

# **PLAN LOCAL D'URBANISME**

**COMMUNE DE L'ILE DE BREHAT**

**PROJET  
D'AMÉNAGEMENT ET DE  
DÉVELOPPEMENT  
DURABLES**



# SOMMAIRE

**PRÉAMBULE / 5**

**LES AXES FÉDÉRATEURS POUR LE DÉVELOPPEMENT  
DE L'ILE / 7**

**LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES / 11**

**MAITRISER LE DEVELOPPEMENT DE L'ILE / 12**

**FAVORISER ET ORGANISER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DE L'ILE / 14**

**TRANSMETTRE LE PATRIMOINE BREHATIN AUX GENERATIONS FUTURES / 16**

**SYNTHÈSE CARTOGRAPHIQUE / 18**



# PRÉAMBULE

d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, 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, 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.

Le PADD n'est pas directement opposable aux permis de construire ou aux opérations d'aménagement, mais le règlement et les orientations d'aménagement (qui eux sont opposables) doivent être cohérents avec lui. Le PADD en lui-même n'a donc pas de portée juridique normative. Il exprime un projet politique.

Il permet notamment :

- ❖ la tenue d'un débat au sein du conseil municipal sur les orientations générales du projet.

- ❖ de fournir une information claire des engagements des élus à la population.
- ❖ de définir la limite entre la révision générale et la modification du PLU. En ce sens, les modifications de droit commun, modifications simplifiées et les révisions allégées ne devront pas remettre en cause les orientations générales du PADD.

L'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est l'occasion pour les élus de se pencher sur les problématiques identifiées sur le territoire et sur les atouts et opportunités à saisir pour le développement de l'île. Ce moment de réflexion partagée est l'occasion de dessiner un projet de territoire réaliste en proposant des orientations d'aménagement à court, moyen et long terme. Le présent PADD constitue un plan directeur pour les 15 années à venir.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit, sur l'ensemble de la commune et pour la durée de vie du Plan local d'urbanisme (PLU), les orientations générales des politiques





# LES AXES FÉDÉRATEURS POUR LE DÉVELOPPEMENT DE L'ILE

Le PADD est issu des conclusions du diagnostic territorial.

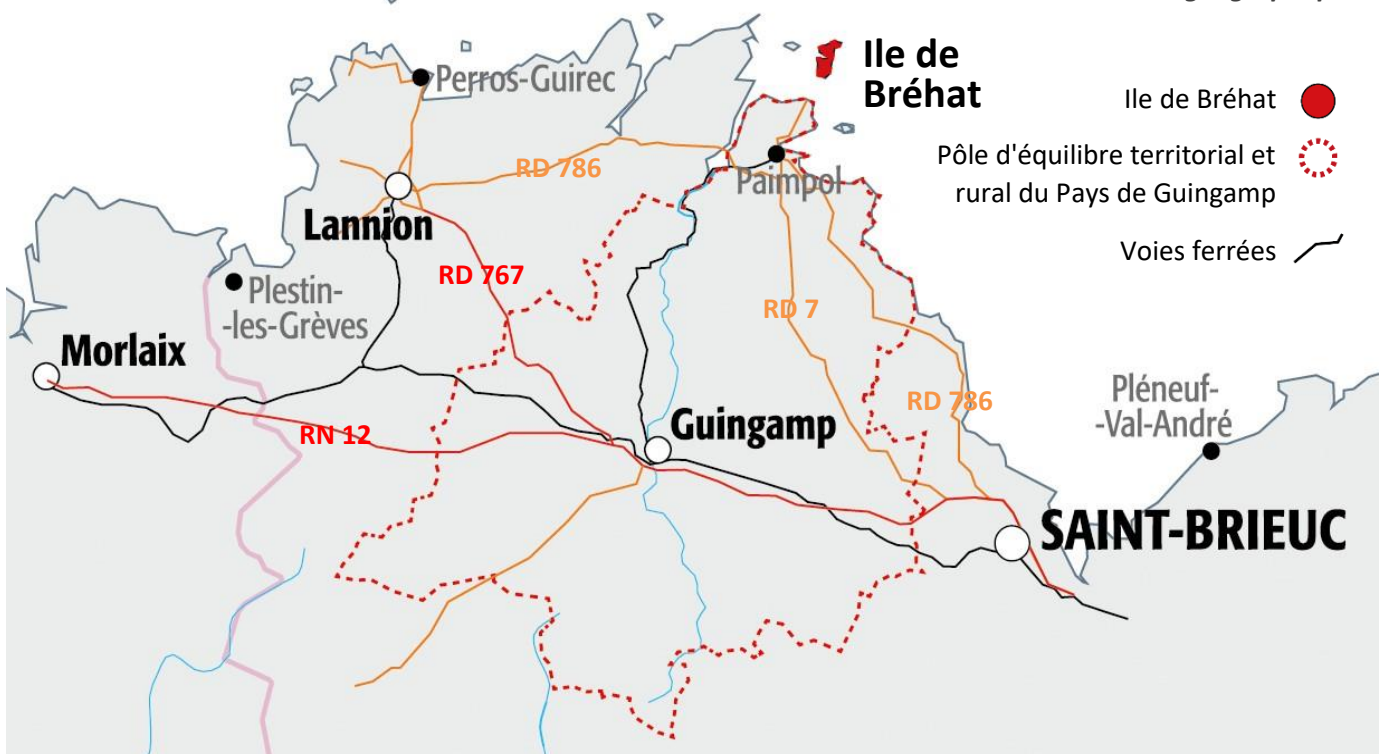
Situé au nord de la pointe de l'Arcouest, l'archipel de l'île de Bréhat comprend les deux îles principales et une vingtaine d'îles et îlots qui s'étendent sur 309 hectares. L'environnement exceptionnel de l'île lui confère une grande renommée, faisant du tourisme le principal moteur de son économie.

À l'instar de la plupart des communes littorales bretonnes, son développement s'est opéré, au fil des siècles, sous la forme d'une urbanisation diffuse. Cette dispersion s'explique d'abord par la nécessité d'utiliser au mieux les terres agricoles de qualité en réservant les terres moins fertiles pour la construction.

À la fin du 19<sup>e</sup> siècle, cette tendance s'est poursuivie avec le développement du tourisme et la construction de nombreuses maisons secondaires, tout particulièrement dans la partie sud de la commune. La recherche des panoramas et des points de vue sur la mer a fortement orienté leur implantation.

Le tissu économique de l'île est caractérisé par de nombreux commerces présents en centre-bourg et au Port Clos et par un réseau de petites entreprises qui sont des atouts à préserver.

▣ *Le contexte administratif et géographique*





**Le projet de la commune s'appuie sur un développement maîtrisé et adapté à la réalité de son territoire insulaire.** Il promeut un développement permettant l'accueil de tous, notamment de jeunes ménages et favorise le maintien et le développement des activités économiques tout en préservant les multiples richesses naturelles et paysagères de la commune qui font partie des fondements de son attractivité.

Dans un contexte de développement très contraint par l'équilibre fragile de l'environnement et du paysage de l'île, le principal enjeu pour la municipalité est de permettre à la collectivité de maîtriser le développement de l'île tout en favorisant l'accueil de jeunes ménages. De façon plus générale, les élus souhaitent que le bourg soit le principal espace de vie où cohabitent, habitations, commerces et activités artisanales.

**Trois axes d'actions ont été identifiés :**

- ❖ **Maîtriser le développement de l'île**
- ❖ **Favoriser et organiser le développement économique de l'île**
- ❖ **Transmettre le patrimoine bréhatin aux générations futures**

La stratégie de développement de la commune s'articule autour de ces axes. Ceux-ci ont été déclinés en sous-objectifs afin de définir clairement les orientations à

mettre en œuvre dans le futur. Les thèmes présentés sont transversaux et peuvent être abordés sous plusieurs angles. Une orientation peut répondre à plusieurs objectifs.





# LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES

**MAITRISER LE DEVELOPPEMENT DE L'ILE / 12**

**FAVORISER ET ORGANISER LE  
DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DE L'ILE / 14**

**TRANSMETTRE LE PATRIMOINE BREHATIN AUX  
GENERATIONS FUTURES / 16**

**SYNTHÈSE CARTOGRAPHIQUE / 18**

## MAITRISER LE DEVELOPPEMENT DE L'ILE

### Favoriser le maintien d'une population permanente

Hormis une période positive dans les années 2000, la variation annuelle moyenne de la population a été négative depuis 1968.

Les élus souhaitent favoriser le maintien d'une population permanente sur les 15 années à venir. Sur la période 2017 / 2032, la commune souhaite accueillir de nouveaux habitants.

Afin d'atteindre cet objectif politique, il est estimé que la production de 20 logements publics nouveaux serait nécessaire sur la période 2017 / 2032, soit un rythme moyen de 1,33 logement public par an.

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

La commune souhaite attirer en priorité de jeunes ménages. Les caractéristiques du parc de logements et les prix du foncier de l'île rendent difficile l'installation des ménages les plus modestes. L'enjeu est de diversifier l'offre et de tendre vers une meilleure adéquation entre les besoins de la population et la structure du parc de logements. La municipalité souhaite à cette fin, assurer une production de logements essentiellement public.

Afin d'atteindre cet objectif, il s'agira également de poursuivre

une politique de constitution de réserves foncières.

### Stopper le mitage de l'île

La municipalité souhaite que les nouveaux logements permettent, d'une part, l'accueil de nouveaux ménages, et d'autre part, un impact minimal sur l'environnement et les paysages. La commune souhaite proscrire toute nouvelle forme de mitage du territoire.

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

Les nouveaux logements seront essentiellement édifiés au sein des espaces urbanisés. Cela présente pour ces derniers l'avantage de contribuer à maintenir leur dynamisme. De plus, la proximité des services constitue un élément favorable au bien-être des habitants. Enfin, cela permet de maîtriser les coûts, notamment d'extension des réseaux.

#### ❖ Compléter le tissu existant

La collectivité possède quelques secteurs non bâtis situés dans le tissu urbain. Dans un souci de maîtrise foncière, de respect des espaces naturels et agricoles, et de la qualité architecturale, ainsi que de la préservation des paysages, les nouvelles constructions à usage d'habitation se feront uniquement par densification du tissu urbain existant.

### ❖ Favoriser la réhabilitation de l'existant

Plusieurs bâtiments du centre-bourg présentent un potentiel de réhabilitation. Leur transformation en logements sera à favoriser afin d'offrir la possibilité à de nouveaux ménages de s'installer au centre du bourg. Sur les 20 logements publics nouveaux à produire dans les 15 prochaines années, une quinzaine est prévue en réhabilitation de bâtis existants, réalisés dans le respect de la qualité du site et de l'architecture.

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

La municipalité souhaite interdire le changement de destination de tout immeuble (bâti ou non) y compris les bâtiments d'activités économiques en habitation excepté pour les besoins de la collectivité dans les espaces agricoles et naturels.

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

La commune dispose d'un réseau d'énergie électrique. L'évolution de l'urbanisation envisagée (par densification des espaces urbanisés) permettra de favoriser l'optimisation de ce réseau.

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

Le choix des aménagements devra prendre en compte plusieurs points pour s'intégrer au mieux dans le paysage de l'île.

La préservation des points de vue de qualité sera recherchée. Une attention sera à porter aux franges urbaines en privilégiant la plantation de végétaux locaux dans le but de préserver le paysage typique de l'île.

Le lieu de vie principal de l'île, situé autour de la place du bourg, devra être affirmé.

Toute nouvelle construction d'habitation 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. Une attention particulière sera apportée à la qualité architecturale des nouvelles constructions et à leur insertion, en étudiant l'environnement et le bâti existant.

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

La commune possède actuellement une offre en équipements et en services de bon niveau.

À moyen terme, l'évolution programmée de la population communale n'engendrera pas de besoins supplémentaires importants.

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

La commune a la volonté de continuer à limiter le nombre de véhicules en circulation.

Les véhicules motorisés sont essentiellement des tracteurs pouvant circuler dans les chemins de l'archipel.

Il existe une DSP organisant le transport de personnes par un petit train routier.

Par ailleurs, la commune a la particularité de posséder son propre véhicule de transport équipé pour les personnes à mobilité réduite.

Tout véhicule motorisé doit faire l'objet d'une autorisation du maire. Dans ce cadre, la commune souhaite favoriser les véhicules respectueux de l'environnement.

Le réseau existant de cheminements piétons est très développé, bien identifié et entretenu. Les élus souhaitent le maintenir.

Par ailleurs, la municipalité souhaite maintenir le lien maritime avec le continent en permettant les aménagements nécessaires au bon fonctionnement des ports.

## FAVORISER ET ORGANISER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DE L'ILE

Le tissu économique de l'île est caractérisé par de nombreux commerces présents en centre-bourg et au Port Clos et par un réseau de petites entreprises qui sont des atouts à préserver.

### 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 municipalité 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.

Elle pourra accueillir des activités de transformation de produits locaux issus de l'agriculture ou de la mer. Les algues représentent par exemple une ressource exceptionnelle qui est actuellement très peu exploitée.

Le maintien des activités sur l'ensemble du territoire est également favorisé mais leur possibilité de développement sera strictement encadrée.

### Favoriser les nouveaux types d'activité

Par ailleurs, les activités compatibles avec la nature de la commune et l'habitat pourront s'installer dans le tissu urbain. Dans ce cadre, il sera utile de développer l'aménagement des réseaux numériques (très haut débit), en s'appuyant sur le

programme Bretagne Très Haut Débit.

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

Les élus souhaitent protéger et valoriser l'offre commerciale de proximité de la commune et permettre son développement dans le bourg et au Port Clos.

À ce titre, les commerces du linéaire commercial du bourg et du Port Clos ne pourront faire l'objet de changement de destination en habitation.

### Maintenir les terres agricoles et encadrer les possibilités de construction de bâtiments agricoles

La municipalité souhaite préserver l'activité agricole qui participe activement à l'entretien des paysages et à l'identité de l'île.

Plusieurs orientations sont associées à cette démarche, notamment :

- ❖ Reconnaître un usage strictement agricole sur les terres et les bâtiments d'exploitation.
- ❖ Interdire tout changement de destination des bâtiments agricoles.
- ❖ Promouvoir les produits locaux de qualité et la diversification agricole.

Afin de protéger l'activité agricole, il apparaît souhaitable d'interdire tout changement de destination de bâti agricole en habitation y compris ceux n'ayant plus de vocation agricole.

### Valoriser la position maritime de la commune

La commune souhaite permettre, le cas échéant, le développement :

- Des services liés à la mer et à la plaisance,
- Des services liés au tourisme maritime,
- De l'exploitation et la transformation de produits de la mer et notamment les algues,
- La pêche.

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

L'île de Bréhat est le site touristique le plus visité des Côtes d'Armor avec environ 380 000 visiteurs à l'année.

Les élus fixent comme objectif de maîtriser l'activité touristique afin de limiter son impact sur l'environnement en assurant une gestion dynamique des richesses liées au littoral et à son patrimoine bâti (chapelles, moulins, phares, ...) qui sont les principaux supports de l'activité touristique.

L'offre d'accueil touristique est bien diversifiée et répartie sur l'ensemble du territoire. La municipalité souhaite permettre aux structures d'accueil touristique d'évoluer afin de s'adapter aux attentes de la clientèle.

## TRANSMETTRE LE PATRIMOINE BREHATIN AUX GENERATIONS FUTURES

### 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 Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF), espaces boisés, continuités écologiques,...)

L'archipel de l'Île de Bréhat a la particularité d'être couvert intégralement par la Zone de Protection Spéciale (ZPS) du site Natura 2000 « Trégor-Goëlo » et par un site classé complété d'un site inscrit.

Outre son paysage unique en France, l'archipel est également un haut lieu de refuge, de nidification, de reproduction et d'alimentation pour une faune exceptionnellement riche. La protection de ce patrimoine et sa transmission aux générations futures est donc un objectif majeur de la municipalité.

Le territoire est également parcouru par un maillage végétal dense. Outre sa valeur paysagère, ses qualités sur le plan environnemental (niches et corridors écologiques, lutte contre le ruissellement et l'érosion des sols...) incitent à sa préservation.

L'utilisation d'espèces floristiques locales sera favorisée afin d'éviter l'introduction d'espèces invasives et la concurrence sur les niches écologiques.

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

La commune souhaite mettre en place différentes actions visant à réduire la consommation foncière.

#### ❖ limiter au maximum les constructions nouvelles d'habitations

Entre 2004 et 2014, le développement de l'habitat a consommé 0,6 hectare dont plus de 0,2 hectare au détriment d'espaces agricoles. La consommation d'espaces liée à l'habitat s'opérera uniquement sur des espaces d'ores et déjà artificialisés sur les 15 prochaines années. 0 hectare d'espaces agricoles et naturels sera donc consommé sur cette période.

#### ❖ Regrouper les activités économiques

Entre 2004 et 2014, l'activité économique et notamment le développement de secteurs de dépôt de chantier a consommé plus de 0,7 hectare dont plus de 0,5 hectare au détriment d'espaces agricoles ou naturels.

Le regroupement des activités économiques au sein d'une zone artisanale d'une superficie maximale de 0,8 hectare permettra de limiter la consommation de ces espaces.



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

Sur les 20 nouveaux logements publics à produire sur les 15 prochaines années, une quinzaine est prévue en réhabilitation de bâtis existants.

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

La commune souhaite mettre en place des orientations d'aménagement sur les principaux secteurs à enjeux afin d'y optimiser l'occupation du sol et de réfléchir à leur articulation avec le tissu urbain existant.

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

Le PADD affiche comme objectif d'offrir aux habitants et visiteurs des paysages de qualité.

La valorisation des paysages naturels passe nécessairement par la préservation de l'activité agricole, des coupures d'urbanisation et des vues remarquables. Les terres agricoles seront préservées de toute urbanisation.

L'archipel de l'île de Bréhat dispose d'un patrimoine bâti remarquable. Celui-ci est pleinement garant de l'image du territoire et est donc reconnu comme tel. L'objectif est d'éviter son abandon tout en protégeant ses caractéristiques patrimoniales.

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

L'île de Bréhat a la particularité de n'avoir aucun cours d'eau.

Des zones humides ont toutefois été inventoriées sur l'île. Elles jouent un rôle majeur pour l'écosystème en général. En compatibilité avec les orientations du SDAGE et du SAGE, il s'agira de :

- ❖ Protéger et valoriser les espaces ayant un rôle hydraulique : talus et haies, marais, zones humides...
- ❖ 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
- ❖ Interdire toute détérioration des zones humides.

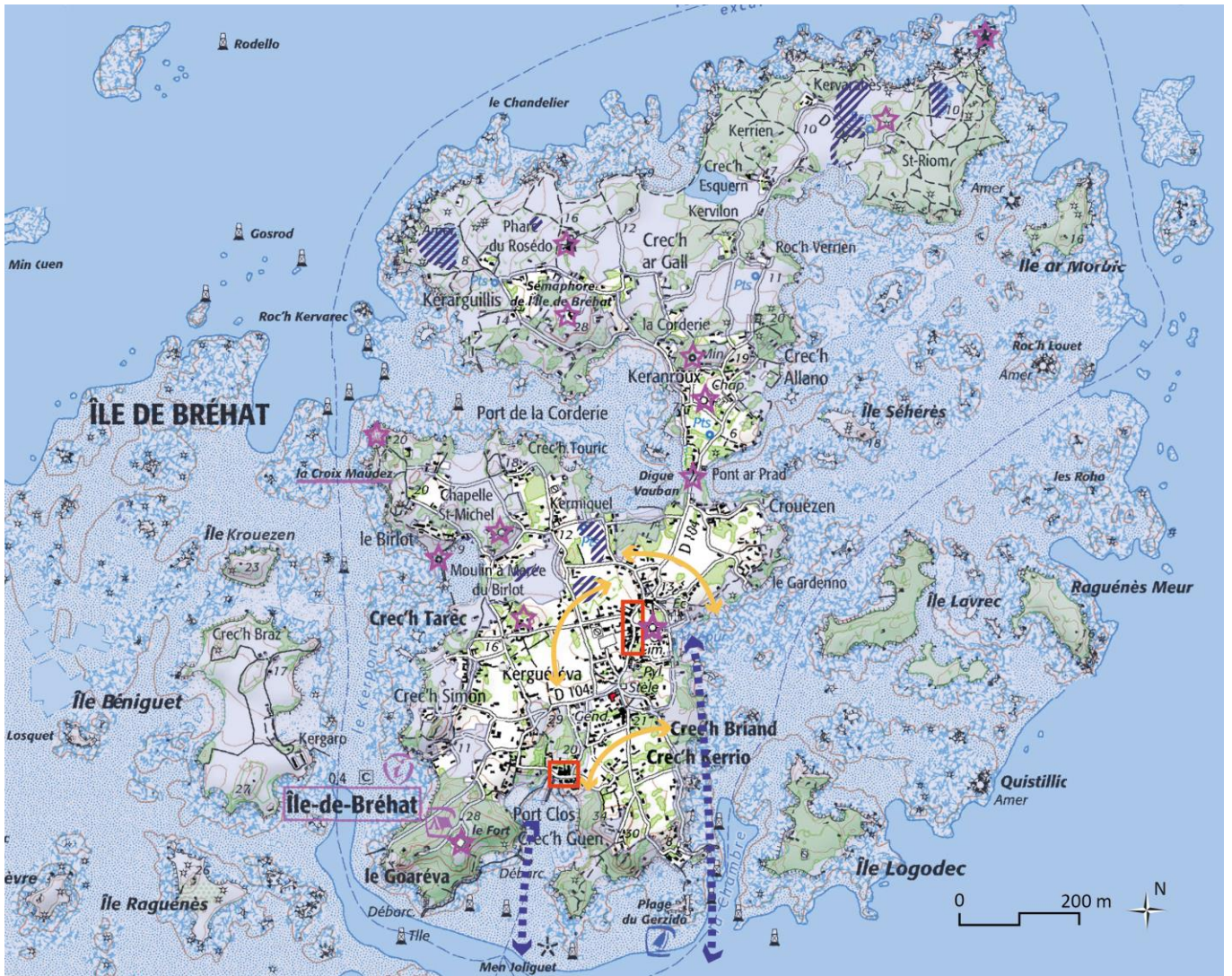
**Organiser le développement pour minimiser l'exposition aux risques et aux nuisances**

La commune concentre sur son territoire plusieurs risques, notamment de submersion marine. Il convient, afin de protéger les biens et les personnes face à ces risques, de les anticiper selon le principe de précaution. Cette anticipation passe notamment par une adaptation du projet de développement de la commune. Le projet communal limite les possibilités d'urbanisation à proximité des risques connus ou prévisibles. Par ailleurs, des dispositions réglementaires conduisent à une constructibilité limitée, voire nulle, selon le degré d'exposition aux risques.






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

La commune souhaite permettre la construction de bâtiments à faible consommation énergétique et favoriser le développement d'énergies renouvelables dans un souci de qualité architecturale des nouvelles constructions et dans le respect des caractéristiques du bâti existant.





# SYNTHESE CARTOGRAPHIQUE



## DES QUALITÉS À PRÉSERVER

-  Mettre en valeur l'offre commerciale de proximité
-  Maintenir les terres agricoles
-  Assurer le lien maritime avec le continent
-  Maintenir et renforcer le réseau de chemins
-  Mettre en valeur le patrimoine remarquable

## UN ENVIRONNEMENT EXCEPTIONNEL À PROTÉGER

-  Protéger les espaces remarquables terrestres et maritimes
-  Maintenir les coupures d'urbanisation
-  Protéger les zones humides
-  Permettre une bonne gestion des boisements