



PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE L'ILE DE BREHAT

3. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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

SOMMAIRE

PRÉAMBULE / 5

ESTIMATION DES BESOINS / 7

LOCALISATION DES PRINCIPAUX SECTEURS DE PROJET / 8

ÉCHÉANCIER PRÉVISIONNEL D'OUVERTURE À L'URBANISATION / 9

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT / 11

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT GENERALES DU BOURG / 12

LE PÔLE ARTISANAL OAP N°1 / 14

LE SECTEUR « CENTRE-BOURG » OAP N°2 / 16

LE SECTEUR « SUD DU BOURG » OAP N°3 / 18

LES PRÉCONISATIONS GÉNÉRALES / 21

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT DU PÔLE ARTISANAL / 22

LA GESTION DE LA CIRCULATION DES VEHICULES DU PÔLE ARTISANAL / 24

L'ORIENTATION ET L'IMPLANTATION DE L'HABITATION SUR LA PARCELLE / 25

LA DIVERSIFICATION DES ESPACES PUBLICS / 27

LA GESTION DES EAUX PLUVIALES / 28

PRÉAMBULE

EXTRAITS DES DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME RELATIVES AUX OAP

Article L151-6

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Article L151-7

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1/ Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.
- 2/ Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.

3/ Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

4/ Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

5/ Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

6/ Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) exposent la manière dont la commune désire mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

Elles sont obligatoires et doivent être établies dans le respect des orientations générales définies dans le PADD, document n°2 du PLU.



ESTIMATION DES BESOINS



LOCALISATION DES PRINCIPAUX SECTEURS DE PROJET / 8

ÉCHÉANCIER PRÉVISIONNEL D'OUVERTURE À L'URBANISATION / 9



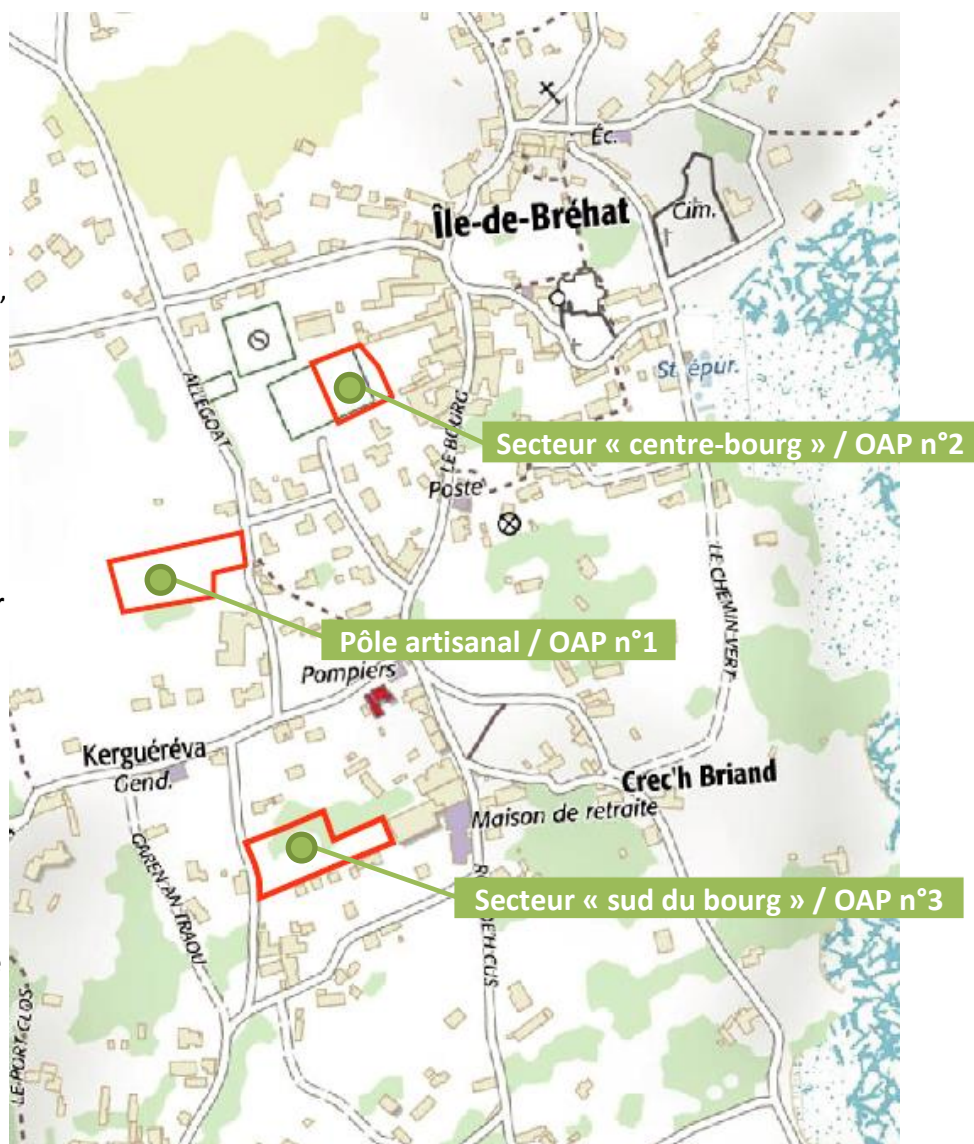
RAPPEL DES OBJECTIFS D'ACCUEIL DE LA COMMUNE

Le PADD fixe comme ambition d'endiguer le déclin démographique que connaît actuellement la commune, en favorisant le maintien d'une population permanente à long terme et en impulsant le développement de l'activité économique. Afin d'atteindre cet objectif, **le PLU est calibré pour permettre la production de 20 logements publics et la construction d'un pôle artisanal.**

La commune affirme également une volonté de s'adapter aux besoins de la population en matière de services et d'équipements. Le secteur « sud du bourg » pourra à cette fin, accueillir des logements ou des équipements de service public. Ainsi le nombre de constructions nouvelles destinées au logement est amené à s'adapter à la demande en équipement public.

Le PADD fait le choix de privilégier la réhabilitation du bâti existant dans le bourg. Un potentiel de 10 à 15 logements a été identifié. Pour ce qui est des constructions nouvelles, le PADD s'appuie exclusivement sur la densification du tissu urbain existant. Le potentiel estimé en dents creuses et en divisions parcellaires dans le bourg est de l'ordre de 3 à 7 logements (selon les besoins en équipement).

Seul le secteur correspondant au développement d'un pôle artisanal se ferait en extension du tissu existant dans des proportions toutefois très limitées.



**ÉCHÉANCIER
PRÉVISIONNEL
D'OUVERTURE À
L'URBANISATION**

Secteurs	Superficie aménageable	Logements estimés	Échéance prévisionnelle
Densification du bourg (avec OAP)			
Secteur « centre-bourg » / Division parcellaire / AU	1 900 m ²	5	Sur la durée de vie du PLU, soit 15 ans
Secteur « sud du bourg » / Dent creuse / U	2 000 m ²	0 à 4 (selon les besoins en équipements)	Sur la durée de vie du PLU, soit 15 ans
TOTAL	3 900 m²	5 à 9	
Densification du bourg (sans OAP)			
Salle du patronage	1000 m ²	8	Sur la durée de vie du PLU, soit 15 ans
Ancienne gendarmerie	900 m ²	4	En cours
Étage de l'école	-	1	Sur la durée de vie du PLU, soit 15 ans
TOTAL	1 900 m²	13	
Extensions urbaines limitées			
Pôle artisanal / AU	2 300 m ²	/	Moyen terme
TOTAL	2 300 m²		



LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT*



LES ORIENTATIONS
D'AMENAGEMENT GENERALES DU
BOURG / 12

LE PÔLE ARTISANAL OAP N°1 / 14

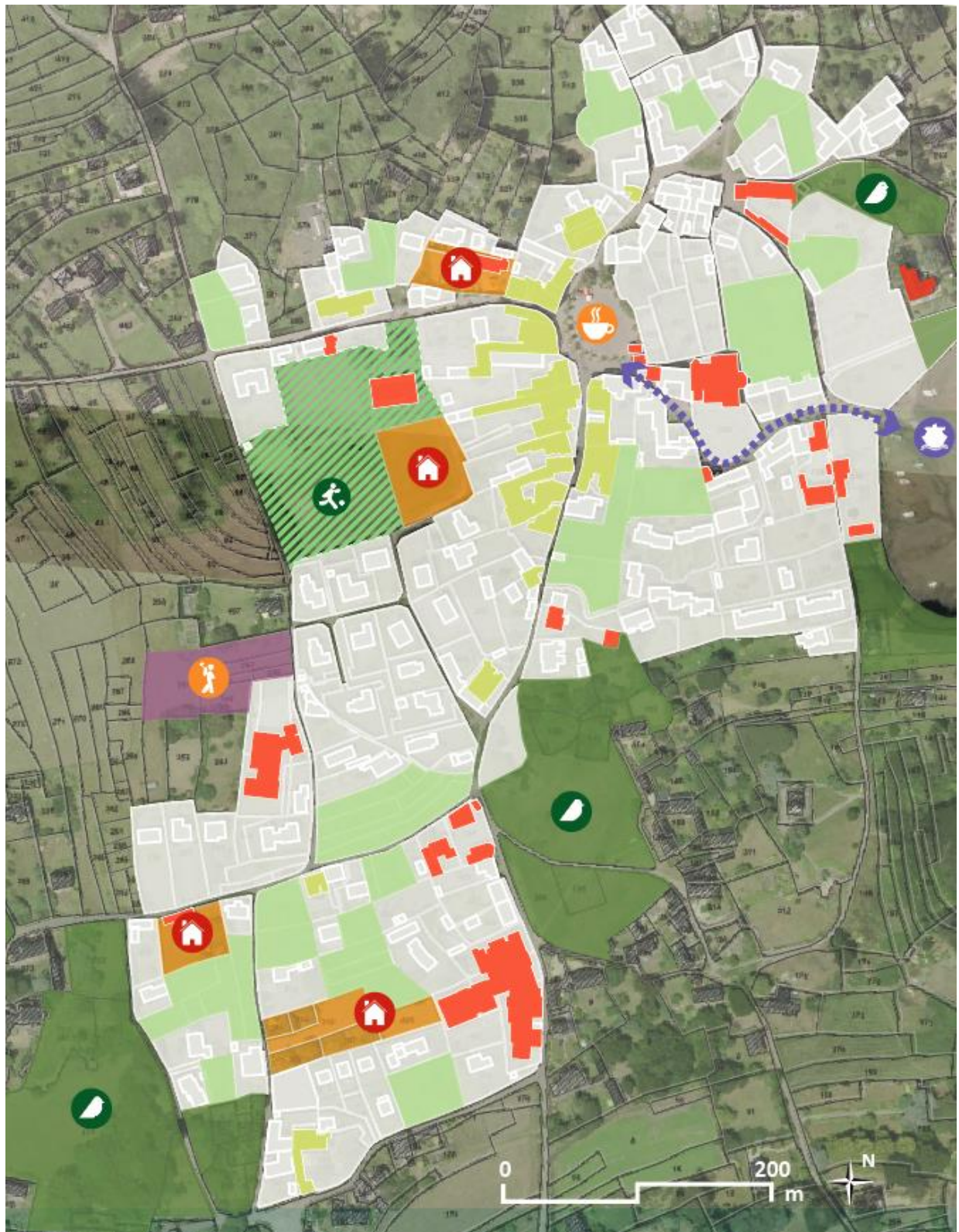
LE SECTEUR « CENTRE-BOURG »
OAP N°2 / 16

LE SECTEUR « SUD DU BOURG »
OAP N°3 / 18






Le secteur du pôle artisanal et le secteur d'habitation du centre-bourg (zones à urbaniser - AU) nécessitent une opération groupée, avec les contraintes réglementaires que cela engendre (plan d'aménagement global, permis d'aménager, etc.). Les schémas suivants correspondent à des aménagements possibles des zones à urbaniser. **Les principes qu'ils présentent sont à respecter « dans l'esprit ».*



LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT GENERALES DU BOURG







1. Protéger l'environnement naturel et paysager

-  Affirmer le rôle paysager des espaces verts et des jardins situés dans le bourg
-  Protéger les espaces remarquables situés à proximité du cœur du bourg
-  Maintenir des espaces de loisirs dans le cœur du tissu urbain

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

-  Permettre les aménagements nécessaires au bon fonctionnement du port de la Grève de l'église et favoriser un transport de marchandise sécurisé
-  Maintenir la proximité entre l'habitat et les équipements, les commerces et les services

3. Assurer un développement urbain de qualité, à travers une organisation d'ensemble à l'échelle du bourg

-  Concentrer l'urbanisation au sein des espaces urbanisés
-  Maintenir les équipements publics et les services
-  Protéger et valoriser l'offre commerciale de proximité
-  Regrouper les activités économiques au sein d'une zone artisanale organisée par la collectivité

LE PÔLE ARTISANAL / OAP N°1



Le site est également sensible en termes d'insertion paysagère car il se situe dans le bas d'une pente ouest-est. Il est donc visible depuis le nord et l'ouest du champ agricole.

Programmation

Le secteur ouvert à l'urbanisation sera essentiellement dédié à de l'activité économique.

Le secteur sera maîtrisé par la commune (maîtrise foncière et immobilière). Il se composera de bâtiments variés dans leurs dimensions et destinations qui pourront s'adapter aux besoins des entrepreneurs souhaitant y installer leurs activités.

Les caractéristiques du site

Le secteur d'une superficie de 2 200 m² est situé au sud-ouest des équipements sportifs et au nord de la caserne des pompiers. Il s'inscrit dans une zone hétérogène composée d'équipements publics, de terres agricoles pâturées et d'habitations. Le site est riverain de la caserne des pompiers, du chemin d'Allegoat, d'une habitation et de jardins privés.

Il s'agit d'un secteur stratégique :

- ➔ Pour sa centralité dans l'île sud
- ➔ Pour sa proximité avec le bourg et les équipements publics
- ➔ Pour sa proximité avec le Port-Clos et la Grève de l'église

Les sensibilités environnementales

Le site se compose d'une prairie pâturée de qualité paysagère. Quelques arbres sont également présents à proximité immédiate du site.

Il ne fait toutefois pas l'objet de périmètre de protection environnementale particulier.

La localisation du site limite les impacts environnementaux :

- ➔ En retrait des espaces remarquables
- ➔ En retrait des zones humides
- ➔ Au plus loin du rivage

Cependant, la prairie participe à la régulation du ruissellement de l'eau et à sa qualité.

LE SECTEUR « CENTRE-BOURG » / OAP N°2



Programmation

Le secteur sera entièrement dédié à de l'habitat. Les activités de services y seront également autorisées. Au moins 5 logements nouveaux seront construits.

La propriété des terrains sera conservée par la commune. Les habitations seront toutes des logements locatifs sociaux, destinés notamment à l'installation de jeunes ménages.

Les caractéristiques du site

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 quartier 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 m². Sa surface et son emplacement limitent les possibilités d'aménagement mais sont suffisants 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. Le déplacement du terrain se fera en continuité de son emplacement actuel vers l'ouest sur un espace enherbé sans intérêt écologique particulier.

LE SECTEUR « SUD DU BOURG » / OAP N°3



par exemple), soit des logements, soit les deux. Dans le cas où des logements seraient prévus, ceux-ci pourraient éventuellement prendre la forme d'un bâti modulable et adaptable aux besoins de la commune. Si des logements pérennes sont construits, il s'agira uniquement de logements locatifs sociaux, destinés notamment à l'installation de jeunes ménages.

Les caractéristiques du site

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 m². Sa surface 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 :

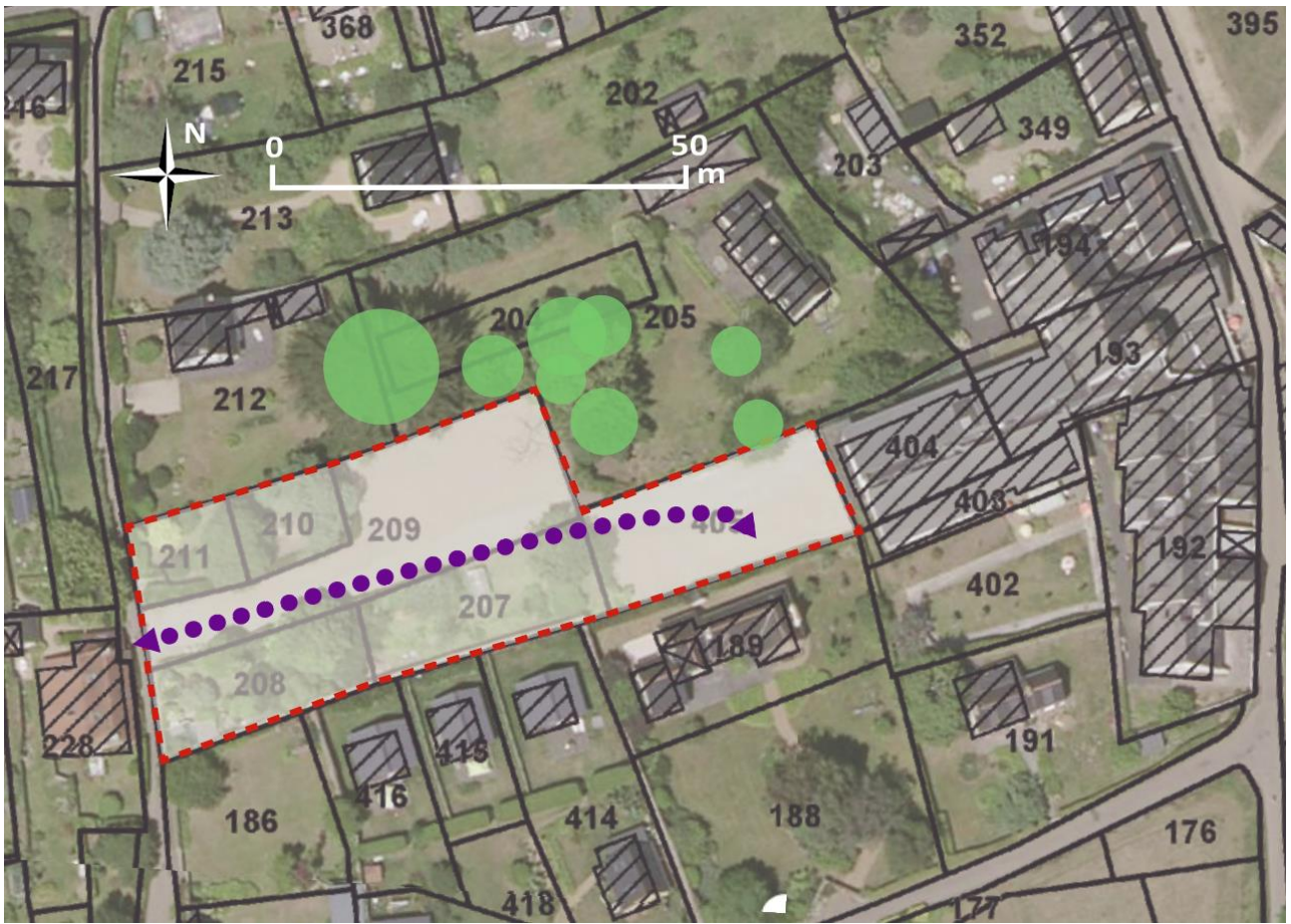
- ➔ Pour sa proximité avec les équipements publics et les commerces de proximité
- ➔ Par son potentiel de densification au sein du tissu urbain du bourg

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.

Programmation

Ce terrain communal ne faisant pas encore l'objet d'un projet précis, la programmation proposée a un caractère modulable. Le secteur a vocation à accueillir, soit des équipements publics (dispensaire



Les objectifs d'aménagement poursuivis

- Préserver les haies et boisements existants
- Conserver un accès vers le fond de la parcelle depuis le chemin de « Près du Port-Clos »





LES PRÉCONISATIONS GÉNÉRALES*

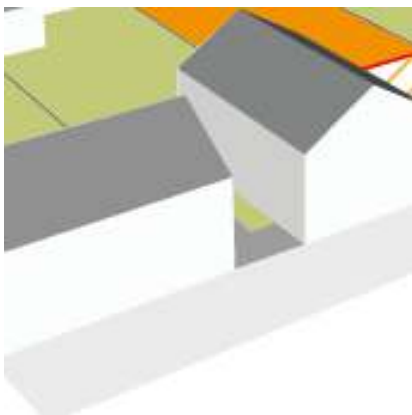
LE POLE ARTISANAL - PRINCIPES D'AMENAGEMENTS / 22

LE POLE ARTISANAL - LA GESTION DE LA CIRCULATION DES VEHICULES / 24

LES LOGEMENTS - L'ORIENTATION ET L'IMPLANTATION DE L'HABITATION SUR LA PARCELLE / 25

LA DIVERSIFICATION DES ESPACES PUBLICS / 27

LA GESTION DES EAUX PLUVIALES / 28



**Ce cahier constitue un document pédagogique, il ne se substitue en aucun cas au règlement des lotissements, ni au projet individuel de construction de chaque habitation. 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.*

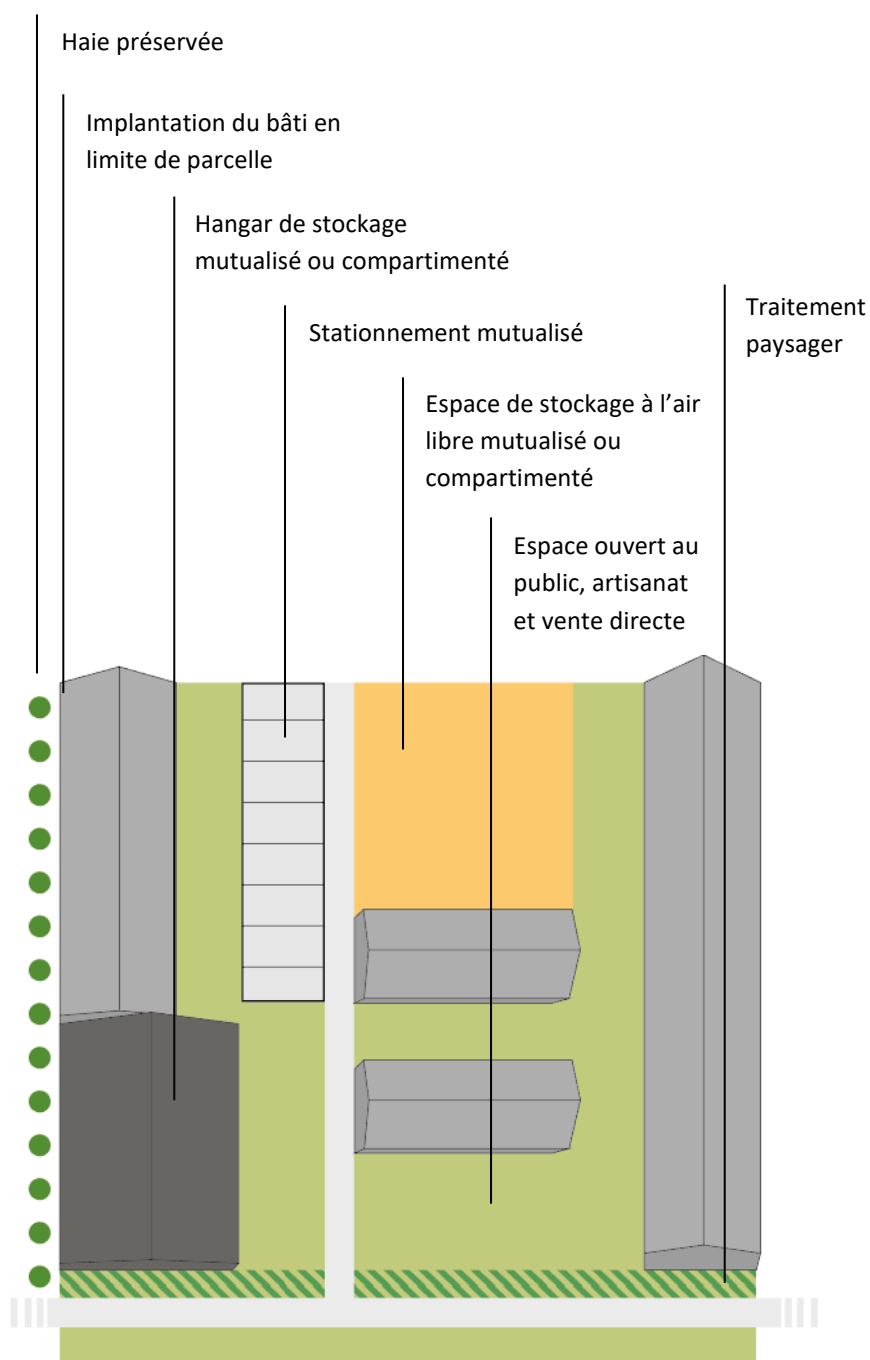
LE PÔLE ARTISANAL

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

L'intégration paysagère et environnementale des zones artisanales est un enjeu majeur de l'aménagement du territoire. Une approche intégrée et durable est ainsi un prérequis pour leur choix de localisation et d'aménagement. À cette fin, le niveau d'exigences et les priorités doivent être adaptés au site et à la vocation de la zone.

L'attention doit notamment être portée sur :

- L'intégration et la qualité paysagères (hauteur des bâtiments, gestion des eaux pluviales à la parcelle, préservation ou plantation de haies, traitement paysager de l'interface avec l'espace public...);
- La compacité et l'économie du foncier (implantation du bâti en limite de parcelle, mutualisation des espaces de stockage et des stationnements...);
- La qualité urbaine et énergétique (liaisons douces, qualité architecturale des bâtiments, énergies renouvelables...).



L'alternance de bâtiments de dimensions différentes est possible. Les locaux les plus importants peuvent accueillir des activités de transformation de produits agricoles ou d'algues. Il est possible d'organiser un calendrier d'occupation des locaux en fonction des saisons et des besoins.

Les locaux plus petits ou des ateliers individualisés peuvent être attribués à des artisans ou des activités tertiaires et être mutualisés à plusieurs entrepreneurs ou loués séparément. L'aménagement d'un espace ouvert au public à vocation promotionnelle et pédagogique composé de petits ateliers pourra être envisagé. Cet espace constituerait une vitrine sur l'activité économique et les richesses de l'île et favoriserait la vente directe des produits locaux (légumes, miel, algues, etc.).

Les pôles artisanaux du Douero sur l'île d'Arz ou du Grégan sur l'île-aux-Moines peuvent être de bons exemples d'aménagements et de retours d'expériences.

Pôle artisanal locatif du Douero, Île d'Arz
Source : CAUE Morbihan

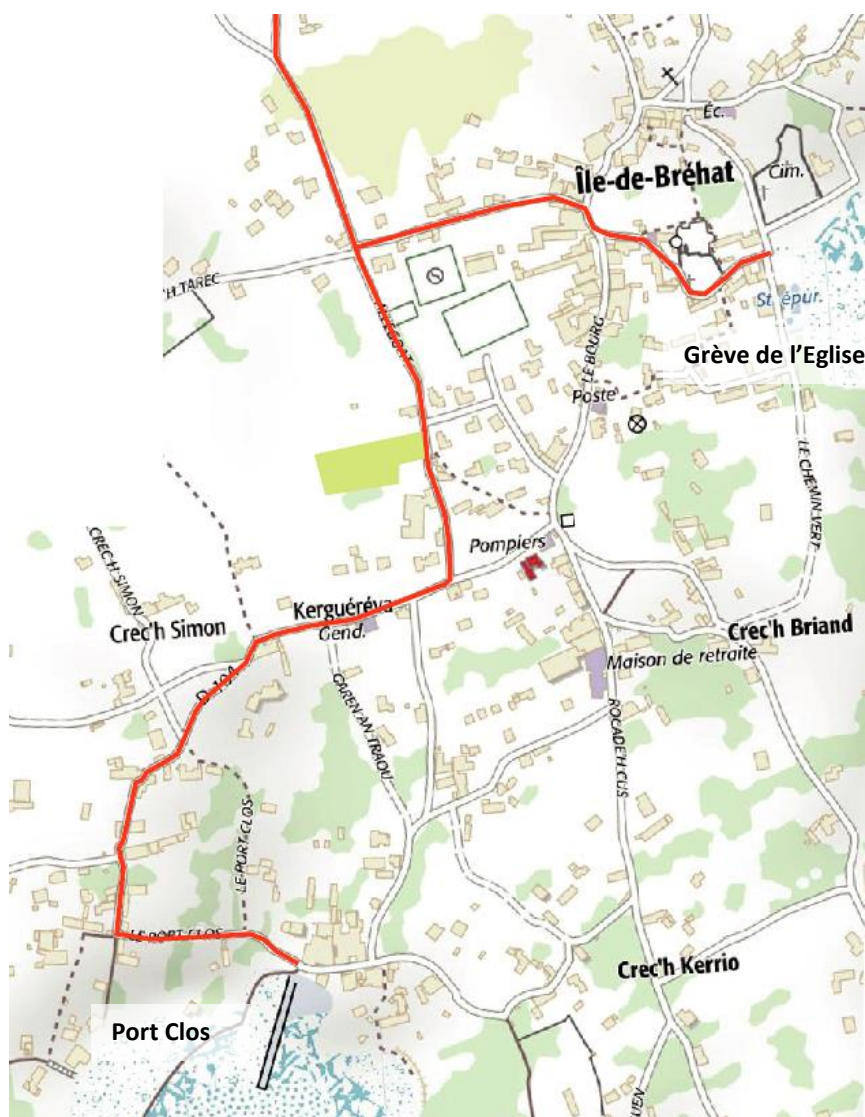




LA GESTION DE LA CIRCULATION DES VEHICULES

L'archipel de l'île de Bréhat est caractérisé par une circulation des véhicules motorisés très encadrée. Seuls sont autorisés les tracteurs, véhicules de chantier de petite dimension, véhicules de secours et de ramassage des ordures ainsi que le véhicule municipal. Par ailleurs, les flux très importants de visiteurs tout au long de l'année induisent une forte présence de piétons et cyclistes sur les chemins de l'archipel. L'étroitesse et la sinuosité de ces derniers permettent rarement le partage simultané des piétons et véhicules motorisés et induisent par conséquent des conflits d'usage et des risques pour la sécurité.

Il est probable que l'aménagement du pôle artisanal concentre et intensifie la circulation des véhicules motorisés, notamment le long du chemin de l'Allegoat et en direction de Port-Clos. L'aménagement d'un port à la Grève de l'église devrait permettre de répartir les flux.

Dès lors, il conviendra de réfléchir à l'organisation de la circulation des véhicules depuis ou vers le pôle artisanal en favorisant des chemins à l'écart des flux touristiques. Un itinéraire reliant le Port-Clos via la D 104, pourra à cette fin être privilégié.



-  Itinéraire à favoriser pour les véhicules transitant entre le secteur artisanal, Port-Clos et la Grève de l'église
-  Localisation du pôle artisanal

LES LOGEMENTS

L'ORIENTATION DE L'HABITATION SUR LA PARCELLE

Les principes généraux

La conception bioclimatique consiste à mettre à profit les conditions climatiques favorables tout en se protégeant de celles qui sont indésirables, ceci afin d'obtenir le meilleur confort thermique. Elle utilise l'énergie solaire disponible sous forme de lumière ou de chaleur.

L'orientation du bâti doit autant que possible être adaptée aux caractéristiques des sites choisis (topographie, relevé des vents, relevé des masques, évaluation du rayonnement solaire...).

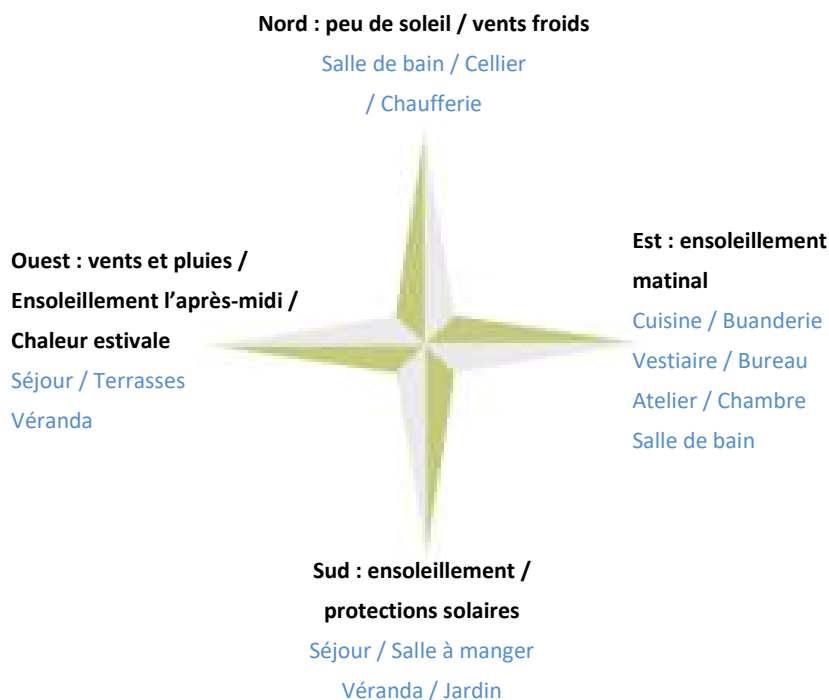
Il est opportun de privilégier les implantations nord/sud ou est/ouest.

Le sud et l'ouest sont les orientations générales à privilégier pour ouvrir la maison sur l'extérieur et profiter des apports solaires durant les saisons froides. En été, le soleil est plus haut dans le ciel à midi, un débord de la toiture ou de la végétation peuvent facilement protéger les ouvertures.

La distribution intérieure d'un logement doit offrir des ambiances thermiques appropriées à l'occupation et l'utilisation des divers espaces.

Au nord, où il faut limiter les ouvertures, on aménage principalement des espaces non chauffés dits « tampons », de type

cellier, couloirs... ils assurent une protection thermique et contribuent directement aux économies d'énergie et au confort des occupants.



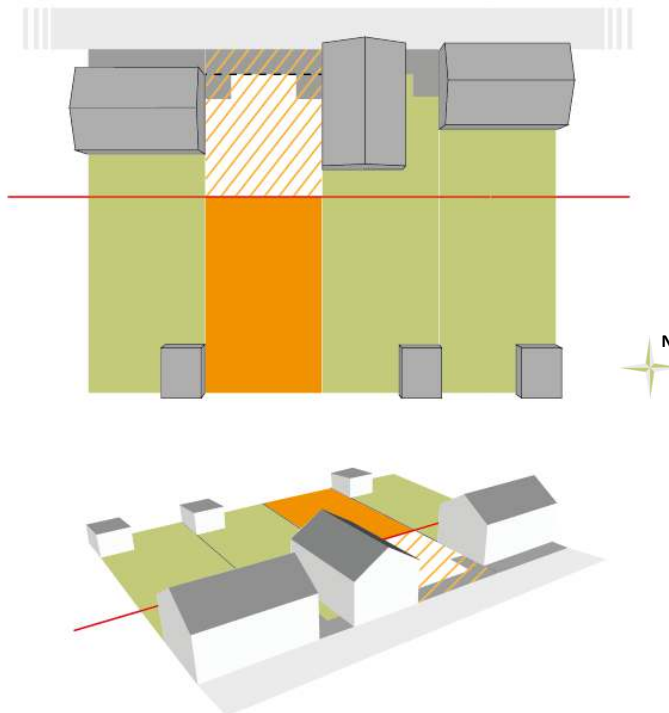
L'implantation du bâti sur la parcelle




L'idéal est d'avoir un accès sur rue au nord ou à l'ouest et un terrain qui s'étend vers le sud.

Une façade sur rue n'est pas pénalisante pour implanter la maison. Selon la largeur de la parcelle on peut soit implanter une maison de ville avec un étage, soit une maison avec un porche d'accès pour le jardin.

L'effet de perspective d'une parcelle en longueur donne une sensation d'espace et offre plus de choix d'aménagement : la terrasse près de la maison, la cour, la pelouse, le potager ou le verger dans le fond...

De plus, la parcelle en longueur est favorable à une extension de la maison ou à la construction d'un abri.



-  Zone de constructibilité principale
-  Zone de constructibilité à hauteur limitée
-  Limite de retrait du bâti

L'implantation sur rue pour préserver son intimité

L'alignement sur la voie de desserte préserve l'intimité des espaces privés des jardins, clairement séparés de la rue par l'habitation.

La mitoyenneté et semi-mitoyenneté entre les habitations ou leurs annexes (abris, appentis...) permettent par ailleurs de réduire la co-visibilité entre les propriétés et d'assurer facilement l'intimité des espaces de vie extérieurs.

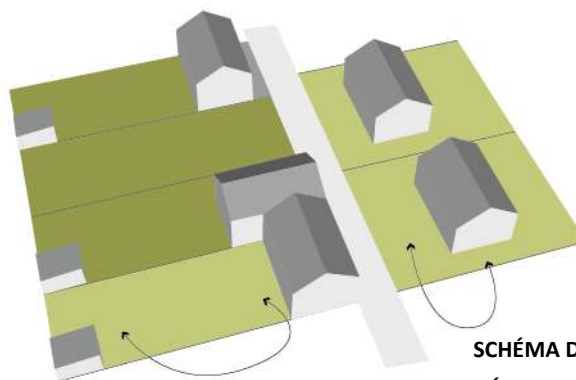


SCHÉMA D'IMPLANTATION CONSEILLÉ / Maison en limite de propriété : un espace privé d'un seul tenant, des espaces de vie à l'abri des regards

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

LA DIVERSIFICATION DES ESPACES PUBLICS

La création d'espaces favorables à la création d'un « lieu de vie »

Les chemins doivent favoriser les déplacements dans le bourg et faciliter l'accessibilité des équipements et des commerces de proximité. Ils doivent être clairement identifiés, notamment par l'usage de la végétation et du mobilier urbain, mais également par leur gabarit.

Créer des espaces multifonctionnels (espace de jeu, jardins collectifs, etc.) favorise des activités sources d'animation au sein des quartiers.

Les espaces publics doivent autant que possible être ouverts sur l'extérieur, afin de faire écho aux paysages environnants et créer des liens visuels entre les lieux. Ils serviront d'ossature à la forme et à la répartition des îlots constructibles, et ne se résumeront pas aux espaces résiduels liés au découpage des lots.



Exemple de voies douces : chemins piétons et venelle



Exemple d'espaces publics multifonctionnels : des jardins partagés et un bassin de rétention servant d'aire de jeux



LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

Lorsqu'ils doivent être aménagés au sein des zones à urbaniser, les dispositifs de gestion des eaux pluviales aériens, via un réseau de fossés, de noues, de profil de voirie adapté et de bassin de rétention sont à privilégier.

L'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries, etc.) devront permettre le stockage temporaire des eaux pluviales. Noues et bassins doivent être paysagés (engazonnement et/ou plantations). Leur faible profondeur est importante : elle facilitera leur entretien tout en permettant une ouverture au public en tant qu'espace de jeux notamment, car ils sont souvent à sec.

La limitation de l'imperméabilisation des sols est souhaitable, notamment en réduisant la part des surfaces imperméabilisées grâce à l'emploi de matériaux drainants pour la réalisation des chemins piétons, des stationnements...

De manière générale, c'est la mutualisation de la gestion des eaux pluviales qui doit être recherchée : mutualisation des usages (rétention, valeur paysagère, espace de jeux, récupération), et des procédés (dispositifs collectifs).



Quelques exemples de dispositifs de gestion des eaux pluviales : fossé en bordure de voie, noue paysagère, voie avec un profil en « V » permettant de canaliser les eaux pluviales