

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME -ÎLE DE BREHAT-

Présentation de l'avant-projet et des
premières pistes de réflexion

Réunion Publique
du 16 août 2021



SOMMAIRE

- 1 Présentation du calendrier de la révision et de la commission
- 2 Les objectifs de la révision du PLU
- 3 Les premières réflexions
- 4 Discussion autour du projet de révision

1

CALENDRIER

Délibération du
Conseil Municipal
lançant la procédure

ETUDES 1^{ère} PARTIE

Rapport de présentation + étude environnementale
AVP de définition du zonage et du règlement
Consultation citoyenne (mail, registre)

MAI 2021

17 MAI 2021

JUIN 2021

16 AOÛT 2021

DECEMBRE 2021

Notification de
la délibération
aux PPA

1^{ère} Réunion Publique

1

CALENDRIER

ETUDES 2^{ème} PARTIE

Présentation du projet aux PPA
Modification du projet suivant les
remarques des PPA et des citoyens
Organisation des 3 Réunions Publiques

**OPPOSABILITE DU
PLU REVISE**

ENQUÊTE PUBLIQUE

JANVIER 2022

SEPTEMBRE
2022

OCTOBRE 2022

MARS 2023

AVRIL 2023

AOÛT 2023

SEPTEMBRE
2023

OCTOBRE 2023

ARRÊT DU PROJET

Transmission aux PPA et autres acteurs sur leur
demande pour avis favorable/défavorable

**APPROBATION DE LA
REVISION DU PLU**

1 LA COMMISSION PLU

- **Une commission qui mélange élus et habitants aux compétences variées**

2 élus + 8 habitants

- **Des réunions régulières et thématiques**

7 réunions depuis fin janvier 2021:

3 réunions pour la préparation de la délibération

4 réunions avec les thématiques prévues par la délibération du 7 mai 2021

2

LES OBJECTIFS DE LA REVISION DU PLU

L'île de Bréhat est un territoire aux enjeux et aux contraintes complexes. Trouver le parfait équilibre pour répondre à la fois à la législation en vigueur et aux objectifs du projet de territoire inscrit dans le PADD n'est pas chose aisée. La procédure de révision du PLU s'inscrit donc dans la poursuite de cette recherche d'équilibre entamée lors de l'élaboration du PLU entre 2016 et 2019.

- **Réviser le zonage de l'île Nord**

Développer l'activité agricole en favorisant l'installation de nouveaux agriculteurs par l'autorisation de construction de bâtiments agricoles et d'habitation intégrés dans l'environnement et éventuellement réversibles

- **Réviser les zones urbanisées**

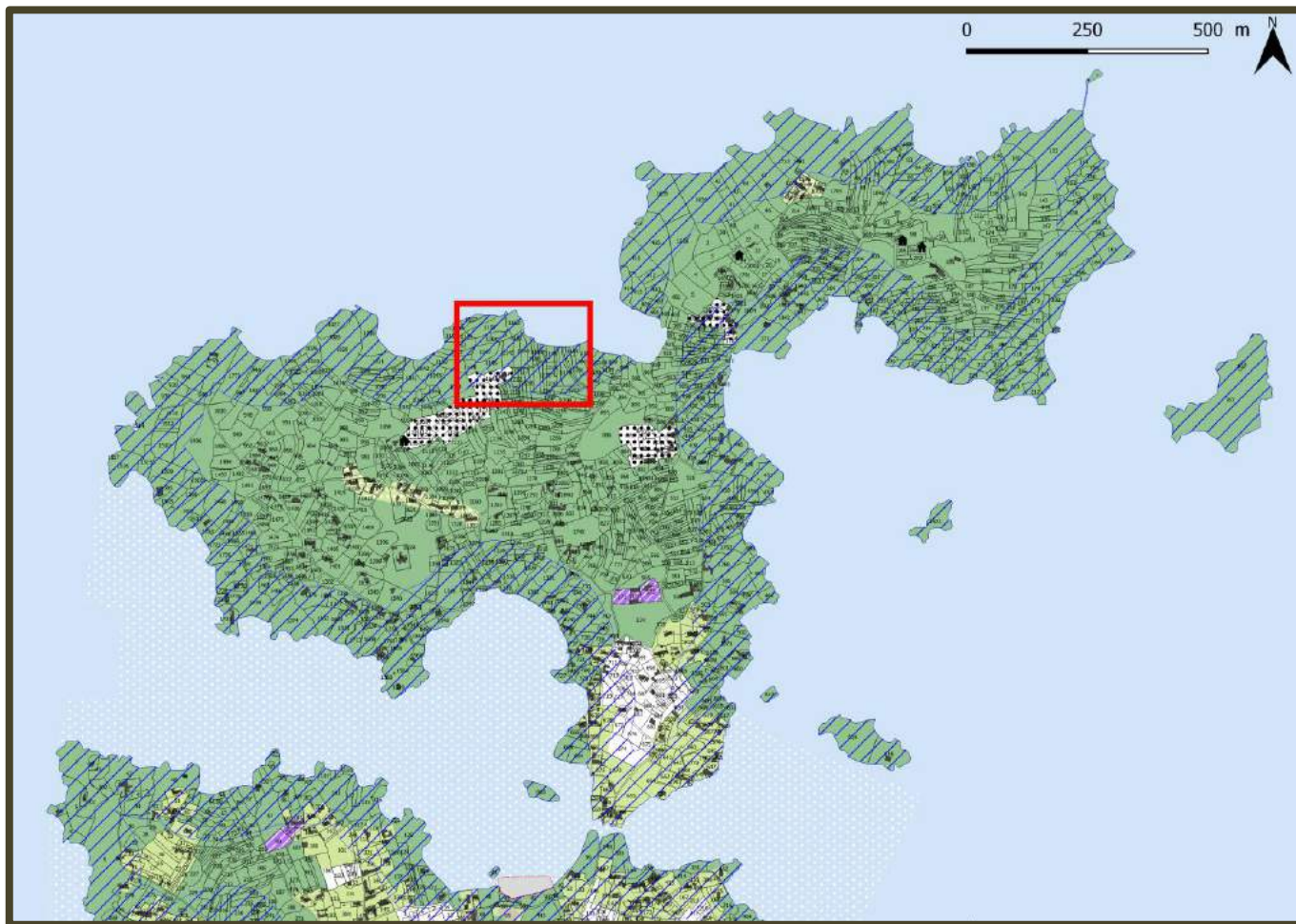
Rendre conforme la délimitation des zones urbanisées à la réalité urbanistique existante

2 LES OBJECTIFS DE LA REVISION DU PLU

- **Repérer les zones d'activités économiques hors zones urbanisées**
Création de nouveaux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)
- **Revoir les Opérations d'Aménagement et de Programmation**
Créer de nouvelles zones à urbaniser en matière d'activités artisanales et de logement
- **Intégrer les moyens de défense contre la mer et les dispositions de la future loi dite « Climat et Résilience »**

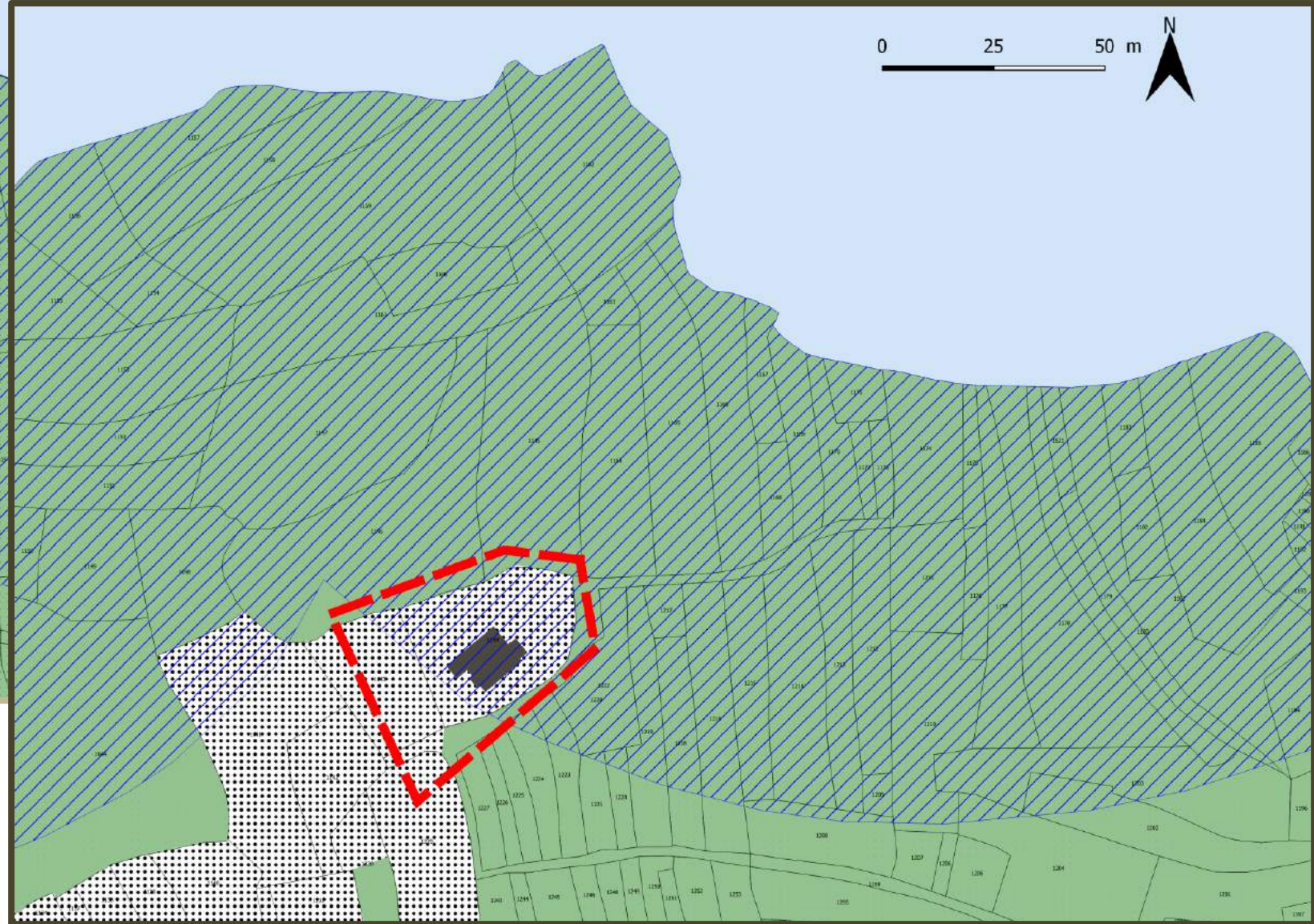
3 LES PREMIERES REFLEXIONS

1. La presse à ordure ménagère





Proposition de zonage pour la révision du PLU (A)

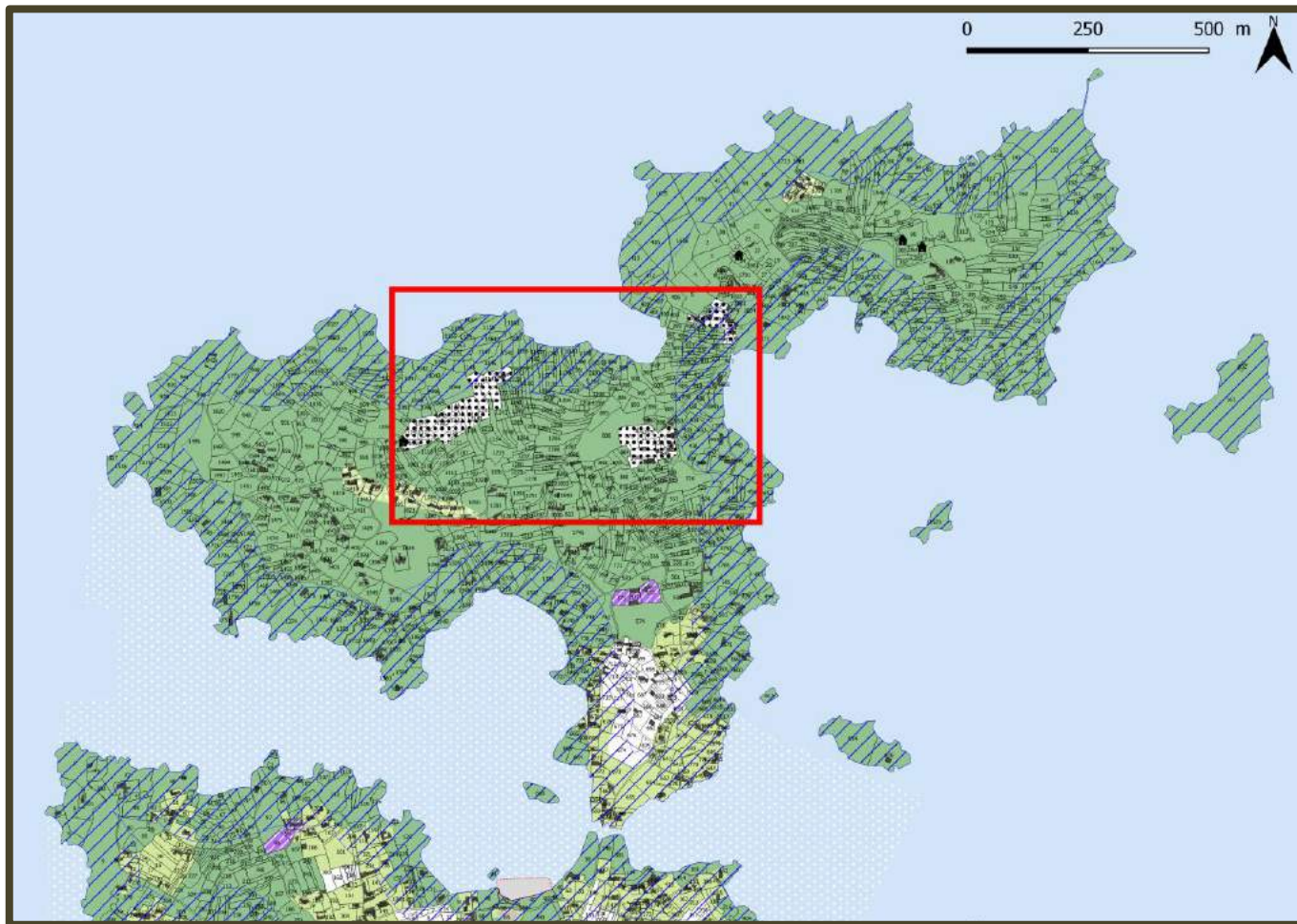


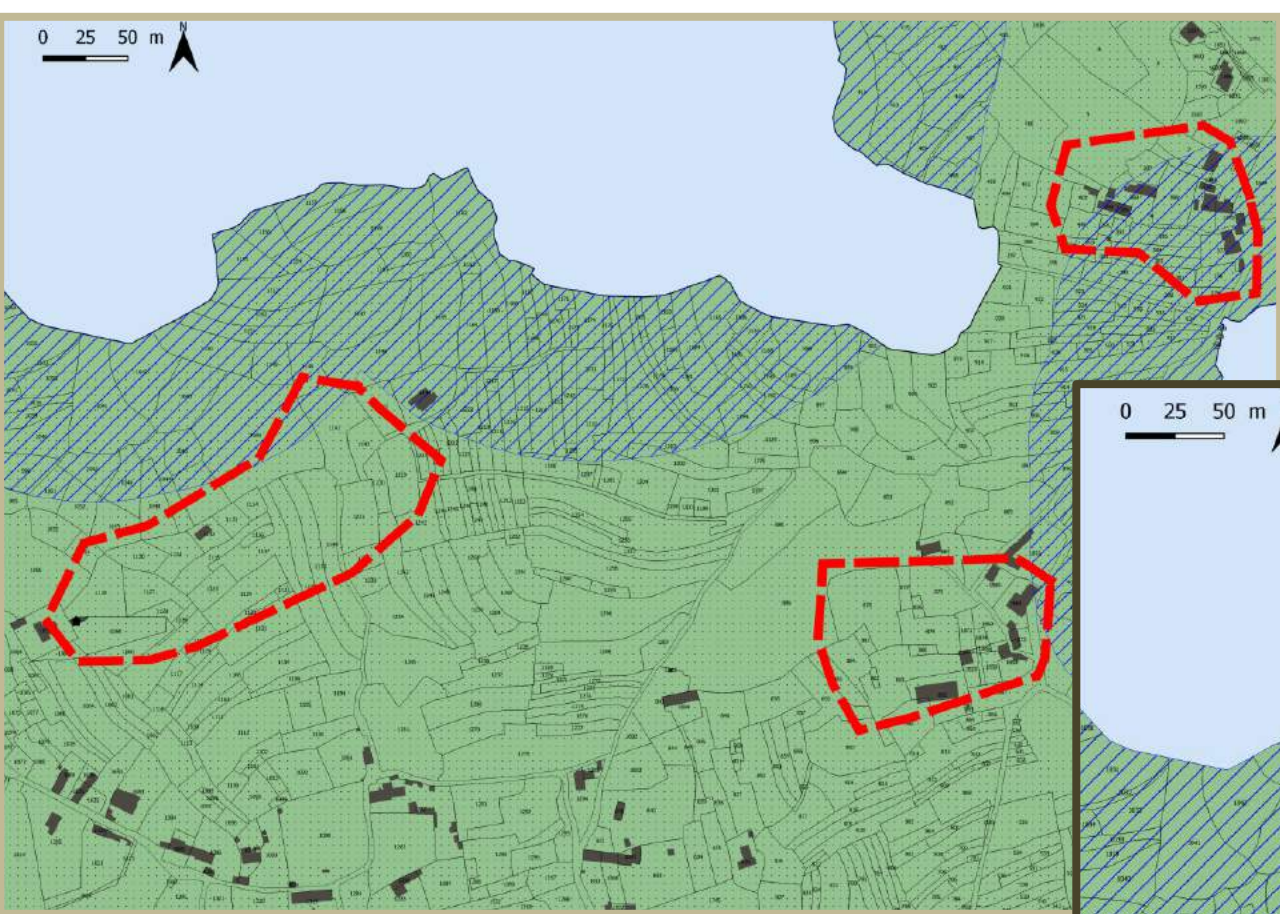
Zonage du PLU en vigueur Révision du PLU - Réunion Publique 16 août 2021 - (Aer)

- **Une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement par arrêté du préfet des Côtes d'Armor de 2002**
- **Une zone particulièrement polluée**
- **Une zone qui ne présente pas de faune ou de flore remarquables**
- **Une zone qui doit être réorientée**

3 LES PREMIERES REFLEXIONS

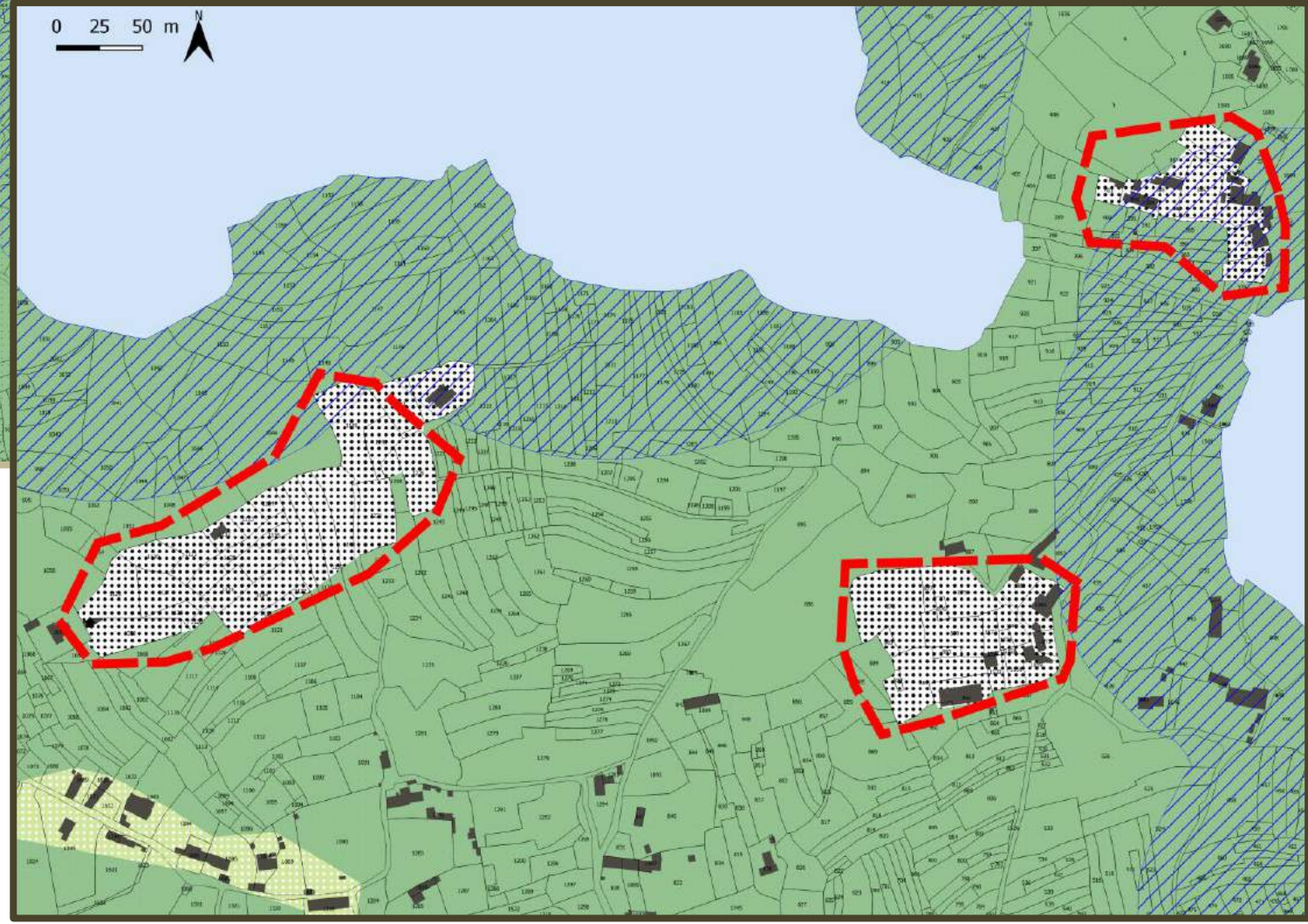
2. Les zones agricoles





Zonage du PLU en vigueur
(Aer)

Proposition de zonage
pour la révision du PLU
(A)



- Il s'agit de déterminer les zones pouvant accueillir des constructions à vocation agricole pour le logement des agriculteurs ou pour la protection du bétail ou des engins

AGRICOLE REMARQUABLE

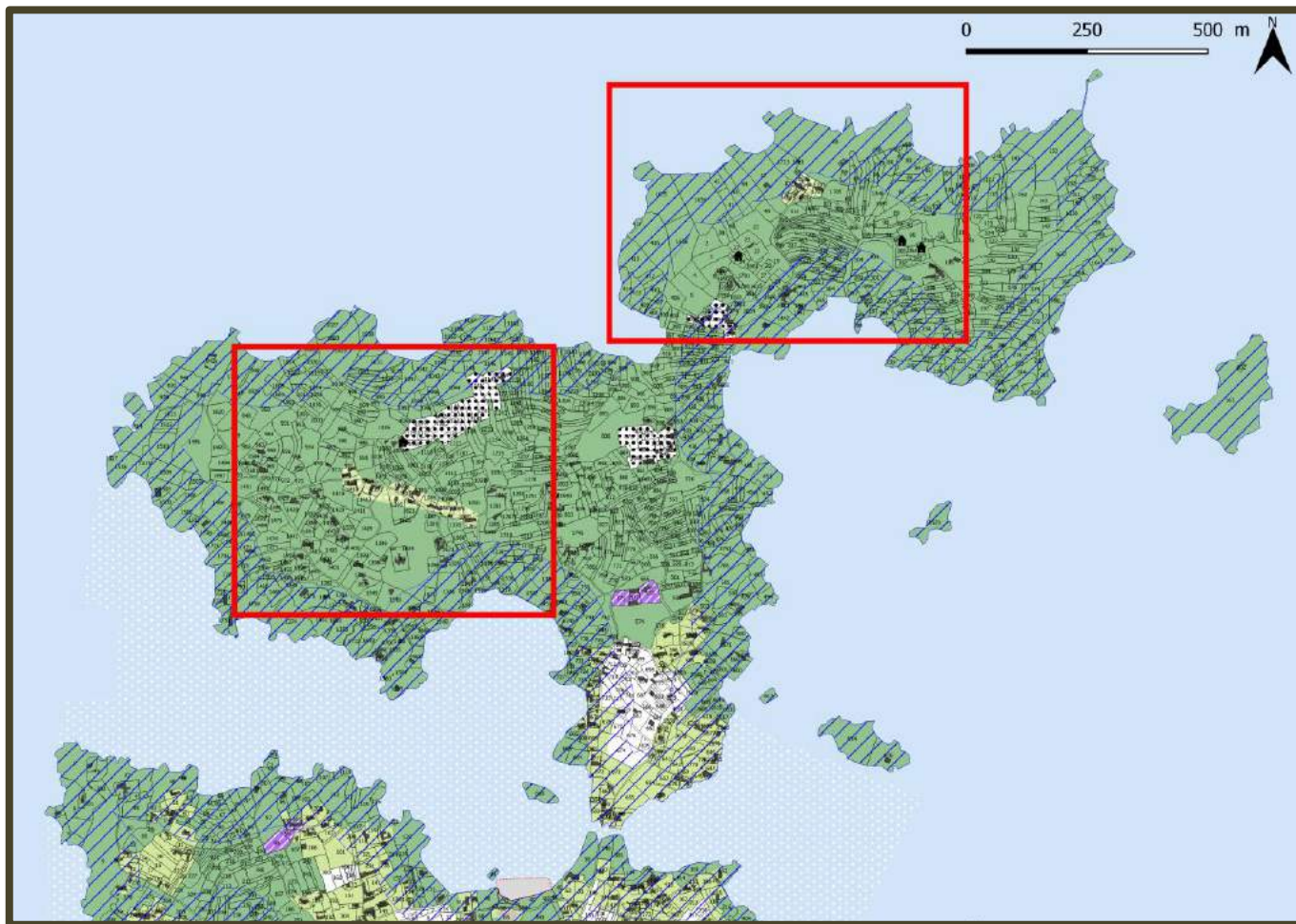
Seuls sont autorisés les aménagements légers prévus à l'article R121-5 du code de l'urbanisme.
Ainsi, seuls les aménagements nécessaires à l'exercice de l'activité agricole dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol n'excèdent pas 50m² sont autorisés.

AGRICOLE

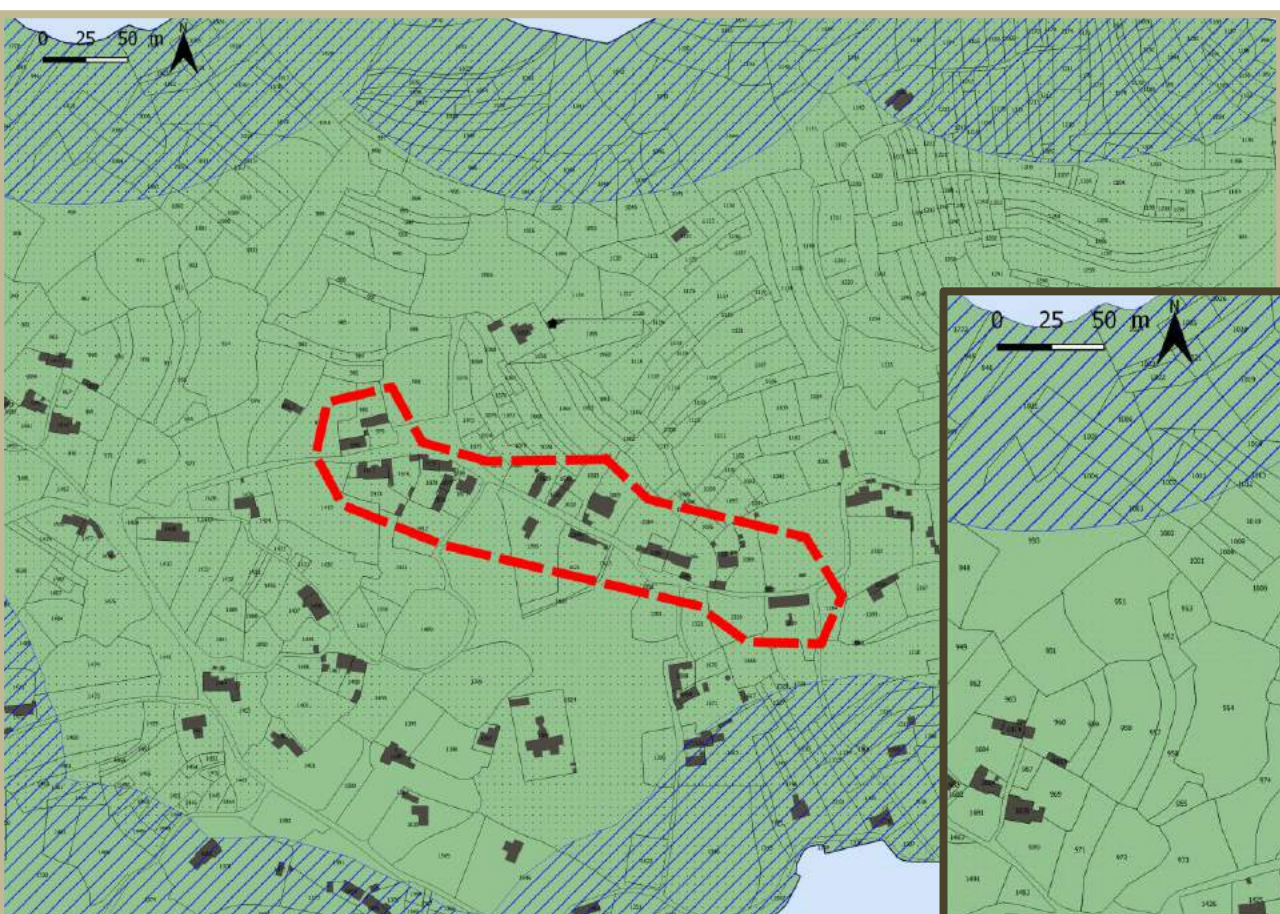
Les extensions des bâtiments agricoles sont autorisées (100m² dans le règlement du PLU en vigueur) ainsi que la création d'un logement pour un exploitant agricole si son activité le justifie.

3 LES PREMIERES REFLEXIONS

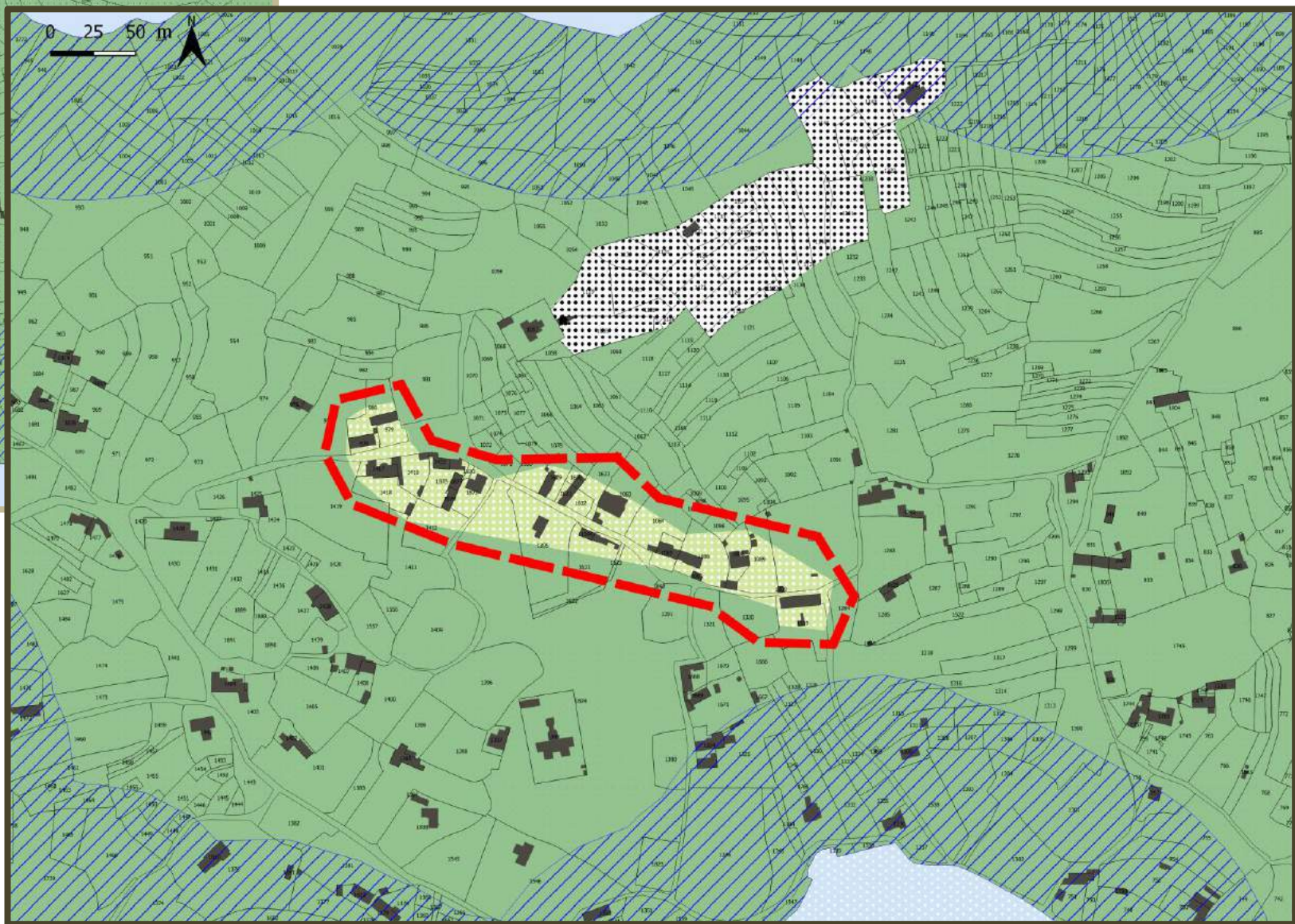
3. Les zones naturelles



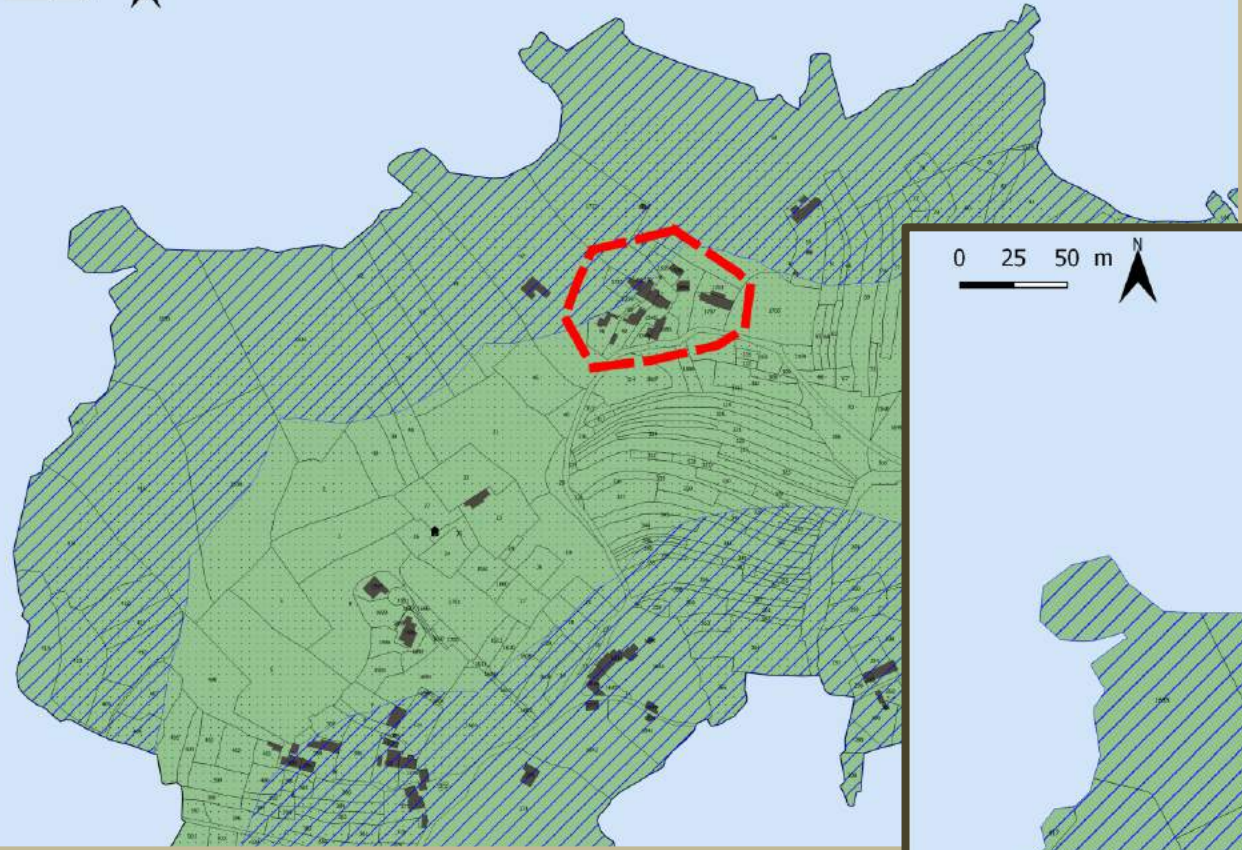
Proposition de zonage pour la révision du PLU (N)



Zonage du PLU en vigueur (Aer)

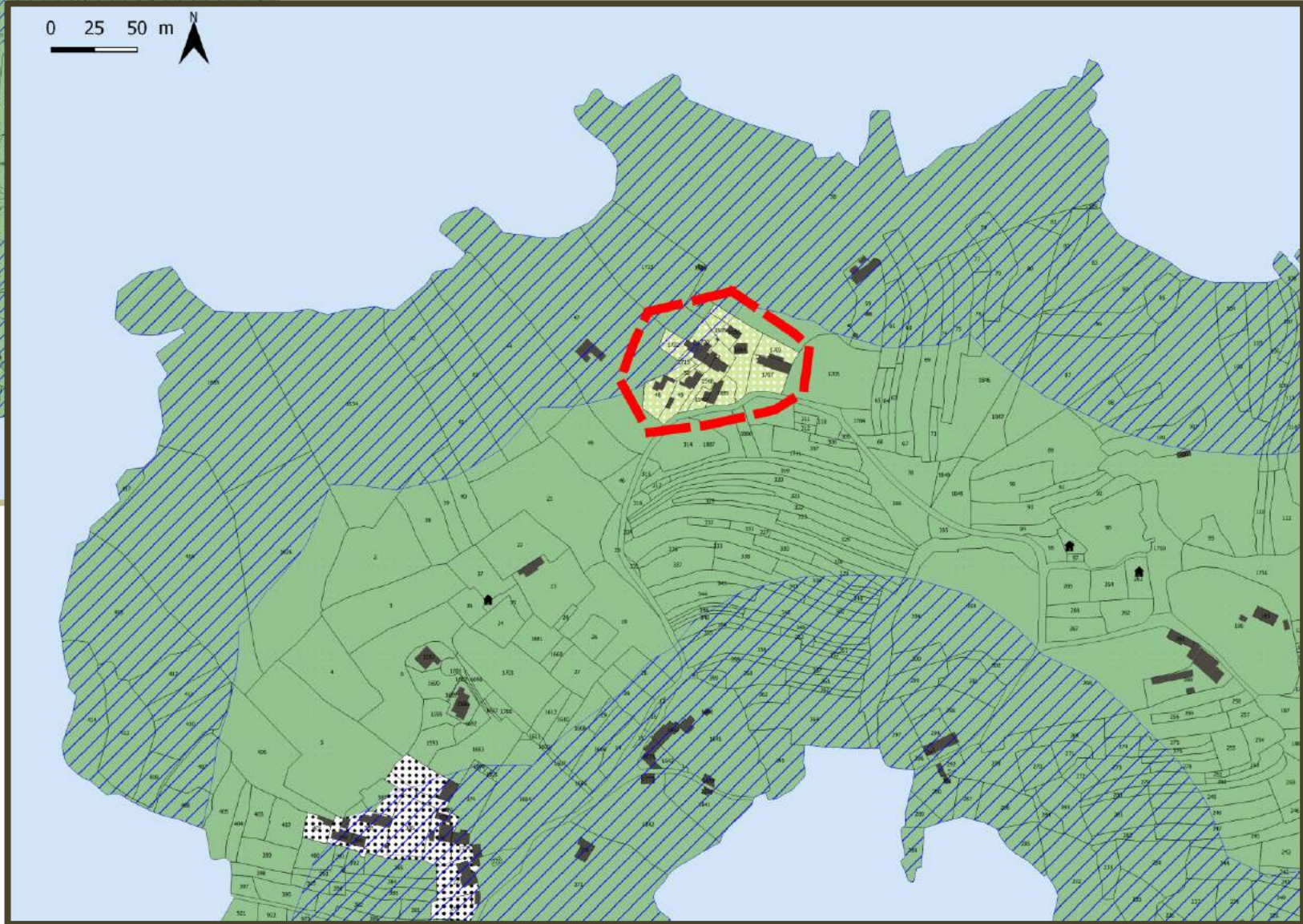


0 25 50 m



Proposition de zonage
pour la révision du PLU
(N)

0 25 50 m



Zonage du PLU en vigueur
(Aer)

- Des zones qui sont très artificialisées
- Des zones qui ne présentent pas de faune ou de flore remarquables
- D'autres zones qui sont, aujourd'hui, classées naturelles (N) pourront être transformées en zones remarquables (Ner)

AGRICOLE REMARQUABLE

Seuls sont autorisés les aménagements légers prévus à l'article R121-5 du code de l'urbanisme.
Ainsi, aucune modification des constructions à usage d'habitation ne peut être faite.

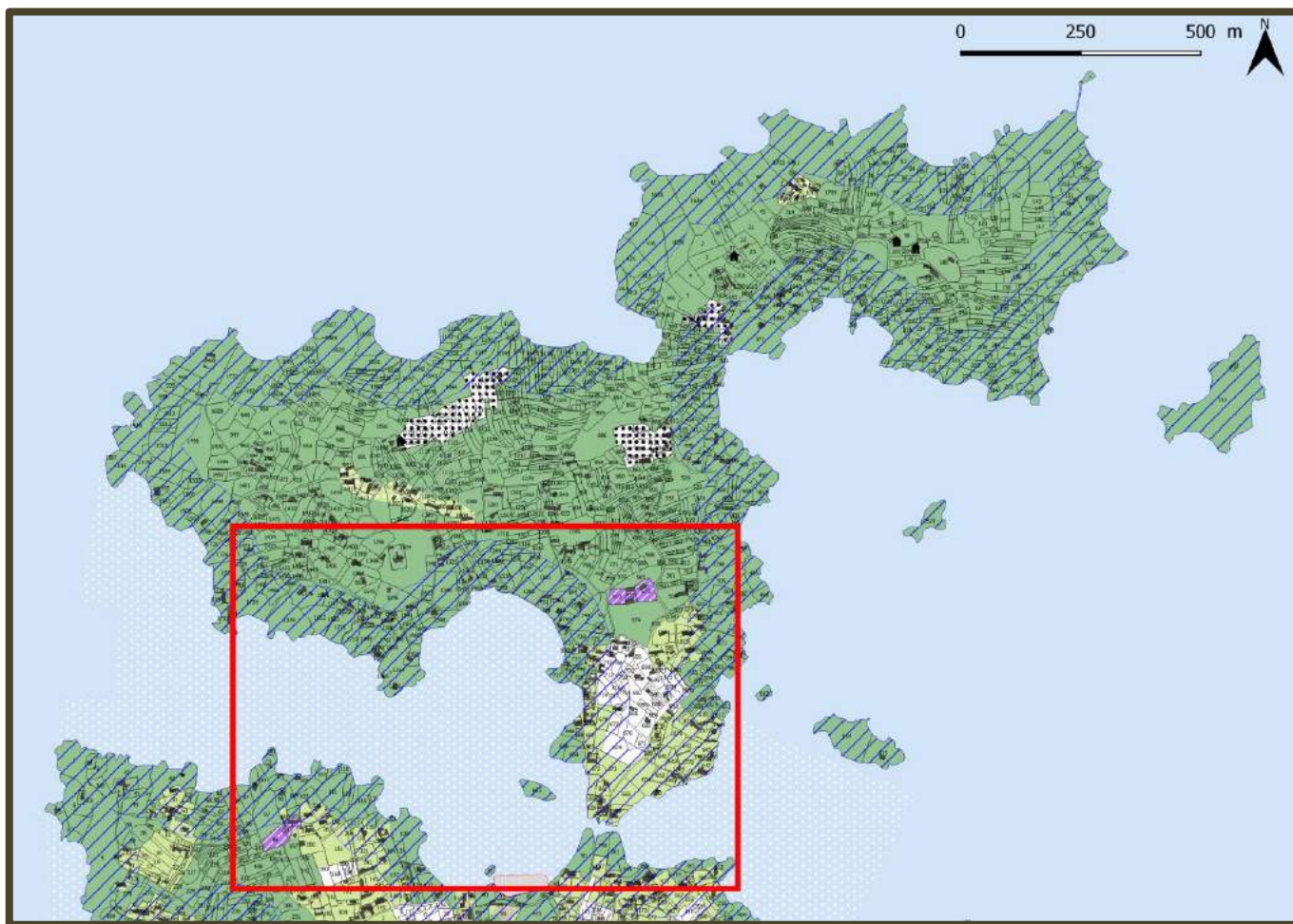
NATURELLE

Sont autorisées :

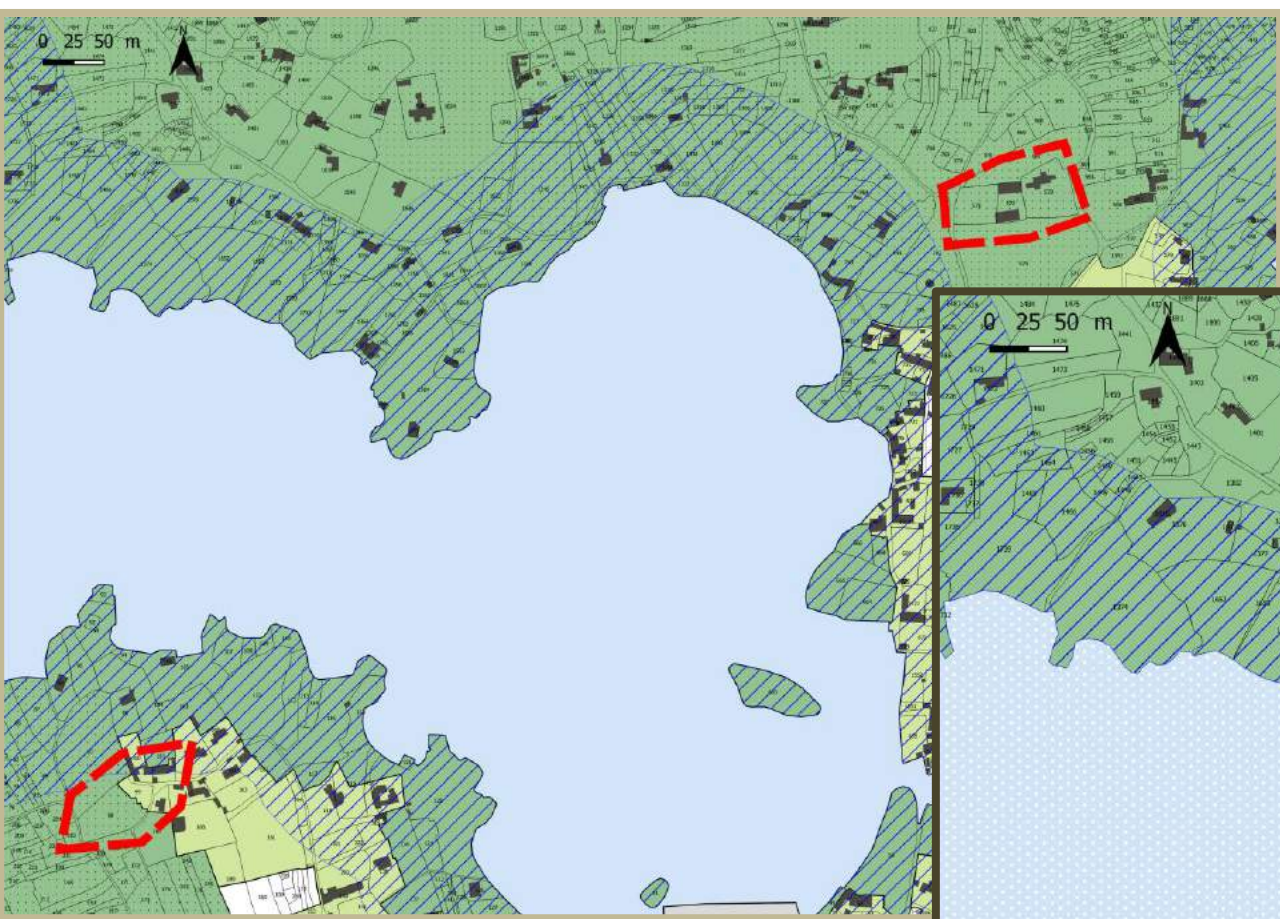
- 1 extension de 50 m² max ou de 40m² max si l'habitation a une surface au sol supérieure à 100m²
- 2 annexes par habitation dans une limite de 10m² sans création de nouveau logement

3 LES PREMIERES REFLEXIONS

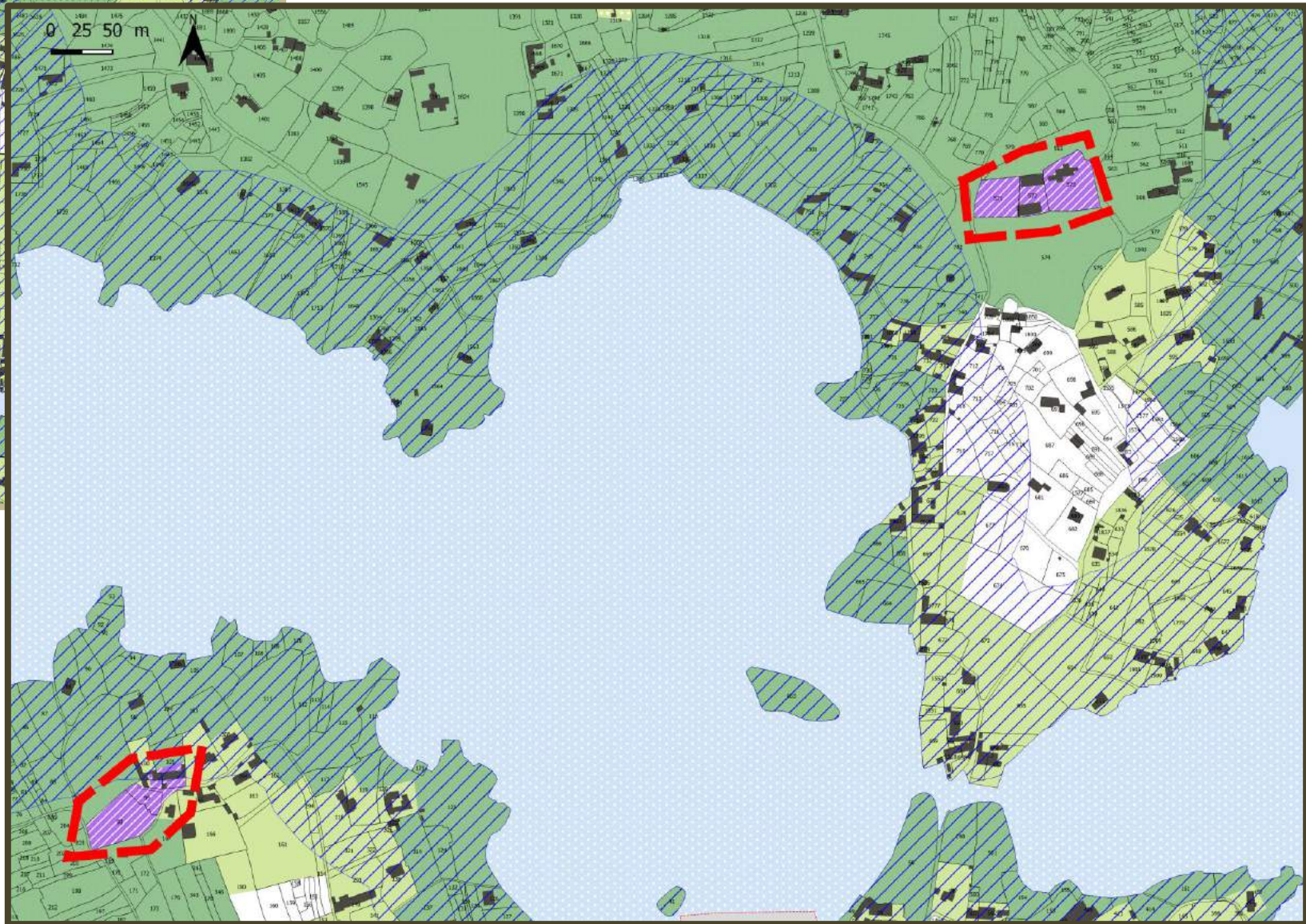
4. Les zones économiques



Proposition de zonage
pour la révision du PLU
(Ne)



Zonage du PLU en vigueur
(Aer + N)



- Création de Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) pour les entreprises situées en dehors des zones urbanisées.

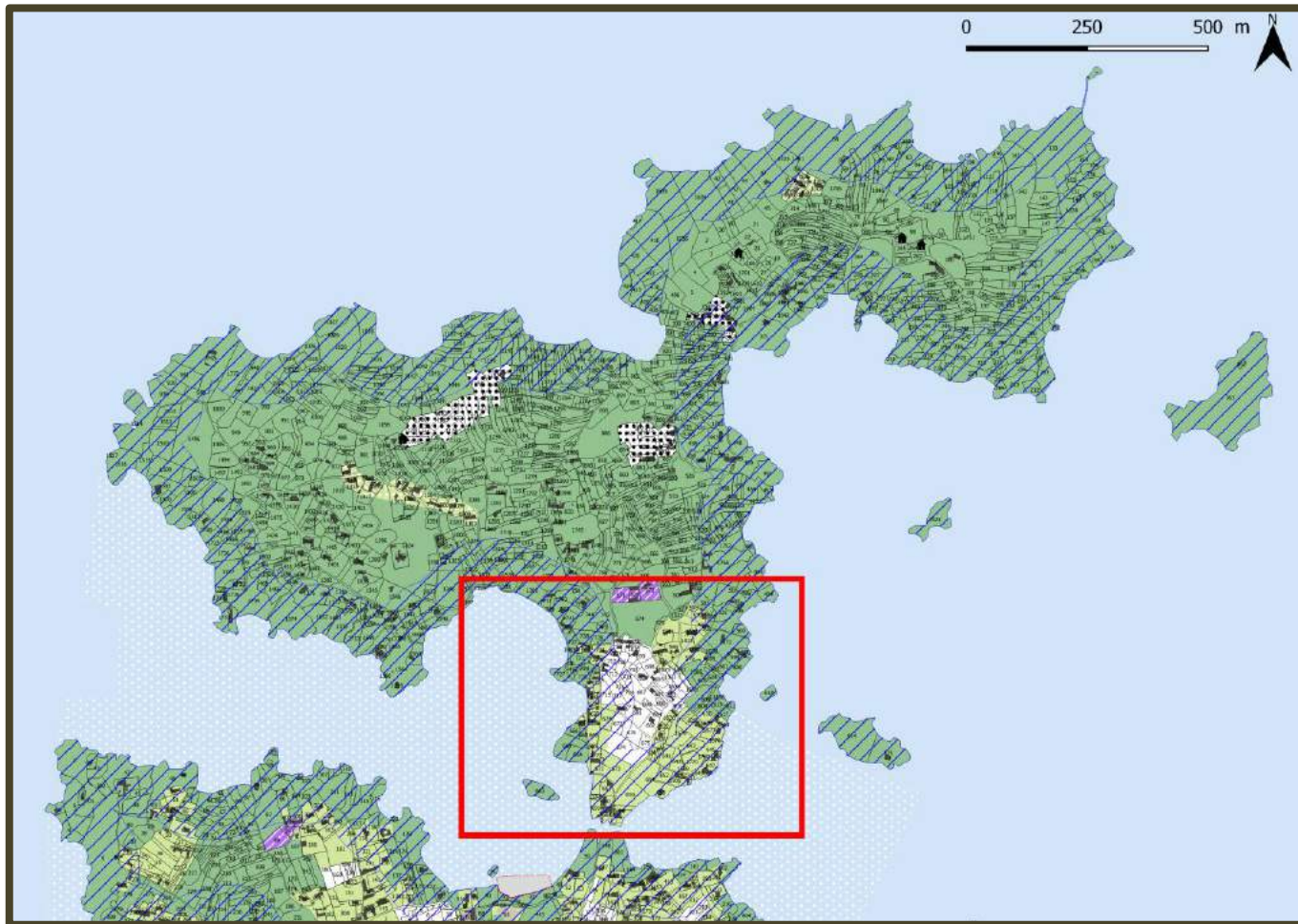
Deux ont été rajoutées:

- L'entreprise Daigre
- L'entreprise Rouvin

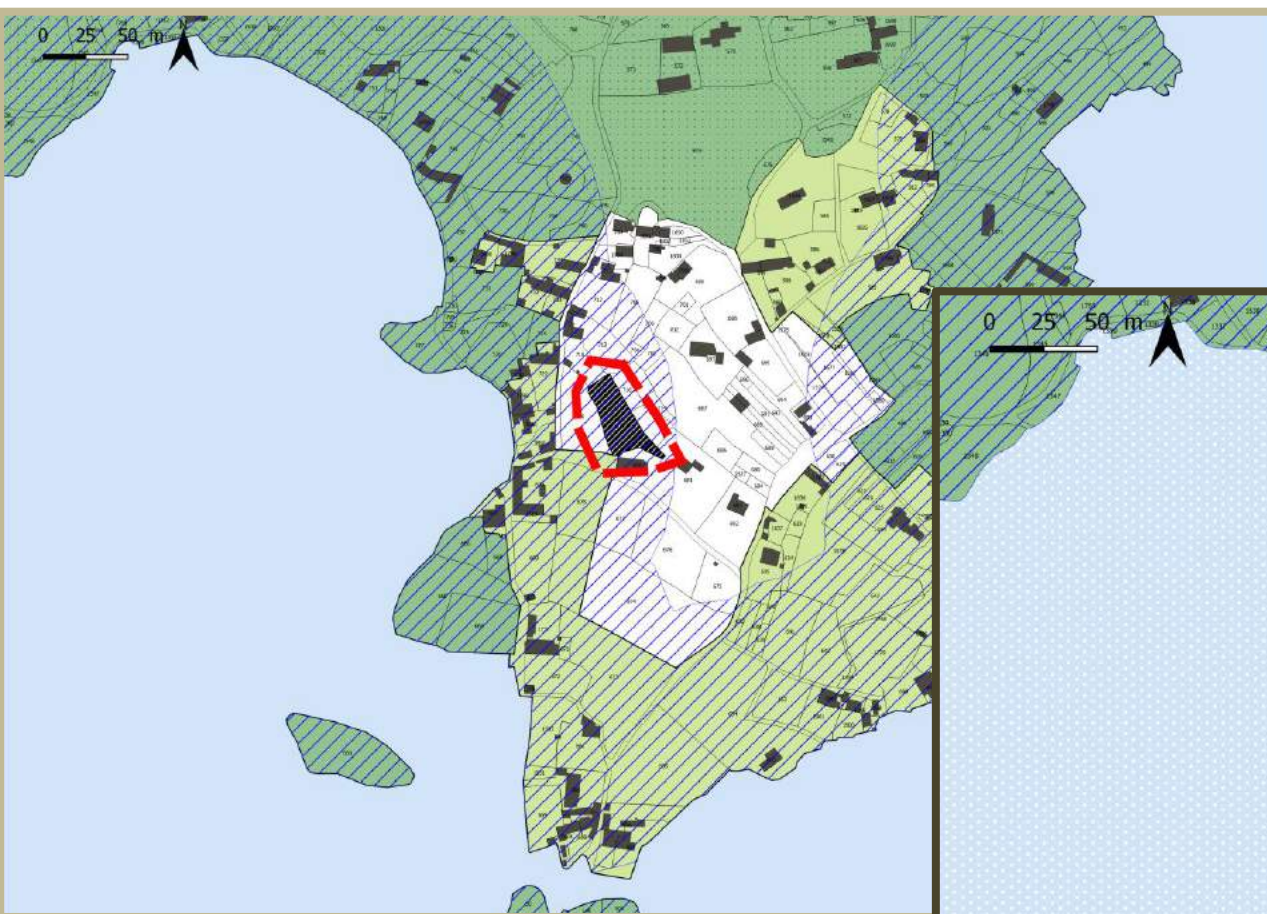
D'autres pourraient l'être prochainement

3 LES PREMIERES REFLEXIONS

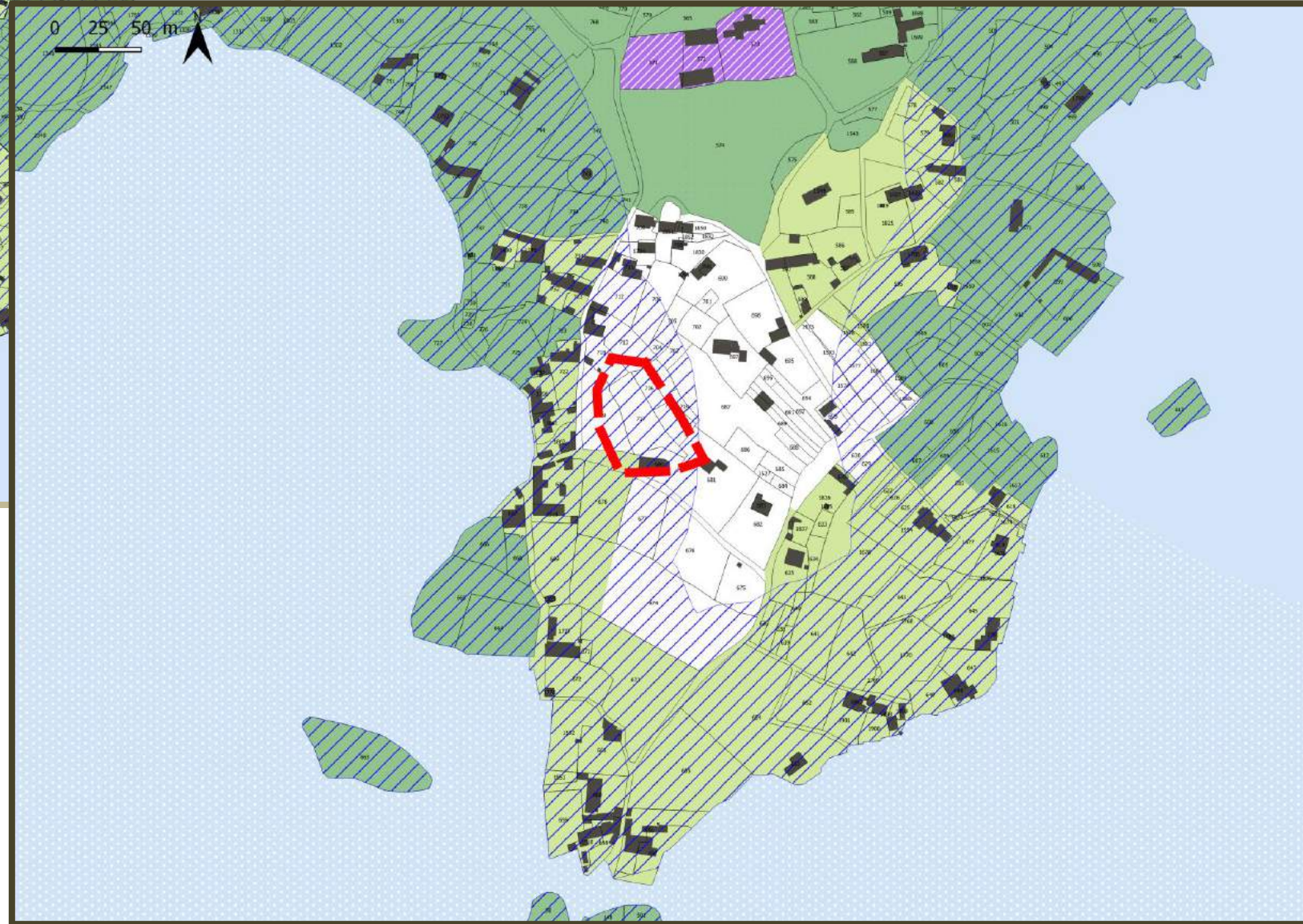
5. Le cimetière



Proposition de zonage
pour la révision du PLU
(A)



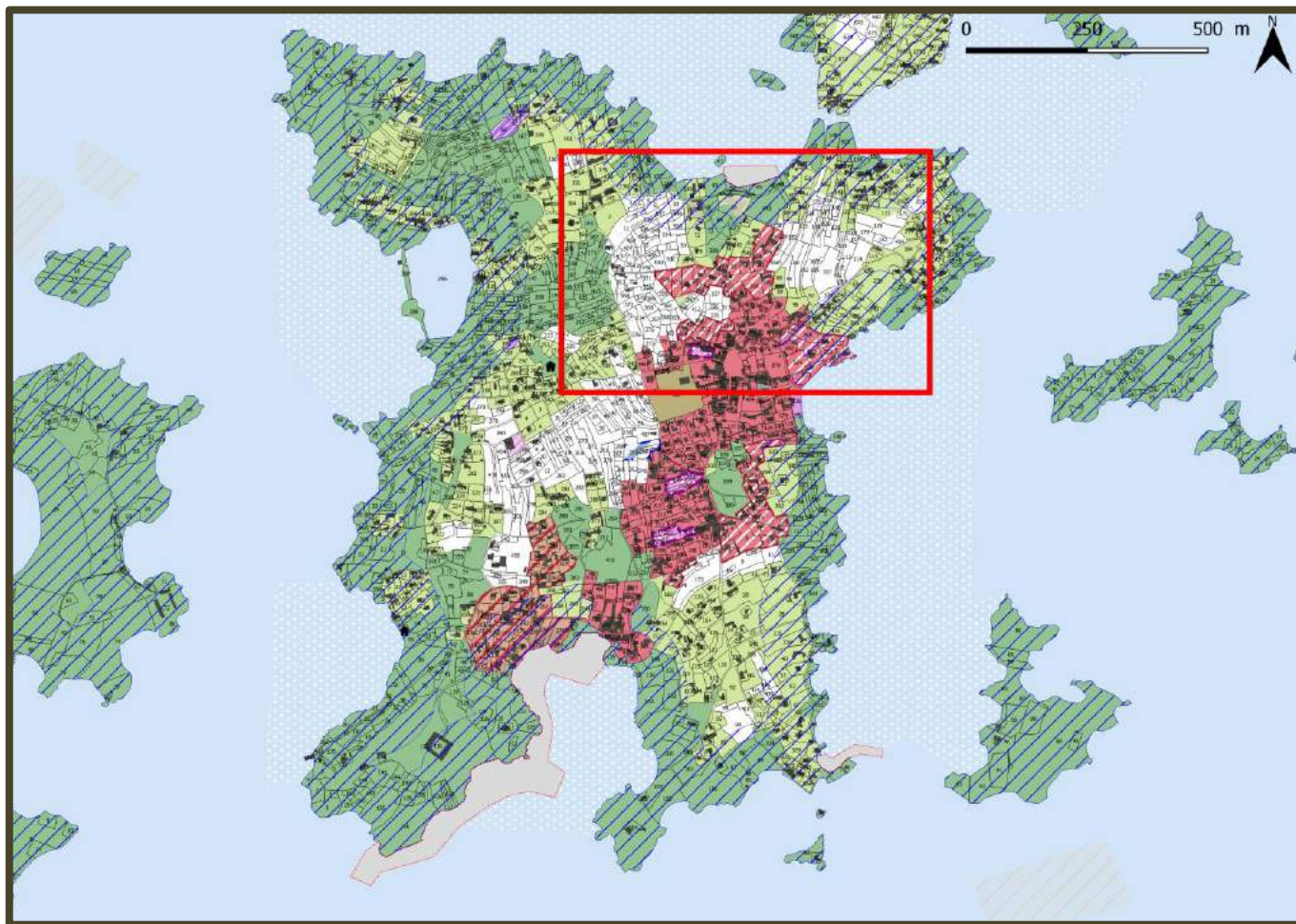
Zonage du PLU en vigueur
(Nc)

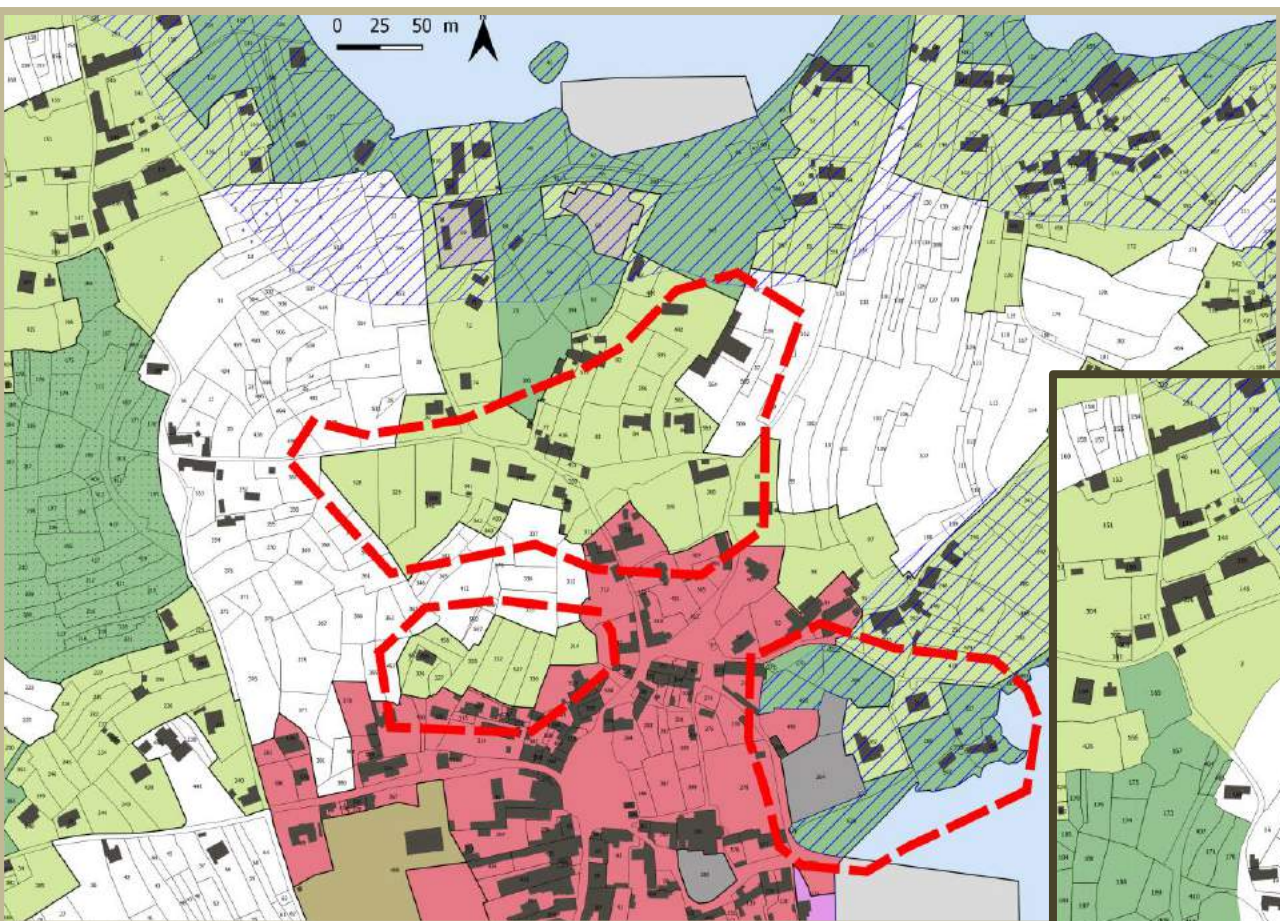


- **Projet de cimetière qui n'a pas de nécessité**
- **Les deux cimetières actuels suffisent après la procédure de récupération des tombes abandonnées.**

3 LES PREMIERES REFLEXIONS

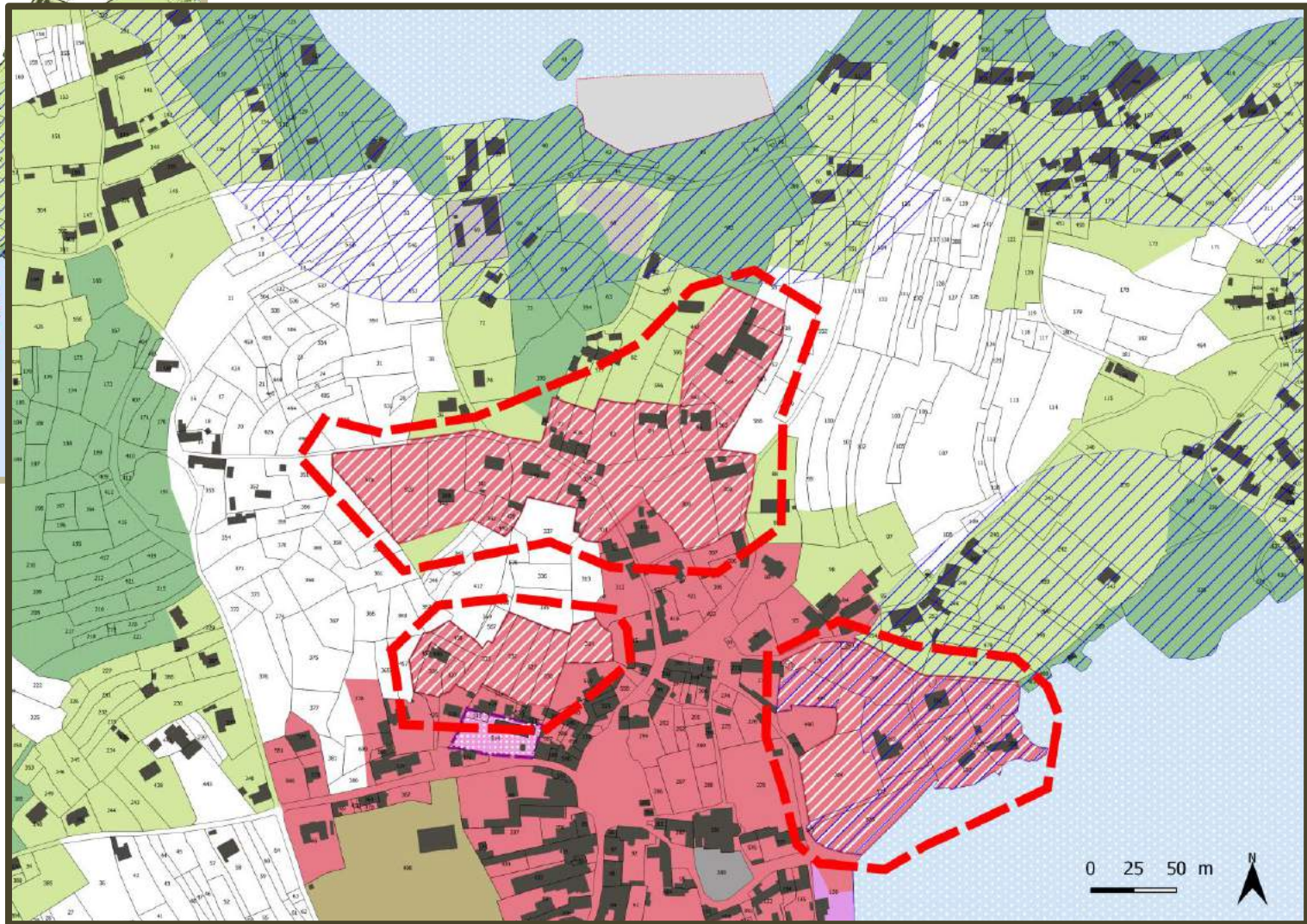
6. Extension du Nord de la zone urbanisée





Proposition de zonage
pour la révision du PLU
(Uh)

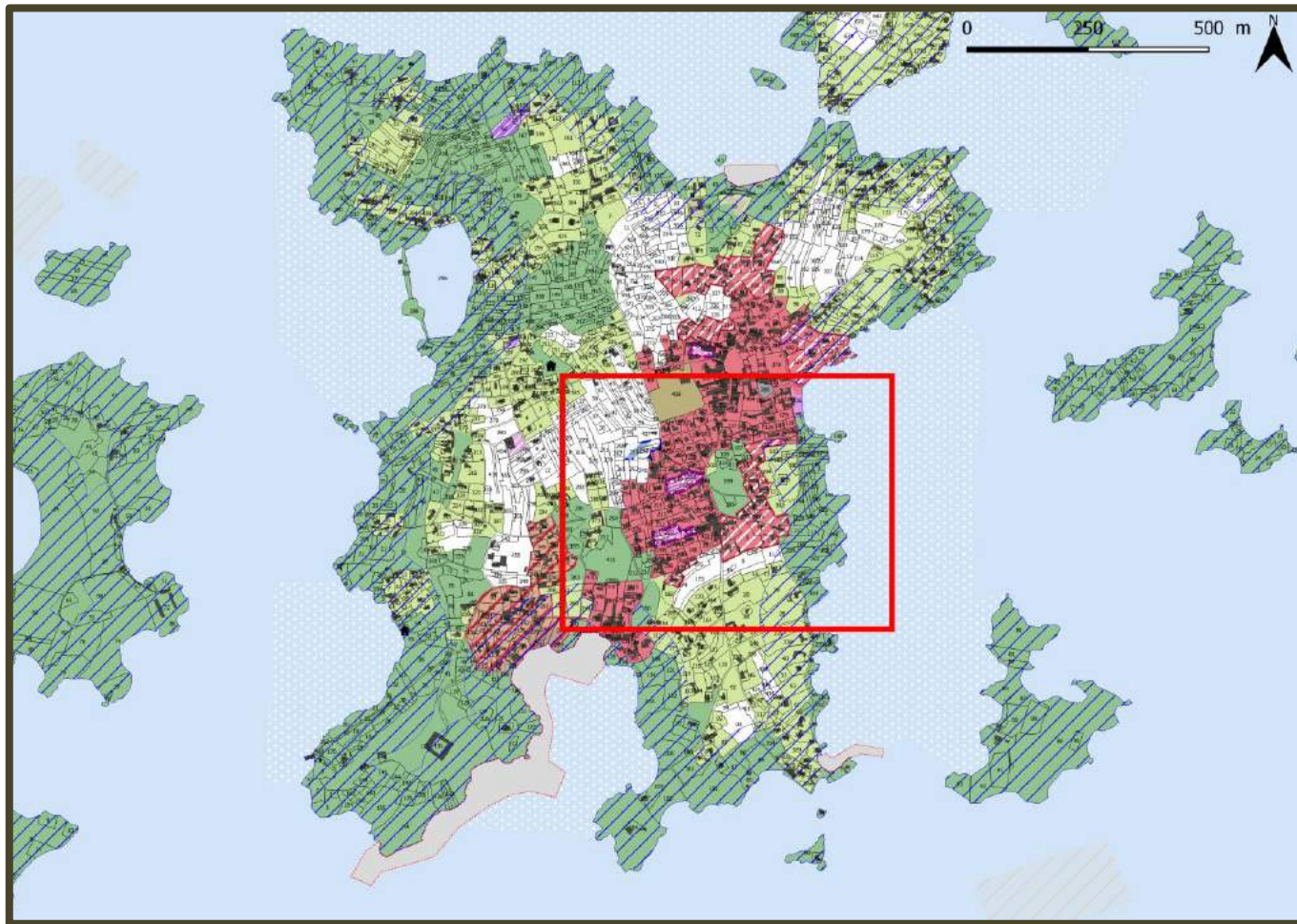
Zonage du PLU en vigueur
(N + Ner)



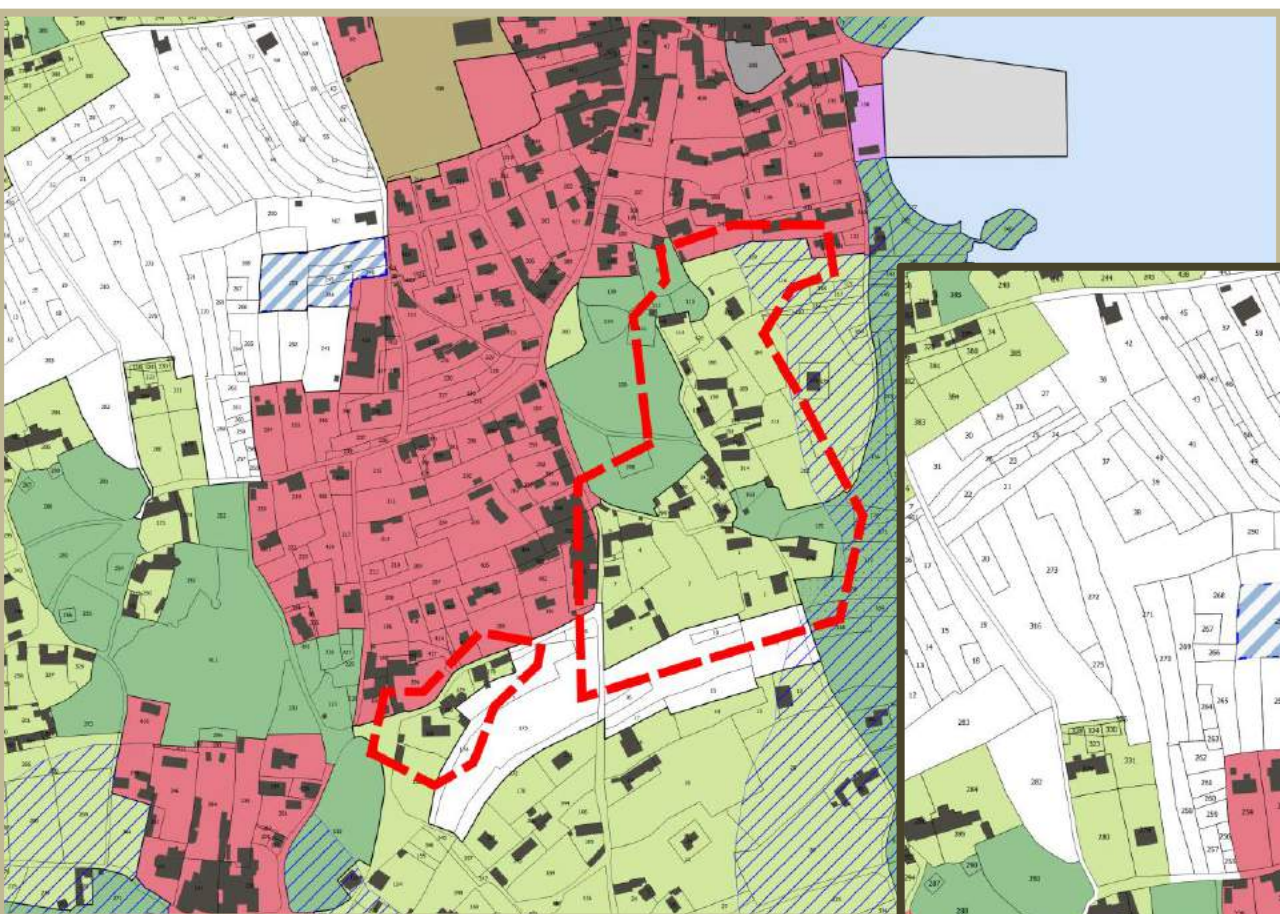
- **Faire correspondre les zones urbanisées à la réalité du terrain donc à la densité des constructions.**
- **Cette extension permet d'intégrer l'entreprise Louail dans la zone urbanisée.**

3 LES PREMIERES REFLEXIONS

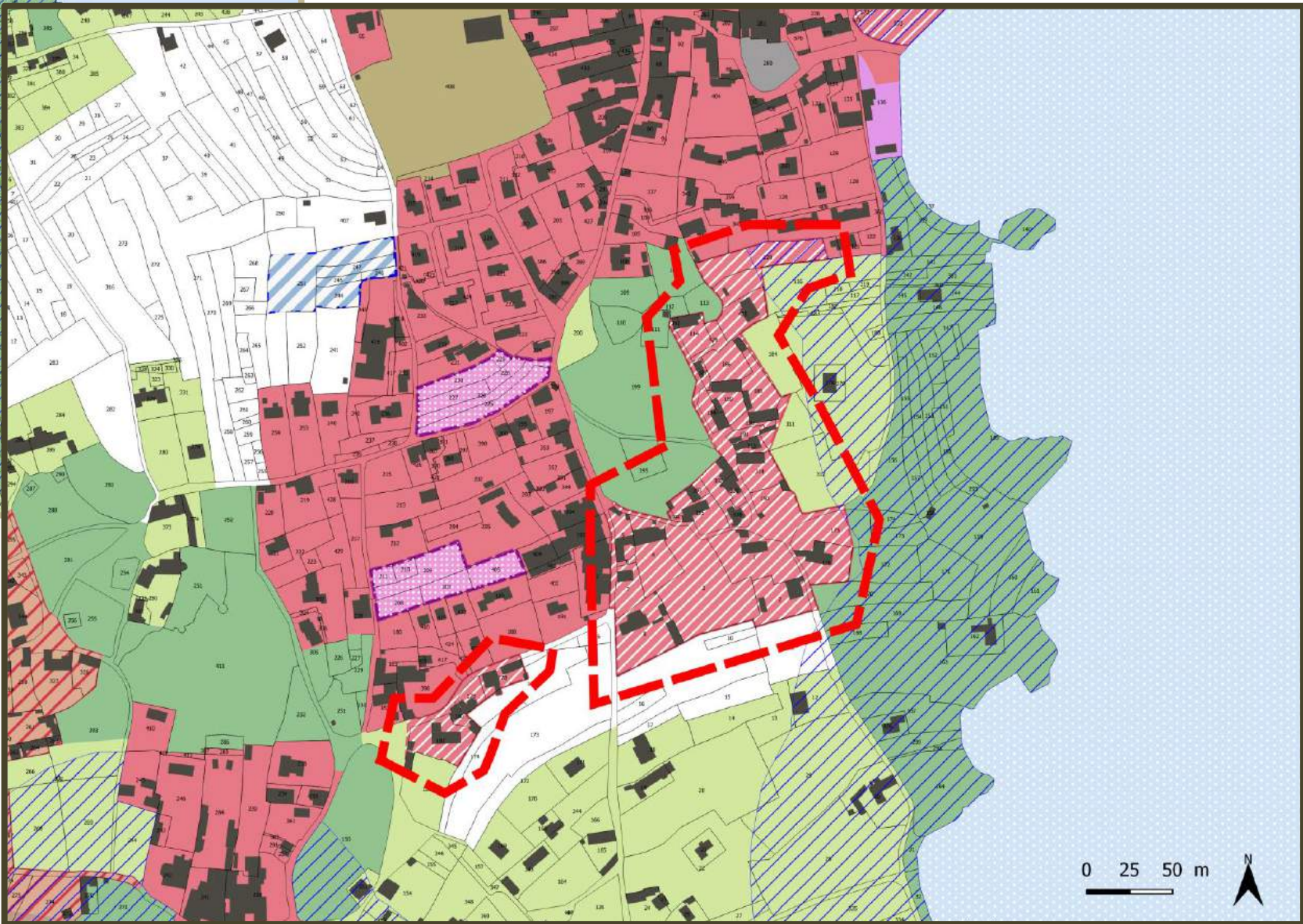
7. Extension du Sud de la zone urbanisée



Proposition de zonage pour la révision du PLU (Uh)



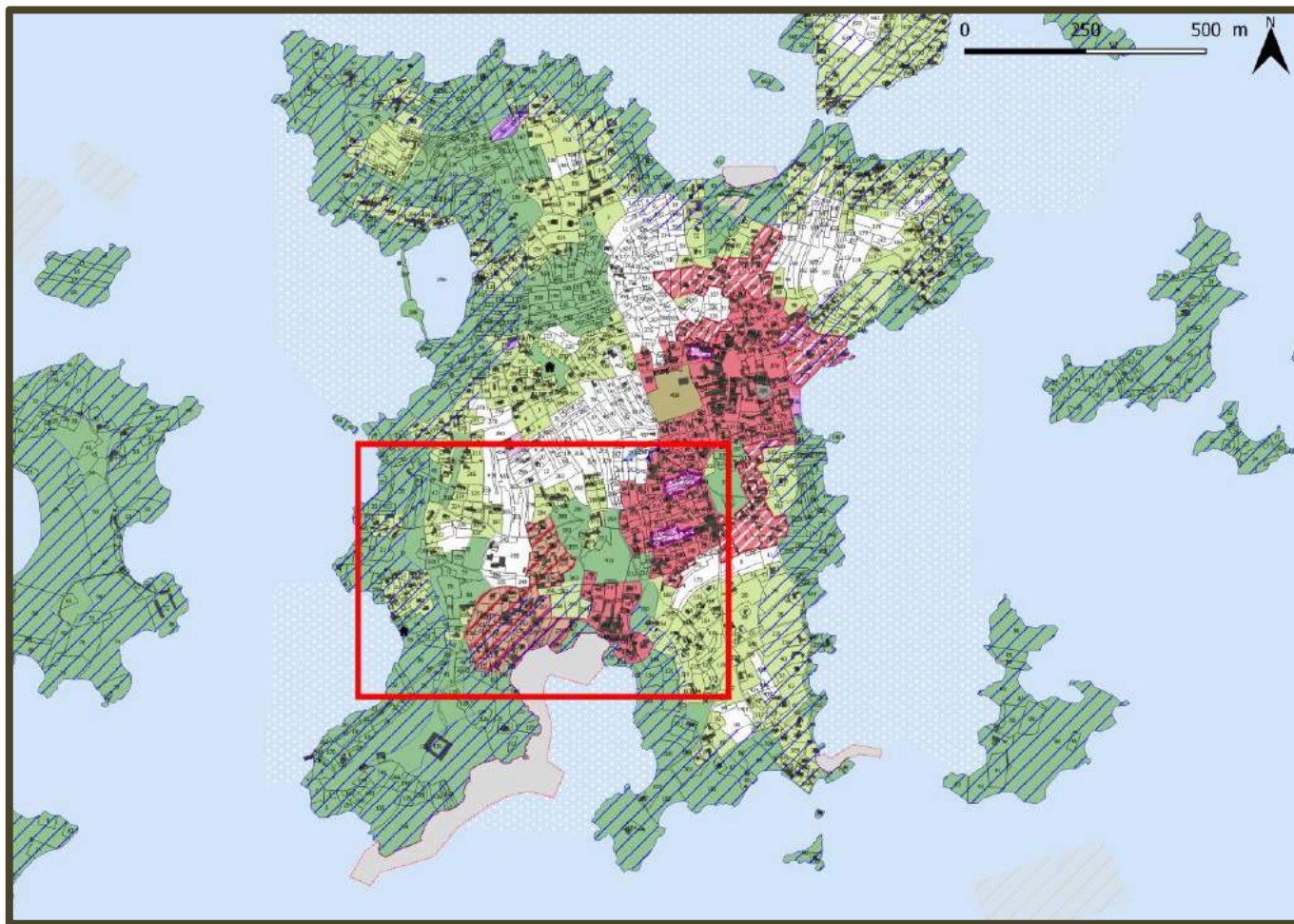
Zonage du PLU en vigueur (N)



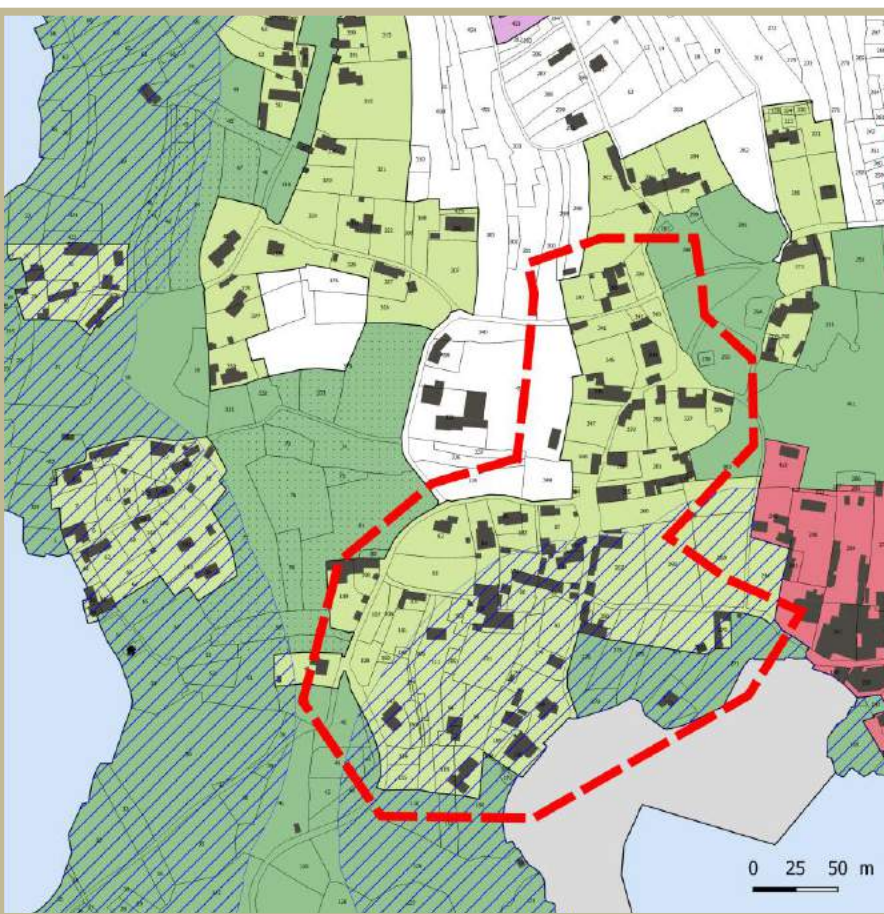
- Cette extension intègre des secteurs avec une **densité importante de constructions.**
- L'intégration dans une zone urbanisée n'entraîne pas nécessairement la **constructibilité des terrains.**

3 LES PREMIERES REFLEXIONS

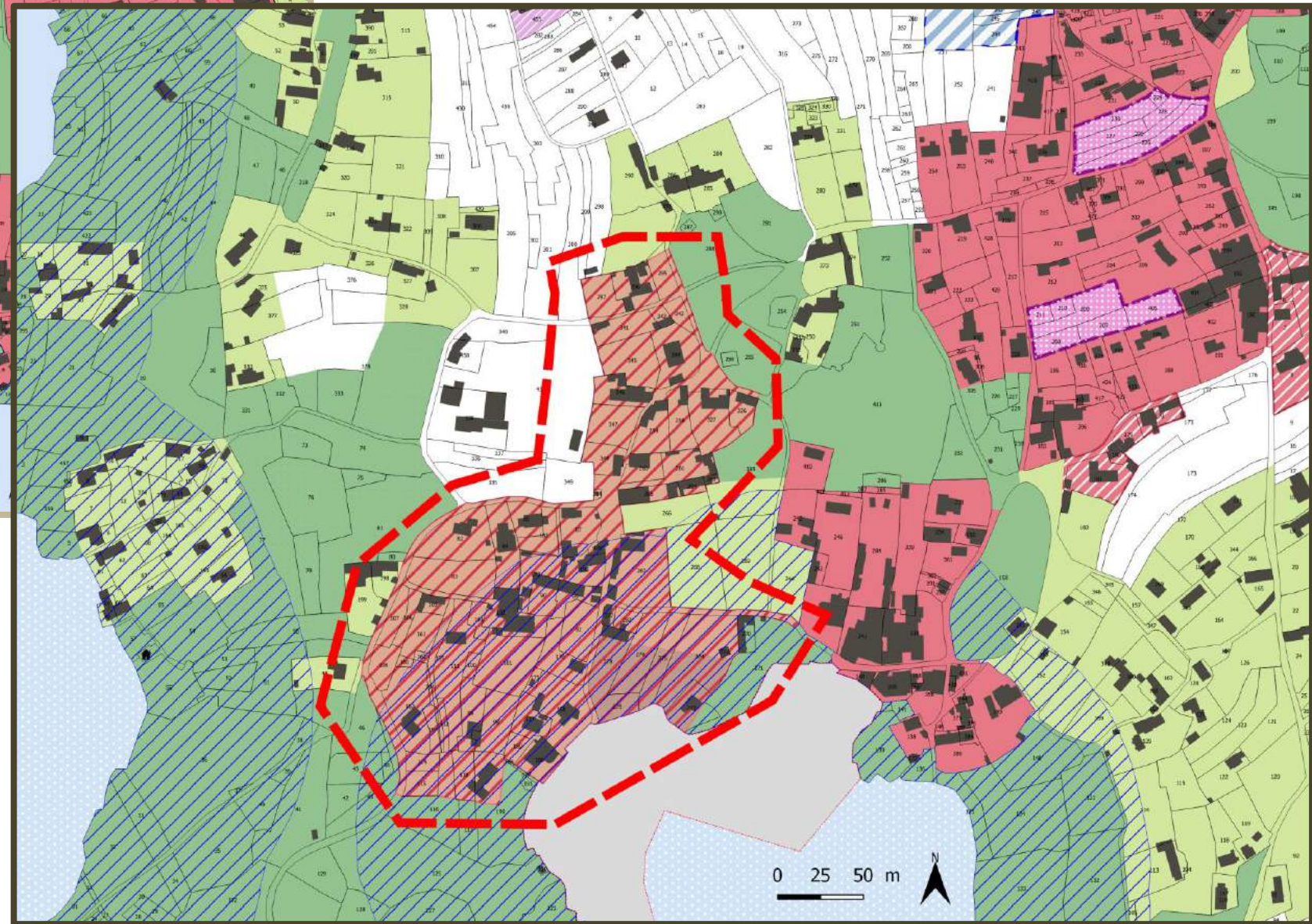
8. Repérage d'une zone urbanisée



Proposition de zonage pour la révision du PLU (Unp)



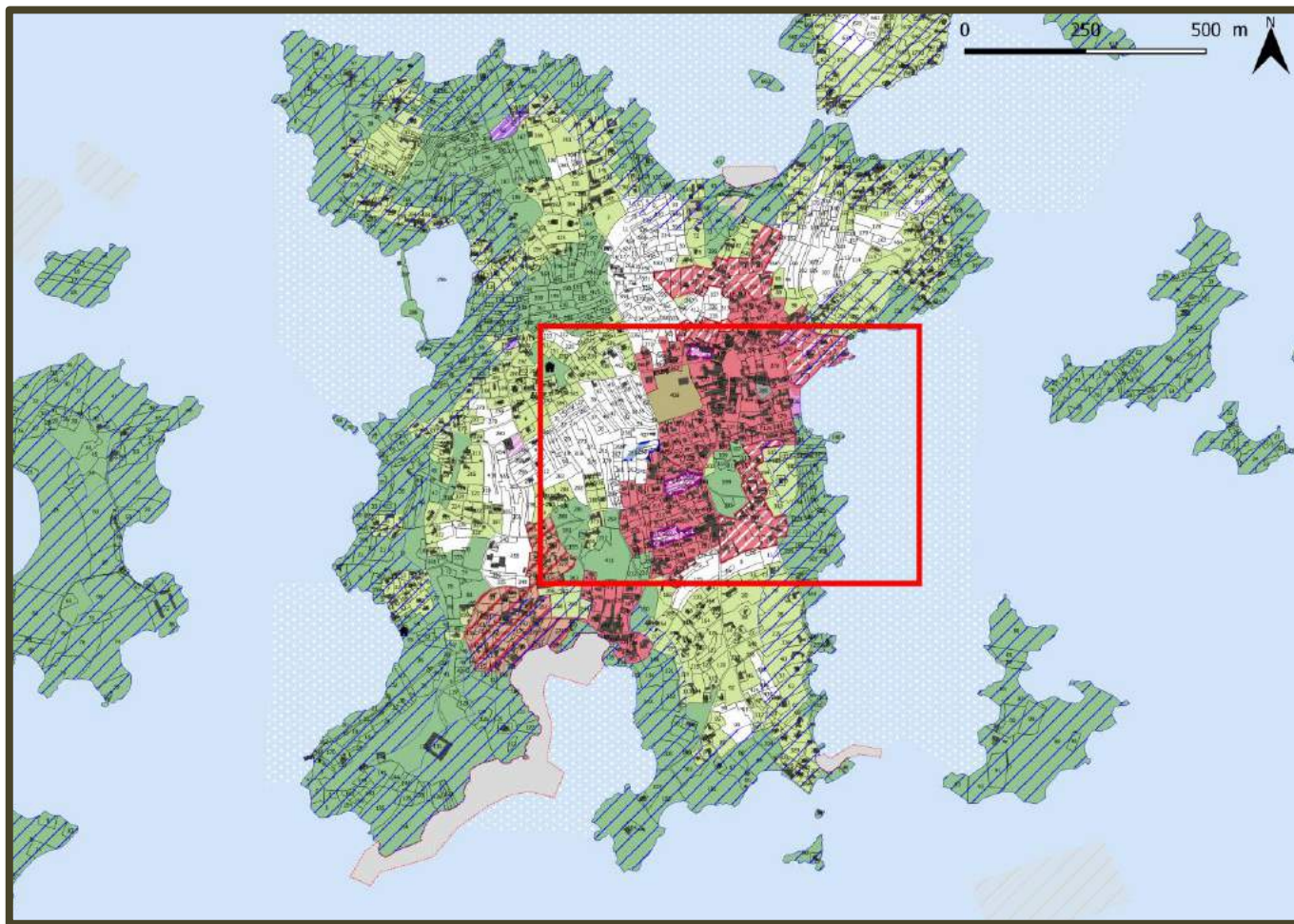
Zonage du PLU en vigueur (N+Ner)



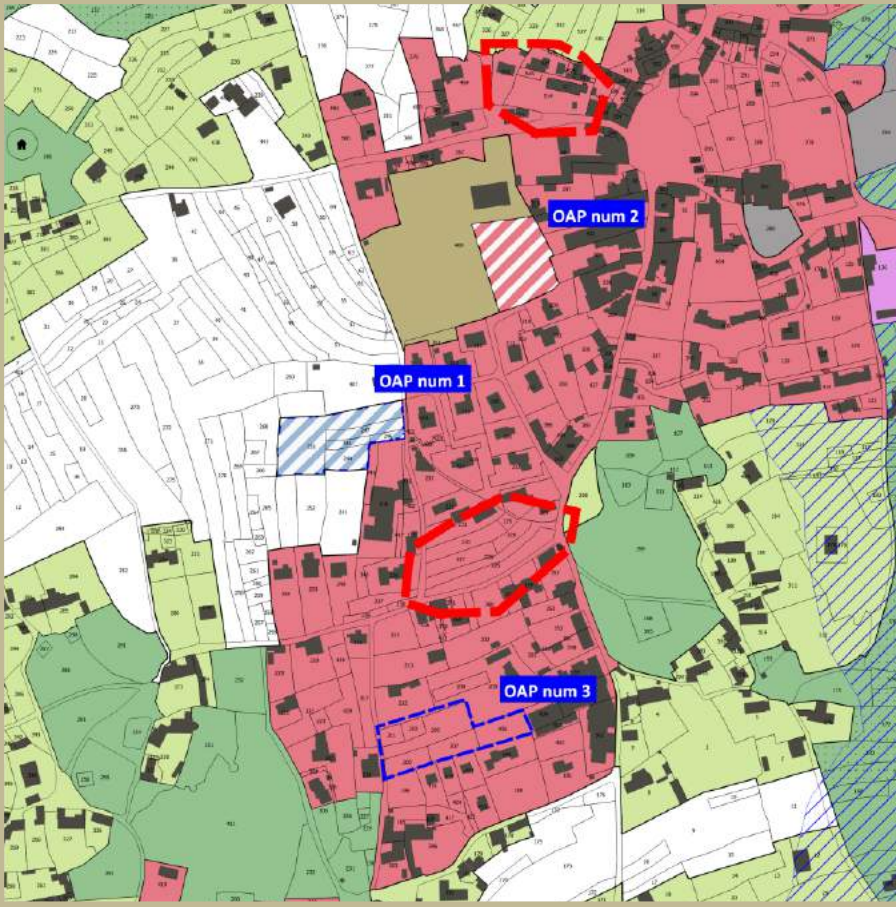
- Zone intensément construite
- **Des règles spécifiques** seront prévues pour cette zone

3 LES PREMIERES REFLEXIONS

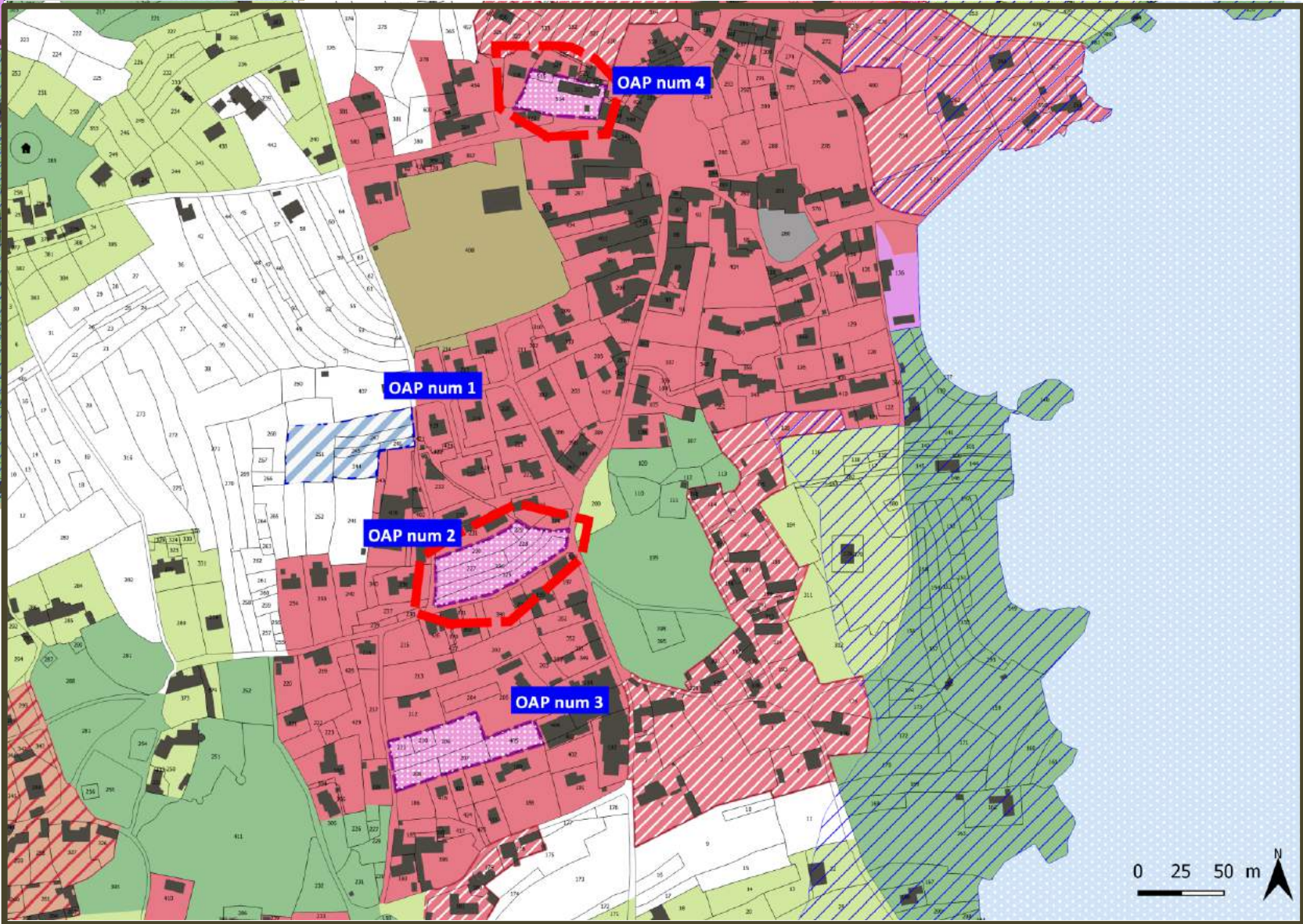
9. Révision des OAP



Proposition de zonage pour la révision du PLU



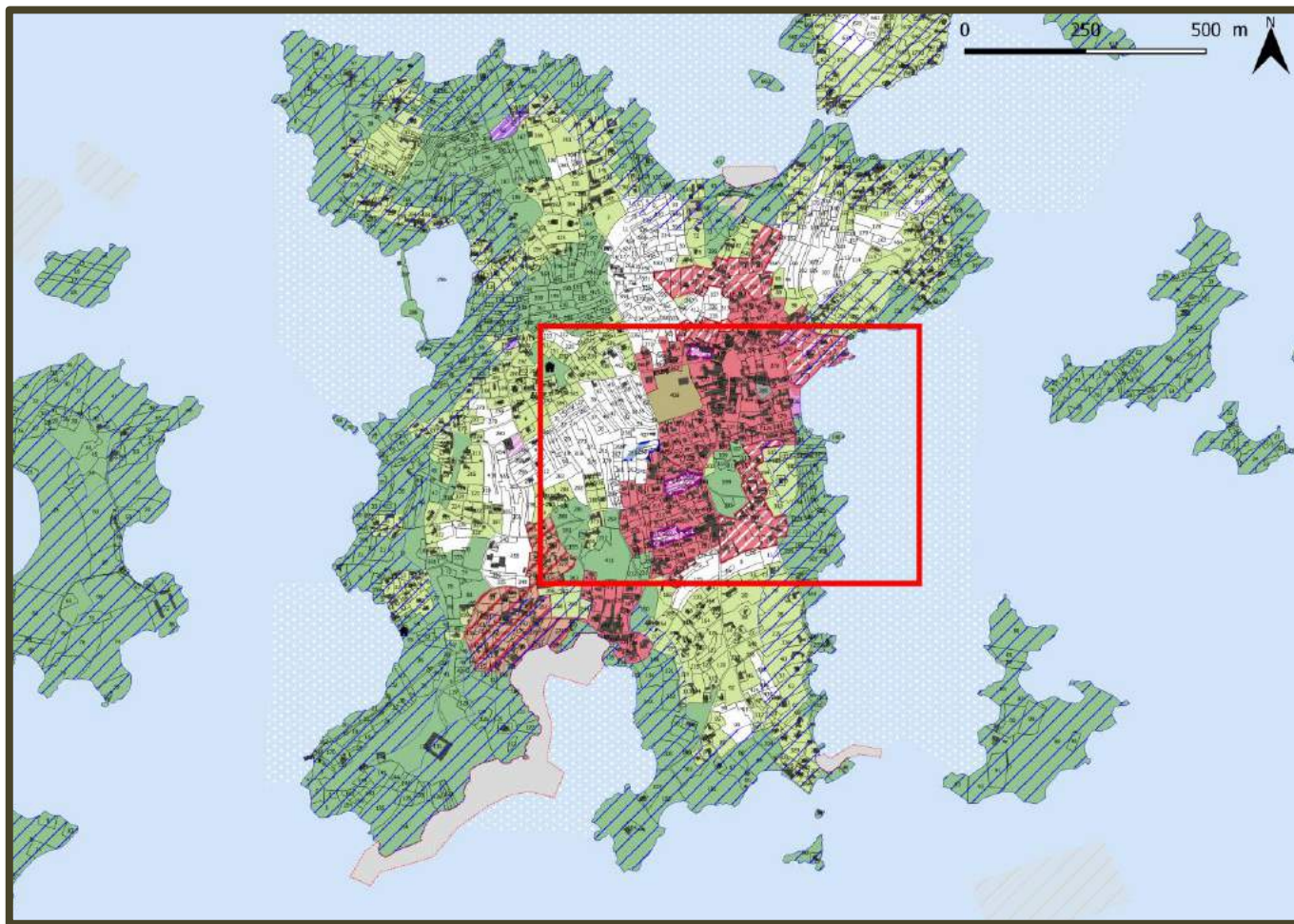
Zonage du PLU en vigueur



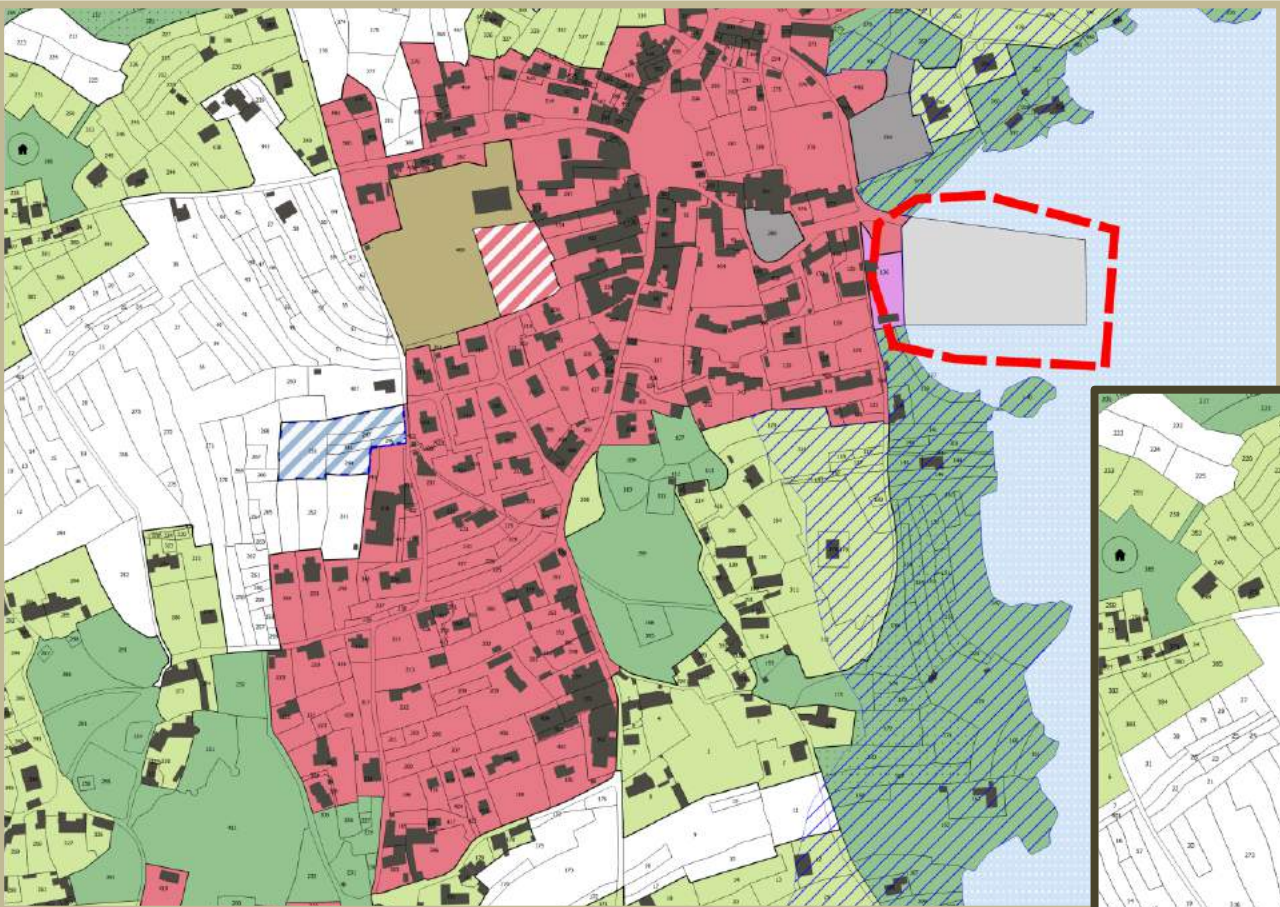
- Une nouvelle opération d'aménagement programmée (OAP) : la n°4 transformation de l'ancien patronage en logement.
- L'OAP n°2 est transférée du terrain de foot au terrain en face de la mairie.
- Les OAP 2, 3 et 4 sont réservées à des opérations avec l'Office Foncier Solidaire (OFS)

3 LES PREMIERES REFLEXIONS

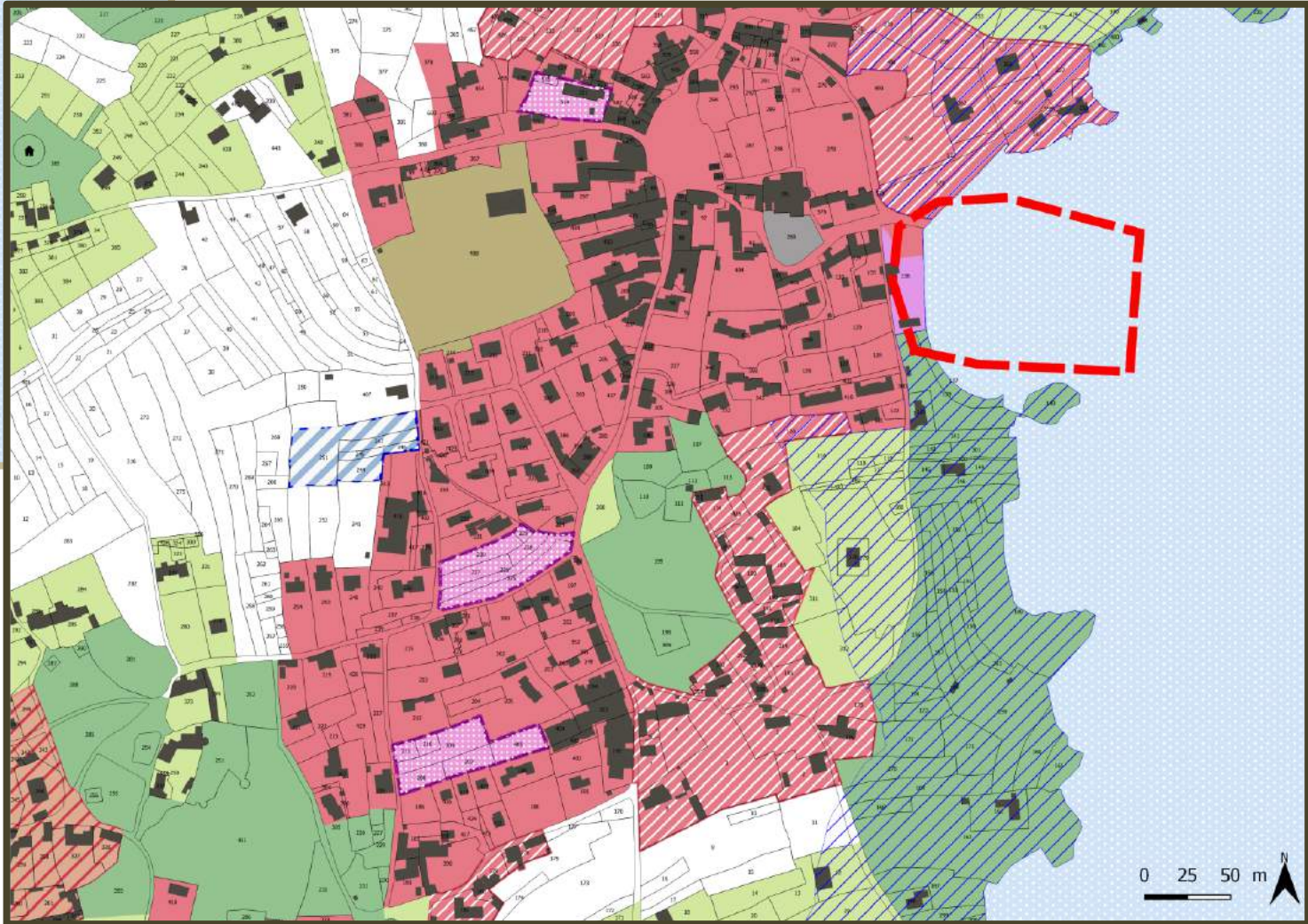
10. Zone d'aménagement portuaire



Proposition de zonage pour la révision du PLU



Zonage du PLU en vigueur (Np)



- La zone d'aménagement portuaire de la grève de l'église est supprimée
- La zone portuaire de la Corderie est privilégiée

4 DISCUSSION AUTOUR DU PROJET DE REVISION DU PLU

Et vous,
qu'en pensez-vous ?

N'hésitez pas à nous faire part de vos remarques dans le **registre papier** disponible en Mairie ou par mél à l'adresse : revisionplu@mairie-brehat.fr