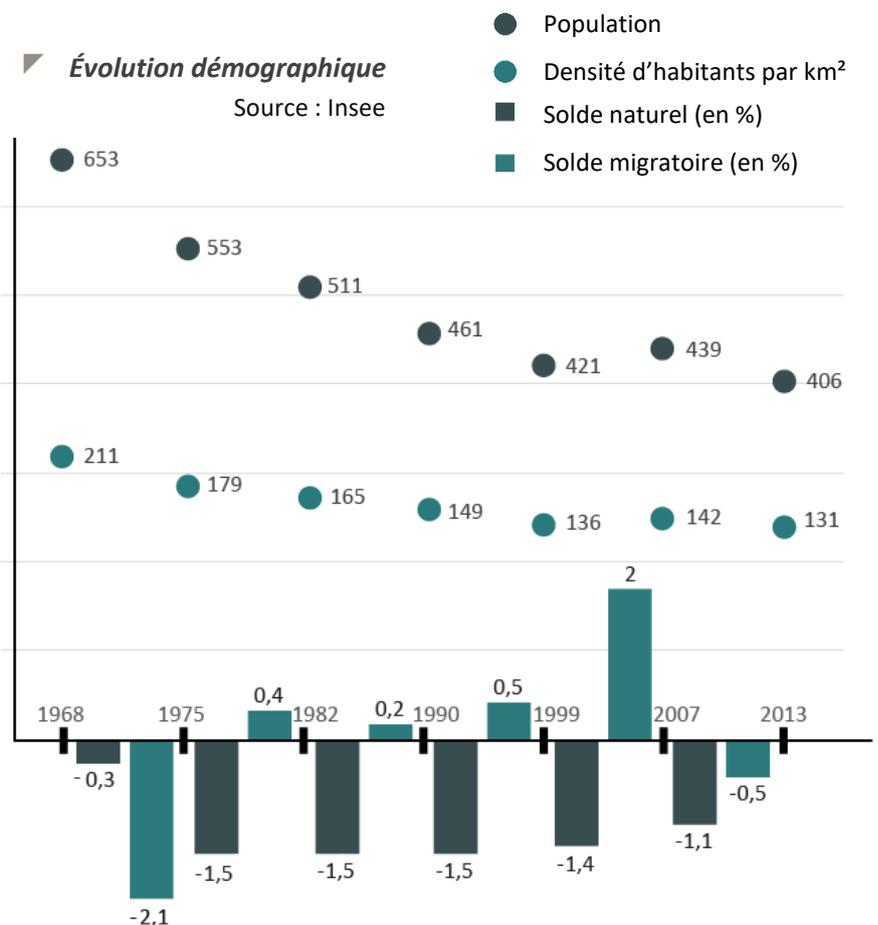
Outre le déclin démographique, ces facteurs entraînent également un déséquilibre dans la structure

démographique de la commune avec une surreprésentation de la population âgée de plus de 60 ans.

Apparaît donc le besoin d'une offre en logements diversifiée et abordable pour les jeunes ménages mais aussi pour les saisonniers.

A noter que la commune a connu un sursaut démographique au début des années 2000. Ce dernier peut être attribué à l'interventionnisme municipal, en termes de production de logements publics. Ce résultat montre que la création de logements accessibles aux jeunes ménages peut avoir une influence positive sur l'évolution démographique de la commune.

Ce constat oriente le projet de territoire vers la production de logements principalement publics abordables en construction neuve ou en réhabilitation.



## Estimation des besoins en logements futurs

Le scénario démographique retenu détermine les besoins induits en production de logements neufs. La mise sur le marché de nouveaux logements ne se traduit pas nécessairement par une augmentation automatique de la population des ménages. Elle permet dans un premier temps le maintien de cette population. Le nombre de logements à produire permettant le maintien de la population est appelé « point mort ». En dessous du seuil du « point mort », la commune perd de la population.

Le calcul du point mort permet de chiffrer le nombre de logements nouveaux nécessaires à la stabilisation de la population. Il prend en compte :

- Le desserrement des ménages
- Le développement des résidences secondaires
- La variation du parc de logements vacants
- Le renouvellement du parc de logements

Le calcul du « point mort » de la construction a été établi sur la période 2007-2012. Globalement, sur cette période, la production de 2,6 logements neufs par an aurait permis de maintenir la population à son niveau de 2007 (contre une production annuelle inférieure à 1 logement sur la période 2004-2014).

Afin de réaliser une estimation possible des besoins en logements nouveaux à l'horizon 2032, chaque phénomène a été étudié afin de dégager les tendances au regard des orientations fixées dans le PADD et des tendances observées au cours de la dernière décennie.

- ➔ Une baisse de l'augmentation de la part des résidences secondaires

Il semble difficile d'envisager une stabilisation du nombre de résidences secondaires. Le prix très élevé des biens fonciers et immobiliers a pour effet d'inciter leur vente à des résidents secondaires aux revenus souvent supérieurs aux résidents permanents et au pouvoir d'achat parfois important.

Toutefois, deux orientations fortes du PLU devraient limiter cette dynamique.

Le projet porte principalement vers la production de logements publics essentiellement situés dans le bourg.

Par ailleurs, le changement de destination des bâtiments dédiés aux activités économiques et agricoles en habitation en dehors du bourg est également interdit.

Ces deux orientations devraient limiter l'augmentation des résidences secondaires.

- ➔ Un taux de vacance stable

Le taux de vacance est actuellement estimé aux alentours de 3 %, ce qui témoigne d'une pression foncière relativement forte sur la commune. Il est fait l'hypothèse que ce taux se maintienne dans le même ordre de grandeur.

- ➔ Une poursuite de la stabilisation du nombre de personnes par ménage

Pour la période à venir, l'hypothèse retenue est celle d'une stabilisation du nombre moyen de personnes par ménage à environ 2 en 2032.

- ➔ Le renouvellement du parc de logements

À Bréhat, les besoins liés au renouvellement s'appuient sur le constat que des logements nouveaux sont créés par changement de destination ou division. Aucun changement de destination destiné à de l'habitation n'est prévu en dehors du bourg et de Port-Clos dans le PLU. Par ailleurs, le changement de destination des commerces situés le long des linéaires commerciaux est également interdit. Il est ainsi envisagé une légère inflexion du nombre de logements produits par renouvellement du parc.

Au regard de ces tendances, il est estimé une légère baisse du « point mort » sur les années à venir. La production de 2 logements par an sur la période 2017-2032 devrait

permettre de maintenir la population.

Afin de maintenir la population sur les 15 années à venir, la stratégie du PLU est basée sur la production de 20 logements publics nouveaux. Quelques habitations privées pourront également être réalisées dans le bourg selon les opportunités foncières.

A noter que d'autres mesures pourraient permettre de produire de nouveaux logements publics, notamment via la préemption de certains logements secondaires peu utilisés par leurs propriétaires.

L'augmentation de la taxe d'habitation pour les résidences secondaires pourrait également inciter certains propriétaires à revendre leur bien. Ces mesures n'ont toutefois pas été intégrées à la prospective.

## LE POINT MORT : ANALYSE PROSPECTIVE

Le point mort mesure la production de logements nécessaire à la stabilité démographique. Il permet de mesurer les différents niveaux d'utilisation de la production de nouveaux logements.

**Au regard des tendances estimées sur la période 2017-2032, il est envisagé que :**

- / 2 logements par an seraient produits par changement de destination ou division
- / 0 logement par an serait absorbé par le desserrement des ménages
- / 4 logements par an deviendraient des résidences secondaires ou des logements vacants

**Dans cette hypothèse, le point mort serait égal à 2 logements / an, c'est-à-dire qu'il faudrait produire 2 logements par an sur la période 2017-2032 pour maintenir la population.**

## La mise en perspective au regard de la réceptivité du territoire

Le territoire bréhatin constitue un environnement exceptionnel à préserver. La stratégie d'aménagement est basée sur la volonté de promouvoir un développement ayant un impact minimal sur les espaces naturels, agricoles et forestiers de la commune.

Les logements nouveaux prendront essentiellement place dans le bourg, en densification du tissu urbain existant, en conformité avec les dispositions des lois littoral et ALUR.

Le diagnostic du territoire a permis d'identifier les dents creuses et les bâtiments pouvant faire l'objet de réhabilitation et réaffectation, dont :

- Le stade de football
- La salle du patronage
- L'étage de l'école
- L'ancienne gendarmerie (projet de 4 logements locatifs sociaux en cours)
- La dent creuse à l'ouest de l'EHPAD

Ces espaces ont la particularité de tous appartenir à la commune. Ils pourront donc accueillir des logements publics sans préemption préalable.

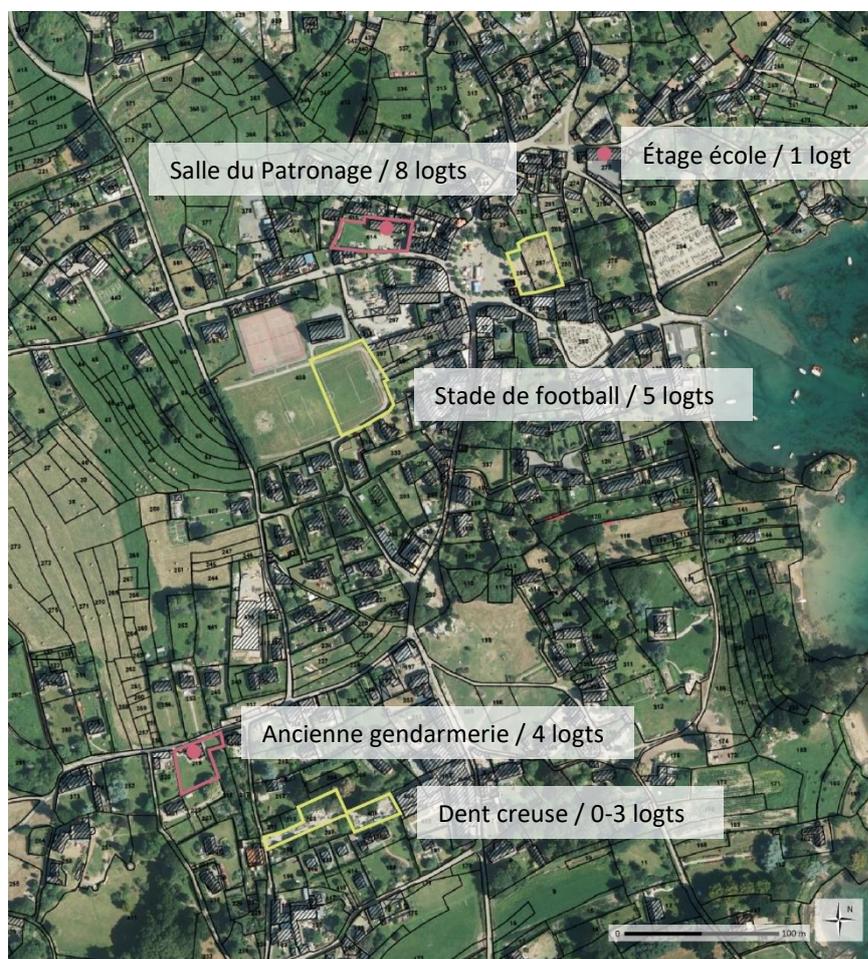
Il a été estimé que le potentiel de densification du bourg pourrait permettre d'atteindre l'objectif de production de 20 logements

publics. Quelques logements privés pourront également être réalisés au gré des opportunités foncières privées dans le bourg.

-  Secteur de renouvellement
-  Bâtiment à réhabiliter ou à démolir
-  Dent creuse

### ➤ Capacité de densification du Bourg

Source : Stratégie foncière et immobilière / EPFB, octobre 2012



## L'ouverture à l'urbanisation d'un pôle artisanal

Le diagnostic de la commune a permis de mettre en lumière ses potentialités économiques. L'économie de Bréhat est fortement orientée vers le tourisme. Cette activité est indispensable au maintien des emplois sur la commune, mais elle est également source de pression, notamment pour les milieux naturels. Ainsi la commune souhaite promouvoir la diversification des activités de l'archipel.

La commune dispose de nombreuses ressources lui permettant de diversifier ses activités. Tout d'abord, les particularités du climat et du sol, permettent un rendement agricole important, avec des modalités culturelles respectueuses de l'environnement. Ce potentiel agricole est aujourd'hui sous exploité, et permettrait d'accueillir de nouveaux exploitants.

Par ailleurs, l'archipel de Bréhat présente une grande diversité d'algues. Cette ressource est aujourd'hui très peu exploitée, alors qu'elle présente de multiples possibilités de valorisation. Le développement de cette activité permettrait également de développer des emplois permanents.

La commune accueille diverses activités artisanales tournées vers la réhabilitation et l'aménagement

du bâti et l'entretien des jardins. Ces activités aujourd'hui peu organisées spatialement génèrent des zones de dépôts de chantier sur toute l'île qui consomment de l'espace et impactent le paysage bréhatin.

Pour se développer et garantir leur viabilité, ces activités peuvent nécessiter des constructions nouvelles (locaux de stockage, de transformation des produits de l'île, etc.).

La commune fait le choix de limiter la consommation d'espaces en dehors du bourg et de préserver le paysage bréhatin.

En contrepartie de règles d'extension limitées accordées aux exploitants agricoles (100 m<sup>2</sup> en zone agricole) et artisans (50 m<sup>2</sup> en zone Ne), un pôle artisanal est prévu en continuité du bourg. Il accueillera les exploitants et artisans actuels et futurs, dans des locaux adaptés à leurs besoins.

Outre le développement économique de la commune, ce projet participera à l'objectif de stabilisation de la population, en attirant de nouveaux ménages.

La maîtrise foncière et immobilière communale de ce pôle artisanal permettra d'orienter un projet d'intérêt général au service du maintien d'une vie à l'année sur l'île.

## 2. LE CHOIX DE LOCALISATION DES SECTEURS DE DEVELOPPEMENT RETENU

### La localisation des logements nouveaux

La commune présente une urbanisation majoritairement diffuse. Le projet de territoire s'inscrit dans un objectif de valorisation du bourg comme principal espace de vie. Les constructions nouvelles prendront essentiellement place dans le tissu urbain du bourg, en respectant les milieux naturels et les dispositions de la loi du 3 janvier 1986.

Le scénario retenu permet la production de 20 logements publics sur des espaces déjà artificialisés ou urbanisés. Quelques logements privés pourront également être réalisés au gré des opportunités foncières privées dans le bourg ou au Port-Clos. Ces constructions n'entraîneront aucune consommation d'espaces naturels et agricoles.

### La localisation du projet de pôle artisanal

La création du pôle artisanal implique une ouverture à l'urbanisation, le bourg ne présentant pas de terrains libres adéquat pour accueillir le projet.

Différents scénarios de localisation ont été envisagés. Ont été éliminés les espaces à moins de 100 mètres du rivage, les sites classés, les

espaces remarquables, la zone spéciale de conservation du site Natura 2000 « Tregor-Goëlo », afin de limiter les impacts sur les milieux naturels et le paysage.

Les emplacements retenus sont situés dans les espaces les plus éloignés du rivage (voir chapitre « la prise en compte de la loi littoral »). Ils sont par ailleurs situés en continuité du bourg et à proximité des équipements et réseaux publics.

### 3. LES OUTILS AU SERVICE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

L'ancien plan d'occupation des sols de la commune, approuvé en 1979, est obsolète au regard de l'évolution législative. Ce dernier est par ailleurs caduc depuis le 27 mars 2017. L'objectif du nouveau PLU réside notamment dans l'intégration des principes de la loi littoral, du Grenelle 2 et de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

Les espaces indiqués comme constructibles au POS ont été réduits de manière significative. Les espaces remarquables définies par les services de l'Etat en 1995 ont été repris et étendus. Le règlement écrit reprend de nombreuses dispositions du POS mais l'adapte aux évolutions législatives et aux nouveaux enjeux de territoire. L'une des nouveautés du PLU consiste dans la mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur les secteurs clefs de développement de la commune.

Sur la base des enjeux mis en exergue et rappelés précédemment, les élus ont défini un projet d'aménagement et de développement durables (PADD) pour les quinze années à venir. Les orientations du PADD débattues le 18 octobre 2017 en conseil municipal, sont les suivantes :

1. Maîtriser le développement de l'île
2. Favoriser et organiser le développement économique de l'île
3. Transmettre le patrimoine bréhatin aux générations futures

#### ► Comparaison du scénario « au fil de l'eau » et du scénario retenu sur 15 ans

Scénario « au fil de l'eau »	Scénario retenu
<b>Démographie :</b> 350 habitants en 2032	<b>Démographie :</b> 400 habitants en 2032
<b>Consommation d'espaces agricoles et naturels par l'habitat :</b> 3 300 m <sup>2</sup> pour 7 logements	<b>Consommation d'espaces agricoles et naturels par l'habitat :</b> 0 m <sup>2</sup> pour 20 logements publics
<b>% du développement dans le bourg :</b> 63%	<b>% du développement dans le bourg :</b> 100%
<b>Consommation d'espaces agricoles et naturels par l'activité économique :</b> 5 400 m <sup>2</sup>	<b>Consommation d'espaces agricoles et naturels par l'activité économique :</b> 2 300 m <sup>2</sup>
<b>% du développement dans et à proximité du bourg :</b> 24%	<b>% du développement à proximité du bourg :</b> 100%

## **ORIENTATION N°1 : MAITRISER LE DEVELOPPEMENT DE L'ILE**

### **1. LES ENJEUX**

Bréhat connaît un déclin démographique rapide et presque continu depuis les années 1960. En cinquante ans la commune a perdu plus d'un tiers de sa population. Cette chute démographique est due à différents facteurs.

Le premier est le développement très important des résidences secondaires, qui consomment du foncier sans assurer une population permanente sur l'île. L'explosion des résidences secondaires est en partie due au changement de destination des anciens bâtiments agricoles, d'artisanat ou de commerces. En effet, la commune connaît une forte déprise agricole et une chute importante du nombre d'exploitants. Ils sont passés de 25 dans les années 1950 à 4 aujourd'hui.

La baisse de la population peut également s'expliquer par le faible niveau de production de logements, notamment adaptés aux jeunes ménages souhaitant s'installer sur l'île de manière permanente.

Cette offre en logements, principalement orientée vers le secondaire, explique également le

vieillesse de la population constaté sur l'archipel.

Une nouvelle offre en logements abordables doit donc prendre place au sein du bourg afin de limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels. La commune souhaite maîtriser le développement de l'urbanisation et préserver la vocation première des nouvelles habitations. Ainsi, la grande majorité des nouvelles habitations seront réalisées par la commune ou par le biais d'un bailleur social.

En matière de déplacement, l'île a la particularité de ne présenter que quelques véhicules motorisés (véhicule municipal, tracteurs et petits véhicules de chantiers, véhicules dédiés aux services publics). La population se déplace exclusivement à pied ou à vélo. Cette singularité participe tant au charme qu'à la tranquillité et à la qualité de vie du territoire. Il convient donc de la protéger.

Bréhat conserve une forte relation avec le continent. La liaison maritime est capitale tant pour faire vivre l'économie (par le transport des centaines de milliers de touristes annuels) que pour maintenir une vie à l'année (transports des résidents permanents et des marchandises). Il est donc nécessaire de maintenir et d'améliorer cette liaison maritime, notamment en adaptant les ports pour une meilleure circulation des marchandises et des passagers.

### **2. LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD**

#### **Favoriser le maintien d'une population permanente**

La volonté des élus est tout d'abord de ralentir la dynamique de déclin démographique et de tendre vers une stabilisation de la population permanente dans les 15 années à venir. Pour cela, les élus veulent attirer de nouveaux ménages sur l'île. L'objectif est donc de maintenir le niveau de la population permanente à 400 habitants à l'horizon 2032.

Cet objectif dicte la production de nouveaux logements. Le PADD fixe à 20 le nombre de logements publics à produire sur la période 2017 / 2032. Cela signifie un rythme de 1,33 logement public par an en moyenne.

#### **Assurer une production de logements essentiellement public afin de permettre à de jeunes ménages de s'installer sur l'île**

Bréhat présente un déséquilibre au sein de sa population, dû à la surreprésentation des personnes de plus de 60 ans. Ce déséquilibre peut être compensé par l'installation de jeunes ménages sur l'île.

Le PADD affiche l'objectif de proposer une offre en logements plus diversifiée et surtout plus adaptée à la demande des jeunes ménages, ces derniers ayant généralement des moyens plus

modestes. Le PADD prévoit donc la production de 20 logements publics nouveaux.

Cette offre en logements abordables, notamment locatifs, permettra d'attirer dans la commune de nouveaux habitants, qui participeront à stabiliser et rajeunir la population.

Le PADD prévoit également de maintenir une politique de réserve foncière. La commune souhaite créer des logements sur des terrains dont elle a la maîtrise foncière. Cela permettra de proposer des prix adaptés aux moyens des jeunes ménages et de conserver la vocation de ces logements en prévenant les transformations en résidences secondaires.

### Stopper le mitage de l'île

Afin de répondre à l'enjeu de conservation des espaces naturels et des paysages et de réduction de la consommation d'espace, le PADD interdit toute nouvelle forme de mitage sur le territoire. Il prend donc le contrepied de l'urbanisation diffuse caractérisant actuellement la commune. Cela répond aux enjeux environnementaux et aux exigences législatives gouvernant les communes littorales.

### ❖ Concentrer l'urbanisation au sein des espaces urbanisés

Afin de stopper le mitage, le PADD fait le choix de concentrer tous les projets d'urbanisation au sein du bourg ou en continuité de celui-ci. Quelques constructions privées pourront éventuellement prendre place au sein de l'espace urbanisé de Port-Clos.

Les zones indiquées comme constructibles au POS en dehors du bourg sont classées en zones naturelles ou agricoles. Cela participe à l'enjeu de réduction de la consommation d'espace ainsi qu'à la promotion du bourg comme principal espace de vie de la commune. Les constructions nouvelles de logements s'inscriront uniquement dans le tissu urbain existant. Le bourg se présente donc comme la concentration et la réunion des habitations, des commerces et des services, faisant de lui un espace de vie central et dynamique. Le Port-Clos est quant à lui un espace urbanisé secondaire qui compte tenu de sa faible superficie pourra accueillir qu'un nombre très limité de nouvelles constructions.

Le choix de concentrer l'urbanisation dans ces deux espaces permet également de maîtriser les coûts notamment liés à l'extension des réseaux. Les travaux nécessaires à la desserte des constructions nouvelles sont moindres ce qui réduit les coûts financiers et environnementaux.

### ❖ Compléter le tissu existant

Comme cela est précisé ci-dessus, La commune est engagée dans un objectif de maîtrise de la consommation d'espace et de protection des espaces naturels et agricoles. L'ensemble des nouvelles habitations prendra place au sein du tissu urbain existant, sans consommation d'espaces naturels ou agricoles.

### ❖ Favoriser la réhabilitation de l'existant

Dans la même logique, le PADD s'attache à favoriser la réhabilitation de l'existant. Les bâtiments susceptibles d'être réhabilités sont identifiés au sein du rapport de présentation (salle du patronage, ancienne gendarmerie, étage de l'école). Ils représentent un potentiel d'une quinzaine de logements publics. La majorité de l'objectif de production de logements publics nouveaux pourra être réalisée par ces réhabilitations. Cette orientation permet de concilier les différents objectifs du PADD : favoriser l'installation de jeunes ménages avec une offre en logement adaptée, densifier le bourg, maîtriser la consommation d'espace.

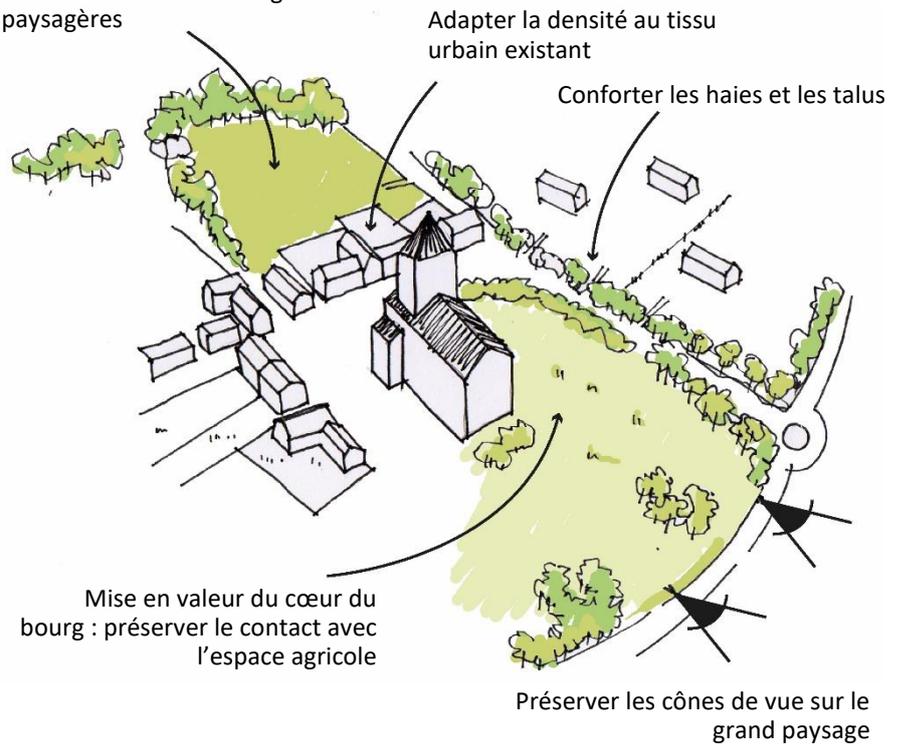
❖ **Interdire le changement de destination des bâtiments en habitation dans les espaces agricoles et naturels**

Cette orientation poursuit l'objectif de maintien de l'activité économique sur l'île et de lutte contre le déclin démographique. Le développement des résidences secondaires et l'augmentation des prix de l'immobilier sur l'île font craindre la disparition de certains commerces, ateliers artisans et bâtiments agricoles qui pourraient changer de destination au profit d'habitations secondaires. La commune souhaitant prévenir ce phénomène a fait le choix d'interdire les changements de destination en zones agricoles et naturelles ainsi que le long des linéaires commerciaux.

Cela ne pénalise pas les résidents et ne s'oppose pas aux objectifs de préservation du patrimoine architectural car aucun bâtiment agricole ou artisanal non utilisé n'a été identifié comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination en habitation.

En outre, une servitude de protection des linéaires commerciaux est instaurée dans le bourg et au Port-Clos, afin de conserver les commerces et services de l'île. Cela ne s'oppose pas à l'orientation précédente car la faculté de réhabiliter les

Zone d'urbanisation nouvelle : mettre en valeur les franges paysagères



► **Prise en compte du paysage à l'échelle du bourg**

logements est maintenue le long de ces linéaires.

Deux bâtiments ont toutefois été identifiés, l'ancien bâtiment de la SNSM à la pointe de Goaréva, propriété de l'Etat et un ancien poulailler à proximité du phare du Rosédo, propriété de la commune. Le premier pourrait faire l'objet d'une transformation en local d'activité marine (transformation d'algues, ...). Le deuxième pourrait être utilisé pour l'activité agricole.

**Organiser le développement pour optimiser les réseaux d'énergie existants**

Le PADD s'oriente vers une optimisation du réseau d'énergie électrique de la commune en

concentrant l'urbanisation au sein du bourg et de Port-Clos. Le réseau sera développé efficacement pour répondre aux besoins des constructions nouvelles (habitat et pôle artisanal), tout en évitant les coûts et les impacts négatifs que l'extension de ce réseau en dehors des espaces urbanisés entraînerait.

**Assurer un développement urbain de qualité, à travers une réflexion sur une organisation d'ensemble à l'échelle du bourg**

Le PADD s'engage en faveur d'une urbanisation qualitative, préservant l'environnement et les paysages. Une orientation d'aménagement et de programmation globale du bourg a été réalisée. Le patrimoine naturel

et architectural de l'île est pris en compte dans l'organisation du bourg. Le règlement prévoit que toute construction nouvelle doit s'insérer harmonieusement dans le paysage. Ce dernier a été élaboré en concertation avec le service des Architectes des bâtiments de France (ABF). Les orientations d'aménagement et de programmation prévoient la préservation des points de vue dans les projets d'urbanisation.

Outre les constructions, le PLU participe à la protection des paysages en encadrant les plantations. Les essences doivent être locales et les plantations doivent respecter l'aspect traditionnel de la commune. L'environnement et le paysage typiques de la commune sont protégés par une interdiction de toute espèce végétale invasive.

Une attention particulière est portée au bourg dans le PADD, en cohérence avec l'objectif de promotion du bourg comme principal espace de vie. Son organisation et son aspect sont encadrés par les dispositions du règlement écrit.

Les constructions nouvelles respecteront le caractère traditionnel de l'urbanisation de la commune. En outre une réflexion spécifique sera menée pour chaque construction, pour optimiser son implantation et son aspect, en suivant les orientations générales des OAP et les conseils du service ABF. Afin de préserver la

qualité de vie dans le bourg, il sera prêté attention à l'insertion des constructions dans le tissu urbain et aux relations des constructions nouvelles avec les constructions voisines et l'espace public. L'harmonie d'ensemble du secteur est toujours recherchée.

### **Maintenir les équipements publics et les services sur l'ensemble de l'île**

La commune présente un bon niveau de services et d'équipements. Le PADD vise une stabilisation de la population ce qui ne fera pas peser une charge supplémentaire sur les installations et services existants. Il convient toutefois de maintenir leur nombre et leur qualité. Le PLU prévoit la possibilité d'entretenir, mettre aux normes et développer les équipements et services publics existants (ports, déchetterie, cimetière, etc.).

### **Assurer le lien maritime avec le continent et maintenir la priorité aux modes de déplacements « doux »**

Une des spécificités de la commune est la place accordée aux modes de déplacements « doux ». La population et les visiteurs se déplacent quasiment exclusivement à pied ou à vélo. La rareté des véhicules motorisés est un atout important de l'île, participant à la tranquillité et au bien-être de la population et des visiteurs. Le réseau de voies

existant est adapté à ces modes de transports « doux ». Il se compose de chemins étroits desservant l'ensemble de l'archipel. Ces chemins sont identifiés dans le rapport de présentation, ils sont préservés et entretenus. Le PADD met donc en lumière cette spécificité de l'île qui participe à son charme et à la préservation de l'environnement.

La commune entretient une relation étroite avec le continent. Les transports quotidiens de personnes et de marchandises sont nombreux et capitaux pour le maintien du dynamisme de la commune. Le PADD réaffirme l'importance de maintenir ce lien maritime avec le continent. Cette orientation passe par l'entretien du port principal de Port-Clos et l'aménagement de la Grève de l'église située dans le bourg. L'aménagement du port permettra de dissocier les flux de personnes et de marchandises, sécurisant ainsi les voies empruntées par les habitants et les visiteurs. La commune se réserve également la possibilité d'aménager le quai situé à proximité de la déchetterie (quai de la Corderie) pour permettre l'évacuation des déchets de l'île depuis ce dernier.

## **ORIENTATION N°2 : FAVORISER ET ORGANISER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DE L'ILE**

### **1. LES ENJEUX**

La commune de Bréhat dispose d'une économie prospère. Elle est principalement tournée vers le tourisme, qui fait vivre les commerces, la restauration et l'hôtellerie.

L'économie de l'île est très variable sur l'année. Durant la saison touristique, la commune est très fréquentée, les commerces sont nombreux, les résidences secondaires sont occupées. Hors saison, la population de l'île est réduite et de nombreux commerces sont fermés.

La commune souhaite impulser le développement d'activités économiques diversifiées et pérennes pour maintenir un dynamisme tout au long de l'année.

L'archipel de Bréhat possède un grand potentiel de ressources naturelles à valoriser. Le climat et le sol de Bréhat permettent une bonne productivité agricole. Comme le démontre l'étude de prospective agricole annexée au rapport de présentation, le potentiel agricole de l'île est aujourd'hui sous exploité et permettrait l'accueil de nouveaux exploitants.

L'archipel présente également une richesse et une diversité remarquables en algues. Cette ressource est elle-aussi sous exploitée. Il existe un important potentiel de valorisation, qui pourrait générer de l'activité et plusieurs emplois. Le statut de première destination touristique du département permettrait en effet de distribuer facilement les produits de l'île aux flux de touristes.

Si les commerces sont nombreux en été, certains ont pourtant été menacés de changement de destination, notamment pour en faire des résidences secondaires. Le maintien d'un commerce de proximité à l'année est essentiel afin de maintenir une certaine indépendance vis-à-vis du continent.

La commune n'est pas favorable au développement d'activités sous forme de mitage. La taille très réduite de la commune induit une indispensable modération de la consommation d'espace. Les activités liées au secteur de la construction et du paysagisme sont très développées sur la commune. Ces activités sont consommatrices d'espace du fait des nombreux dépôts de matériels et matériaux de chantiers. Ces dépôts sont parfois entreposés de manière anarchique entraînant une occupation spatiale importante et un impact paysager certain.

Le développement de l'économie de la commune est donc susceptible de porter atteinte aux

milieux naturels particulièrement sensibles sur l'île. Pour se développer et garantir leur viabilité, ces activités peuvent toutefois nécessiter des constructions nouvelles (locaux de stockage, de transformation des produits de l'île, etc.).

Ainsi l'enjeu du développement économique de Bréhat implique une multiplicité d'intérêts spécifiques à concilier.

## 2. LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD

### Regrouper les activités économiques au sein d'une zone artisanale organisée par la collectivité

Le PADD porte un projet de création d'un pôle artisanal dans la commune. Ce projet concilie plusieurs intérêts. Le pôle permettrait tout d'abord de limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles. Bien que le secteur constitue une extension limitée de l'urbanisation, il participe à l'objectif de modération de la consommation d'espace. Un pôle artisanal organisé par la collectivité peut favoriser une certaine densité et inciter à la mutualisation de nombreux espaces (stationnements, stockage, déchets, ...).

Le projet est favorable à la diversification des activités économiques. Des bureaux tertiaires pourront attirer de nouveaux entrepreneurs. Dans ce sens, le PADD propose le développement des réseaux numériques très haut débit. Le développement de cette technologie, (soutenu par la politique Bretagne THD) pourra attirer de jeunes entrepreneurs, participant à l'installation de nouveaux ménages sur l'île.

La commune est attachée au réseau de petites entreprises structurant l'île. Le PLU ne vise pas à « vider » le reste du territoire de ses activités mais protège l'environnement et les paysages en

encadrant les possibilités d'extension des bâtiments agricoles (100 m<sup>2</sup> en zone agricole) et artisanaux (50 m<sup>2</sup> en zone Ne).

La maîtrise foncière et immobilière communale de ce pôle artisanal permettra d'orienter un projet d'intérêt général au service du maintien d'une vie à l'année sur l'île.

### Mettre en valeur l'offre commerciale de proximité et permettre son développement

Le PADD fait le choix de promouvoir l'offre commerciale de proximité. Celle-ci a une influence importante sur la vie des bréhatins. Le déclin de ces commerces entrainerait l'augmentation de la dépendance des habitants vis-à-vis du continent. Or, ces dernières années, certains commerces auraient pu disparaître, au profit de résidences secondaires. Il existe donc un enjeu fort de protection des commerces de l'île, qui participent au bien-être et au maintien de la population.

Pour protéger et mettre en valeur ces commerces, le PADD encadre la destination des locaux commerciaux, par l'instauration de servitudes de protection du linéaire commercial dans le bourg et au Port-Clos. Les commerces ainsi identifiés ne pourront faire l'objet de changement de destination en habitation. Cette disposition est cohérente avec l'objectif de maintien des commerces et favorable à l'économie de l'île. Par ailleurs, un

droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux est institué sur le périmètre indiqué au document graphique.

### Maintenir les terres agricoles et permettre l'extension des bâtiments agricoles

Les activités agricoles sont sources de dynamisme pour la commune mais également de services non marchands pour l'environnement et le maintien des paysages. Le PADD retient plusieurs orientations en faveur du maintien des terres et des activités agricoles. Cette position ne s'oppose pas aux autres orientations du PADD.

L'ensemble du territoire étant considéré en espace proche du rivage, l'implantation d'une nouvelle exploitation agricole est interdite si elle n'est pas en continuité du bourg. Par ailleurs, un principe d'extension limitée s'applique à l'ensemble des constructions. Le PLU encadre l'extension de l'ensemble des constructions y compris agricoles. Une extension de 100 m<sup>2</sup> par bâtiment agricole est autorisée en zone agricole et de 50 m<sup>2</sup> en espaces remarquables.

Cette disposition va dans le sens de la préservation des espaces naturels, des terres agricoles et des paysages. Elle ne porte pas atteinte au développement des activités agricoles car elle est compensée par la création d'un pôle artisanal qui pourra accueillir des bâtiments agricoles.

❖ **Reconnaître un usage strictement agricole sur les terres et les bâtiments d'exploitation**

Les parcelles agricoles ou au potentiel agricole sont protégées au sein du PLU par un classement en zones agricoles ou agricoles remarquables. Ce classement s'appuie sur l'étude de prospective agricole. L'ensemble des bâtiments agricoles sont inclus dans ces zones.

La consommation de terres agricoles par l'urbanisation est limitée à 2300 m<sup>2</sup> (pôle artisanal).

Aucun projet d'aménagement futur ne portera atteinte aux bâtiments agricoles existants.

❖ **Interdire tout changement de destination des bâtiments agricoles**

Comme cela est précisé dans l'orientation 1, le PADD protège les bâtiments à vocation agricole, contre le changement de destination, afin d'éviter toute transformation en résidences secondaires.

❖ **Promouvoir les produits locaux de qualité et la diversification agricole**

La commune soutient la pérennité des exploitations agricoles en encourageant la diversification des activités agricoles. Cette diversification est parfois indispensable à l'équilibre et à la stabilité des exploitations.

Cependant, cette diversification ne doit pas conduire à un abandon de

l'activité agricole principale (activités de production). Le PADD protège la vocation agricole du bâti et des terres. La création d'un pôle artisanal permettra aux exploitants d'envisager le développement et la diversification de leurs activités.

**Valoriser la position maritime de la commune**

Le PADD met en avant le potentiel maritime en soutenant les services liés à la mer et à la plaisance ainsi qu'au tourisme maritime.

L'exploitation et la transformation de produits de la mer et notamment des algues est également soutenu en lien avec la création d'un pôle artisanal et la possible transformation de l'ancien bâtiment de la SNSM à la pointe de Goaréva en bâtiment d'activité économique.

**Contenir l'activité touristique afin de limiter son impact sur l'environnement**

L'économie de la commune repose fortement sur l'activité touristique. Bréhat est la première destination touristique du département (elle accueille environ 380 000 visiteurs chaque année).

Cette activité représente toutefois une pression pour l'environnement et les milieux naturels et de potentielles nuisances pour la faune et avifaune. La commune souhaite donc garantir des équipements adaptés aux besoins des touristes, dans le respect de l'environnement.

Une gestion dynamique des richesses liées au littoral et au patrimoine bâti (chapelles, moulins, phares, ...) doit être menée tout en limitant la dégradation des espaces naturels (sentiers balisés, etc.).

La commune est favorable au maintien d'une offre d'accueil touristique diversifiée. Le PADD permet aux structures d'accueil de s'adapter à la demande touristique. Le camping est classé intégralement en espaces remarquables. Ce classement permet toutefois l'implantation d'équipements légers pour répondre aux besoins des campeurs.

## ORIENTATION N°3 : TRANSMETTRE LE PATRIMOINE BREHATIN AUX GENERATIONS FUTURES

### 1. LES ENJEUX

L'archipel de Bréhat dispose d'un patrimoine naturel, architectural et paysager exceptionnel. Ses milieux naturels, terrestres et marins sont d'une richesse et d'un intérêt écologique remarquables.

Le patrimoine de Bréhat est reconnu et protégé par de multiples dispositifs.

L'archipel est entièrement classé ou inscrit. Son paysage singulier et caractéristique est le moteur principal de son attractivité touristique.

D'un point de vue écologique, l'archipel abrite des habitats et des espèces d'intérêt communautaire. Il est entièrement couvert par le périmètre de la Zone de Protection Spéciale du site Natura 2000 « Trégor Goëlo » (qui vise les territoires déterminants pour la protection des oiseaux). Les espaces naturels préservés de Bréhat constituent des refuges, des lieux d'alimentation, de nidification et de reproduction pour l'avifaune protégée.

L'archipel dispose également de ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique), dispositif rattaché à l'Inventaire National du Patrimoine Naturel.

Il constitue par ailleurs un réservoir biologique au titre du SRCE.

L'archipel comporte également un réseau de zones humides diversifié et riche, notamment constitué de prairies humides. Ces zones sont primordiales dans la régulation de la qualité de l'eau et le maintien de la biodiversité. Le SDAGE et le SAGE portent des orientations en faveur de la préservation et de la restauration des zones humides.

Ces richesses naturelles et paysagères constituent un patrimoine exceptionnel à conserver et à transmettre aux générations futures.

Une urbanisation non contrôlée porterait atteinte à ces milieux. La consommation d'espace par l'urbanisation est un enjeu majeur dans la protection du patrimoine naturel bréhatin.

La commune est par ailleurs exposée à des risques naturels, notamment de submersion marine. L'évolution climatique risque d'entraîner une amplification des phénomènes de submersion dont la commune doit se prémunir avec une planification territoriale adaptée.

### 2. LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD

**Protéger l'environnement naturel et paysager, garant de l'identité et de l'attractivité de l'archipel (espaces remarquables, sites classés et inscrits, zone Natura 2000, Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF), espaces boisés, continuités écologiques,...).**

Le PADD s'attache à protéger les milieux naturels et particulièrement les milieux entrant dans le cycle de vie de l'avifaune. Les nuisances susceptibles d'affecter ces espèces sont limitées.

Ces espaces naturels sont protégés au sein des règlements graphique et écrit. Les documents graphiques identifient des espaces remarquables naturels et agricoles, dans lesquels les activités portant atteinte aux milieux sont prosrites (72% des espaces terrestres). Les espaces terrestres compris dans la bande des 100m représentés sur le document graphique représentent quant à eux 58% de la superficie communale. Les documents graphiques identifient également des zones naturelles sur les espaces considérés comme non urbanisés et non agricoles. Des espaces boisés, des haies, des espaces verts et des coupures d'urbanisation sont protégés. Ces éléments favorisent les continuités écologiques et la constitution de zones de connexion biologiques, permettant la circulation de la

faune, à l'abri des activités humaines.

Les éléments de végétation sont également représentés et protégés au sein des orientations d'aménagement et de programmation. Ils doivent être maintenus, restaurés ou créés.

Par ailleurs, l'équilibre biologique des milieux est souligné dans le PADD, par une volonté de contrôler les espèces invasives. Ces dernières entrent en compétition avec la flore locale et peuvent les remplacer à long terme. Afin de préserver la flore locale et les paysages, le règlement écrit favorise la plantation d'espèces locales et interdit les espèces invasives.

Le PADD affirme donc la nécessité de protéger le patrimoine exceptionnel de l'archipel afin de conserver les spécificités de la commune et surtout de le transmettre aux générations futures.

### **Relever le défi de la modération de la consommation des espaces**

À Bréhat, la consommation de l'espace par l'urbanisation est la principale menace pesant sur le patrimoine naturel. Le PADD fait donc le choix de limiter fortement la consommation d'espace, à travers plusieurs orientations. Ces objectifs sont chiffrés conformément au code de l'urbanisme.

#### **❖ Limiter au maximum les constructions nouvelles d'habitation**

Le PADD met en évidence un besoin en habitations nouvelles pour stabiliser la population. Cela ne doit cependant pas se faire au détriment des espaces naturels et agricoles. La densité de logements atteint 270 logements/km<sup>2</sup> sur l'île, ce qui dépasse largement la densité moyenne des communes du site Natura 2000 Tregor-Goëlo estimée à 125 logements/km<sup>2</sup>. Cette densité est calculée en prenant en compte la superficie de l'ensemble des îles et îlots de l'archipel sachant que le nombre d'habitations sur ces derniers est très faible. La densité de logements, notamment sur l'île sud est donc très supérieure à 270 logements/km<sup>2</sup>. De ce point de vue, il peut être considéré que la capacité d'accueil de cet espace très sensible atteint une certaine limite.

Entre 2004 et 2014, 0,6 ha a été consommé par l'habitat dont plus de 0,2 ha en espaces agricoles. La commune souhaite stopper cette dynamique.

Les nouvelles constructions d'habitation prendront toutes place sur des espaces déjà artificialisés du bourg et de Port-Clos sans aucune consommation d'espace agricole et naturel.

#### **❖ Regrouper les activités économiques**

Les activités économiques génèrent elles-aussi une

consommation d'espace. Entre 2004 et 2014, 0,7 ha a été consommé dont plus de 0,5 ha au détriment d'espaces agricoles ou naturels. Le développement des activités économiques a notamment généré de nombreux dépôts de chantiers répartis sur tout le territoire. Ces dépôts consomment de l'espace de façon diffuse et anarchique et impactent fortement le paysage.

Le regroupement des activités économiques avec leur matériaux et matériels limitera la consommation d'espace et protégera les milieux naturels. Le PADD prévoit ce regroupement au sein d'un pôle artisanal en continuité du bourg et éloigné des espaces naturels sensibles et du rivage. Il permettra le développement des activités économiques dans le respect de l'environnement et de l'objectif de modération de la consommation d'espace.

#### **❖ Privilégier la réhabilitation de bâtis existants pour la production de nouveaux logements publics**

Le PADD énonce l'objectif de créer des logements publics nouveaux tout en limitant la consommation d'espace. C'est pourquoi il privilégie la réhabilitation du bâti existant pour produire les logements nécessaires à la stabilisation de la population. La majorité des logements publics nouveaux prévus pour les 15 prochaines années se feront en réhabilitation de bâtis existants

(une quinzaine sur les 20 logements prévus).

❖ **Mettre en place des orientations d'aménagement sur les secteurs de développement**

Pour impulser un aménagement de qualité et assurer l'intégration paysagère, le PADD fait le choix de prévoir des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), dans les secteurs principaux de développement. Elles prévoient la superficie des projets en y associant une programmation. Les OAP permettent d'optimiser l'occupation du sol dans une logique de modération de la consommation d'espace. Elles permettent également de garantir une insertion harmonieuse des projets d'urbanisation au sein ou en continuité du tissu urbain existant. Une OAP porte sur le pôle artisanal et deux autres sur des projets d'habitation ou d'équipements en densification du bourg.

**Conforter l'identité bréhatine par la préservation et la réhabilitation du patrimoine architectural, urbain et paysager**

La commune dispose d'un patrimoine architectural, urbain et paysager riche et singulier. Il participe au charme et à la singularité de la commune. Le PADD fixe un objectif de préservation de ce patrimoine.

Le PADD associe à la préservation des paysages, le maintien de

l'activité agricole, des coupures d'urbanisation et des vues sur le grand paysage.

Le maintien des activités agricoles est un objectif du PADD qui est essentiel pour limiter l'enfrichement de certaines parties du territoire et ainsi préserver un paysage diversifié et ouvert.

Les coupures d'urbanisation sont définies et maintenues au titre de la loi Littoral.

Les vues remarquables sont préservées par le principe d'inconstructibilité en dehors du bourg. Les OAP prévoient aussi des cônes de vues à préserver. Elles prennent en compte la co-visibilité dans les aménagements nouveaux, afin de préserver une harmonie paysagère des franges du bourg.

Le PADD souligne l'importance du patrimoine bâti et architectural dans l'identité de la commune. Il doit être entretenu et sa visibilité maintenue ou rétablie.

Afin de mettre en valeur le patrimoine bréhatin et d'anticiper l'éventuelle mise en place d'un site patrimonial remarquable (SPR), la commune a initié un travail de localisation du patrimoine avec l'aide des services des Architectes des Bâtiments de France des Côtes d'Armor. Le patrimoine est localisé à titre indicatif sur le plan de zonage du PLU.

**Préserver les zones humides et limiter les surfaces imperméabilisées**

Les zones humides ont une importance capitale dans l'équilibre des écosystèmes, le maintien de la biodiversité et la régulation des pollutions. Le PADD fixe des orientations concernant la préservation des zones humides. Il s'appuie sur le SDAGE et le SAGE pour proposer une politique cohérente de préservation. Aucune zone urbaine ou à urbaniser ne couvre une zone humide.

❖ **Protéger et valoriser les espaces ayant un rôle hydraulique : talus et haies, marais, zones humides...**

Le PADD réaffirme la volonté de protéger certains milieux et éléments paysagers. Ces éléments sont protégés au sein des règlements graphiques et écrits. Les espaces naturels sont protégés de l'urbanisation. Les boisements significatifs sont protégés au titre des espaces boisés classés et les espaces verts, petits boisements et les haies au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Les zones humides font l'objet d'un inventaire et de règles protectrices au sein du règlement.

❖ **Maitriser les rejets d'eaux usées et d'eaux pluviales dans les exutoires naturels de la commune**

Afin de préserver l'environnement et de limiter les risques de

pollution, le PADD fixe un objectif de maîtrise des rejets d'eau. Le règlement écrit prévoit un raccordement de toutes les constructions au réseau d'évacuation des eaux usées s'il existe ou un assainissement autonome agréé par le service public d'assainissement non collectif et conforme à la réglementation en vigueur. Le réseau d'assainissement des eaux usées fait actuellement l'objet d'une importante extension (123 propriétés). Par ailleurs, une mise à jour du zonage d'assainissement des eaux usées est en cours de réalisation ainsi qu'un zonage d'assainissement des eaux pluviales.

❖  **Limiter l'imperméabilisation des sols et mettre en œuvre des mesures de gestion intégrées pour la récupération et le traitement des eaux**

La maîtrise de la ressource en eau et la limitation de la pollution passent par une limitation du ruissellement. Le PADD fait le choix de limiter l'imperméabilisation des sols. La préservation des espaces naturels et des terres agricoles ainsi que le faible niveau d'artificialisation des sols que permet le PLU limitent l'imperméabilisation. En outre, les OAP prévoient des aménagements limitant l'imperméabilisation des sols en préconisant certaines techniques. Le règlement écrit favorise également l'infiltration des

eaux pluviales à la parcelle et la mise en œuvre de solutions alternatives.

❖  **Interdire toute détérioration des zones humides**

Les SDAGE et SAGE protègent les zones humides. Elles sont identifiées sur le document graphique et les dispositions générales du règlement reprennent la règle de protection du SAGE. Les zones humides ont un rôle essentiel dans la préservation des équilibres biologiques. C'est pourquoi le PADD s'exprime clairement contre toute détérioration des zones humides. Hormis quelques exceptions (reprises du SAGE), le règlement interdit les constructions mais aussi les assèchements, mise en eau, imperméabilisation ou remblai susceptibles de porter atteinte à ces milieux.

Aucune zone urbaine ou à urbaniser ne couvre une zone humide.

**Organiser le développement pour minimiser l'exposition aux risques et aux nuisances**

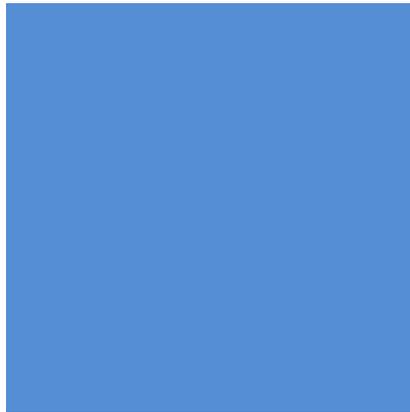
Bréhat ne fait pas l'objet de plan de protection de risques naturels particuliers. Elle est tout de même soumise à des risques, notamment de submersion marine. Le PADD affirme son attachement au principe de précaution. Il précise que les aménagements futurs devront considérer ces risques afin

de garantir la sécurité des personnes et des biens.

Le zonage a été construit afin de limiter l'urbanisation dans les espaces exposés aux risques naturels.

**Favoriser des bâtiments économes en énergie et promouvoir le développement des énergies renouvelables**

Le PADD s'inscrit dans une démarche durable en faisant la promotion d'une utilisation économe de l'énergie. Le règlement permet la rénovation des bâtiments avec des matériaux limitant la consommation d'énergie. Les constructions nouvelles seront aussi pensées dans cet objectif. La commune est également favorable au développement des énergies renouvelables, tout en maintenant l'harmonie paysagère de la commune. Le règlement permet par exemple l'installation de dispositifs de production d'énergie photovoltaïque.



# **JUSTIFICATION DU DISPOSITIF REGLEMENTAIRE**

**COHERENCE DES ORIENTATIONS  
D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AVEC  
LE PADD ET COMPLEMENTARITE AVEC LE  
REGLEMENT / 52**

**JUSTIFICATION DES REGLES RETENUES ET  
DELIMITATION DES ZONES / 60**

## JUSTIFICATION DU DISPOSITIF REGLEMENTAIRE

Conformément à l'article R. 151-2 du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation du PLU doit contenir un chapitre qui justifie la traduction réglementaire du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Ce document expose :

- La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du PADD ;
- La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD et des différences qu'elles comportent ;
- La délimitation des zones ;
- La complémentarité de ces dispositions avec les OAP.

Le présent chapitre contient les éléments requis par l'article R. 151-2 du Code de l'urbanisme. Outre ces justifications, ce chapitre explique les principales différences entre l'ancien POS le PLU conformément à l'article R151-5 du même code.

## LES OUTILS AU SERVICE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

### Les orientations d'aménagement et de programmation

Le PLU de Bréhat comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) permettant de définir les grands principes d'aménagement et les projets que la commune souhaite voir appliquer sur certains secteurs de son territoire.

Établies dans le respect des orientations définies dans le PADD, elles constituent l'un des instruments permettant la mise en œuvre du projet communal. Garanties d'une urbanisation cohérente, les OAP du PLU de Bréhat établissent :

- L'organisation des activités économiques au sein d'un pôle artisanal
- Une programmation d'habitations nouvelles dans le bourg, implantées en cohérence avec les constructions avoisinantes
- Des exigences environnementales et paysagères, garantissant une insertion harmonieuse des projets dans le tissu urbain, dans le respect de l'environnement.

Les OAP génèrent à l'égard des opérations d'aménagement et de

construction, des obligations de compatibilité. C'est-à-dire que les projets de construction doivent permettre de réaliser les objectifs fixés par ces orientations.

### Le choix des secteurs concernés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Comme indiqué dans le PADD, les sites d'ouverture à l'urbanisation, qui ont vocation à accueillir des constructions nouvelles, font l'objet d'une OAP. Il s'agit du pôle artisanal et des deux secteurs en densification du bourg.

Trois OAP ont donc été réalisées sur les secteurs à enjeu de la commune.

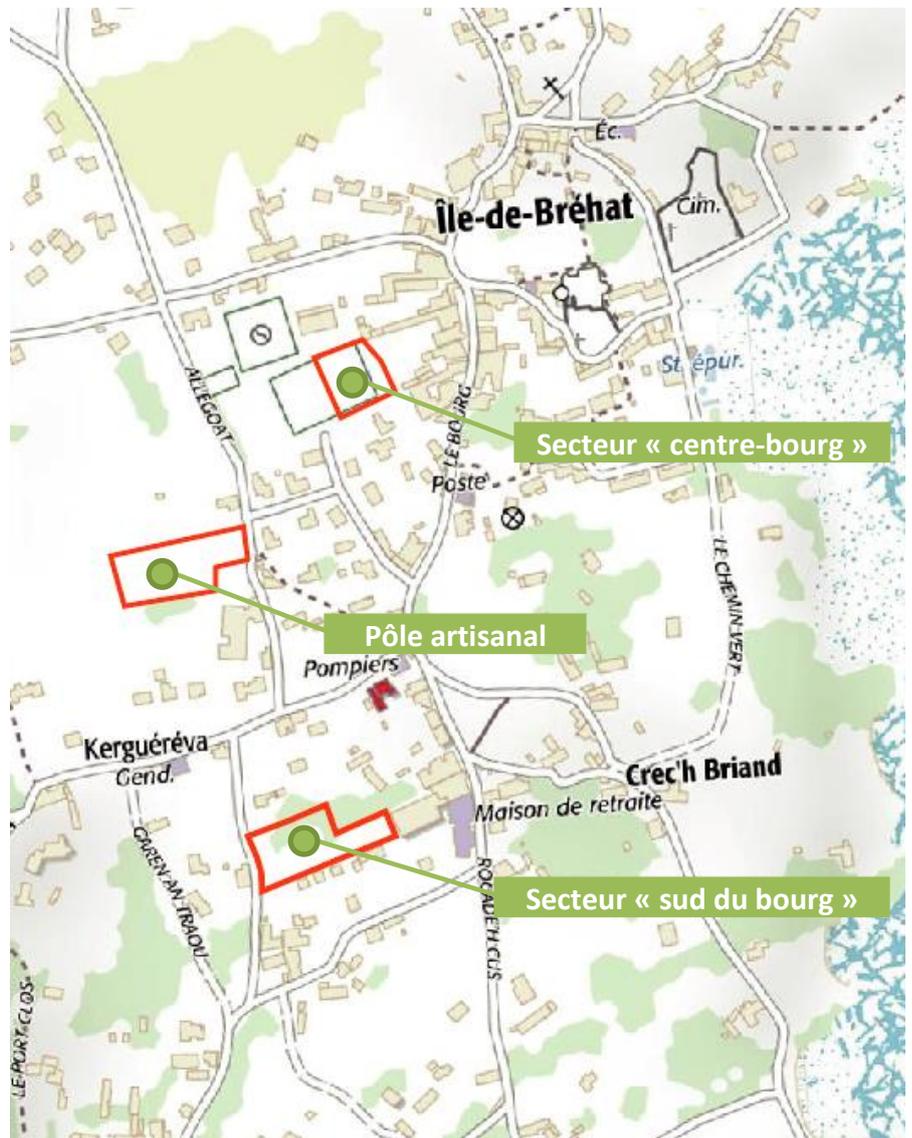
### Les documents graphiques et le règlement écrit

Le plan de zonage et le règlement écrit doivent être cohérent avec le PADD, ils sont sa traduction réglementaire. L'objectif est de répondre aux grands enjeux du territoire grâce aux outils mis à la disposition des élus dans le cadre du Code de l'urbanisme.

- Le règlement écrit : il détermine les usages et conditions d'occupation des sols, les restrictions au droit de construire (hauteur, implantation sur la parcelle, etc.).
- Les documents graphiques : ils font notamment apparaître le règlement graphique, les

espaces boisés classés, les emplacements réservés, les zones humides et les espaces d'intérêt paysager.

Localisation des secteurs d'OAP



## COHERENCE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AVEC LE PADD ET COMPLEMENTARITE AVEC LE REGLEMENT

### 1. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation s'appuient sur les besoins recensés et exprimés à travers le PADD :

#### En matière de logements :

- Quantitativement : une vingtaine de logements publics dans les 15 ans à venir, dont une quinzaine en réhabilitation de bâtis existants
- Qualitativement : adapter l'offre en logements pour favoriser l'installation de jeunes ménages dans la commune ; densifier le bourg ; respecter l'environnement et les paysages

#### En matière d'équipements et de services :

Organiser le développement du bourg afin de favoriser la densité et la diversité de l'offre d'équipements et de services.

#### En matière de développement économique :

Développer un pôle artisanal qui réunira les activités agricoles et artisanales de l'île, compensant la limitation de développement des constructions nouvelles en zones naturelles et agricoles, et limitant la consommation d'espaces par les dépôts de chantier. Garantir une insertion paysagère harmonieuse, préserver l'environnement et limiter l'imperméabilité des sols.

Afin d'encadrer la réalisation de ces projets et de garantir leur cohérence, 3 OAP ont été déclinées : Une OAP consacrée au pôle artisanal, conformément aux objectifs de favoriser et d'organiser les activités économiques ; deux OAP consacrées à des habitations nouvelles et éventuellement d'équipements, conformément aux objectifs de stabilisation de la population et de primauté du bourg dans l'urbanisation.

### 2. LA PROGRAMMATION RESIDENTIELLE AU SEIN DES PRINCIPAUX SECTEURS MUTABLES

Le PLU a cadré dans son PADD les ambitions démographiques de la commune. Pour s'assurer que le dispositif réglementaire du PLU permette de porter cette ambition dans des conditions respectueuses des autres orientations du PADD (notamment la limitation de la consommation foncière par un développement équilibré s'appuyant d'abord sur le bourg), le potentiel d'intensification urbaine est chiffré et organisé par les OAP.

L'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (pièce constitutive du dossier des OAP), exprime la capacité constructible du PLU, et la programmation résidentielle attendue sur les trois types de potentiels mutables :

- Les secteurs couverts par une orientation d'aménagement et de programmation ;
- Les dents creuses et bâtis repérés au sein du tissu urbain et classés en zones Uh.

#### Les équilibres sociaux à respecter

Une attention particulière a été portée au respect des équilibres sociaux de l'habitat. Comme précisé dans le PADD, les OAP imposent une programmation de 100 % de logements locatifs sociaux.

► *Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation*

Secteurs	Superficie aménageable	Logements estimés	Échéance prévisionnelle
<b>Densification du bourg (avec OAP)</b>			
Secteur « centre-bourg » / Division parcellaire / AU	1 900 m <sup>2</sup>	5	Sur la durée de vie du PLU, soit 15 ans
Secteur « sud du bourg » / Dent creuse / U	2 000 m <sup>2</sup>	0 à 4 (selon les besoins en équipements)	Sur la durée de vie du PLU, soit 15 ans
<b>TOTAL</b>	<b>3 900 m<sup>2</sup></b>	<b>5 à 9</b>	
<b>Densification du bourg (sans OAP)</b>			
Salle du patronage	1000 m <sup>2</sup>	8	Sur la durée de vie du PLU, soit 15 ans
Ancienne gendarmerie	900 m <sup>2</sup>	4	En cours
Étage de l'école	-	1	Sur la durée de vie du PLU, soit 15 ans
<b>TOTAL</b>	<b>1 900 m<sup>2</sup></b>	<b>13</b>	
<b>Extensions urbaines limitées</b>			
Pôle artisanal secteur « nord » / AU	2 300 m <sup>2</sup>	/	Moyen terme
<b>TOTAL</b>	<b>2 300 m<sup>2</sup></b>		

### 3. LES PRECONISATIONS GÉNÉRALES

Le document des OAP comporte un cahier de préconisations générales qui constitue un document pédagogique. Les préconisations présentées sont données à titre d'information, afin de susciter les questions les plus importantes à se poser pour développer un projet de qualité.

Cinq thématiques sont abordées : les principes d'aménagement du pôle artisanal et la gestion de la circulation des véhicules, l'orientation de l'habitation sur la parcelle et la préservation de l'intimité des espaces privés, la diversification des espaces publics et la gestion des eaux pluviales. Les préconisations répondent aux orientations suivantes du PADD :

→ **Regrouper les activités économiques au sein d'une zone artisanale organisée par la collectivité** : « Afin de limiter l'impact du développement des activités économiques sur l'environnement et le paysage, la commune souhaite les regrouper au sein d'une zone artisanale qui sera organisée par la collectivité. Dans un souci d'intégration environnementale et paysagère, cette zone pourra, selon les besoins, être scindée en deux secteurs. »

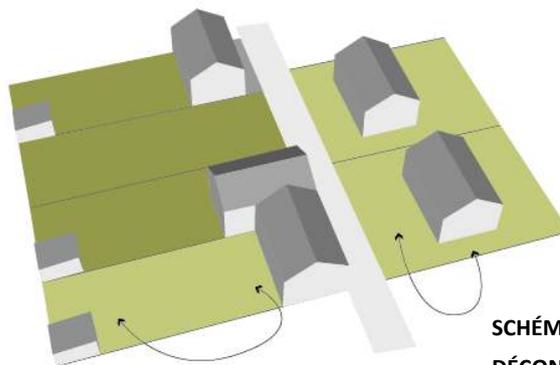
→ **Assurer un développement urbain de qualité, à travers une réflexion sur une organisation d'ensemble à l'échelle du bourg** : « Toute

*nouvelle construction d'habitation future fera l'objet d'une recherche d'organisation urbaine qualitative, notamment à travers une réflexion sur l'implantation du bâti (topographie, vent, orientation...), sur sa relation avec les espaces publics environnants, et sur la composition végétale du jardin privatif en interdisant la plantation des espèces invasives. »*

→ **Préserver les zones humides et limiter les surfaces imperméabilisées :**

*« Protéger et valoriser les espaces ayant un rôle hydraulique : talus et haies, marais, zones humides, etc. ; maîtriser les rejets d'eaux usées et d'eaux pluviales dans les exutoires naturels de la commune ; limiter l'imperméabilisation des sols et mettre en œuvre des mesures de gestion intégrées pour la récupération et le traitement des eaux. ».*

→ **Assurer le lien maritime avec le continent et maintenir la priorité aux modes de déplacements « doux »**



**SCHÉMA D'IMPLANTATION CONSEILLÉ / Maison en limite de propriété** : un espace privé d'un seul tenant, des espaces de vie à l'abri des regards

**SCHÉMA D'IMPLANTATION DÉCONSEILLÉ / Maison en milieu de parcelle** : terrain morcelé, espaces résiduels de petite taille, souvent privés d'ensoleillement et d'intimité, et peu propice aux extensions du bâti

▼ **Exemple d'illustrations intégrées aux préconisations générales**

#### 4. L'OAP « PÔLE ARTISANAL »

Le pôle artisanal de Bréhat est un projet majeur pour l'économie et le dynamisme de la commune. Il permettra de conforter et de diversifier ses activités économiques. Il favorisera également le développement de l'emploi et par conséquent l'installation de nouveaux ménages. Il représente aussi un projet important aux vues de ses dimensions, à l'échelle du territoire communal. De ce fait, il porte également des enjeux environnementaux et paysagers.

##### La justification de l'emplacement du projet

La localisation du pôle artisanal a conduit à l'élaboration de plusieurs scénarios qui ont pris en compte de nombreux facteurs :

- Exigences de la loi littoral : le secteur devait nécessairement être en continuité du bourg. Il se situe en retrait des espaces remarquables et au plus loin du rivage
- Accès aux ports : son emplacement se situe à proximité des deux ports et favorise des déplacements sécurisés
- Éloignement des habitations : Peu d'habitations se situent à proximité du secteur
- Continuité des équipements publics : le secteur pourra se développer en cohérence avec la caserne de pompier

→ Impact environnemental : Hormis la ZPS du site Natura 2000 « Tregor-Goelo » (directive oiseaux) qui couvre la totalité de l'archipel, le secteur ne se situe dans aucun autre périmètre de protection ou d'inventaire environnemental particulier. Le secteur ne recouvre aucune zone humide.

→ Impact agricole et paysager : Le secteur se développe sur une prairie dédiée au pâturage. Sa surface est toutefois limitée et impacte modérément la surface de la prairie dans son ensemble. Il s'insère entre une haie d'habitation et un bosquet.

→ Taille limitée : La faible taille du secteur permet de réduire les impacts paysagers et environnementaux du projet. Cela incitera à penser un projet architectural à « l'échelle de Bréhat », en limitant les nuisances pour le voisinage.

##### Les objectifs d'aménagement du secteur

Les invariants de l'OAP prévoient une insertion paysagère harmonieuse et la protection des points de vue, notamment depuis la partie ouest de la prairie.

Les nuisances de la zone sont limitées par des haies et des bâtiments jouant un rôle tampon avec les habitations voisines.

L'OAP cible une cohérence d'aménagement avec la caserne de

pompier. Elle rappelle que le foncier doit être optimisé par la mutualisation des stationnements et des espaces de stockage. Les surfaces imperméabilisées sont à limiter.

L'OAP est ainsi justifiée par les orientations suivantes du PADD :

- **Regrouper les activités économiques au sein d'une zone artisanale organisée par la collectivité**
- **Favoriser les nouveaux types d'activités**, en offrant de nouvelles possibilités de développement avec un accès internet renforcé
- **Stopper le mitage de l'île et relever le défi de la modération de la consommation d'espace**, par le regroupement des activités et la limitation des dépôts de chantier en zones naturelles et agricoles

## 5. L'OAP « SECTEUR CENTRE-BOURG »

Le secteur est situé à proximité du bourg dans une zone regroupant des équipements collectifs et sportifs ainsi que des habitations. Il se situe au sud-ouest de la place du bourg et au sud de la salle polyvalente. Le lotissement situé au sud du site comprend une vingtaine d'habitations, isolées les unes des autres par des murets et des haies. Le terrain d'assiette du site borde des chemins, ce qui facilite le déplacement au cœur du bourg.

Ce secteur représente une surface d'environ 1 900 m<sup>2</sup>. Sa surface et son emplacement incitent à optimiser les possibilités d'aménagement pour accueillir plusieurs logements.

Il s'agit d'un secteur stratégique :

- Pour sa proximité avec les équipements publics et les commerces de proximité
- Par son potentiel de densification au sein du tissu urbain du bourg

### Les sensibilités environnementales

Le secteur ne présente pas de caractéristique environnementale ou paysagère particulière. Il se situe sur le terrain de football communal et peut donc être considéré comme déjà artificialisé.

### Les objectifs d'aménagement

La totalité des logements seront publics.

Le déplacement du terrain de football se fera en continuité de son emplacement actuel vers l'ouest sur un espace enherbé sans intérêt écologique particulier.

L'OAP prévoit la création d'un chemin entre le secteur et le nouveau terrain de football afin de faciliter l'accès aux équipements depuis le lotissement situé au sud de la zone. Ce chemin sera doublé d'une haie afin de limiter les co-visibilitys.

L'OAP est ainsi justifiée par les orientations suivantes du PADD :

- **Favoriser le maintien d'une population permanente**
- **Assurer une production de logements essentiellement public afin de permettre à de jeunes ménages de s'installer sur l'île**
- **Stopper le mitage de l'île et relever le défi de la modération de la consommation des espaces** en concentrant l'urbanisation dans le bourg, et en complétant le tissu existant
- **Organiser le développement pour optimiser les réseaux d'énergie existants**
- **Assurer un développement urbain de qualité, à travers**

**une réflexion sur une organisation d'ensemble à l'échelle du bourg**

## 6. L'OAP « SECTEUR SUD DU BOURG »

Le secteur s'inscrit dans un cœur d'îlot situé au sud-ouest de la mairie. Il se situe dans le prolongement de l'EHPAD en direction de l'ouest. Il appartient à une zone urbanisée et mixte présentant des équipements publics et des habitations.

Le terrain est accessible sur sa partie ouest depuis le chemin « Près du Port-Clos », ce qui facilite le déplacement vers le centre-bourg et Port-Clos.

Ce secteur représente une surface d'environ 2 000 m<sup>2</sup>. Sa surface, son étroitesse et son emplacement limitent les possibilités d'aménagement mais sont suffisants pour accueillir des logements ou des équipements de services publics.

Il s'agit d'un secteur stratégique :

- Pour sa proximité avec les équipements publics et les commerces de proximité
- Par son potentiel de densification au sein du tissu urbain du bourg

### Les sensibilités environnementales

Le secteur en question se situe dans un cœur d'îlot boisé qui présente de nombreux arbres et arbustes de tailles variées. Le terrain en lui-même ne présente

pas d'intérêt écologique particulier. Il est par ailleurs relativement éloigné du rivage et des espaces remarquables.

### **Les objectifs d'aménagement**

Le secteur pourra soit accueillir des équipements publics (dispensaire par exemple), soit des logements locatifs sociaux.

Afin de ne pas obérer la constructibilité de la partie est de la parcelle, l'OAP prévoit de conserver un accès vers le fond de cette dernière depuis le chemin de « Près du Port-Clos ».

La végétation avoisinante est à préserver.

L'OAP est ainsi justifiée par les orientations suivantes du PADD :

- **Maintenir les équipements publics et les services**
- **Favoriser le maintien d'une population permanente**
- **Assurer une production de logements essentiellement public afin de permettre à de jeunes ménages de s'installer sur l'île**
- **Stopper le mitage de l'île et relever le défi de la modération de la consommation des espaces** en concentrant l'urbanisation dans le bourg, et en complétant le tissu existant

→ **Organiser le développement pour optimiser les réseaux d'énergie existants**

→ **Assurer un développement urbain de qualité, à travers une réflexion sur une organisation d'ensemble à l'échelle du bourg**

## 7. COMPLEMENTARITE DES DISPOSITIONS DU REGLEMENT AVEC LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### 1. L'OAP N°1 « Pôle artisanal »

OBJECTIFS DE L'OAP	TRADUCTION DANS LE ZONAGE ET LE RÈGLEMENT	RAPPORT DE COMPLÉMENTARITÉ
Accueillir des activités économiques	Zonage en 1AUE Articles 1.1 et 1.2	L'OAP règlemente en définissant une programmation et accompagne en apportant des principes d'aménagement
Optimiser le foncier en mutualisant le stationnement et les espaces de stockage	Articles 2.4.1 et 3.2.6	L'OAP rappelle ces règles
Limiter les surfaces imperméabilisées	Articles 2.3.1, 2.4.1 et 3.2.3	L'OAP rappelle ces règles
Maintenir la végétation avoisinante et en implanter si nécessaire	Articles 2.3.1 et 2.3.2	L'OAP localise la végétation à préserver et à implanter
Trouver une cohérence d'aménagement avec la caserne des pompiers	Article 2.2.1	L'OAP localise les secteurs
Assurer l'intégration paysagère du site	Articles 2.2.1 et 2.3.1	L'OAP localise la végétation et les cônes de vue à préserver
Créer un accès véhicules sécurisé sur le chemin de l'Allegoat / Étudier l'accès sur l'aménagement paysager de la caserne des pompiers	Article 3.1.1	L'OAP précise les principes de desserte
Limiter les nuisances vis-à-vis des habitations voisines	Articles 1.2 et 2.2.1	L'OAP localise les secteurs où la vigilance doit être accrue

### 2. L'OAP N°2 « Centre-bourg »

OBJECTIFS DE L'OAP	TRADUCTION DANS LE ZONAGE ET LE RÈGLEMENT	RAPPORT DE COMPLÉMENTARITÉ
Accueillir des logements locatifs sociaux, destinés notamment à l'installation de jeunes ménages	Zonage en 1AUh Articles 1.1, 1.2 et 1.3.2	L'OAP règlemente en définissant une programmation et accompagne en apportant des principes d'implantation
Limiter les surfaces imperméabilisées	Articles 2.3.1, 2.4.1 et 3.2.3	L'OAP rappelle ces règles
Déplacer le terrain de football vers l'ouest	-	L'OAP localise la nouvelle implantation du terrain
Planter une haie entre le secteur et le nouveau terrain de football afin de limiter les co-visibilités	Articles 2.3.1 et 2.3.2	L'OAP localise l'implantation de la haie
Créer un chemin entre le secteur et le nouveau terrain de football	Article 3.1.1	L'OAP localise l'implantation du chemin
Limiter les nuisances vis-à-vis de la salle polyvalente	Articles 1.2 et 2.2.1	L'OAP localise le secteur où la vigilance doit être accrue

### 3. L'OAP N°3 « Sud du bourg »

OBJECTIFS DE L'OAP	TRADUCTION DANS LE ZONAGE ET LE RÈGLEMENT	RAPPORT DE COMPLÉMENTARITÉ
Accueillir soit des équipements publics, soit des logements locatifs sociaux, soit les deux	Zonage en Uh Articles 1.1 et 1.2	L'OAP règlemente en définissant une programmation
Préserver les haies et boisements existants	Articles 2.3.1 et 2.3.2	L'OAP localise les haies et boisements existants
Conserver un accès vers le fond de la parcelle depuis le chemin de « Près du Port-Clos »	Article 3.1.1	L'OAP localise l'accès vers le fond de la parcelle

## JUSTIFICATION DES REGLES RETENUES ET DELIMITATION DES ZONES

### Le plan de zonage

Le zonage du PLU diffère fortement de celui du plan d'occupation des sols. Ce dernier avait en effet la particularité d'être établi à la parcelle. Ayant été réalisé avant la loi littoral, il offrait des droits à construire sans réelle justification et qui en réalité n'existaient pas, entraînant de nombreuses incompréhensions de la part des administrés. Le POS est devenu caduc le 27 mars 2017. À partir de cette date, c'est le Règlement National d'Urbanisme (RNU) qui s'applique jusqu'à l'approbation du PLU.

La présentation des évolutions ci-après porte sur la comparaison avec l'ancien POS et non avec l'application du RNU et notamment des Parties Actuellement Urbanisées (PAU). Il est précisé qu'à ce titre, les demandes d'ouvertures à l'urbanisation sont présentées de manière détaillée dans un rapport annexe qui fait l'objet d'un avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers au titre de l'article L.142-5 du Code de l'urbanisme.

Les évolutions apportées résultent d'une adaptation du zonage de l'ancien POS au regard des différents types d'occupation des

sols et d'une meilleure prise en compte de la loi littoral et des dernières évolutions législatives.

Il a également été établi afin d'être cohérent avec les orientations du PADD. Il reflète notamment les orientations suivantes :

- ➔ Protéger l'environnement naturel et paysager, garant de l'identité et de l'attractivité de l'archipel (...)
- ➔ Préserver les zones humides et limiter les surfaces imperméabilisées
- ➔ Relever le défi de la modération de la consommation des espaces
- ➔ Maintenir les terres agricoles et permettre l'extension des bâtiments agricoles
- ➔ Regrouper les activités économiques au sein d'une zone artisanale organisée par la collectivité

### Le règlement écrit

L'élaboration du PLU a également été l'occasion de réviser la rédaction des règles dont l'application ne s'avérait pas adaptée aux orientations du PADD. Certaines d'entre elles ont ainsi été supprimées, tandis que d'autres ont été simplifiées. De manière générale, les règles proposées ont fait l'objet d'une clarification de façon à rendre plus explicite sa compréhension par les pétitionnaires. Les règles concernant les caractéristiques

urbaine et architecturale ont globalement été conservées car elles étaient adaptées au contexte bréhatin.

L'organisation du règlement a été revue au regard du décret du 28 décembre 2015 relatif à la modernisation du contenu du PLU.

Afin de faciliter l'instruction des permis de construire, déclarations préalables, etc., le règlement a été travaillé en concertation avec le service instructeur et le service des Architectes des bâtiments de France (ABF) des Côtes d'Armor.

## 1. LES PRINCIPES DU ZONAGE

L'élaboration du PLU a été l'occasion d'une redéfinition des différentes zones. Le zonage mis en place à l'occasion du PLU exprime les caractéristiques morphologiques et d'occupation des sols des différents secteurs du territoire et repose sur la volonté d'élaborer un document pédagogique et accessible aux habitants.

En cohérence avec les objectifs décrits dans ce rapport de présentation, le PLU découpe le territoire en plusieurs zones distinctes :

- ➔ **Les zones urbaines (U)** qui correspondent à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

→ **Les zones « à urbaniser » (AU)**, correspondant aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

→ **La zone agricole (A)** correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

→ **La zone naturelle et forestière (N)** correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Chaque zone réunit des ensembles relativement homogènes, pour lesquels un projet commun d'évolution et de protection a été adopté. Les spécificités des espaces de la commune sont restituées par la déclinaison de zones en secteurs : Uh, 1AUe, N, A, etc.

## 2. SYNTHÈSE DES ÉVOLUTIONS DU POS AU PLU

L'évolution des zones présentée dans le tableau ci-après n'est pas exhaustive. Cela s'explique par le caractère très « éclaté » du zonage de l'ancien POS qui ne permet pas d'établir aisément les concordances entre chaque zone.

Zones constructibles du POS		Zones urbaines et à urbaniser du PLU	
	Parcelles aux dépendances du bourg	Uh	Le bourg
	Parcelles hors dépendances du bourg	Uh	Port-Clos
	Secteur artisanal de Crec'h Tarrec	1AUe	Zone d'urbanisation future pour l'accueil d'activités économiques
	Parcelles comportant des immeubles en ruines		Supprimé
		Zones naturelles et agricoles du PLU	
	Parcelles hors dépendances du bourg	N	Zone naturelle
		A	Zone agricole
Zones bâties du POS		Zones urbaines du PLU	
	Parcelles déjà bâties	Uh	Le bourg et Port-Clos
		Zones naturelles du PLU	
	Parcelles à usage de camping	Ner	Espaces remarquables terrestres
	Bâtiments exclus des espaces remarquables		Supprimé
Zones non constructibles du POS		Zones naturelles et agricoles du PLU	
	Parcelles à protéger au titre de la nature et des cultures	N	Zones naturelles
		A	Zonage agricole
	Parcelles à protéger en raison du site ou de la loi Littoral	Ner	Espaces remarquables terrestres
		Aer	Espaces agricoles remarquables

### 3. LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines couvrent l'ensemble des espaces urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour absorber les besoins des résidents, entreprises et commerces.

Elles ont vocation à accueillir un tissu qui correspond aux fonctions résidentielles, d'activités, de services et d'équipements publics ou d'intérêt général.

Elles se subdivisent en plusieurs zones pour respecter les spécificités des tissus urbains rencontrés.

Le PLU délimite quatre zones urbaines, qui sont les suivantes :

- **La zone Uh**, qui correspond au tissu urbanisé du bourg et de Port-Clos, à vocation d'habitat, ainsi que des équipements, services et des activités nécessaires à la vie sociale.
- **La zone Uel**, qui est dédiée à l'accueil d'équipements sportifs et de loisirs, d'intérêt collectif et de services publics.
- **La zone Uc**, qui correspond aux cimetières.
- **La zone Uep**, qui correspond à la station d'épuration.

De très nombreuses parcelles constructibles situées en dehors du bourg et de Port-Clos ont été reclassées en zones inconstructibles afin de limiter le

mitage du territoire et de respecter les dispositions de la loi littoral.

Les zones urbaines représentent 13,3 hectares de la commune, soit 4,2 % du territoire.

#### LA ZONE Uh

Elle correspond aux espaces urbanisés de la commune, le bourg et le Port-Clos : on y recense une morphologie urbaine dense et agglomérée caractéristique des tissus ordonnés d'une centralité. Les équipements, services et commerces y sont regroupés. Ils s'articulent avec les habitations, espaces publics et voies de circulation constituant un espace urbain diversifié et mixte.

#### Le zonage : évolutions et correspondances POS / PLU

Le zonage Uh a été établi en s'appuyant en partie sur le zonage de l'ancien POS. Les parcelles constructibles situées aux dépendances du bourg et au Port-Clos ainsi que les parcelles déjà bâties de ces secteurs ont été classées préférentiellement en zone Uh.

Les espaces agricoles et les parcelles protégées en raison du site ou de la loi littoral situés autour du bourg ont été maintenus. Ces espaces constituent des coupures d'urbanisation entre le bourg et Port-Clos d'une part et le bourg et Crec'h Briand d'autre part. Il a

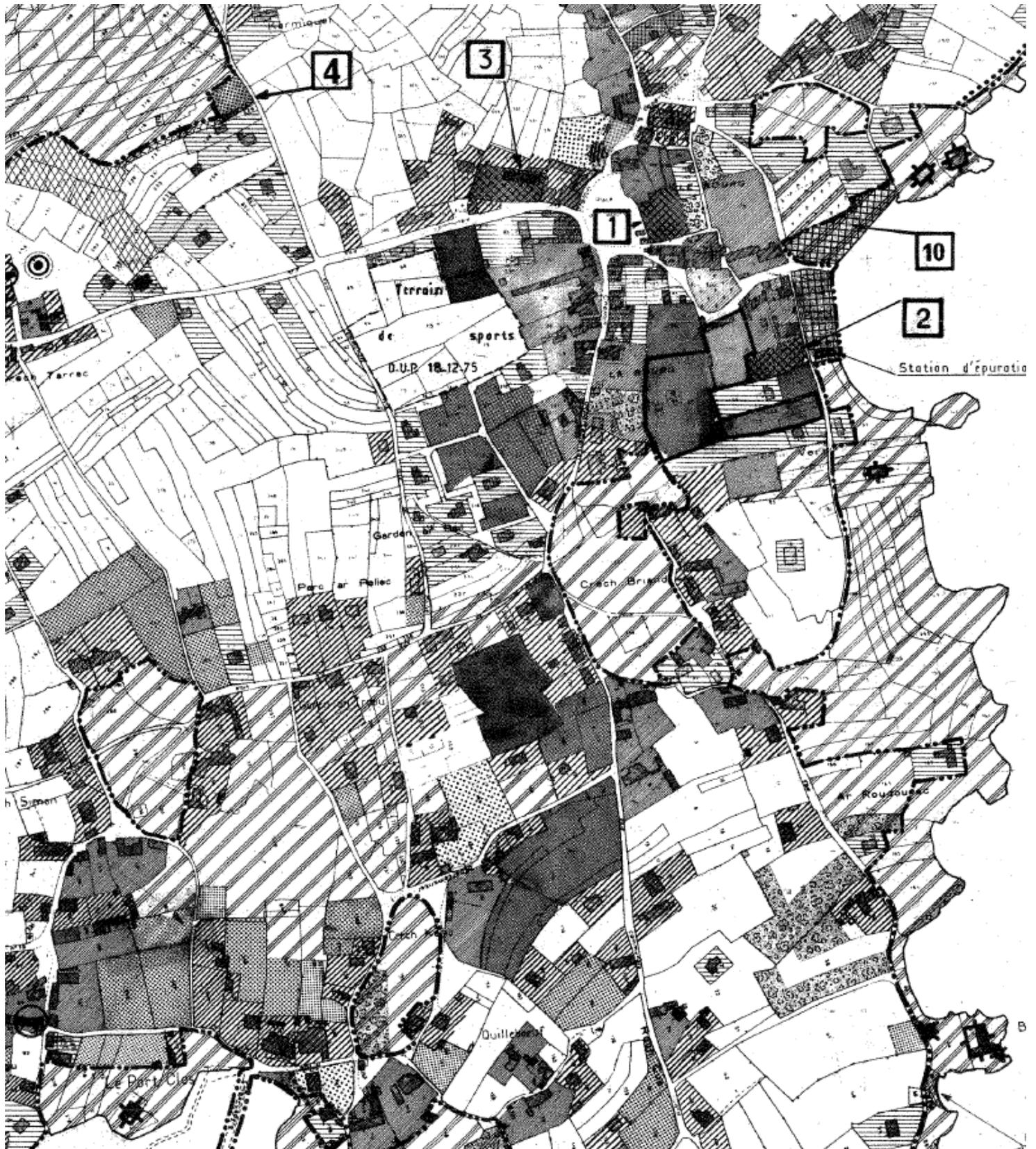
également été considéré qu'une coupure d'urbanisation existait entre les parties ouest et est de Port-Clos (notamment parcelles AE 268, 269 et 393).

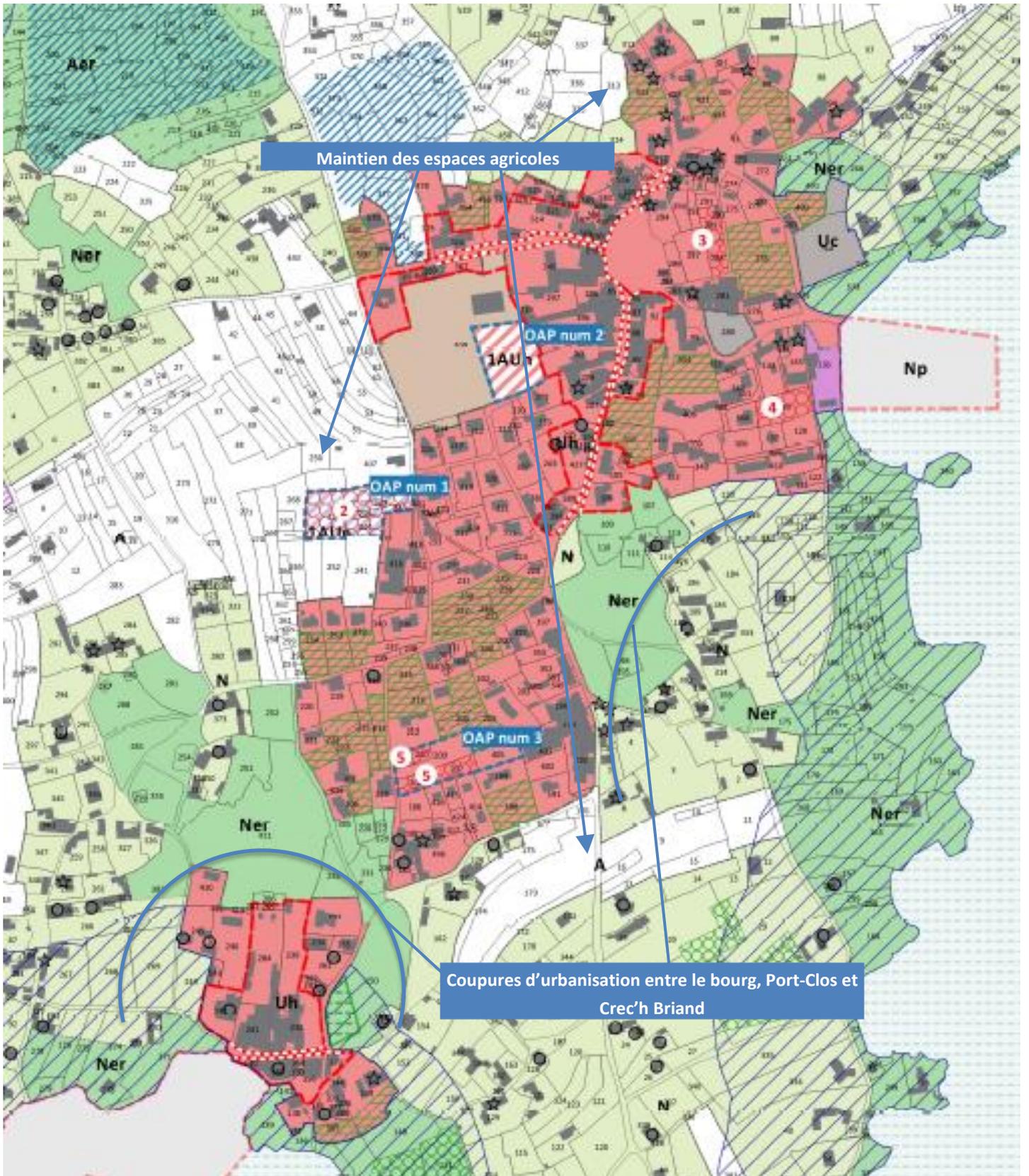
Ces évolutions permettent de constituer une zone urbaine cohérente et resserrée autour de ses équipements, services, commerces, espaces publics et voies de circulation (voir carte de l'OAP générale du bourg).

Les évolutions du périmètre de la zone Uh sont justifiées par les orientations suivantes du PADD :

- Stopper le mitage de l'île, notamment en concentrant l'urbanisation au sein des espaces urbanisés
- Relever le défi de la consommation des espaces, notamment en maintenant les terres agricoles
- Organiser le développement pour optimiser les réseaux d'énergie existants
- Assurer un développement urbain de qualité, à travers une réflexion sur une organisation d'ensemble à l'échelle du bourg

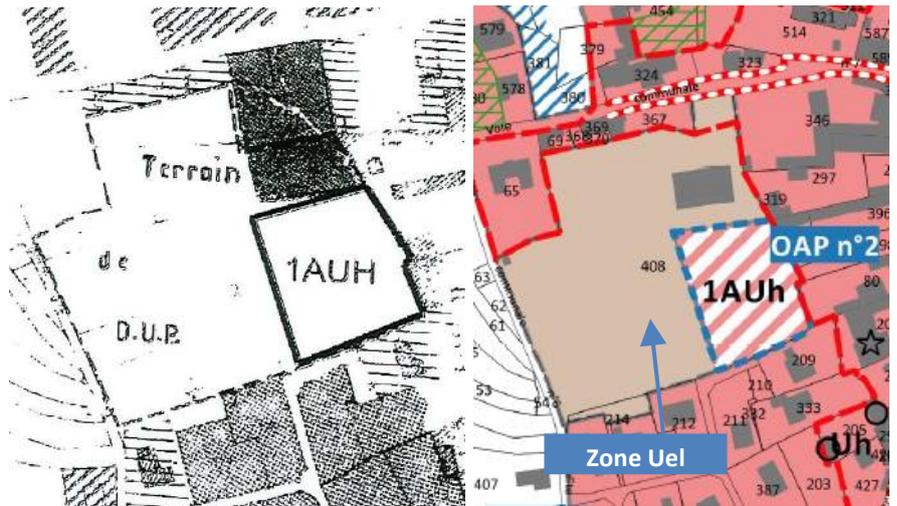
▼ La zone Uh du PLU (page suivant) et les principales évolutions par rapport à l'ancien POS





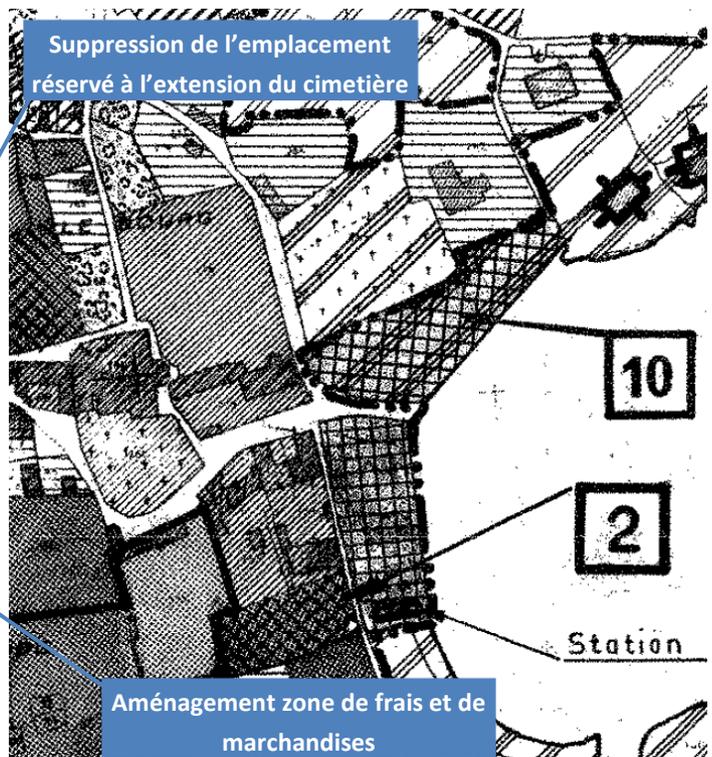
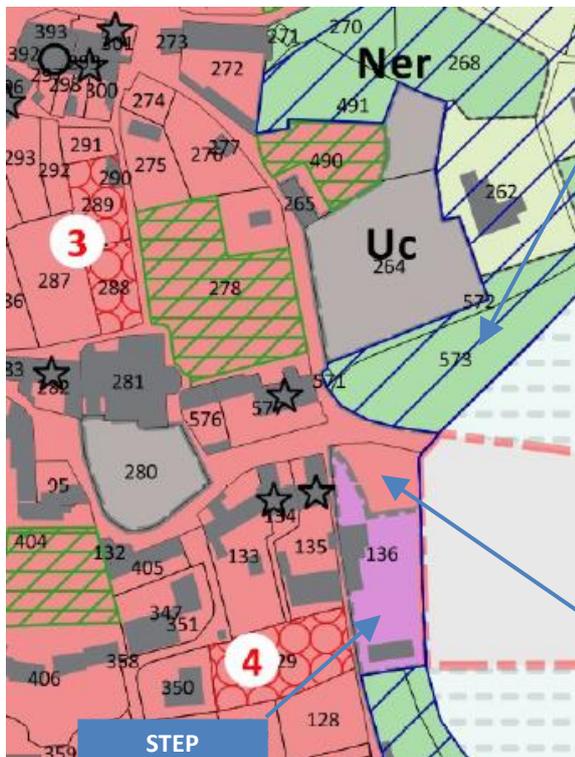
## LES AUTRES ZONES URBAINES

**La zone Uel** est réservée à l'accueil d'équipements sportifs et de loisirs, d'intérêt collectif et de services publics. Elle remplace un périmètre de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) qui datait de 1975. Sa surface de 7000m<sup>2</sup> est limitée. Le secteur comprend actuellement un terrain de football, deux terrains de tennis, un city stade et une salle polyvalente.



**Les zones Uc** correspondent aux cimetières du bourg. Le zonage de celui situé aux pieds de l'église reste inchangé par rapport au zonage de l'ancien POS. Le zonage du cimetière situé à l'est du bourg est légèrement agrandi sur sa partie nord puisqu'il a fait l'objet d'une extension.

**La zone Uep** correspond à la station d'épuration existante qui faisait l'objet d'un emplacement réservé dans l'ancien POS. À termes, un projet de délocalisation de la baronne permettra d'aménager une zone de frais et de marchandises, en cohérence avec le projet d'aménagement du port de la Grève de l'église.



Zone Uh, Uel, Uc et Uep du PLU		Réponse aux orientations du PADD
<b>DESTINATIONS</b> 1.1	Uh : Ensemble des sous-destinations hors exploitations agricoles et forestières Uel : Principalement équipements d'intérêt collectif et services publics Uc : Autres équipements recevant du public Uep : Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Maintenir les équipements publics et les services Favoriser les nouveaux types d'activité
<b>OCCUPATION DU SOL</b> 1.2	Uh : Constructions ou installations nuisantes interdites / maisons d'habitation à raison d'une par unité foncière / 2 annexes par habitation Uel : Constructions ou installations nuisantes interdites Uc : Uniquement constructions et aménagements liés au fonctionnement et à l'évolution du cimetière Uep : Uniquement constructions et aménagements liés au fonctionnement et à l'évolution de la station d'épuration	Concentrer l'urbanisation au sein des espaces urbanisés
<b>MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE</b> 1.3	Uh, Uel, Uc, Uep : Non réglementé	-
<b>VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DU BATI</b> 2.1	Uh : Implantation des constructions en fonction de l'implantation des constructions existantes Règles pour les limites séparatives, implantation sur une limite séparative autorisée ou à une distance minimum de 2 m Règles pour l'orientation des constructions Extensions des habitations : > 100m2 > 30% dans la limite de 40m2 / < 100m2 > 50% dans la limite de 50m2 Extension des activités nuisantes : 50m2 Bâtiments annexes à l'habitation : 10m2 Hauteur maximale de 5,5 m à l'égout, 3,50 m pour les annexes Uel, Uc, Uep : Non réglementé	Compléter le tissu existant Assurer un développement urbain de qualité, à travers une réflexion sur une organisation d'ensemble à l'échelle du bourg
<b>INSERTION DU BATI DANS L'ENVIRONNEMENT</b> 2.2	Uh : Règles concernant la forme et les matériaux Règles de protection patrimoniale Règles pour les performances énergétiques Uel : Bonne intégration dans le site Uc, Uep : Non réglementé	Conforter l'identité bréhatine par la préservation et la réhabilitation du patrimoine architectural, urbain et paysager Favoriser des bâtiments économes en énergie et promouvoir le développement des énergies renouvelables
<b>ESPACES NON-BATIS</b> 2.3	Uh : Règles strictes concernant les clôtures Uh, Uel : Traitement paysager des espaces non-bâties Règles pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales L.151-19 du CU : protection des éléments paysagers Uc, Uep : Non réglementé	Protéger l'environnement naturel et paysager, garant de l'identité et de l'attractivité de l'archipel Limiter les surfaces imperméabilisées
<b>STATIONNEMENT</b> 2.4	Uh : Stationnement interdit sur les espaces publics Uel : Définition de règles de création de stationnement pour les deux roues non motorisés pour les services publics ou d'intérêt collectif Uc, Uep : Non réglementé	Maintenir la priorité aux modes de déplacements « doux »
<b>VOIRIE</b> 3.1	Uh, Uel : Exigences de sécurité, dimensionnement par rapport à l'importance du projet Uc, Uep : Non réglementé	
<b>RESEAUX</b> 3.2	Règles favorisant l'enterrement des lignes de réseaux et la dissimulation des branchements Règles concernant le traitement des eaux potables, eaux usées, eaux pluviales et réseaux divers Règles pour la gestion des déchets Uc, Uep : Non réglementé	Organiser le développement pour optimiser les réseaux d'énergie existants Maîtriser les rejets d'eaux usées et d'eaux pluviales dans les exutoires naturels de la commune Limiter l'imperméabilisation des sols et mettre en œuvre des mesures de gestion intégrées pour la récupération et le traitement des eaux

#### 4. LES ZONES « À URBANISER »

Il existe deux types de zones « à urbaniser » : la zone à urbaniser à destination principale d'habitations (1AUh) et la zone à urbaniser à destination d'activités économiques (1AUe).

##### LA ZONE 1AUH

La zone 1AUh correspond à un secteur d'urbanisation future, pouvant à la fois accueillir de l'habitat, et éventuellement des locaux destinés à l'exercice de professions libérales sur 1900m<sup>2</sup>.

##### Le zonage : évolutions et correspondances POS / PLU

L'ancien POS avait fait l'objet d'une révision simplifiée en 2009 pour créer une zone 1AUh sur l'actuel terrain de football. Cette zone a été maintenue dans le PLU.

Elle est située en continuité de l'espace urbanisé du bourg sur le terrain de football. Son développement n'entraînera par conséquent aucune consommation d'espaces agricoles ou naturels.

Le maintien de cette zone est justifié par les orientations suivantes du PADD :

- Favoriser le maintien d'une population permanente
- Assurer une production de logements essentiellement public afin de permettre à de

jeunes ménages de s'installer sur l'île

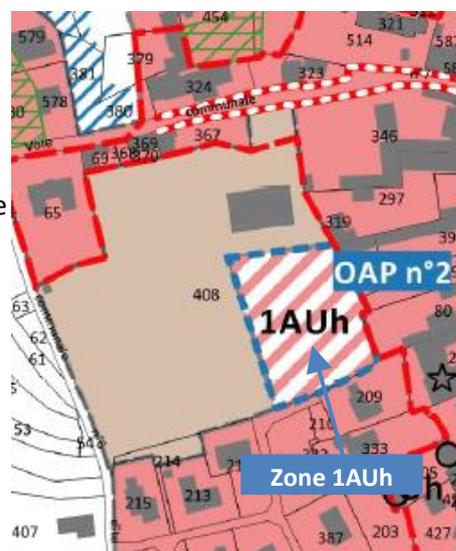
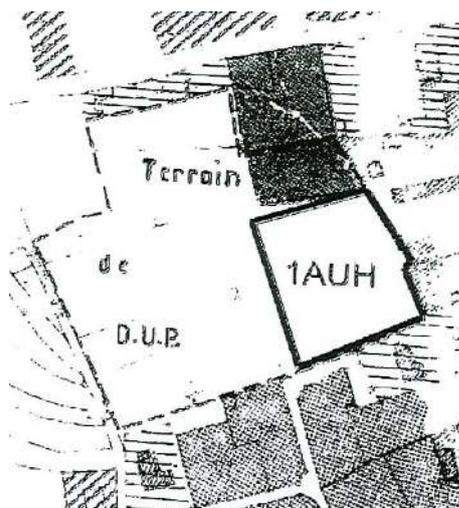
- Stopper le mitage de l'île, notamment en concentrant l'urbanisation au sein des espaces urbanisés
- Relever le défi de la consommation des espaces, notamment en maintenant les terres agricoles
- Organiser le développement pour optimiser les réseaux d'énergie existants
- Assurer un développement urbain de qualité, à travers une réflexion sur une organisation d'ensemble à l'échelle du bourg

##### Le règlement écrit :

Les destinations autorisées se limitent aux logements et aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Par ailleurs, l'article 1.2 du règlement précise que l'urbanisation de l'ensemble de la zone ne pourra se faire que par une opération d'ensemble et sous réserve de respecter l'OAP associée au secteur. Cette dernière encadre strictement le type de logements à produire (100% de logements locatifs sociaux).

Pour le reste, le règlement se rapproche fortement de celui de la zone Uh.



## LA ZONE 1AUe

La zone 1AUe correspond au secteur d'urbanisation future destiné à l'accueil d'activités économiques.

### Le zonage : évolutions et correspondances POS / PLU

Ce secteur était classé en parcelles à protéger au titre de la nature et des cultures dans l'ancien POS.

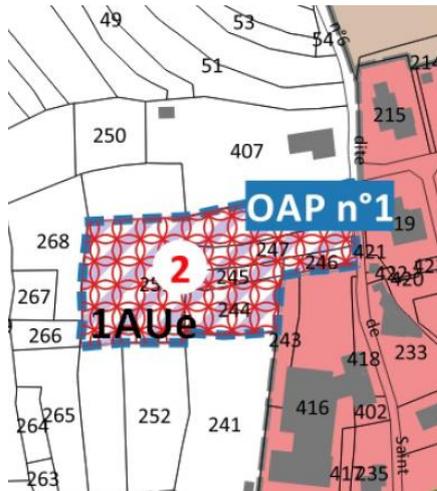
Le secteur est situé en continuité de la caserne des pompiers. Il s'étend sur 2300m<sup>2</sup>.

Cet espace traduit l'objectif du PADD qui prône *le regroupement des activités économiques au sein d'une zone artisanale organisée par la collectivité*. Le PADD fixe dans le chapitre « *Relever le défi de la modération de la consommation des espaces* », une emprise foncière maximale pour le développement économique de 8000m<sup>2</sup>. La traduction réglementaire de cet objectif s'est donc avérée plus vertueuse que ce dernier.

### Le règlement écrit : évolutions et correspondances POS / PLU

L'ancien POS présentait un secteur dédié à une zone artisanale qui n'a pas été retenue dans le PLU (Crec'h Tarrec). Toutefois, certaines règles de ce secteur ont été reprises dans le PLU car elles correspondaient au contexte bréhatin (règles de hauteur, aspect extérieur des constructions, etc.).

## 1AUe / Pôle artisanal



Zone 1AUe du PLU		Réponse aux orientations du PADD
<b>DESTINATIONS</b> 1.1	Sous-destinations liées aux activités économiques hors exploitations forestières, restauration et hébergement hôtelier et touristique	Regrouper les activités économiques au sein d'une zone artisanale organisée par la collectivité Préserver l'activité agricole Favoriser les nouveaux types d'activité Valoriser la position maritime de la commune
<b>OCCUPATION DU SOL</b> 1.2	Projet d'aménagement d'ensemble et respect des OAP Constructions ou installations nuisantes interdites	Concentrer l'urbanisation au sein des espaces urbanisés
<b>MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE</b> 1.3	Non réglementé	-
<b>VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DU BATI</b> 2.1	Projet d'aménagement d'ensemble et respect des OAP Hauteur de 6 m à l'égout. Dépassement autorisé de 20% pour raisons techniques	Assurer un développement urbain de qualité, à travers une réflexion sur une organisation d'ensemble à l'échelle du bourg
<b>INSERTION DU BATI DANS L'ENVIRONNEMENT</b> 2.2	Bonne insertion dans le milieu environnant Règles pour les performances énergétiques	Conforter l'identité bréhatine par la préservation et la réhabilitation du patrimoine architectural, urbain et paysager Favoriser des bâtiments économes en énergie et promouvoir le développement des énergies renouvelables
<b>ESPACES NON-BATIS</b> 2.3	Dépôt de matériaux et matériels non visible depuis l'espace public Traitement paysager des espaces non-bâties Règles pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales L.151-23 du CU : protection des éléments paysagers	Protéger l'environnement naturel et paysager, garant de l'identité et de l'attractivité de l'archipel Limiter les surfaces imperméabilisées
<b>STATIONNEMENT</b> 2.4	Stationnement aménagé en dehors des espaces publics et mutualisé Règle favorisant l'infiltration des eaux pluviales	Limiter les surfaces imperméabilisées
<b>VOIRIE</b> 3.1	Exigences de sécurité, dimensionnement par rapport à l'importance du projet	-
<b>RESEAUX</b> 3.2	Règles favorisant l'enterrement des lignes de réseaux et la dissimulation des branchements Règles concernant le traitement des eaux potables, eaux usées, eaux pluviales et réseaux divers Dépôt et stockage de déchets de chantier mutualisé	Organiser le développement pour optimiser les réseaux d'énergie existants Maîtriser les rejets d'eaux usées et d'eaux pluviales dans les exutoires naturels de la commune Limiter l'imperméabilisation des sols et mettre en œuvre des mesures de gestion intégrées pour la récupération et le traitement des eaux

## 5. LES ZONES AGRICOLES

Compte tenu des dispositions de la loi littoral et du classement en site inscrit ou classé de l'intégralité de l'archipel, la question agricole et de son développement est particulièrement complexe à Bréhat. Le PLU tente d'apporter un cadre réglementaire clair qui permet de préserver les espaces agricoles de manière pérenne et qui apporte des possibilités de développement des bâtiments agricoles existants. Les exploitants agricoles ont ainsi une visibilité à long termes des possibilités pour leur activité.

Les zones agricoles recouvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elles ont vocation à accueillir les constructions, aménagements et installations nécessaires ou liés à l'exploitation agricole, ainsi que ceux qui sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans la mesure où elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles se trouvent en continuité du bourg.

Ce secteur intègre des constructions à usage d'habitation. La commune souhaite mener une gestion dynamique de ces espaces. À ce titre, la zone A permet des extensions de 100 m<sup>2</sup> des

constructions agricoles existantes (avec interdiction de créer de nouveaux logements). Cette règle s'est appuyée sur l'étude prospective agricole qui a estimé les besoins en constructions nouvelles. Il a donc été décidé d'accorder une superficie légèrement supérieure aux exploitants agricoles par rapport aux artisans situés en zone Ne (extension limitée à 50m<sup>2</sup>).

Les changements de destination des bâtiments agricoles existants sont interdits. La situation critique dans laquelle se trouve aujourd'hui Bréhat en termes d'offre en bâtiments agricoles est liée à une politique du « laisser faire » qui a entraîné la transformation de la quasi-totalité des bâtiments agricoles de l'île en résidences secondaires. La commune souhaite stopper ce phénomène.

Les zones A et Aer couvrent 120 hectares de l'archipel, soit près de 38% des espaces terrestres du territoire communal.

Le PLU délimite trois zones agricoles, qui sont les suivantes :

- ➔ **La zone A**, qui définit de manière générale les espaces agricoles à préserver et conforter.
- ➔ **La zone Aer**, correspondant aux zones agricoles relatives à la protection et à la sauvegarde des sites et paysages remarquables du littoral. Cette zone recouvre des espaces remarquables identifiés en

application de l'article L. 121-23 du Code de l'urbanisme.

- ➔ **La zone Aa**, correspondant aux secteurs situés sur le domaine public maritime et délimitant les parties affectées aux activités aquacoles.

### LES ZONES A, Aer et Aa

#### Le zonage : évolutions et correspondances POS / PLU

Les parcelles à protéger au titre de la nature et des cultures indiquées dans l'ancien POS ne dissociaient pas les zones naturelles des zones au potentiel agricole. Par ailleurs, depuis l'entrée en vigueur de l'ancien POS, plusieurs dizaines d'habitations ont été construites et de nombreux jardins se sont développés, parfois au détriment d'espaces agricoles. Le zonage de l'ancien POS ne correspondait par conséquent plus aux terres réellement agricoles ou disposant d'un potentiel agricole.

La délimitation des zones A et Aer s'est largement appuyée sur le travail réalisé dans le cadre de l'étude prospective agricole. L'étude a en effet répertorié sur les cartographies ci-dessous les surfaces actuellement occupées par l'activité agricole et les surfaces propices à la pâture et aux cultures. Le PLU participe ainsi à une vision prospective du développement agricole sur l'île.

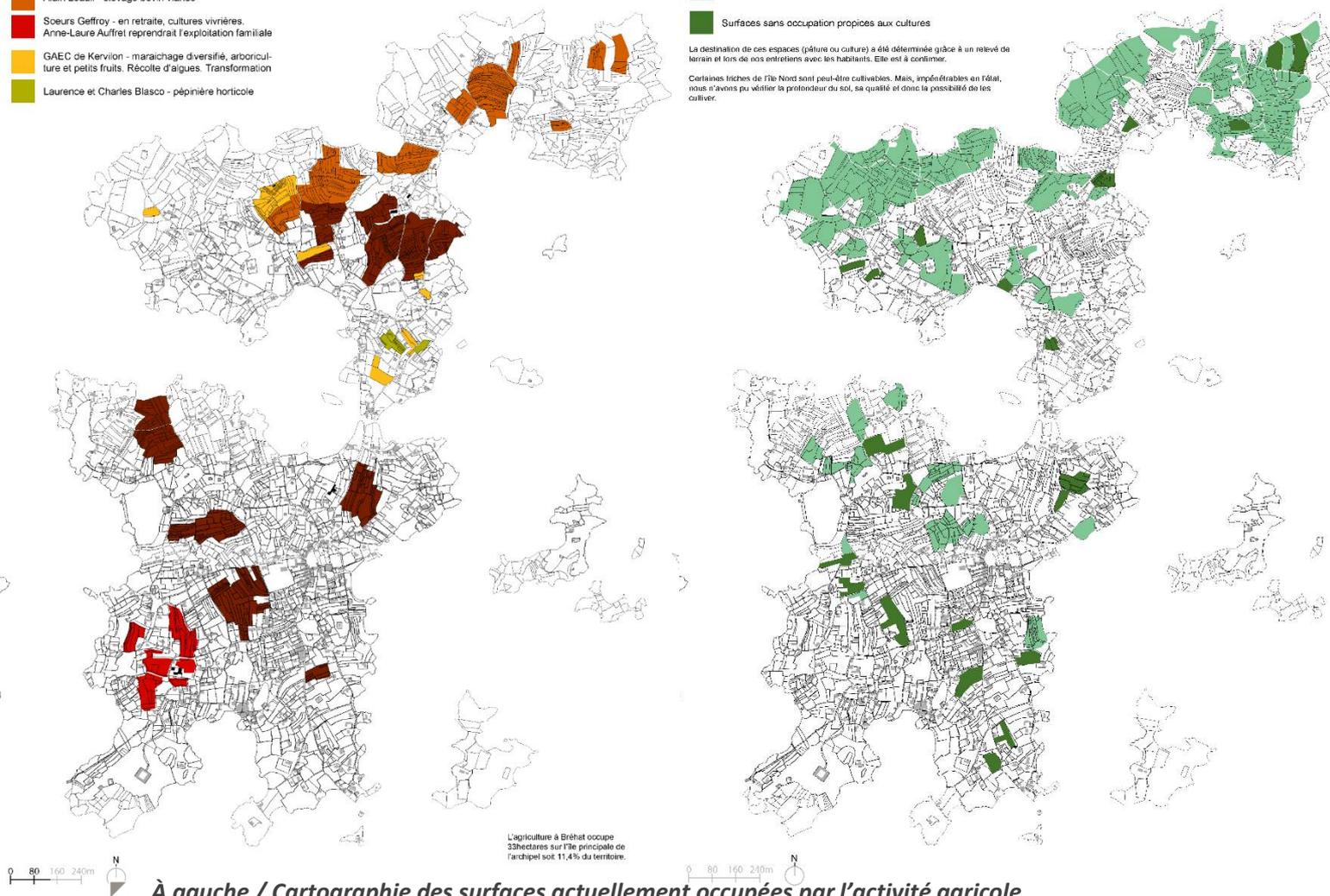
Il est toutefois rappelé que la totalité de ces secteurs est située

- Michel Petibon - élevage bovin viande
- Alain Louail - élevage bovin viande
- Soeurs Geffroy - en retraite, cultures vivrières, Anne-Laure Auffret reprendrait l'exploitation familiale
- GAEC de Kervillon - maraîchage diversifié, arboriculture et petits fruits. Récolte d'aigues. Transformation
- Laurence et Charles Blasco - pépinière horticole

- Surfaces sans occupation propices à la pâture
- Surfaces sans occupation propices aux cultures

La destination de ces espaces (pâture ou culture) a été déterminée grâce à un relevé de terrain et lors de nos entretiens avec les habitants. Elle est à confirmer.

Certaines friches de l'île Nord sont peut-être cultivables. Mais, impénétrables en l'état, nous n'avons pu vérifier la profondeur du sol, sa qualité et donc la possibilité de les cultiver.



**À gauche / Cartographie des surfaces actuellement occupées par l'activité agricole**  
**À droite / Cartographie des surfaces propices à la pâture et aux cultures**

Source : Étude prospective agricole 2017 (annexée au rapport de présentation)

en espaces proches du rivage. Conformément à la loi littoral, aucune implantation de nouvelles exploitations n'est rendue possible dans ces espaces.

Le classement de plus de 80% des espaces agricoles en zone agricole remarquable (Aer) (près de 98 hectares) est justifié dans le chapitre « Prise en compte de la loi littoral ». Il est précisé que ce classement n'entraîne pas de réduction de la protection de ces espaces. Le règlement qui s'y

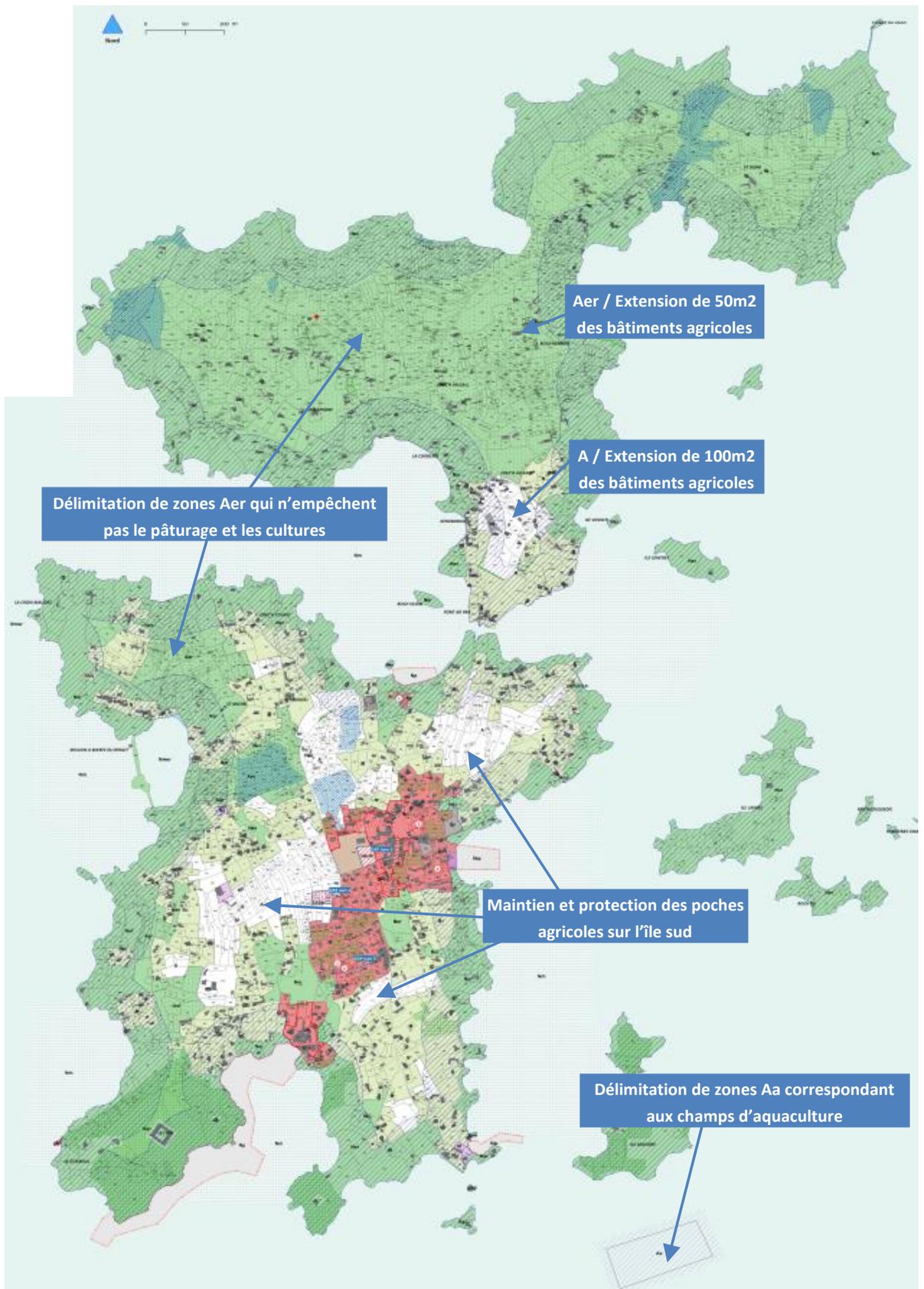
applique correspond à celui des espaces remarquables identifiés en application de l'article L. 121-23 du Code de l'urbanisme. En zone Aer, est autorisé l'extension des bâtiments agricoles existants à hauteur de 50m<sup>2</sup>.

Les espaces maritimes sont dorénavant classés. La zone Aa a été créée dans le cadre de l'élaboration du PLU.

La délimitation des zones précitées et leurs évolutions sont justifiées

par les orientations suivantes du PADD :

- ➔ Maintenir les terres agricoles et permettre l'extension des bâtiments agricoles
- ➔ Protéger l'environnement naturel et paysager, garant de l'identité et de l'attractivité de l'archipel
- ➔ Conforter l'identité bréhatine par la préservation et la réhabilitation du patrimoine architectural, urbain et paysager



▼ **Les zones agricoles du PLU**

Zone A, Aer et Aa du PLU	Réponse aux orientations du PADD	
<b>DESTINATIONS</b> <b>1.1</b>	A : Exploitation agricole ; Logement ; Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ; Autres équipements recevant du public Aer : les aménagements légers qui ne portent pas atteinte aux milieux, aux paysages et au caractère des sites (article R121-5 du code de l'urbanisme) Aa : les aménagements légers sous condition d'être en rapport avec l'activité aquacole	Maintenir les terres agricoles et permettre l'extension des bâtiments agricoles Protéger l'environnement naturel et paysager, garant de l'identité et de l'attractivité de l'archipel
<b>OCCUPATION DU SOL</b> <b>1.2</b>	A : Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et autres équipements recevant du public autorisés sous condition d'être en continuité du bourg / Création d'1 logement de fonction sous conditions / Extension de bâtiments agricoles / 2 annexes par habitation	Concentrer l'urbanisation au sein des espaces urbanisés Relever le défi de la modération de la consommation des espaces
<b>MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE</b> <b>1.3</b>	Non réglementé	-
<b>VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DU BATI</b> <b>2.1</b>	A : Implantation des constructions à 5 mètres minimum de l'alignement des voies. Dispositions différentes en fonction des constructions existantes. Règles pour les limites séparatives, implantation sur une limite séparative autorisée ou à une distance minimum de 2 m Extension des bâtiments agricoles limitée à 100m2 Extensions des habitations : > 100m2 > 30% dans la limite de 40m2 / < 100m2 > 50% dans la limite de 50m2 Bâtiments annexes à l'habitation limités à 10m2 et à une distance maximale de 20 mètres par rapport à l'habitation Hauteur maximale de 3,5 m à l'égout pour les extensions et annexes à l'habitation Hauteur maximale de 6 m à l'égout pour les bâtiments agricoles Aer : Extension des bâtiments agricoles limitée à 50m2 Hauteur maximale de l'extension du bâtiment agricole ne dépasse pas celle du bâtiment existant	Stopper le mitage de l'île Conforter l'identité bréhatine par la préservation et la réhabilitation du patrimoine architectural, urbain et paysager
<b>INSERTION DU BATI DANS L'ENVIRONNEMENT</b> <b>2.2</b>	A : Règles concernant les façades et les toitures A, Aer : Règles de protection patrimoniale Règles pour les performances énergétiques	Conforter l'identité bréhatine par la préservation et la réhabilitation du patrimoine architectural, urbain et paysager Favoriser des bâtiments économes en énergie et promouvoir le développement des énergies renouvelables
<b>ESPACES NON-BATIS</b> <b>2.3</b>	A, Aer : Règles strictes concernant les clôtures Traitement paysager des espaces non-bâtis Règles pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales L.151-23 du CU : protection des éléments paysagers Aer : Protection des EBC	Protéger l'environnement naturel et paysager, garant de l'identité et de l'attractivité de l'archipel Limiter les surfaces imperméabilisées
<b>STATIONNEMENT</b> <b>2.4</b>	A, Aer : Stationnement interdit sur les espaces publics	Maintenir la priorité aux modes de déplacements « doux »
<b>VOIRIE</b> <b>3.1</b>	A, Aer : Exigences de sécurité, dimensionnement par rapport à l'importance du projet	-
<b>RESEAUX</b> <b>3.2</b>	A, Aer : Règles favorisant l'enterrement des lignes de réseaux et la dissimulation des branchements Règles concernant le traitement des eaux potables, eaux usées, eaux pluviales et réseaux divers Règles pour la gestion des déchets	Organiser le développement pour optimiser les réseaux d'énergie existants Maîtriser les rejets d'eaux usées et d'eaux pluviales dans les exutoires naturels de la commune Limiter l'imperméabilisation des sols et mettre en œuvre des mesures de gestion intégrées pour la récupération et le traitement des eaux

## 5. LES ZONES NATURELLES

La zone naturelle et forestière correspond aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. La zone naturelle couvre des secteurs terrestres et maritimes.

À l'instar des zones agricoles, les zones naturelles intègrent des constructions à usage d'habitation. L'objectif de la commune est de préserver les espaces naturels qui participent à la richesse et à la qualité de vie du territoire dans une démarche de gestion dynamique. À ce titre, certaines zones naturelles permettent des extensions des constructions existantes (avec interdiction de créer de nouveaux logements) et la création d'annexes.

Les zones naturelles couvrent les secteurs situés en dehors des espaces urbanisés et agricoles.

En ce qui concerne l'espace maritime, est classé en zone naturelle tout l'espace qui n'est pas destiné aux activités aquacoles (classé en zone Aa).

Les zones N terrestres regroupent 180 hectares dans le PLU, soit près de 57 % du territoire communal.

En y associant la zone Aer, qui est de vocation agricole mais qui dispose d'un niveau de protection élevé, les zones N et Aer couvrent 278 hectares dans le PLU, soit près de 88% du territoire communal.

Le PLU délimite huit zones naturelles, qui sont les suivantes :

- ➔ **La zone N**, qui définit de manière générale les espaces naturels à préserver.
- ➔ **La zone Ner**, correspondant aux zones naturelles relatives à la protection et à la sauvegarde des sites et paysages remarquables du littoral. Cette zone recouvre des espaces remarquables identifiés en application de l'article L. 121-23 du Code de l'urbanisme.
- ➔ **La zone Ne**, réservée aux activités économiques présentes en zone naturelle.
- ➔ **La zone Nd**, réservée à la gestion des déchets.
- ➔ **La zone Nc**, réservée au nouveau cimetière.
- ➔ **La zone Np**, réservée aux zones d'aménagement portuaire.
- ➔ **La zone Nm**, correspondant aux zones de mouillage.
- ➔ **La zone Nmer**, correspondant à la zone maritime identifiée en application de l'article L. 121-23 du Code de l'urbanisme.

### Le zonage : évolutions et correspondances POS / PLU

En ce qui concerne la délimitation des espaces remarquables (**Ner et Aer**), comme précisé dans le chapitre « La prise en compte de la loi littoral », elle s'est fortement appuyée sur l'inventaire réalisé en 1995 par les services de l'Etat. Quelques ajustements ont toutefois été effectués au regard de l'évolution des périmètres de protection environnementale et de la jurisprudence. La superficie d'espaces remarquables est plus importante dans le PLU que dans l'ancien POS.

Ainsi, de nombreux bâtiments isolés qui étaient exclus des espaces remarquables dans l'ancien POS ont été intégrés à ces derniers.

Par ailleurs, quelques parcelles ont été déclassées pour permettre le développement d'équipements publics (zone de traitement des déchets, implantation d'une aire de jeux pour enfants notamment).

**La zone N** a ensuite été délimitée en dehors des espaces urbanisés, agricoles et remarquables. Elle intègre de très nombreuses parcelles classées « constructibles hors dépendances du bourg » et « déjà bâties » dans l'ancien POS. Ces secteurs correspondent aujourd'hui à de l'urbanisation diffuse. Les parcelles constructibles hors dépendances du bourg représentaient 7,7 hectares dans l'ancien POS (voir carte des

parcelles constructibles dans l'ancien POS ci-dessous). Ce nouveau classement permet donc de fortement limiter le mitage du territoire en respectant les dispositions de la loi littoral.

L'article L151-13 du Code de l'urbanisme précise que le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels peuvent notamment être autorisées des constructions. Les secteurs Ne, Nc et Nd ont été délimités sur la base de cet article. Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Un zonage destiné au développement des activités économiques autres qu'agricoles situés en dehors du bourg (**Ne**) a été créé. Il correspond à l'école de voile située au Guerzido, à l'entreprise « Bréhat Bâtiment » et à l'entreprise « Jardi plus » situées à Crec'h Tarek.

Deux zonages destinés au développement des équipements publics en dehors du bourg sont créés. Le premier correspond au périmètre du nouveau cimetière (parcelle A717) située à Keranroux (**Nc**). Cette parcelle était classée « constructibles hors des dépendances du bourg » dans l'ancien POS.

Conformément à l'article L. 2223-2 du code général des collectivités territoriales, « le terrain consacré à l'inhumation des morts est cinq fois plus étendu que l'espace nécessaire pour y déposer le nombre présumé des morts qui peuvent y être enterrés chaque année ».

Selon l'Insee, entre 2008 et 2017, soit 10 ans, il y a eu 75 décès à Bréhat. Bien que l'ensemble des personnes décédés ne soit pas inhumé à Bréhat, les besoins futurs en terrain consacré à l'inhumation ne sont pas à sous-estimer compte tenu de la part des + de 60 ans dans la population permanente (37,9% en 2015). Une emprise de 900m<sup>2</sup> semble à ce titre modérée. À titre de comparaison, les deux cimetières existants ont une superficie cumulée de 2800m<sup>2</sup>.

La commune a envisagé l'extension du cimetière situé à l'est du bourg mais compte tenu de l'étroitesse de la parcelle et de la présence éventuelle de roches sur sa partie nord, les possibilités d'accueil semblent très limitées. De plus, la procédure imposée par l'article L. 2223-1 du même code ne facilite pas cette démarche (distance de 35 mètres des habitations).

La commune se trouve donc dans l'obligation d'anticiper un nouvel emplacement pour la création d'un cimetière.

La parcelle A717 a été retenue car il s'agit d'un terrain communal et que sa localisation aux pieds de la

Chapelle de Keranroux permettrait d'aménager un ensemble patrimonial de qualité en conservant l'intérêt paysager du site.

Le deuxième secteur correspond à la déchetterie (**Nd**) qui a été construite sur l'emplacement réservé à cet égard dans l'ancien POS.

Une zone de compactage et de transit des Ordures Ménagères et de tri sélectif est actuellement à l'étude, la zone Nd grevée de l'emplacement réservé n°1 permet son aménagement à proximité de la déchetterie.

Initialement, la commune souhaitait aménager cette zone en extension de l'actuelle déchetterie sur la parcelle AC 70 sur une surface d'environ 500m<sup>2</sup>. Une première étude de faisabilité a montré que le site n'était pas suffisamment adapté.

Les commissions Environnement-Patrimoine et Sécurité-règlementation et Ports communaux se sont réunies à de nombreuses reprises pour étudier et comparer les différents systèmes de traitement des OM, leurs lieux d'implantations possibles et les lieux de transfert vers le continent.

Les critères retenus pour ce choix étaient :

- financier (investissement, fonctionnement)

- sécurité/hygiène (agents, population)
- efficacité (fiabilité, maintenance)
- environnement (pour les sites, pour le voisinage)
- réglementation
- mise en œuvre (délai, facilité)

La commune souhaitant à termes évacuer les déchets de l'île via le quai de la Corderie afin d'éviter les nuisances, un autre emplacement a été recherché à proximité de la déchetterie et de ce quai. Un premier secteur d'environ 7500m<sup>2</sup> a été pré-identifié (parcelles AC 63, 65, 66, 394 et 443). Sur la base de ce secteur, le bureau d'études TPF ingénierie a été missionné pour accompagner la commune dans la mise en place technique et administrative de ce projet.

Après l'étude de plusieurs scénarios d'aménagement, un plan d'aménagement a été retenu (voir ci-dessous). Le zonage Nd, de 1200m<sup>2</sup>, correspond à ce périmètre. À noter qu'une zone de plantation d'environ 800m<sup>2</sup> a été classée en zone N sur le pourtour de la zone Nd pour permettre l'aménagement paysager des abords du secteur.

Cette localisation dans une zone proche du rivage répond à la nécessité technique de gérer les OM à proximité de l'aménagement portuaire de la Corderie et du quai de chargement qui accueillera les barges acheminant par voie

maritime les OM compactées vers le continent. La Commune a reçu un accord provisoire de la Préfecture.

Sa localisation à proximité du rivage est aussi tributaire des contraintes résultant de l'insularité, de l'urbanisation de l'île de Bréhat, des problématiques liées à la sécurité publique (pour les piétons et les cyclistes) en évitant non seulement la traversée du Bourg par des engins motorisés mais aussi en raison du développement du trafic maritime depuis le Port-Clos qui ne permet pas d'accueillir dans des conditions satisfaisantes de sécurité, pour les usagers du Port-Clos, les flux nécessaires à l'évacuation des OM.

Le projet répond donc aux exigences de la loi littoral et notamment des dispositions de l'article L.121-4 du code de l'urbanisme.

Pour ce secteur, le règlement de la zone Nd autorise uniquement les aménagements et installations strictement nécessaires au conditionnement et au transport des déchets (compacteurs à déchets, caisson, ...).

Des zones d'aménagement portuaire (**Np**) sont inscrites dans le PLU afin de permettre notamment l'installation d'ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des ports. Elles couvrent le Port-Clos, la Grève de l'église, le quai situé à proximité de

la déchetterie (la Corderie) et la cale du Guerzido.

Une zone d'aménagement portuaire est actuellement à l'étude sur la Grève de l'église.

L'objectif de la commune est de réaliser une infrastructure permettant le chargement et le déchargement du fret avec une zone de transit pour les produits frais.

Le projet a été étudié par les commissions Environnement-Patrimoine et Sécurité-réglementation et Ports communaux. Les différents sites proposés par l'étude TECHMAR de 2005 ont été étudiés et évalués selon plusieurs critères :

Sécurité :

- différencier les flux de passagers des flux de marchandises (source accidentogène)
- réduire les temps de transports routiers (grève de l'église : proche de tous les commerces)
- assurer le respect de la chaîne du froid (zone de transit avec chambre positive et négative)

Environnement :

- l'étude TECHMAR a conclu qu'au regard des protections environnementales en vigueur, la Grève de l'église était le site le plus

approprié notamment compte-tenu de la présence de la station d'épuration (voir tableau 2 page 29 de l'étude).

Accessibilité maritime et terrestre :

- par exemple, le site du Goareva n'a pas été retenu car, même si l'accessibilité maritime est favorable, l'accessibilité terrestre est inenvisageable (distance importante du Bourg, étroitesse de certains passages ...)

L'étude du Cerema rappelle que les aménagements projetés sont encadrés et soumis à de multiples procédures, parmi lesquelles (et de manière non exhaustive) :

- une autorisation loi sur l'eau
- une procédure d'urbanisme comprenant notamment un dossier de dérogation d'espèces protégées, une étude d'impact environnementale, une évaluation au titre des incidences Natura 2000

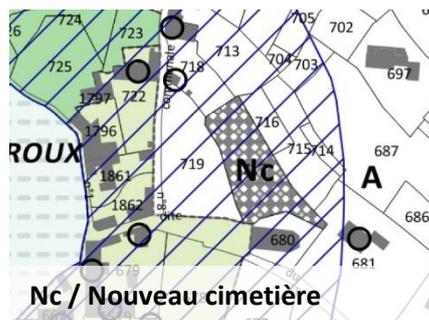
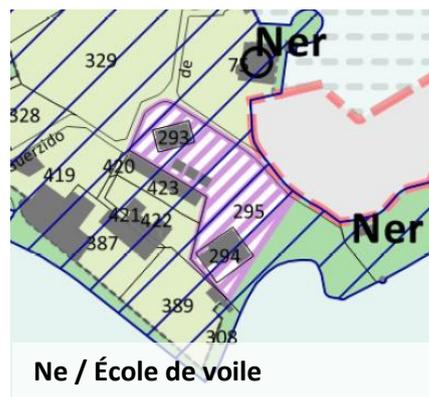
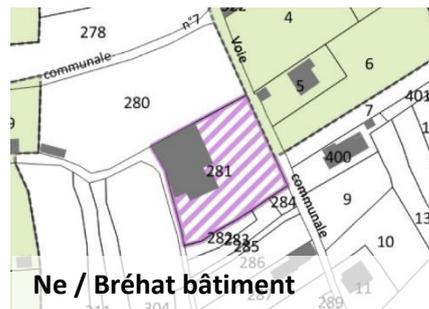
Enfin, les espaces maritimes sont dorénavant classés **en zones Nmer**. L'ancien POS ne prévoyait aucun zonage spécifique pour la mer.

La délimitation des zones précitées et leurs évolutions sont justifiées par les orientations suivantes du PADD :

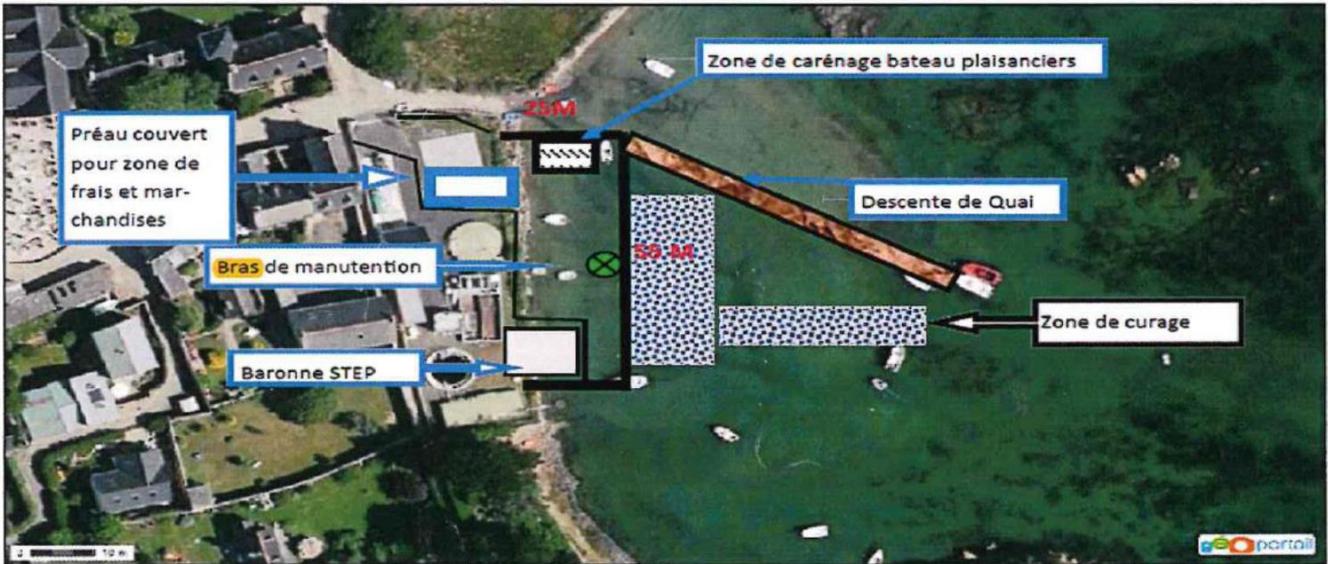
- ➔ Protéger l'environnement naturel et paysager, garant de l'identité et de l'attractivité de l'archipel
- ➔ Conforter l'identité bréhatine par la préservation et la réhabilitation du patrimoine architectural, urbain et paysager
- ➔ Stopper le mitage de l'île ; Relever le défi de la modération de la consommation des espaces
- ➔ Organiser le développement pour minimiser l'exposition aux risques et aux nuisances
- ➔ Assurer le lien maritime avec le continent ; Valoriser la position maritime de la commune

#### Le règlement écrit

La zone N obéit aux mêmes règles que la zone A, puisqu'elles ont toutes deux vocations à garantir la protection de ces espaces sensibles qui n'ont pas vocation à être urbanisés. Seules les dispositions de l'article 1 et de l'article 2 diffèrent. Les sous-destination « exploitations agricole et forestière » ne sont pas admises dans la mesure où aucun bâtiment agricole existant n'est situé en zone N et qu'aucune nouvelle exploitation ne peut être implantée en espace proche du rivage.



➤ **Plan d'aménagement de la zone portuaire de la Grève de l'église**  
Réalisation : Cerema, décembre 2017

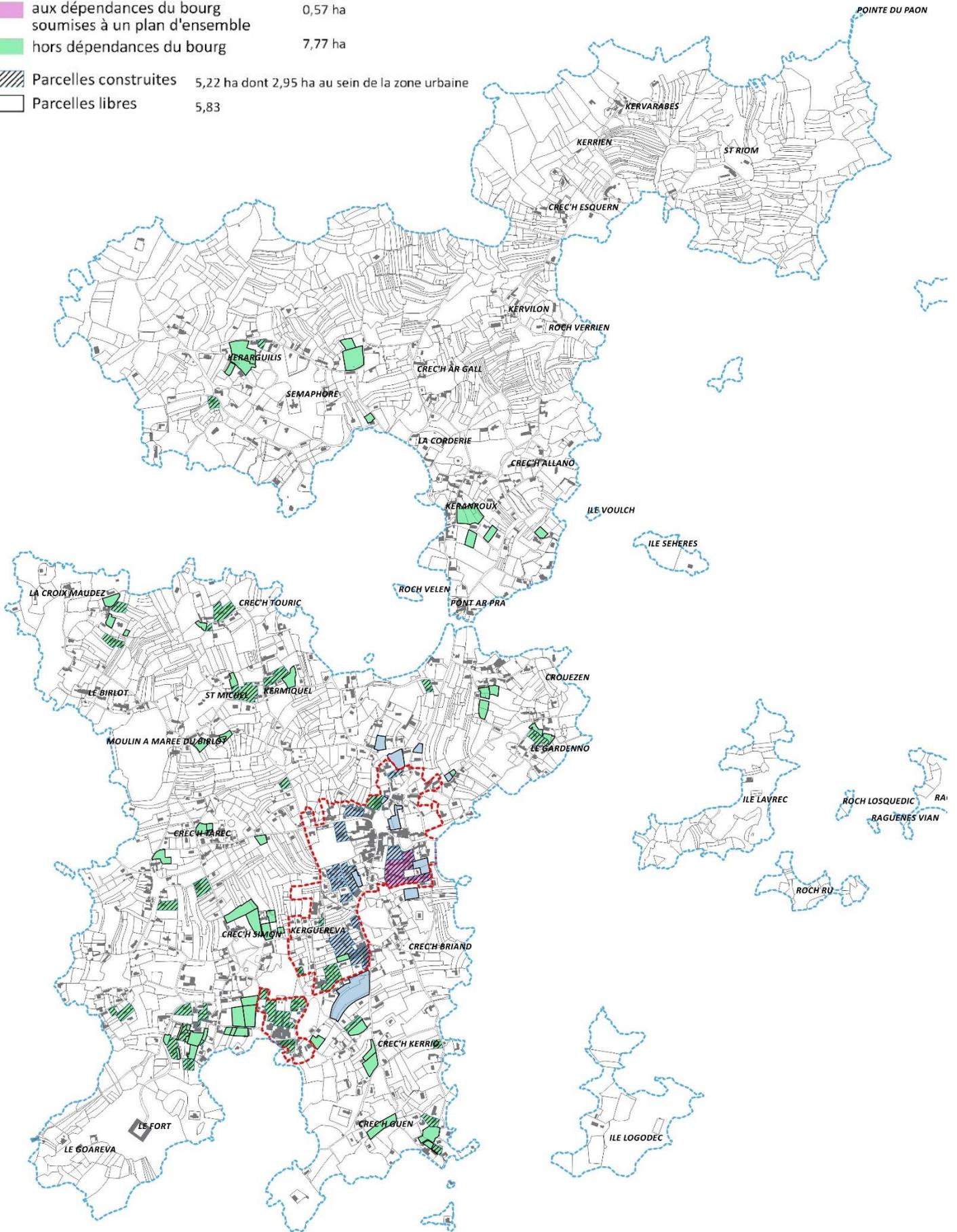


➤ **Plan d'aménagement de la zone de traitement des déchets**  
Réalisation : TPF ingénierie, juin 2019

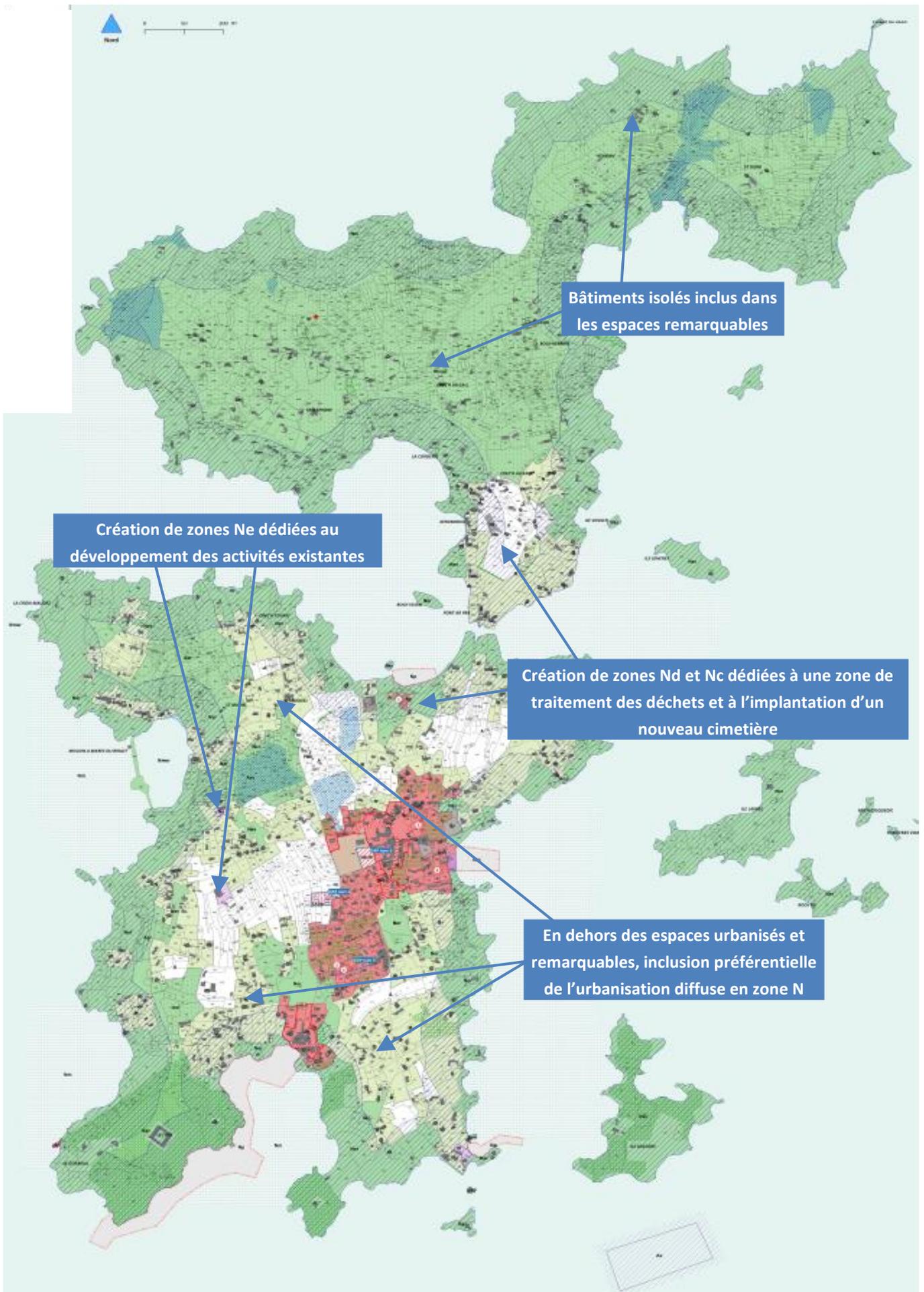


Parcelles constructibles du POS

	aux dépendances du bourg	2,71 ha
	aux dépendances du bourg soumises à un plan d'ensemble	0,57 ha
	hors dépendances du bourg	7,77 ha
	Parcelles construites	5,22 ha dont 2,95 ha au sein de la zone urbaine
	Parcelles libres	5,83



▀ **Parcelles constructibles dans l'ancien POS**  
Réalisation : Perspective. Atelier d'urbanisme



▼ **Les zones naturelles du PLU**

Zone N, Ner, Ne, Nc, Nd, Np, Nm et Nmer du PLU	Réponse aux orientations du PADD	
<b>DESTINATIONS</b> <b>1.1</b>	<p>N : Logement ; Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ; Autres équipements recevant du public</p> <p>Ner : les aménagements légers qui ne portent pas atteinte aux milieux, aux paysages et au caractère des sites (article R121-5 du code de l'urbanisme)</p> <p>Ne : Logement ; Activités économiques existantes</p> <p>Nd et Np : Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</p> <p>Nc : Autres équipements recevant du public</p> <p>Nm : les aménagements légers compatibles avec les usages normaux du DPM et nécessaires aux zones de mouillages</p> <p>Nmer : les aménagements légers qui ne portent pas atteinte aux milieux, aux paysages et au caractère des sites (article R121-5 du code de l'urbanisme)</p>	<p>Protéger l'environnement naturel et paysager, garant de l'identité et de l'attractivité de l'archipel</p> <p>Maintenir les équipements publics et les services</p>
<b>OCCUPATION DU SOL</b> <b>1.2</b>	<p>N : Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et autres équipements recevant du public autorisés sous condition d'être en continuité du bourg / 2 annexes par habitation</p> <p>Ne : Extension des bâtiments économiques</p> <p>Nc : Cimetière</p> <p>Nd : Déchetterie et traitement des déchets</p> <p>Np : Ouvrages nécessaires au fonctionnement des ports et à la protection du littoral</p>	<p>Concentrer l'urbanisation au sein des espaces urbanisés</p> <p>Relever le défi de la modération de la consommation des espaces</p>
<b>MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE</b> <b>1.3</b>	<p>Non réglementé</p>	<p>-</p>
<b>VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DU BATI</b> <b>2.1</b>	<p>N, Ne :</p> <p>Implantation des constructions à 5 mètres minimum de l'alignement des voies. Dispositions différentes en fonction des constructions existantes.</p> <p>Règles pour les limites séparatives, implantation sur une limite séparative autorisée ou à une distance minimum de 2 m</p> <p>Extensions des habitations : &gt; 100m<sup>2</sup> &gt; 30% dans la limite de 40m<sup>2</sup> / &lt; 100m<sup>2</sup> &gt; 50% dans la limite de 50m<sup>2</sup></p> <p>Bâtiments annexes à l'habitation limités à 10m<sup>2</sup> et à une distance maximale de 20 mètres par rapport à l'habitation</p> <p>Hauteur maximale de 3,5 m à l'égout pour les annexes et les extensions d'habitations</p> <p>Ne :</p> <p>Extension des bâtiments économiques limitées à 50m<sup>2</sup></p> <p>Hauteur maximale de 6 m à l'égout pour les bâtiments économiques</p> <p>Ner :</p> <p>Hauteur maximale de l'extension ne dépasse pas celle du bâtiment existant</p> <p>Nc, Nd, Np : Non réglementé</p>	<p>Stopper le mitage de l'île</p> <p>Conforter l'identité bréhatine par la préservation et la réhabilitation du patrimoine architectural, urbain et paysager</p>
<b>INSERTION DU BATI DANS L'ENVIRONNEMENT</b> <b>2.2</b>	<p>N, Ne :</p> <p>Règles concernant les façades et les toitures</p> <p>N, Ne, Ner :</p> <p>Règles de protection patrimoniale</p> <p>Règles pour les performances énergétiques</p> <p>Nc, Nd, Np : Non réglementé</p>	<p>Conforter l'identité bréhatine par la préservation et la réhabilitation du patrimoine architectural, urbain et paysager</p> <p>Favoriser des bâtiments économes en énergie et promouvoir le développement des énergies renouvelables</p>
<b>ESPACES NON-BATIS</b> <b>2.3</b>	<p>N, Ne, Ner :</p> <p>Règles strictes concernant les clôtures</p> <p>Traitement paysager des espaces non-bâti</p> <p>Règles pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales</p> <p>L.151-23 du CU : protection des éléments paysagers</p> <p>Ner : Protection des EBC</p> <p>Nc, Nd, Np : Non réglementé</p>	<p>Protéger l'environnement naturel et paysager, garant de l'identité et de l'attractivité de l'archipel</p> <p>Limiter les surfaces imperméabilisées</p>

Zone N, Ner, Ne, Nc, Nd, Np, Nm et Nmer du PLU		Réponse aux orientations du PADD
<b>STATIONNEMENT</b> 2.4	N, Ne, Ner : Stationnement interdit sur les espaces publics	Maintenir la priorité aux modes de déplacements « doux »
<b>VOIRIE</b> 3.1	N, Ne, Ner : Exigences de sécurité, dimensionnement par rapport à l'importance du projet	-
<b>RESEAUX</b> 3.2	N, Ne, Ner : Règles favorisant l'enterrement des lignes de réseaux et la dissimulation des branchements Règles concernant le traitement des eaux potables, eaux usées, eaux pluviales et réseaux divers Règles pour la gestion des déchets	Organiser le développement pour optimiser les réseaux d'énergie existants Maîtriser les rejets d'eaux usées et d'eaux pluviales dans les exutoires naturels de la commune Limiter l'imperméabilisation des sols et mettre en œuvre des mesures de gestion intégrées pour la récupération et le traitement des eaux

## 6. BILAN DE L'ÉVOLUTION DES SURFACES DES DIFFÉRENTES ZONES

L'ancien POS ne comportait pas de tableau des surfaces. Le bilan de l'évolution des surfaces n'a donc pu être réalisé. Ce dernier n'aurait toutefois pas été représentatif compte tenu de la composition du plan de zonage (dissociation par parcelle et non par zonage, une seule zone pour les espaces agricoles et naturelles, parcelles bâties et constructibles dissociées, etc.).

La reprise des zones constructibles de l'ancien POS sous logiciel SIG a toutefois permis d'identifier 11 hectares de parcelles constructibles dont 3,3 hectares aux dépendances du bourg et 7,7 hors dépendances du bourg (voir carte ci-dessus).

Zones urbaines du PLU	
Uh	12,17 ha
Uc	0,29 ha
Uep	0,10 ha
Uel	0,70 ha
Zones « à urbaniser » du PLU	
1AUh	0,19 ha
1AUe	0,23 ha
Zones agricoles du PLU	
A	22,35 ha
Aer	97,82 ha
Zones naturelles du PLU	
N	49,14 ha
Ner	130,84 ha
Ne	0,32 ha
Nc	0,09 ha
Nd	0,24 ha
<b>TOTAL : 317 ha</b>	
<i>Hors zones maritimes (ci-dessous)</i>	
Np	6,18 ha
Aa	40,12 ha
Nm	113,69 ha
<b>TOTAL : 160 ha</b>	
<i>Hors zones Nmer</i>	

## 7. AUTRES REGLES DECOULANT DES INSCRIPTIONS GRAPHIQUES

Les documents graphiques du PLU comportent un certain nombre d'inscriptions instaurées en application de différents articles du code de l'urbanisme, et qui se traduisent par des règles spécifiques. Ces inscriptions graphiques sont récapitulées ci-dessous.

### → Les emplacements réservés

La révision du POS en PLU a permis de mettre à jour la liste des emplacements réservés en fonction des acquisitions déjà effectuées et des nouveaux besoins identifiés. Les emplacements réservés sont positionnés sur le plan de zonage et identifiés par un numéro. Leur liste apparaît également sur le document graphique.

Les emplacements réservés sont tous au bénéfice de la commune. 5 emplacements réservés sont identifiés. Ils sont destinés à :

- L'aménagement d'une zone de transit des déchets
- L'accueil d'activités économiques
- L'implantation d'un équipement public (mairie, office de tourisme, etc.) (qui remplace l'emplacement réservé à la création d'un ensemble halle et aire de jeux dans l'ancien POS)

- L'implantation d'un équipement scolaire (qui remplace l'emplacement réservé à l'extension de l'école dans l'ancien POS)
- L'implantation d'équipements publics et/ou de logements locatifs sociaux

Les emplacements réservés permettent de mettre en œuvre les objectifs suivants du PADD :

- ❖ Maintenir les équipements publics et les services sur l'ensemble de l'île
- ❖ Assurer le lien maritime avec le continent et maintenir la priorité aux modes de déplacements « doux »

### → La protection des linéaires commerciaux

Les entreprises commerciales et artisanales du bourg et de Port-Clos participent largement à leur dynamisme. Le PADD s'attache à mettre en valeur l'offre commerciale de proximité et permettre son développement. Les commerces du bourg et de Port-Clos sont menacés de changer de destination, au profit de résidences secondaires. Il existe donc un enjeu de préservation des linéaires commerciaux.

Le règlement peut identifier et délimiter des voies dans lesquelles est préservée la diversité commerciale, et définir les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

Le règlement graphique identifie des linéaires stratégiques comportant des locaux commerciaux, dans un objectif de préservation de la mixité et de la vie du bourg. Au sein de ces linéaires, le règlement prévoit que les rez-de-chaussée présentant une destination de commerce et artisanat ou de services, actuel et futur ne peuvent faire l'objet de changements de destination. La limitation de ces changements de destination est conforme aux objectifs du PADD.

### → Le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité

Pour les mêmes raisons qu'évoquées ci-dessus, au titre de l'article L 214-1 du Code de l'urbanisme, un droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux est institué sur le périmètre indiqué au document graphique. Ce périmètre est justifié et présenté de manière détaillée dans un rapport annexe qui a fait l'objet d'un avis de la chambre de commerce et d'industrie.

### → Les espaces boisés classés

La protection des grands sites naturels et de leur biodiversité est un objectif affiché dans le PADD.

Les documents graphiques comportent les terrains inscrits comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer,

auxquels s'appliquent les dispositions spéciales visées à l'article L. 113-1 du Code de l'urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable. Dans tout espace boisé, aucun particulier ne peut user du droit d'arracher ou de défricher ses bois sans en avoir préalablement obtenu une autorisation administrative.

Une mise à jour des EBC a été réalisée. Le PLU protège 14,47 hectares d'EBC, contre 8,85 hectares dans l'ancien POS. Les évolutions portent sur des suppressions de boisements non significatifs et des ajustements à la réalité de certains boisements.

L'identification des boisements en question a fait l'objet d'un travail précis de photo-interprétation et de vérifications de terrain systématiques. Ce nouveau classement présenté de manière détaillée dans un rapport annexe a fait l'objet d'un avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

#### → **Les éléments protégés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme**

Afin de répondre à l'objectif du PADD de structurer un réseau de trame verte et bleue, il est nécessaire de s'appuyer sur des linéaires continus de végétation qui permettent de relier les réservoirs de biodiversité.

Conformément aux orientations du SDAGE Loire Bretagne et aux enjeux de maintien et de restauration des continuités écologiques, le règlement graphique du PLU intègre au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme l'inventaire des haies et talus.

L'ancien POS ne prévoyait pas la préservation des alignements d'arbres. Sa révision a permis de protéger 289 m de haies et talus. 0,48 hectare de bois sont également passés d'un classement en EBC à une protection au titre de l'article L. 151-23.

#### → **Les éléments protégés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme**

Les jardins et espaces verts du bourg constituent un élément patrimonial essentiel de l'identité et de la diversité paysagère de la commune. Le PADD porte l'ambition de préserver et transmettre le patrimoine de Bréhat aux générations futures. L'article L. 151-19 du code de l'urbanisme permet au règlement du PLU de protéger des éléments remarquables du paysage. Le règlement graphique identifie des cœurs d'îlot, jardins et espaces

verts à préserver de constructions ou travaux qui porteraient atteinte au patrimoine paysager urbain. Cette protection rend ces espaces inconstructibles (en dehors des annexes identifiées dans le règlement, des voiries et accès et des équipements et infrastructures d'intérêt collectif et services publics).

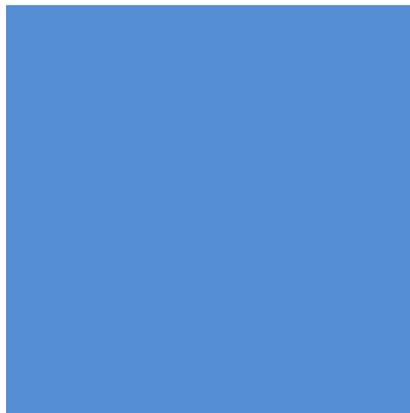
#### → **Les zones humides**

Les zones humides sont indiquées à titre informatif dans le document graphique. L'article 4 des dispositions générales du règlement écrit rappelle toutefois que les zones humides sont protégées dans leur intégrité spatiale et leurs fonctionnalités au titre de la loi sur l'Eau et reprend la règle 4 du SAGE Argoat-Trégor-Goëlo « *Encadrer les projets conduisant à la destruction des zones humides* ». 8,21 hectares de zones humides sont inventoriés et localisés dans le document graphique.

#### → **Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole ou naturelle au titre de l'article L. 151-11 du Code de l'urbanisme**

L'ancien bâtiment de la SNSM à la pointe de Goaréva, propriété de l'Etat et un ancien poulailler à proximité du phare du Rosédo, propriété de la commune pourraient respectivement accueillir des activités marines et agricoles.





# **EXPERTISE ENVIRONNEMENTALE**

**INCIDENCES NOTABLES DU DOCUMENT SUR  
L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ENVISAGEES  
POUR LES EVITER, REDUIRE OU COMPENSER / 88  
ETUDE D'INCIDENCES NATURA 2000 / 103**

## INCIDENCES NOTABLES DU DOCUMENT SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ENVISAGEES POUR LES EVITER, REDUIRE OU COMPENSER

Le PLU, à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, définit un certain nombre d'orientations. Celles-ci traduisent les évolutions générales souhaitées par les élus. Elles confortent ou modifient l'état initial du territoire communal tel qu'il est analysé dans le diagnostic du rapport de présentation. L'évaluation des orientations, au regard de l'environnement, vise à anticiper ces transformations.

Le PLU de Bréhat, par le choix d'une urbanisation très limitée, apparaît comme favorable à la préservation de l'environnement, des espaces naturels et des paysages. L'artificialisation et l'imperméabilisation de terrains sont strictement limitées. Le PLU appuie l'importance d'une insertion urbaine et paysagère réfléchie et en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Conformément à l'article L. 104-4 du Code de l'urbanisme, ce chapitre présente l'analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement. Il expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection

des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, notamment la zone Natura 2000. Il présente également les mesures envisagées pour éviter, réduire et, s'il y a lieu, compenser, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement. Enfin, il expose les raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de la protection de l'environnement, parmi les partis d'aménagement envisagés, le projet a été retenu.

L'analyse des incidences s'organise autour de trois principaux axes : la gestion économe et qualitative de l'espace ; le patrimoine et le cadre de vie ; la limitation des risques, des pollutions, des nuisances et la prise en compte de la santé publique.

## 1. LA GESTION ECONOMIQUE ET QUALITATIVE DE L'ESPACE

### LES SOLS

Les sols sont une ressource précieuse tant d'un point de vue biologique, qu'économique. Ils sont producteurs de services écosystémiques essentiels (filtration de l'eau, régulation des pollutions, support du cycle des nutriments et du recyclage de la matière, production biologique...). La fertilité des sols de Bréhat permet une productivité agricole de qualité, avec des modalités culturelles respectueuses de l'environnement. Ils représentent donc une richesse à préserver.

Le PADD contient des orientations ayant des incidences sur les sols, et principalement :

- ➔ La volonté de stopper le mitage de l'île et la concentration de l'urbanisation dans les espaces urbanisés, sur des sols déjà artificialisés
- ➔ L'objectif de « maintenir les terres agricoles et encadrer les possibilités de constructions de bâtiments agricoles »
- ➔ La modération de la consommation d'espace par le regroupement des activités économiques au sein d'une zone artisanale en continuité du bourg et en limitant au maximum les constructions nouvelles d'habitations

→ L'objectif de « protéger l'environnement naturel et paysager »

### Les incidences positives

La limitation de l'urbanisation nouvelle est très favorable à la préservation des sols.

#### Habitat :

La totalité des logements nouveaux se fera uniquement sur des espaces d'ores et déjà artificialisés. Concernant le développement de l'habitat, le PADD précise que « 0 hectare d'espaces agricoles et naturels sera consommé » sur les 15 prochaines années. Par ailleurs, sur la vingtaine de logements publics prévue, une quinzaine se fera en réhabilitation de bâtis existants.

Pour rappel, entre 2004 et 2014, 2200m<sup>2</sup> d'espaces agricoles et 3700m<sup>2</sup> d'espaces artificialisés ont été consommés par l'habitat.

Par ailleurs, sur les 11 hectares de parcelles constructibles prévues dans l'ancien POS, 5,22 hectares ont été consommés dont 2,27 hectares en dehors des zones U prévues dans le PLU (voir carte page 76).

En supprimant les parcelles constructibles diffuses de l'ancien POS, le PLU a une incidence très positive sur l'environnement. Il n'autorise par ailleurs aucune construction nouvelle en dehors de Port-Clos et du bourg.

#### Activités économiques :

Le PLU prévoit la construction d'un pôle artisanal en continuité du bourg. Il a vocation à réunir et organiser les activités économiques ainsi qu'à stocker les matériaux et matériels de chantiers.

De nombreuses activités sont actuellement réparties sur l'ensemble de l'île. Entre 2004 et 2014, l'activité économique et le stockage des matériaux et matériels associés ont consommé 7200m<sup>2</sup>, dont 5400m<sup>2</sup> d'espaces agricoles et naturels et 1700m<sup>2</sup> d'espaces artificialisés.

Le regroupement des activités économiques au sein d'un pôle artisanal de 2300m<sup>2</sup> permettra de limiter la consommation de ces espaces et d'éviter tout risque de pollution des sols dans les espaces naturels et agricoles de l'archipel.

Au sein des espaces agricoles et naturels, seules des extensions limitées d'habitation sont permises ainsi que des annexes à l'habitation de 10m<sup>2</sup>.

Le PLU protège 72% des espaces terrestres au titres des espaces remarquables (Ner et Aer). Avec la bande des 100 mètres (qui couvre quant à elle 58% des espaces terrestres), c'est le plus haut niveau de protection de la loi littoral. Y sont uniquement permis les aménagements légers listés dans l'article R121-5 du Code de l'urbanisme.

Avec ces différents niveaux de protection, les fonctions biologiques et économiques des terres agricoles et naturelles sont maintenues à long terme.

En outre, le PLU prévoit des mécanismes de protection des boisements (espaces boisés classés, boisements et haies protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, végétation à conserver dans les OAP), qui permettent de stabiliser les sols et de lutter contre leur érosion.

### Les incidences négatives

La localisation des projets de logements nouveaux uniquement au sein d'espaces artificialisés engendrera une incidence mineure sur les sols. Les nouvelles constructions pourraient toutefois accentuer l'imperméabilisation des sols déjà relativement importante dans le bourg et au Port-Clos.

Le projet susceptible de générer les impacts négatifs les plus importants est celui du pôle artisanal. L'implantation du secteur est prévue sur une prairie dédiée au pâturage sur une superficie de 2300m<sup>2</sup>. L'implantation du projet entrainera une artificialisation et une imperméabilisation des sols.

Il y a des impacts directs : la dégradation d'un sol prairial écologiquement fonctionnel ; et indirects : le déplacement de l'activité de pâturage.

L'imperméabilisation des sols augmente le ruissèlement et le risque de pollutions. Ce risque est augmenté par la situation en bas de pente, du terrain accueillant le projet.

### Mesures d'évitement, de réduction et de compensation des incidences négatives

#### Mesures d'évitement des incidences

- Limitation de l'urbanisation au sein du bourg et de Port-Clos
- Suppression de 5 hectares de parcelles constructibles libres hors du bourg et de Port-Clos
- Protection de 72% des espaces terrestre au titre des espaces remarquables (Aer et Ner)

#### Mesure de réduction des incidences

- Dispositions diverses intégrées au règlement et aux OAP garantissant une meilleure utilisation de l'espace disponible. Réflexion autour de l'implantation des bâtiments pour limiter les surfaces de sol consommées
- Dispositions du règlement et des OAP incitant, au sein du pôle artisanal, à limiter l'imperméabilisation du sol et à optimiser et mutualiser les stationnements et les dépôts et stockage de déchets de chantier

#### Mesure de compensation

- L'étude agricole a recensé 24 hectares de terres propices à la pâture, dont de très nombreuses parcelles actuellement en friche. Le PLU identifie ces parcelles comme agricole (A) ou agricole remarquable (Aer). La mise en pâturage de ces parcelles permettrait par ailleurs de limiter la fermeture du paysage et l'envahissement par la fougère et les herbes de la pampa

## LE RESEAU HYDROGRAPHIQUE

La commune a la particularité de n'avoir aucun cours d'eau. Elle présente toutefois un réseau de zones humides diversifiées. Les zones humides sont des milieux essentiels dans l'équilibre des écosystèmes et de la biodiversité. Elles contribuent également à la diversité singulière des paysages de la commune.

Le PADD s'attache à protéger ces milieux.

#### Incidences positives

Un inventaire communal des zones humides a été réalisé par le Syndicat Mixte Environnemental du Goëlo et de l'Argoat en 2017.

Le PLU porte un projet d'aménagement respectueux des zones humides. Il intègre à titre informatif dans son règlement graphique les zones humides recensées dans le cadre de l'inventaire.

Les dispositions générales du règlement écrit rappellent que les zones humides, définies par les articles L211-1 et R211-108 du code de l'environnement sont protégées dans leur intégrité spatiale et leurs fonctionnalités au titre de la loi sur l'Eau. Ces dispositions reprennent en outre la règle 4 du SAGE Argoat-Trégor-Goëlo : *Encadrer les projets conduisant à la destruction des zones humides*, qui les protège strictement en interdisant les

assèchements, mises en eau, imperméabilisations et remblaiements.

La totalité des zones humides recensées est classée en zones naturelles ou agricoles. Ce classement qui prévoit un principe d'inconstructibilité est protecteur des zones humides.

### Mesures d'évitement, de réduction et de compensation des incidences négatives

#### Mesures d'évitement des incidences

- ➔ Inventaire des zones humides sur l'ensemble du territoire et protection via le règlement écrit et le plan de zonage
- ➔ Classement automatique des zones humides en zone naturelle ou agricole

#### Mesures de réduction des incidences

- ➔ Pour l'ensemble des zones, dispositions du règlement écrit visant à limiter l'imperméabilisation du sol (article 2.3.1)

#### Mesures de compensation des incidences

Le SAGE Argoat-Trégor-Goëlo, au travers de sa règle 4 « Encadrer les projets conduisant à la destruction des zones humides » interdit l'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation ou le remblai des zones humides, excepté pour

certains cas particuliers (voir encadré ci-dessous).

L'inventaire des zones humides n'étant pas exhaustif, cette règle est reprise dans les dispositions générales du règlement écrit du PLU.

La disposition 54 du SAGE « Accompagner les pétitionnaires dans la doctrine (éviter, réduire et compenser) », précise que les porteurs de projets concernés par la destruction d'une zone humide doivent respecter ces principes et

donc prouver, au préalable, qu'aucune solution n'est envisageable pour éviter, voire limiter la destruction de la zone humide.

Dans le cas où une autorisation de destruction serait obtenue, des mesures compensatoires devront être réalisées par le porteur de projet en accord avec les services de la police de l'eau. Celles-ci ont pour objet d'apporter une contrepartie aux effets négatifs notables, directs ou indirects du projet qui n'ont pu être évités ou

- **Rappel de la règle 4 du SAGE Argoat-Trégor-Goëlo**  
« Encadrer les projets conduisant à la destruction des zones humides »

#### Énoncé de la règle

L'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation ou le remblai des zones humides telles que définies aux articles L211-1 et R211-108 du code de l'environnement, quelle que soit leur superficie, qu'elles soient soumises ou non à déclaration ou à autorisation en application des articles L.214-1 et suivants du code de l'environnement, est interdit sauf si :

- l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports est démontrée ;  
OU
- les installations, ouvrages, travaux ou activités sont réalisés dans le cadre d'un projet déclaré d'utilité publique (DUP) ou ils présentent un caractère d'intérêt général, notamment au sens de l'article L211-7 du code de l'environnement ou de l'article L102-1 du code de l'urbanisme ;  
OU
- l'impossibilité technico-économique d'implanter en dehors de ces zones, les infrastructures publiques de captage et de traitement des eaux usées, d'eau potable et les réseaux qui les accompagnent, déclarés d'utilité publique ou présentant un caractère d'intérêt général notamment en vertu de l'article L211-7 du code de l'environnement ou de l'article L.102-1 du code de l'urbanisme, est démontré ;  
OU
- les installations, ouvrages, travaux ou activités contribuent à l'atteinte du bon état par des opérations de restauration hydromorphologique des cours d'eau ;  
OU
- les installations, ouvrages, travaux ou activités contribuent au maintien ou à l'exploitation de la zone humide ;  
OU
- les installations, ouvrages, travaux ou activités sont réalisés dans le cadre de l'extension de bâtiments d'activité agricole existants.  
OU
- les installations, ouvrages, travaux ou activités sont réalisés dans le cadre de l'extension d'infrastructures portuaires ou maritimes existantes, en zone de vasière recouverte à chaque marée (slikke), essentiellement composée de vases et sans végétation.

Dans la conception de ces nouveaux projets, des mesures adaptées doivent être définies pour :

- éviter l'impact ;
- réduire cet impact s'il n'a pas pu être évité ;
- et à défaut, compenser le dommage résiduel identifié en application de la disposition 8B-1 du SDAGE Loire-Bretagne révisé 2016-2021.

suffisamment réduits.

La disposition 54 du SAGE rappelle la disposition 8B-1 du SDAGE Loire Bretagne 2016-2021. Elle indique que les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir la création ou la restauration de zones humides, cumulativement :

- équivalente sur le plan fonctionnel ;
- équivalente sur le plan de la qualité de la biodiversité ;
- dans le bassin versant de la masse d'eau.

En dernier recours, et à défaut de la capacité à réunir les trois critères listés précédemment, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200 % de la surface, sur le même bassin versant ou sur le bassin versant d'une masse d'eau à proximité.

La gestion, l'entretien de ces zones humides compensées sont de la responsabilité du maître d'ouvrage et doivent être garantis à long terme.

## LES MILIEUX NATURELS, FAUNE ET FLORE, CONTINUITES ECOLOGIQUES

L'archipel de l'île de Bréhat constitue un environnement exceptionnel. Le PADD a pour volonté de « Transmettre le patrimoine bréhatin aux générations futures » et de « Protéger l'environnement naturel et paysager, garantir de l'identité et de l'attractivité de l'archipel (espaces remarquables, sites classés et inscrits, zone Natura 2000, Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF), espaces boisés, continuités écologiques,...) ».

*NB : l'incidence du PLU sur le site Natura 2000 du Trégor-Goëlo fait l'objet d'un chapitre suivant.*

### Incidences positives

Le PLU s'attache à protéger les espaces naturels de toute nouvelle construction supplémentaire (hors extension et annexe).

Il protège également les espaces naturels et agricoles remarquables et les zones de connexion biologique (coupures d'urbanisation, haies, espaces boisés classés).

L'ensemble des zones naturelles (N, Ne, Nd, Nc, Ner) et des espaces agricoles remarquables (Aer) couvrent 278 hectares, soit près de 88% des espaces terrestres de l'archipel.

Concernant la protection des espaces remarquables (Ner et Aer), le PLU reprend globalement le zonage des espaces remarquables réalisé par les services de l'Etat en 1995 en réalisant quelques ajustements (voir chapitre « La prise en compte de la loi littoral »).

Le classement en espaces remarquables intègre :

- ➔ 100% de la ZNIEFF de type 1 : Côte Nord
- ➔ 100% de la ZNIEFF de type 2 : estuaire du Trieux
- ➔ 100% de la ZNIEFF marine de type 2
- ➔ 100% de la zone spéciale de conservation (ZSC) du Site Natura 2000 : Trégor Goëlo
- ➔ 72% de la zone de protection spéciale (ZPS) du Site Natura 2000 : Trégor Goëlo
- ➔ 99% du site classé
- ➔ 46% du site inscrit
- ➔ La totalité des îles et îlots de l'archipel (hors îles nord et sud)

La superficie des terres protégées au titre de l'article L. 121-23 du Code de l'urbanisme est de 228 hectares, soit 72% du territoire communal.

Ces espaces remarquables sont strictement protégés par le règlement écrit qui reprend l'article R121-5 du Code de l'urbanisme. Seuls les aménagements légers y sont permis.

En plus des espaces remarquables, la « trame verte et bleue » a été identifiée et protégée. Le PLU protège les espaces boisés les plus significatifs au titre des EBC, les haies et certains boisements au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme ainsi que les zones humides, essentielles au maintien de la biodiversité.

Par ailleurs, le regroupement des activités économiques au sein du pôle artisanal va limiter les nuisances, notamment sonores des activités situées en zones naturelles.

Suite aux recommandations de l'étude prospective agricole, le PLU classe de nombreuses parcelles en friche (occupées majoritairement par les fougères aigle (*Pteridium aquilinum*)) en espaces agricoles, notamment sur l'île nord. La mise en pâture de ces espaces favoriserait la diversité de la flore et permettrait de retrouver des pelouses littorales variées et mêlées à des landes basses. Cela permettrait également de lutter contre la prolifération des nuisibles et des espèces végétales envahissantes.

### Incidences négatives

Les constructions d'habitations nouvelles ne détruiront aucun milieu naturel. Le dérangement de la faune résultera principalement des nuisances dues aux travaux.

Le développement du projet de pôle artisanal induit

nécessairement des incidences sur les milieux naturels et les espèces en présence. Son implantation entraîne l'artificialisation de 2300m<sup>2</sup> de prairie pâturée.

Les rejets issus des activités industrielles et notamment des activités de transformation de produits agricoles sont susceptibles d'entraîner une pollution sur les milieux terrestres et marins. Dans les milieux terrestres, ces impacts seront plus importants dans les zones humides. Les substances eutrophisantes peuvent aussi participer à l'extension des espèces végétales invasives. Ces polluants peuvent également perturber les milieux marins et notamment les herbiers de l'archipel, fondamentaux dans l'équilibre des écosystèmes marins.

### Mesures d'évitement, de réduction et de compensation des incidences négatives

#### Mesures d'évitement des incidences

- Protection au titre des espaces remarquables (zones Ner et Aer) des noyaux de biodiversité et des milieux sensibles (72% des espaces terrestres).
- Protection des autres espaces naturels (15% des espaces terrestres)
- Protection des continuités écologiques (bois, haies, zones

humides, coupures d'urbanisation).

- Obligation de raccorder toute construction ou installation nouvelle dans le pôle artisanal au réseau collectif d'assainissement avec autorisation préalable (article 3.2.2).

#### Mesures de réduction des incidences

- Traitement, à travers l'OAP, des contacts et interfaces entre les espaces naturels ou agricoles et le pôle artisanal

#### Mesures de compensation des incidences

- Dispositions prévoyant en cas d'arrachage ou de destruction, de replanter des haies et boisements, dans le règlement.

## LES PAYSAGES ET LE PATRIMOINE

Le paysage est un thème central du PADD. Il entretient des rapports étroits avec l'identité et la qualité de vie de la commune. Il s'agit à la fois de conserver en l'état des paysages appréciés, de permettre l'évolution des paysages qui sont par nature en transformation permanente, et de produire de nouveaux paysages de qualité, en particulier dans le cadre de projets d'aménagement urbain.

### Incidences positives

De nombreuses mesures sont prises dans le PLU, d'ores et déjà présentées à travers l'analyse des thématiques précédentes, tels que la protection des boisements significatifs et de linéaires bocagers, la protection des zones humides, la protection de l'espace agricole, l'arrêt du mitage, la priorisation de l'urbanisation sur le bourg et le Port-Clos.

D'autres mesures spécifiques à la protection des paysages naturels et urbains sont également prises dans le règlement (mesures relatives aux hauteurs, aux formes et aux matériaux des constructions, extensions, clôtures, au traitement paysager des espaces non-bâti, etc.) et dans les OAP. Les aménagements prévus dans le PLU sont limités. Ils ne portent pas atteinte aux paysages naturels. Il est rappelé que l'archipel de l'île de Bréhat est entièrement couvert par des sites

classés et inscrits et comporte un monument historique, la croix Saint Michel. À ce titre, tout permis de construire, de démolir ou déclaration préalable doit faire l'objet d'une consultation auprès des services ABF qui ont participé à l'élaboration du règlement.

Par ailleurs, afin de mettre en valeur le patrimoine bréhatin et d'anticiper l'éventuelle mise en place d'un site patrimonial remarquable (SPR), la commune a initié un travail de localisation du patrimoine avec l'aide des services ABF des Côtes d'Armor. Ce travail s'est appuyé sur le recensement réalisé par le Conseil général et régional en 2007. Deux types de patrimoine ont été recensés, les maisons anciennes des 17<sup>ème</sup> et 18<sup>ème</sup> siècles (67) et le bâti d'intérêt architectural (153).

La réhabilitation du bâti existant pour la création de logements vise des bâtiments en état moyen ou en mauvais état (salle du patronage et gendarmerie notamment). Le PLU aura de ce point de vue une incidence positive sur le paysage urbain.

Les OAP prennent en compte la co-visibilité des aménagements nouveaux. Elles prévoient des cônes de vue à conserver lors de la réalisation des projets.

Le regroupement des activités économiques limitera fortement les dépôts de chantiers actuellement disséminés sur l'île, qui outre leur consommation

d'espace, génère une certaine pollution visuelle.

### Incidences négatives

Les opérations d'urbanisation prévues par le PLU modifieront nécessairement le paysage de la commune.

Les incidences attribuables aux habitations nouvelles seront modérées car elles prendront place au sein de secteurs déjà composés d'habitations. Il s'agit de projet de hauteur et de superficie limitées, qui respecteront le caractère des habitations voisines.

Les bâtiments du pôle artisanal seront plus imposants que les habitations avoisinantes ce qui peut porter atteinte au paysage sur ces secteurs. Le secteur pourrait notamment être très visible depuis Crec'h Tarec.

### Mesures d'évitement, de réduction et de compensation des incidences négatives

#### Mesures d'évitement des incidences

- Concentration des projets d'aménagement dans et en continuité du bourg. Les paysages naturels ne seront pas modifiés.
- Classement de 72% des espaces terrestres en espaces remarquables, ce qui induit une très faible modification du paysage ces prochaines années.

- Interdiction du stationnement prolongé de caravanes et d'éoliennes dans l'ensemble des zones.

#### Mesures de réduction des incidences

- Dispositions des OAP prévoyant des boisements à préserver et planter afin de limiter la co-visibilité des aménagements avec les espaces agricoles et naturels.
- Dispositions du règlement et des OAP prévoyant que les constructions nouvelles au sein du bourg s'insèrent harmonieusement dans le tissu urbain, en cohérence avec les constructions avoisinantes. L'aspect des constructions, extensions et des clôtures respecte les traditions locales.
- Préconisations générales dans le dossier d'OAP sur la diversification des espaces publics.
- Imbrication maximum du pôle artisanal dans l'environnement. Impact paysager limité par la présence d'équipements, d'habitations et de haies existantes.
- Règlement construit en concertation avec l'ABF. Tout permis de construire, de démolir ou déclaration préalable doit faire l'objet d'une consultation auprès de l'ABF.

## 2. LE CADRE DE VIE

### LA GESTION DE L'EAU : EAU POTABLE ET ASSAINISSEMENT

#### Eau potable

L'évolution de la population permanente devrait dans le meilleur des cas tendre vers la stabilisation dans les 15 prochaines années. La consommation d'eau pour des usages domestiques ne devrait donc pas augmenter sur cette période.

Une hausse de la consommation d'eau pourrait résulter du développement d'activités artisanales et de transformation de produits agricoles. Les activités envisagées (exploitation des produits maraichers et séchage des algues) ne sont pas particulièrement consommatrices de cette ressource.

Il peut donc être considéré que le PLU n'impacte pas la consommation en eau potable.

#### Mesures de compensation des incidences

→ Rappel des articles L111-16 et R111-23 du Code de l'urbanisme dans les dispositions générales du règlement écrit. L'application de ces articles permet notamment la réduction de la consommation en eau potable par des équipements de récupération des eaux de pluie.

#### Eaux usées

Le PADD prévoit de « *Maîtriser les rejets d'eaux usées et d'eaux pluviales dans les exutoires naturels de la commune* ».

D'une manière analogue à la consommation d'eau potable, les volumes et les effluents à collecter et traiter liés aux usages domestiques ne devraient pas augmenter.

L'augmentation des volumes et des effluents à traiter sera principalement induit par le développement du pôle artisanal. Par ailleurs, selon les activités susceptibles de se développer, le secteur pourrait générer des rejets contenant des substances polluantes ou eutrophisantes.

La capacité épurative est assurée par la station d'épuration située sur la Grève de l'église. La station a été entièrement réhabilitée en 2008 et est suffisante pour répondre à des besoins futurs plus importants (voir annexe sanitaire). Sa capacité nominale est de 1950 Eh (Equivalent habitant). En 2018, 1468 personnes y était raccordée dont 365 habitants sédentaires et 1103 habitants saisonniers. Ce chiffre ne tient toutefois pas compte du raccordement de 123 propriétés en cours.

En les prenant en compte, le niveau de raccordement devrait atteindre les 1600 habitants. En tout état de cause, selon le SATESE, les branchements en cours n'ont

qu'un impact très limité sur le fonctionnement et la capacité résiduelle de la station. Cette dernière devrait être d'environ 350 Eh une fois la totalité des branchements effectuée.

Le projet de PLU a pour objectif de maintenir le niveau de la population permanente à 400 habitants à l'horizon 2032 et de stopper le développement des résidences secondaires. La capacité résiduelle de la station est donc largement suffisante.

Concernant l'assainissement non collectif, sur 480 installations d'assainissement individuel contrôlées fin 2016, 89,6% étaient conformes.

#### Mesures d'évitement des incidences

- Couverture de l'ensemble des zones U et de la zone 1AUh par le réseau d'assainissement collectif.
- Raccordement aisé et peu coûteux du secteur à urbaniser du pôle artisanal. Obligation de raccordement via l'article 3.2.2 du règlement écrit.
- Dispositions du règlement soumettant les dispositifs d'assainissement autonome à la réglementation en vigueur et à l'agrément du SPANC.
- Raccordement de 123 habitations au réseau d'assainissement collectif en cours selon les préconisations

de l'étude de zonage d'assainissement réalisée en 2013.

- Mise à jour du zonage d'assainissement en cours.

### Eaux pluviales

La collecte et la régulation des eaux pluviales sur le territoire sont assurées soit par un réseau dédié aux eaux pluviales, soit par le réseau hydrographique naturel (fossé, zones humides,...). La commune ne présente pas de cours d'eau.

On retrouve la volonté d'une maîtrise de la gestion des eaux pluviales dans les articles 2.3.1 et 3.2.2 du règlement des différentes zones du PLU, qui favorise en premier lieu les techniques d'infiltration des eaux à la parcelle.

Dans ces conditions, le faible développement de l'urbanisation envisagé viendra faiblement impacter les réseaux existants de collecte des eaux pluviales.

### Mesures d'évitement des incidences

- Cartographie du réseau de collecte des eaux pluviales annexée au PLU et réalisation d'un zonage des eaux pluviales en cours qui permettra d'optimiser la gestion des eaux pluviales.
- Protection stricte des zones humides par le PADD et les

règlements graphiques et écrits.

### Mesures de réduction des incidences

- Dispositions du règlement et des OAP visant à limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration pluviale.
- Préconisations générales dans le dossier d'OAP pour une bonne gestion des eaux pluviale.

## LES DEPLACEMENTS

Le PADD affiche la volonté d' « Assurer le lien maritime avec le continent et maintenir la priorité aux modes de déplacements doux ».

Les véhicules motorisés sont essentiellement des tracteurs utilisés pour les activités agricoles et artisanales pouvant circuler dans les chemins étroits de l'archipel. Quelques autres véhicules motorisés sont dédiés aux services publics (pompiers, collecte des déchets, services municipaux). Le reste des déplacements s'effectue à pied, en vélo ou en bateau. Tout véhicule motorisé est soumis à une autorisation municipale.

L'ensemble du territoire est desservi par un réseau de chemins étroits, qui participent au charme de la commune et à la découverte du patrimoine environnementale.

### Incidences positives

La quasi exclusivité accordée au mode de déplacement « doux » permet de ne pas prévoir d'emplacement de stationnement dans les projets de construction d'habitations. Cela limite la consommation d'espace et l'imperméabilisation des sols.

Le PLU permet la création d'une zone d'acheminement de marchandises alimentaires sur le site de la Grève de l'église (zonage Np). La dissociation des flux de

personnes et de marchandises est positive du point de vue de la sécurité et des déplacements. Il a en effet été estimé que l'aménagement de la Grève de l'église permettrait de diminuer d'environ 40% les flux de marchandises de Port-Clos au bourg, ce qui améliorerait significativement la sécurisation de cette voie très empruntée en périodes touristiques.

Le PLU permet également l'aménagement du quai situé à proximité de la déchetterie (zonage Np). L'évacuation des déchets via ce quai aurait les mêmes bénéfices que ceux exposés ci-dessus.

Enfin, l'affichage de la servitude de passage le long du littoral en annexe du PLU rappelle le droit d'accès au patrimoine remarquable de l'archipel.

### **Incidences négatives**

Le regroupement des activités au sein du pôle artisanal risque d'entraîner une augmentation des flux de véhicules dans ce secteur.

Par ailleurs, la fréquentation très importante des sentiers littoraux peut entraîner une fragilisation de des espaces naturels (plages, landes, prairies humides) et des nuisances pour la faune et avifaune.

### **Mesures d'évitement, de réduction et de compensation des incidences négatives**

### **Mesure d'évitement des incidences**

➔ Préconisations pour la gestion de la circulation des véhicules entre le pôle artisanal et les ports dans le dossier des OAP. Des itinéraires sont proposés pour contourner les principales voies empruntées par les visiteurs.

### **LES DECHETS**

La commune dispose d'un service municipal de récolte des ordures ménagères et d'une déchetterie récente, ouverte aux professionnels et aux particuliers (voir annexe sanitaire).

À l'instar de l'eau potable et des eaux usées, le volume de déchets ménagers ne devrait pas augmenter significativement. Le développement du pôle artisanal pourrait quant à lui augmenter la production de déchets tout en facilitant leur gestion.

Le PLU permet l'aménagement d'une zone de traitement des déchets à proximité de la déchetterie (zonage Nd). Ce projet vise à faciliter la gestion des déchets sur l'île et permettre leur évacuation via la cale de la Corderie.

## **3. LIMITATION DES RISQUES, POLLUTIONS, NUISANCES ET SANTE PUBLIQUE**

Vis-à-vis des risques et des nuisances, le PADD se donne pour objectif de minimiser l'exposition des biens et des personnes.

### **LES RISQUES NATURELS**

Les submersions marines peuvent provoquer des inondations sévères et rapides du littoral, des ports et des bâtiments à proximité du rivage.

Le PLU présente, dans sa partie diagnostic et en annexe du PLU, une cartographie des zones les plus sensibles aux risques de submersion marine.

L'île Nord est particulièrement exposée ainsi que plusieurs secteurs d'habitations : Keranroux, Krec'h Allano, Pont Ar Prat et le secteur Est du bourg au niveau de la Grève de l'église. La station d'épuration se situe dans le périmètre de submersion marine.

L'île est soumise à un fort risque d'incendie compte tenu de sa fréquentation touristique et du taux de couverture en boisements relativement important.

Les autres risques d'origine naturel (retrait-gonflement des argiles ; mouvement de terrain ; séisme ; érosion littorale) sont modérés.

## Mesures d'évitement, de réduction et de compensation des incidences négatives

### Mesures d'évitement des incidences

- Classement en zones naturelles ou agricoles remarquables (Ner et Aer) de la très grande majorité des zones de submersion marine.
- La carte détaillée des zones de submersion marine et les autres risques sont présentés dans le rapport de présentation et annexés au PLU.

### Mesures de réduction des incidences

- L'aménagement de la Grève de l'église pourrait permettre de limiter le risque de submersion marine dans la partie est du centre-bourg et protéger par la même occasion la station d'épuration.

## POLLUTIONS ET NUISANCES

### SITES POLLUÉS

Un site semble aujourd'hui poser plusieurs problèmes d'ordre sanitaire. Il s'agit de la presse à ordures ménagères située à Kerarguilis sur l'île nord.

La commune étudie actuellement les possibilités de délocalisation du dispositif. Le PLU permet de mettre en place ce projet en délimitant un périmètre associé à la déchetterie (zone Nd).

Concernant le pôle artisanal, le règlement écrit interdit *tout type de construction et d'installation qui par leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatible avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de l'environnement de la zone.*

### QUALITE DE L'AIR

Bréhat bénéficie d'une situation favorable à une bonne qualité de l'air. Elle est géographiquement isolée, et exposée à des vents soutenus. La circulation des véhicules motorisés est très faible et l'île n'accueille plus, depuis la fermeture de l'usine d'incinération, d'activités polluantes pour l'air. Le nombre d'exploitations agricoles, notamment d'élevage est également très réduit.

L'île de Bréhat émet donc très peu de gaz à effet de serre et de particules polluantes.

### Incidences positives

Le PADD favorise les modes de déplacement « doux » ce qui limite les émissions de gaz à effet de serre et de particules fines.

Le règlement du PLU, via l'article 2.2.3 favorise l'emploi de procédés de production d'énergie renouvelable d'origine photovoltaïque, ainsi que l'emploi de matériaux et techniques permettant une réduction de la consommation énergétique.

### NUISANCES ACOUSTIQUES

Les principales nuisances acoustiques devraient résulter de la mise en place du pôle artisanal. Le regroupement des installations nécessaires aux activités agricoles et artisanales ainsi que la concentration des flux de véhicules motorisés dans le secteur devraient augmenter ces nuisances.

Le nouveau système de compactage des déchets qui prendra place à côté de la déchetterie devrait également générer certaines nuisances sonores.

### Mesures d'évitement, de réduction et de compensation des incidences négative

#### Mesures d'évitement des incidences

- Localisation du pôle artisanal en continuité du bourg dans un secteur dominé par les

équipements collectifs et de service public. Seulement quelques habitations sont situées à moins de 50m du secteur.

- Préconisations pour la gestion de la circulation des véhicules entre le pôle artisanal et les ports dans le dossier des OAP. Des itinéraires sont proposés pour contourner les principales voies empruntées par les visiteurs.

#### Mesures de réduction des incidences

- Dispositions dans les OAP pour limiter les nuisances vis-à-vis des habitations voisines.

#### Mesures de compensation des incidences

- Des haies-clôtures et/ou murs d'enceinte pourraient jouer un rôle tampon, absorbant les nuisances du pôle artisanal et du nouveau système de compactage.

## QUALITE DES EAUX

La qualité des eaux est un enjeu environnemental majeur.

En compatibilité avec les orientations du SDAGE et du SAGE, le PADD fixe plusieurs objectifs pour améliorer la qualité des eaux.

Il prévoit de protéger les espaces et éléments de paysage clés dans la régulation de la qualité des eaux : « *Protéger et valoriser les espaces ayant un rôle hydraulique : talus et haies, marais, zones humides... ; Maîtriser les rejets d'eaux pluviales dans les exutoires naturels de la commune ; Interdire la détérioration des zones humides* ».

Les zones humides, les haies, les prairies, sont des milieux essentiels dans la régulation de la qualité de l'eau car ils limitent le ruissellement et jouent un rôle de filtre naturel des polluants.

La qualité des eaux est menacée par des pollutions issues de l'activité agricole (principalement par des éléments nitrates eutrophisants) et des activités industrielles. Les rejets domestiques peuvent également impacter la qualité de l'eau. Par ailleurs, l'archipel de Bréhat comprend de très nombreux mouillages et ne dispose pas d'équipement de carénage approprié. Le carénage sauvage est donc présent et entraîne des pollutions.

La pollution des eaux par des substances riches en nitrates et phosphate est un enjeu particulièrement important dans les espaces côtiers car ils sont responsables des marées vertes. A cet égard il faut noter que les terres agricoles de Bréhat sont cultivées selon des modalités culturales douces utilisant peu d'intrants chimiques (pesticides et engrais azotés).

Les véhicules motorisés étant strictement limités dans la commune, le risque de pollution par des hydrocarbures est restreint.

La commune ne compte aucun cours d'eau, ce qui limite les risques de pollution par le ruissellement des eaux pluviales. La sensibilité à la pollution touche donc les nappes, les zones humides et les eaux marines.

Le pôle artisanal s'implantera sur une prairie située en contrebas d'une pente ouest-est. Elle joue actuellement un rôle dans la limitation du ruissellement et l'infiltration des eaux pluviales. La zone artisanale supprimera en partie ce secteur enherbé et augmentera l'imperméabilisation du sol.

Le pôle artisanal vise à réunir des activités de transformation agricoles et de production artisanal. Cela peut engendrer une concentration de substances polluantes, dans les eaux rejetées de la zone.

Par ailleurs, les dépôts de chantier actuellement dispersés sur l'île présentent des risques de pollution des nappes et des eaux de baignades.

### Mesures d'évitement, de réduction et de compensation des incidences négatives

#### Mesures d'évitement des incidences

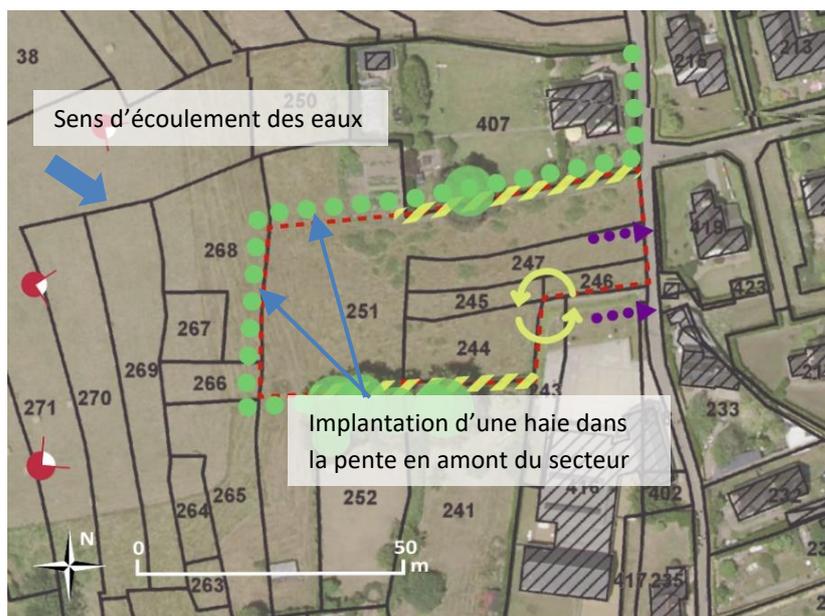
- Recensement des zones humides, affichage dans le document graphique et protection dans le règlement écrit.
- Couverture de l'ensemble des zones U et de la zone 1AUh par le réseau d'assainissement collectif.
- Raccordement aisé et peu coûteux du secteur à urbaniser du pôle artisanal. Obligation de raccordement via l'article 3.2.2 du règlement écrit.
- Dispositions du règlement soumettant les dispositifs d'assainissement autonome à la réglementation en vigueur et à l'agrément du SPANC.
- Stockage des matériaux de chantier au sein du pôle artisanal, afin qu'ils ne soient plus exposés à l'air libre.

#### Mesures de réduction des incidences

- Existence d'une cartographie du réseau de collecte des eaux pluviales et réalisation d'un zonage des eaux pluviales en cours qui permettra d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de planifier éventuellement la réhabilitation ou l'installation d'ouvrages. La collectivité devra néanmoins être très vigilante à la bonne conception et à un entretien régulier des ouvrages, conditions indispensables à un bon traitement des eaux. On considère qu'un ouvrage bien dimensionné est en mesure de piéger 80 à 90% de la pollution véhiculée par ces eaux de ruissellement. Néanmoins, cela signifie que 10 à 20% de la pollution est rejetée dans le milieu aquatique.
- Dispositions du règlement et des OAP visant à limiter

l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration pluviale.

- Préconisations générales dans le dossier d'OAP pour une bonne gestion des eaux pluviales.



## SANTE PUBLIQUE

Le PADD ne contient pas d'orientations particulières en la matière. Il convient toutefois d'évaluer les incidences possibles du PLU dans ce domaine, qui entretient des relations avec la qualité de l'environnement.

### Incidences positives

Le PLU comporte des incidences positives dans trois domaines principaux :

- La qualité de l'air : comme vu précédemment, des améliorations peuvent être attendues des mesures encouragées par le PLU en matière d'économies d'énergie dans l'habitat.
- La promotion des activités physiques quotidiennes : le PLU favorise de différentes manières la pratique quotidienne de la marche à pied et du vélo, ainsi que celle d'activités physiques dans la nature.
- La qualité des eaux de baignade : en stoppant toute forme de mitage, notamment à proximité immédiate du rivage, le PLU limite les risques de rejet direct d'eaux traitées dans le milieu et favorise le maintien de la qualité des eaux de baignade.

## ETUDE D'INCIDENCES NATURA 2000

L'évaluation des incidences porte sur les habitats naturels et les espèces d'intérêt communautaire ayant justifié la désignation de la Zone Spéciale de Conservation (ZSC) « Trégor-Goëlo » (arrêté ministériel du 4 mai 2016) et de la Zone de Protection Spéciale (ZPS) « Trégor-Goëlo » (arrêté ministériel du 31 octobre 2008).

La zone de protection spéciale a la particularité de couvrir l'intégralité de l'archipel. La zone spéciale de conservation couvre environ 106,5 hectares de la partie terrestre du territoire, soit 34 % de la commune.

Le Document d'Objectifs (DOCOB) du site Natura 2000 a été approuvé en janvier 2017. La description de ces sites est présentée dans l'état initial de l'environnement. À partir de ces données, il est possible d'évaluer les incidences du PLU sur la conservation des habitats et des espèces d'intérêt communautaire.

### Analyse du zonage et du règlement

#### Zone Spéciale de Conservation (ZSC) / Espaces terrestres

Sur la partie terrestre de la commune, la totalité du périmètre de la ZSC est incluse dans les zones Ner et Aer correspondant aux espaces remarquables. Le règlement du PLU protège donc strictement ces secteurs des

aménagements susceptibles de porter une atteinte directe à leur préservation.

#### Zone de Protection Spéciale (ZPS) / Espaces terrestres

La ZPS recouvre l'ensemble du territoire. L'application d'un zonage de type Ner et Aer n'est pas envisageable sur l'ensemble du territoire. Le PLU s'attache toutefois dans la mesure du possible à protéger les espaces remarquables de l'île. Pour rappel, 72% des espaces terrestres sont classés au titre des espaces remarquables (Ner et Aer) et 58% des espaces terrestres sont inclus dans la bande des 100m. Par ailleurs, les zones naturelles et agricoles n'autorisent que des extensions limitées des constructions existantes, que ce soit pour les habitations, les bâtiments d'activités économiques (50m<sup>2</sup>) et agricoles (100m<sup>2</sup>).

Au total, les zones disposant d'un principe de non construction de nouveau bâtiment, c'est-à-dire détaché des bâtiments existants (hors annexe à l'habitation), couvre 95% du territoire terrestre.

#### ZSC et ZPS / Espaces maritimes

Le site Natura 2000 couvre majoritairement des espaces marins.

Au sein de ces espaces marins, quatre sous-secteurs sont créés : les zones Nmer offrant une protection très stricte des espaces,

les zones Aa correspondant aux sites affectés aux activités aquacoles, au sein desquelles sont seulement autorisés les aménagements légers sous condition d'être en rapport avec l'activité aquacole et les zones Nm où sont uniquement autorisés les aménagements légers nécessaires aux mouillages. Les zones d'herbier de zostères ont été automatiquement retirées des zones Nm. Pour ces trois zones, le zonage et le règlement qui s'y applique permettent donc une protection des sites Natura 2000 par des dispositions très restrictive.

Le PLU délimite une 4<sup>ème</sup> zone maritime correspondant aux espaces portuaires (Np). Elle concerne, le Port-Clos, la Grève de l'église, la cale de la Chambre au Guerzido et le quai de la Corderie situé à proximité de la déchetterie. Dans ces zones, sont uniquement autorisés, sous réserve de ne pas compromettre la qualité patrimoniale et paysagère du site :

- Les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement du port : digues, cales, appontements, terre-pleins, aires de stationnement, ...
- Les équipements, aménagements et travaux nécessaires à la protection du littoral.



## Localisation et analyse de l'impact des projets sur le site

### Projets terrestres

Aucune zone urbaine ou à urbaniser ne se trouve dans le secteur ZSC.

Les principaux secteurs de projets (zones 1AUh et 1AUe) prennent logiquement place dans le périmètre de la ZPS puisqu'il recouvre l'intégralité du territoire communal. Ils sont toutefois éloignés des habitats terrestres d'intérêt communautaire (voir carte ci-dessous). Comme exposé dans le chapitre « la prise en compte de la loi littoral », le pôle artisanal et le secteur d'habitat se situent au plus loin du rivage, là où les habitats sont les plus riches et diversifiés. L'évaluation environnementale développée ci-dessus, a démontré via la séquence éviter, réduire, compenser que ces projets n'auront pas d'impact significatif et tendront à améliorer la situation environnementale sur certains aspects (concentration des activités économiques, meilleure gestion du stockage des matériels et matériaux, optimisation de la gestion des déchets).

L'aménagement d'une zone de traitement des déchets à proximité de la déchetterie (zone Nd) pourrait entraîner une augmentation des nuisances dans ce secteur (déplacements, bruits). La délocalisation de la presse à ordures ménagères actuellement située en limite du périmètre de la

ZSC sur l'île Nord pourrait toutefois avoir un effet bénéfique sur la tranquillité de la faune et avifaune qui fréquentent cet espace. La délocalisation de la presse entraînera automatiquement une diminution des flux liés aux déplacements dans ce secteur. Par ailleurs, l'arrêt de la presse pourrait éviter d'éventuelles pollutions des sols ou des eaux par infiltration ou ruissellement. La vétusté de l'équipement laisse en effet présager cette éventualité. À noter que ce site est recensé dans la base de données BASIAS comme potentiellement pollué. La presse à ordures a en effet remplacé une usine d'incinération.

Les mesures de prévention des impacts consistent :

- ➔ À limiter les nuisances sonores.
- ➔ À apporter le maximum de garanties techniques que les dispositifs de traitement des eaux usées, et de limitation et traitement des rejets d'eaux pluviales, auront des performances élevées en tout temps.
- ➔ À limiter l'imperméabilisation du sol.

### Projets maritimes

Comme indiqué précédemment et en compatibilité avec le Schéma de Mise en Valeur de la Mer Tregor-Goelo, un zonage Np est créé pour le secteur de la Grève de l'église. Ce périmètre est situé dans le

périmètre de la zone ZSC. Il couvre trois types d'habitats marins.

L'objectif de la commune est de réaliser une infrastructure permettant le chargement et le déchargement du fret avec une zone de stockage pour les produits frais.

Le projet a été étudié suivant plusieurs critères :

Sécurité :

- Différencier les flux de passagers des flux de marchandises (source accentogène)
- Réduire les temps de transports routiers (grève de l'église : proche de tous commerces)
- Assurer le respect de la chaîne du froid (zone de stockage avec chambre positive et négative)

Environnement :

- Une étude spécifique réalisée par Techmar en 2005 a conclu qu'au regard des protections environnementales en vigueur, le Grève de l'église était le site le plus approprié notamment compte-tenu de la présence de la station d'épuration.

Le projet comprendrait :

- Un terre-plein équipé d'un préau couvert, et d'un bras de manutention
- Une descente de quai
- Un chenal d'accès

Le développement de ce projet pourrait entraîner une potentielle dégradation des habitats naturels et une augmentation des nuisances pour l'avifaune. L'aménagement d'un quai entrainera automatiquement un accroissement de la fréquentation, notamment par des bateaux à moteur.

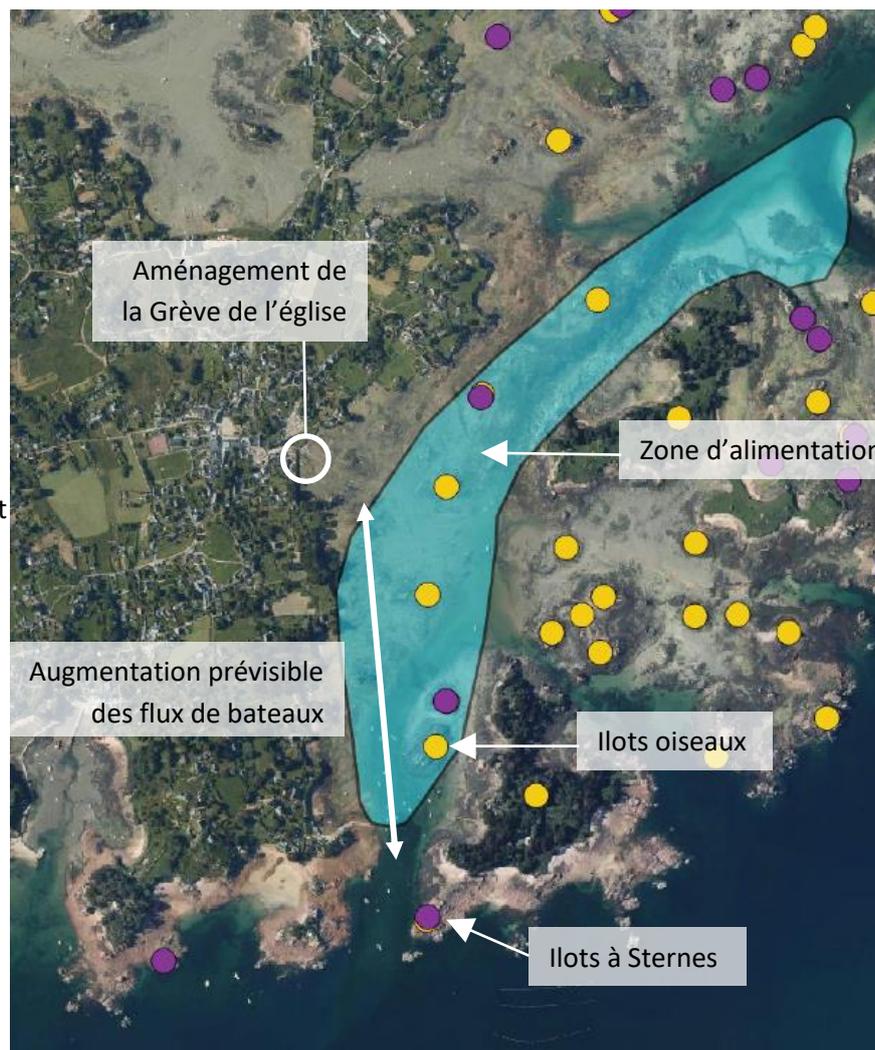
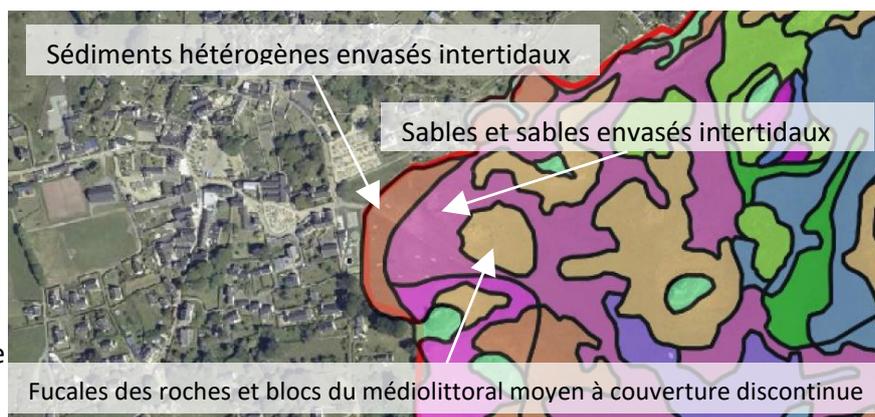
Une étude de faisabilité a été réalisée par le Cerema Ouest en 2017. L'étude rappelle que les aménagements projetés sont encadrés et soumis à de multiples procédures, parmi lesquelles (et de manière non exhaustive) :

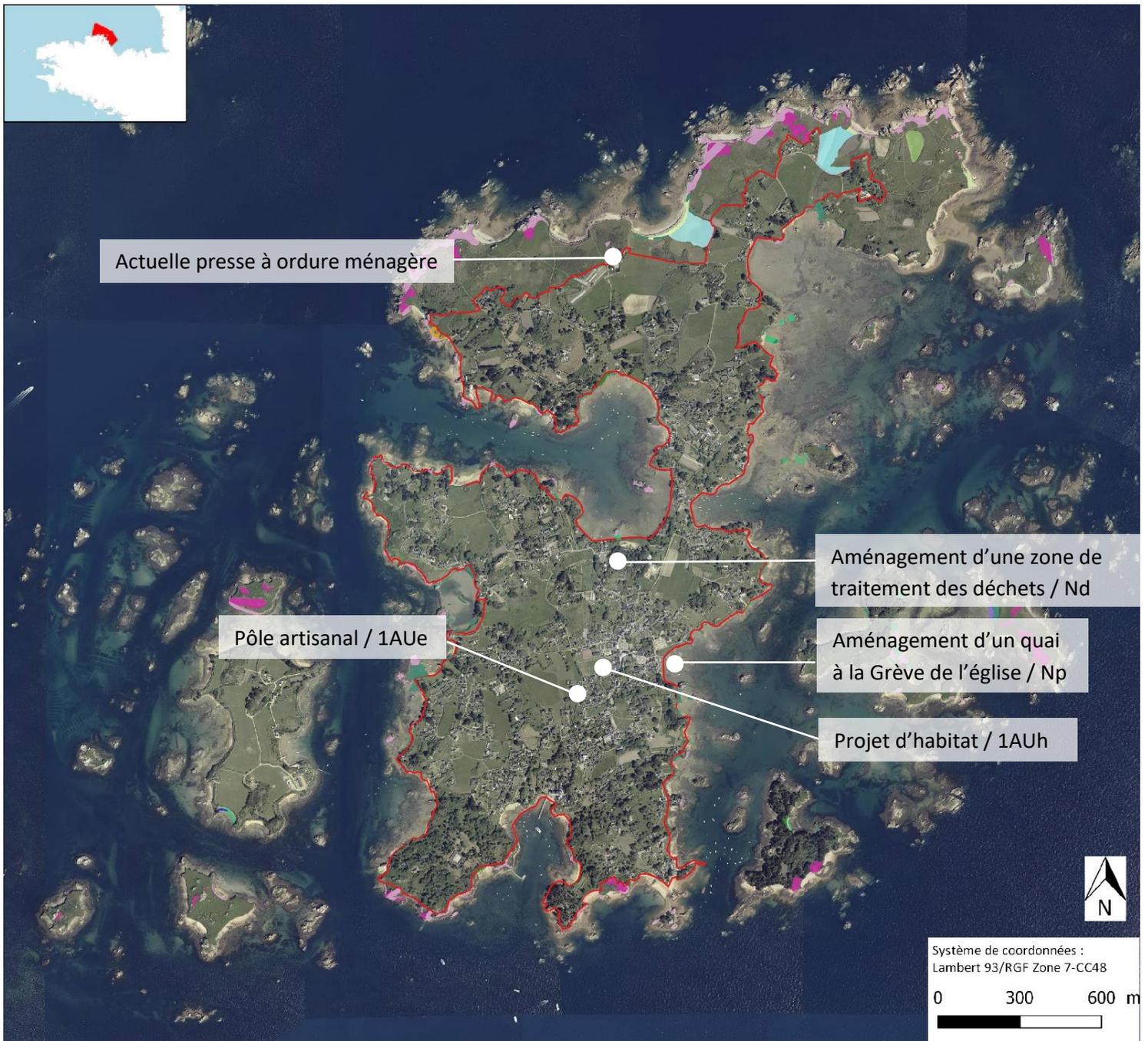
- ➔ Une autorisation loi sur l'eau.
- ➔ Une procédure d'urbanisme comprenant notamment un dossier de dérogation à la destruction d'espèces protégées, une étude d'impact environnementale, une évaluation au titre des incidences Natura 2000.

Les 3 autres secteurs Np ne font actuellement l'objet d'aucun projet spécifique. Ils permettent d'identifier les ports et cales qui pourront éventuellement faire l'objet d'aménagements futurs.

➤ **Zones d'habitats marins et zones intérêt pour les oiseaux du site Natura 2000 Tregor-Goelo**

Source : Guingamp-Paimpol Armor-Argoat Agglomération, juin 2018





**Habitats terrestres d'intérêt communautaire**

- |  |   |
|--|---|
|  1150* - Lagunes côtières  |  1330 : Prés-salés atlantiques   |
|  1210 - Végétation annuelle des laisses de mer   |  1430x-x-  |
|  1210x1220   |  2120 : Dunes mobiles du cordon littoral à <i>Ammophila arenaria</i> (dunes blanches)            |
|  1220 - Végétation vivace des rivages de galets  |  3110 : Eaux oligotrophes très peu minéralisées des plaines sablonneuses                         |
|  1230 : Falaises avec végétation des côtes atlantiques et baltiques  |  4020* : Landes humides atlantiques tempérées à <i>Erica ciliaris</i> et <i>Erica tetralix</i> * |
|  1230x-  |  4030 : Landes sèches européennes  |
|  1230x1230   |  4030x4030   |
|  1230x1310   |  6410 : Prairies à <i>Molinia</i> sur sols calcaires, tourbeux ou argilo-limoneux                |
|  1230x4030   |  6430 : Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitaires et des étages montagnard à alpin        |
|  1310 : Végétations pionnières à <i>Salicornia</i> et autres espèces annuelles des zones boueuses et sableuses |  9180* : Forêts de pentes, éboulis ou ravins du <i>Tilio-Acerion</i> *                           |
|  1310x1330   |  9180* (peu typique)   |
|  1320 : Prés à <i>Spartina</i>   |  Zone spéciale de conservation   |

## Compatibilité du PLU avec le DOCOB

Le document d'objectifs du site Natura 2000 présente un certain nombre de mesures de conservation du site. Parmi elles, peut être citée l'action F.4 « *Veiller à la cohérence des documents de planification, programmes d'action et projets sur le site* ».

Les objectifs de cette action sont :

- Veiller à la prise en compte des objectifs de conservation des habitats et des espèces d'intérêt communautaire et des orientations du DOCOB dans les documents de planification.
- Veiller aux zonages des PLU :
  - Limiter les constructions en site Natura 2000.
  - S'assurer de la non-constructibilité des parcelles d'habitats d'intérêt communautaire.
  - Veiller à la cohérence du classement en Espace Boisé Classé avec les objectifs de restauration et de gestion des habitats (landes, zones humides...).
  - Veiller à la prise en compte des habitats fonctionnels des espèces d'intérêt communautaire et remarquables, et des continuités écologiques dans les documents de planification.

La construction du zonage du PLU et l'analyse des incidences présentées ci-dessus montrent que le PLU est compatible avec les orientations du DOCOB.

## Conclusions

Le projet d'aménagement porté par le PLU assure la protection du site Natura 2000 par un zonage limitant la constructibilité. Il protège également les éléments de paysages en milieu urbain et agricole, favorables au déplacement de la faune et avifaune qui fréquentent le site.

- Application d'un zonage « espace remarquable » (Aer et Ner) sur la totalité du périmètre ZSC. Le PLU garantit la protection et la préservation des habitats naturels d'intérêt communautaire et limite fortement les impacts potentiels en interdisant strictement toute nouvelle construction au sein de leur périmètre. Pour rappel 72% des espaces terrestres sont classés en espaces remarquables.
- Mise en place d'une identification des zones humides sur l'ensemble du territoire communal via une hachure spécifique qui se superpose au zonage et un règlement les protégeant dans leur intégrité spatiale et leurs fonctionnalités.

→ Dispositions de gestion des eaux pluviales en favorisant l'infiltration à la parcelle et les dispositifs de traitement des eaux.

→ Protection des boisements, des haies et des espaces verts du bourg via le classement en espace boisé classé ou le repérage au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme.

La confrontation de l'objectif de conservation des sites et espèces, avec la nécessaire organisation spatiale des activités économiques, de l'habitat et des équipements ne conduit pas à une remise en cause de la protection environnementale du site Natura 2000. Comme présenté dans l'ensemble de ce document, le PLU concilie ces intérêts par des projets d'aménagement de qualité et peu consommateurs d'espace.

La réflexion d'ensemble menée tout au long de la démarche permet d'assurer que le PLU n'aura pas d'incidences notables sur le site Natura 2000 du « Trégor-Goëlo ».

**Une vigilance particulière devra toutefois être portée sur le projet d'aménagement d'une zone de traitement des déchets et d'aménagement de la Grève de l'église.**



# MODALITES D'EVALUATION

## MODALITES D'ÉVALUATION

Selon l'article R. 151-3 du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation doit définir les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées.

Le présent chapitre traite des modalités d'évaluation du plan local d'urbanisme. Ce dernier devra faire l'objet d'une évaluation au bout de 6 ans pour analyser les résultats de l'application de l'ensemble du plan, notamment du point de vue de l'environnement.

Pour suivre et mesurer les dynamiques à l'œuvre sur son territoire, Bréhat dispose d'informations liées aux actions qu'elle met en œuvre directement ou par délégation : gestion des réseaux publics d'eau et d'assainissement, d'énergie, gestion de l'espace public, des milieux naturels... Ces informations permettront de mettre en contexte les indicateurs qui serviront plus explicitement à évaluer les effets spécifiquement liés à la mise en œuvre du plan local d'urbanisme.

Pour procéder à ces évaluations, le choix a été fait de s'appuyer sur un jeu restreint d'indicateurs.

L'objectif est de caractériser une situation évolutive (par exemple, l'état des milieux), une action ou les conséquences d'une action, de façon à les évaluer et à les comparer à leur état à différentes dates.

Les indicateurs retenus sont présentés dans le tableau ci-après.

THÉMATIQUES	INDICATEURS DE SUIVI
Population	<p>Évolution de la population communale depuis l’approbation du PLU et les facteurs explicatifs (solde naturel et solde migratoire).</p> <p>Évolution de la taille des ménages.</p> <p>Évolution de la structure par âge de la population.</p> <p><i>Sources et références : INSEE</i></p>
Habitat	<p>Nombre de logements produits et comparaison avec les prévisions et objectifs du PLU.</p> <p>Typologie des logements produits dans les opérations prévues (accession, locatif, public, privé).</p> <p>Typologie des formes de logements produits (individuel, individuel groupé, collectif...).</p> <p>Évolution de la part des résidences principale et secondaires.</p> <p>Part des logements produits en construction neuve et en réhabilitation de logements vacants.</p> <p><i>Sources et références : Insee, Sit@del, Services instructeurs</i></p>
Foncier	<p>Suivi de l’évolution du prix du foncier.</p> <p>Suivi de la consommation foncière pour l’habitat, les activités, les équipements.</p> <p>État de la capacité de densification répertoriée dans le PLU.</p> <p><i>Sources et références : Commune, Perval, Études complémentaires à mener</i></p>
Économie & commerces	<p>Suivi de la production de surfaces commerciales.</p> <p>Évolution des cellules commerciales dans le bourg et au Port-Clos.</p> <p>Nombre d’emplois créés sur la commune depuis l’approbation du PLU.</p> <p>Suivi du taux de remplissage du pôle artisanal.</p> <p><i>Sources et références : Commune, CCI, Insee</i></p>
Déplacements	<p>Évolution du nombre moyen de véhicules jour sur les principaux axes de transport.</p> <p>Évolution du nombre de visiteurs par période et par année.</p> <p><i>Sources et références : Commune, Vedettes de Bréhat</i></p>
Ressources	<p>Suivi de la consommation en eau potable et de la qualité des rejets.</p> <p>Nombre de récupérateurs d’eau de pluie installés.</p> <p>Suivi de l’évolution de la production d’énergie renouvelable.</p>

THÉMATIQUES	INDICATEUR DE SUIVI
Ressources	<p>Suivi de la conformité des systèmes d'assainissement.</p> <p><i>Sources et références : Commune, Intercommunalité, Satese, ARS</i></p>
Espace littoral	<p>Suivi de la qualité bactériologique des eaux de production conchylicole et de pêche à pied.</p> <p>Évolution des zones de mouillages.</p> <p><i>Sources et références : Commune, État (DDTM, ARS)</i></p>
Milieus naturels et agricoles	<p>Suivi des extensions d'habitation en zones naturelles et agricoles.</p> <p>Suivi de l'évolution des haies et des boisements protégés sur la commune depuis l'approbation du PLU.</p> <p>Suivi de l'évolution des zones humides inscrites au PLU.</p> <p>Évolution de la Surface Agricole Utile communale et du nombre et du type d'exploitations.</p> <p>Évolution des espaces en friches.</p> <p><i>Sources et références : Services instructeurs, Associations, Agriculteurs, Études complémentaires à mener</i></p>
Déchets	<p>Évolution des tonnages des déchets en déchetterie.</p> <p>Évolution des tonnages des déchets collectés en porte à porte.</p> <p><i>Sources et références : Commune, SMITRED ouest d'Armor</i></p>



# RESUME NON TECHNIQUE

## PREAMAMBULE

Conformément à l'article R. 151-3 du Code de l'urbanisme, ce chapitre est un résumé non technique des éléments contenus dans le rapport de présentation.

Pour une approche complète, il convient de se reporter aux chapitres précédents du rapport de présentation.

Souhaitant engager une réflexion stratégique et durable sur l'avenir de son territoire, et sur son développement à long terme, la commune a engagé une procédure de révision de son plan d'occupation des sols (POS) valant élaboration de son plan local d'urbanisme.

Ce nouveau document de planification de l'urbanisme permet à la commune de s'adapter aux nouveaux enjeux démographiques, environnementaux et économiques. Il permet aussi d'intégrer les évolutions du contexte législatif et réglementaire.

## DIAGNOSTIC TERRITORIAL, ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT, PERSPECTIVES D'EVOLUTION

### LA PRESENTATION DE LA COMMUNE

Situé au nord de la pointe de l'Arcouest, l'archipel de l'île de Bréhat se compose de deux îles principales et d'une vingtaine d'îles et îlots qui s'étendent sur 317 hectares. Il est distant d'environ 2 km du continent, à proximité de Paimpol. La commune accueille environ 400 habitants.

Le développement de Bréhat s'est opéré, au fil des siècles, sous la forme d'une urbanisation diffuse, dictée par l'activité agricole, réservant les terres moins fertiles pour la construction.

À partir du 19<sup>ème</sup> siècle, cette tendance s'est poursuivie avec le développement du tourisme et la construction de très nombreuses résidences secondaires, en particulier dans la partie sud de la commune. L'organisation urbaine s'articule autour de deux centralités, le bourg qui concentre la majorité des commerces et le Port-Clos.

La commune dispose d'un patrimoine naturel et paysager exceptionnel et diversifié, vecteur de sa qualité de vie.

## LA DEMOGRAPHIE

Bréhat connaît une baisse démographique depuis plusieurs décennies. Le développement des résidences secondaires, et le prix du foncier et de l'immobilier participent d'une part à la baisse du nombre de ménages permanents et d'autre part au vieillissement de la population.

Pour contrer cette dynamique, la commune souhaite favoriser l'installation de jeunes ménages et de familles sur l'île, en diversifiant et en adaptant l'offre de logement aux moyens des jeunes ménages.

### L'HABITAT

Bréhat a la particularité d'avoir un très faible niveau de constructions neuves.

Le parc de logement est caractéristique d'une commune littorale et balnéaire : une part de résidences secondaires très élevée et en constante augmentation, un taux d'habitations individuelles et de propriétaires très majoritaire, une offre locative relativement faible pour la location annuelle et saisonnière.

Ainsi, les caractéristiques du parc de logements de la commune rendent difficile l'installation de ménages aux revenus parfois modestes. Il existe une déconnexion entre l'offre et la demande, notamment vis-à-vis de l'offre en locatif. L'enjeu est de diversifier l'offre et de tendre vers

une meilleure adéquation entre l'évolution et les besoins de la population et la structure du parc de logements.

## L'ÉCONOMIE

L'économie bréhatine est dominée par le secteur du tourisme. L'offre en emplois est relativement élevée et en augmentation.

L'activité agricole, autrefois majoritaire a fortement régressé au profit des activités tertiaires, tournées vers le tourisme. Le morcellement des terres agricoles, notamment par l'urbanisation diffuse, et la transformation de nombreux bâtiments agricoles en résidences secondaires n'ont pas favorisé le maintien de cette activité. Les possibilités de redéploiement de l'activité sont toutefois existantes comme le démontre l'étude de prospective agricole réalisée en 2017.

La commune propose une offre commerciale concentrée dans le bourg et au Port-Clos, qui est un atout à préserver. L'économie est aussi organisée autour des résidences secondaires qui génèrent des activités artisanales (rénovation, extension, entretien des jardins, etc.).

## LES DEPLACEMENTS

L'île est desservie régulièrement par des vedettes, la reliant au continent en 10 minutes.

La commune se caractérise par la prééminence des modes de

déplacement « doux ». Le réseau de voiries se compose de chemins étroits parcourant l'ensemble de l'île.

Les véhicules motorisés sont rares et dédiés aux services publics et économiques (tracteurs, véhicules de secours, de ramassage des ordures, de la commune).

La commune souhaite conserver la priorité aux modes de déplacement « doux » en préservant et entretenant le réseau de chemins et en contrôlant le nombre de véhicules motorisés.

## LES EQUIPEMENTS

Bréhat dispose d'un bon niveau d'équipements, principalement concentrés dans le bourg. Bien que la commune demeure dépendante du continent pour certains besoins, le niveau de services sur l'île est globalement satisfaisant et à maintenir.

## LE CADRE DE VIE

Bréhat bénéficie d'une géographie exceptionnelle à la composition paysagère remarquable. La commune possède aussi un patrimoine architectural d'intérêt et bien préservé. Ces atouts singuliers entraînent une attractivité touristique difficile à gérer sur certains aspects.

## L'ENVIRONNEMENT

Bréhat est marquée par une richesse biologique exceptionnelle. L'environnement favorable et

préservé de l'archipel permet la conservation d'habitats d'intérêt, porteurs d'une biodiversité remarquable. La présence du site Natura 2000 « Trégor Goëlo » sur l'intégralité de l'archipel est unique et démontre toute la richesse de la faune et de la flore ainsi que l'existence de très forts enjeux environnementaux. L'archipel doit être protégé notamment de l'urbanisation et de la pression engendrée par la fréquentation touristique soutenue.

## CONFORMITE AVEC LA LOI ET COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

La commune de Bréhat est gouvernée par la loi Littoral du 3 janvier 1986, qui encadre fortement son urbanisation. Conformément à cette loi, le PLU soustrait à l'urbanisation les espaces situés dans une bande de 100 m à partir du rivage de la mer, les espaces naturels remarquables et les coupures d'urbanisation. Le projet tient compte de la capacité d'accueil de la commune et il concentre l'urbanisation au sein des espaces urbanisés. L'extension de l'urbanisation est limitée et justifiée par la configuration des lieux.

Le projet du PLU répond aux enjeux et exigences des documents supra-communaux. Il s'agit notamment du schéma directeur

d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Loire-Bretagne, du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Argoat-Tregor-Goëlo, du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE), du Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM) du Trégor-Goëlo.

Le SCOT du Pays de Guingamp est en cours d'élaboration. Les dispositions du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT n'ayant pas encore été validées à la date d'approbation du PLU, ces dernières n'ont pas pu être prises en compte. Pour s'assurer de la future compatibilité du PLU avec le SCOT, le PLU sera transmis aux services du SCOT pour que ce dernier prenne en compte les orientations du PLU.

## CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD ET JUSTIFICATION DU DISPOSITIF REGLEMENTAIRE

### → Perspective d'évolution

Dans le cadre de la définition de son projet de territoire, la commune souhaite à minima stabiliser sa population permanente, en favorisant l'installation de nouveaux ménages. Pour cela, le PLU prévoit la production d'une vingtaine de logements publics nouveaux dans les 15 prochaines années. Le projet prend en compte les enjeux de

modération de la consommation d'espace et de préservation de l'environnement. Les logements nouveaux seront principalement produits par la réhabilitation du bâti existant. L'urbanisation dédiée à l'habitat se concentre dans le bourg, en densification du tissu urbain.

Un secteur sera ouvert à l'urbanisation en continuité des équipements du bourg. Il sera destiné à accueillir un pôle artisanal regroupant les activités économiques de l'île.

### → Les choix d'aménagement et de développement

Les choix retenus dans le PADD visent à répondre aux enjeux identifiés dans le diagnostic territorial, tout en assurant une préservation du cadre de vie, de l'environnement et du patrimoine naturel et bâti de la commune. Le projet se décline en 3 orientations principales.

#### Maîtriser le développement de l'île

Il s'agit de mettre fin à la dynamique de baisse et de vieillissement de la population. Cela passe par le développement d'une offre diversifiée en logements locatifs sociaux, à un coût adapté aux besoins des jeunes ménages. Le PADD propose la production d'une vingtaine de logements publics dans le bourg.

Afin de répondre à l'enjeu de modération de la consommation d'espace, le PADD fait le choix de stopper le mitage de l'île. Les logements nouveaux prendront donc place uniquement dans le bourg, et en majorité par réhabilitation du bâti existant.

Pour endiguer l'augmentation des résidences secondaires, facteur du déclin démographique et conserver les activités économiques, la commune souhaite interdire le changement de destination des bâtiments d'activités économiques, dans les espaces naturels et agricoles et le long des linéaires commerciaux.

La concentration de l'urbanisation dans le bourg s'accompagne d'une volonté de maintenir et d'optimiser les réseaux, les équipements et les services.

Le PLU s'attache également à renforcer le lien avec le continent en définissant des zones d'aménagement portuaire et à préserver la priorité aux modes de déplacement « doux ».

#### Favoriser et organiser le développement de l'île

L'économie de l'île est dominée par le tourisme. Le projet du PLU prévoit de développer les activités agricoles et artisanales de la commune, par la mise en place d'un pôle artisanal en continuité du bourg. Il permettra de mieux organiser les activités, de mutualiser certains services

(stationnement, stockage, déchet), de mettre en avant les ressources et le savoir-faire bréhatin, tout en préservant les espaces naturels et les terres agricoles.

Les élus sont attachés au maintien des terres agricoles dans la commune. Les enjeux de réduction de la consommation d'espace et de protection du paysage s'opposent en revanche à la construction non maîtrisée de nouveaux bâtiments agricoles.

Les activités sont protégées par l'interdiction de changement de destination des bâtiments agricoles, dédiés à l'artisanat et des commerces le long des linéaires commerciaux.

Le projet de territoire prévoit également de contenir l'activité touristique afin de limiter son impact sur l'environnement.

### Transmettre le patrimoine bréhatin aux générations futures

Il s'agit de concevoir un projet de territoire respectueux de l'environnement et du patrimoine naturel. Il prévoit de protéger les milieux naturels d'intérêt écologique et la diversité des paysages, garants de l'identité de l'archipel.

Le projet reflète la volonté des élus de limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles. Les logements nouveaux sont principalement produits par réhabilitation de l'existant. Les

besoins en bâtiments agricoles et artisanaux sont satisfaits par la construction d'un pôle artisanal articulé au tissu urbain existant et implanté en retrait des espaces naturels.

L'identité de la commune est mise en valeur par la préservation et la réhabilitation du patrimoine architectural urbain et paysager.

La ressource en eau est au cœur de l'enjeu de protection de l'environnement. Le projet prévoit l'interdiction de détériorer les zones humides, la limitation de l'imperméabilisation des sols et la préservation des éléments jouant un rôle hydraulique (talus, haies...). Les rejets d'eaux sont encadrés. Le projet porte également une réflexion sur l'usage économe de l'énergie.

### → Justification du dispositif réglementaire

L'objectif principal de la traduction réglementaire était de conserver les principales règles de l'ancien POS en construisant un règlement et un plan de zonage simple et clair.

D'une manière générale, l'élaboration du PLU a été l'occasion d'une redéfinition et d'une clarification des différentes zones de l'ancien POS. Les évolutions apportées aux pièces graphiques résultent d'une adaptation du zonage au regard des différents types d'occupation des sols sur le territoire communal

et d'une meilleure prise en compte de la loi littoral et des dernières évolutions législatives.

4 types de zones figurent au plan de zonage :

- Les zones « urbaines » qui comprennent les zones mixtes à vocation principale d'habitat et les zones spécialisées au sein desquelles seules certaines destinations sont admises ;
- Les zones « à urbaniser » qui regroupent des potentiels de développement important de la commune ;
- Les zones « agricoles » qui recouvrent les secteurs de la commune à protéger en raison de leur potentiel agricole ou aquacole ;
- Les zones « naturelles » qui recouvrent les secteurs dont la richesse naturelle est à protéger.

Le principal objectif du règlement écrit était la suppression des dispositions de l'ancien POS devenues obsolètes au regard des évolutions législatives intervenues depuis lors. Le contenu du règlement a été modernisé et construit en concertation avec les Architectes des bâtiments de France, notamment sur les caractéristiques architecturales des constructions.

Par ailleurs, le PLU met en œuvre un nouvel outil : les orientations

d'aménagement et de programmation. Elles ont permis aux élus de définir les grands principes que la commune souhaite voir appliquer sur les principaux secteurs de développement.

Établies dans le respect des orientations définies dans le PADD, elles constituent l'un des instruments permettant la mise en œuvre du projet communal. Garanties d'une urbanisation cohérente, les OAP du PLU de Bréhat recherchent :

- L'organisation des activités économiques au sein d'un pôle artisanal
- Une programmation d'habitations nouvelles dans le bourg, implantées en cohérence avec les constructions avoisinantes
- Des exigences environnementales et paysagères, garantissant une insertion harmonieuse des projets dans le tissu urbain, dans le respect de l'environnement.

L'ensemble des orientations d'aménagement sont déclinées dans le règlement.

## EXPERTISE ENVIRONNEMENTALE

### → La méthodologie

L'évaluation environnementale s'est déroulée de mai 2016 à juin 2018. Elle a comporté 3 phases principales :

- Une phase de collecte et d'analyse des données.
- Une phase « de processus itératif » entre définition du PADD et de sa traduction réglementaire et analyse environnementale et paysagère. L'évaluation consiste en une analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et plus particulièrement sur les principaux secteurs de développement identifiés. Il s'agit d'un outil d'aide à la décision permettant d'adapter le projet au regard des incidences potentielles envisagées.
- Une dernière phase visant en l'analyse globale du PLU et en particulier les incidences du plan sur l'environnement.

De nombreuses visites de terrain ont été réalisées. Les prospections de terrain ont été organisées de la façon suivante : 3 journées, en mai et juin 2016 lors de la définition de l'état initial de l'environnement, 1 journée en avril 2017 lors de l'élaboration du PADD et 2

journées, entre septembre et avril 2018, afin de mieux évaluer les incidences sur les secteurs à enjeux du PLU, notamment ceux en lien avec la trame verte et bleue, les espaces boisés classés et les éléments protégés au titre de la loi paysage.

Des éléments ont également été complétés suite à l'avis de l'autorité environnementale.

### → Les incidences du document sur l'environnement et les mesures envisagées pour les éviter, réduire ou compenser

Le PLU répond à des enjeux multiples, environnementaux, sociaux, économiques. Face à des enjeux parfois contradictoires, il a été recherché une réponse équilibrée, nécessairement porteuse d'impacts environnementaux positifs et négatifs.

Le PLU s'attache donc à retenir des modalités d'aménagement du territoire qui réduisent structurellement les impacts environnementaux liés au développement urbain. Ce faisant, il renforce les enjeux à prendre en compte lors de la conception des projets locaux. Il conviendra donc d'exercer une vigilance renforcée lors de l'élaboration de ces projets afin d'éviter, réduire et compenser les impacts potentiels dont ils seraient porteurs.

## La gestion économe et qualitative de l'espace

S'agissant des sols, la principale incidence positive du PLU réside dans la moindre consommation d'espace induite par la concentration de l'urbanisation dans le bourg. L'imperméabilisation de nouvelles surfaces reste limitée. En ce qui concerne le réseau hydrographique, le PLU identifie les zones humides. La commune ne compte pas de cours d'eau. Les principales incidences pourraient être des pollutions indirectes par l'augmentation du ruissellement. Le PLU protège les zones humides via son règlement et limite l'imperméabilisation des surfaces. Cette approche est complétée par l'application des dispositions de la loi Littoral, qui protègent les espaces naturels remarquables et contribuent ainsi à préserver la qualité des paysages.

## Le cadre de vie

Le PLU a peu d'incidences directes sur les ressources marines. Les incidences indirectes sont essentiellement liées à la qualité de l'eau pluviale qui ruisselle jusqu'au rivage. La protection des zones humides et des surfaces enherbées qui participent au traitement des eaux permet de prendre en compte cet enjeu. Les eaux pluviales sont davantage gérées à la parcelle.

S'agissant des déplacements, le PLU maintient la priorité accordée aux modes de déplacement doux.

Le pôle artisanal pourrait concentrer les flux de tracteurs sur ce secteur. Cette incidence est prise en compte dans les OAP qui prévoient des itinéraires de contournement du bourg et des principales voies touristiques jusqu'aux ports.

## La limitation des risques, nuisances et la santé publique

Le PLU est porteur d'incidences positives en matière de prise en compte du risque de submersion marine. La situation géographique de la commune et sa politique de déplacement préserve la qualité de l'air. La vigilance quant aux rejets d'eaux usées et la préservation des éléments de paysage jouant un rôle hydrologique préviennent la dégradation de la qualité des eaux. La réflexion autour de l'implantation des bâtiments et des boisements permet de limiter les nuisances acoustiques dues aux nouvelles constructions.

## L'étude d'incidences Natura 2000

La majorité des espaces terrestres de l'archipel sont classés en espaces remarquables (strictement protégés par la loi Littoral et le règlement). Le règlement des autres zones naturelles et des espaces agricoles est également très protecteur. Les projets d'aménagement terrestres sont éloignés des habitats d'intérêt communautaire et les impacts indirects sont évités, réduits et compensés. Une attention particulière devra toutefois être

portée sur le projet d'aménagement de la zone de traitement des déchets et d'aménagement de la Grève de l'église.

## Conclusion

La dimension environnementale fait partie intégrante du projet de territoire et se diffuse dans l'ensemble des documents. A divers égards, le plan local d'urbanisme peut être analysé comme un programme de réduction des incidences négatives sur l'environnement. C'est ce qu'illustre la recherche d'une urbanisation plus compacte, la préservation des continuités écologiques, l'absence de consommation d'espaces naturels et agricoles concernant l'habitat. Le plan local d'urbanisme prévoit également des mesures de nature à réduire les incidences de l'urbanisation sur l'environnement, en conditionnant l'urbanisation de certains secteurs au respect de principes qualitatifs divers prévus par les orientations d'aménagement et de programmation : plantations, limitation de l'imperméabilisation...

Pour rappel, l'ensemble des permis de construire, déclarations préalables et permis de démolir sont soumis à l'avis des Architectes des bâtiments de France.

## MODALITES D’EVALUATION

L'évaluation environnementale du projet s'est déroulée de façon itérative tout au long de l'élaboration du projet et a contribué à éclairer les choix faits par la commune. Elle a ensuite comporté une phase d'évaluation globale du plan local d'urbanisme, en particulier au regard des incidences notables du plan sur l'environnement.

La mise en œuvre du plan local d'urbanisme devra par ailleurs faire l'objet d'une évaluation six ans après son approbation. Les critères proposés doivent permettre de situer les réalisations au regard des principaux objectifs énoncés en termes de production de logements, de consommation de terres, d'évolution des cellules commerciales dans le bourg, de suivi de la conformité des systèmes d'assainissement... et en particulier de suivre les incidences du plan local d'urbanisme sur l'environnement.