

---

# PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) Modification n°2

---



Aber Ildut, Brélès



Allée de chênes - Kergroadez - Brélès



Sculpture de rue - Petite Dame - Brélès

## Rapport de présentation Tome 1

## SOMMAIRE

<i>RAPPEL DU CONTEXTE</i>	4
<b>1. DIAGNOSTIC ÉCONOMIQUE ET DÉMOGRAPHIQUE</b>	<b>6</b>
<b>1.1. SITUATION GÉOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE</b>	<b>7</b>
1.1.1. Fiche descriptive	7
1.1.2. Rappels historiques	9
<b>1.2. DEMOGRAPHIE</b>	<b>12</b>
1.2.1. Evolution de la population	12
1.2.2. Une population jeune	13
1.2.3. Synthèse	15
<b>1.3. ACTIVITES SOCIO-ECONOMIQUES</b>	<b>16</b>
1.3.1. L'agriculture	16
1.3.2. Autres activités économiques	17
1.3.3. Une population active dynamique	18
1.3.4. Des actifs qui travaillent principalement à l'extérieur de la commune	19
<b>1.4. HABITAT ET LOGEMENTS</b>	<b>20</b>
1.4.1. Besoins en logements et composition des ménages	20
1.4.2. Structure du parc de logements	21
1.4.3. Marché immobilier	23
1.4.4. Politique locale de l'habitat	26
1.4.5. Caractéristiques et répartition de l'habitat	26
<b>1.5. EQUIPEMENTS STRUCTURANTS</b>	<b>27</b>
1.5.1. Les équipements de superstructure	27
<i>Administratifs</i>	27
<i>Enseignements</i>	27
<i>Socioculturels</i>	27
<i>Sportifs</i>	27
<i>Santé</i>	27
<i>Déchets</i>	27
<i>Vie associative</i>	27
1.5.2. Les équipements d'infrastructure	28
<i>Réseau de voirie</i>	28
<i>Réseau d'adduction d'eau potable</i>	30
<i>Réseau d'assainissement collectif</i>	30
<i>Réseau de collecte des ordures ménagères</i>	30
<i>Réseau d'électricité</i>	31
<i>Réseau téléphonique</i>	31
<b>2. ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>32</b>
<b>2.1. RELIEF</b>	<b>33</b>
<b>2.2. CLIMAT</b>	<b>33</b>
<b>2.3. GEOLOGIE</b>	<b>33</b>
<b>2.4. HYDROLOGIE</b>	<b>33</b>
2.4.1. Inventaire physique	33
2.4.2. Qualité des cours d'eau	34
2.4.3. Les eaux littorales	36
<b>2.5. POTENTIALITES PAYSAGERES</b>	<b>38</b>
2.5.1. Généralités	38
2.5.2. Les grandes unités paysagères	38
<b>2.6. LES MILIEUX NATURELS</b>	<b>45</b>
<b>2.7. LES AUTRES RICHESSES DU PATRIMOINE COMMUNAL</b>	<b>47</b>
2.7.1. Patrimoine archéologique	47
2.7.2. Patrimoine architectural	47

<b>3. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC</b>	<b>49</b>
<b>3.1. SYNTHÈSE SOCIO-ECONOMIQUE</b>	<b>50</b>
3.1.1. Diagnostic socio-démographique	50
3.1.2. Diagnostic du parc de logements	50
<b>3.2. SYNTHÈSE DU PAYSAGE</b>	<b>52</b>
3.2.1. Le patrimoine naturel	52
3.2.2. Les unités paysagères	52
3.2.3. Éléments particuliers du paysage	52
<b>4. LE PROJET D'AMÉNAGEMENT</b>	<b>53</b>
<b>4.1. LA PRISE EN COMPTE DU CADRE TECHNIQUE ET RÉGLEMENTAIRE</b>	<b>54</b>
4.1.1. La préservation du littoral	54
4.1.2. La préservation du patrimoine, du paysage et de l'environnement	67
4.1.3. La préservation de l'outil agricole	71
4.1.4. Le cadre intercommunal	71
4.1.5. Les servitudes d'utilité publique	72
4.1.6. Les alignements lumineux (pour mémoire)	72
<b>4.2. LA PROSPECTIVE DE DÉVELOPPEMENT COMMUNAL À L'HORIZON 2015</b>	<b>74</b>
4.2.1. Estimation de la situation communale au 01/01/2005	74
4.2.2. L'Hypothèse de développement retenue	76
<b>4.3. LES OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT</b>	<b>78</b>
4.3.1. Permettre le développement de l'urbanisation lié aux besoins de la population en logements et en équipements, en le maîtrisant spatialement	78
4.3.2. Maintenir le développement du tissu économique	78
4.3.3. Protéger et mettre en valeur le cadre de vie (patrimoine naturel et paysages)	79
<b>5. JUSTIFICATIONS ET IMPACTS DES DISPOSITIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>81</b>
<b>5.1. LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES</b>	<b>83</b>
<b>5.2. LES ZONES AGRICOLES</b>	<b>85</b>
<b>5.3. LES SECTEURS URBANISÉS ET À URBANISER</b>	<b>90</b>
5.3.1. Le renforcement et le développement du bourg	91
5.3.2. Densifier / conforter certains écarts d'urbanisation	104
<b>5.4. LES EXTENSIONS URBAINES À L'ÉCHELLE DU PAYS DE BREST</b>	<b>106</b>
5.4.1. Rappels législatifs	106
5.4.2. Intégration des extensions urbaines	106
5.4.3. Analyses des incidences sur l'environnement	112
5.4.4. Les impacts sur les activités agricoles	114
5.4.5. Conclusion	115
<b>5.5. LES AUTRES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME</b>	<b>116</b>
5.5.1. Les espaces boisés classés, à conserver ou à créer	116
5.5.2. Les emplacements réservés	117
5.5.3. Les annexes sanitaires	117
5.5.4. Les éléments remarquables du paysage	117
<b>5.6. SUPERFICIE DES ZONES ET DES EBC</b>	<b>119</b>
<b>6. LES CHANGEMENTS APPORTÉS</b>	<b>120</b>
<b>6.1. La modification n°2</b>	<b>121</b>
6.1.1. Le projet de modification	121
6.1.2. Les justifications des modifications envisagées	121
6.1.3. Les incidences sur l'environnement et les sites Natura 2000	132
6.1.4. Compatibilité avec les documents supra-communaux	133
6.1.5. Les conséquences sur le dossier de PLU	136
<b>ANNEXES</b>	<b>148</b>
<b>ANNEXE 1 : LES ESPACES REMARQUABLES AU TITRE DE L'ARTICLE L146-6 DU CODE DE L'URBANISME</b>	<b>149</b>
<b>ANNEXE 2 : DOCUMENTS APPUYANT LA CONCERTATION</b>	<b>163</b>

# RAPPEL DU CONTEXTE

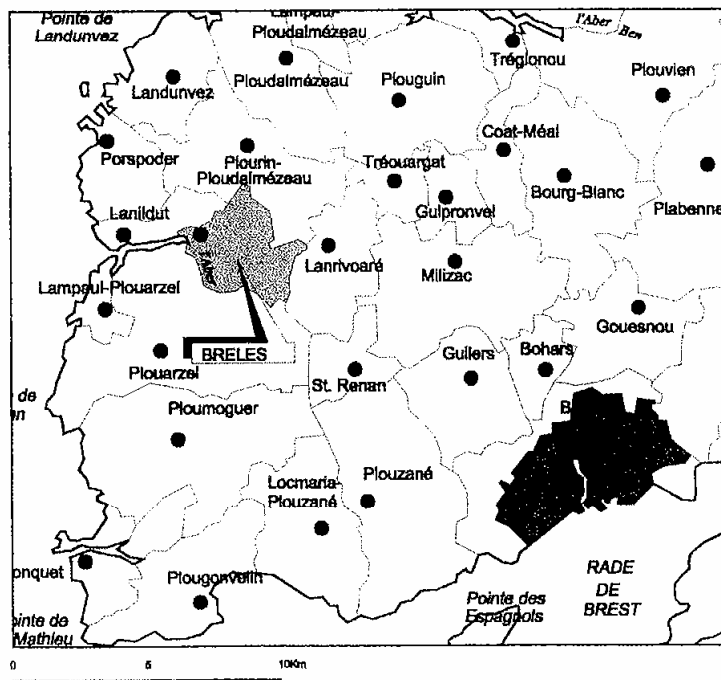
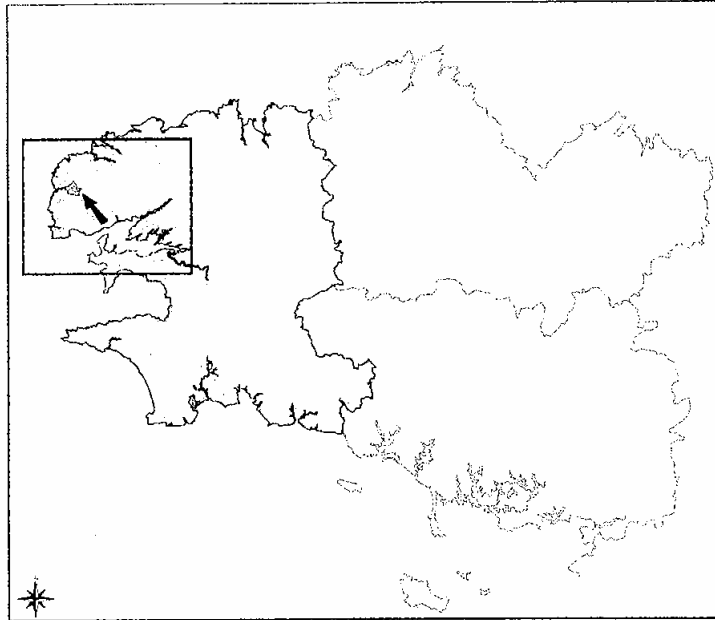
Par délibération en date du 24 janvier 2002, la commune de BRELES a prescrit la révision de son Plan d'Occupation des Sols afin de réaliser un Plan Local d'Urbanisme.

## Article L-121-1 :

"Les schémas de cohérence territoriale, **les plans locaux d'urbanisme** et les cartes communales **déterminent les conditions permettant d'assurer**

- 1. l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part,** en respectant les objectifs du développement durable
- 2. la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural,** en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;
- 3. une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux,** la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature".

### Localisation générale de la commune



# **1. DIAGNOSTIC ÉCONOMIQUE ET DÉMOGRAPHIQUE**

# 1. 1. SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE

## 1. 1. 1. FICHE DESCRIPTIVE

### Commune de BRELES :

- superficie 1 406 hectares pour 749 habitants sans les doubles comptes en 1999,
- densité de 53,2 habitants au km<sup>2</sup> en 1999.

### Communauté de Communes du Pays d'Iroise :

Création le 8 décembre 1992, 20 communes (carte ci-après)

BRELES, Guipronvel, Ile de Molène, Lampaul Plouarzel, Lampaul Ploudalmézeau, Landunvez, Lanildut, Lanrivoare, Le Conquet, Locmaria Plouzané, Milizac, Plouarzel, Ploudalmézeau, Plougonvelin, Ploumoguer, Plourin, Porspoder, Saint Renan (chef lieu), Trebabu, Treouergat.

**Compétences 'obligatoires' :** Aménagement de l'espace communautaire ; Développement économique (*animation économique et tourisme*) ; Protection de l'environnement ; Logement.

**Compétences 'spécifiques' au Pays d'Iroise :** Action sociale et socio-économique ; Voirie communautaire ; Action culturelle ; Gestion des espaces naturels ; Nautisme communautaire.

### Canton de Ploudalmézeau

### Arrondissement de Brest

### Communes limitrophes de BRELES

- dans les communes précitées : Lanildut, Plourin, Lanrivoare et Plouarzel.

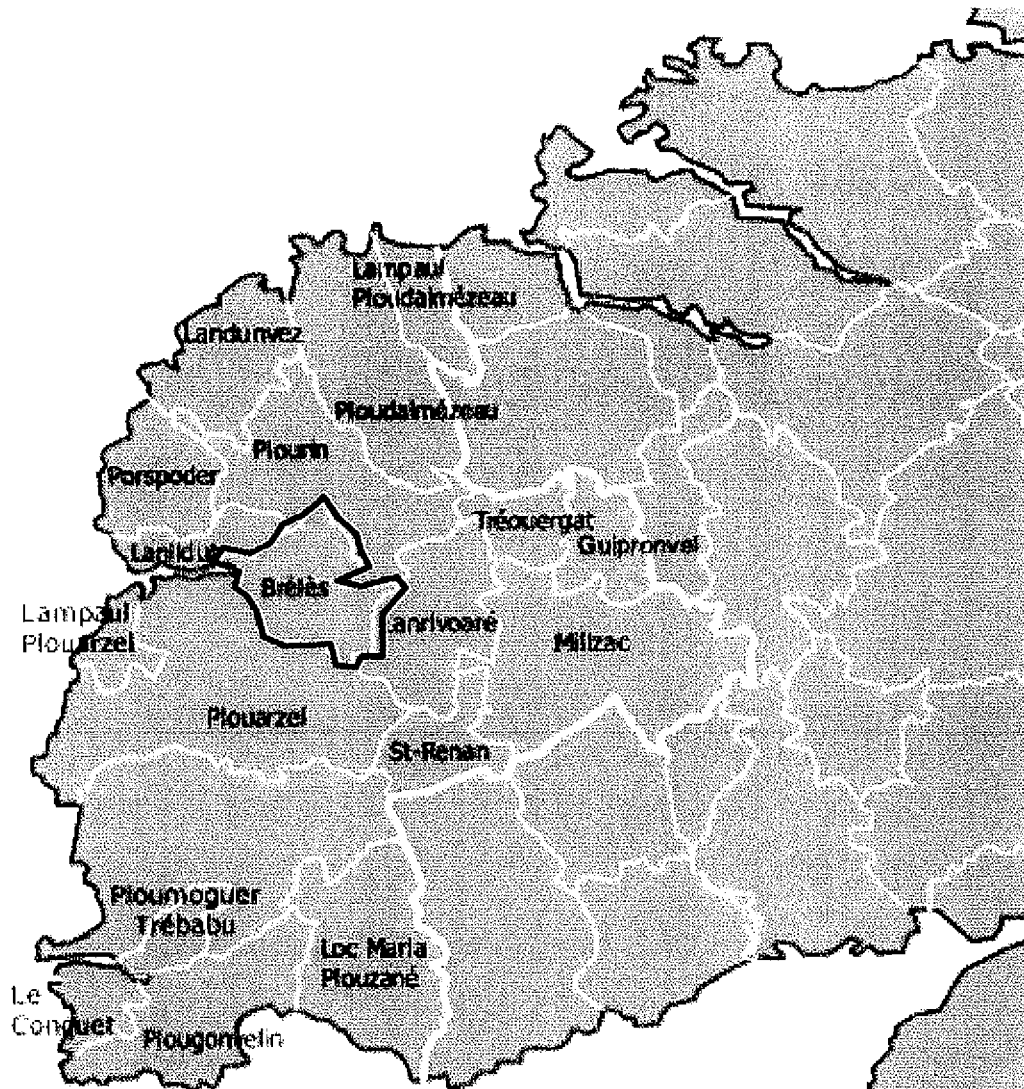
### Infrastructures ferroviaires :

- Gare la plus proche : Brest

### Unités urbaines proches :

- agglomération de Brest : 178 000 habitants en 1999.

*Fond de plan de la communauté de communes du Pays d'Iroise*





## 1.1. 2. RAPPELS HISTORIQUES

source : <http://lifrey-rogerifrance.com>

**Il existe deux explications sur l'étymologie de BRELES.** Pour certains l'origine du nom viendrait du breton « bren » (colline) et « les » (justice) et pour d'autres "bren" (plateau) et "lez" (château). Ces deux explications ne sont pas contradictoires, la commune a, il est vrai, un relief assez marqué, et la justice de cette époque était souvent rendue par les nobles dans leurs demeures.

Quoi qu'il en soit BRELES est un démembrement de l'ancienne paroisse primitive de Plourin. BRELES doit son nom à l'ouvrage fortifié de Kastell-Meriadec, édifié, semble-t-il, par Conan Mériadec. Ancienne trêve de Plourin, BRELES devient commune en 1791 et est érigé en paroisse au moment du Concordat de 1801. La paroisse de BRELES dépendait autrefois de l'ancien évêché de Léon. On trouve l'appellation Brelles ou Brellez pour la première fois en 1647.

**B R E L E S**

**EXTRAIT DE LA CARTE IGN  
AU 1 /25 000ème**

Révision du Plan Local d'Urbanisme



GEOLITT - bureau d'études en AMENAGEMENT URBANISME PAYSAGE ENVIRONNEMENT



## 1. 2. DEMOGRAPHIE

### 1. 2. 1. EVOLUTION DE LA POPULATION

Au recensement général de la population de 1999, BRELES comptait 750 habitants soit une densité de 53 habitants au km<sup>2</sup>.

**L'enquête annuelle de recensement menée en 2004 par l'INSEE fait état de 779 habitants, soit une augmentation de 29 personnes en 5 ans.**

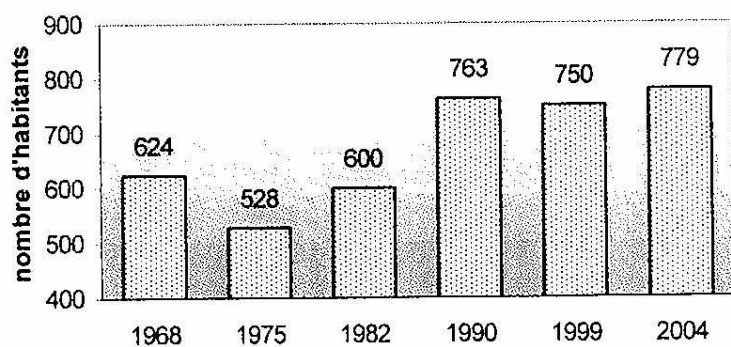
Cette hausse s'explique notamment par la construction neuves et l'arrivée de nombreux habitants depuis 1999.

*Évolution de la population entre 1968 et 2004*

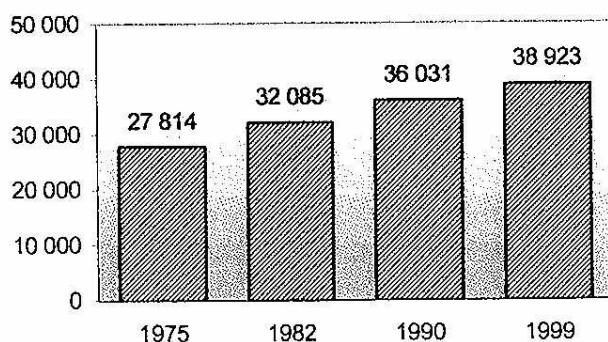
	Population						Variation de la population				
	1968	1975	1982	1990	1999	2004	68-75	75-82	82-90	90-99	99-2004
<b>BRELES</b>	624	528	600	763	750	779	- 96	+ 72	+ 163	- 13	+ 29
<b>Communauté de communes</b>	-	27 814	32 085	36 031	38 923	?	-	+ 4 271	+ 3946	+ 2 892	?

*Source : INSEE, RGP 1999 et enquête annuelle de recensement 2004*

**Brèles**



**Communauté de communes du Pays d'Iroise**



- A partir de 1975, la commune de BRELES connaît une hausse importante de sa population, après un net recul sur la période précédente. Entre 1962 et 1975, elle perdait 96 habitants alors que depuis cette dernière date, BRELES a gagné globalement 251 habitants jusqu'en 2004.
- La Communauté de Communes du Pays d'Iroise connaît, elle aussi, une croissance démographique continue depuis ces 25 dernières années, même si cette progression s'atténue.

*Taux de variation annuel moyen dû au solde migratoire et au solde naturel*

		1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2004
<b>BRELES</b>	Solde naturel	- 6	+ 10	+ 29	+ 40	
	Solde migratoire	- 90	+ 62	+ 134	- 54	
	Taux d'évolution annuel global	- 2,76 %	+ 1,83 %	+ 3,05 %	- 0,21 %	+ 0,78 % %
<b>Communauté de communes</b>	Solde naturel	--	386	600	435	
	Solde migratoire	--	3 885	3 346	2 457	
	Taux d'évolution annuel global	--	+ 2,18 %	+ 1,57 %	+ 0,89 %	

Source : INSEE, RGP 1999 et enquête annuelle de recensement 2004

*Le solde naturel est la différence entre le nombre de naissance et le nombre de décès. Le solde migratoire est la différence entre le nombre d'arrivée et le nombre de départ.*

- L'étude du taux d'évolution annuel global de BRELES montre bien les fluctuations importantes qu'elle a connues ces dernières années. L'explication réside dans un solde migratoire très changeant perte de – 90 habitants entre 1962-75 et hausse de 134 personnes entre 1982-90.

**Le solde naturel quant à lui progresse continuellement sur la période étudiée, ce qui démontre que les nouveaux arrivants sont pour une large part des jeunes couples.**

- De 1975 à 1999, le taux d'évolution annuel global de la communauté de communes du Pays d'Iroise semble se stabiliser. Le solde migratoire contribue tout de même à hauteur de 85 % à cette augmentation de la population.

## 1. 2. 2. UNE POPULATION JEUNE

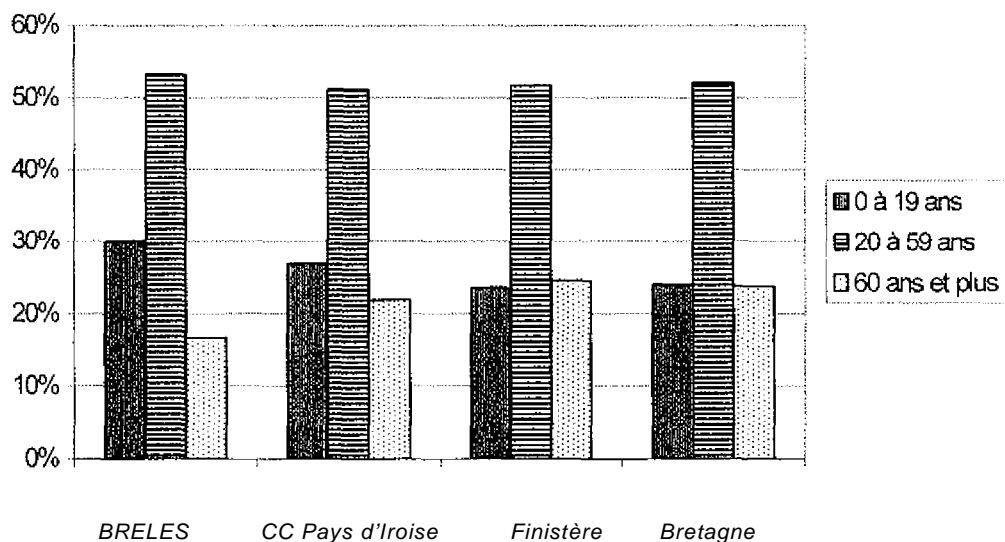
L'effectif en jeunes de moins de 20 ans s'est maintenu lors des 25 dernières années aux alentours de **30 % de la population globale**. Le nombre de personnes entre 20 et 59 ans a progressé, pour passer de 44 % de la population totale en 1975 à 53 % en 1999. La proportion de personnes âgées de plus de 60 ans **n'a donc cessé de baisser jusqu'en 1990, et s'est stabilisée depuis.**

## Structure par âge de la population de BRELES de 1975 à 1999

	1975		1982		1990		1999	
	en VA	en %	en VA	en %	en VA	en %	en VA	en %
<b>0-19 ans</b>	152	28,9	201	33,5	263	34,4	225	30,0
<b>20-59 ans</b>	233	44,1	279	46,5	373	49,0	399	53,3
<b>60 ans et +</b>	143	27,0	120	20,0	127	16,6	125	16,7
<b>Population totale</b>	528	100%	600	100%	763	100%	749	100%

Source : INSEE, RGP 1999

## Structure par âge de la population de BRELES, du département et de la région en 1999



Source INSEE, RGP 1999

Le pourcentage des moins de 20 ans est sur la Communauté de Communes du Pays d'Iroise proportionnellement nettement supérieur aux moyennes départementale et régionale.

**La commune de BRELES se place même au-dessus de la moyenne communautaire.**

La part que représentent les personnes âgées de 20 à -59 ans est quasiment identique dans les quatre collectivités étudiées.

**La représentation des personnes de plus de 60 ans est bien plus faible sur BRELES qu'ailleurs.**

*Indice de jeunesse de 1975 à 1999*

	<b>1975</b>	<b>1982</b>	<b>1990</b>	<b>1999</b>
<b>BRELES</b>	<b>1,1</b>	<b>1,7</b>	<b>2,1</b>	<b>1,8</b>
<b>Finistère</b>	1,5	1,4	1,1	0,9
<b>Bretagne</b>	-	-	1,2	1,0
Indice Communauté de communes	-	1,7	1,5	1,2
Indice Communes rurales 2 000-5 000 habitants (29)	1,3	1,4	1,2	-

Source : INSEE, RGP 1999

*NB : l'indice de jeunesse renseigne sur le phénomène de vieillissement ou de rajeunissement de la population. Il est de 1 lorsque le nombre d'enfants et d'adolescents est égal à celui des personnes âgées de plus de 60 ans. Il est inférieur à 1 quand les plus de 60 ans sont plus nombreux que les moins de 20 ans.*

**L'étude des indices de jeunesse confirme le fait que la population de BRELES est jeune.**

En 1999, la commune a un indice deux fois supérieur à la moyenne départementale. Elle compte 9 jeunes de moins de 20 ans pour 5 personnes de plus de 60 ans.

Il est à noter que le phénomène de vieillissement de la population s'observe à l'échelle nationale, conséquence de plusieurs facteurs : allongement de l'espérance de vie, baisse de la natalité, et arrivée à plus de 50 ans de la génération « baby-boom ».

### 1. 2. 3. SYNTHÈSE

La population de BRELES a augmenté ces dernières années par une arrivée de jeunes couples, qui ont à leur tour contribué à accroître l'excédent du solde naturel.

Les données de l'enquête annuelle de recensement 2004 réalisée par l'INSEE confirment le dynamisme communal, puisque la population a augmenté de 29 habitants en 5 ans.

## 1. 3. ACTIVITES SOCIO-ECONOMIQUES

### 1.3.1. L'AGRICULTURE

Chiffres issus du recensement agricole de 2000

L'agriculture est toujours omniprésente sur BRELES, comme en témoignent les chiffres : 71 % de la superficie de la commune est cultivée soit une **surface agricole utilisée communale (SAU) de 999 ha**. La commune comptabilisait **22 exploitations en activité en 2005**.

*Evolution du nombre d'exploitations, de leur taille et de la Surface Agricole Utilisée.*

	1979	1988	2000
<b>Nombre d'exploitations</b>	62	55	34
<b>Nombre d'exploitants ou de co-exploitants</b>	62	60	41
<b>Pourcentage d'exploitations de plus de 35 ha</b>	6 %	11 %	53 %
<b>Surface Agricole Utilisée des exploitations (ha) (sur ou hors commune)</b>	1 134	1 073	1 135

Source: Recensement agricole

Le secteur agricole connaît à BRELES les mêmes phénomènes que ceux observés au plan national :

- baisse du nombre d'exploitations : diminution de moitié depuis 1979
- augmentation de la superficie agricole utilisée moyenne 52 % des exploitants ont plus 35 ha.

La Surface Agricole Utilisée des exploitations est restée stable.

L'agriculture de la commune est tournée principalement vers l'élevage :

- de bovins (21 exploitations), dont 16 pour de la production laitière,
- de porcins (5 exploitations),
- de volailles (2 exploitations).

*La somme des exploitations ne correspond pas au nombre total d'exploitations, ceci est du au fait que les agriculteurs peuvent s'adonner à plusieurs activités.*

L'élevage des bovins est resté lui aussi stable, il y a quasiment le même nombre de d'animaux (environ 1700 têtes). L'élevage porcin s'est intensifié le cheptel a doublé passant de 4 843 à 9 875 à têtes, tout en se concentrant sur un nombre plus restreint d'exploitations, 6 en 2005 contre 43 en 1979.

Les surfaces consacrées aux fourrages sont identiques à celle de 1979, fait assez rare pour être signalé. Les prairies temporaires ont par contre subi un léger recul pour passer de 420 hectares à 376, au profit de la culture du blé tendre.

Une exploitation se consacre à la production de céréales et légumes.



L'âge des exploitants est sensiblement inférieur à la moyenne départementale, 24 % ont moins de 40 ans contre 32 % dans le département. Les structures des exploitations type GAEC, sont presque inexistantes sur la commune, alors que dans le Finistère, une sur trois a recours à cette forme juridique. Le nombre de tracteurs par exploitation (2 à BRELES) correspond à la moyenne du département.

Pour conclure, on peut dire que l'activité agricole sur BRELES a peu changé au cours de ces 20 dernières années, les types d'élevage et les superficies cultivées n'ont pas ou peu changé. Par contre, **l'ensemble des productions et des cultures se réalise avec un nombre plus restreint d'actifs que par le passé.**

Cette activité agricole se remarque aussi bien dans les chiffres que dans les paysages ; les hameaux possèdent en effet encore, pour un grand nombre d'entre eux, une activité agricole.

### 1.3.2. AUTRES ACTIVITES ECONOMIQUES

La commune de BRELES compte plusieurs d'activités commerciales et artisanales :

#### Entreprises :

- 1 entrepreneur de bâtiments,
- 1 entrepreneur de travaux agricoles,
- 6 artisans (chauffagiste, menuisier, tailleur de pierre, plâtrier, entreprise d'entretien)
- 1 entreprise d'imprimerie routage
- 1 entreprise de vente de pizzas sur les marchés
- 1 entreprise d'artisanat d'art

#### Commerces :

- 1 restaurant
- 1 boulangerie
- 1 crêperie
- 1 café tabac
- 1 café station essence
- 1 salon de thé - des tables et chambres d'hôtes

**Le nombre de services accessibles à la population reste tout de même assez limité**, même si la commune voisine de Plouarzel propose toutefois maintenant les services d'un médecin, d'une pharmacie et d'une moyenne surface. Les bréléziens doivent se rendre à Saint-Renan ou Brest pour disposer de l'ensemble des autres services.

#### Tourisme

La commune dispose d'une offre touristique non négligeable. Outre le fait d'être à proximité des plages, elle dispose de plusieurs circuits de randonnée pédestre. L'offre en locations saisonnières est assez limitée 5 chambres d'hôtes et quelques gîtes ruraux. Il faut par contre se rendre sur les communes voisines pour trouver un camping. A noter, la fête folklorique qui a pour thème la "noce Bretonne" et qui se déroule tous les 15 Août, rassemble à chaque fois plusieurs milliers de personnes.

### 1. 3. 3. UNE POPULATION ACTIVE DYNAMIQUE

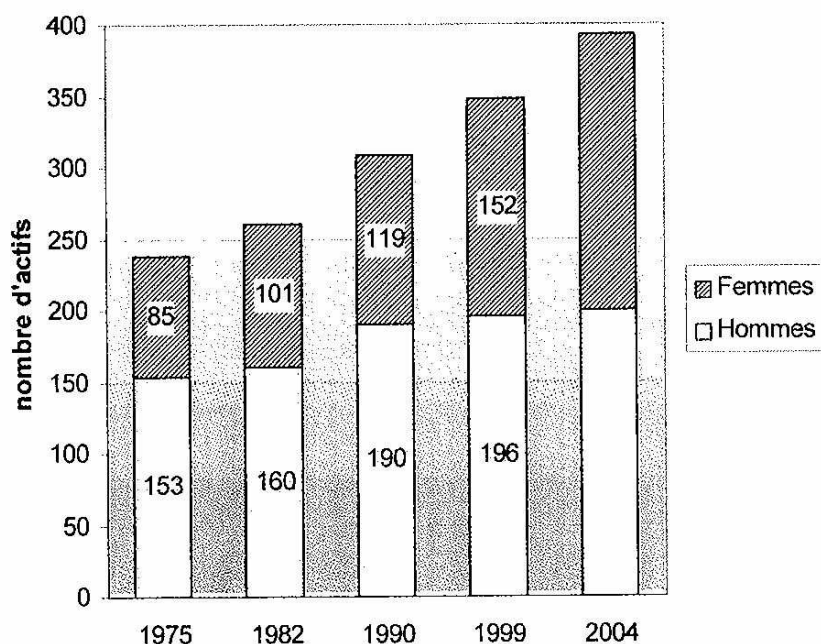
La population active est passée de 238 personnes en 1975 à 348 en 1999, et **393 en 2004**. Cette **hausse de 65 % du nombre d'actifs** confirme que les nouveaux arrivants sont principalement des personnes en âge de travailler.

C'est **essentiellement la population active féminine** qui s'est accrue : elle a doublé en l'espace de 30 ans.

On peut également remarquer que :

- une part assez faible des emplois salariés sont des contrats à durée indéterminée (CDI) 44,4 % ce qui est inférieur à la moyenne départementale (60,7%).
- l'emploi public (18,9 %) a un poids comparable à la moyenne départementale (22,8 % pour le Finistère).

Population active de la commune de BRELES



Source : INSEE, RGP 1999

Taux de chômage de la commune de BRELES de 1975 à 1999

	Taux de chômage	Taux d'activité
<b>1975</b>	4,0 %	47 %
<b>1982</b>	3,4 %	44 %
<b>1990</b>	5,5 %	40 %
<b>1999</b>	7,5 %	46 %
<b>2004</b>		50,4 %

Source : INSEE, RGP 1999 et 2004

Taux de chômage = nombre d'actifs n'ayant pas d'emploi / nombre d'actifs

Taux d'activité = nombre d'actifs / nombre total d'habitants

Le taux de chômage sur la commune demeure faible. En 1999, il restait inférieur à celui du Finistère (7,5 % contre 11,2 %).

Le taux d'activité est relativement stable malgré l'augmentation de population, signe d'une composition assez homogène de la population : les jeunes actifs arrivant sur la commune compensent largement les départs en retraite et le vieillissement de la population.

### 1. 3. 4. DES ACTIFS QUI TRAVAILLENT PRINCIPALEMENT A L'EXTERIEUR DE LA COMMUNE

Comme dans la plupart des communes rurales françaises, BRELES voit un grand nombre de ses actifs quitter la commune pour aller travailler. Le taux est supérieur à la moyenne du Finistère (respectivement 70 % contre 42 %), mais conforme à la moyenne observée sur la CCPI (70,4%) ; ceci est dû au fait que BRELES est une petite commune et qu'elle offre par conséquent peu d'emplois. En effet, les échanges migratoires avec les pôles d'emploi voisins de Saint-Renan et surtout Brest sont importants.

*Où travaillent les actifs occupés de la commune ?*

	Dans la commune de résidence		Dans une commune extérieure	
	en valeur absolue	en valeur relative	en valeur absolue	en valeur relative
<b>1975</b>	178	72%	109	18%
<b>1982</b>	170	65 %	129	35%
<b>1990</b>	130	42 %	168	68%
<b>1999</b>	103	30%	250	70%

Source : INSEE, RGP 1999

## 1. 4. HABITAT ET LOGEMENTS

### 1. 4. 1. BESOINS EN LOGEMENTS ET COMPOSITION DES MENAGES

Deux indicateurs permettent d'évaluer les besoins en logements

- le **taux de variation annuel des ménages**,
- la **taille moyenne des ménages**.

Il convient par ailleurs de ne pas oublier qu'un ménage est égal à une résidence principale et que par conséquent toute variation de la composition des ménages se traduit automatiquement par une évolution de l'occupation des logements.

*Taille moyenne des ménages*

	Taille moyenne des ménages				
	1975	1982	1990	1999	2004
<b>BRELES</b>	3,4	3,2	3,1	2,8	2,7
<b>Communauté de communes</b>	-	3,1	2,9	2,6	
<b>Finistère</b>	3,0	2,8	2,6	2,3	

Source : INSEE, RGP 1999 et enquête annuelle de recensement 2004

L'augmentation du nombre de ménages entre 1982 et 1999, est identique sur BRELES et la Communauté de Communes du Pays d'Iroise (respectivement 41 % et 44 %) : C'est donc **un territoire attractif** puisque l'augmentation est deux fois plus forte que sur le reste du département où elle atteint juste 22,3%.

Entre 1999 et 2004, BRELES a gagné 28 ménages supplémentaires, ce qui correspond à une arrivée de famille du fait de la construction neuve.

*Évolution du parc de logements de BRELES de 1975 à 2004*

	Résidences principales		Résidences secondaires		Logements vacants		Total
	en VA	en VR	en VA	en VR	en VA	en VR	En VA
<b>1975</b>	155	91,1 %	8	4,8 %	7	4,1 %	170
<b>1982</b>	187	83,5 %	21	9,4 %	16	7,1 %	224
<b>1990</b>	247	87,2 %	20	7,1 %	16	5,7 %	283
<b>1999</b>	264	89,1 %	21	7,2 %	11	3,7 %	296
<b>2004</b>	292	88,8 %	20	6,1 %	17	5,1 %	329

Source : INSEE, RGP 1999 et enquête annuelle de recensement 2004

Les petits ménages (1 et 2 personnes) sont peu nombreux sur BRELES : 48,1 % contre 64,4 % pour le Finistère. Cette faible proportion est sans nul doute due au nombre important de jeunes sur la commune et donc aux couples avec enfants.

#### Taille moyenne des ménages

	Taille moyenne des ménages				
	1975	1982	1990	1999	2004
<b>BRELES</b>	3,4	3,2	3,1	2,8	2,7
<b>Communauté de communes</b>	-	3,1	2,9	2,6	
<b>Finistère</b>	3,0	2,8	2,6	2,3	

Source : INSEE, RGP 1999 et enquête annuelle de recensement 2004

Que ce soit dans le département, le canton ou la commune, la taille moyenne des ménages ne cesse de diminuer depuis 1975. Toutefois, **BRELES possède toujours une taille moyenne des ménages supérieure aux autres référents, qui tend de plus à se stabiliser depuis 1999.**

### 1. 4. 2. STRUCTURE DU PARC DE LOGEMENTS

En 2004, BRELES comptabilise 292 résidences principales, 20 résidences secondaires et 17 logements vacants. Depuis 1975, le nombre de logements ne cesse d'augmenter.

Entre 1975 et 2004, la commune a gagné, en valeur absolue, 126 logements, soit une progression de 93,5%.

#### Évolution du parc de logements de BRELES de 1975 à 2004

	Résidences principales		Résidences secondaires		Logements vacants		Total
	en VA	en VR	en VA	en VR	en VA	en VR	En VA
<b>1975</b>	155	91,1 %	8	4,8 %	7	4,1 %	170
<b>1982</b>	187	83,5 %	21	9,4 %	16	7,1 %	224
<b>1990</b>	247	87,2 %	20	7,1 %	16	5,7 %	283
<b>1999</b>	264	89,1 %	21	7,2 %	11	3,7 %	296
<b>2004</b>	292	88,8 %	20	6,1 %	17	5,1 %	329

Source : INSEE, RGP 1999 et enquête annuelle de recensement 2004

Les résidences principales ont par contre gardé la même importance dans le parc de logements, soit près de 90 %.

Le nombre de résidences secondaires reste lui assez faible, avec une vingtaine de logements, malgré la proximité du littoral.

La demande est donc forte sur BRELES puisque le nombre de logements vacants se situe aux alentours du seuil des 5 %, jugé quasi incompressible.

*Parc de logements de la Communauté de communes et du Finistère en 1999*

	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants	Total
<b>Communauté de communes</b>	75,0 %	21,2 %	3,8 %	19 492
<b>Finistère</b>	81,8%	12,4%	5,8%	439 539

Source : INSEE, RGP 1999

La part des résidences secondaires dans le parc total de logements de la Communauté de Communes, est bien plus conséquente que celle de BRELES (21,2 % contre 7,2 % en 1999) ; même le département a un taux plus fort (12,4 %).

En ce qui concerne la demande en logements, BRELES, se situe dans la moyenne communautaire qui reste forte.

*Résidences principales par type d'immeuble en 1999*

	Maisons individuelles	Logements collectifs	Autre	Nombre total de résid. Princip.
<b>BRELES</b>	96,2 %	0,8 %	3,0 %	264
<b>Communauté de communes</b>	91,1 %	6,3 %	2,6 %	14635
<b>Finistère</b>	71,7 %	25,7 %	2,6 %	359 502

Source : INSEE, RGP 1999

Les résidences principales sont aujourd'hui représentées à près de 96,2 % sous forme de maisons individuelles. Le poids des logements collectifs est très faible avec seulement 1,6% du total des résidences principales (6,3% sur la communauté de communes et 25,7% au niveau départemental). Ce faible taux est caractéristique des communes rurales.

La part des maisons individuelles s'accroît sur BRELES : elle est passée à 98,3 % lors de l'enquête annuelle de recensement menée par l'INSEE en 2004.

*Nombre de pièces des résidences principales*

	<b>BRELES</b>	<b>Communauté de communes</b>	<b>Finistère</b>
<b>1 pièce</b>	1,8 %	1,4 %	4,6%
<b>2 pièces</b>	4,2 %	6,5 %	9,9%
<b>3 pièces</b>	10,6 %	11,9 %	16,8%
<b>4 pièces</b>	20,5 %	19,0 %	23,1%
<b>5 pièces ou plus</b>	62,9 %	61,2 %	45,6%
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Source : INSEE, RGP 1999

Les résidences principales de BRELES sont de grands logements : plus de 80% des logements ont 4 pièces ou plus en 1999.

En revanche, les petits logements sont très peu représentés : seulement 6% des logements ont de une à deux pièces. Cette répartition des logements en fonction du nombre de pièces est sensiblement identique sur la commune et sur le Pays d'Iroise.

Les locations représentent 14,7% des résidences principales en 1999, ce qui est inférieur au taux communautaire (18,7%), et très peu comparé au taux départemental (29,7%).

**L'enquête annuelle de recensement menée par l'INSEE en 2004 confirme la tendance précédente puisqu'elle fait état de 84% de logements de 4 pièces ou plus, le nombre moyen de pièces par résidence principale passant de 5 en 1999 à 5,3 en 2004.**

### 1. 4. 3. MARCHE IMMOBILIER

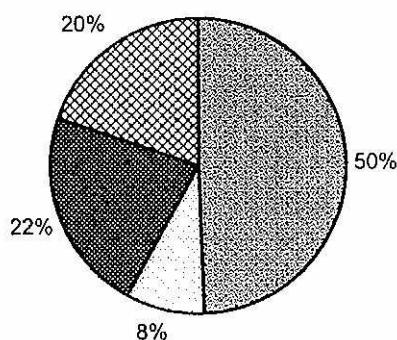
**Le profil du marché immobilier d'un territoire révèle les dysfonctionnements en terme de fragilité économique et / ou démographique ainsi qu'en terme d'adéquation entre l'offre et la demande.** Généralement, on qualifie un marché immobilier en fonction de son niveau de tension :

- **un marché tendu** est un marché sur lequel les demandes en logements sont fortes et parallèlement, l'offre disponible trop faible. Le taux de vacance observé sera de ce fait peu élevé. L'offre peut être insuffisante d'une façon générale ou seulement sur un segment du marché (locatif privé, accession en neuf...). La tension exercée sur le marché ou le segment du marché a pour effet de faire augmenter les loyers ou les prix.
- **un marché détendu** est un marché sur lequel la demande en logements est faible, soit pour des raisons de baisse démographique, soit pour des raisons de forte construction, la demande existante ne parvenant pas à absorber l'offre nouvelle en logements. Le taux de vacance sera alors plutôt élevé.

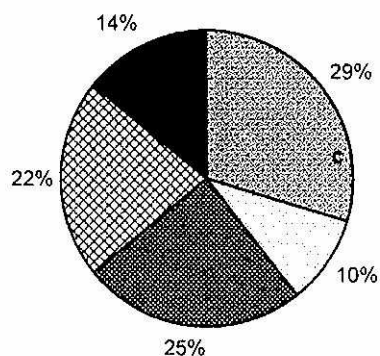
Une des principales difficultés pour appréhender le niveau de tension du marché est **l'absence de données fiables, actualisées et accessibles à l'échelle de l'ensemble des communes.** La systématisation du recueil de ces informations en est encore à ses balbutiements.

Aussi, il sera nécessaire de composer avec les indicateurs suivants qui présentent l'avantage d'être accessibles et actualisés à l'échelle de l'ensemble des communes : **le nombre de logements commencés** et **le taux de vacance**.

Logements construits (RGP 90)



Logements construits (RGP 99)



L'étude sur l'âge du parc de logements est très révélatrice : En 1990, la part des logements construits avant 1949 représentait 50 %, contre seulement 29 % en 1999.

**Entre 1990 et 1999, 63 nouveaux logements ont en effet été achevés, et de nombreux logements anciens ont disparu, ce qui explique pourquoi le parc n'a progressé en valeur absolue que de 16 logements.**

D'après les chiffres du recensement INSEE de 1999, malgré le rajeunissement du parc de ces dernières années 5,7 % des résidences principales étaient encore sans baignoire et sans douche (contre 2,4 % en moyenne pour le département).

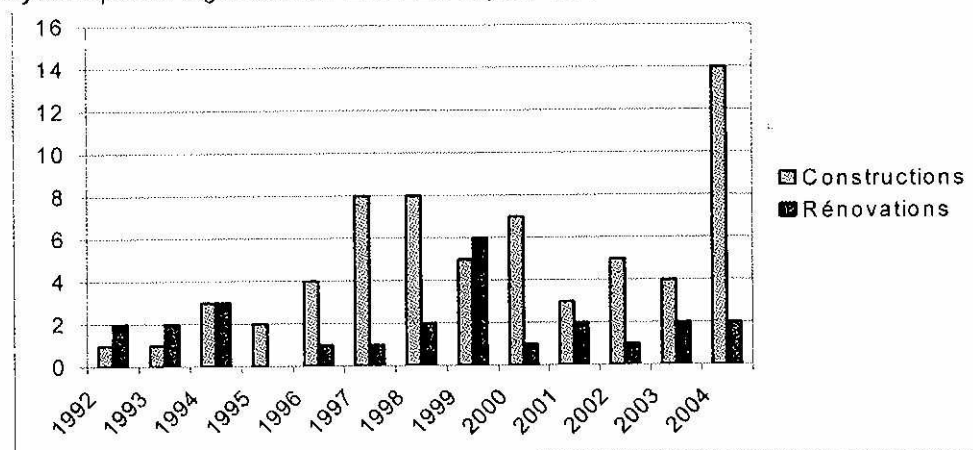
Les nouveaux logements sur BRELES depuis 1992

Année de construction	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Nombre de logements	1	1	3	2	4	8 dont 6 en collectif	8	5	7	3	5	4	14
Rénovations	2	2	3	0	1	1	2	6	1	2	1		

Source : Mairie 2005

Le parc compte 15 logements locatifs sociaux ; ils se situent près du bourg dans la cité du Gratz et de Roz Avel, près de L'église et près de l'espace Lez Kelenn.



*Dynamique du logement sur BRELES depuis 1992*

Source : Mairie, août 2005

Le parc de constructions neuves de logements a connu une période de forte augmentation entre 1997 et 2000 (7 logements par an), puis l'effet s'est atténué.

Sur une période de 13 ans, BRELES a gagné 90 logements, dont 25 à partir de rénovations et 6 en collectifs, soit un rythme moyen de 6,9 logements créés / an.

Depuis le dernier recensement général de la population, entre 1999 et 2004 inclus, **38 maisons neuves ont été réellement construites** (source : mairie, septembre 2005).

Ce rythme de construction de 6,3 logement neuf / an correspond à une nette reprise de la croissance démographique communale, estimée à 810 personnes début 2005, soit + 1,29% / an. Ceci montre une nette amélioration de la situation communale par rapport à la décennie 1990-1999 (qui était de - 0,21 % / an).

En outre, **10 réhabilitations 'lourdes'** (avec changement de destination) ont été réalisées entre 1999 et fin 2004, ce qui donc a également créés 10 logements supplémentaires.

Une forte reprise de la construction a eu lieu en 2004, avec 14 logements supplémentaires.

**Cette situation très favorable semble se confirmer puisque pour l'année 2005, 16 constructions neuves sont déjà été autorisées entre janvier et juillet seulement.**

*Il est à noter que l'enquête annuelle de recensement 2004 fait état de **750 personnes** sur BRELES, ainsi que **329 logements** (292 résidences principales, 20 résidences secondaires et 17 logements vacants) ; cette enquête ayant été menée courant 2004, elle ne tient pas compte de l'ensemble des constructions réellement autorisées dans l'année, et qui ont été particulièrement nombreuses (14 permis de construire) : **les chiffres de cette enquête annuelle sont sous-estimés par rapport à la situation réelle de BRELES fin 2004.***

**Le taux de vacance**

Le taux de vacance est très faible sur la commune, ce qui peut indiquer de fortes pressions sur le marché immobilier.

On admet généralement qu'un taux de vacance ne doit pas descendre en deçà de 5%, afin que la commune puisse faire face à des situations d'urgence éventuelles (relogement suite à un sinistre, des intempéries, un incendie,...).

## Taux de vacance des logements

	BRELES			Communauté de communes	Finistère
	Parc total	Vacants en VA	Vacants en pourcentage	LV en %	LV en %
<b>1982</b>	224	16	7,1 %	-	7%
<b>1990</b>	283	16	5,7 %	5,5 %	7%
<b>1999</b>	296	11	3,7 %	3,8 %	6%
<b>2004</b>	329	17	5,1 %		

Source : INSEE, RGP 1999 et enquête annuelle de recensement 2004

Il convient toutefois de souligner qu'un logement vacant n'est pas forcément un logement disponible pouvant être mis sur le marché c'est-à-dire proposé à la location ou à la vente. En effet, de nombreux logements peuvent être vacants sans que leur propriétaire souhaite le mettre sur le marché et d'autres logements peuvent être inhabitables (vétusté, en ruines...).

**Le taux de vacances faible témoigne de la forte pression immobilière qui s'exerce sur BRELES.**

#### 1. 4. 4. POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT

- La politique de l'habitat est de compétence intercommunautaire et *fait* partie des attributions d'un observatoire du logement, commun à trois communautés de communes
  - La Communauté de Communes du Pays des Abers,
  - La Communauté de Communes de la Côte des Légendes,
  - La Communauté de Communes Pays d'Iroise.
- Une première Opération programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), confiée au Pact'Arin, s'est déroulée de 1999 à 2003.
- Une deuxième OPAH a débuté en 2003 et a été confiée à Habitat et Développement Bretagne. Cette OPAH s'achèvera en 2006.

#### 1. 4. 5. CARACTERISTIQUES ET REPARTITION DE L'HABITAT

La commune présente un pôle principal d'urbanisation autour du bourg où se concentre la plus grande part des logements de BRELES. Les autres logements se situent en zone agricole dans les hameaux, mais le mitage reste assez faible car la commune est toujours très active au niveau agricole.

## 1. 5. EQUIPEMENTS STRUCTURANTS

### 1. 5. 1. LES EQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURE

La commune de BRELES est pourvue des principaux équipements de superstructure nécessaires à son fonctionnement.

#### **Administratifs**

- Mairie
- Une agence postale

#### **Enseignements**

- 1 école maternelle et primaire de l'enseignement privé (Saint Henri) : 105 élèves inscrits pour la rentrée 2005-2006.

#### **Socioculturels**

1 salle socioculturelle (l'Espace Lez Kelenn) + salle de réunion 1 bibliothèque,  
1 foyer des jeunes.

#### **Sportifs**

- 2 terrains de sports (football) plus des vestiaires, -
- 1 cours de tennis non couvert,

#### **Santé**

La commune de BRELES compte deux infirmières libérales.

#### **Déchets**

La CCPI est l'organe de gestion des déchets ménagers et assimilés ; les ordures collectées sont traitées dans l'usine d'incinération du Spernot à Brest.

5 déchetteries sont à la disposition des habitants de la CCPI, sur les communes de Plouarzel, Plougouvelin, Milizac, Ploudalmézeau et Plourin.

#### **Vie associative**

La commune compte plusieurs associations :

- A.D.M.R., (Service Aide Ménagère, Travailleuses Familiales)
- Vents et marées qui pour activité le développement et la promotion du Théâtre amateur en milieu rural.
- Foyer rural : animation - Loisirs — Danse Bretonne — Tennis de Table
- Jeanne d'Arc Football — Tennis
- Familles Rurales : Art Floral — Théâtre — Natation — sorties piscines — CLSH (été) — camps.
- Sports loisirs
- OGEC
- A.P.E.L.
- UNC-UNC/AFN
- Ildut VTT

- Les Amis de Kergroadès
- Bon Accueil

## 1. 5. 2. LES EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE

### Réseau de voirie

La commune est traversée dans son extrémité Nord-Est par de la RD 68 qui relie Saint Renan à Porspoder. Cette route départementale est classée **route à grande circulation** et est donc concernée par les dispositions de la loi Bernier. (= constructions et installations interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD).

Trois autres départementales traversent également BRELES :

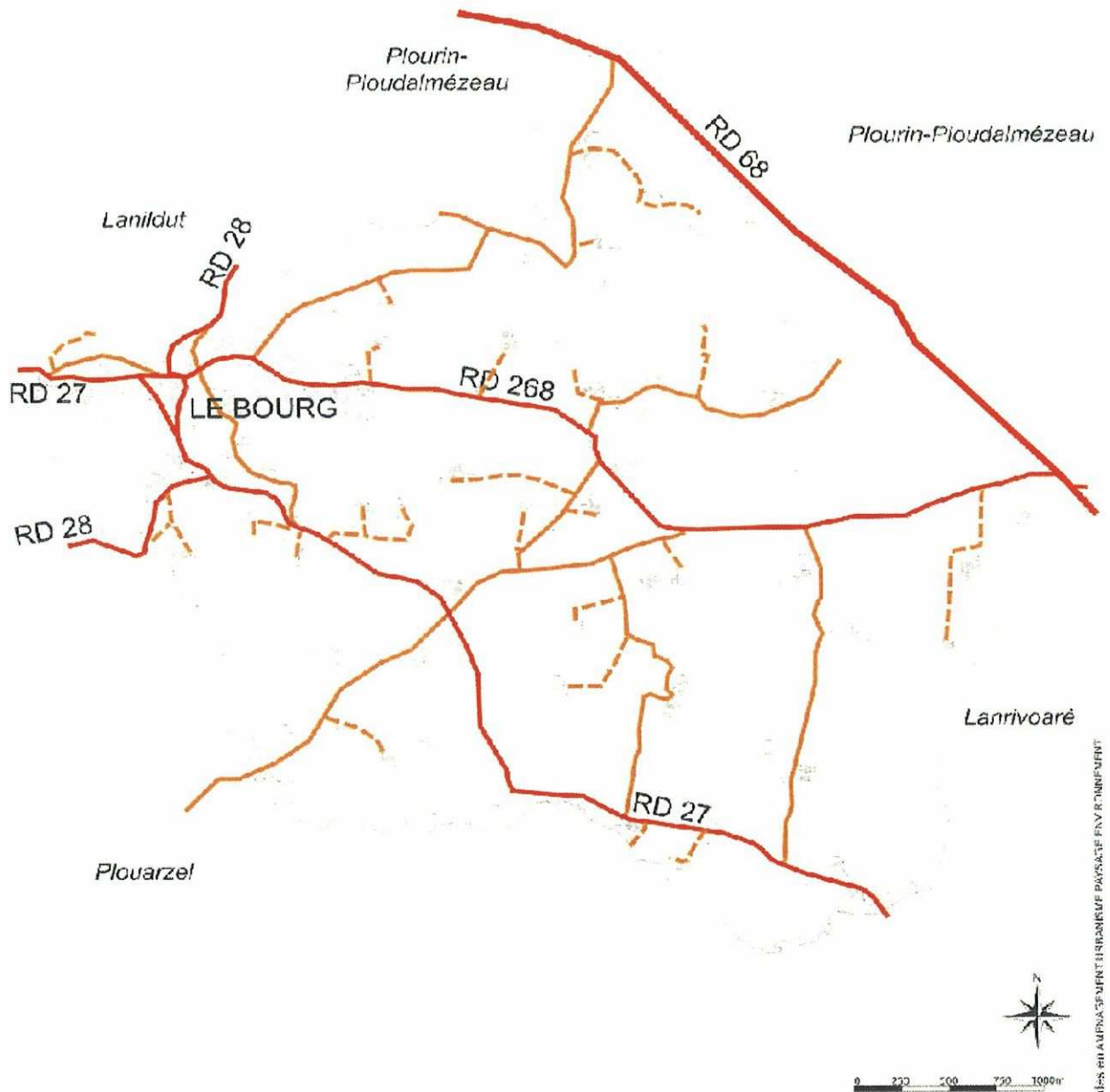
- la RD 28 qui traverse la commune du Nord au sud, et qui relie Ploudalmézeau au Conquet, - la RD 27 qui traverse BRELES d'Est en Ouest et qui relie Saint Renan à Lanildut, la RD 268 qui relie BRELES à Lanrivoaré.

Le territoire communal est bien irrigué par de nombreuses **voies de desserte communale**, qui desservent chaque hameau.

B R E L E S

# LES INFRASTRUCTURES ROUTIERES

Révision du Plan Local d'Urbanisme



**—** Voies de transit  
**—** Voies artérielles

**- - -** Voies de desserte

## Réseau d'adduction d'eau potable

Le Syndicat du Chenal du Four, créé en vue de l'alimentation en eau potable, dessert les communes de Brêlés, Porspoder, Lanildut, Plourin, Ploudalmézeau et Landunvez. La concession a été octroyée à la Générale des Eaux.

Le nombre de compteurs était de 278 en 1993, (3322 compteurs pour le syndicat tout entier), pour une consommation annuelle de l'ordre de 30 000 m<sup>3</sup>, soit environ 107 m<sup>3</sup> par an par abonné ou 98 l par jour par habitant.

Le nombre de parts fixes facturées à Brêlés du 17/07/1995 au 30/06/1996 est de 264.

Sur le bourg à l'aide des registres de la CEO, la consommation d'eau avoisine les 14000 m<sup>3</sup> par an, soit environ 85-90 m<sup>3</sup>/an par abonné ou 80 L par jour par équivalent-habitant.

Sur l'ensemble de la commune, la valeur par habitant est plus importante, ceci est dû aux fortes consommations des exploitants agricoles.

Il existe une station de pompage au Nord du bourg qui n'est plus exploitée et dont le site a été transformé en bureaux. Le problème de nitrates est une des causes de la fermeture de la station. Il est cependant maintenu comme ressource potentielle.

## Réseau d'assainissement collectif

Le réseau d'assainissement collectif de la commune, mis en place en 1992-1993 dessert en 2005 45 habitations sur le centre bourg (rue principale), et 13 dans le lotissement de Bren an Avel. Le raccordement d'une maison rénovée et du presbytère devrait se faire rapidement. 5 habitations ne sont raccordées que partiellement et une partie des eaux usées est encore traitée par un assainissement autonome.

Les eaux usées collectées sont traitées par un système de type fosse toutes eaux (15 m<sup>3</sup>) et lit filtrant.

Actuellement, l'entretien du traitement comprend uniquement la vidange de la fosse tous les ans.

En l'absence de réseau public d'assainissement, l'arrêté du 6 mai 1996 fait obligation de recourir à un assainissement de type individuel avec rejet dans le sol des effluents.

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 a élargi la compétence des communes et a rendu obligatoire le contrôle des assainissements non collectifs.

Les communes du Pays d'Iroise ont transféré cette compétence à la Communauté de Communes.

Un **SPANC** (Service Public d'Assainissement Non Collectif) a donc été mis en place par la CCPI ; l'objectif est d'améliorer la qualité de l'eau, de créer un service homogène sur le territoire, respecter la loi, un tel service devant être mis en place avant le 31/12/2005.

Ses missions sont le contrôle des assainissements neufs, le contrôle des assainissements non collectifs existants, et le contrôle de l'entretien.

## Réseau de collecte des ordures ménagères

BRELES a mis en place 1 "Point Recyclage" pour l'ensemble de la commune. Celui-ci est situé sur la place près de la poste

**Réseau d'électricité**

L'ensemble du territoire communal est desservi par le réseau électrique EDF.

C'est le syndicat intercommunal d'électrification de Ploudalmézeau qui est en charge de l'éclairage public

**Réseau téléphonique**

L'ensemble du territoire communal est desservi par le réseau téléphonique de France Telecom.

## **2. ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT**



## 2. 1. RELIEF

**Le relief général de la commune s'abaisse progressivement de l'ouest vers l'est.**

Le point le plus élevé est situé au nord du hameau de Kerdréanton et culmine à une centaine de mètres. Le bourg de BRELES est situé à 50 m NGF. L'altitude minimale est proche de zéro et se situe au niveau de l'aber Ildut (limite communale Sud).

Le relief s'organise autour de la rivière de l'aber Ildut et de ses affluents. La commune présente un relief vallonné résultant de du cisaillement du plateau par de nombreuses vallées fortement encaissées. De nombreux thalwegs secondaires entaillent la commune.

## 2. 2. CLIMAT

La commune est sous l'influence d'un climat de type océanique (tempéré maritime), dont les principales caractéristiques sont les suivantes

- températures modérées, légèrement supérieures aux températures enregistrées sur les communes situées sur les plateaux, ceci en raison de sa localisation au fond de l'aber (température minimale moyenne > 5°C et température maximale moyenne > 19°C ; température moyenne annuelle > à 11,5°C) et qui s'explique par le rôle de régulateur thermique de l'océan ;
  - des précipitations annuelles assez faibles (< 1000 mm) s'expliquant par l'influence marine ;
- Positionnée en fond d'aber, Brélès est abritée des vents dominants qui soufflent du Sud-ouest au Nord-Ouest.

## 2. 3. GEOLOGIE

Brélès est caractérisée par un substrat géologique de type granitique : le granite de l'aber Ildut. Les fonds de vallée sont caractérisés par des alluvions modernes.

## 2. 4. HYDROLOGIE

### 2. 4. 1. INVENTAIRE PHYSIQUE

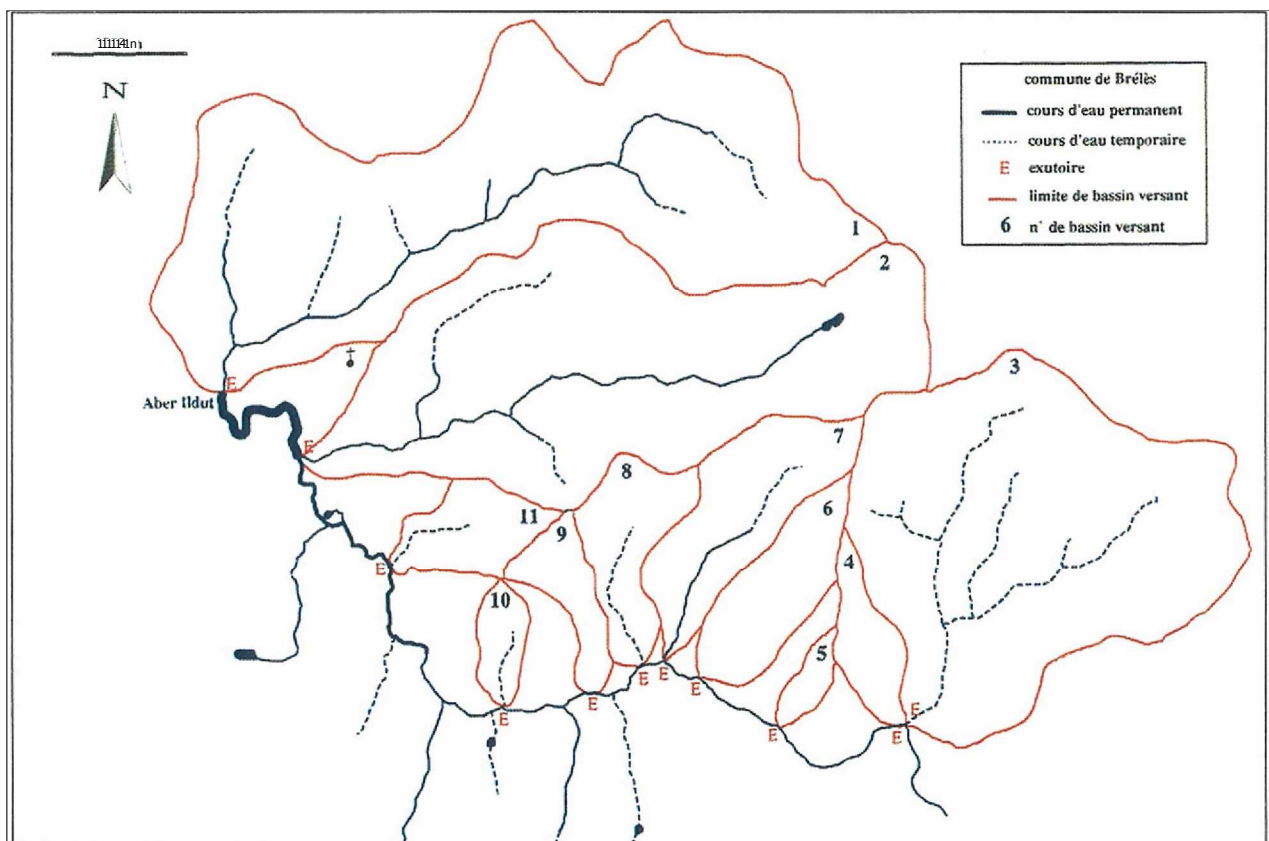
Brélès se situe sur la rive droite de l'aber Ildut : basse vallée surcreusée, profondément envahie par la mer à chaque marée. Située en amont de cet aber, Brélès est néanmoins commune littorale car la mer remonte jusqu'à Pont Rheun.

De nombreux cours d'eau viennent alimenter la rivière de l'aber Ildut. Le ruisseau de la Roudoussière matérialise la limite communale avec Plourin au Nord et Lanildut au Nord-Est. Ce ruisseau prend sa source vers Lestideau (sur Plourin) et se jette dans l'aber au lieu-dit Bel Air,

le ruisseau de Prat Rouz traverse la commune d'Est en Ouest, de Kergroadès jusqu'à Prat Rouz. Il ceinture l'agglomération par son affluent de Mesneur.

On dénombre 11 petits bassins versants sur la commune (cf carte ci-dessous, extraite de l'étude d'assainissement réalisée par Alidade en 1997), dont les 2 principaux sont :

- 1 La Roudoussière
- 2 Le Prat Rouz



Source : Etude de zonage d'assainissement — ALIDADE — Octobre 1997

## 2. 4. 2. QUALITE DES COURS D'EAU

(Données de l'étude d'assainissement datant de 1994)

D'après la carte de la qualité des cours d'eau connue au 1er janvier 1994, réalisée par l'Agence de l'eau Loire-Bretagne et la DIREN, le cours d'eau de l'Aber Ildut a une qualité de classe 2 (moyenne).

Elle ne permet plus tous les usages ou fonctions naturelles du cours d'eau. L'Aber Ildut s'est vu attribuer les objectifs de qualité 1A sur l'estuaire (de Pont Reun à Beg ar Groaz) et 1B (de la source à Pont Reun sur la commune de Plouarzel) par l'arrêté préfectoral n°85 3635 du 18 décembre 1985 définissant les classes de qualité des cours d'eau du Finistère.

Ainsi l'Aber Ildut ne respecte pas son objectif de qualité; il est 1 à 2 classes en dessous.

Pour les Nitrates le cours d'eau est en classe N4 (très mauvaise avec des teneurs comprises entre 50 et 100 mg/l) Dans la partie aval, les phosphores ont une qualité de classe P3 (mauvaise), avec le phosphore total compris entre 0,6 et 2,5 mg/l et les phosphates entre 1 et 5 mg/l.

La grille de classement est présentée en annexe 2. Elle correspond en fait à un extrait d'une grille de qualité de l'Agence de l'eau Loire-Bretagne de 1990, présentée en annexe 3. Dans ces mêmes annexes, on trouve également les différents usages de l'eau possibles pour chaque classe de qualité.

Tous les cours d'eau n'ayant pas reçu d'objectif de qualité sont considérés en 1A. C'est le cas des affluents de l'Aber lldut présents sur le territoire communal.

Une étude de la qualité bactériologique des eaux douces et marines sera effectuée par le bureau d'études MICROMER (si rejet dans le milieu naturel).

## Usages de l'eau

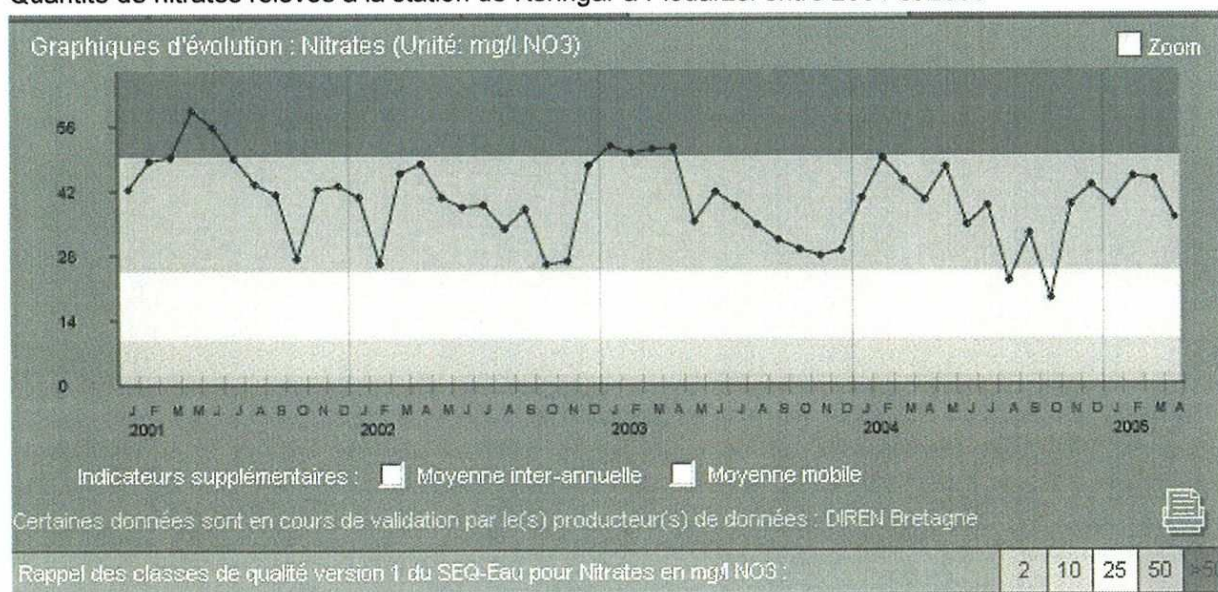
### - Milieu récepteur

Le respect de ces valeurs est compromis, car ces cours d'eau jouent aussi le rôle de milieu récepteur. Les eaux pluviales et une partie des eaux usées (peu ou non traitées) sont drainées par des fossés qui rejoignent l'aber lldut directement, à l'Ouest, ou indirectement par l'intermédiaire d'un affluent de ce dernier.

L'agglomération est pourvue de canalisations d'eaux pluviales (diamètre: 200 et 300) conduisant les eaux de ruissellement, par des fossés extérieurs à la zone urbanisée, vers le CD 27, avant de se diriger vers l'Aber-Ildut.

Quantité de nitrates relevée à la station de Keringar à Plouarzel entre 2001 et 2005  
La qualité du cours d'eau de l'aber lldut est moyenne.

Quantité de nitrates relevée à la station de Keringar à Plouarzel entre 2001 et 2005



La qualité du cours d'eau de l'aber lldut est moyenne.

### **2. 4. 3. LES EAUX LITTORALES**

Brêlés est concernée, au titre de commune littorale, par les prescriptions de la loi littorale, même si son contact avec la mer ne s'étend que de Bel-Air au trou de l'enfer (Pont Rheun).

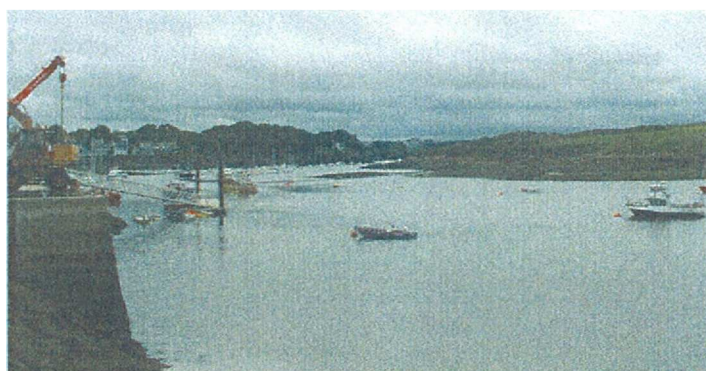
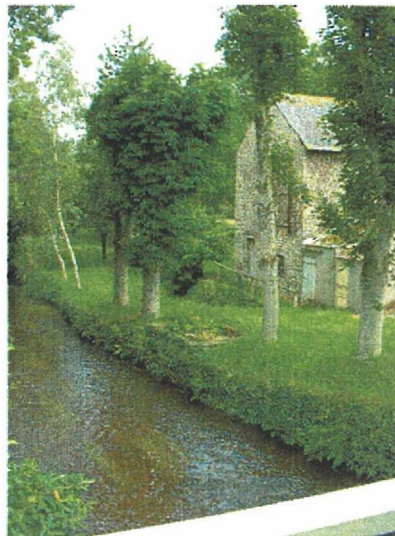
Cette partie marine présente deux milieux différents en relation :

- Marais maritimes
- Vasières

La commune de BRELES est bordée par l'Aber Ildut, et de nombreux ruisseaux le rejoignent par des vallons humides au relief marqué. On peut également noter la présence de moulins, de lavoirs, de puits et de fontaines.



**L'Aber Ildut au niveau du moulin de Saint Eloi**



**Embouchure de l'Aber Ildut à Lanildut**



**L'Ildut depuis Pont Rhun**

## 2. 5. POTENTIALITES PAYSAGERES

### 2. 5. 1. GENERALITES

En application des articles R. 123-17 2° et L. 123-17° du Code de l'Urbanisme, une étude paysagère a permis d'identifier et de localiser les éléments du patrimoine paysager communal (tant naturels qu'architecturaux).

Quelques considérations d'ordre général sur la notion de paysage :

*"Le paysage est la résultante visuelle de tous les paramètres qui ont contribué à sa formation".  
L'analyse paysagère est menée sur le plan du "sensible" et sur le plan du "raisonné". L'étude des paysages permet d'identifier les différentes unités du paysage. Chaque unité est caractérisée par des composantes visuelles qui lui sont propres (constantes d'ambiance et constantes définissant l'architecture et la géométrie du paysage).*

*Un paysage "lisible" est un paysage qui présente une forte identité, c'est-à-dire qu'il est facilement descriptible.*

Deux niveaux de lecture du paysage sont possibles :

- lecture en vision interne (espace vécu, analysé directement depuis l'intérieur),
- lecture en vision externe (espace perçu du site, le site est étudié de l'extérieur)

**Il ressort de l'analyse paysagère de BRELES que :**

- **Hormis les nombreux hameaux agricoles, l'urbanisation sur la commune se limite au niveau du bourg qui est lui-même excentré à l'ouest du territoire communal.**
- **le reste de la commune garde un caractère rural, avec plateau entaillé par de nombreux vallons.**

### 2. 5. 2. LES GRANDES UNITES PAYSAGERES

#### ► Un centre bourg ancien de caractère, en quête de re-centralité

- ⇒ Le bourg dispose d'un bâti de qualité, impression renforcée par la restauration des façades en pierres apparentes d'un grand nombre de maisons traditionnelles le long de la rue de l'Aber Mut.
- ⇒ L'église paroissiale et son magnifique porche forment un ensemble remarquable



**L'église paroissiale et son porche**



**La mairie et une statue en granit**

→ Le bourg est ponctué de nombreux chemins piétonniers, avec en particulier le très joli « chemin des écoliers » qui relie le bourg à l'école tout en desservant les nouveaux lotissements



**Chemin entre la rue de l'Aber Ildut et la rue des Quatre vents**



**Chemin creux « des écoliers »**

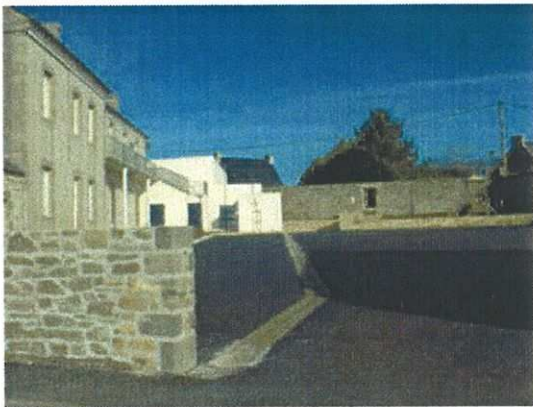


**Vue sud du centre bourg depuis la rue du stade**



**Maison de caractère et son puits fleuri au centre bourg, face à la mairie**

→ La commune de BRELES a investi récemment dans la réhabilitation de son ancienne école afin d'en faire une salle polyvalente, à proximité immédiate du bourg.



**Nouvelle salle socioculturelle, inaugurée en 2002 au centre-bourg : l'espace Lez Kelenn**



**Fenêtre visuelle sur le fond de l'Aber Ildut au niveau de la salle socioculturelle**

→ Les entrées du bourg aussi bien au sud qu'au nord sont bien identifiables (notamment par le traitement urbain de la RD28).



**Traitement urbain de la RD 28 à l'entrée nord-ouest du Bourg**



**Lotissement du Gratz, datant des années 80**





**Entrée sud-est du bourg, par la RD28**



**Accès au chemin creux depuis le nouveau lotissement du Gratz**



**Ecole communale privée Saint Henri**

➤ **Un vaste espace agricole ouvert, ponctué de vallées encaissées**

La trame de talus est encore bien présente sur BRELES. Ces talus sont peu boisés (du fait des vents marins) ; c'est sans doute pour cette raison qu'ils sont assez hauts (en moyenne 1,50 mètres). Les quelques boisements de la commune (feuillus surtout) présentent souvent un port assez tourmenté, du fait des conditions climatiques.

Le relief en pente d'orientation Est/Ouest permet, par temps dégagé, de percevoir la mer en ligne d'horizon.



**Vue sur la mer depuis les hauteurs de BRELES**



**Route de Trongal**



**Un plateau agricole composé de vastes champs – On devine la mer, en ligne d'horizon.**

➤ **Les hameaux agricoles**

La commune de BRELES comporte de nombreux hameaux agricoles répartis de manière dense et homogène sur l'ensemble de la commune.

Ils sont constitués pour nombre d'entre eux de la même façon : un bâti ancien avec à proximité immédiate les nouvelles et imposantes structures nécessaires à l'élevage hors sol et aux engins agricoles actuels.

➤ **La façade littorale**

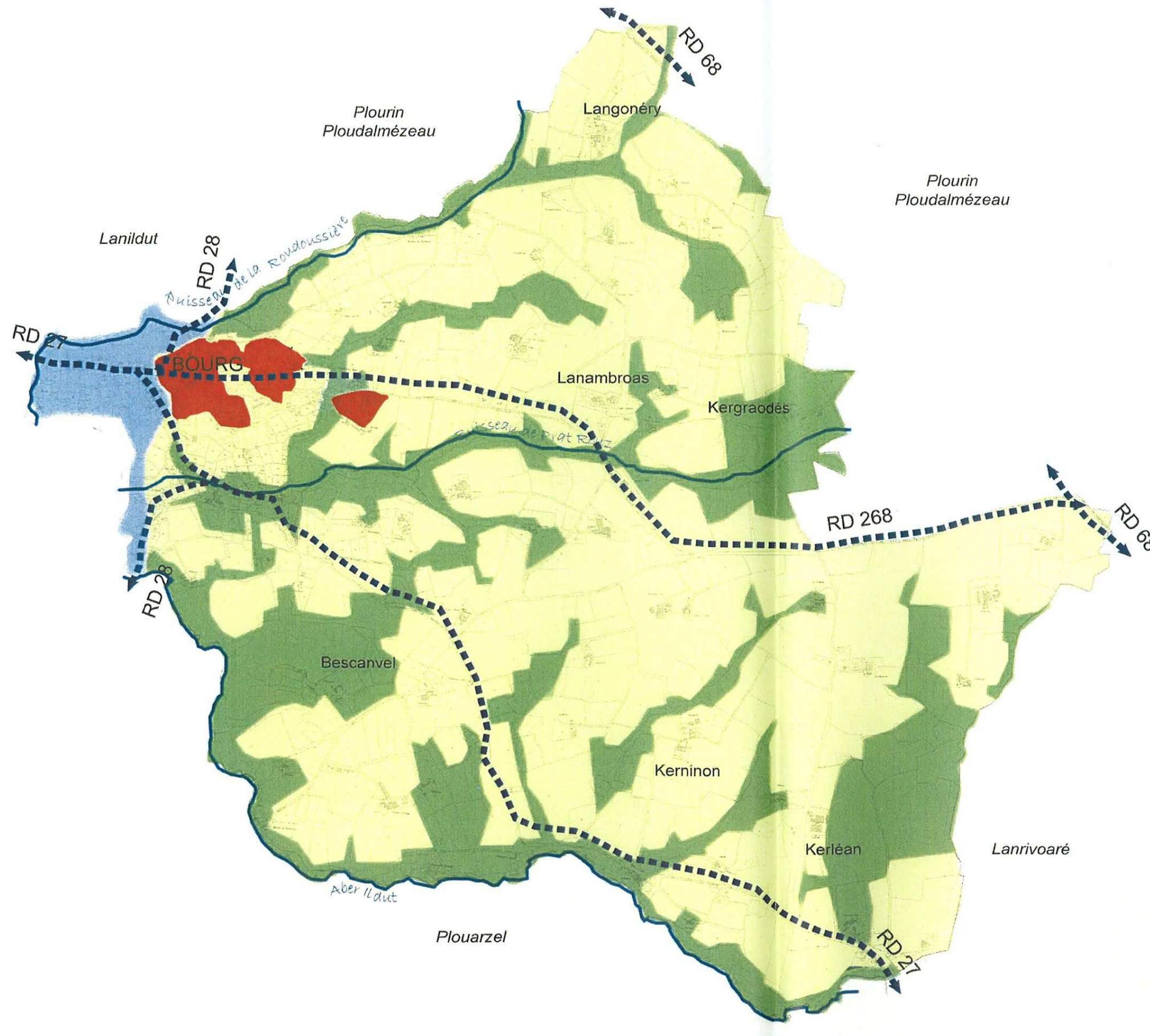
La façade est peu perceptible car la commune est située au fond de l'aber.



**L'aber Ildut à Pont Rheun**



**L'aber Ildut vu du bourg**



B R E L E S

**LES UNITÉS PAYSAGÈRES**

Révision du Plan Local d'Urbanisme

**1 LE BOURG : CENTRE ANCIEN DE CARACTERE**

- Un centre bourg nettement aggloméré et en position géographique dominante
- Un bâti de qualité et un grand nombre de maisons traditionnelles
- Un ensemble remarquable formé par l'église paroissiale et son porche
- Un bourg ponctué de nombreux chemins piétonniers dont le "chemin des écoliers"
- Des entrées de bourg bien identifiables par leur traitement urbain

**2 L'ESPACE AGRICOLE OUVERT**

- Forte présence de la trame de talus peu boisés et assez hauts
- Présence de nombreux hameaux agricoles constitués de bâtis anciens et répartis de manière dense et homogène sur le territoire

- Plateau agricole entaillé par trois cours d'eau formant des vallées
- Présence de boisements (essentiellement des feuillus)

**3 LA FACADE LITTORALE**

- Façade peu perceptible car située au fond de l'Aber Ildut
- Présence de marais maritimes, de vasières, de landes et de bosquets feuillus

**LES AXES ROUTIERS STRUCTURANTS**

RD 28, RD 28, RD 68, RD 268



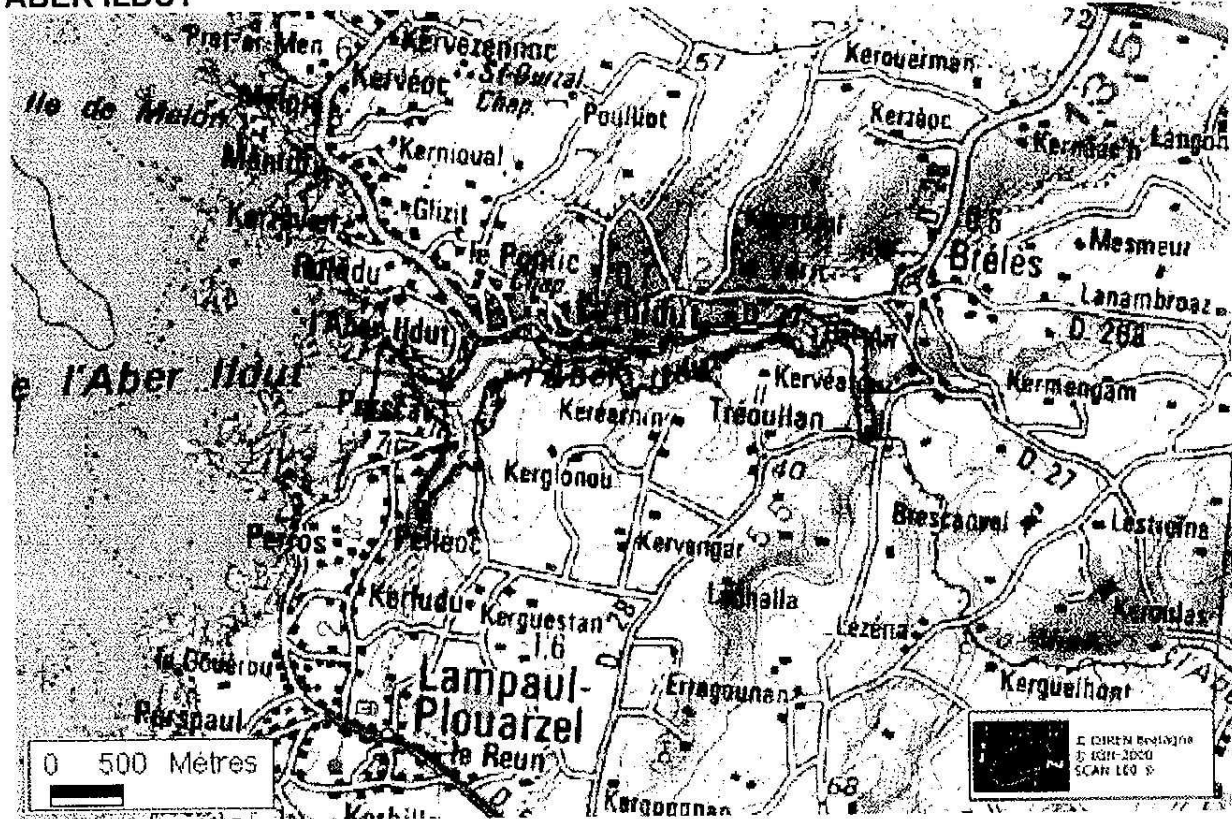
0 250 500 750 1000m

## 2. 6. LES MILIEUX NATURELS

Depuis le dernier POS, l'ensemble des vallons humides de la commune a été classé en N, ce qui permet d'assurer une protection à ces espaces qui sont remarquables aussi bien d'un point de vue paysager qu'écologique.

L'ensemble des ruisseaux de la commune se jette dans l'Aber Ildut. Ce dernier a d'ailleurs été répertorié lors de l'inventaire ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique). Cette zone humide accueille notamment des limicoles qui y trouvent un espace de repos et de nourrissage.

Les terrains agricoles jouxtant l'Aber Ildut, sont déjà classés au titre de la loi Littoral dans le POS sous le zonage Ns. Ces terres sont pour la plupart d'entre elles en friche. Il serait peut être intéressant d'envisager leur mise en valeur par des aménagements légers adéquats.

**ABER ILDUT**

Auteur : EQUIPE SCIENTIFIQUE REGIONALE.

Date de description : 01/01/84 Code : 00000229

Type de ZNIEFF : 1

Superficie (en hectares) : 93,57

Espèces vég. protégées : Espèces ani. protégées :

Altitude maximale : 6 Altitude minimale : 0

Type de milieu :

Faune-Flore :

Description :

Aber de géomorphologie classique avec bancs de vase bordant le chenal.\* intérêt botanique : pré-salé réduit à quelques franges dans la partie moyenne de la ria (niveau de valeur local).\* Intérêt ornithologique : hivernage de Limicoles (petits échassiers de rivage).

Liste des communes concernées : BRELES LANILDUT PLOUARZEL

### Création d'une Zone de Préemption Départementale au titres des espaces naturels sensibles

Conformément aux dispositions de l'article L-142,3 du Code de l'Urbanisme, le Département du Finistère a mis en place une zone de préemption départementale. Ainsi sur BRELES le Conseil Général du Finistère, dans le cadre de sa politique espaces naturels sensibles, est déjà propriétaire de 7 ha 02.

L'ensemble présente un intérêt particulier tant au niveau paysager qu'écologique.

## 2. 7. LES AUTRES RICHESSES DU PATRIMOINE COMMUNAL

### 2. 7. 1. PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Le Service Régional de l'Archéologie de Bretagne a recensé des sites archéologiques sur le territoire de BRELES pour lesquels il demande l'application du décret 86-192 du 5 février 1986. De plus, l'importance de certains sites justifie une protection dans leur état actuel et un classement en zone **N** conformément à l'article R 123-18 (1, 2d) du Code de l'Urbanisme.

#### ■ Inventaire du patrimoine archéologique

ntu site	Nom du site	Lieu-dit	Périodes	Structures	Année	Section parcelles	Degré de protection
1 AH		KERALAN	Age du fer	Souterrain	1965	C4.891. c4.892 C4.893	2
2 AH		A L'OUEST DE KERUZARE	Indéterminé	Enclos	1965	1982. B5.746 B5.747 B5.748 B5.749	2
4 AH		A L'EST DE KERUZARE	Indéterminé	Enclos	1965	B5.640. B5.644	2
7		KERGLASTRE	Indéterminé	Enclos	1982	C1.167. 01.169. C1.170. C1.171. C1.172. C1.190. C1.191.	2
8		KERLAODY	Indéterminé	Enclos	1982	B5.581 85.582. B5.583	2
9		KERIVIN	Mésolithique	Gisement de surface	1982	C.149	1

1 = Application du décret 86-192 du 5 février 1986

2 = Application du décret 86-192 du 5 février 1986 et classement en zone ND au P.O.S.

MH = Monuments Historiques

Source DRAC — Service Régional de l'Archéologie

La commune de BRELES dispose sur son territoire d'un patrimoine archéologique riche qui est un atout touristique certain et participe fortement à l'attraction communale.

### 2. 7. 2. PATRIMOINE ARCHITECTURAL

source : <http://frey-rogerifrance.com>

La commune de BRELES dispose d'un important patrimoine architectural. Elle compte en effet quelques bâtisses remarquables :

- le château de Kergroadès (1602-1613), édifié par François de Kergroadès (seigneur dudit lieu, du Bois, de Kerver, de Kérangomarc'h, chevalier de Saint-Michel ou Ordre du Roi). Propriété en 1732 des

Kerouartz, et en 1794 des Roquelaune (via les D'Houchin). Ce château est bâti sur l'emplacement d'un autre beaucoup plus ancien.

- la fontaine du château de Kergroadès (XVIIème siècle) ;

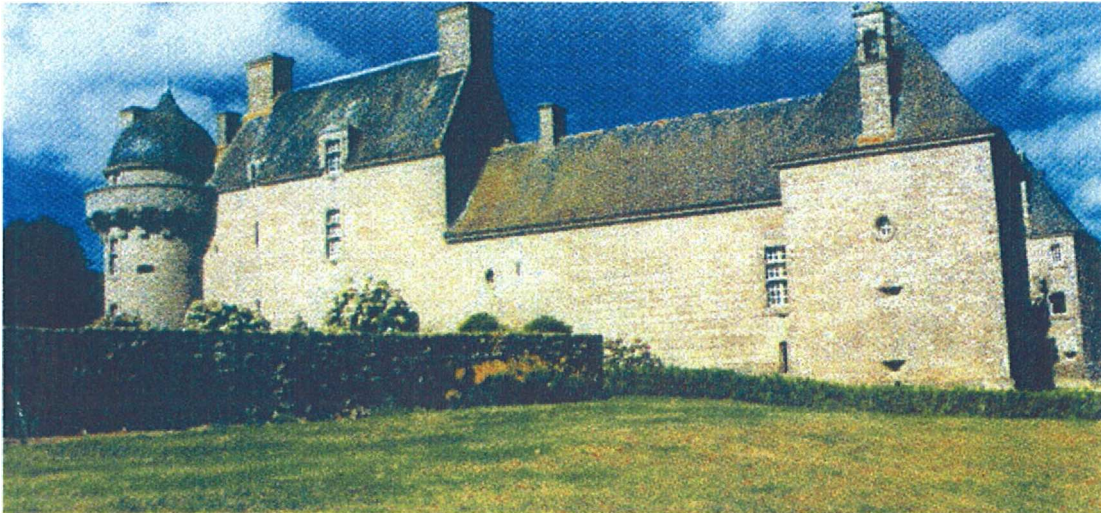


Photo n°14 : Manoir de Kergroadès

- le manoir de Bel-Air (1599), édifié par un seigneur de Kerangarz, et restauré au XVIIème siècle. La grande salle possède une vaste cheminée sculptée ; le colombier de Bel-Air (XVIIème siècle) ; -- l'ancien moulin de Bel-Air (1657) ;

- le manoir de Brescanvel (1550), -  
le manoir de Keroulas.

L'église Notre-Dame (XIV-XVème siècle), remaniée au XVIIème siècle et restaurée et agrandie vers 1855. Elle fut érigée par les seigneurs de Rosmadec. Les Kergroadès, les Kergadiou et Kerdalaez possédaient des tombes à l'intérieur de l'église.

Les croix sont omniprésentes aux intersections ; on note :

- la croix du manoir de Brescanvel (1888),
  - la croix monolithe fixée sur un rocher de BRELES (XVIIème siècle) ;
  - la croix située sur l'arc de triomphe de l'église (XVème siècle) ;
  - d'autres croix ou vestiges de croix : la croix insérée dans le mur d'une dépendance du presbytère (XVIème siècle), la croix du cimetière de BRELES (1879), la croix de Gruiec (1927), la croix Castel-Rouz (Haut Moyen Age), la croix de Castel-Rouz (XVIIème siècle), la croix de Keringar (XVIème siècle), la croix de Lanambroas (Moyen Age) ;
- le moulin de Bel Air (XVIIème siècle).

Dans le bourg on peut remarquer une maison construite au (XVIIIème siècle) qui était celle d'un armateur et une ancienne fontaine située au bas du bourg de BRELES, au bord de la route de l'Aber-Ildut, autrefois surmontée d'une statuette de la Vierge. Cette fontaine a été réparée en 1847



## **3 - SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC**

## 3. 1. SYNTHÈSE SOCIO-ECONOMIQUE

### 3. 1. 1. DIAGNOSTIC SOCIO-DEMOGRAPHIQUE

#### ► UNE POPULATION JEUNE ET EN FORTE AUGMENTATION

- 749 habitants sans doubles comptes en 1999, pour une superficie de 1 406 hectares, soit une densité de 53 habitants au km<sup>2</sup>.
- Un accroissement de population spectaculaire entre 1982 et 1990 (+ 163 habitants), stabilisé entre 1990 et 1999.
- Le solde naturel (différence entre le nombre de naissance et le nombre de décès) est pour la période 1999-2002 de +19 personnes, ce qui démontre que les nouveaux arrivants sont pour une large part des jeunes couples.
- Une population globalement 'très jeune' : 30% de la population a moins de 20 ans, tandis que la représentation des personnes de plus de 60 ans est bien plus faible sur BRELES que sur l'ensemble du département et de la Bretagne.
- **L'enquête annuelle de recensement menée en 2004 par l'INSEE fait état de 779 habitants**, soit une augmentation de 29 personnes en 5 ans. Cette hausse s'explique notamment par la construction neuves et l'arrivée de nombreux habitants depuis 1999.
- **Le seuil des 800 habitants a probablement été atteint sur Brélès en 2005** (779 habitants ont été recensés par l'INSEE courant 2004, mais il faut tenir compte de 14 logements supplémentaires pour cette seule année, + 17 permis déjà accordés au 1<sup>er</sup> 2005).

#### ► UN NOMBRE D'ACTIFS IMPORTANT

- . Un taux de chômage faible (7%, contre 11,2% dans l'ensemble du département du Finistère).  
Encore 34 exploitations agricoles recensées en 2000, pour 41 exploitants.
- . De plus en plus d'actifs (70 %) travaillent en dehors de la commune.

### 3. 1. 2. DIAGNOSTIC DU PARC DE LOGEMENTS

#### ► BRÉLÈS AFFIRME SA VOCATION RÉSIDENTIELLE ET SON ATTRACTIVITÉ : LE NOMBRE DE LOGEMENTS EST EN CONSTANTE AUGMENTATION

- Entre 1975 et 1999, la commune a gagné, en valeur absolue, 126 logements, soit une progression de 57%. Ainsi, au recensement de 1999 BRELES comptabilisait au total 296 logements (contre 170 en 1975).
- Bien que la taille moyenne des ménages ne cesse de diminuer, que ce soit dans le département (2,3 personnes), le canton (2,6 personnes) ou la commune (2,8 personnes), BRELES possède toujours une moyenne supérieure aux autres référents.

- En effet, les petits ménages (1 et 2 personnes) sont peu nombreux sur BRÉLES : 48,1 % contre 64,4 % pour le Finistère. Cette faible proportion est due au nombre important de jeunes couples avec enfants.

#### ► UNE NETTE PRÉDOMINANCE DES RÉSIDENCES PRINCIPALES

- Près de 90 % des logements du parc (soit 292 logements) sont des résidences principales en 2004.
- Entre 1982 et 1999 l'augmentation du nombre de résidences principales (= nombre de ménages) est identique sur BRELES et la Communauté de Communes (respectivement 41 % et 44 %) : Le territoire se révèle donc particulièrement attractif puisque cette augmentation est deux fois plus forte que sur le reste du département où elle ne dépasse pas les 22 %.
- Le nombre de résidences secondaires reste lui faible malgré la proximité du littoral 21 résidences secondaires (7,2 % du parc, contre 21,7 % au niveau de la Communauté de Communes) ont été recensées en 1999 (20 lors de l'enquête annuelle de recensement 2004).
- BRÉLES connaît une demande et une pression foncière relativement fortes, puisque seuls 17 logements vacants ont été recensés en 2004 (soit 5,1 % du parc, ce qui est faible).
- 98,3 % des résidences principales sont des maisons individuelles en 2004.

Depuis le dernier recensement général de la population, entre 1999 et 2004 inclus, **38 maisons neuves ont été réellement construites (source : mairie, juillet 2005).**

**Ce rythme de construction de 6,3 logement neuf / an correspond à une nette reprise de la croissance démographique communale, estimée à 810 personnes début 2005, soit + 1,29% / an. Ceci montre une nette amélioration de la situation communale par rapport à la décennie 1990-1999 (qui était de - 0,21 % / an).**

**En outre, 10 réhabilitations 'lourdes' (avec changement de destination) ont été réalisées entre 1999 et fin 2004, ce qui donc a également créés 10 logements supplémentaires.**

Une forte reprise de la construction a eu lieu en 2004, avec 14 logements supplémentaires.

**Cette situation très favorable semble se confirmer puisque pour l'année 2005, 16 constructions neuves sont déjà été autorisées entre janvier et juillet seulement.**

*Il est à noter que l'enquête annuelle de recensement 2004 fait état de **750 personnes** sur BRELES, ainsi que **329 logements** (292 résidences principales, 20 résidences secondaires et 17 logements vacants) ; cette enquête ayant été menée courant 2004, elle ne tient pas compte de l'ensemble des constructions réellement autorisées dans l'année, et qui ont été particulièrement nombreuses (14 permis de construire) : **les chiffres de cette enquête annuelle sont sous-estimés par rapport à la situation réelle de BRELES fin 2004.***

## 3. 2. SYNTHÈSE DU PAYSAGE

### 3. 2. 1. LE PATRIMOINE NATUREL

Encore largement agricole, le paysage de Brélès compte plusieurs types de milieux 'naturels' :

- La frange Ouest littorale de l'Aber-Ildut, avec sa vasière et son marais maritime ;
- Les vallées aux rives boisées ;
- Les parcs boisés autour du Château de Kergroadès, et des manoirs de Brescanvel et de Keroulas ;
- L'espace rural agricole.

### 3. 2. 2. LES UNITES PAYSAGERES

L'urbanisation de la commune est concentrée au niveau du bourg qui est lui-même totalement excentré à l'ouest du territoire communal.

Le reste de la commune a gardé un aspect rural, caractérisé par un relief marqué par plusieurs petits vallons, et par la présence de nombreux hameaux (agricoles et / ou résidentiels).

La commune offre donc différents types de paysage :

- Une façade littorale, assez peu perceptible (Fond de l'Aber Ildut), qui comporte notamment un marais maritime, des landes et des bosquets feuillus.
- Un plateau agricole, entaillé par 3 cours d'eau principaux (source de l'Aber Ildut ; ruisseau de la Roudoussière; ruisseau de Prat-Rouz), et relativement boisé.
- Le centre bourg nettement aggloméré de Brélès, en position géographique dominante.

### 3. 2. 3. ELEMENTS PARTICULIERS DU PAYSAGE

- Plusieurs châteaux et manoirs, aux parcs boisés : Bel Air, Kergroadès, Brescanvel, Keroulas.
- De nombreux éléments de petit patrimoine : croix, calvaires, lavoirs, fontaines, murets, pigeonniers,
- Un bâti traditionnel agricole de qualité, disséminé sur tout le territoire.

## **4. LE PROJET D'AMÉNAGEMENT**

## 4.1. LA PRISE EN COMPTE DU CADRE TECHNIQUE ET RÉGLEMENTAIRE

### Article L121-1 du Code de l'Urbanisme

(Loi n°83-8 du 7 janvier 1983 art. 49 I, art. 75 I 1 Journal Officiel du 9 janvier 1983)

(Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 1 a I, II Journal Officiel du 14 décembre 2000)

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

3° Line utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Les dispositions des 1° à 3° sont applicables aux directives territoriales d'aménagement visées à l'article L. 111-1-1. »

Le projet de développement de la commune tient compte des différentes contraintes réglementaires et techniques qu'elle doit respecter dans différents domaines.

### 4.1.1. LA PRESERVATION DU LITTORAL

*Voir carte schématique des « Principes retenus pour l'application de la Loi Littoral » page 66.*

### L'EXTENSION DE L'URBANISATION (ARTICLE L.146-2)

« Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents d'urbanisme doivent tenir compte :

- **de la préservation des espaces et milieux définis à l'article L.146-6,**
- **de la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes,**
- **des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.**

Dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes.

Les (L. n°2000-1208 du 13 décembre 2000) « schémas de cohérence territoriale » et les (Ln°2000- 1208 du 13 décembre 2000) « plans locaux d'urbanisme » doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation »

### **Capacité d'accueil résidentielle**

Les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune s'appuient notamment sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques.

**Les élus ont fait le choix d'une poursuite de la croissance observée entre 1999 et 2005**, soit un indice de construction de 8,3 logements neufs / an / 1000 habitants.

Cette prospective de développement **affirme la reprise démographique observée depuis le dernier recensement général de la population de 1999**, et évalue la population communale à environ 965 habitants en 2015 (soit un gain de + 155 habitants par rapport à 2005, et de + 215 par rapport à 1999).

De nombreuses familles sont en effet venues s'installer sur BRELES, ce qui stabilise le taux d'occupation (2,6 personnes / foyer en moyenne) malgré le phénomène (national) de vieillissement de la population.

Un tel choix implique la construction de 6,7 logements l'an pour accueillir cette nouvelle population, compte tenu du fait que les logements vacants (5%) ou à rénover sont pratiquement inexistantes sur la commune.

Enfin, un coefficient multiplicateur de 3 doit être appliqué à ce nombre de logements à construire : afin d'éviter la spéculation foncière, et de tenir compte des rétentions de terrain par certains propriétaires, il est important d'avoir une offre de terrains supérieure à la demande.

En prenant une superficie moyenne de terrains constructibles de 1000 m<sup>2</sup> (y compris les VRD), on aboutit à une **surface à réserver à l'urbanisation d'une vingtaine d'hectares.**

### **Capacité d'accueil touristique**

**Par sa position en fond d'aber, BRELES n'est pas une commune touristique résidentielle** : elle ne compte aucun camping, ni hôtel, mais seulement une vingtaine de résidences secondaires et quelques gîtes.

**Les élus ont affiché clairement dans le P.A.D.D. leur volonté de développer les activités liées au tourisme** : il s'agit de '**capter l'attention**' des touristes (des randonneurs en particulier), afin qu'ils aient des raisons de s'arrêter et de consommer sur la commune.

Des chemins de randonnées ont été créés, et des travaux de replantation de haies bocagères ont été engagés ; ces actions sont bénéfiques au développement touristique.

**Cependant, il n'est pas envisagé — ni ressenti comme nécessaire — de renforcer la capacité d'accueil touristique résidentielle.**

## Coupures d'urbanisation

« Les plans locaux d'urbanisme doivent prévoir des espaces naturels présentant des coupures d'urbanisation ».

La mise en place de coupures d'urbanisation préservant des fenêtres sur le littoral ou assimilé a pour objectif de rompre les linéaires. Ces coupures permettent de préserver des milieux naturels de profondeur variable entre les espaces urbanisés dans une commune où la pression urbaine et touristique est très forte.

Plusieurs coupures d'urbanisation principales existent sur le littoral de BRELES

- En limite communale Nord, au niveau du vallon de la Roudouxière (Ns) ;
- En limite communale Ouest, le long de l'Aber Ildut (Ns puis N)
- Au niveau de la vallée du moulin de Trongal, depuis Ker Eol à l'Ouest ;
- Et plus généralement, depuis le Sud du Bourg jusqu'en limite communale avec PLOUARZEL.

## LE LIBRE ACCES AU RIVAGE (ARTICLE L.146-3)

« Les opérations d'aménagement admises à proximité du rivage organisent ou préservent le libre accès au public de celui-ci ».

### **La servitude de passage des piétons sur le littoral (tracé de droit) assure le libre accès du public au littoral.**

Cette servitude entraîne pour les propriétaires des terrains et leurs ayants droit l'obligation de laisser aux piétons le droit de passage et de n'apporter à l'état des lieux aucune modification de nature à faire, même provisoirement, obstacle au libre passage des piétons... ».

La servitude — modifiée par arrêté préfectoral le 31/08/1982 - figure au plan des servitudes d'utilité publique figurant en annexe du présent dossier de Plan Local d'Urbanisme.

## LES ESPACES PROCHES (ARTICLE L.146-4)

- I. « L'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec l'agglomération et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement ».
- II. « L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du littoral ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés à l'article 2 de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 précitée doit être justifiée et motivée, dans le plan local d'urbanisme, selon des 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 conforme aux dispositions d'un schéma directeur ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer.

En l'absence de ces documents, l'urbanisation peut être réalisée avec l'accord du représentant de l'état dans le département. Cet accord est donné après avis de la commission départementale des sites appréciant l'impact de l'urbanisation sur la nature. Les communes intéressées peuvent également faire connaître leur avis dans un délai de 2 mois suivant le dépôt de la demande d'accord.



Le plan local d'urbanisme ou le plan d'aménagement de zone doit respecter les dispositions de cet accord ».

### Identification des espaces proches de BRELES

*La Loi ne définit pas ce qu'est un espace proche du rivage, et il est impossible d'en formuler une définition unique, compte tenu de la diversité du territoire.*

Néanmoins, trois critères permettent d'identifier les espaces proches.

1. « l'influence maritime » et notamment la visibilité rivage / terrain,
2. les caractéristiques paysagères, écologiques ou topographiques de l'espace concerné, 3. la distance qui sépare le terrain du rivage (entre 0 et 2000 mètres, voire plus).

#### **Le littoral de Brélès est constitué par le fond de l'Aber Ildut — étroit et encaissé - qui délimite la commune façade Ouest.**

Le contact avec « la mer », via l'Aber Ildut, ne s'étend donc que de Bel Air à Pont Rhun (le 'Trou de l'enfer'), sur environ 1,3 Kms de longueur.

L'océan Atlantique est situé à 3,5 Kms du bourg.

L'observation depuis le lieu-dit 'Kervéatouz' en Plouarzel, permet d'avoir une vision panoramique du versant Nord de l'Aber Ildut sur Brélès, la rivière elle-même restant invisible car trop encaissée.



Panoramique sur le bourg de Brélès depuis Kervéatouz (commune de Plouarzel)

**Au niveau du bourg, la ligne topographique de 50 mètres**, qui passe approximativement par la mairie, **a été retenue pour définir les espaces proches** : elle constitue une ligne de crête perceptible en vision éloignée. **L'Aber Ildut** ne se devine finalement qu'à partir de quelques petites 'fenêtres visuelles', essentiellement depuis de la rue du Stade, 'ligne de crête' qui passe à l'Ouest du bourg.

A partir du lieu-dit Le Gratz, la limite des espaces proches s'appuie sur la route communale puis rejoint Trongal et Kermengam, coupe la RD 27, et se raccroche finalement à l'Aber Ildut à environ 200 mètres en amont de Pont Reun (= limite de la mer).



Carrefour RD 27 / route de Trongal (point haut) : l'Aber Ildut n'est pas perceptible.

**L'occupation des sols a également permis de déterminer l'influence maritime sur la végétation et l'utilisation des sols.** La route départementale RD 27, qui passe en contrebas du centre bourg, marque la limite entre, à l'ouest, l'espace où les friches littorales se développent et l'agglomération à l'Est.

**La limite des espaces proches retenue sur la commune de Brélès est ainsi située dans une frange allant de 500 à 800 mètres environ par rapport au rivage de l'Aber Ildut.**



Petite ouverture visuelle sur l'Aber Ildut depuis la Rue du Stade (centre bourg)



Bas du bourg, depuis la Rue de la Mairie, vers le carrefour avec la RD 27 : L'Aber Ildut n'est pas perceptible



Vue sur le manoir de Belair depuis Kervéatouz (commune de Plouarzel) - La vallée de l'Aber Ildut se devine, mais la rivière reste invisible.



L'Aber Ildut à Pont Rhun (limite amont de la mer)



Espaces remarquables depuis la Franchise (OUEST RD 27)



Centre bourg, depuis la mairie : Seul le versant Sud de l'Aber Ildut (commune de Plouarzel) est visible.



## L'extension de l'urbanisation dans les espaces proches

Les espaces proches délimités sur la commune englobent la partie Ouest de l'agglomération du bourg ainsi que les secteurs de Bel Air, La Franchise, Prat Rouz, Keralan et Pont Rhun.

Les extensions d'urbanisation dans les espaces proches concernent 2 secteurs en continuité avec le village constitué par le centre bourg de BRELES

- 1. Le secteur de La Roudouxière (zone 1AUhb et zone 2AU) ;**
- 2. Le secteur de Prat Roux, au sud du bourg**

Dans un souci de clarté, ces secteurs sont justifiés dans la partie 5.3 du présent rapport. Un commentaire, un extrait de la photo aérienne, du plan de zonage du POS et de celui du PLU y sont proposés pour chaque secteur.

**Afin de préserver l'outil agricole, l'objectif de développement de l'urbanisation retenu par les élus est de renforcer les zones d'habitat prioritairement au niveau du centre-bourg, et de conforter quelques hameaux résidentiels existants (uniquement en les confortant, mais sans les étendre).**

**Or, l'extension du bourg est physiquement 'verrouillée' par la configuration des lieux :** limites naturelles de la vallée de la Roudouxière au Nord et du vallon fortement encaissé de Trongal au Sud ; limite structurelle de la RD 28 à l'Ouest et de la RD 27 au Nord-Ouest.

C'est pourquoi **les seules possibilités d'extensions de l'urbanisation du centre bourg se situent au niveau de la zone Sud** (Prat Roux / Trongal), qui a fait l'objet d'une étude d'aménagement particulière (Cf. « Orientations d'Aménagements »), **et de la Roudouxière**, dont quelques terrains se retrouvent 'enclavés' entre les espaces remarquables et l'agglomération.

III. « En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés à l'article 2 de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 préc itée. »

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique suivant les modalités de la loi n°86-630 d u 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement.

Le Plan Local d'Urbanisme peut porter la largeur de la bande littorale visée au premier alinéa du présent paragraphe à plus de cent mètres, lorsque des motifs liés à la sensibilité des milieux ou à l'érosion des côtes le justifient ».

**Sur la commune de BRELES, l'ensemble des terrains situés à moins de 100 mètres du rivage sont classés soit en zone Ns soit en zone N.**

## L'AMENAGEMENT DE CAMPINGS (ARTICLE L.146-5)

« L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes en dehors des espaces urbanisés est subordonné à la délimitation de secteurs prévus à cet effet par le plan local d'urbanisme. Ils respectent les dispositions du présent chapitre relatives à l'extension de l'urbanisation et ne peuvent, en tout état de cause, être installés dans la bande littorale définie à l'article L.146-4 ».

**Il n'existe aucun camping sur le territoire de BRELES.**

## **LA PRESERVATION DES ESPACES REMARQUABLES (ARTICLE L.146-6)**

« Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. Un décret fixe la liste des espaces et milieux à préserver, comportant notamment, en fonction de l'intérêt écologique qu'ils représentent, les dunes et les landes côtières, les plages et lidos, les forêts et zones boisées côtières, les îlots inhabités, les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers ou des caps, les marais, les vasières, les zones humides et milieux temporairement immergés ainsi que les zones de repos, de nidification, de gagnage de l'avifaune désignée par la directive européenne n°79-409 du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages.

Toutefois, des aménagements légers peuvent y être implantés lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public. Un décret définit la nature et les modalités de réalisation de ces aménagements.

En outre, la réalisation des travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux peut être admise, après enquête publique suivant les modalités de la loi n°83-630 du 12 juillet 1983 précitée ».

### **Art. L.146-6 du Code de l'Urbanisme.**

« Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. Un décret fixe la liste des espaces et milieux à préserver, comportant notamment, en fonction de l'intérêt écologique qu'ils représentent, les dunes et les landes côtières, les plages et lidos, les forêts et zones boisées côtières, les îlots inhabités, les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers ou des caps, les marais, les vasières, les zones humides et milieux temporairement immergés ainsi que les zones de repos, de nidification, de gagnage de l'avifaune désignée par la directive européenne n°79-409 du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages...

Toutefois, des aménagements légers peuvent y être implantés lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public. Un décret définit la nature et les modalités de réalisation de ces aménagements.

En outre, la réalisation des travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux peut être admise, après enquête publique suivant les modalités de la loi n°83-630 du 12 juillet 1983 précitée

Le plan local d'urbanisme doit classer en espaces boisés, au titre de l'article L.130-1 du présent code, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après consultation de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites ».

L'analyse du territoire de BRELES s'est faite suivant 4 types de critères :

- **Critères scientifiques:** Notion de patrimoine naturel et/ou culturel, représentativité écologique du site, grande diversité biologique, originalité biologique, géologique et géomorphologique.

- **Critères liés à la fragilité et à la capacité de restauration:** Notion d'équilibre biologique, de pérennité. Les milieux ne sont fragiles qu'en fonction de l'existence de pressions. L'homme et son action sont donc intimement liés à ce critère.

- **Critères liés aux pressions:** surexploitation des ressources, pollution diverse, hyperfréquentation.

- **Critères liés directement à l'équilibre des paysages:** zone d'intérêt culturel et pédagogique, zone de détente et de loisirs,

Le regroupement de ces différents éléments permet d'identifier les sites à sauvegarder au titre de la loi littoral ainsi les sites inventoriés au titre des espaces remarquables sur le territoire communal concernent :

- les **abords de l'Aber Ildut**, dans sa partie de vasière - pré-salé, c'est-à-dire **du Moulin de la Franchise au Moulin de Bel-Air**,
- la **vallée de l'affluent de la rivière Ildut, qui contourne le bourg par le Nord** et qui constitue la frontière naturelle avec la commune de Lanildut.

La prise en compte de ces espaces et milieux à préserver au titre de l'article L146-6 de la loi Littoral entraîne la mise en place d'un zonage Ns, sur les documents graphiques du P.L.U.

## LA PRESERVATION DES ESPACES BOISES SIGNIFICATIFS (ARTICLE L.146-6)

« ...Le plan local d'urbanisme doit classer en espaces boisés, au titre de l'article L. 130-1 du présent code, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après consultation de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites ».

Le Plan Local d'Urbanisme doit classer en espaces boisés, au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune, après consultation de la Commission des Sites.

Afin d'identifier ces espaces boisés significatifs plusieurs critères ont été retenus :

- **La configuration des lieux :** les espaces désignés au titre de la loi littoral sont vierges de toutes constructions et présentent un aspect d'unité paysagère homogène.
- **L'importance et la qualité du boisement :** les espaces identifiés recouvrent pour la plupart ceux déjà identifiés au titre des espaces naturels communaux au coeur de vallées et bordant des sites d'intérêts patrimoniaux.

Sont ainsi classé comme significatifs au titre de la loi Littoral les boisements situés :

- **Dans le secteur de Brescanvel-Keroulas,**
- **Dans le secteur de Kerlean,**
- **Dans le secteur de Kergroades,**
- **Aux abords de l'Aber Ildut, au lieu-dit La Franchise,**

**Dans la vallée de l'affluent de la rivière Ildut qui contourne le nord du bourg.**



**Ces Espaces Boisés Classés significatifs au titre de la Littoral représentent 75,57 ha, soit la totalité des EBC de la commune et correspondent à 5,4 % de la superficie communale.**

**Au P.O.S. de 1995, les Espaces Boisés Classés représentaient 75 ha.**

Des corrections ont été apportées aux parcelles classées en EBC au P.O.S., à partir de l'étude des photographies aériennes IGN et d'observations de terrain sur les secteurs du manoir de Brescanvel, du moulin de Keroulas, de Kerléan et du château de Kergroadès ainsi qu'aux abords de la rivière Ildut.

Ainsi, certaines parcelles en EBC au P.O.S. de 1995 mais qui ne sont pas boisées en réalité — et n'ont aucune raison de le devenir — ont été supprimées, ou inversement certaines parcelles qui sont boisées mais qui n'étaient pas répertoriées en EBC au P.O.S. de 1995 ont été ajoutées.

Conformément à l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme, les EBC les plus significatifs de la commune au titre de la Loi Littoral ont fait l'objet d'une consultation de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites (passage en date du 28 juin 2005)

***N.B.: L'orientation des extraits de P.O.S. diffère de celle des extraits de PLU, car le document original du P.O.S. de 1995 n'est pas orienté Nord/Sud.***

#### **LA CREATION DE ROUTES NOUVELLES (ARTICLE L.146-7)**

« La réalisation de nouvelles routes est organisée par les dispositions du présent article.

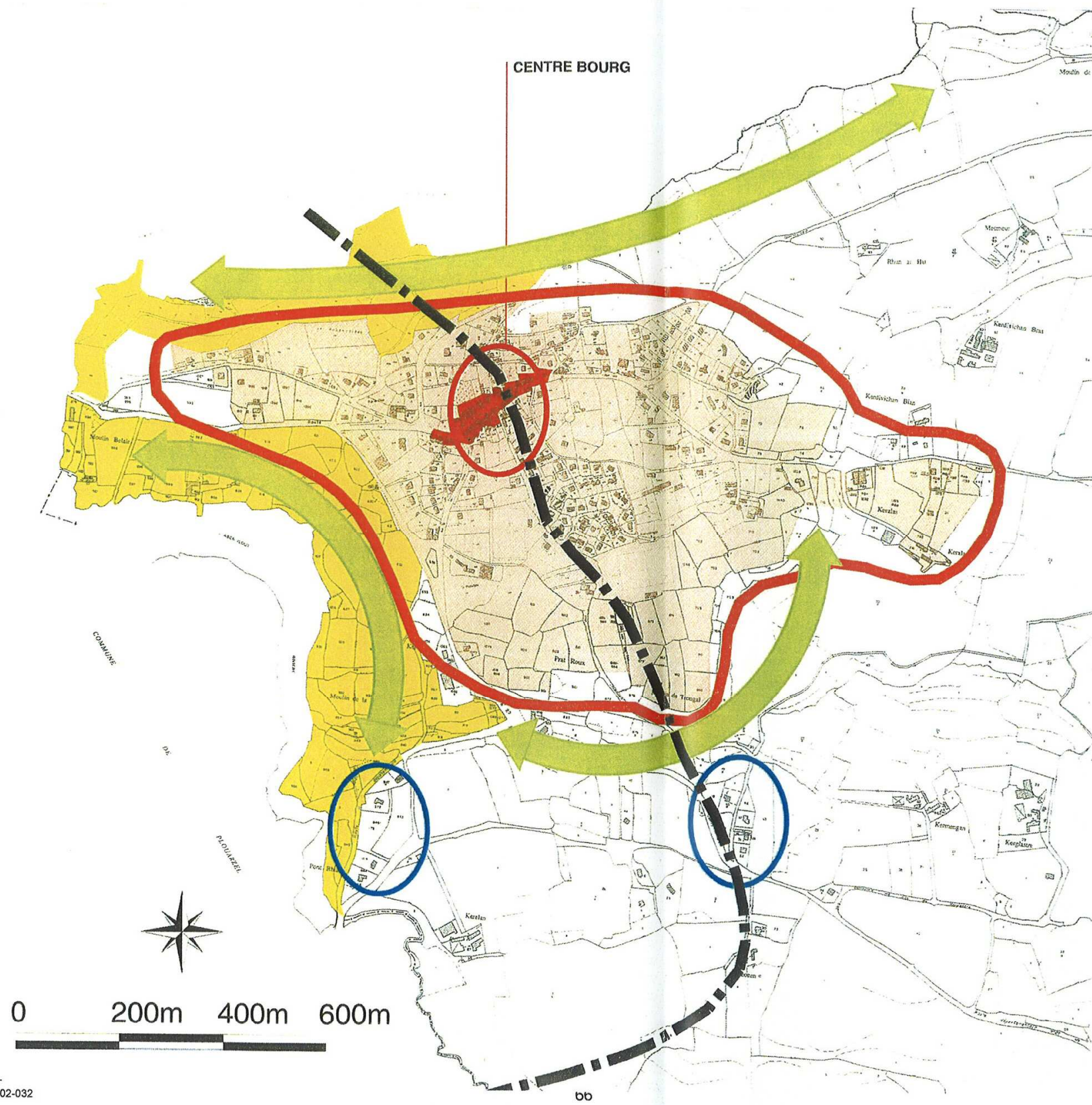
Les nouvelles routes de transit sont localisées à une distance minimale de 2000 mètres du rivage.

La création de nouvelles routes sur Les plages, cordons lagunaires, dunes ou en corniche est interdite. Les nouvelles routes de desserte locale ne peuvent être établies sur le rivage, ni le longer.

Toutefois, les dispositions des deuxième, troisième et quatrième alinéas ne s'appliquent pas en cas de contraintes liées à la configuration des lieux ou, le cas échéant, à l'insularité. La commission départementale des sites est alors consultée sur l'impact de l'implantation de ces nouvelles routes sur la nature.








En outre, l'aménagement de routes dans la bande littorale définie à l'article L.146-4 est possible dans les espaces urbanisés ou lorsqu'elles sont nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. »

**Aucune route nouvelle de type voie de transit n'est prévue à court terme dans la bande de 2 000 m.**



**B R E L E S**  
**PRINCIPES RETENUS**  
**PAR LA COMMUNE POUR**  
**L'APPLICATION DE LA LOI**  
**LITTORAL**

Révision du Plan local d'urbanisme

-  Limite des espaces proches
-  Coupures d'urbanisation
-  Espaces remarquables
-  'Villages' au sens de la Loi Littoral
-  **LE CENTRE BOURG**  
lieu de vie avec des commerces et des habitations permanentes
-  'Agglomération' au sens de la Loi Littoral :  
les constructions se jouxtent de façon quasi continue
-  Urbanisation déjà existante qui ne sera pas étendue, mais simplement confortée

#### 4.1.2. LA PRESERVATION DU PATRIMOINE, DU PAYSAGE ET DE L'ENVIRONNEMENT

Les plans locaux d'urbanisme mettent à la disposition de la commune des outils nécessaires à la préservation de son patrimoine naturel, paysager ou bâti.

##### LES ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

Les massifs forestiers sont protégés par le Code Forestier. "Nul ne peut user du droit de défricher ses bois sans avoir obtenu préalablement une autorisation" (article L.311-1 du Code Forestier).

Cependant des exceptions, à la nécessité de demander une autorisation de défrichement, s'appliquent dans les cas suivant

- boisement de moins de 2,5 hectares d'un seul tenant,
- parcs ou jardins clos attenants à une résidence principale lorsque l'étendue close est inférieure à 10 hectares (article L.311-2 du Code forestier),
- jeunes bois de moins de 20 ans sauf s'ils ont fait l'objet d'une subvention au boisement (article L.135 1 du Code forestier).

Pour préserver ces éléments boisés, le PLU permet de **protéger les boisements, les talus boisés ou les arbres isolés significatifs ou remarquables par la mise en place d'Espaces Boisés Classés (EBC).**

Ce classement en EBC peut notamment être utilisé pour les boisements et les haies :

- de grande importance paysagère (en tant que repère visuel et élément structurant de l'identité communale),
- de valeur historique indéniable,
- d'intérêt public incontestable pour l'accompagnement paysager qu'ils (ou qu'elles) représentent (comme trame verte dans le pôle urbain, poumons verts à proximité des zones urbanisées, pour les cheminements de randonnée...).

Au P.O.S. de 1995, les Espaces Boisés Classés représentaient 75 ha.

Des corrections ont été apportées aux parcelles classées en EBC au P.O.S., à partir de l'étude des photographies aériennes IGN et d'observations de terrain sur les secteurs du manoir de Brescanvel, du moulin de Keroulas, de Kerléan et du château de Kergroadès ainsi qu'aux abords de la rivière Ildut.

**Ainsi, certaines parcelles en EBC au P.O.S. de 1995 mais qui ne sont pas boisées en réalité — et n'ont aucune raison de le devenir — ont été supprimées, ou inversement certaines parcelles qui sont boisées mais qui n'étaient pas répertoriées en EBC au P.O.S. de 1995 ont été ajoutées.**

**Le présent projet de PLU comptabilise 76 ha d'EBC.**

##### LA LOI PAYSAGE

De même, la commune peut préserver des éléments du patrimoine au titre de la Loi Paysage (article L.123-1-7). Ce classement est applicable sur tous types d'éléments et permet d'avoir une réglementation relevant des Installations et Travaux Divers - ITD - soumis à un accord du maire.

Le diagnostic a montré que BRELES possède un certain nombre d'éléments patrimoniaux intéressants ; les éléments de petit patrimoine bâti soumis à la Loi Paysage sont représenté sur le document graphique réglementaire : « Le paysage : Les éléments à préserver ».

## LES ZONES D'INTERET ECOLOGIQUE REGIONAL OU NATIONAL

L'état ou ses services peuvent établir des zones d'intérêt écologique régional ou national (Parc Naturel, ZNIEFF, NATURA 2000...).

La commune de BRELES est concernée par

- Une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1.

## LES SITES ARCHEOLOGIQUES

L'état ou ses services peuvent aussi définir des sites archéologiques qui sont soumis à un degré de protection avec un indice 1 ou 2. Les sites archéologiques grevés d'un indice de protection 2 ne peuvent pas être classés en zone constructible.

La commune de BRELES est concernée par de nombreux sites archéologiques à protéger. Ils sont figurés sur le plan de zonage par une trame de hachures horizontales. Certains ont été classés en zone N au PLU.

## LES NUISANCES SONORES

La loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 s'est fixé pour objet de prévenir, supprimer ou limiter l'émission ou l'impact de certaines sources de bruit. Plusieurs volets de ce texte concernent les infrastructures terrestres (routes, voies ferrées). L'un d'entre eux traite des mesures d'isolement acoustique imposées aux constructeurs de bâtiments aux abords des infrastructures bruyantes.

Sur la commune, aucune voie n'a fait l'objet d'un classement sonore.

## LE SDAGE DU BASSIN LOIRE BRETAGNE

La loi affirme le principe selon lequel « l'eau fait partie du patrimoine commun de la nation. Sa protection, sa mise en valeur et le développement de la ressource utilisable, dans le respect des équilibres naturels sont d'intérêt général ». Ainsi, l'eau constitue une valeur patrimoniale dont l'intérêt collectif se voit confirmé. Cet intérêt collectif impose l'institution d'une police administrative unique et générale de contrôle de la qualité des eaux et du niveau de la ressource.

Les documents d'urbanisme doivent être établis en cohérence avec les dispositions des schémas directeurs d'aménagement du bassin Loire Bretagne (SDAGE), définis à l'article 3 de la Loi sur l'Eau.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de gestion des Eaux du Bassin Loire Bretagne a été approuvé par le Préfet, coordonnateur de Bassin, le 1<sup>er</sup> décembre 1996. Le bassin couvre l'ensemble des bassins versants de la Loire et des ses affluents, les bassins côtiers bretons, la Vilaine et les bassins côtiers vendéens. Au total, une superficie de 155000 km<sup>2</sup>, soit 28% du territoire national, est concernée.

Le SDAGE définit des mesures opérationnelles générales, applicables à l'ensemble du bassin, qui constituent des objectifs de résultats et des règles essentielles de gestion.

A plus grande échelle, et sur la base de l'état des lieux du bassin, le SDAGE édicte des mesures opérationnelles territoriales qui correspondent soit à des orientations, soit à des règles d'encadrement du SDAGE.

Le SDAGE du Bassin Loire Bretagne a fixé 7 objectifs associés à des préconisations :

- gagner la bataille de l'alimentation en eau potable,
- poursuivre l'amélioration de la qualité des eaux de surface,
- retrouver des rivières vivantes et mieux les gérer,
- sauvegarder et mettre en valeur les zones humides,
- préserver et restaurer les écosystèmes littoraux,
- réussir la concertation notamment avec l'agriculture,
- savoir mieux vivre avec les crues.

En application de la loi du 23 avril 2004 qui transpose la directive cadre sur l'eau, le comité de bassin engage la révision du SDAGE. Le futur SDAGE devra être adopté avant la fin 2009 et il intégrera des objectifs environnementaux nouveaux définis par la directive cadre sur l'eau, à savoir :

- l'atteinte d'un bon niveau des eaux en 2015,
- la non détérioration des eaux de surface et des eaux souterraines,
- la réduction ou la suppression des rejets toxiques,
- le respect des normes et objectifs dans les zones où existe déjà un texte réglementaire ou législatif national ou européen.

Au printemps 2006, le territoire de la commune n'est encore inclus dans aucun Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE).

## **L'ASSAINISSEMENT DES EAUX**

En cohérence avec les dispositions du SDAGE du bassin Loire Bretagne, approuvé le 26 juillet 1996, la commune a notamment pour objectifs :

- L'amélioration de la qualité des eaux, notamment par une fiabilisation des systèmes d'assainissement. A ce titre, il conviendrait de délimiter les zones d'assainissement collectif et non collectif.
- La sauvegarde des zones humides. Il convient de protéger celles-ci en y interdisant tout affouillement et exhaussement du sol et toute nouvelle construction.
- La réduction des dommages causés par les crues en limitant, voire interdisant, la construction dans les zones inondables.

En ce qui concerne l'assainissement des eaux usées, l'aptitude des sols à l'assainissement autonome a été vérifiée sur les parcelles dont le raccordement à court terme au réseau d'assainissement collectif n'est pas prévu. Dans l'ensemble, les secteurs ont des sols de qualité correcte. Les conclusions de l'étude de zonage d'assainissement, et les différents compléments sont présentés dans les Annexes du PLU.

Le territoire communal n'est concerné aucun captage d'eau exploité.

### **LA LOI BARNIER**

La commune de BRELES est concernée dans son extrémité Nord-Est (passage de la RD 68), sur un linéaire d'environ 250 mètres ; aucune zone urbanisée ou urbanisable n'est située à proximité.

### **LA SECURITE ROUTIERE**

La sécurité routière est à prendre en compte dans tout document d'urbanisme notamment vis-à-vis de la mise en place des zones d'urbanisation à vocation d'habitat.

Le « Porter à connaissance » transmis par le Préfet fait état de 6 accidents corporels sur la période 1996-2000 (1 tué, 5 blessés graves et 5 blessés légers) ; tous ces accidents ont eu lieu hors agglomération et sur routes départementales.

Au niveau de la commune de BRELES, elle a été prise en compte pour toutes les routes départementales en interdisant notamment les accès nouveaux et directs sur celles-ci principalement sur les zones 1AU et 2AU.

### **LES RISQUES TECHNOLOGIQUES OU NATURELS**

Les risques industriels ou naturels sont à prendre en compte dans tout document d'urbanisme notamment vis-à-vis de la mise en place des zones d'urbanisation à vocation d'habitat.

**Sur BRELES, aucune entreprise classée SEVESO qu'elle soit de seuil haut ou de seuil bas n'est présente sur la commune.**

**De même, aucun risque naturel majeur localisé n'a été détecté.**

#### 4.1.3 LA PRESERVATION DE L'OUTIL AGRICOLE

Afin de ne pas entraver le fonctionnement des activités agricoles, un certain nombre de règles ou de contraintes doivent être respecté. Il s'agit en particulier

- du périmètre d'éloignement des exploitations agricoles qui est généralement fixé à 50 m minimum (Règlement sanitaire départemental),
- du périmètre de protection des installations classées agricoles qui est généralement fixé à 100 m minimum (DSV),
- du périmètre d'éloignement des parcelles soumises à un épandage de lisier qui varie de 50 à 100 m vis à vis des habitations.

En ce qui concerne les deux premiers points, ces règles s'appliquent pour des extensions de l'urbanisation à vocation d'habitat vis à vis des exploitations existantes.

Le troisième point est plus délicat et doit être étudié au cas par cas puisque des compromis sous forme d'échange de terrain peuvent être trouvés.

**A noter :** ces règles sont réciproques car une exploitation agricole nouvelle ne pourra pas venir s'implanter à moins de 100 m des zones urbanisées par exemple.

Les terres agricoles ont été classées en zone Agricole, ainsi que les bâtiments d'exploitation et les habitations des agriculteurs en activité.

#### 4.1.4. LE CADRE INTERCOMMUNAL

##### LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS D'IROISE

La commune de BRELES fait partie de la **Communauté de communes du Pays d'Iroise (C.C.P.I.)**, qui a été créée Le 08/12/1992.

La C.C.P.I. compte **20 communes** : BRELES, Guipronvel, Ile de Molène, Lampaul Plouarzel, Lampaul Ploudalmézeau, Landunvez, Lanildut, Lanrivoare, Le Conquet, Locmaria Plouzané, Milizac, Plouarzel, Ploudalmézeau, Plougonvelin, Ploumoguer, Plourin, Porspoder, Saint Renan (chef lieu), Trebabu, Treouergat.

**Compétences 'obligatoires'** : Aménagement de l'espace communautaire ; Développement économique (animation économique et tourisme) ; Protection de l'environnement ; Logement.

**Compétences 'spécifiques' au Pays d'Iroise** : **Action sociale et socio-économique** ; **Voirie** communautaire ; Action culturelle ; Gestion des espaces naturels ; Nautisme communautaire.

##### LE SCHÉMA DE COHERENCE TERRITORIALE DU PAYS DE BREST

La commune est d'autre part soumise à l'élaboration d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) car elle se situe à moins de 15 km du rivage de la mer (article L.122-2 du Code de l'Urbanisme).

Le SCOT fixe les orientations générales de l'aménagement de l'espace, en particulier l'équilibre à maintenir entre zones à urbaniser et zones naturelles ou agricoles et forestières ; il fixe également les objectifs en matière d'équilibre de l'habitat, de mixité sociale, de transports en commun ou encore d'équipements commerciaux ou économiques. Il définit les espaces naturels ou urbains dont la protection présente une importance intercommunale.

Il est plus précis dans certains domaines et, par exemple, déterminer les grands projets d'équipement (telles rocade, stations d'épuration) ou de services. Il peut également prévoir l'utilisation prioritaire des

zones constructibles existantes avant d'en créer de nouvelles ou subordonner la construction de quartiers nouveaux à la création de transports collectifs.

Le SCOT est le nouveau document de planification stratégique qui fixera, dans l'avenir, les orientations fondamentales de l'organisation de l'espace.

Outil de conception et de mise en oeuvre de la planification intercommunale ; il définit l'évolution du territoire dans la perspective du développement durable et dans le cadre d'un projet d'aménagement et de développement.

En prévoyant d'élaborer un SCOT, le syndicat mixte a pour ambition de mettre en cohérence l'ensemble des politiques sectorielles en matière d'urbanisme, d'habitat, de déplacements et d'équipements. Il entend affirmer sa volonté de maîtriser, dans un souci de développement durable, l'aménagement de son territoire.

Le périmètre du SCOT du Pays de Brest a été arrêté et l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale chargé de son élaboration créé. Les dispositions de l'article L.122.2 du code de l'Urbanisme ne s'appliquent donc plus (extension limitée de l'urbanisation soumise à l'accord du Préfet). Les objectifs du SCOT du Pays de Brest n'ayant pas encore été déterminés, aucune contrainte ou règle particulière ne s'impose à ce jour pour la révision du PLU de BRELES.

#### 4.1.5. LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

L'Etat ou ses services peuvent établir des servitudes d'utilité publique qui concernent la protection de l'environnement et la santé publique.

Les servitudes d'utilité publique qui grèvent la commune imposent des contraintes particulières qui peuvent avoir des répercussions sur le zonage du P.L.U.

Les servitudes sont nombreuses et peuvent être classées en 4 catégories :

- servitudes relatives à la conservation du patrimoine (naturel ou culturel),
- servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements (énergie, mines et carrières, canalisations, communications, télécommunications),
- servitudes relatives à la défense nationale,
- servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publiques.

Les servitudes d'utilité publique affectant le sol de la commune de BRELES sont les suivantes :

- Servitudes relatives à la conservation du patrimoine
- Servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements (énergie, mines, carrières, canalisations, communications, télécommunications)

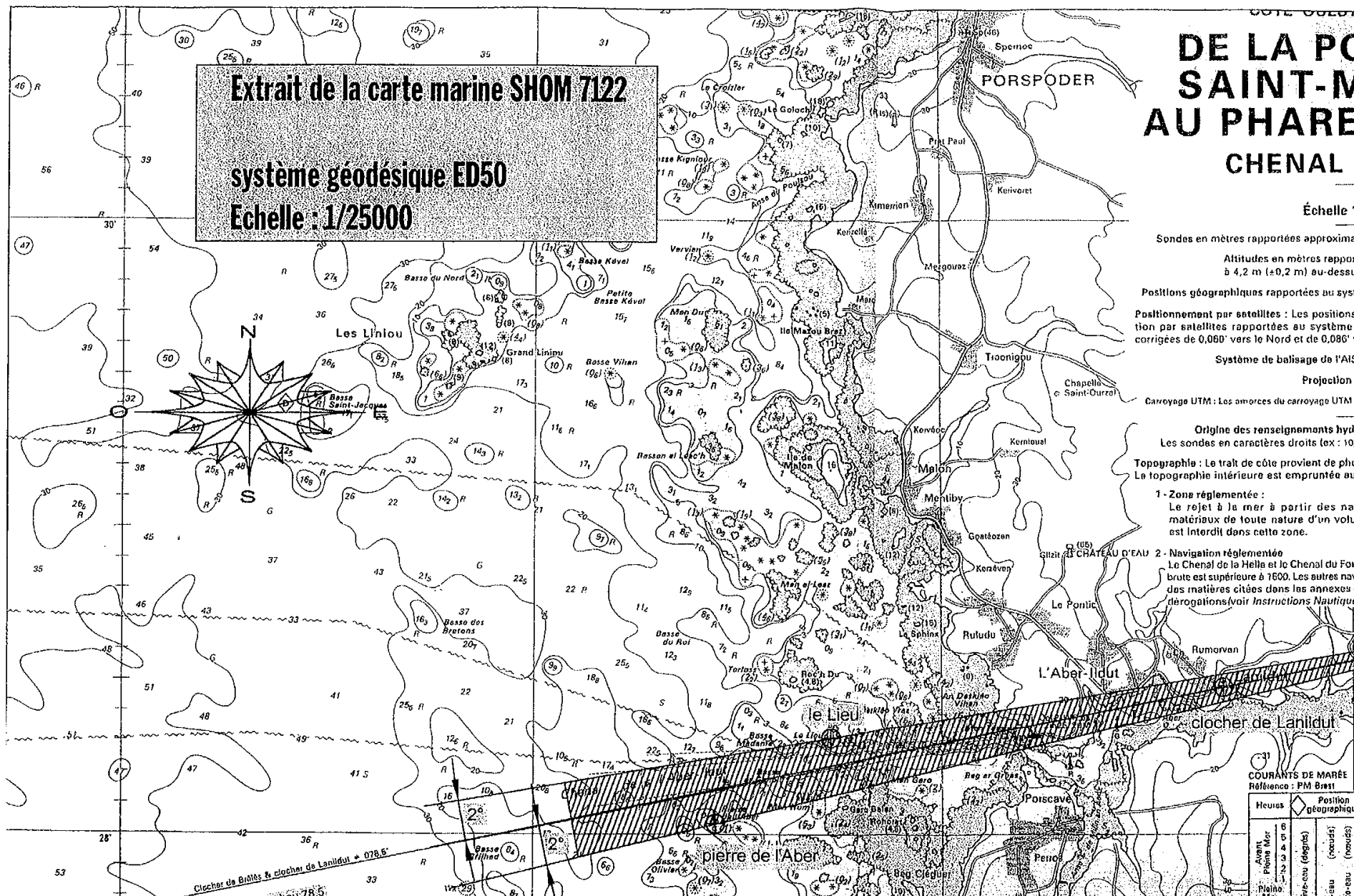
Le Plan Local d'Urbanisme comporte en annexe des fiches de présentation des différentes servitudes et un plan au 1 / 10 000<sup>ème</sup>.

#### 4.1.6. LES ALIGNEMENTS LUMINEUX (POUR MEMOIRE)

Le Service Maritime et aéroportuaire de la D.D.E. du Finistère (Phares et Balises) a porté à la connaissance de la commune l'existence du champ de vue du « Chenal du Four » : l'alignement entre le clocher de l'église de Brélès et le clocher de l'église de Lanildut doit être préservé afin d'assurer la sécurité maritime des navigateurs en approche du port de l'Aber Ildut.

Cet alignement ne constitue pas une servitude d'utilité publique.





**Extrait de la carte marine SHOM 7122**  
**système géodésique ED50**  
**Echelle : 1/25000**

# DE LA PO SAINT-M AU PHARE CHENAL

**Échelle :**  
 Sondes en mètres rapportées approximativement à 4,2 m (±0,2 m) au-dessus du zéro des sondes.  
 Altitudes en mètres rapportées au système géodésique ED50.  
 Positions géographiques rapportées au système géodésique ED50.  
 Positionnement par satellites : Les positions sont rapportées au système géodésique ED50, corrigées de 0,060" vers le Nord et de 0,086" vers l'Est.  
 Système de balisage de l'AIS.  
 Projection : UTM.  
 Carroyage UTM : Les amorces du carroyage UTM sont indiquées par des traits de côte.

Origine des renseignements hydrographiques : Les sondes en caractères droits (ex : 10) sont rapportées au système géodésique ED50. La topographie intérieure est empruntée au plan cadastral.

- 1 - Zone réglementée : Le rejet à la mer à partir des navires de toute nature d'un volume supérieur à 100 litres est interdit dans cette zone.
- 2 - Navigation réglementée : Le Chenal de la Hella et le Chenal du Four sont réglementés. La profondeur brute est supérieure à 1600. Les autres navigations sont réglementées dans les annexes des matières citées dans les annexes des règlements (voir Instructions Nautiques).

**COURANTS DE MARÉE**  
 Référence : PM Brest

Heures	Position géographique
6	
7	
8	
9	
10	
11	
12	
13	
14	
15	
16	
17	
18	
19	
20	
21	
22	
23	
24	

## 4.2. LA PROSPECTIVE DE DEVELOPPEMENT COMMUNAL A L'HORIZON 2015

### 4.2.1. ESTIMATION DE LA SITUATION COMMUNALE AU 01/01/2005

Afin de réactualiser les chiffres du dernier recensement (effectué en 1999, mais relatif à l'année 1998), la population communale de début 2005 a pu être estimée en fonction des données sur la dynamique du logement.

Entre 1999 et 2004 inclus, **38 maisons neuves ont été réellement construites (source : mairie, juillet 2005).**

**Ce rythme de construction de 6,3 logement neuf l an (réellement observé entre 1999 et 2004) correspond à une nette reprise de la croissance démographique communale, estimée à 810 personnes début 2005, soit + 1,29% 1 an. Ceci montre une nette amélioration de la situation communale par rapport à la décennie 1990-1999 (qui était de — 0,21 % / an)**

En outre, **10 réhabilitations 'lourdes' (avec changement de destination) ont été réalisées entre 1999 et fin 2004, ce qui donc a également créés 10 logements supplémentaires.**

*Il est à noter que l'enquête annuelle de recensement 2004 fait état de **750 personnes** sur BRELES, ainsi que **329 logements** (292 résidences principales, 20 résidences secondaires et 17 logements vacants) ; cette enquête ayant été menée courant 2004, elle ne tient pas compte de l'ensemble des constructions réellement autorisées dans l'année, et qui ont été particulièrement nombreuses (14 permis de construire) : **les chiffres de cette enquête annuelle sont sous-estimés par rapport à la situation réelle de BRELES fin 2004.***

**SITUATION COMMUNALE EN 2005, estimée d'après les données fournies par la mairie**

Population en 1999	750	
Taux d'occupation en 1999	2,84	
Nombre de résidences principales en 1999	264	89%
Nombre de résidences secondaires en 1999	21	7%
Nombre de logements vacants en 1999	11	4%

**Hypothèse :**

Population en janvier 2005	810	
Taux d'occupation en 2005	2,66	Estime d'après l'enquête annuelle INSEE recensement 2004
Nombre de résidences secondaires en 2005	22	6%
Nombre de logements vacants en 2005	17	5%

**Calculs prospective :**

Taux d'évolution en % par an 1999-2005	1,29	
Variation brute de population 1999-2005	60	
Nombre résid princip en 2005	305	89%
TOTAL LOGTS EN 2005	344	
VAR TOT LOGTS 2005-1999	48	
Augm de population/tx d'occup 2005	22,6	

	1999-2005	par an	
Renouvelit	-10,0	-2,0	-26,7% logements remis sur la marché après rénovation lourde
Var RS/LV	7,0	1,2	18,7%
Desserment	18,0	3,0	47,9%
POINT MORT	15,0	2,5	LOGTS CONSTRUITS-POINT MORT
EFFET DEMO	22,6	3,8	60,1%

<b>D'OU LA CONSTRUCTION NEUVE</b>	38	
soit par an	6,3	Donnees mairie de juillet 2005
indice de construction	8,3	
superficie moyenne par lots (y comp 20% VRD)	800	m2
surface estimée consommée entre 1999-2005	3,0	ha

#### 4.2.2. L'HYPOTHESE DE DEVELOPPEMENT RETENUE

L'hypothèse d'une **poursuite de la tendance observée entre 1999 et 2004 inclus a été raisonnablement prise, soit un indice de construction de 8,3 constructions neuves / an / 1000 habitants en moyenne.**

Cette hypothèse ne doit en aucun cas être prise comme donnée absolue, la construction dépendant de multiples autres facteurs échappant aux logiques urbaines ou politiques.

**Données de bases :**

- **Surface moyenne lot (maisons individuelles) : 1000 m<sup>2</sup> (y compris les 20% pour les VRD) ;**
- **Part des résidences secondaires toujours proportionnellement faible et stabilisée à 6% du parc de logements totaux ;**
- **Part des logements vacants stabilisé à 5% du parc de logements totaux ;**
- **En outre, il a été considéré qu'une réhabilitation lourde (avec changement de destination) est réalisée tous les 2 ans, ce qui permet un gain de 5 logements sur la prochaine décennie.**

Cette hypothèse correspond à un rythme de construction de **6,7 logements neufs / an** : la croissance démographique se poursuit sur la prochaine décennie, avec un accroissement de **+ 1,77 % / an, soit 965 habitants en 2015 (soit un gain + 155 habitants par rapport à 2005).**

**Dans cette hypothèse, il semble donc cohérent de pouvoir proposer sur le marché une vingtaine d'hectares de terrains constructibles « liés à l'habitat », pour une période de 10 ans** (en appliquant un coefficient de marché de 3 pour éviter la spéculation foncière).

**ESTIMATION DES BESOINS EN TERRAIN CONSTRUCTIBLE**  
**(constructions neuves à vocation d'habitat)**  
**PROSPECTIVE à l'horizon 2015**

**Hypothèse : Poursuite de la tendance observée entre 1999 et 2004**  
**Indice de construction de 8,3 constructions neuves / an / 1000 habitants**

Population en 2005	810	
Taux d'occupation en 2005	2,66	
Nombre de résidences principales en 2005	305	89%
Nombre de résidences secondaires en 2005	22	6%
Nombre de logements vacants en 2005	17	5%

**Hypothèse :**

Population en 2015	965	
Taux d'occupation en 2015	2,6	
Nombre de résidences secondaires en 2015	25	6%
Nombre de logements vacants en 2015	20	5%

**Calculs prospective :**

Taux d'évolution en % par an 2005-2015	1,77	estimé
Variation brute de population 2005-2015	155	
Nombre résid princip en 2015	371	89%
TOTAL LOGTS EN 2015	416	
VAR TOT LOGTS 2005-2015	72	
Augm de population/tx d'occup 2015	59,6	

	2005-2015	par an
Renouvellement	-5,0	-0,5
Var RS/LV	6,0	0,6
Desserrement	6,5	0,7
POINT MORT	7,5	0,8
<b>EFFET DEMO</b>	<b>59,6</b>	<b>6,0</b>

-7,4% logements remis sur le marché après rénovation lourde  
8,9%  
9,7%

LOGTS CONSTRUITS-POINT MORT  
88,8%

<b>D'OU LA CONSTRUCTION NEUVE</b>	<b>67</b>
soit par an	6,7
indice de construction	8,3 hypothèse retenue
superficie moyenne par logts (y comp 20% VRD)	1000 m <sup>2</sup>
surface à prévoir	6,7 ha
coefficient de marché	3
<b>SURFACE A OFFRIR</b>	<b>20 ha</b>

## 4.3. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

### 4.3.1. PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION LIE AUX BESOINS DE LA POPULATION EN LOGEMENTS ET EN EQUIPEMENTS, EN LE MAITRIANT SPATIALEMENT

- En faisant le choix d'une reprise de la démographie et du rythme de construction, similaire à celle réellement observée depuis 1999.
- **En renforçant des zones d'habitat**
  - **prioritairement au niveau du bourg**, car il constitue le véritable coeur de vie de la commune et regroupe l'essentiel des services (mairie, agence postale, centre socioculturel, école...) et des commerces (boulangerie, cafés, restaurants...);
  - **sous forme de densification de quelques hameaux résidentiels existants**, sous réserve de ne pas nuire à l'agriculture et que les réseaux le permettent;
  - grâce à la **rénovation et au changement de destination** de certains bâtiments situés dans l'espace rural, ce qui permettra de préserver le patrimoine bâti existant.
- **En aménageant un espace « mairie et services »**
  - L'amélioration de la qualité des services proposés au niveau du centre bourg de Brélès — tant pour la population en place que pour les futurs habitants - nécessite certaines opérations d'aménagement urbain. En particulier, il manque au centre bourg un véritable 'lieu de vie' ; la mairie, vétuste, s'ouvre directement en front de rue, sans espace dégagement piétonnier sécurisé. Ainsi, des études ont été menées spécifiquement sur le projet d'aménagement du centre bourg, intéressant une zone située entre l'actuelle mairie et l'espace socio culturel « Lez-Kelenn ».

### 4.3.2. MAINTENIR LE DEVELOPPEMENT DU TISSU ECONOMIQUE

- **En préservant l'agriculture**
  - Conscient que cette **activité demeure prépondérante sur BRELES**, la commune insiste sur la nécessité de trouver un certain équilibre entre les agriculteurs et les non-agriculteurs qui cohabitent dans l'espace rural. Les sièges d'exploitations doivent donc être protégés contre les implantations de constructions susceptibles de nuire à leur fonctionnement et à leur développement ; Les constructions neuves non liées à l'agriculture sont interdites en zone A.
- **En permettant l'accueil d'activités artisanales, industrielles ou commerciales**
  - Une Zone d'Activités communale existe à cet effet à Keralas, à l'Est du centre bourg, en bordure de la RD 268.
- **En développant le commerce et les services**
  - La municipalité affiche une **forte volonté de développer des structures commerciales, et de permettre l'accueil d'activités de services aux entreprises et aux personnes**, ce qui suppose de trouver des lieux adaptés et de les inscrire en réserves foncières et/ou en

emplacements réservés dans le P.L.U. Il s'agit notamment de recentrer les services et les commerces et de développer le panel des services offerts, sous forme par exemple de mise en place de services partagés et de prestation de services intellectuels.

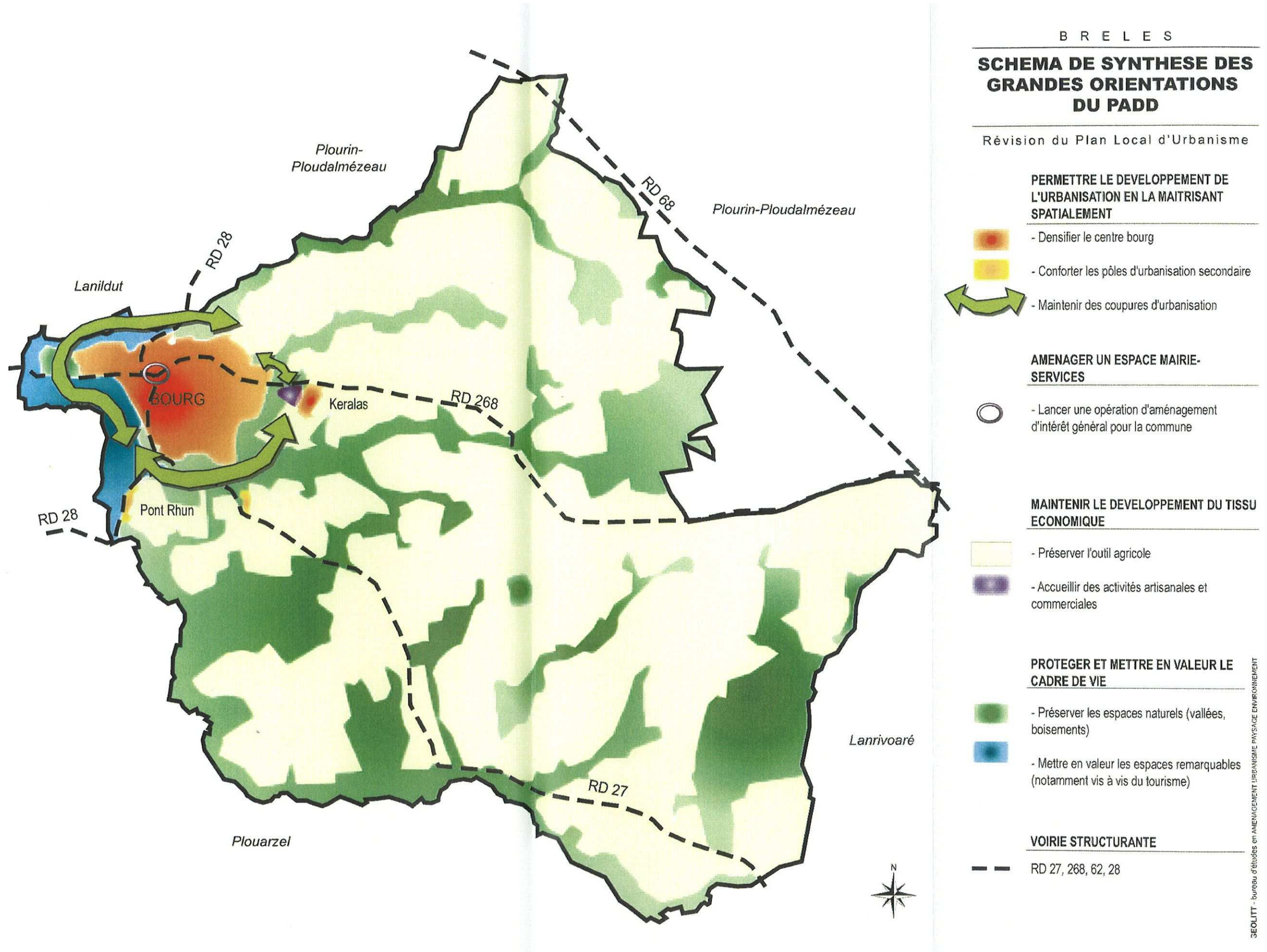
- **En développant les activités touristiques**

- Il s'agit de 'capter l'attention' des touristes (des randonneurs en particulier), afin qu'ils aient des raisons de s'arrêter et de consommer sur la commune.

#### **4.3.3. PROTEGER ET METTRE EN VALEUR LE CADRE DE VIE (PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGES)**

Cette orientation complète et appuie les précédentes : **la mise en valeur du cadre de vie permettra de retenir et d'attirer la population, mais aussi les touristes, ce qui contribuera à maintenir les commerces et services en place.**

Les actions de mise en valeur du patrimoine bâti (lavoirs, fontaines, fours à pain, croix, calvaires, colombiers...) et naturel (Aber Ildut, vallées, ruisseaux, sentiers...) doivent être développées et encouragées.





## **5. JUSTIFICATIONS ET IMPACTS DES DISPOSITIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT**

**Le conseil municipal de BRELES a eu pour souci d'intégrer les préoccupations d'environnement et de protection de l'espace agricole dans la définition de la politique d'aménagement.**

**Si le développement de l'urbanisation se traduit nécessairement par la consommation et la transformation de nouveaux espaces, la protection des espaces naturels et des espaces agricoles se trouve en revanche renforcée.**

Le souci de préserver les équilibres essentiels s'est traduit de diverses manières dans les dispositions retenues. Suivant les différents types d'espaces et leurs caractéristiques mises en lumière dans l'analyse de l'état initial, ces dispositions peuvent être décrites comme suit :

## 5.1. LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

### Art. R. 123-8 du Code de l'Urbanisme : Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N".

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les 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.

Les zones naturelles sont instituées pour assurer la protection des secteurs naturels présentant un intérêt esthétique et / ou écologique que sont les cours d'eau, les vallées ainsi que les principaux boisements.

Sur BRELES, la zone N comprend 2 sous-secteurs :

- le **sous-secteur Nh**, situé dans l'espace rural, pouvant permettre, sous certaines conditions et sous réserves de ne pas nuire à l'activité agricole, l'adaptation, l'extension et la réfection des constructions non agricoles déjà existantes, ainsi que les changements de destination,
- le **sous-secteur Ns** délimitant les espaces et milieux littoraux à préserver en application de l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme.

**Soit pour l'ensemble des zones naturelles un total de 435,66 ha, soit 31 % du territoire communal, contre 382,4 ha au P.O.S. de 1995, soit 27,2 %** (soit une progression de 53,26 ha, due à une meilleure prise en compte des vallées et zones boisées).

### Evolution du zonage N dans le secteur de Ker Eol

Le zonage spécifique NDa (protection de captage) du P.O.S. de 1995 a été supprimé au profit de la zone A et de la zone **N**, car il n'existe aucune mesure de protection particulière sur la prise d'eau.

### - Evolution du zonage N dans le secteur de Ker Eol

La parcelle 927, initialement en ND au P.O.S., a été intégrée aux espaces remarquables (zonage Ns).

Les terrains jouxtant la RD 27 côté Ouest (parcelles 637, 635, 634, 926 et 927) - et qui ne présentent pas le caractère d'un espace remarquables - sont maintenus en N (accord du Préfet en 1995 pour « permettre des aménagements légers pour les usagers (aire de pique-nique, WC, quelques place de stationnements etc...)).

La petite zone bâtie située en bordure de la RD 27 est mise en Nh afin de permettre une petite extension de l'habitat existant.

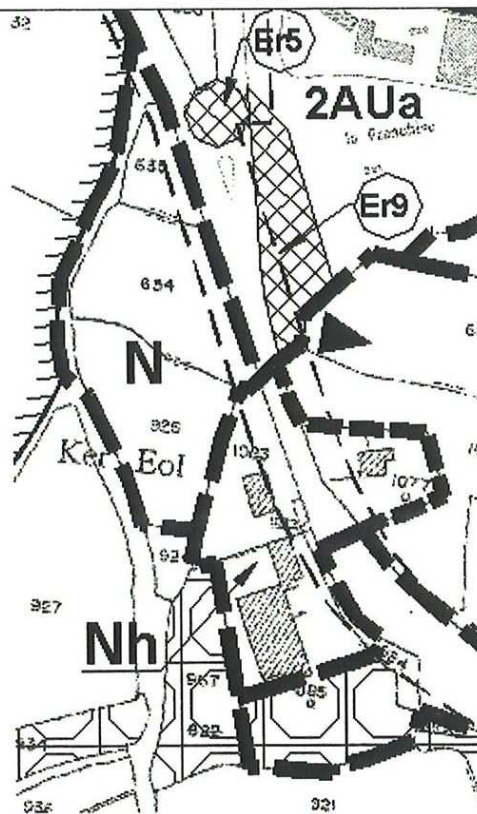
Extrait de la photographie aérienne IGN – mission 2000



Extrait du Plan d'Occupation des Sols en vigueur, approuvé le 20/12/1995



Extrait du Plan Local d'Urbanisme : Projet de révision



## 5.2. LES ZONES AGRICOLES (ZONES A)

### Art. R. 123-7 du Code de l'Urbanisme : Les zones agricoles sont dites "zones A".

Peuvent être classés en zone agricole **les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole **sont seules autorisées en zone A.**

### Art. L. 123-3-1 du Code de l'Urbanisme, introduit par la Loi UH du 02 juillet 2003 :

« Dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ».

**Le conseil municipal a souhaité affirmer la vocation agricole de BRELES par le classement en zone Agricole (A) de toutes les exploitations (bâtiments) et de la quasi-totalité des terres cultivées (certaines se situant aussi en N).**

**La zone A est l'outil privilégié de cette protection du patrimoine agricole ;** n'y sont, en effet, admis que les bâtiments d'exploitation liés à l'agriculture ainsi que les habitations nécessaires aux exploitants et situées à proximité du siège.

**Les zones A représentent 908,39 hectares, soit 64,6% de la superficie communale, contre 973,2 ha au P.O.S. de 1995, soit 69,2 %.** La diminution de la surface du zonage agricole (-64,81 ha) correspond en fait à une meilleure prise en compte des vallées et zones boisées qui ont été mis en zonage N, ainsi qu'à la sortie des 'tiers' non agriculteurs disséminés dans l'espace rural et mis en zone Nh.

Il est à noter que le classement des vallées en zone naturelle n'empêche pas l'activité agricole, mais permet d'identifier les parcelles où il n'est pas souhaitable de voir de nouvelles constructions, y compris des bâtiments agricoles.

### **L'évolution du bâti en zone Agricole**

Sur le bâti de « tiers » en zone agricole, un **sous-secteur spécifique Nh** a été instauré afin de maintenir de permettre l'amélioration de l'existant :

Ce sous-secteur Nh, situé dans l'espace rural, peut permettre, sous certaines conditions et sous réserves de ne pas nuire à l'activité agricole, **l'adaptation, le changement de destination, l'extension et la réfection des constructions non agricoles déjà existantes,**

**Le règlement du secteur Nh, admet notamment,** sous réserve de respecter l'activité agricole et les reculs des constructions de tiers autour des exploitations suivant les réglementations en vigueur (article N. 2 du règlement, résumé) :

- La restauration sans changement de destination des constructions existantes ;

- Le changement de destination des constructions conservées pour l'essentiel, et qui présente un intérêt patrimonial ou architectural pour la commune ;
- L'extension mesurée d'une habitation existante. La SHON créée sera limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes
  - 30% de la SHON existante,
  - ou 25 m<sup>2</sup> de SHON nouvellement créée.

En tout état de cause, la SHON cumulée du bâtiment et de son extension ne dépassera pas 250 m<sup>2</sup>.

- L'extension mesurée des constructions existantes, autres que des habitations ; La SHOB créée sera limitée à 30% de la SHOB existante.
- Les constructions d'annexes ou de dépendances, sans installation sanitaire fixe, sur les terrains supportant une habitation et à condition que la surface au sol du projet de construction n'excède pas 30 m<sup>2</sup> de SHOB et dont la hauteur au faîtage soit inférieure à 4 m. Les dépendances doivent être édifiées sur le même îlot de propriété que la construction principale; et se situer à une distance maximum de 20 m par rapport au bâtiment principal. Il ne sera autorisé aucune extension pour des abris existants de superficie supérieure à 30 m<sup>2</sup>, ni plus d'un abri par unité foncière.
- L'extension mesurée ou la transformation de constructions existantes abritant des activités, sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.
- Le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles en garage collectif de caravanes et / ou de bateaux à l'exclusion de tout logement intégré ou contigu, ainsi que pour du dépôt de matériels et matériaux si la construction d'origine présente un état de conservation suffisant et n'induit pas de danger ou d'inconvénients pour les habitations voisines.

### **Les zones Urbaines en zone Agricole**

Afin de ne pas apporter de contraintes supplémentaires aux exploitations en place, et par respect des prescriptions de la Loi d'Orientation Agricole (règle de réciprocité), aucune **nouvelle zone constructible n'a été créée** à proximité de sièges d'exploitation et des bâtiments agricoles actifs.

Les terrains à ouvrir à l'urbanisation ont été notamment choisis en fonction de leur moindre impact sur le domaine agricole.

Les hameaux 'résidentiels ruraux' existants, et ne comportant pas de bâtiments agricoles en activité, de Pont Rhun et de Keréozen Est ont été cernés et zonés en Uhb : seule une densification (sans extension de l'enveloppe bâtie) est éventuellement possible.

**Il est à noter qu'en terme d'espaces utilisables pour l'agriculture (zones A, N non indicées) — le P.L.U. totalise 1307,4 ha, soit près de 93% de la surface totale du territoire communal.**

### **Evolution du zonage agricole dans le secteur Nord-Ouest du bourg (BELAIR)**

La partie en NC au P.O.S. de 1995 constitue aujourd'hui une petite enclave agricole qui ne présente plus d'enjeu pour l'agriculture (la partie située à proximité de la voie communale est en friche).

C'est pourquoi un zonage N a été préféré à la place. Il est à noter que le petit bois situé à l'Ouest a été mis en Espace Boisés Classés significatif au titre de la Loi Littoral.

La parcelle C 610, appartenant à la propriété du manoir de Bel Air, a été intégrée à la zone N.

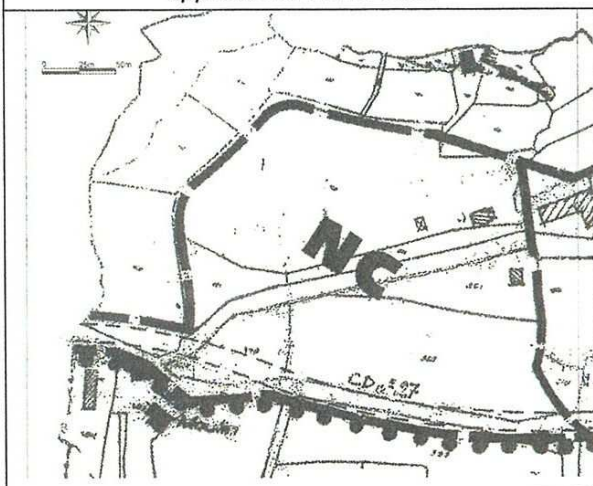


Zone N depuis la route communale – le pigeonnier de Belair est visible en contrebas.

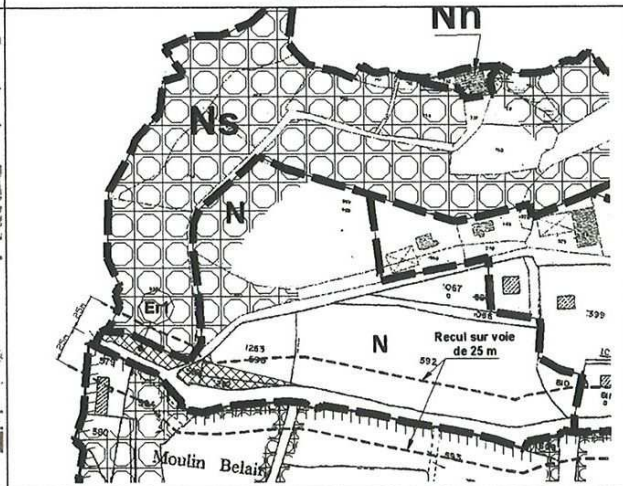
Extrait de la photographie aérienne IGN – mission 2000



Extrait du Plan d'Occupation des Sols en vigueur, approuvé le 20/12/1995



Extrait du Plan Local d'Urbanisme : Projet de révision



### **- Evolution du zonage agricole dans le secteur Sud du Bourg : Prat Roux Moulin de Trongal**

La zone NC au P.O.S. de 1995 est aujourd'hui délaissée par l'agriculture (la partie située au dessus du Moulin de Trongal est en friche, colonisée par une lande).

L'extension du bourg ne pouvant quasiment se faire qu'au Sud, ce secteur a été retravaillé de façon à ouvrir des terrains à l'urbanisation : le zonage agricole a donc été supprimé au profit de zones 2AU et 1Allhb ; les parties jugées inconstructibles (inaptes, trop pentues) sont mises en N.

*Extrait de la photographie aérienne IGN – mission 2000*

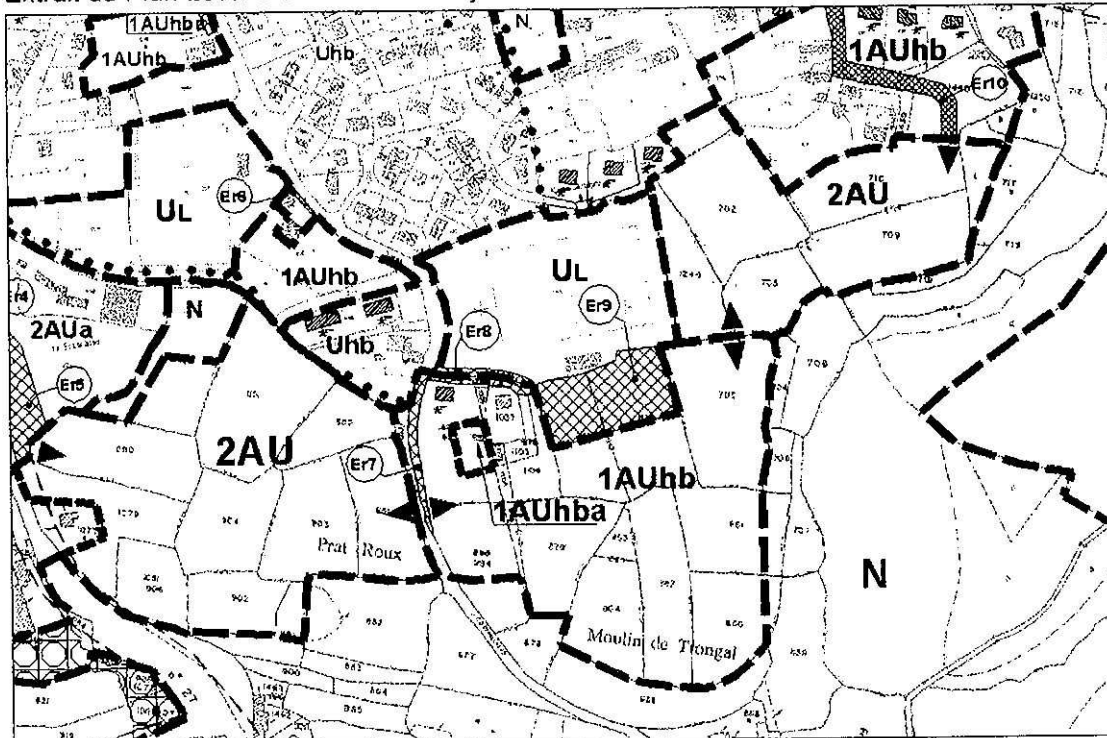




Extrait du Plan d'Occupation des Sols en vigueur, approuvé le 20/12/1995



Extrait du Plan Local d'Urbanisme : Projet de révision



## 5.3. LES SECTEURS URBANISES ET A URBANISER

### Art. R. 123-5 du Code de l'Urbanisme : Les zones urbaines sont dites "zones U".

Peuvent être classés en zone urbaine

- **Les secteurs déjà urbanisés ;**
- **Les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.**

Les zones urbaines (U) sont celles dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Sur la commune de BRELES, la zone urbaine est divisée en 4 sous-secteurs :

- **Uha** : Centre bourg, organisation en ordre continu, zone centrale à vocation d'habitat ou de services,
- **Uhb** : Zone d'urbanisation de densité moyenne en ordre continu ou discontinu,
- **UL** : Zone à usage de sports et loisirs.
- **Ui** : Zone à vocation d'activités industrielles, artisanales ou commerciales.

### Art. R. 123-6 du Code de l'Urbanisme : Les zones à urbaniser sont dites "zones AU".

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

- **Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.** Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.
- **Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.**
- **des secteurs 1AU réglementés**, opérationnels immédiatement, pouvant s'urbaniser immédiatement conformément au règlement.

Sur la commune de BRELES, la zone AU comprend deux sous-secteurs :

- **1AUhb** : zone à vocation d'habitat moyennement dense, organisation en ordre continu ou discontinu,
- **1AUhba** : zone à vocation d'habitat moyennement dense, organisation en ordre continu ou discontinu, inapte à l'assainissement individuelle.

- **des secteurs 2AU** qui ne pourront être urbanisés qu'à l'occasion d'une modification ou d'une révision du PLU. Dans l'attente, ces terrains sont inconstructibles.

### 5.3.1. LE RENFORCEMENT ET LE DEVELOPPEMENT DU BOURG

L'urbanisation de la commune de BRELES est uniquement concentrée à l'extrême Ouest du territoire, au niveau ou à proximité du centre bourg.

**La volonté des élus — affichée dans le P.A.D.D. - est de poursuivre le développement de l'urbanisation (habitat et activités compatibles) autour du centre bourg, afin de ne pas nuire aux activités agricoles ; ainsi, aucun zonage constructible (U et AU) n'a été prévu sur le reste du territoire communal.**

**Les extensions d'urbanisation souhaitées par la commune dans la révision du PLU sont particulièrement justifiées et motivées par la configuration des lieux, qui ne laisse que très peu de possibilités de développement à l'agglomération : L'Aber lldut à l'Ouest, et la présence de vallons encaissés et boisés au Sud, à l'Est et au Nord sont des barrières physiques qui ceignent le bourg.**

La moitié Ouest de l'agglomération est en outre soumise depuis le 09/09/1993 aux servitudes de protection de Monuments Historiques Classés qui concernent le manoir de BELAIR (piliers d'entrée I colombier / cale).

En prenant l'hypothèse d'une poursuite de la tendance observée entre 1999 et 2004, les besoins en terrains constructibles (habitat) pour une période de 10 ans sont d'une vingtaine d'hectares (en appliquant un coefficient de marché de 3, et en considérant une surface moyenne de 1000 m<sup>2</sup> par lot, y compris 20% pour les VRD).

Ceci correspond à un indice de construction de 8,3 logements neufs / an / 1000 habitants.

**Le présent projet de révision est cohérent et permet de répondre aux besoins de la commune pour environ 10 ans, puisqu'il compte environ 12,15 ha de surface réellement disponible à court terme (zonages Uhb, 1AUhb et 1AUhba confondus), et environ 11,56 ha disponibles à long terme (zonages 2AU et 2AUa confondus).**

**Au total, les parties urbanisées ou à urbanisées (U, 1AU et 2AU) du présent PLU représentent 58,14 ha (soit seulement 4,14% de commune).**

Au regard de l'enveloppe de l'urbanisation existante, **les extensions projetées dans les espaces proches du rivage restent limitées.**

#### **Procédure de modification du PLU menée en 2007 :**

**Afin de répondre à l'évolution de l'urbanisation et de l'aménagement sur le territoire communal, le document d'urbanisme a eu besoin d'être adapté. Par délibération en date du 13 septembre 2007, le Conseil Municipal a donc décidé d'engager une procédure de modification de son Plan Local d'urbanisme.**

**Cette modification du P.L.U. a eu pour objectifs de mieux définir le périmètre de la zone Uha du centre bourg, et de faciliter ainsi la restructuration de la mairie et l'évolution des activités et commerces existants**

## - Le centre bourg

**Tous les zonages NA du P.O.S. de 1995 ont été réactualisés pour tenir compte de l'urbanisation réelle des terrains et en fonction de la présence et des capacités des réseaux (redéfinition des zones 1AU / 2AU).**

Dans un souci de simplification, le sous-secteur indice 'c' du P.O.S. de 1995 est supprimé.

La notion de C.O.S. (Coefficient d'Occupation des Sols) est remplacée par l'application d'une emprise au sol maximale de 40 % de la surface du terrain pour les secteurs Uhb, 1AUhb, et 1AUhba.

- La vaste zone 1 NAc située en limite Sud de la RD 268 (rue de l'Aber lldut / rue de Lanrivoaré) et aujourd'hui totalement bâtie, est mise en Uhb, de même que l'ensemble du lotissement du Gratz.
- Pour les équipements sportifs communaux, un zonage UL a préféré au zonage NDb du P.O.S. de 1995.
- Un zonage 2AU a été mis à l'Est de la mairie en bordure de la rue de l'Aber lldut sur des terrains actuellement occupés par une entreprise de taille de pierres, et pour lesquels il conviendra de préciser les possibilités d'assainissement lors de l'ouverture à l'urbanisation.
- Le centre bourg historique est doté d'un zonage spécifique Uha, caractérisé par une organisation en ordre continu. Cette zone est soumise aux dispositions énoncées à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme, à savoir que le "Permis de Démolir" y est obligatoire afin d'assurer la protection du patrimoine bâti ancien.

### **La zone Uha a été redéfinie par procédure de modification du P.L.U. menée en 2007 :**

**En effet, certaines propriétés situées le long de la rue de l'Aber lldut (= rue principale du centre-bourg) avaient été zonées en Uhb au moment de la révision de 2006 ; or, le règlement écrit s'est avéré poser des problèmes de cohérence dans son application, notamment, par rapport aux règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article Uh.6) et aux règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article Uh.7). C'est pourquoi la commune a souhaité mieux définir la zone Uha, en englobant d'une part le secteur concerné par la restructuration de la mairie jusqu'à la salle communale « Lez Kelen » (rue du stade), et d'autre part la placette publique et les bâtiments du restaurant « Jardin de l'Aber » ainsi que le terrain adjacent à l'Ouest (initialement en 1AUhb, mais totalement desservi par tous les réseaux, et assainissable individuellement).**

**Cela permettra ainsi de bien marquer le cœur du bourg et de maintenir à terme un front bâti cohérent le long de ces deux rues structurantes.**

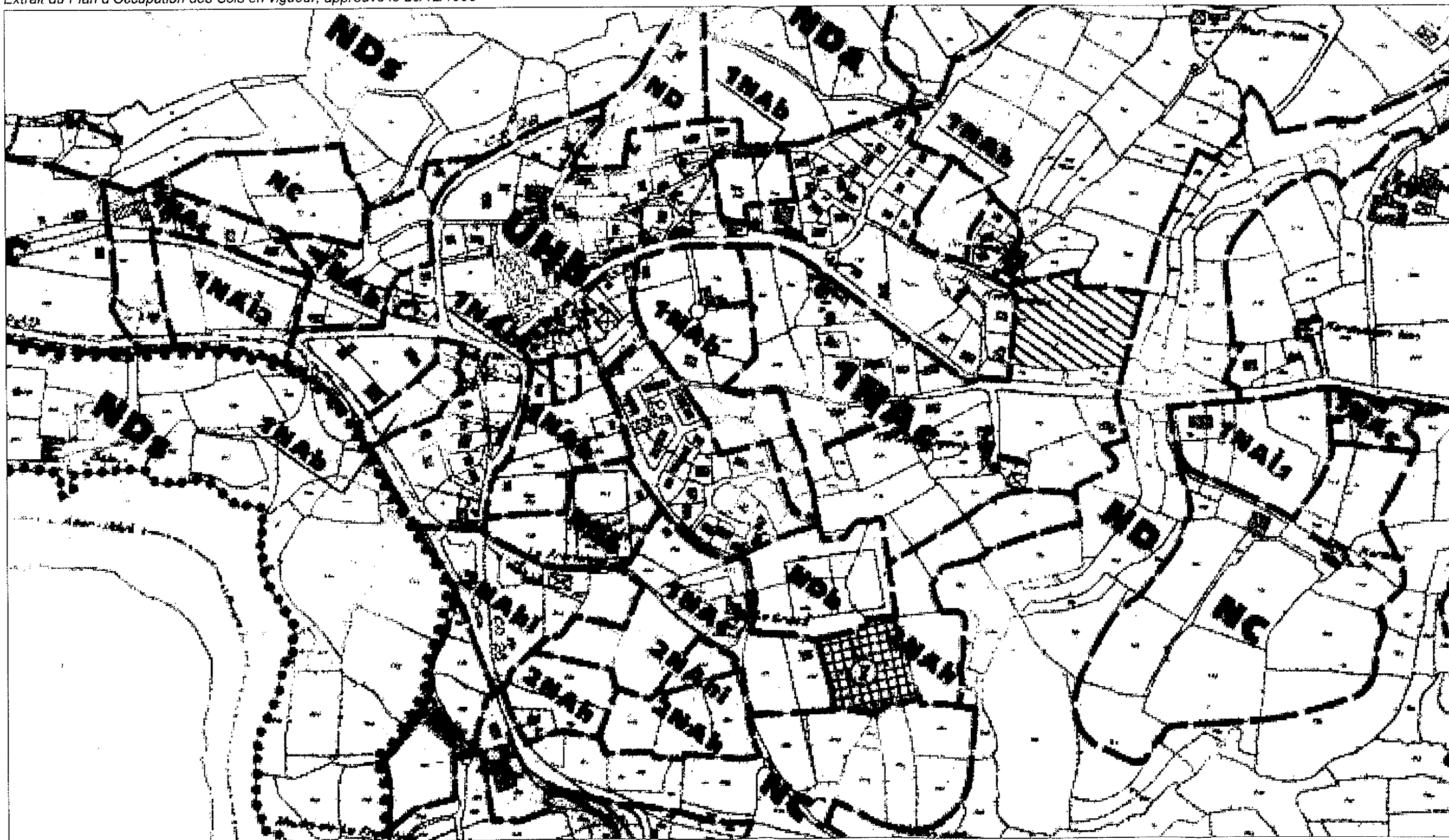
- Une petite 'zone verte' N est créée à proximité de l'école privée, en bordure du chemin des écoliers (matérialisé sur le document graphique). Elle correspond à un petit bosquet d'arbres.
- **Enfin, en l'absence de capacité de réseau suffisante, un zonage 2AU a été appliqué sur les terrains situés au Nord de la RD 268, en limite Est du centre bourg ; il est à noter que cette zone est signalée comme site archéologique par la DRAC, qui devra être consultée préalablement à toute autorisation d'urbanisme.**
- **Enfin, afin de pouvoir permettre la réalisation d'un projet d'implantation d'un hôtel au bourg (= diversification du restaurant existant), ce qui s'inscrit dans l'objectif 3 du PADD (Maintenir le développement du tissu**

économique - Développement de l'activité touristique), la zone Uhb au lieu-dit La Pougnonnière est très légèrement élargie sur la moitié de la parcelle 769 (soit 1275 m<sup>2</sup>), et l'EBC est supprimé. Le porteur de projet a en effet rencontré les élus et a fait réaliser un diagnostic-conseil et un dimensionnement par le cabinet REAGIH en Juin 2006 ; il est ressort que la seule possibilité est de réaliser le dispositif d'assainissement individuel nécessaire sur ce terrain. Cette parcelle qui est située entre un chemin d'exploitation et la zone bâtie du centre bourg ne présente aucun enjeu environnemental particulier (une identification au titre des espaces remarquables n'est donc pas justifiée).

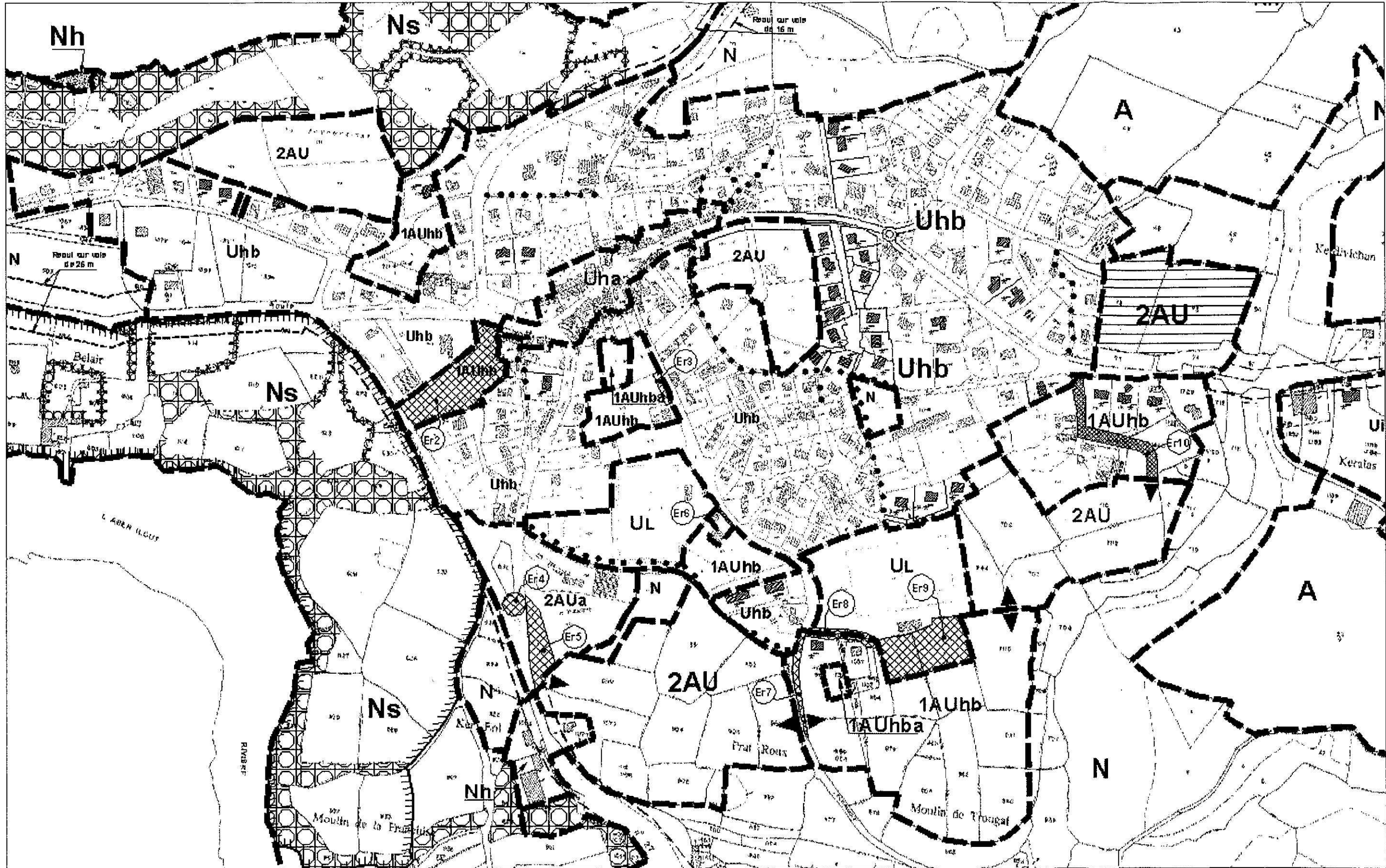


Extrait de la photographie aérienne IGN – mission 2000

Extrait du Plan d'Occupation des Sols en vigueur, approuvé le 20/12/1995



Extrait du Plan Local d'Urbanisme : Projet de révision





### **Le secteur Nord-Ouest du bourg (Belair)**

L'ensemble de la zone physiquement déjà urbanisée, en continuité avec le centre bourg, est mise en Uhb et intègre les bâtiments situés à l'extrême Ouest qui ne sont aujourd'hui plus agricoles.

Ces terrains (1,37 ha), déjà examinés en CDS en 1995, étaient classés en 1NAi2 au P.O.S. approuvé en 1995 pour un besoin d'extension d'une imprimerie adjacente.

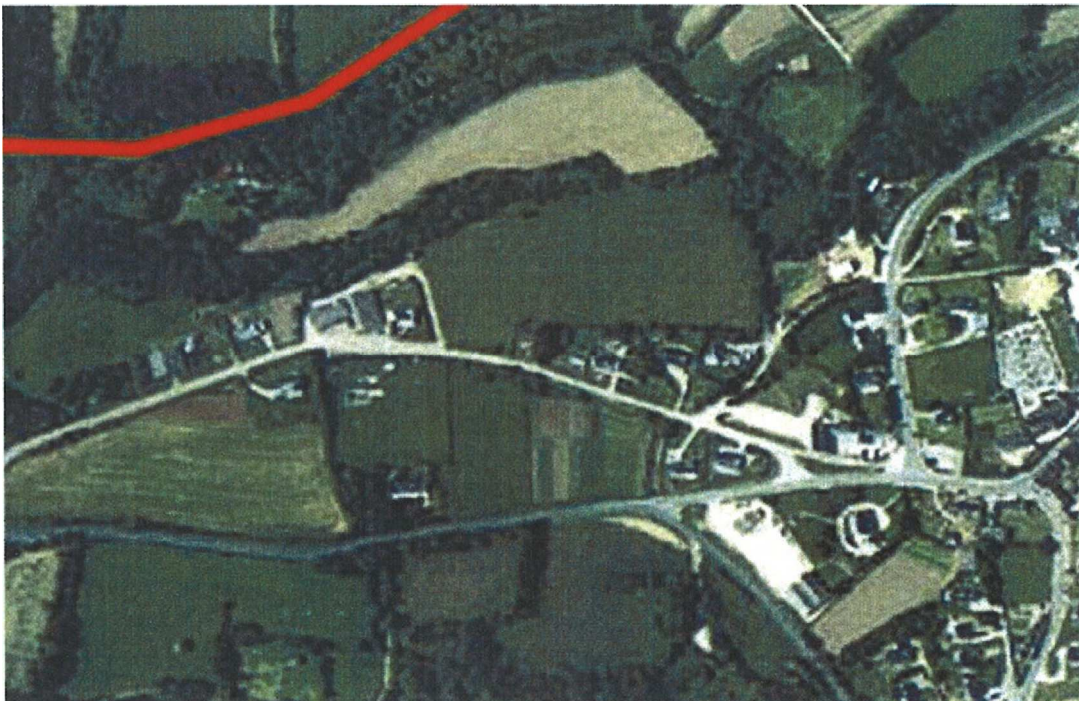
Or, ce projet ne s'est finalement pas réalisé ; il n'y a donc plus lieu de maintenir une vocation d'activités. C'est pourquoi un zonage 1AUhb (habitat et activités compatibles) est proposé à la place, ce qui permettrait la construction d'environ 13 pavillons individuels au maximum.

### **Le secteur de La Roudouxière (Nord-Ouest du bourg) Zone 2AU de la Roudouxière**

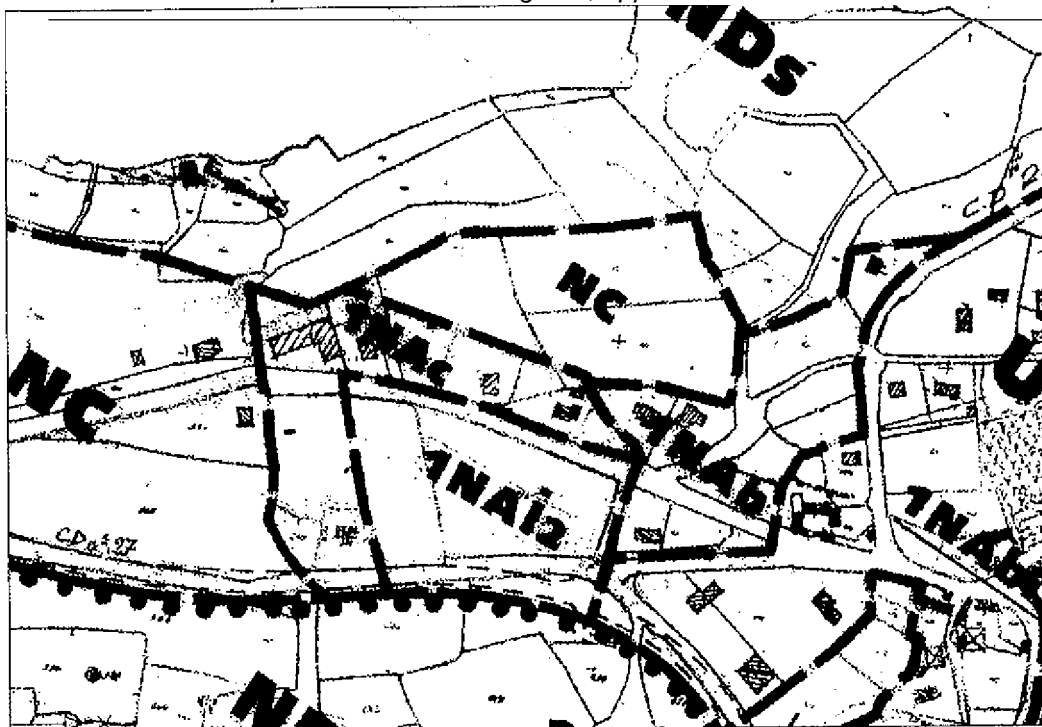
Ce secteur ne présente aucune covisibilité avec l'Aber lldut, et il est 'enclavé' à l'arrière du front de maisons individuelles situées le long de la voie communale ; d'une superficie de 17 400 m<sup>2</sup>, les parcelles sont pour l'instant encore cultivées (zonage NC au P.O.S. de 1995) mais la commune souhaite affirmer par la vocation logique — à long terme — de complément de l'urbanisation du bourg, et empêcher ainsi la construction éventuelle d'un bâtiment à usage agricole, sans pour autant bloquer les cultures.

En l'absence de desserte par les réseaux, la zone est mise en 2AU.

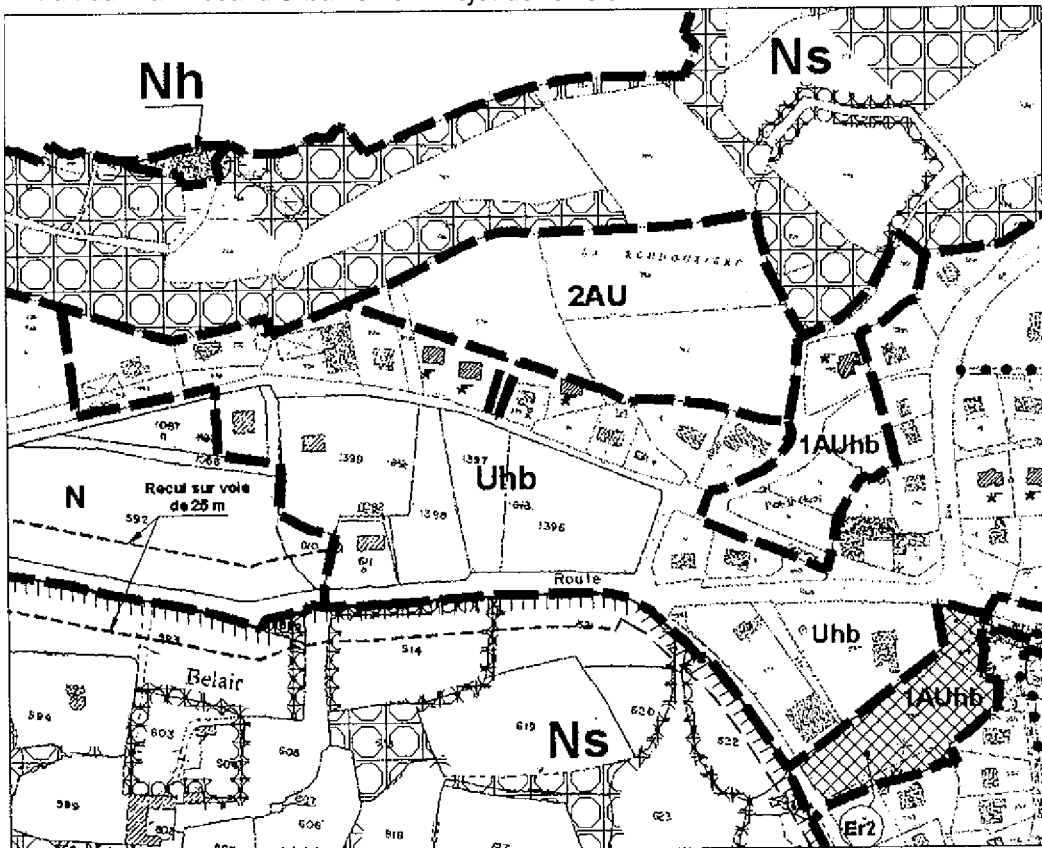
*Extrait de la photographie aérienne IGN — mission 2000*



Extrait du Plan d'Occupation des Sols en vigueur; approuvé le 20/12/1995



Extrait du Plan Local d'Urbanisme : Projet de révision



### **Le secteur Sud du Bourg : Prat Roux / Moulin de Trongal**

L'extension du bourg vers le Sud était déjà prévue au P.O.S. de 1995 ; compte tenu du développement de la population et des contraintes liées à la configuration des lieux (vallées, RD), la commune a souhaité redéfinir les limites des zones 2NAh afin de mieux tenir compte du parcellaire et de la topographie, et de valoriser au maximum ces terrains orientés idéalement plein Sud.

**Un complément d'étude d'aptitude des sols à l'assainissement individuel et une étude spécifique ont été menés en 2005 afin d'établir des principes d'aménagement respectueux du site.**

Ces principes sont exposés dans le présent P.L.U. dans la pièce « orientation particulière ».

La parcelle n°878 n'a pas été incluse dans la zone à aménager car la pente du terrain est trop importante.

Une petite partie de la zone 1AUhb Est présente des contraintes fortes pour l'assainissement : elle est mise en zonage 1AUhba spécifique.

Les parcelles 882 et 984 (partie sud seulement) sont mises en zone N car elle se sont avérées inaptes à l'assainissement individuel (vérification de novembre 2003 — Cabinet AQUA TERRA).

Deux emplacements réservés sont créés au niveau de la Franchise pour permettre l'accès futur à la zone et aménager le carrefour avec la RD 27.

**L'extension projetée est en continuité avec le bourg, et n'augmente que de 3,65 ha (zone 2AU / 1AUhb / 1AUhba) par rapport au POS de 1995, ce qui reste très limité par rapport à la cinquantaine d'hectares bâtis du centre bourg.**



Parcelle 902, physiquement délimitée par un talus bocager (en surplomb de la RD 27)



Parcelle 984 — le terrain des sports se devine en arrière plan.

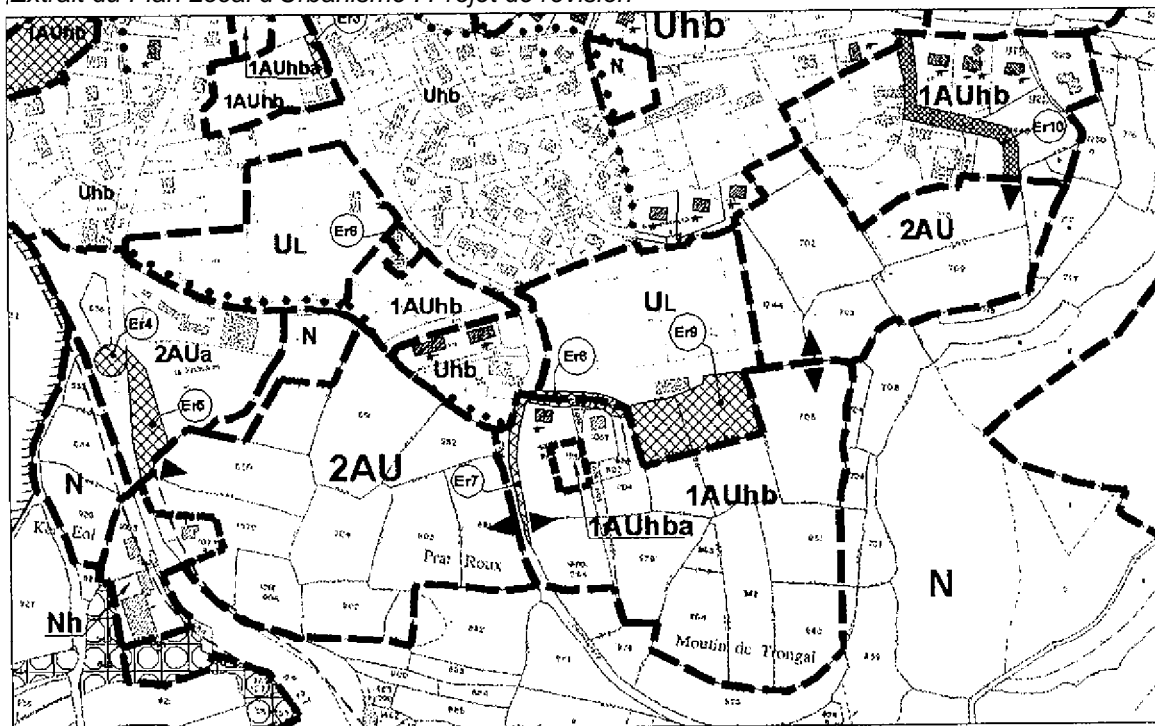
*Extrait de la photographie aérienne 1GN — mission 2000*



Extrait du Plan d'Occupation des Sols en vigueur, approuvé le 20/12/1995



Extrait du Plan Local d'Urbanisme : Projet de révision



### **- Le secteur Nord-Est du Bourg : Kéralas**

Ce secteur est considéré comme se rattachant au centre bourg par la commune : les constructions se jouxtent ou ne sont pas éloignées de plus d'une centaine de mètres les unes des autres, même s'il a semblé important de matérialiser le passage du ruisseau en N.

Lors de la consultation des 3 mois sur le projet de P.L.U. arrêté, les services de l'Etat ont observé qu'en application de l'article L.146-4-I. du Code de l'urbanisme "le secteur de Kéralas ne peut être considéré comme étant en continuité du bourg compte tenu notamment de la présence du vallon boisé et ne peut non plus être considéré comme un hameau nouveau intégré à l'environnement : le zonage prévu dans ce secteur devra donc délimiter la partie actuellement urbanisée sans prévoir d'extension d'urbanisation".

C'est pourquoi la zone d'activités communale existante a été finalement maintenue en l'état le zonage 1NAi est supprimé au profit d'un zonage Ui qui est recalé sur les limites de la zone artisanale du P.O.S. approuvé en 1995. Un artisan s'est en effet récemment implanté, et la zone artisanale peut donc aujourd'hui être considérée comme urbanisée.

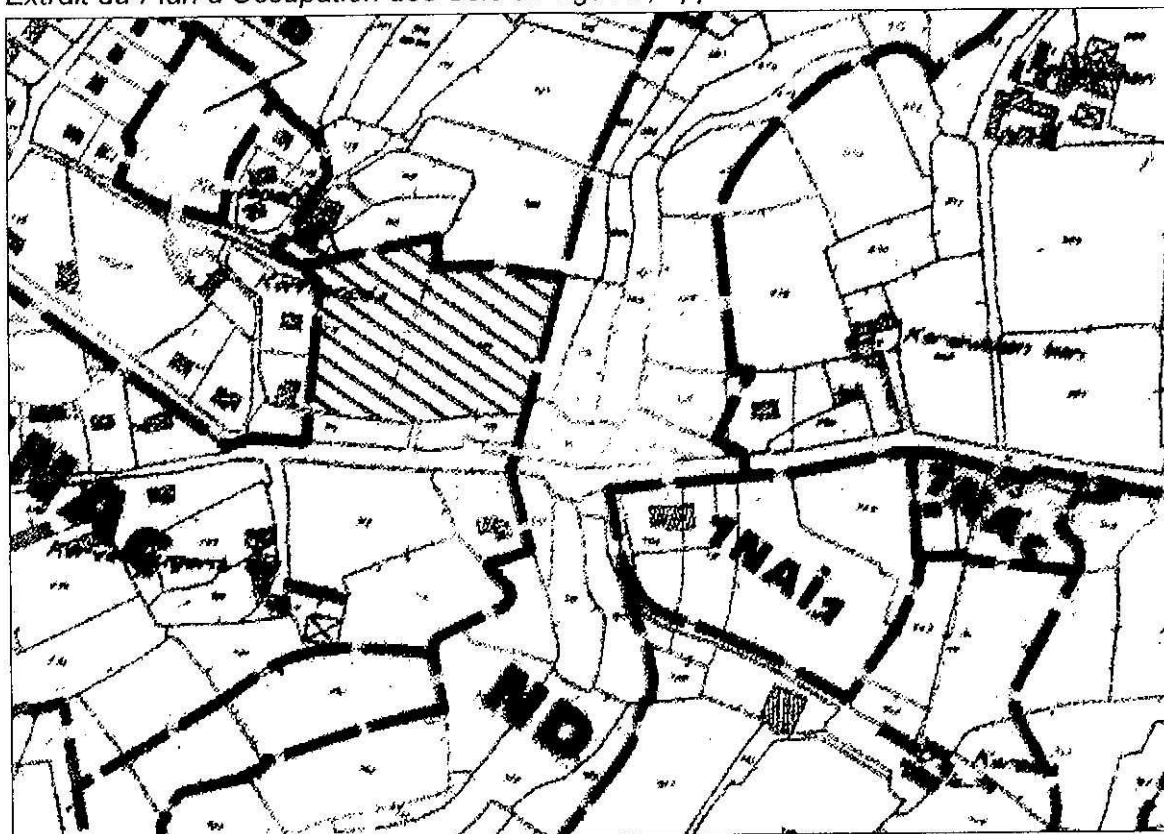
Plus à l'Est, seules les parcelles bâties existantes ont été cernées et zonées en Nh.

N.B. : Le bâtiment agricole situé en zone A au Sud n'est pas un bâtiment d'élevage mais de stockage de céréales ; il n'est soumis à aucune réglementation sanitaire.

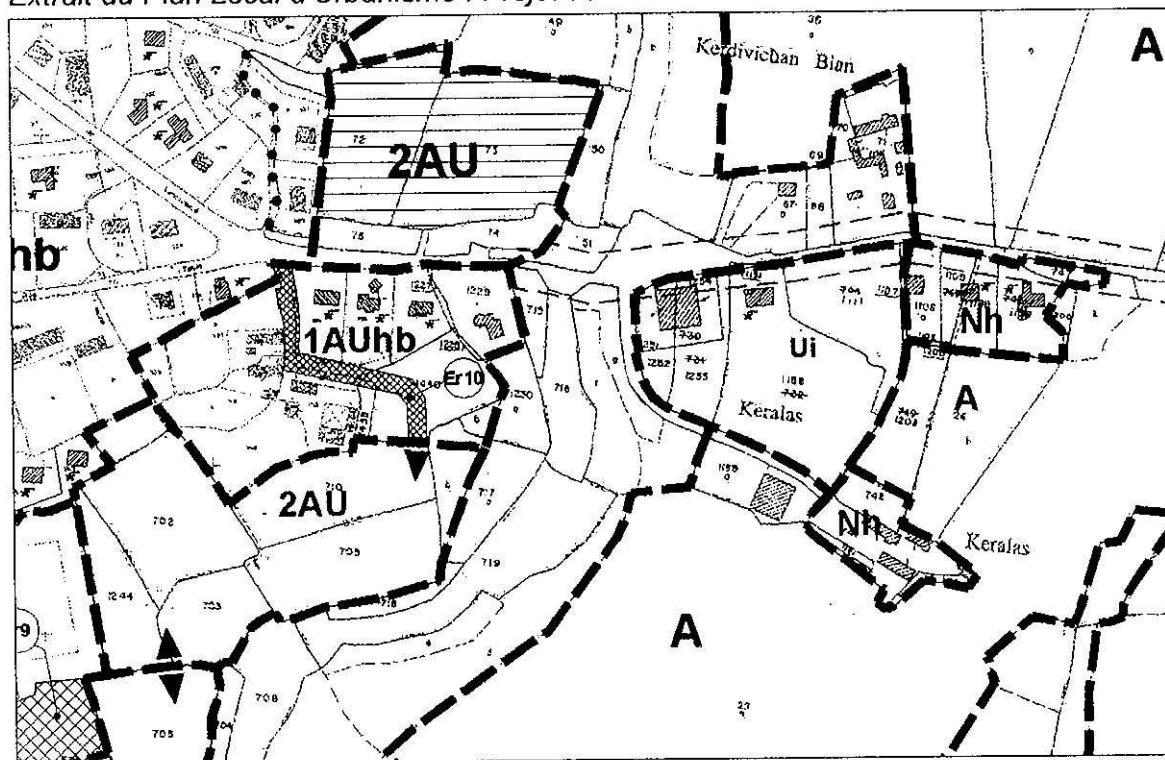
*Extrait de la photographie aérienne IGN — mission 2000*



Extrait du Plan d'Occupation des Sols en vigueur, approuvé le 20/12/1995



Extrait du Plan Local d'Urbanisme : Projet de révision



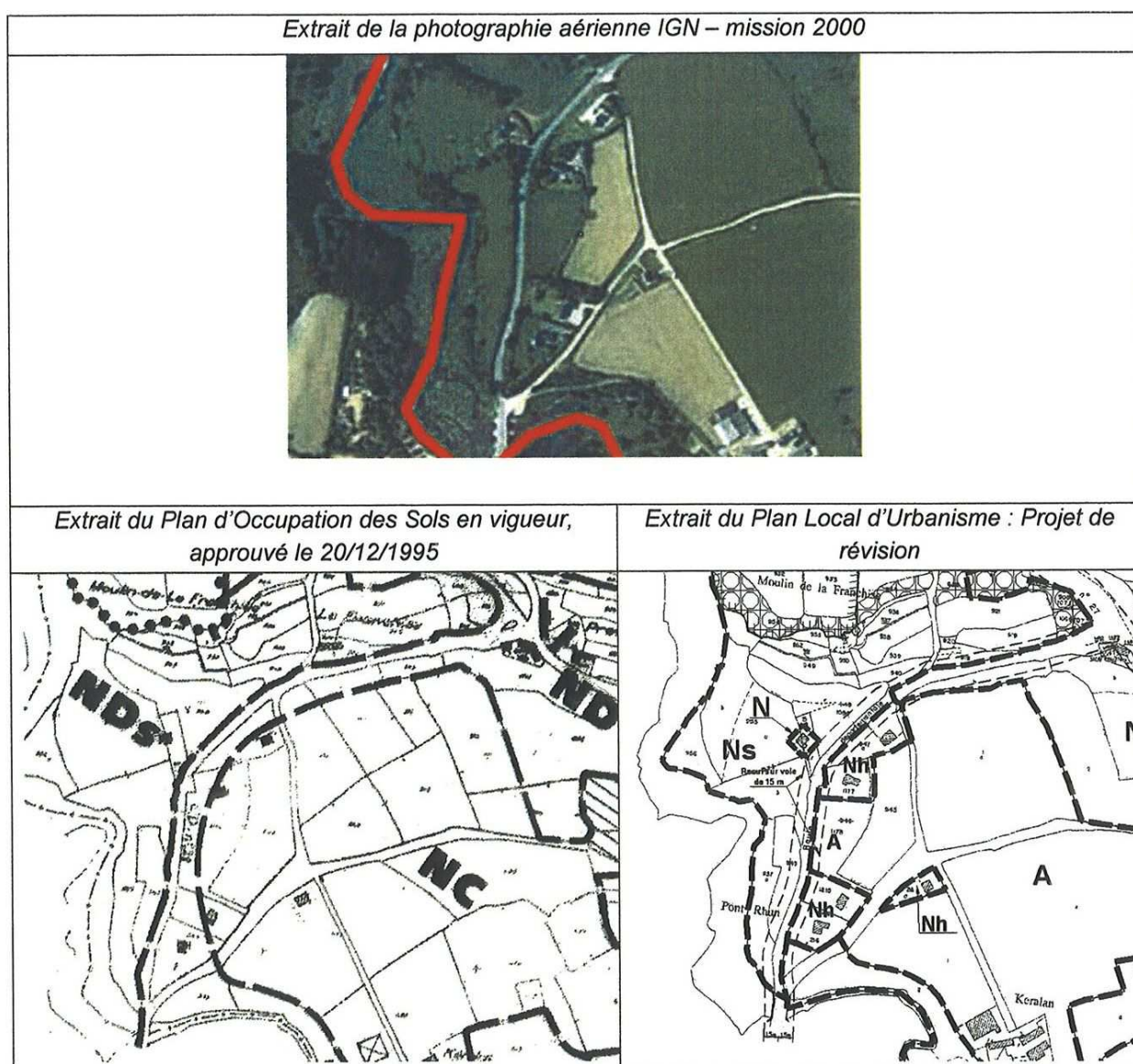
### 5.3.2. DENSIFIER / CONFORTER CERTAINS ECARTS D'URBANISATION

#### Le secteur de PONT RHUN

La commune aurait souhaité sortir de la zone agricole et naturelle ce secteur pavillonnaire situé à l'Est de la RD28, afin de permettre une petite densification du hameau sur la parcelle 1178 qui ne présente pas de covisibilité avec l'Aber Ildut et qui est desservie par la petite voie communale qui passe en limite Est.

Mais, en application de l'article L.146-4-III du Code de l'Urbanisme, la délimitation des quelques constructions dispersées de Pont Rhun paraît juridiquement fragile considérant que la parcelle vierge constructible est située dans la bande littorale de 100 mètres, et que la caractérisation d'espace urbanisé n'est pas établie.

C'est pourquoi finalement seules les parcelles bâties existantes ont été cernées et zonées en Nh





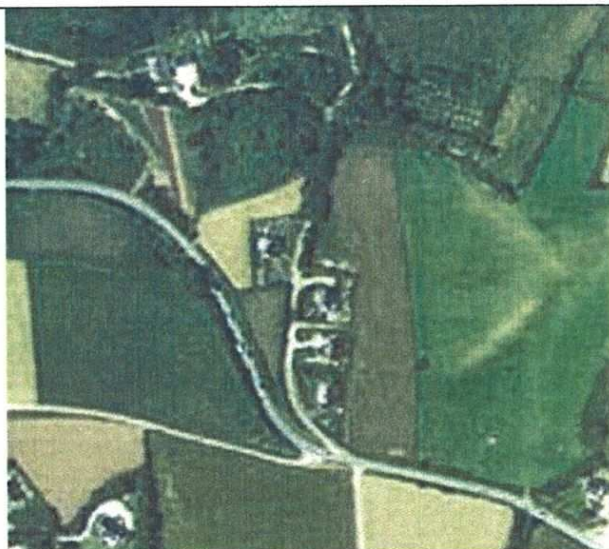
### - Le secteur de Kéréozen Est (zone 1AUhb)

Consciente que Kéréozen Est ne constitue effectivement pas un village au sens de la Loi Littoral, la commune a uniquement cerné en Uhb les unités foncières bâties (maisons + jardins), ce qui ne permet qu'une petite densification de cet écart d'urbanisation (sur la parcelle 46), sans extension.

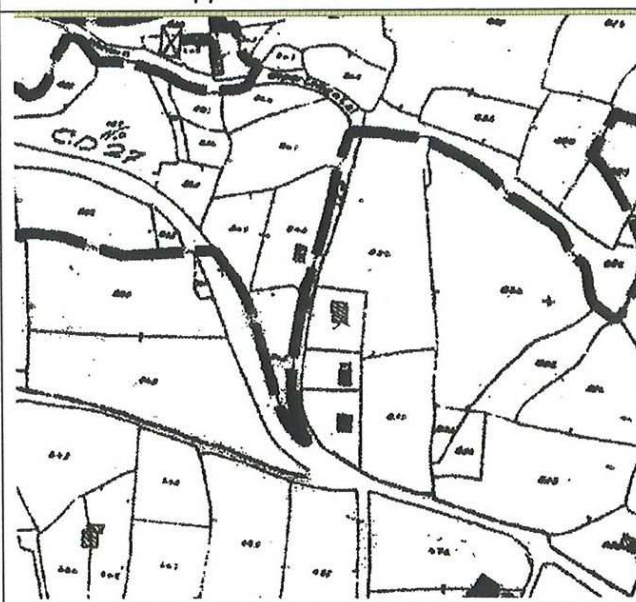
La zone est desservie par une voirie communale, et les terrains sont aptes à l'assainissement individuel. Il n'existe aucune covisibilité avec l'Aber Ildut.

Un espace boisé classé est créé en façade Est afin d'isoler visuellement les constructions existantes et futures.

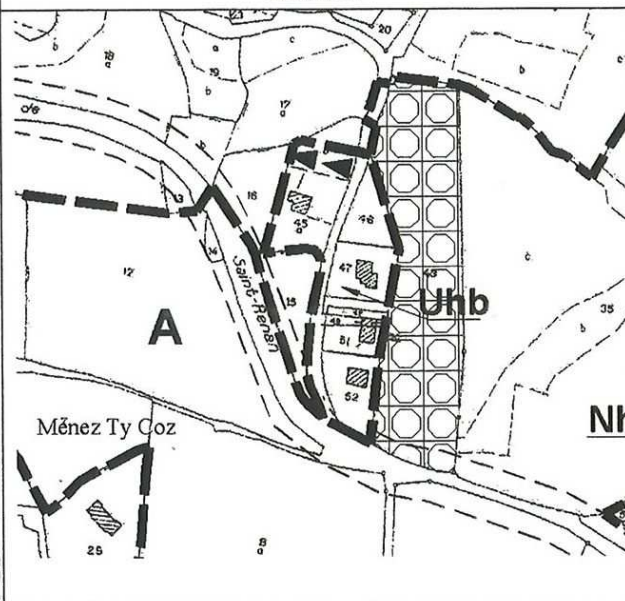
Extrait de la photographie aérienne IGN – mission 2000



Extrait du Plan d'Occupation des Sols en vigueur, approuvé le 20/12/1995



Extrait du Plan Local d'Urbanisme : Projet de révision



## 5.4. LES EXTENSIONS URBAINES A L'ECHELLE DU PAYS DE BREST

### 5.4.1. RAPPELS LEGISLATIFS

#### **Art. L.122-2 du code de l'urbanisme**

Dans les communes qui sont situées à moins de quinze kilomètres de la périphérie d'une agglomération de plus de 50000 habitants au sens du recensement général de la population, ou à moins de quinze kilomètres du rivage de la mer, et qui ne sont pas couvertes par un schéma de cohérence territoriale applicable, le plan local d'urbanisme ne peut être modifié ou révisé en vue d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser délimitée après le 1er juillet 2002 ou une zone naturelle.

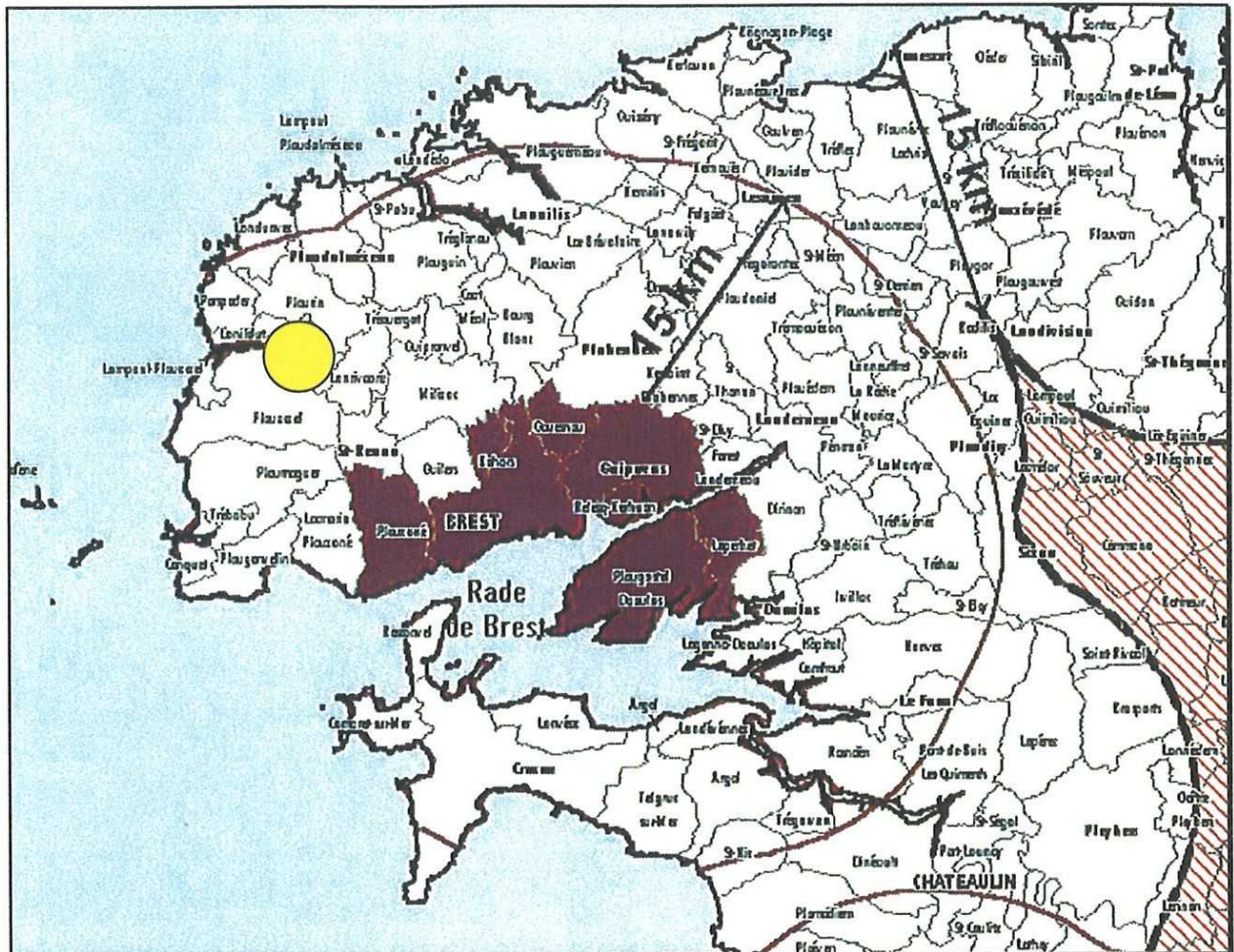
Il peut être dérogé aux dispositions des deux alinéas précédents soit avec l'accord du préfet donné après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites et de la chambre d'agriculture, soit, lorsque le périmètre d'un schéma de cohérence territoriale incluant la commune a été arrêté, avec l'accord de l'établissement public prévu à l'article L.122-4. La dérogation ne peut être refusée que si les **inconvenients éventuels de l'urbanisation envisagée pour les communes voisines, pour l'environnement ou pour les activités agricoles** sont excessifs au regard de l'intérêt que représente pour la commune la modification ou la révision du plan.

### 5.4.2. INTEGRATION DES EXTENSIONS URBAINES

#### **Organisation générale de l'espace**

La commune de BRELES fait partie de la communauté de communes du Pays d'Iroise. Ce territoire est lui-même situé au sein du Pays de Brest, à son extrême Ouest. Cette commune est soumise à l'influence du pôle urbain brestois.

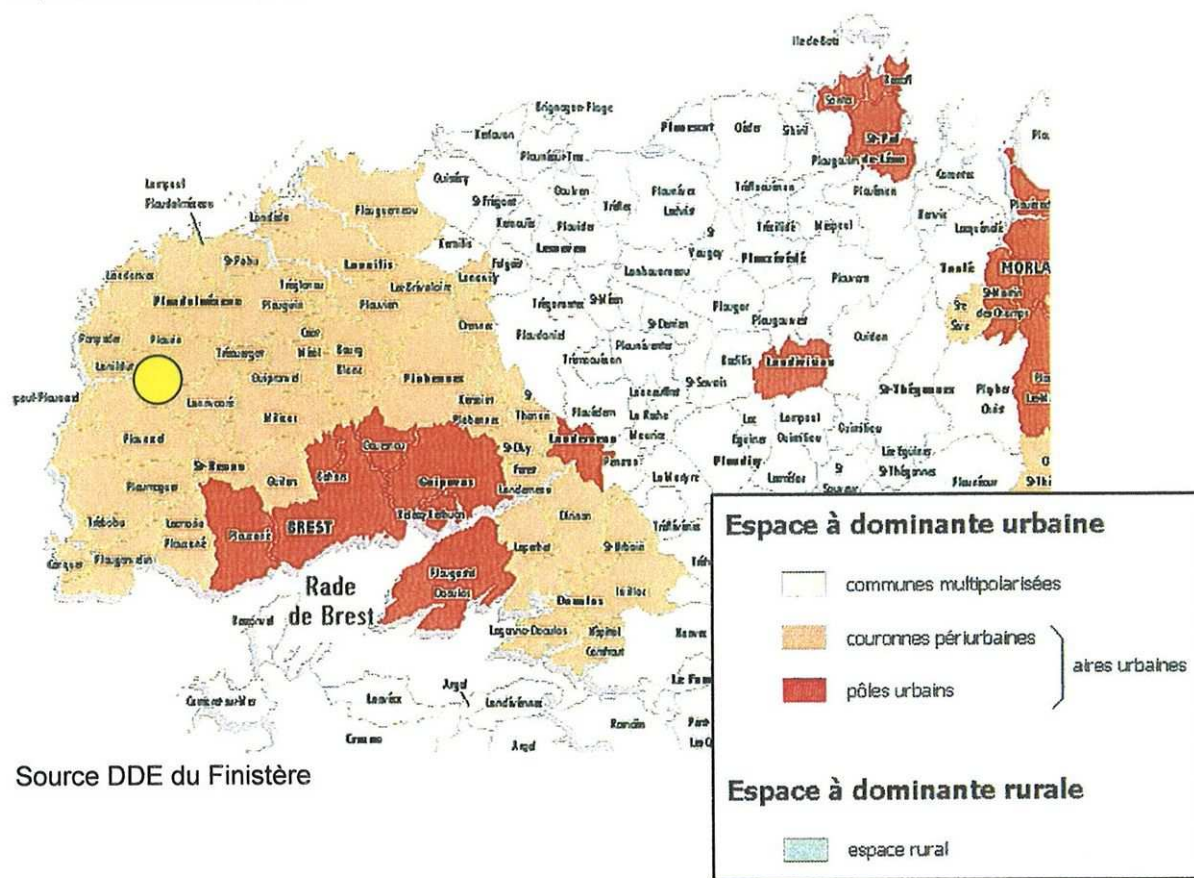
Au sein du Pays de BREST, BRELES fait partie de la zone d'influence à moins de 15 km par rapport au rivage de la mer. Elle est également à une distance de 15 km environ de l'agglomération brestoise, ce qui est un atout à son développement.



Source DDE du Finistère

- Unités urbaines > 50 000 habitants (RP 99)
- Aire de 15 km par rapport aux limites de l'unité urbaine > 50 000 habitants
- Limite de 15 km par rapport au rivage de la mer
- Limite d'application de la règle d'urbanisation limitée
- Secteur non concerné par la règle d'urbanisation limitée

## Espaces urbains et ruraux



## Évolution de la population entre 1990 et 1999 (d'après les données INSEE)

Ensemble urbain	1990-1999
BRELES	- 0,21%
Pays de Brest	+ 3,12%

Ainsi il apparaît que la commune de BRELES a connu entre 1990 et 1999 une perte de population, contrairement au Pays de Brest.

Sur la même période, la CCPI a en revanche été la communauté de communes la plus dynamique de tout le Pays de Brest, du fait de la forte attractivité des communes Ouest de la 2<sup>ème</sup> couronne de Brest Métropole Océane depuis plusieurs années.

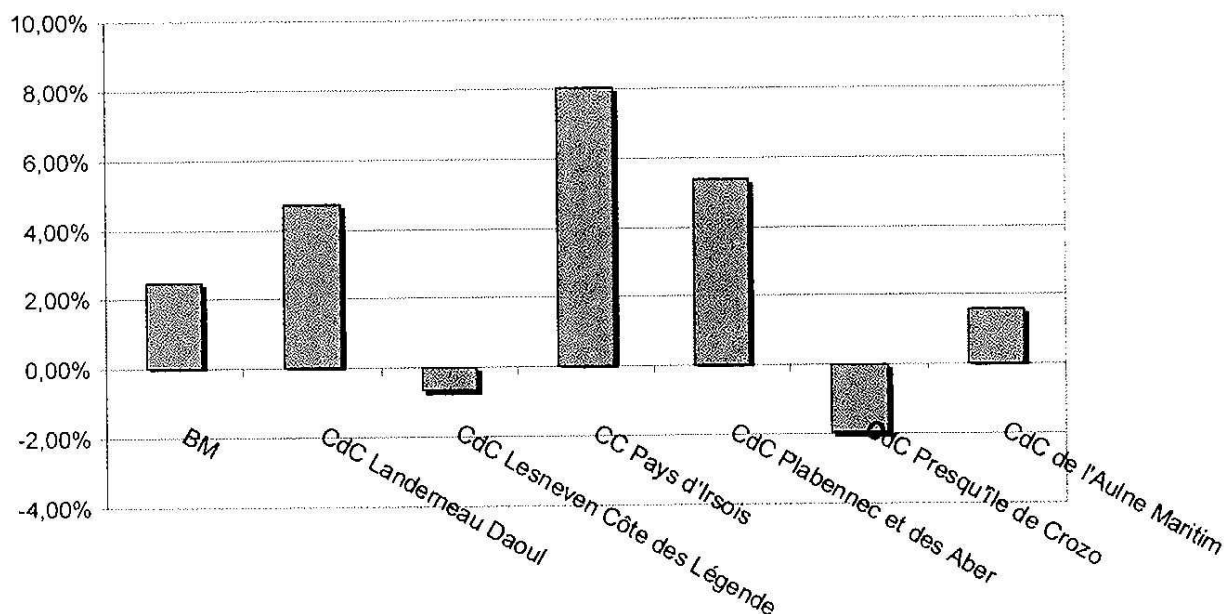
## Taux d'évolution de la population appartenant au Pays de Brest entre 1990 et 1999

Brest Métropole Océane (CUB)	+ 2,5%
Communauté de communes de Landerneau Daoulas	+ 4,73%
Communauté de communes de Lesneven - Côte des Légendes	- 0,65%
<b>Communauté de communes du Pays d'Iroise</b>	<b>+ 8,03%</b>
Communauté de communes de Plabennec et des Abers	+ 5,4%
Communauté de communes de la presqu'île de Crozon	- 1,94%
Communauté de communes de l'Aulne Maritime	+ 1,62%

Source : INSEE

Commune de BRELES

PLU / Rapport de présentation



Brest Métropole Océane offre à l'heure actuelle de moins en moins de possibilités d'urbanisation et voit son taux d'évolution diminuer face à ceux des communautés de communes limitrophes de celle-ci, comme la Communauté de communes du Pays d'Iroise, la Communauté de communes du Pays de Landerneau Daoulas, la communauté de communes de Plabennec et des abers.

Les extensions urbaines permettront à la commune de BRELES et à la CCPI d'augmenter sa population afin de maintenir la dynamique engagée à l'échelle du Pays.

La commune souhaite par ce projet d'extension d'urbanisation accueillir de nouveaux résidents ; les élus compte sur une évolution démographique de + 1,77 % / an sur la période 2005-2015, soit aux alentours de 965 habitants en 2015 (soit un gain de + 155 habitants par rapport à 2005, et de + 215 par rapport à 1999).

### **L'économie locale et emploi**

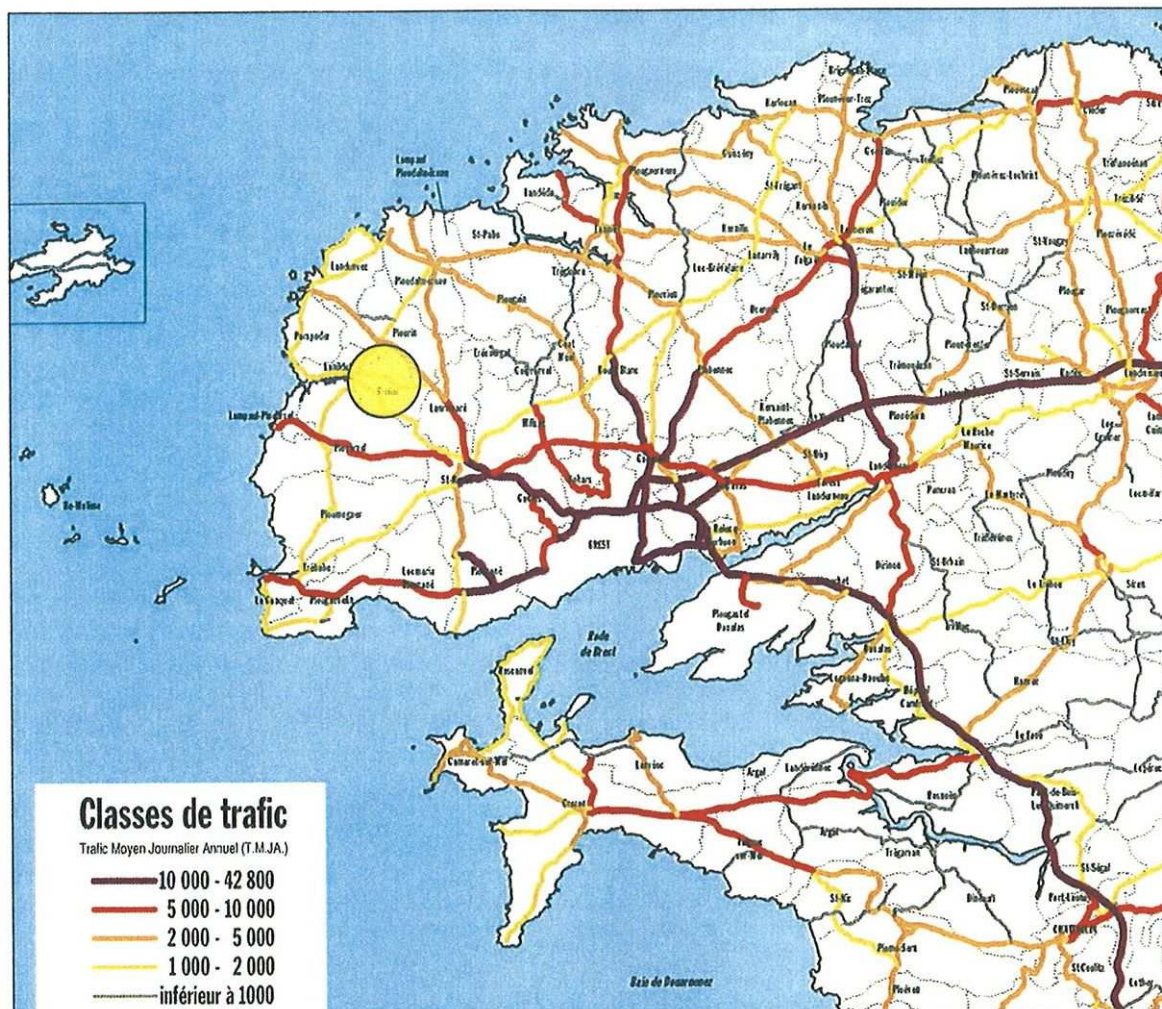
Au niveau de ce secteur, la CCP1 se trouve dans l'aire d'influence de l'agglomération brestoïse.

Comme dans la plupart des communes rurales françaises, BRELES voit un grand nombre de ses actifs quitter la commune pour aller travailler. Le taux est supérieur à la moyenne du Finistère (respectivement 70% contre 42 %) ; ceci est dû au fait que BRELES est une petite commune et qu'elle offre par conséquent peu d'emplois. En effet, les échanges migratoires avec les pôles d'emploi voisins de Saint-Renan et surtout Brest sont importants.

*Part de la population active ayant un emploi sur sa commune de résidence en fonction de l'échelle envisagée*

BRELES	30%
Communauté de communes du Pays d'Iroise	29,6%
Pays de Brest	49,5%

La commune de BRELES possède un taux d'actifs travaillant sur leur commune de résidence relativement fort, du fait du caractère agricole de son territoire.  
 Pour ce qui est des activités tertiaires, dominantes dans le Pays de Brest, les actifs migrent pour la journée vers des pôles urbains vecteurs de ce type d'emplois.



Grands axes routiers - Source DDE du Finistère

Du point de vue de l'économie locale, la le bourg de BRELES se situant à une dizaine de kilomètres de Saint-Renan et à une vingtaine de kilomètres de Brest, ces dernières exercent une forte attractivité. En effet, les commerces tels que les grandes surfaces attirent les habitants au détriment des petits commerces de proximité de la commune.

Les extensions d'urbanisation prévues sur la commune ne vont pas accentuer ce phénomène. En effet, sur la commune, l'extension de l'urbanisation se fait uniquement au niveau du bourg, ce qui va peut être favoriser le développement du commerce de proximité.

Au niveau du réseau des transports terrestres, la R.D.68, classée route à grande circulation, traverse le territoire communal dans son extrémité Nord-Est ; c'est l'axe le plus fréquenté, mais il n'a pas d'influence sur le centre bourg de BRELES.

Trois autres départementales traversent également BRELES, en passant au niveau du centre bourg :

- la RD 28 qui traverse la commune du Nord au sud, et qui relie Ploudalmézeau au Conquet,
- la RD 27 qui traverse BRELES d'Est en Ouest et qui relie Saint Renan à Lanildut,
- la RD 268 qui relie BRELES à Lanrivoaré.

#### Le parc immobilier

On considère le taux de constructions nouvelles par rapport au parc immobilier total de la commune entre 1990 et 1999

BRELES	22,2%
Pays de Brest	10,3%

Au niveau du dynamisme immobilier sur la commune de BRELES, en moyenne la construction neuve est de 6,3 logements par an depuis 1999, ce qui est moins élevé qu'entre 1990 et 1999 (7,8 logements neufs / an en moyenne).

Mais entre 1990 et 1999, si 63 nouveaux logements ont en effet été achevés, de nombreux logements anciens ont disparu, ce qui explique pourquoi le parc n'a progressé sur cette période en valeur absolue que de 16 logements, tandis qu'il a gagné 48 logements en valeur absolue entre 1999 et 2004 inclus. **BRELES est donc actuellement dans une situation très porteuse.**

Le projet porte sur la construction d'environ 67 logements sur les 10 années à venir, ce qui correspond à un rythme de construction équivalent à celui de la période 1999-2004 (nettement plus élevé que sur la période 1990-1999).

#### Localisation des grands équipements

##### **Les transports :**

- la R.D.68, classée route à grande circulation, traverse le territoire communal dans son extrémité Nord-Est et relie Saint-Renan à Porspoder ;
- la RD 28 qui traverse la commune du Nord au sud, et qui relie Ploudalmézeau au Conquet,
- la RD 27 qui traverse BRELES d'Est en Ouest et qui relie Saint Renan à Lanildut, la RD 268 qui relie BRELES à Lanrivoaré.

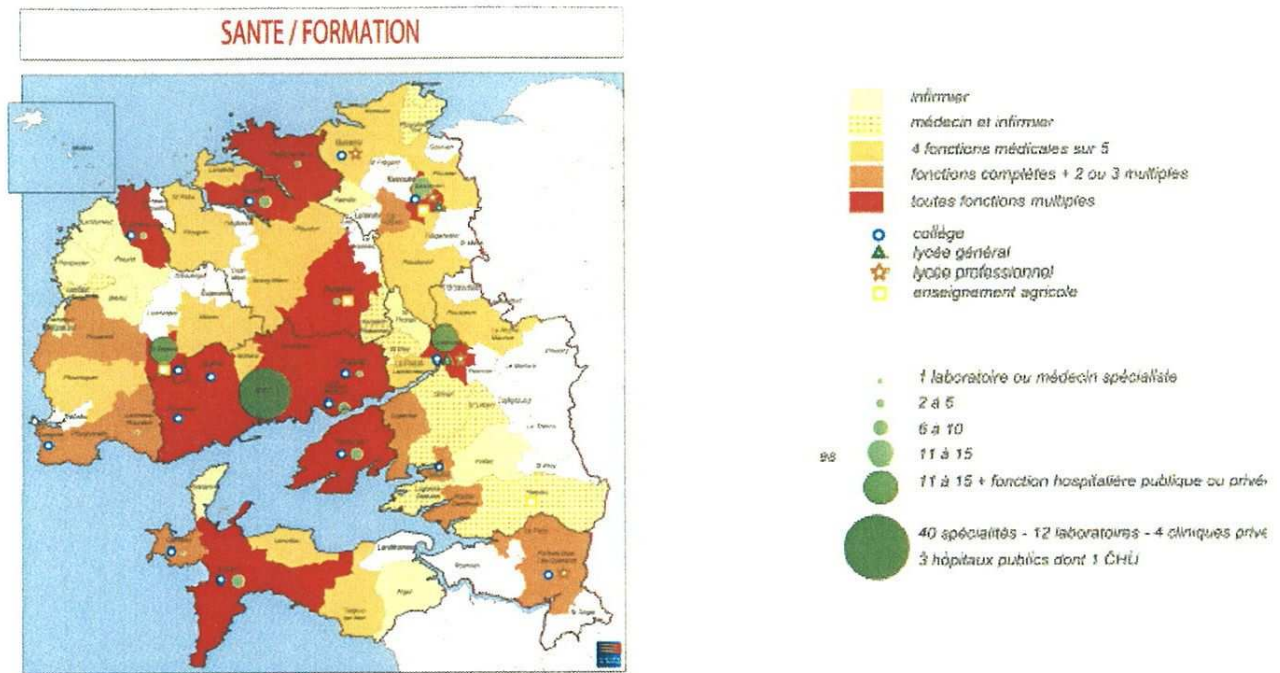
Il n'existe pas de gare ; la gare TGV la plus proche est celle de Brest. Il existe un aéroport national à environ 25 km à Guipavas.

##### **Infrastructures scolaires :**

- BRELES dispose d'une école maternelle et primaire de l'enseignement privé (Saint Henri) 105 élèves inscrits pour la rentrée 2005-2006.
- Un service de transport scolaire permet aux collégiens de se rendre à Saint-Renan.

##### **Dans le domaine des services de santé :**

La commune de BRELES ne compte que deux infirmières libérales. Les fonctions médicales nécessaires à la population sont toutes présentes à Saint-Renan, malgré la fermeture de la clinique privée.



### 5.4.3. ANALYSES DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

#### La protection des paysages et des sites sensibles

Dans le Pays de Brest, on compte de nombreuses zones naturelles sensibles notamment liées à la bordure littorale et au réseau hydrographique. Il s'agit :

- de **Sites Natura 2000** essentiellement sur le littoral et en bordure de bassin versant comme l'Elorn ou l'Aulne Presqu'île de Crozon, Rade de Brest, estuaire de l'aulne, Pointe de Corsen, le Conquet, Aber Wrac'h aber Benoît, Guissény, Anse de Goulven, dunes de Keremma, Rivière Elorn, Rade de Brest, estuaire de l'aulne, Archipel de Molène et île d'Ouessant; Tourbière de Lann Gazel
- de **Protections de Biotope** : Combles de l'église de Camaret, Tourbière de Tromel, Falaises du Guern, Lann Gazel, Marais du Curnic
- de **Réserve naturelle** Iroise (quelques îlots de l'archipel de Molène)
- de **Sites inscrits ou classés** : Archipel de Molène et DPM, Presqu'île de Kermorvan-blancs-sablons, Etang de Kerjean, ria du Conquet (DPM), Ile Ségat (parcelle n° 339), Ermitage de Saint-Hervé (Lanrivoaré), Chapelle et ancien cimetière du vieux Saint-Marc (Brest), Ruines de la chapelle, arbres, rivière de l'Elorn et vieux pont a Pont-Christ (la Roche Maurice), Littoral de la commune de Landunvez, Site des abers (Landéda, Lannilis Plouguerneau Plouguin Plouvien Saint-Pabu Tréglonou ), Hameau de Menez-ham et la cote avoisinante (Kerlouan), Abords du pont Albert-Loupe (Plougastel-daoulas), Goulet de Brest (rive nord) (Locmaria-Plouzané et Plouzané, Sites littoraux (ensemble) (Camaret-sur-mer Crozon, Roscanvel), Manoir de la haye et les deux étangs (St Divy) Rochers de Kermenguy (Dirinon)



- **de Sites géologiques** Anse de Poulsou (partie supérieure de l'estran ) (Porspoder), à Plougastel Daoulas : Rocher de l' impératrice, Roc'h nivelen, Pointe du corbeau Pointe du Caro, Pointe de l' Armorique, Poulrier de l' Auberlac'h, Grève et falaise au sud de Kergarvan, Porsguen ; Petite île du Bindy (enez vriz) et le Roz (Logonna Daoulas), Anse du moulin du pont (ou aod ar vengleuz ) (Daoulas, Logonna-daoulas), Sillon des anglais (Landévennec), Pointe de Lostmarc'h; Plage et falaise de postolonnec, lie de Rosan, Pointe de l'île de l'Aber, Raguenez, Grève et falaise de Saint-Fiacre à Rostellec (Crozon) ; Plage du corréjou, Veryarc'h Plage, Pointe sainte barbe, Mort anglaise, Plage de trez-Rouz, Falaise de l'Ilot du Diable et du Fort de la Fraternité (Camaret) ; Estran et falaise au nord de la cale de Quelern (Roscanvel), Estran et falaise de Reun Ar C'hrank (Lanvéoc)

Le territoire du Pays possède donc un vaste patrimoine naturel.

Au niveau de la commune de BRELES, on ne compte qu'une zone de protection

- **ZNIEFF de l'Aber Ildut**, de type 1 ; cette zone humide accueille notamment des limicoles qui y trouvent un espace de repos et de nourrissage.

Cette zone n'est pas affectée par le projet d'extension d'urbanisation de la commune.

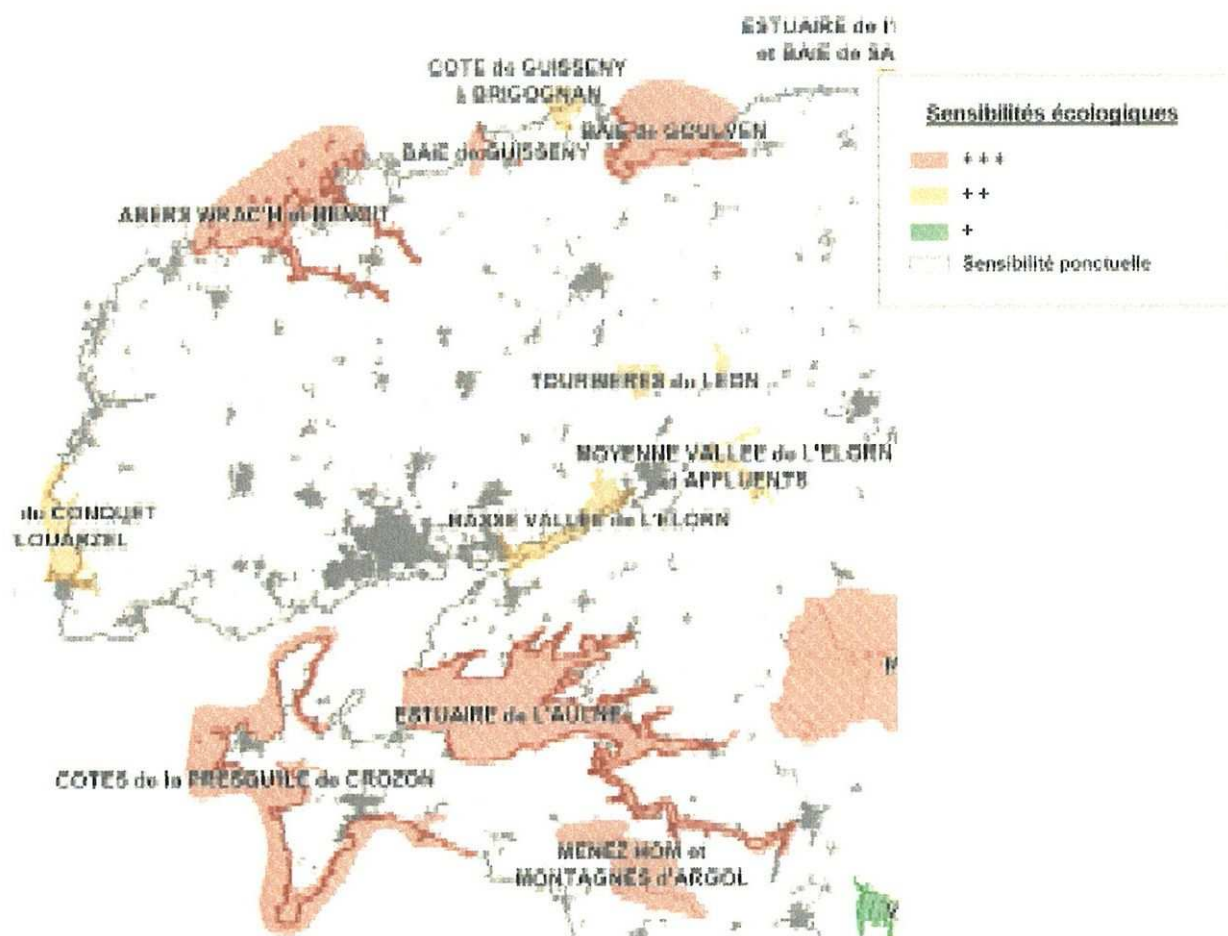
Sur l'ensemble du territoire du Pays de Brest, qui fait 1590 km<sup>2</sup>, le projet d'extension d'urbanisme de la commune de BRELES porte sur une 20<sup>aine</sup> d'hectares, soit moins de 0,0125% du territoire du Pays, et ne concerne en aucun cas un espace naturels sensibles.

Les principes d'aménagement sont inscrits dans le règlement des zones U et AU du Plan Local d'Urbanisme.

Le règlement des zones AU permet de définir des formes d'urbanisation conformes aux modes d'occupation et d'utilisation du sol existants les hauteurs et autres règles de construction **ne transformeront donc pas le cadre actuel**.

Concernant l'assainissement des eaux, des compléments à l'étude de zonage d'assainissement ont été menés conjointement à la révision du Plan Local d'Urbanisme ; toutes les zones d'urbanisation en U ou 1AU sont soit raccordées au réseau d'assainissement collectif, soit aptes à l'assainissement autonome.

### Patrimoine naturel : Sensibilités écologiques



Source DDE du Finistère

#### 5.4.4. LES IMPACTS SUR LES ACTIVITES AGRICOLES

En 2005, l'agriculture compte **22 exploitations** (élevage de vaches laitières, élevages porcin, avicoles et cultures) pour une surface agricole exploitée d'environ **999 ha**.

Bien que l'activité agricole ait nettement reculé au cours de ces 20 dernières années, l'agriculture reste l'activité prépondérante sur BRELES les types d'élevage ont peu changé mais les superficies cultivées ont fortement diminué. Par contre, l'ensemble des productions et des cultures se réalise avec un nombre plus restreint d'actifs que par le passé. Les exploitations se sont agrandies mais raréfiées.

Le projet de révision du PLU classe près de 909 ha de terrain en zone A, alors que la SAU (qui comprend des terres en zones A mais aussi en zone **N**) est de 999 ha : l'activité agricole est extrêmement peu touchée par le projet car toutes les extensions d'urbanisation sont localisées autour du bourg.

**Par rapport au Pays de Brest, BRELES est une commune résidentielle mais qui conserve un fort intérêt et potentiel agricole préservé par ce présent projet de révision du PLU.**

#### 5.4.5. CONCLUSION

Le projet de Plan Local d'Urbanisme de BRELES est compatible avec le SCOT :

- les nouvelles zones A Urbaniser ont été définies exclusivement en densification ou en continuité avec le bourg,
- les hameaux dans la zone agricole n'ont pas été développés,
- l'outil agricole (terres, bâtiments) a été classé en zone Agricole.

#### **Le projet ne porte pas atteinte aux communes voisines et à l'ensemble du Pays de Brest**

Le projet va appuyer le caractère à la fois résidentiel et agricole de BRELES, et de la CCPI au sein du Pays de Brest.

#### **Le projet ne porte pas atteinte à l'environnement**

Les extensions de l'urbanisation se situent toutes en continuité avec les secteurs urbains préexistants et le projet ne porte pas de préjudices à des zones naturelles sensibles.

Les principes d'aménagement sont inscrits dans le règlement des zones U et AU du Plan Local d'Urbanisme.

Le règlement des zones AU permet de définir des formes d'urbanisation conformes aux modes d'occupation et d'utilisation du sol existants les hauteurs et autres règles de construction **ne transformeront donc pas le cadre actuel.**

En outre, les éléments paysagers d'importance ont été répertoriés sur les documents graphiques au titre des «éléments de patrimoine à préserver» en application de l'article L123-1-7° du Code de l'Urbanisme.

Concernant l'assainissement des eaux, des compléments à l'étude de zonage d'assainissement ont été menés conjointement à la révision du Plan Local d'Urbanisme ; toutes les zones d'urbanisation en U ou 1AU sont soit raccordées au réseau d'assainissement collectif, soit aptes à l'assainissement autonome.

#### **Le projet ne porte pas atteinte aux activités agricoles**

**Les élus ont clairement indiqués dans le P.A.D.D. qu'ils étaient conscients de la nécessité de préserver l'outil agricole ; c'est pourquoi ils ont pris le parti de ne pas développer l'urbanisation dans la zone agricole, mais de densifier au contraire le centre bourg.**

**Les principes de réciprocité ont été appliqués strictement sur l'ensemble du territoire communal, afin de ne pas apporter de nuisances supplémentaires à la vingtaine d'exploitations encore en activité.**

## 5.5. LES AUTRES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

### 5.5.1. LES ESPACES BOISES CLASSES, A CONSERVER OU A CREER

Le Plan Local d'Urbanisme prévoit le classement du patrimoine boisé de la commune en vue de sa conservation et de sa régénération, au titre :

- des ensembles forestiers,
- des ensembles présentant un intérêt paysager et écologique,
- des espaces verts urbains.

Le classement a pour effets :

- de soumettre à autorisation les coupes et abattages d'arbres (sauf s'il s'agit d'arbres dangereux ou de bois morts),
- d'entraîner le rejet de toute demande d'autorisation de défrichement,
- d'interdire tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Les espaces boisés existants mais non classés ne nécessitent pas d'autorisation de coupe ou d'abattage, mais demeurent soumis à autorisation de défrichement, le cas échéant, pour toute parcelle incluse dans un massif boisé de plus de 2,5 hectares.

Sont ainsi classés en E.B.C. soit au titre de l'article L146-6, soit au titre de l'article L130-1 du code de l'urbanisme les boisements situés

- Dans le secteur de Brescanvel-Keroulas,
- Dans le secteur de Kerlean,
- Dans le secteur de Kergroadès,
- Aux abords de l'Aber Ildut, au lieu dit La Franchise,
- Dans la vallée de l'affluent de la rivière Ildut qui contourne le nord du bourg.

**Au P.L.U., ces Espaces Boisés Classés représentent 75,57 ha, soit la totalité des EBC significatifs au titre de la Littoral, et correspondent à 5,4 % de la superficie communale.**

Au P.O.S. de 1995, les Espaces Boisés Classés représentaient 75 ha.

Des corrections ont été apportées aux parcelles classées en EBC au P.O.S., à partir de l'étude des photographies aériennes IGN et d'observations de terrain sur les secteurs du manoir de Brescanvel, du moulin de Keroulas, de Kerléan et du château de Kergroadès ainsi qu'aux abords de la rivière Ildut.

Ainsi, certaines parcelles en EBC au P.O.S. de 1995 mais qui ne sont pas boisées en réalité — et n'ont aucune raison de le devenir — ont été supprimées, ou inversement certaines parcelles qui sont boisées mais qui n'étaient pas répertoriées en EBC au P.O.S. de 1995 ont été ajoutées.

Conformément à l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme, les EBC les plus significatifs de la commune au titre de la Loi Littoral ont fait l'objet d'une consultation de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites (passage en date du 28 juin 2005)

### 5.5.2. LES EMPLACEMENTS RESERVES

10 emplacements ont été réservés pour différents projets d'intérêt général :

<b>Emplacement réservé n°</b>	<b>Objet</b>	<b>Superficie</b>	<b>Bénéficiaire</b>
1	<i>Elargissement de la RD 27</i>	1507 m <sup>2</sup>	Conseil Général 29
2	<i>Création d'une station d'épuration</i>	5146 m <sup>2</sup>	Commune
3	<i>Elargissement de la rue du stade</i>	264 m <sup>2</sup>	Commune
4	<i>Aménagement du carrefour de La Franchise</i>	461 m <sup>2</sup>	Commune
5	<i>Aménagement de voirie nouvelle</i>	1584 m <sup>2</sup>	Commune
6	<i>Elargissement de la rue du stade</i>	138 m <sup>2</sup>	Commune
7	<i>Elargissement de la route du moulin de Trongal</i>	612 m <sup>2</sup>	Commune
8	<i>Elargissement de la voie de desserte communale</i>	771 m <sup>2</sup>	Commune
9	<i>Réalisation d'une salle des sports</i>	4235 m <sup>2</sup>	Commune
10	<i>Elargissement et prolongement du chemin de Kerveuleugan</i>	1752 m <sup>2</sup>	Commune

### 5.5.3. LES ANNEXES SANITAIRES

Le Plan Local d'Urbanisme comporte en annexe les schémas généraux des réseaux d'eau potable et d'assainissement ainsi qu'une note de présentation de ces réseaux.

### 5.5.4. LES ELEMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE

Le territoire de BRELES possède des **éléments de patrimoine paysager, tant bâti que naturel** (se reporter au chapitre 2.5 du présent rapport).

La réflexion sur la prise en compte et la préservation des "éléments remarquables du paysage" a été faite :

- **Au travers de la définition des zonages** : par exemple, toutes les vallées (fonds humides + versants boisés) et tous les principaux massifs forestiers ont été classés en zone **N** afin de préserver tant les paysages que la ressource en eau.

- **Au travers de nombreuses prescriptions traduites dans le règlement** du Plan Local d'Urbanisme (en particulier dans les articles 9, 11 et 13). Ainsi, des règles précises ont été définies pour l'aspect des bâtiments et des abris divers, pour les clôtures, les hauteurs... de façon à maintenir le caractère rural et verdoyant de la commune.
- **Par le repérage des éléments de patrimoine bâti** (hameaux, fontaines, lavoirs...) matérialisés sur le document graphique du règlement : « Le patrimoine : les éléments à préserver » (Les boisements ont déjà été largement pris en compte au niveau des EBC).

Conformément à l'article L.442-2 du Code de l'Urbanisme "Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié dans un plan d'occupation des sols en application du 7° de l'article L.123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en conseil". Ces éléments du paysage seront soumis à une autorisation d'urbanisme avant toute destruction : autorisation au titre des installations et travaux divers (I.T.D).

- **Par l'instauration d'un permis de démolir pour la zone « Uha »** correspondant au centre bourg ancien de BRELES, afin de préserver le bâti de qualité.

## 5.6. SUPERFICIE DES ZONES ET DES EBC

<b>PLAN D'OCCUPATION DES SOLS</b> approuvé par DCM le 20/12/1995, modifié par DCM le 09/06/1999 (données du rapport de présentation)		<b>PLAN LOCAL D'URBANISME</b> Arrêté le : 29/09/2005 Approuvé le : 06/07/2006 Modifié le 13/12/2007		
<b>ZONES</b>	<b>SURFACE TOTALE</b>	<b>ZONES</b>	<b>SURFACE TOTALE</b>	<b>DONT LIBRES :</b>
<b>UHa</b>	-	<b>Uha</b>	2,43 ha	0,26 ha
<b>Uhb</b>	16 ha	<b>Uhb</b>	28,83 ha	2,56 ha
		<b>UL</b>	3,45 ha	-
<b>1NAb</b>	7 ha	<b>1AUhb</b>	8,55 ha	8,39 ha
<b>1NAbi</b>	0,2 ha	<b>1AUhba</b>	0,21 ha	0,14 ha
<b>1NAc</b>	13 ha			
<b>1NAi</b>	3 ha	<b>Ui</b>	1,68 h	1,48 ha
<b>2NAh</b>	4 ha	<b>2AU</b>	11,1 ha	11,10 ha
<b>2NAhi</b>	2 ha	<b>2AUa</b>	1,69 ha	0,46 ha
<b>NC</b>	973,2 ha	<b>A</b>	908,39 ha	-
<b>NCd</b>	2 ha	-	-	-
<b>ND</b>	342 ha	<b>N</b>	399,01 ha	-
<b>NDa</b>	9,7 ha	-	-	-
<b>NDb</b>	3,2 ha	-	-	-
<b>NDs</b>	30,7 ha	<b>Ns</b>	32,7 ha	-
		<b>Nh</b>	7,76 ha	-
<b>TOTAL</b>	<b>1406 ha</b>	<b>TOTAL</b>	<b>1406 ha</b>	<b>Dont habitat et activités compatibles avec l'habitat : -</b> <b>12,15 ha libres à court terme en UH et 1AUh ;</b> <b>- 11,56 ha libres à long terme (en 2AU),</b>
<b>EBC*</b>	<b>64 ha</b>	<b>EBC*</b>	<b>75,57 ha et 1715 mètres linéaires</b>	

## **6 : LES CHANGEMENTS APPORTES**



## **6.1. LA MODIFICATION N°2**

### **6.1.1. LE PROJET DE MODIFICATION**

Le PLU de la commune de BRELES a été approuvé le 6 juillet 2006 et a fait l'objet d'une modification n°1 approuvée le 13 décembre 2007.

L'objectif de cette procédure, précisé dans l'arrêté du Président de la Communauté de Communes du Pays d'Iroise en date du 30 juillet 2018, est d'adapter le PLU en vigueur sur plusieurs points :

- D'une part, d'ouvrir à l'urbanisation de la zone 2AU de la rue de l'Aber en plein cœur de bourg de Brélès et de mettre en place une Orientation d'Aménagement sur cette nouvelle zone 1AUh. Une partie de la zone 2AU est reclassée en Uh à l'ouest. Suite à l'étude foncière, il est proposé de reclasser plusieurs terrains aujourd'hui classés en Uh ou 1AUh, en 2AU du fait de leur éloignement du cœur de bourg et de l'absence de projet ;
- D'autre part, de supprimer l'emplacement réservé n°2 qui avait été prévu pour réaliser une station d'épuration, à l'ouest du bourg ;
- De modifier l'article 2 de la zone Ui en matière de logement de gardiennage ;
- Enfin, d'annexer un plan des périmètres des secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement, en application de l'article L.331-14 et L.331-15 (annexe obligatoire conformément à l'art. R.151-52-10° du CU).

Depuis l'arrêté, deux autres objets se sont ajoutés pour tenir compte des nouveaux projets et aussi pour tenir compte de problèmes rencontrés lors de l'instruction :

- Ajouter un emplacement réservé pour la création d'un cheminement vélo en entrée est du bourg ;
- Modifier l'article 11 du règlement écrit pour les zones Uh et AUh en matière de largeur des pignons et de débord de toiture pour les constructions s'inspirant de l'architecture locale traditionnelle.

### **6.1.2. LES JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS ENVISAGEES**

Dans le dossier PLU, la modification n°2 a entraîné les adaptations au niveau du :

- Rapport de présentation,
- Règlement graphique,
- Règlement écrit,
- Document d'Orientations d'Aménagement,
- Annexes.

## 1. *L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU et le reclassement de plusieurs parcelles en 2AU*

### ➤ Un projet de modification guidé par le PADD

Une des orientations du PADD du PLU approuvée en 2006 est la suivante : « *Afin de permettre à la commune de poursuivre son développement et de conforter et développer ainsi les services publics et privés (écoles, commerces...), les élus souhaitent favoriser l'accueil de nouvelles populations, tout en préservant l'activité agricole et la qualité de l'environnement " [...]* » « *Les objectifs poursuivis sont le renforcement des zones d'habitat prioritairement au niveau du bourg* ».

« *Conforter et les développer les services* » ; l'ouverture d'une zone 2AU en plein cœur de bourg dans le but d'accueillir de nouveaux ménages permettra de maintenir et développer une vie économique et sociale au centre-bourg.

« *L'accueil de nouvelles populations* » ; l'ouverture d'un Eco-Quartier en plein de bourg à proximité des commerces, services et équipements favorise l'accueil de nouveaux habitants.

« *Tout en préservant l'activité agricole et la qualité de l'environnement* » ; la localisation en plein cœur de bourg permet de répondre aux enjeux nationaux et locaux de limitation de l'étalement urbain et la consommation de terres notamment agricoles. Par ailleurs, la commune souhaite aménager un Eco-quartier dont les études sont en cours. Cela garantira un aménagement qualitatif et durable dont les paysages, le traitement des espaces extérieurs et les équipements au sein du quartier seront mis en œuvre dans le respect de l'environnement.

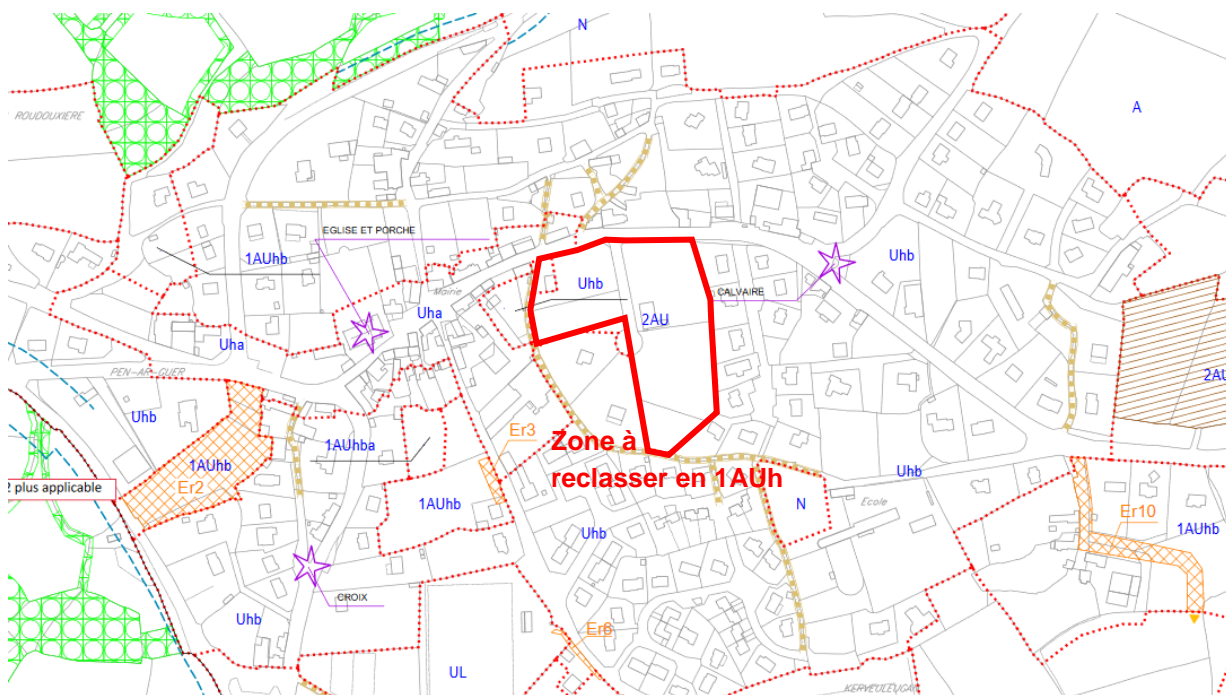
Le PADD affiche ainsi son intention d'accueillir de nouveaux ménages en cœur de bourg. Celle-ci est rendue possible par la réalisation d'opérations d'aménagements et donc sur des secteurs identifiés en zones à urbaniser au PLU. La commune a en effet souhaité mettre en place un échancier d'ouverture à l'urbanisation et notamment, classer en 2AU les secteurs non bâtis afin de parvenir à un développement urbain progressif.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de la rue de l'Aber répond donc à de multiples objectifs et enjeux ; de maintien d'une vie locale par l'accueil en cœur de bourg de nouvelles familles permettant le développement économique et sociale comme cela vient d'être exposé, de densification de la vie résidentielle sur des terrains sans vocation agricole, d'attractivité du bourg, de dynamique sociale et scolaire, de réduction des émissions de gaz à effet de serre...

Par ailleurs, le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CCPI, approuvé pour la période 2018-2023, définit pour les 6 prochaines années un objectif de production de logements sur la commune de Brélès de 30 logements sur 6 ans.

### ➤ La zone 2AU de la rue de l'Aber

La zone a reclassé en 1AUh comporte une majorité de la zone 2AU et une partie de la zone Uhb à l'Ouest. Elle se compose de 8 parcelles : AB n°393, n°394, n°119, n°418, n°415, n°117, n°124 et n°123. Les parcelles à reclasser en 1AUh représentent une surface de 12 330 m<sup>2</sup>.



Au PLU en vigueur, le zonage 2AU venait contourner la maison située sur la parcelle AB n°393. La commune était propriétaire du secteur excepté cette parcelle ; nouvellement propriétaire il convenait de l'intégrer au projet de l'Eco-quartier. La commune a donc souhaité l'intégrer en zone 1AUh pour une harmonie du projet.

Par ailleurs, la partie Nord de la parcelle AB n°419 constitue une partie du jardin de l'habitation existante. Les parcelles AB n°417 et n°40 constituent les accès aux deux habitations existantes (AB n°419 et AB n°122). Au PLU en vigueur, ces secteurs sont classés en 2AU, il convient d'ajuster le zonage et de les classer en zone UHb.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone vise à répondre à plusieurs objectifs :

- Densifier le centre-bourg, conformément aux objectifs nationaux et supra communaux ;
- La localisation de cet îlot dans le bourg permet au secteur de bénéficier de ses réseaux ;
- La création d'un Eco-quartier avec une réflexion sur les réseaux (eau, déchets, stationnement, voies...), les paysages, l'ensoleillement des constructions, la gestion des espaces partagés ;
- L'absence d'intérêt agricole et écologique des terres, la localisation au sein d'un espace urbanisé justifie l'urbanisation de ces parcelles.

➤ **Une ouverture à l'urbanisation également nécessaire pour maintenir la dynamique communale**

Dans le but de pratiquer une politique de gestion économe de l'espace, la commune a inscrit les possibilités de développement de l'urbanisation dans le temps avec des surfaces constructibles immédiatement réduites, afin de justifier l'ouverture des zones 2AU en fonction des besoins, cela permettant d'assurer une urbanisation progressive.

L'évolution de la structure démographique communale montre un dynamisme constant depuis les années 1990 (période où la population était en baisse). La croissance démographique est constante et positive entre 1999 et 2017, aux alentours de 1%. La commune est toutefois vieillissante avec une augmentation de la part des + de 60 ans au détriment de la tranche des jeunes de moins de 30 ans qui diminue.

L'école privée de la commune présente une baisse de ses effectifs scolaires même si récemment la tendance s'inverse (89 élèves en 2015 et 2016, 75 élèves en 2017, 69 élèves en 2018, 59 en 2019, 60 en 2020 et une légère hausse à 64 en 2021), ceci illustrant quand même le vieillissement de la population. On observe toutefois entre 2011 et 2016, un solde migratoire en hausse et un solde naturel quant à lui en baisse tandis que c'était l'inverse les années précédentes. On remarque le dynamisme et l'attractivité amorcée de la commune.

Le développement souhaité se justifie aujourd'hui par la volonté d'accueillir de jeunes ménages, en ouvrant à l'urbanisation la zone 2AU de la rue de l'Aber, par la réalisation d'un Eco-quartier en cœur de bourg.

➤ **Bilan des capacités d'urbanisation encore inexploitées au sein des zones urbanisées (U) et des zones à urbaniser (AU) à vocation d'habitat**

La modification du PLU portant sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU, celle-ci doit être justifiée - depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR (mars 2014) - au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones (Article L.153-38 du Code de l'Urbanisme).

Par conséquent, le tissu urbain de la commune de Brélès a été étudié afin d'y évaluer le potentiel d'espaces disponibles.

**Méthode d'identification de ce potentiel :**

- Ont été retenus :
  - ▶ Les terrains permettant l'accueil d'au moins 1 logement au regard des densités du SCOT, 15 logements par hectare soit des terrains d'au moins 666 m<sup>2</sup> ;
  - ▶ Les terrains bénéficiant d'un accès à la voie ou d'un accès sur une voie privée mais celle-ci dessert déjà plusieurs propriétés ;
- Ainsi, ne sont pas retenus au titre du potentiel, en application de la méthode précitée ou car difficilement mobilisables d'ici 2023 (date projetée d'entrée en vigueur du PLUi) :
  - ▶ Les terrains de moins de 666 m<sup>2</sup>,
  - ▶ Les terrains enclavés, sans accès,
  - ▶ Les terrains dont la configuration du site ne permet pas ou rend difficile son aménagement,
  - ▶ De plus, quelques terrains ne sont pas retenus en tant que potentialités du fait de l'usage actuel du sol ou de la forte pente facteurs limitant leur constructibilité.

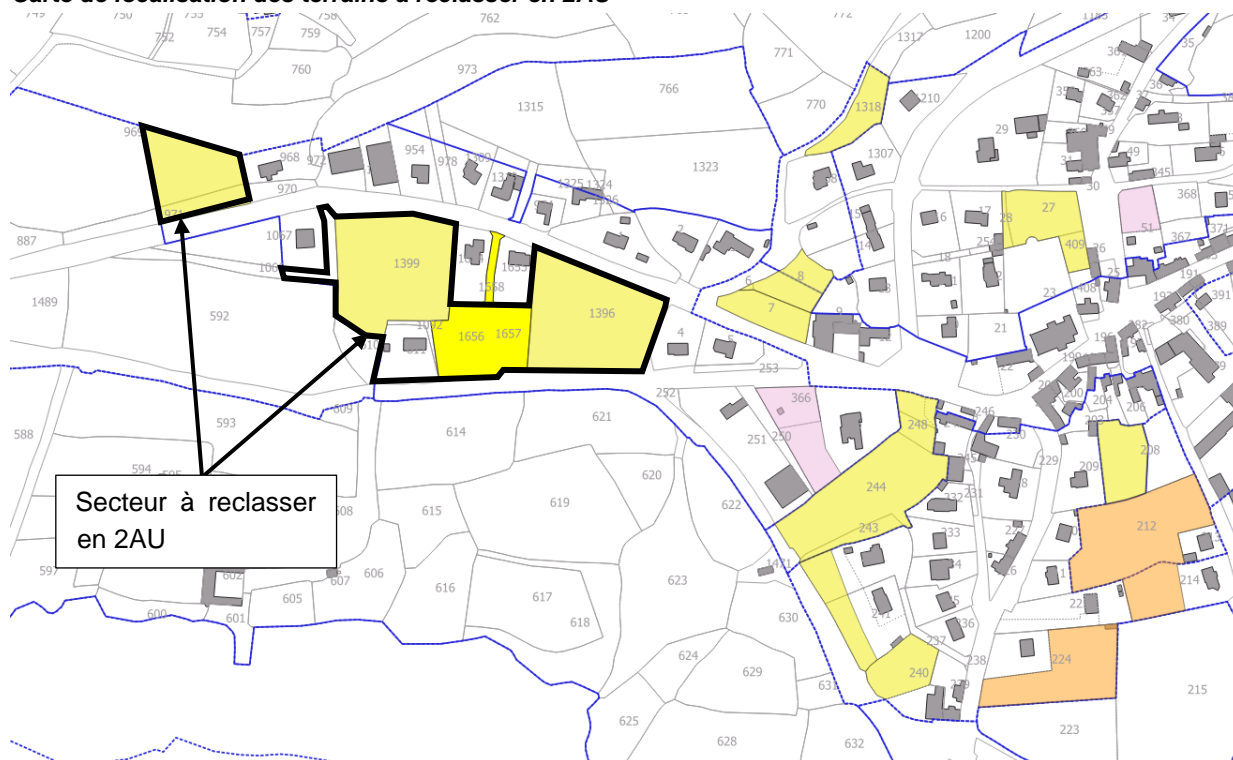
### ❖ Bilan des capacités d'urbanisation encore inexploitées au sein des zones déjà urbanisées

Sur la base d'une analyse du cadastre à jour, de la photo aérienne et d'un repérage de terrain, et en appliquant la méthodologie décrite ci-dessus, **le potentiel d'espaces disponibles au sein de l'espace urbanisé en zone U (zone urbaine à vocation d'habitat) est d'environ 2,33 ha, soit près de 35 logements potentiels.**

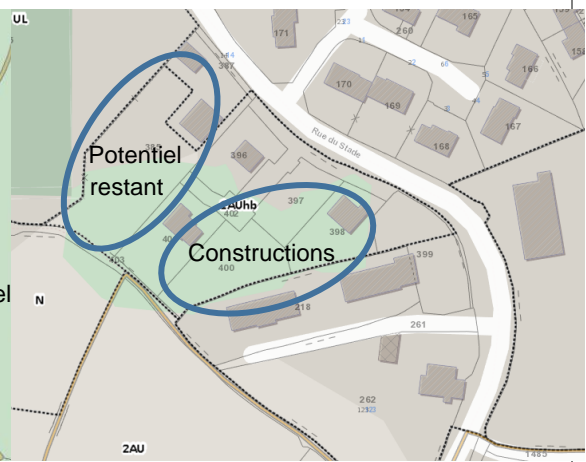
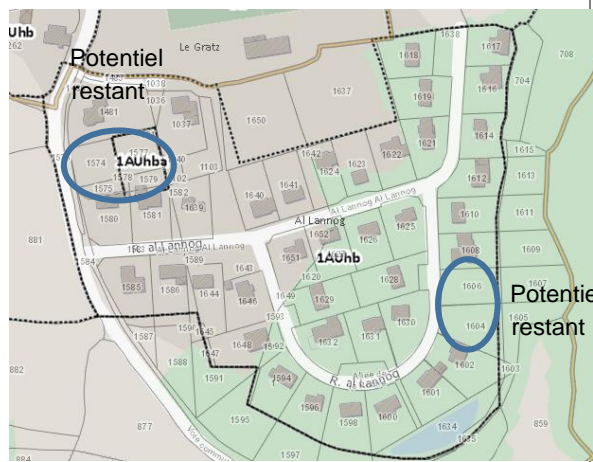
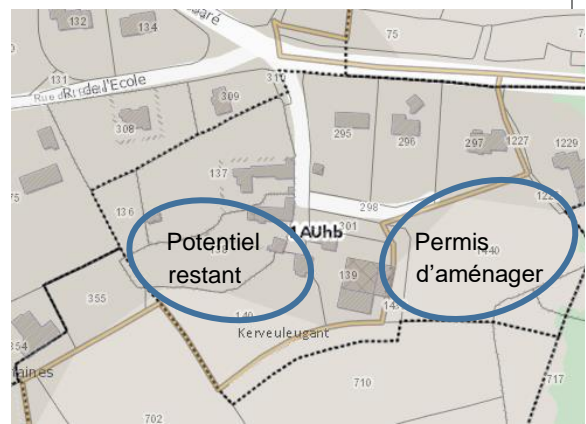
Ainsi, le potentiel disponible en zone U est localisé principalement à l'ouest et au sud-ouest du bourg.

On remarque que le potentiel localisé à l'ouest du bourg est éloigné du cœur de bourg et aucun projet n'existe sur ces terrains. La commune souhaite donc privilégier l'aménagement des parcelles les plus centrales et ainsi classer ces terrains en 2AU pour un aménagement secondaire, après l'urbanisation des parcelles du cœur de bourg et après la détermination d'un projet d'aménagement. Ceci va dans le sens d'un urbanisme de projet et un urbanisme qualitatif.

#### Carte de localisation des terrains à reclasser en 2AU


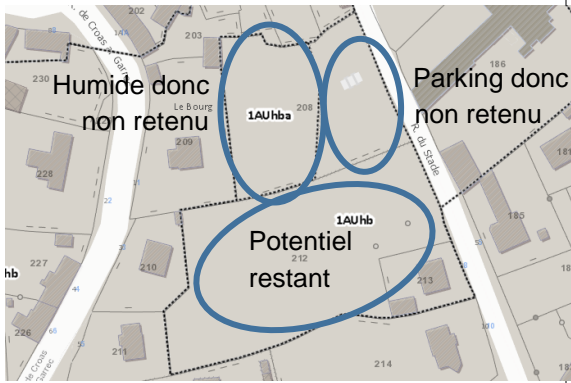


3 des zones sont presque intégralement construites ;



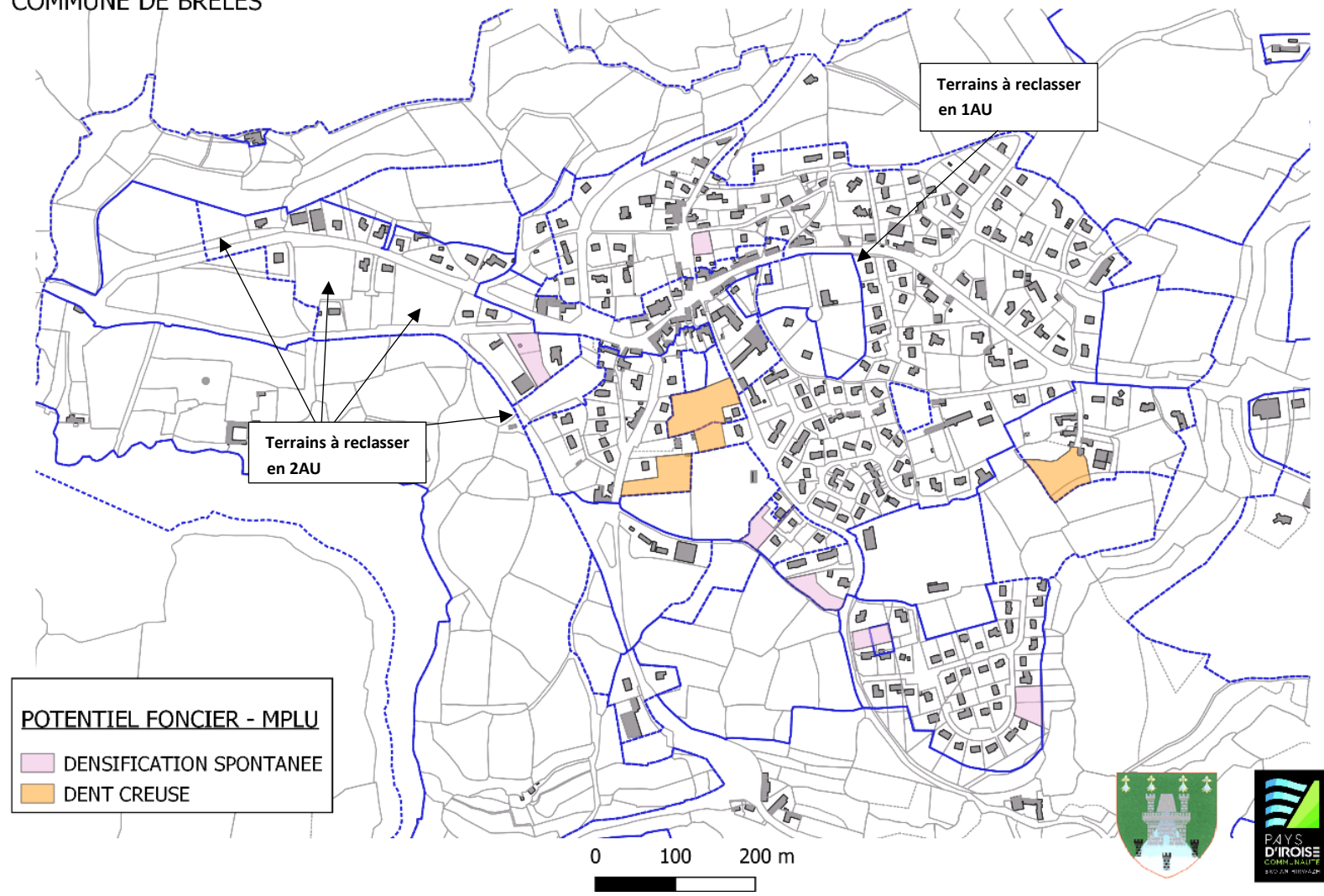
1 des zones 1AUh comporte déjà une habitation et la pente existante vers le nord du secteur ne permet pas l'aménagement de la zone en direction du cours d'eau ;



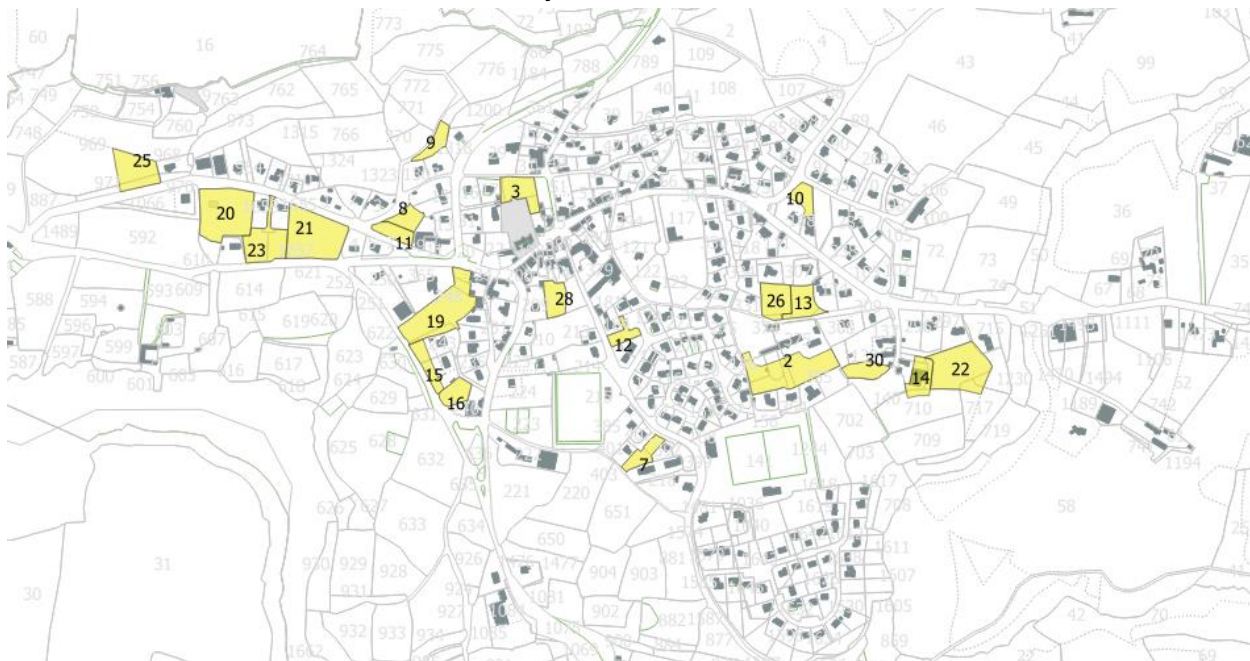
<p>Sur la zone suivante il existe un emplacement réservé (ER n°2), supprimé par la présente modification. Dès lors, la zone serait aménageable pour de l'habitat. Toutefois, la zone n'est pas raccordée au réseau d'assainissement collectif et l'étude des sols à l'assainissement individuel montre un sol médiocre pour un assainissement autonome. Dès lors il est proposé de la reclasser en 2AU ;</p>	
<p>La zone 1AU suivante se compose d'un potentiel constructible de 3900 m<sup>2</sup> au Sud, d'un parking au Nord dont la commune souhaite la conservation. De plus, la zone 1AUhba attenante est par ailleurs humide et ne peut pas être aménagée.</p>	

Sur la base de cette analyse du cadastre à jour, de la photo aérienne, d'un repérage de terrain et de réunions de travail, **le potentiel « théorique » d'espaces disponibles au sein de l'espace à urbaniser en zone 1AU** (à vocation d'habitat) est d'un peu moins de **1,05 ha** (cf. extraits des pages précédentes), soit **15 logements** potentiels. Toutefois, ce potentiel en zones U et 1AU reste « théorique ». On remarque que les zones restantes représentent des surfaces souvent petites ne permettant pas la réalisation d'une opération d'ensemble telle que souhaitée sur la zone de la rue de l'Aber. Compte tenu de ces éléments, la commune souhaite reclasser la zone 2AU de la rue de l'Aber en 1AUh et reclasser plusieurs secteurs en 2AU ; c'est par ailleurs 2,53 ha qui sont reclassés en 2AU.

### POTENTIEL FONCIER - COMMUNE DE BRELES





**Justification des secteurs non mobilisables en jaune**

16	NON RETENU	parcelles Boisées	1206	Uhb
21	NON RETENU	pas de projet et plus éloigné du cœur de bourg	4998	Uhb, à classer en 2AU
23	NON RETENU	pas de projet et plus éloigné du cœur de bourg	2884	Uhb et à classer en 2AU
19	NON RETENU	pas de projet et plus éloigné du cœur de bourg	5125	1AUhb et à classer en 2AU
20	NON RETENU	pas de projet et plus éloigné du cœur de bourg	5026	Uhb et à classer en 2AU
25	NON RETENU	pas de projet et plus éloigné du cœur de bourg	2674	Uhb et à classer en 2AU
2	NON RETENU	absence d'accès et projet pôle enfance à terme	4816	Uhb
8	NON RETENU	activité - potentiel de développement activité	1059	Uhb et 1AUhb
11	NON RETENU	activité - potentiel de développement activité	1067	Uha
26	NON RETENU	aire de jeux pour enfants	1978	Uhb
15	NON RETENU	configuration difficile à aménager	1198	Uhb
3	NON RETENU	équipement et à réserver pour extension cimetière éventuelle	1883	Uhb
12	NON RETENU	jardin public	790	Uhb
22	NON RETENU	PA signés	4646	1AUhb
13	NON RETENU	parking	1661	Uhb
7	NON RETENU	PC accordé	1154	1AUhb
9	NON RETENU	pente - difficilement aménageable	1034	1AUhb
10	NON RETENU	potentiel pour développement activité	1011	Uhb
30	NON RETENU	projet de construction	1223	1AUhb
14	NON RETENU	stockage	1618	Uhb
28	NON RETENU	Zone Humide	1404	1AUhba

➤ **La nécessité d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU, pour répondre à des intérêts variés**

Comme l'a montré l'analyse du foncier disponible, **les secteurs réellement mobilisables sont assez peu nombreux et peu adaptés à la réalisation d'opérations d'ensemble** et, par conséquence, peu attractifs pour des opérateurs fonciers. En effet :

- Les secteurs identifiés en zone U portent sur des secteurs de faible surface qui se construiront au « compte-goutte » ;
- L'absence de maîtrise et d'intervention publique limite la réalisation de projets ;
- De plus, les secteurs représentent un potentiel théorique correspondant souvent à des jardins dont les propriétaires ne sont pas vendeurs.

Ainsi pour poursuivre son développement démographique et assurer un renouvellement de sa population, il est indispensable pour l'avenir et la dynamique de la commune d'attirer de nouveaux ménages avant la mise en œuvre du futur PLU intercommunal, qui n'entrera pas en vigueur avant 2025.

➤ **Les évolutions au règlement graphique**

Pour conclure, plusieurs évolutions réglementaires :

- Reclassement de la zone 2AU en 1AUh et une partie en Uhb (Nord de la parcelle AB n°419 et parcelles AB n°417 et n°40)
- Reclassement de la parcelle AB n°393 en zone Uhb en 1AUh
- Identification de nouveaux éléments réglementaires : un cheminement piéton à créer de l'Est au Sud afin de rejoindre celui existant (le chemin de l'école), un maillage bocage à protéger qui contourne la zone Sud, Sud-Est et un aplat d'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) sur la nouvelle zone 1AUh.
- Reclassement de plusieurs secteurs en 2AU

## **2. La modification des emplacements réservés**

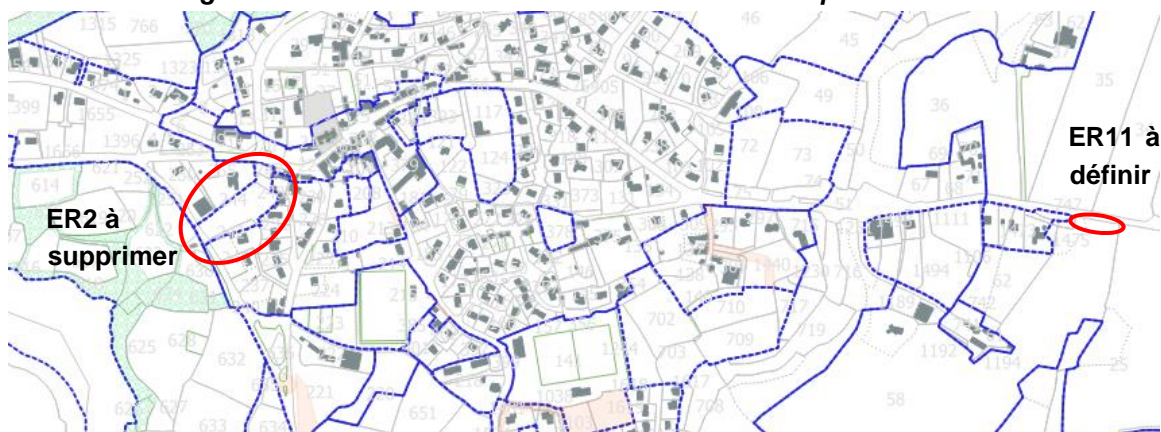
➤ **La suppression de l'emplacement réservé n°2**

Un Emplacement Réservé (ER) n°2, au bénéfice de la commune, avait été mis en place au PLU approuvé en 2006 pour réaliser une station d'épuration, situé sur une zone 1AUhb à l'Ouest du bourg. Il s'agit de lever cet emplacement réservé, car, d'une part la commune n'a plus la compétence « assainissement » transférée depuis le 01/01/2018 à Pays d'Iroise Communauté et d'autre part pour tenir compte de l'impossibilité technique à réaliser une station d'épuration des eaux usées suffisamment dimensionnée et bien positionnée sur le secteur.

➤ **La création d'un nouvel emplacement réservé**

Un Emplacement Réservé (ER) n°11, au bénéfice de la commune, est à mettre en place pour la création d'un cheminement vélo. Ce nouvel emplacement se situe en entrée de bourg est, au niveau de Kerallas. D'une largeur de 3 mètres et d'une longueur de 60 m, il longera la parcelle WO0058 au sud de la RD 268.

A savoir que le talus présent sur le secteur ne sera pas détruit et sera déplacé de quelques mètres.

**Extrait du zonage et localisation des évolutions en matière d'emplacements réservés****3. La modification du règlement écrit**➤ **La modification de l'article 2 de la zone Ui**

L'article 2 de la zone Ui dans le règlement en vigueur, admet sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone :

*« La construction de loge de gardiennage, destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone, à condition qu'elle ne soit pas implantée avant la réalisation des constructions ou installations la justifiant. »*

Cet article permet d'empêcher la réalisation d'une nouvelle construction pour du gardiennage excepté lorsque cette surveillance est nécessaire. C'est bien la nouvelle construction qui est empêchée. Dès lors, il est prévu de préciser l'article 2 en distinguant le cas de la création d'un logement de gardiennage à l'intérieur d'un bâtiment d'activité.

➤ **La modification de l'article 11 des zones UH et AU**

L'article 11 des zones UH et AU dans le règlement en vigueur, précise l'aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain et notamment :

*« 3. Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local :*

- *simplicité des volumes : plan de base rectangulaire évitant les trop nombreux décrochements ;*
- *hiérarchie affirmée des volumes entre eux (volume principale et secondaire nettement différencié)*
- *toiture à deux pentes symétriques, principalement en ardoises naturelles, avec une pente proche des 45° (les croupes en toiture sont à proscrire) ;*
- *largeur maximum des pignons de 8 mètres ;*
- *faible débord de toiture (< 20 cm) ;*
- *souches de cheminées maçonnées ;*
- *fenêtres en rampant de toiture encastrées au niveau de l'ardoise et positionnées en fonction de la composition de la façade.*

*Toute architecture traditionnelle non locale est interdite.»*

Or l'application stricte de cet article pose des problèmes d'instruction. Il est vrai que de plus en plus de constructions se font de plain-pied, nécessitant une adaptation de la surface au sol. Or la largeur maximale des pignons et le faible débord des toitures tels que définis dans le PLU en vigueur bloquent certains projets. Il apparaît nécessaire de modifier le règlement écrit pour adapter la règle aux constructions d'inspirations traditionnelles locales mais adaptées aux usages et besoins d'aujourd'hui.

#### **4. L'annexion d'un plan des périmètres des secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement**

Le code de l'urbanisme distingue les annexes obligatoires (R.151-51 à 53 du code de l'urbanisme), des annexes facultatives.

La modification vise donc à :

- Adjoindre un plan des périmètres des secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement, en application de l'article L.331-14 et L.331-15 (annexe obligatoire conformément à l'art. R.151-52-10° du CU).

### **6.1.3. LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES SITES NATURA 2000**

La modification du PLU n°2 aura peu d'impact sur l'environnement et n'aura pas d'incidences sur la préservation du site Natura 2000.

La présente modification fait l'objet d'une Evaluation Environnementale Stratégique (EES). **Ainsi les incidences sur l'environnement sont détaillées dans un dossier complet qui constitue le tome 2 du rapport de présentation.**

## 6.1.4. COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

### 6.4.1. Compatibilité avec la loi Littoral

#### ➤ En matière d'extension de l'urbanisation

L'article L.121-8 du Code de l'Urbanisme précise :

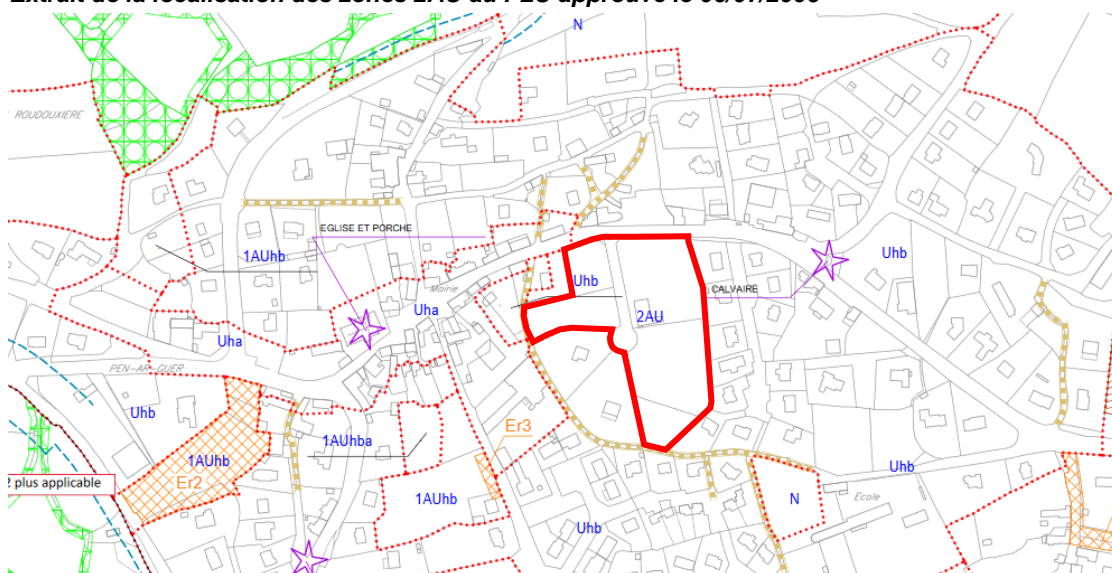
« L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants.

*Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs. [...]*»

Au regard de cette définition, il existe une **seule agglomération** sur la commune de Brélès qui est constituée par le **bourg et ses quartiers périphériques**.

Ainsi dans le cas présent, la **zone 2AU de la rue de l'Aber se situe au centre de l'urbanisation du bourg**. Son ouverture à l'urbanisation est donc compatible avec cette disposition de la loi Littoral relative à l'extension d'urbanisation.

#### **Extrait de la localisation des zones 2AU au PLU approuvé le 06/07/2006**

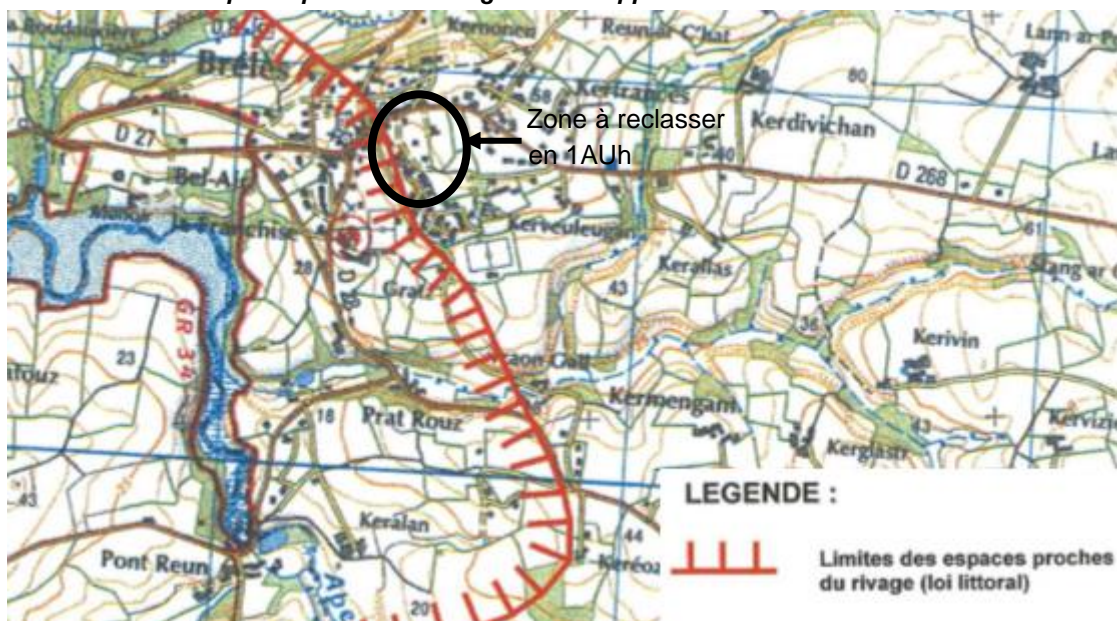


➤ **En matière d'espaces proches du rivage**

L'article L121-13 du Code de l'Urbanisme précise la règle :

« L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement est justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. [...] »

**Délimitation des espaces proches du rivage au PLU approuvé le 06/07/2006**



La zone objet de la modification se situe en dehors de la limite des espaces proches du rivage définies dans le PLU.

➤ **En matière d'espaces remarquables**

L'article L.121-24 du Code de l'Urbanisme précise :

« Des aménagements légers, dont la liste limitative et les caractéristiques sont définies par décret en Conseil d'Etat, peuvent être implantés dans ces espaces et milieux lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère remarquable du site. »

Les objets de la procédure de modification n°2 ne concernent aucun site en espace remarquable ; dès lors la modification n'est pas concernée par cet article.

➤ **En matière de bande des 100 m**

L'article L.121-16 du Code de l'Urbanisme précise :

*« 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 ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement. »*

Les objets de la procédure de modification n°2 ne se situent pas dans la bande des 100m ; dès lors la modification n'est pas concernée par cet article.

#### **6.4.2. Compatibilité avec la SCoT et le Pays de Brest**

La commune de Brélès est comprise dans le périmètre du Schéma de COhérence Territoriale (SCoT) du Pays de Brest, approuvé le 19 décembre 2018 et modifié en 2019.

Le Document d'Orientations (DOG) du SCoT définit les modalités d'application des principes et des objectifs de la politique de l'urbanisme et de l'aménagement des communes du Pays de Brest.

Le projet d'aménagement devra donc être compatible avec ce document.

Le SCoT approuvé a pour objectif **d'articuler la production de logements avec l'armature urbaine et dynamiser les centralités en vue de dynamiser les centralités par la production de logements et la reconquête du parc vacant**. Il s'agit de proposer des solutions de logements proches des services et des équipements, voire d'une desserte en transport en commun, les politiques publiques de production de logements prévoient une part significative de la production de logements en renouvellement urbain ou en densification dans les centralités et les villages

➔ L'urbanisation d'un secteur tel que celui de la rue de l'Aber vise à densifier le centre-bourg ce qui répond à ces objectifs de dynamique des centres anciens, de limitation des déplacements (objectifs également du SCOT) et de réduction de la consommation d'espace.

Le SCoT fixe l'objectif d'un **développement de l'habitat dans le cadre d'une gestion économe du foncier avec une densité minimale de 15 logements par hectare en moyenne**.

➔ L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU répond à l'objectif de densité du SCoT approuvé qui est précisé avec une densité de 15 logements par hectare sur le secteur.

Le SCOT rappelle la **qualité du cadre de vie de notre territoire**. Il fixe donc comme enjeu la valorisation de ce cadre de vie en proposant une offre de logements diversifiés et de qualité.

➔ La mise en place d'un Eco-quartier répond à cet objectif en proposant une nouvelle offre peu présente sur le territoire dont les atouts du secteur sont mis en valeur et l'aménagement respectueux de l'environnement et du paysage.

Au regard des objectifs et prescriptions en matière résidentielle et des modalités de gestion de l'urbanisation, l'objet de la modification du PLU est compatible avec le SCOT du Pays de Brest.

### **6.4.3. Compatibilité avec le Plan Local de l'Habitat (PLH)**

Le PLH approuvé le 27/06/2018, pour la période 2018-2023, définit pour les 6 prochaines années un objectif de production de logements sur la commune de Brélès de 6 logements par an soit 30 sur 6 ans.

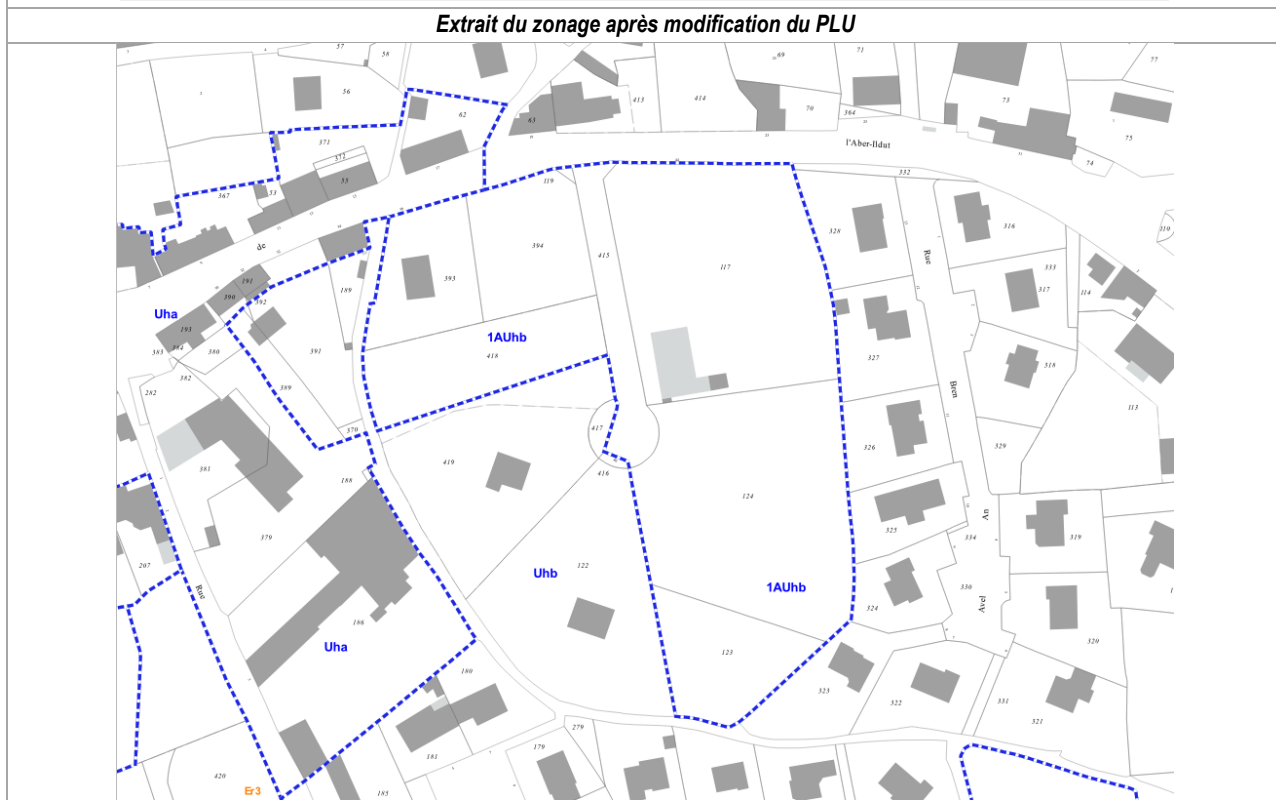
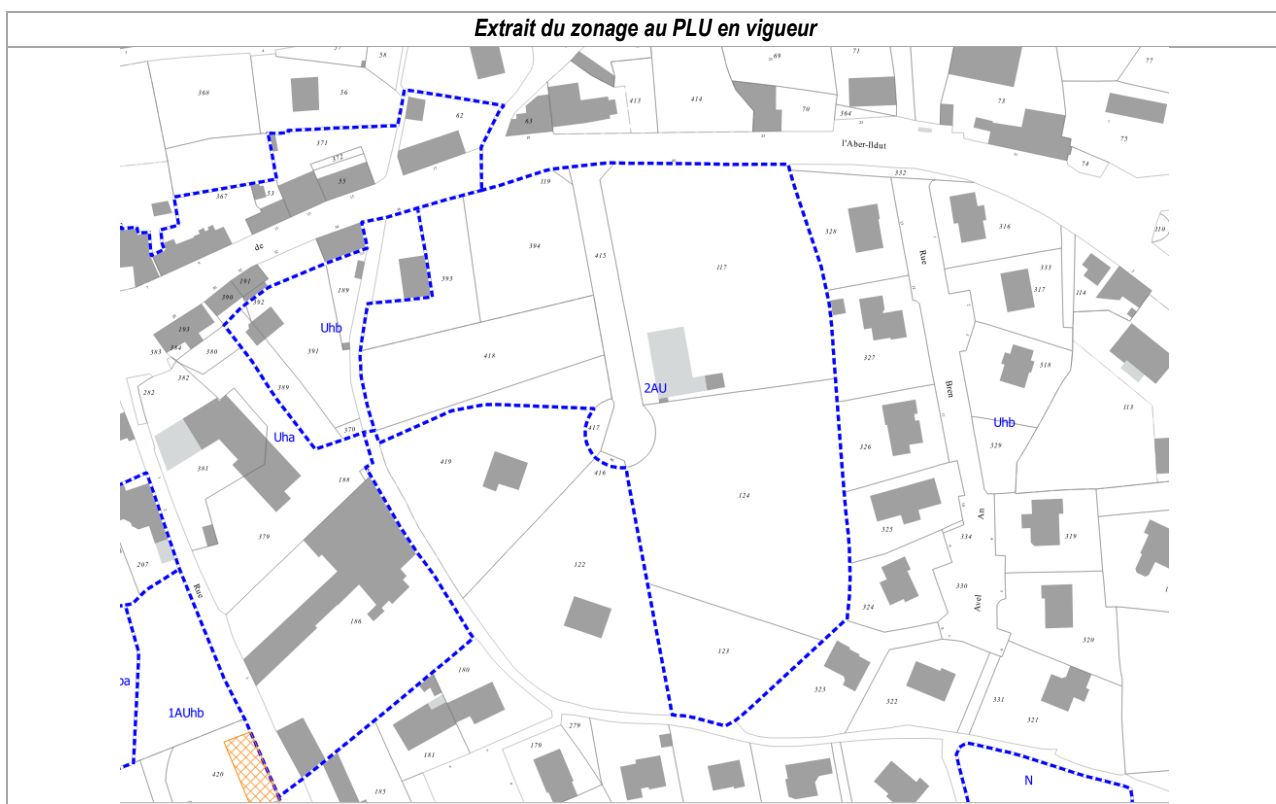
L'ouverture à l'urbanisation de cette zone 2AU pour permettre un Eco-quartier vise à répondre aux objectifs de production de logements du PLH.

## **6.1.5. LES CONSEQUENCES SUR LE DOSSIER DE PLU**

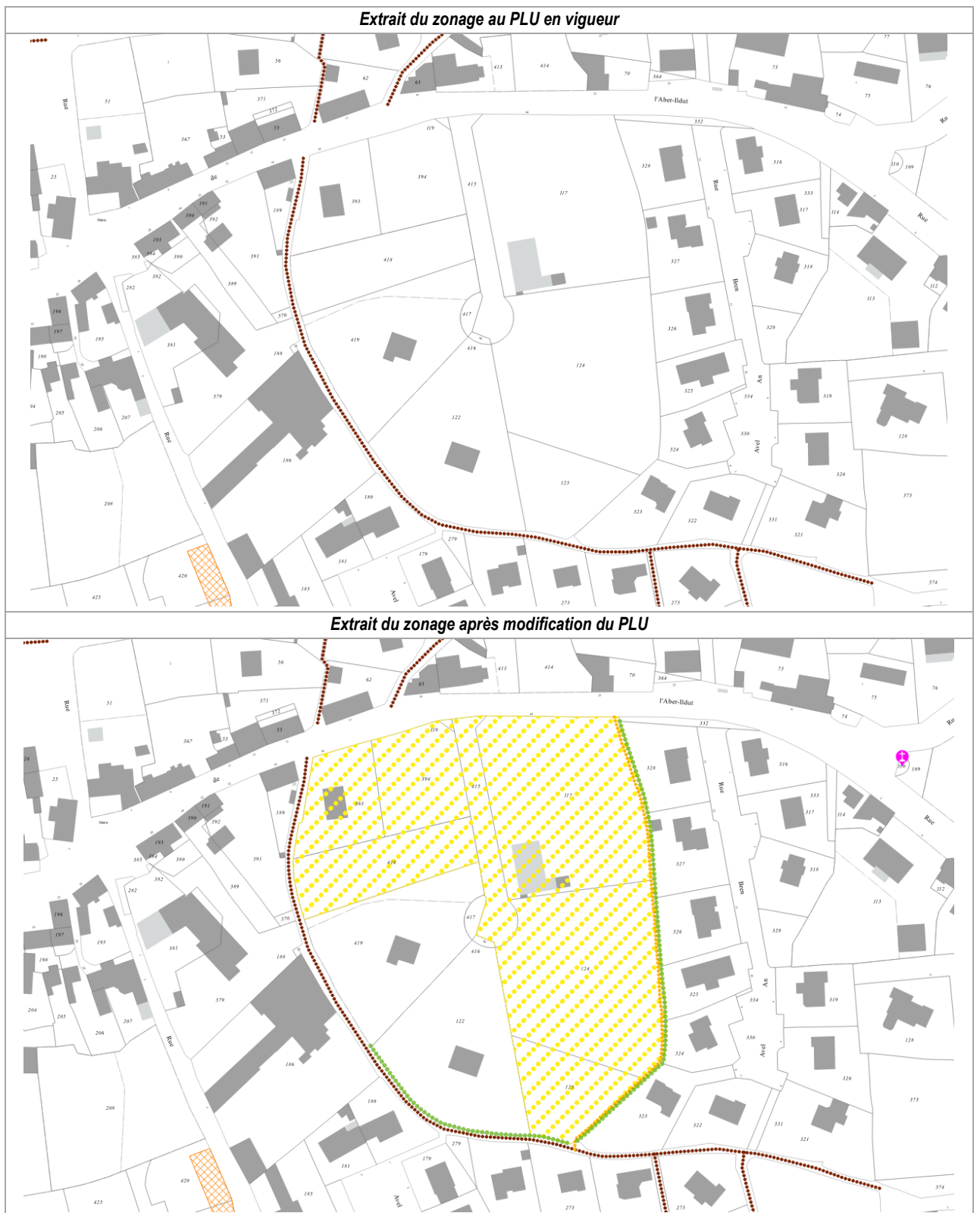
### **1. Un règlement graphique adapté**



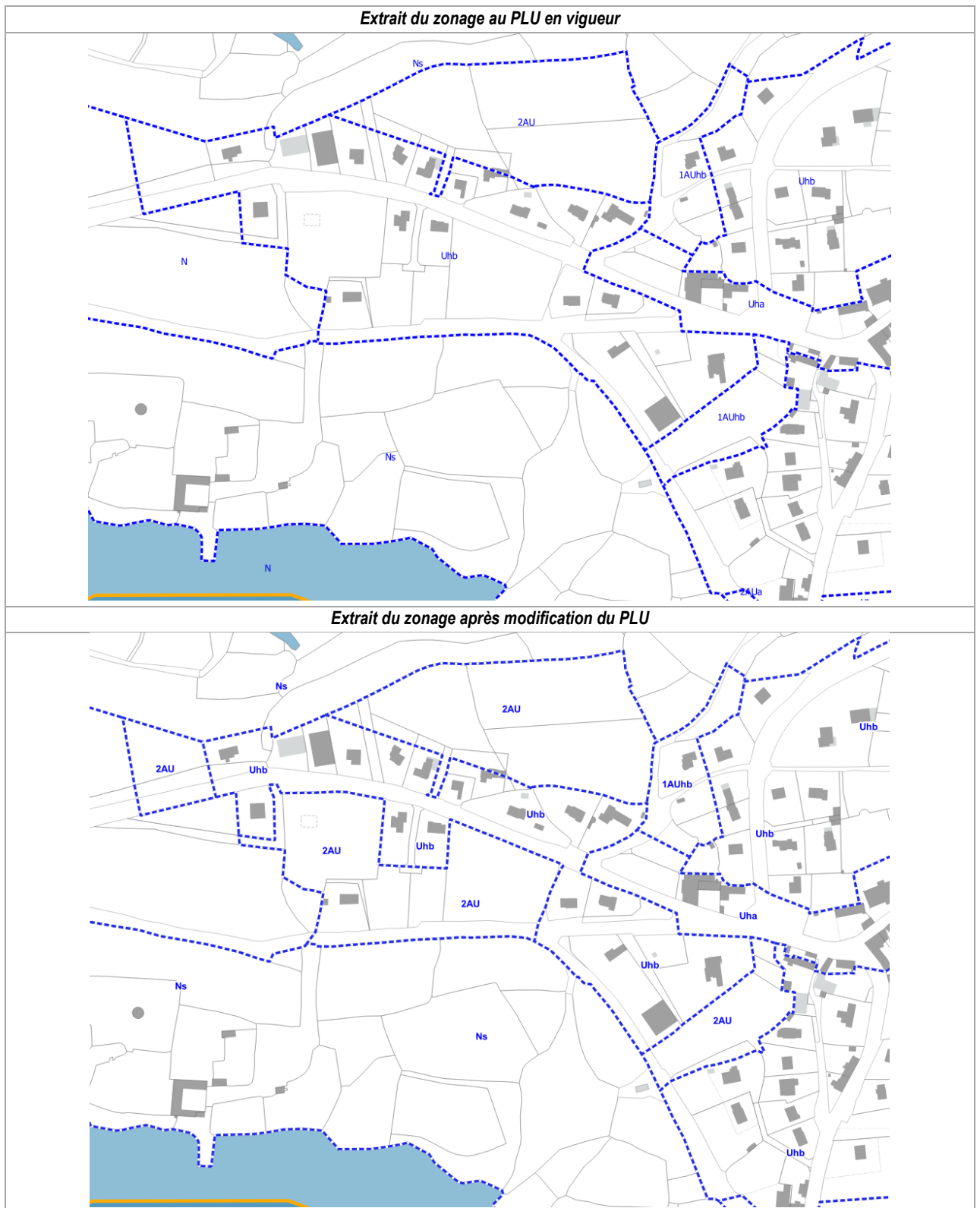
- La zone 2AU de la rue de l'Aber est reclassée en 1AUh ainsi que l'intégralité de la parcelle AB n°393. Le Nord de la parcelle AB n°419, la parcelle AB n°417 et n°40 sont classés en zone Uhb.



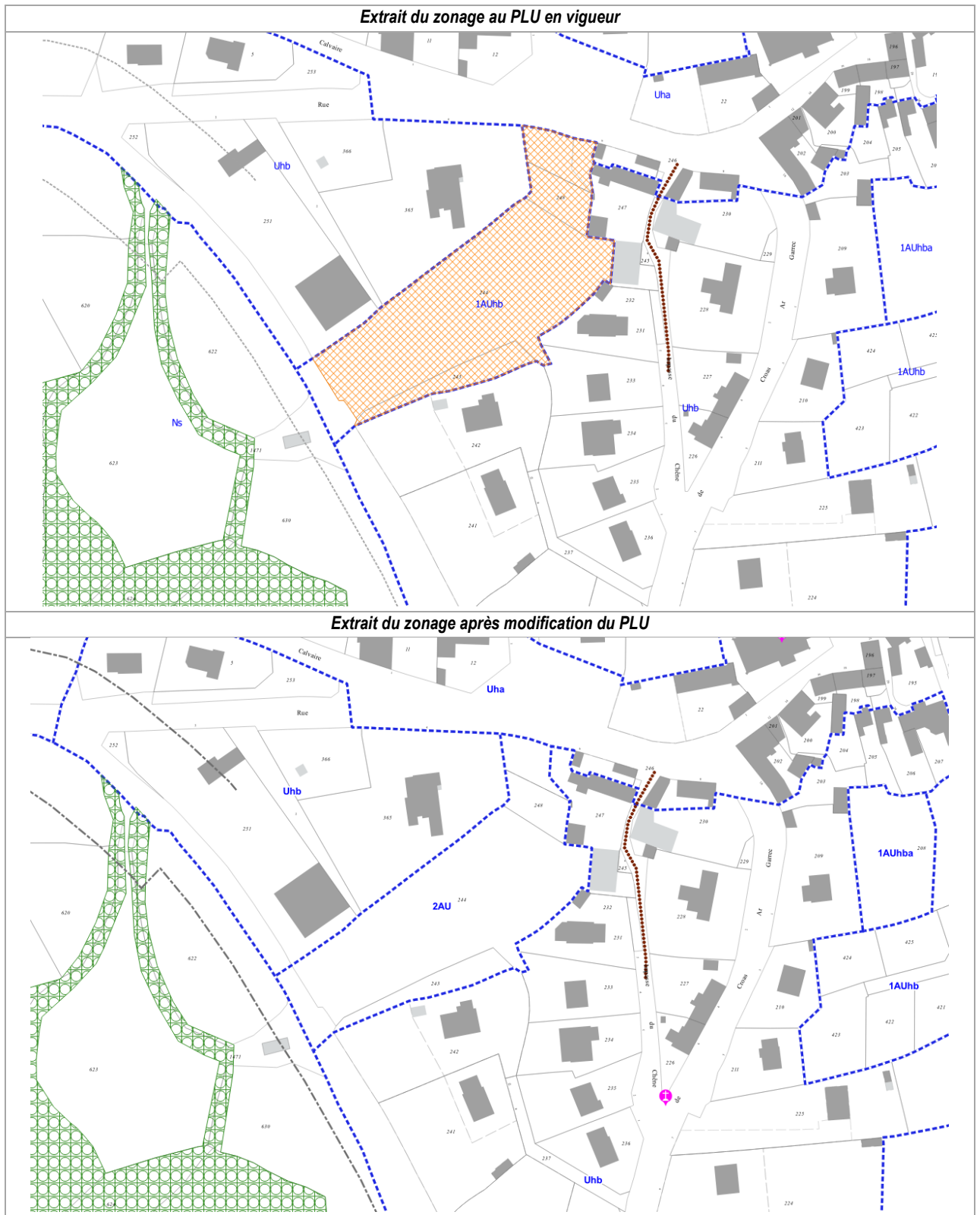
- Des éléments réglementaires identifiés au PLU sur la nouvelles zone ouverte à l'urbanisation : un cheminement piéton à créer, un maillage bocager à protéger et un aplat d'OAP



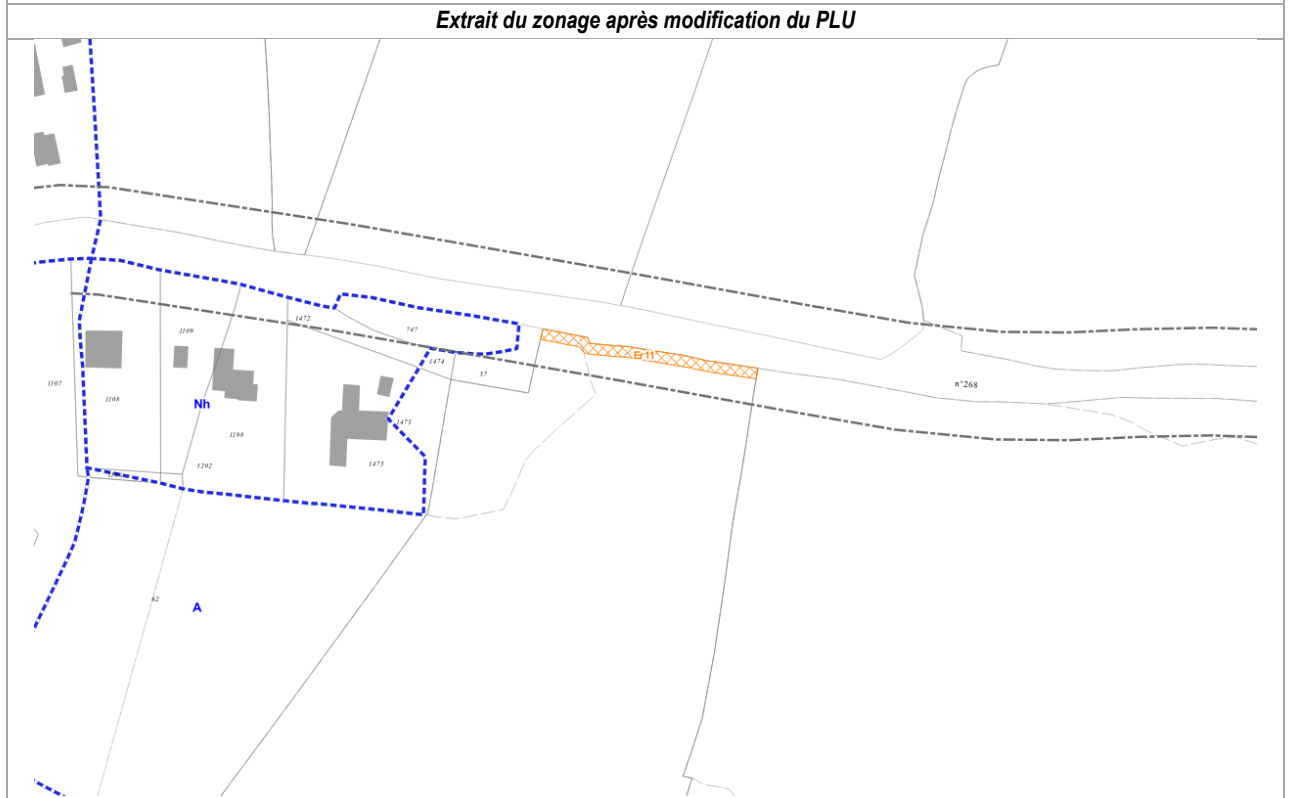
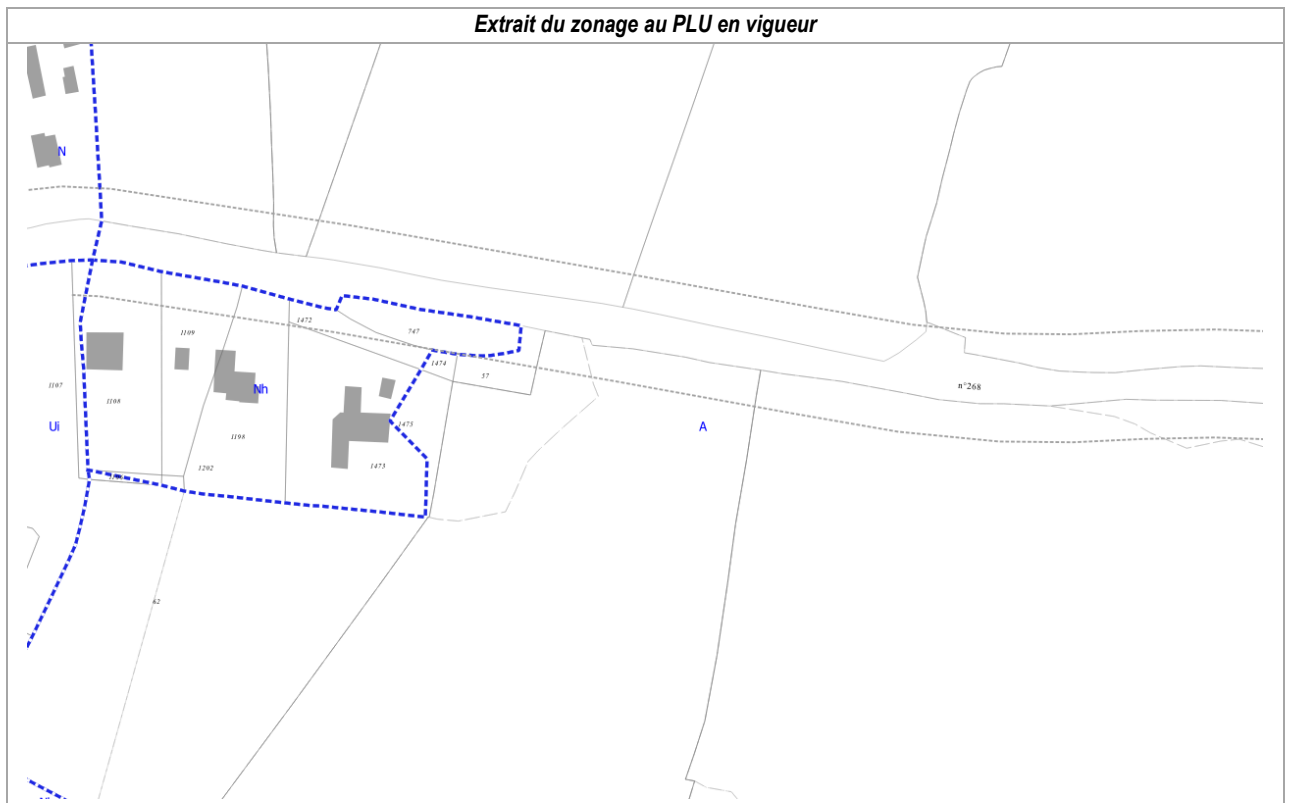
➤ Les parcelles reclassées en zone 2AU



- L'emplacement réservé n°2 supprimé sur la zone 1AUh de Croas Ar Garrec et reclassé en 2AU



- L'emplacement réservé n°11 crée en entrée est du bourg



## 2. Un dossier d'Orientation d'Aménagement complété



### SCHEMA D'AMENAGEMENT DU CENTRE-BOURG

#### PROGRAMME D'AMENAGEMENT :

Programme d'habitat mixte d'une densité minimale de 20 log/ha :

- 70% logements individuels libres
- 30% logements locatifs sous forme de maison de ville

Programme d'équipements : Implantation d'activités de proximité en front de rue fonctionnant avec un espace de rencontre et de convivialité et des espaces de stationnement

#### 1° LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

##### Implantation des constructions :

Privilégier une exposition de la façade principale des extensions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation d'énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement.

##### Paysage et architecture :

Maintenir la qualité architecturale et paysagère du bourg de la commune de Brélès. Les éléments existants identifiés au règlement graphique sont notamment à protéger et sont soumis à déclaration préalable avant tous travaux.

Les vues sur le grand paysage devront être préservées autant que possible depuis les espaces publics.

## 2° LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

### **Espace public :**

Le projet devra présenter un maillage d'espace public permettant une mixité des usages : espaces de convivialité en relation avec le commerce et les habitations, stationnements et biodiversité

## 3° LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET LA PREVENTION DES RISQUES

### **Environnement :**

Préserver le patrimoine naturel du site par le maintien de la trame bocagère périphérique et accompagnement des liaisons douces dotées de revêtements perméables. Les clôtures végétales sont à privilégier, notamment le long de la future liaison piétonne située à l'Est du secteur projeté. La mise en place d'un coefficient de végétalisation à la parcelle sera à mettre en place.

## 4° LES BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT ;

### **Stationnements :**

Les stationnements seront aménagés à proximité du commerce et des logements locatifs ainsi que ponctuellement sur les voies de desserte. Les stationnements perméables seront à privilégier.

## 5° LA DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN ET AUTRES ;

### **Liaisons douces :**

Le projet d'aménagement comporte un maillage piétonnier bordant le projet. Une liaison douce devra être aménagée en bouclage sur le chemin des écoliers en relation avec les espaces de rencontre.

### **Transports en commun :**

Un arrêt de transport en commun est existant à l'intersection de la rue de l'Aber lldut et la rue Bren an Avel. Un trottoir existe et l'aménagement de la liaison douce à l'Est du projet permettra de favoriser sa desserte.

## 6° LA DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

### **Accès :**

Concernant l'habitat, un seul accès sera autorisé, rue de l'Aber lldut, en appui sur la voie d'accès actuelle. Concernant l'activité, un accès est à envisager.

### **Desserte :**

L'ensemble des voies internes accueillera une circulation partagée entre les différents utilisateurs (piétons, cyclistes, automobilistes) à vitesse limitée. Un axe central de desserte à double sens desservira les voies de desserte en impasse ou en sens unique.

### **Réseaux :**

Eaux usées :

La station d'épuration du stade est suffisante pour desservir les 16 logements (*d'après une étude sur la capacité de traitement de la station d'épuration du stade de la commune de Brélès réalisée en février 2022 par le laboratoire départemental d'analyse Labocea*).

L'assainissement collectif pourra desservir jusqu'à 16 logements, le raccordement se réalisera par le chemin des écoliers au sud.

Le reste sera desservi par un assainissement individuel (en attente d'une future étude des flux réels entrant sur la station après raccordement de l'ensemble des constructions envisagée ou de travaux d'agrandissement de la STEP du stade).

Eaux pluviales :

- Rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales ;
- Si l'infiltration est jugée impossible ou insuffisamment efficace, il sera nécessaire d'aménager un ouvrage de rétention.

*Etant donné la superficie, une étude loi sur l'eau sera nécessaire parallèlement à la délivrance de l'autorisation d'urbanisme, dans le cadre de la gestion des eaux pluviales*

### 3. Un règlement écrit modifié

#### Extrait du PLU en vigueur :

##### **Article Ui .2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admis sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone

- La construction de loge de gardiennage, destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone, à condition qu'elle ne soit pas implantée avant la réalisation des constructions ou installations la justifiant.
- L'aménagement, la remise en état et l'extension mesurée des constructions existantes avec ou sans changement de destination, sous réserve de rester compatibles avec la vocation de la zone.
- les équipements publics et d'intérêt collectif ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées, notamment les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.

#### Extrait du PLU modifié :

*Les modifications faites au règlement apparaissent en blanc surligné noir.*

##### **Article Ui .2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admis sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone

- **Les loges de gardiennage, sous réserve que ces derniers soient exclusivement destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations admises dans la zone. Ces logements de fonction devront être intégrés dans le bâtiment d'activité existant ou nouvellement construit mais ayant une vocation principale d'activité.**
- ~~La construction de loge de gardiennage, destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone, à condition qu'elle ne soit pas implantée avant la réalisation des constructions ou installations la justifiant.~~
- L'aménagement, la remise en état et l'extension mesurée des constructions existantes avec ou sans changement de destination, sous réserve de rester compatibles avec la vocation de la zone.
- les équipements publics et d'intérêt collectif ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées, notamment les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.



**Extrait du PLU en vigueur :****Article UH et AU .11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain**

[...]

3. Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local :

- simplicité des volumes : plan de base rectangulaire évitant les trop nombreux décrochements ;
- hiérarchie affirmée des volumes entre eux (volume principale et secondaire nettement différencié)
- toiture à deux pentes symétriques, principalement en ardoises naturelles, avec une pente proche des 45° (les croupes en toiture sont à proscrire) ;
- largeur maximum des pignons de 8 mètres ;
- faible débord de toiture (< 20 cm) ;
- souches de cheminées maçonnées ;
- fenêtres en rampant de toiture encastrées au niveau de l'ardoise et positionnées en fonction de la composition de la façade.

Toute architecture traditionnelle non locale est interdite.

**Extrait du PLU modifié :**

*Les modifications faites au règlement apparaissent en blanc surligné noir.*

**Article UH et AU .11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain**

[...]

3. Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local :

- simplicité des volumes : plan de base rectangulaire évitant les trop nombreux décrochements ;
- hiérarchie affirmée des volumes entre eux (volume principale et secondaire nettement différencié)
- toiture à deux pentes symétriques, principalement en ardoises naturelles, avec une pente proche des 45° (les croupes en toiture sont à proscrire) ;
- largeur maximum des pignons de **9** mètres ;  
faible débord de toiture (**< 25 cm**) ;
- souches de cheminées maçonnées ;
- fenêtres en rampant de toiture encastrées au niveau de l'ardoise et positionnées en fonction de la composition de la façade.

Toute architecture traditionnelle non locale est interdite.

**4. Des annexes complétés**

Le dossier des Annexes du PLU sera complété par le plan des périmètres des secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement (annexe obligatoire) et la délibération du Conseil Municipal.

AR COMPTABLE DE LEGALITE : 029-212900179-20141027-20140902-DE  
 en date du 28/10/2014 ; REFERENCE ACTE : 20140902

-----  
 Arrondissement  
 De BREST

-----  
 Nbre de Conseillers  
 En exercice : 15

**Commune de BRÉLES**

\*\*\*\*\*

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
 DU CONSEIL MUNICIPAL**

\*\*\*\*\*

*L'an deux mille quatorze, le vingt-sept octobre à 20 heures 30, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni en Mairie sous la présidence de M. COLIN, Maire.*

*Présents : MM. Guy COLIN, Marie-Nelly BEAUVALLET, Gildas FOREST, Joséphine PRIGENT Gilbert LE GALL, Jean-Luc L'HOSTIS, Laurence GALLAIS, Michèle MICHEL, Laurent PINO, Marie DIVERRES, Marie-Françoise OULHEN, Claire ROZEC, Gildas MARZIN.*

*Absents : Mme Lénaïg TERROM qui donne pouvoir à Mme Marie-Nelly BEAUVALLET, et M. Christophe WUNSCH*

*Secrétaire de séance : Mme Marie-Françoise OULHEN.*

\*\*\*\*\*

**TAXE D'AMENAGEMENT**

Monsieur le Maire indique que pour financer les équipements publics de la commune, une nouvelle taxe remplaçant la taxe locale d'équipement et la participation pour aménagement d'ensemble a été créée. Elle est applicable à depuis 1<sup>er</sup> mars 2012.

Elle est aussi destinée à remplacer, au 1<sup>er</sup> janvier 2015, les participations telles que, notamment, la participation pour voirie et réseaux (PVR), la participation pour raccordement à l'égout (PRE).

La commune ayant un Plan Local d'Urbanisme approuvé, la taxe d'aménagement s'applique de plein droit au taux de 1 %. La commune peut toutefois fixer librement dans le cadre des articles L.331-14 et L.332-15 un autre taux et dans le cadre de l'article L.331-9 un certain nombre d'exonérations.

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.331-1 et suivants ; Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, décide :

- d'instituer sur l'ensemble du territoire communal, la taxe d'aménagement au taux de 3 % ;
- d'exonérer partiellement, dans la limite de 50 % de leur surface, en application de l'article L.331-9 du code de l'urbanisme :

- 1° les locaux d'habitation et d'hébergement mentionnés au 1° de l'article L.331-12 qui ne bénéficient pas de l'exonération au 2° de l'article L.331-7 (logements aidés par l'Etat dont le financement ne relève pas des PLAI – prêts locatifs aidés d'intégration qui sont exonérés de plein droit – ou du PTZ+);
- 2° les surface des locaux à usage d'habitation principale qui ne bénéficient pas de l'abattement mentionné au 2° de l'article L.331-12 et qui sont financés à l'aide d'un prêt ne portant pas intérêt prévu à l'article L.31.10.1 du code de la construction et de l'habitation (logements financés par un PTZ+);
- 3° les locaux à usage industriel et leurs annexes ;
- 4° les commerces de détail d'une surface de vente inférieure à 400 mètres carrés.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 029-212900179-20141027-20140902-DE  
en date du 28/10/2014 ; REFERENCE ACTE : 20140902

- d'exonérer totalement les abris de jardin soumis à déclaration préalable d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup>.

La présente délibération est reconduite de plein droit annuellement. Toutefois, le taux et les exonérations fixés ci-dessus pourront être modifiés tous les ans.

Elle est transmise au service de l'Etat chargé de l'urbanisme dans le département au plus tard le 1<sup>er</sup> jour du 2<sup>ème</sup> mois suivant son adoption.

**DELIBERE EN SEANCE LES JOUR, MOIS ET AN QUE DESSUS.**

**POUR EXTRAIT CONFORME.**

**LE MAIRE.**



# ANNEXES

**ANNEXE 1 : LES ESPACES REMARQUABLES AU TITRE DE  
L'ARTICLE L146-6 DU CODE DE L'URBANISME**

*REPERAGE DES ESPACES REMARQUABLES EN  
APPLICATION DE LA LOI LITTORAL ET DU DECRET DU  
20/09/89*

*– BRELES –*

*(1993)*

## PRESENTATION DE LA COMMUNE

### Situation géographique

Brélès est une commune du pays du Léon située au Nord-Ouest de la Bretagne, à 20 km au Nord-Ouest de Brest, 9 km de St Renan et 9 km de Ploudalmézeau (chef-lieu du canton).

Elle présente de vastes dépressions et vallées profondes qui la compartimentent. A l'Ouest se situe la vallée de l'Aber Ildut et au Nord-Est, des plateaux réguliers.

Plouarzel, Lanildut et Brélès sont les trois communes riveraines du plus petit des 3 Abers du Finistère nord (1.5 km) Brélès est donc concernée, au titre de commune littorale, par les prescriptions de la loi littorale, même si son contact avec la mer ne s'étend que de Bel air au trou de l'enfer (Pont Rhun), dans la partie Est de l'estuaire. Cette partie marine présente deux milieux différents en relation :

- Marais maritime
- Vasière

Ces deux parties observées seront reprises plus en détail lors de l'étude site par site. On peut seulement avancer, à titre indicatif, que d'après l'inventaire analytique des zones humides littorales en Bretagne réalisé par la S.E.P.N.B la morphologie de l'Aber correspond à un marais maritime du Pont Rhun jusqu'au lieu-dit "la franchise" et qu'au-delà de cette limite, qui peut varier selon le flux et reflux de la marée, la morphologie de l'Aber présente une vasière, cela jusqu'à l'embouchure de l'estuaire.

### RISQUES DE POLLUTION

Même si la relative étroitesse de son embouchure le protège, l'Aber est naturellement une zone piège pour les polluants provenant de la mer. Ceci concerne les macropolluants tels que matières plastiques, bois...entraînés par la marée. Ils sont ensuite retenus par la végétation du schorre, mais aussi une pollution chronique à hydrocarbures du fait de la présence d'un trafic maritime sur le rail d'Ouessant.

La pollution peut également provenir de la terre, par l'utilisation de produits de nature chimique. L'eau ruisselant sur les terres des cultures, pour la plupart de type intensif, entraîne ces substances dans la mer. On explique ainsi, par exemple, la présence massive d'espèces capables d'assimiler les nitrates, (nitrophiles) C'est le cas des orties au niveau du Pont Rhun. La relative dilution occasionnée par le flux et reflux de la marée est rarement une solution en soit pour enrayer ce problème, invisible, mais bien réel.

## **L'ABER**

Avant d'aborder l'analyse détaillée des différents sites de la commune, il est à noter que les Abers sont mentionnés dans les listes respectives de la loi et du décret comme milieux à préserver pour leur intérêt écologique, au meure titre que les rias, les caps...Ces milieux sont en effet très sensibles à toute variation des facteurs biologiques.

L'Aber Ildut se trouve être, de plus, répertorié en tant que ZNIEFF (zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique). Ce qui appuie la démarche de protection.

### **Géomorphologie**

L'Aber Ildut, étroit mais peu encaissé, est situé à l'extrémité occidentale de la cordillère de l'Europe moyenne que l'Orogénèse Hercynienne fit émerger.

De l'Aber Ildut à Ploudalmézeau, le plateau continental étendu est moins élevé qu'au sud. Il présente des sections rocheuses qui alternent avec les rentrants isolants des dépôts limoneux.

### **Dynamique hydrologique**

La vallée de l'Aber Ildut, tout d'abord creusée par la rivière, a par la suite été partiellement ennoyée et remblayée lors de la dernière remontée des eaux (Transgression Flandrienne). Les sédiments marins et fluviatiles ont ainsi permis le colmatage des concavités côtières.

L'estuaire permettant la pénétration de la marée (réel agent morphologique) loin en amont, c'est dans une zone très abritée, aux fonds meubles, que se rencontrent la terre, la mer et l'eau douce, créant ainsi un milieu biologiquement fertile d'une grande productivité.

### **Vents**

Les vents d'Ouest et le Suroît dominant en hiver, tandis que les vents d'Ouest, associés au Noroît dominant en été.

### **Végétation**

La colonisation s'est faite progressivement par des plantes résistantes au sel (halophytes) et des plantes résistantes à de grands mouvements d'eau (hydrophytes). On observe ainsi des ceintures de végétation dirigées par les variations des différents gradients biologiques le long de l'Aber. Nous verrons dans l'étude parcelle par parcelle, la diversité des espèces floristiques, selon le milieu rencontré.

## **Géologie**

Le renommé granite de l'Aber Ildut forme un demi-cercle de part et d'autre de la vallée. Il se compose de granite porphyroïde (l'élément rosé étant l'orthose) et de granite modifié en bordure. On parle plutôt, dans ce cas précis de roche, de granodiorites présentant un caractère plus basique que le granite proprement dit. Ce facteur édaphique (facteur écologique lié au sol) ne va pas sans influencer la nature des végétaux.

La roche étant altérée, elle est plus sensible à l'érosion.

## ***OBSERVATION PAYSAGERE***

Différents points de vue permettent avant une étude détaillée de réaliser une observation de l'unité paysagère

Cette observation révélant de nombreuses constructions, soit regroupées (bourg), soit isolées (bâtiments d'exploitation agricole, maisons particulières...), on peut déjà, ainsi, avoir une idée des zones sortant des espaces remarquables, et retenir les milieux qui forment un ensemble cohérent, sans aucune rupture anthropique (constructions diverses), ou du moins peu marquées. Ceci, autant pour la partie maritime que pour la partie terrestre.

Les deux points de vue essentiels retenus sont d'une part, la station-service à l'entrée du bourg de Brélès, lorsque l'on vient de St Renan, d'autre part, une ferme située sur la commune de Plouarzel au lieu-dit « Kervéatouz ».

Le premier offre une vue d'ensemble de l'Aber dans la direction Est-Ouest jusqu'à l'embouchure. Le deuxième permet l'observation panoramique du versant Nord de l'Aber concernant Brélès et Lanildut.



## **ZONE DE MARAIS MARITIME**

### **- SITE 1 -**

du Pont Rhum au lieu-dit  
Keralan goarem an aod

## **PARTIE MARINE**

### **Nature du site**

Marais maritime morcelé de marigots creusés par le courant et composé d'une slikke et d'une shorre, ou pré-salé.

La slikke est la basse plage alternativement immergée (2 fois par jour ) car recouverte à chaque marée. Le sol plus ou moins saturé en eau, n'est autre que de la vase constituée de sédiments fins. A marée basse, un ruisseau exsangue s'y traîne. A marée haute, l'eau forme un bras de nier, et abandonne au moment du jusant, des flocons d'écume qui adhèrent aux sédiments, renouvelant ainsi les particules nutritives pour la faune. La shorre quant à elle relaye latéralement la slikke. La végétation y est dense et subdivisée en étagements. C'est cette partie du marais qui est coupée de chenaux. Le sol y étant recouvert moins longtemps et moins souvent que pour la slikke, il est plus solide, et d'autant plus que les différentes plantes fixent les éléments par leurs racines.

### **Botanique**

La slikke découverte lors du reflux laisse apparaître une vase nue. La shorre très en amont de l'estuaire est rarement recouverte par la marée et est colonisée par des Scirpes (*Scirpus maritimus*), herbes hautes, des Ombellifères (famille de la carotte ), du Plantain (*Plantago maritima*), ou encore du Triglochin (*triglochin maritima*)... qui la recouvrent. Ce sol moins souvent immergé est donc moins salé (surtout en période de pluie) on peut ainsi y trouver des espèces florales plus sensibles au sel.

### **Paysage**

En cet endroit de l'Aber, l'intérêt paysager tient surtout de la partie marine. La végétation présente un tapis de verdure très dense duquel se détachent des touffes blanches de Cranson (*Cochlearia officinalis*), fleuri durant la saison correspondant à la période de l'observation (mois de Mai).

Le versant Nord accueille le sentier côtier par des zones de végétation qui forment un couloir accueillant. Le caractère pentu de la côte ne permet le développement que d'une lande buissonnante ou des fourrés à prunelier dans la partie Sud et Sud-Ouest du site. L'aspect ouvert de cette lande contraste avec celui touffu des quelques essences de feuillus (Erables, Chênes...) et arbustes (Pruneliers, Aubépines...) de la partie Nord-Ouest du site.

### **LIMITE PROPOSEE**

*Compte tenu de la topographie de ce site et de son observation à partir de l'autre versant de l'Aber, La protection de ce milieu caractéristique du littoral Breton, notamment par sa flore, inclut le pré et la zone de ronce, situés à l'entrée du sentier.*

*La limite Nord de (espace à protéger est donc matérialisée par la frontière entre la route départementale n°28 et le talus la bordant. Notons qu'il est essentiel cf. inclure ce talus, comme tous ceux que nous verrons par la suite, dans le site, puisqu'ils sont d'un grand intérêt écologique, que ce soit sur le plan de la régulation hydrologique, ou de la protection du vent...*

**ZONE DE MARAIS MARITIME**

- SITE 2 -

Gar ar Vilin  
Moulin de la Franchise  
Ros cle milin ar Franchise  
La Franchise

**PARTIE MARINE****Nature du site**

Slikke et shorre. La schorre forme une avancée que l'eau contourne suivant un coude.

**Botanique**

Les Ombellifères sont moins nombreuses qu'au site n°1 mais les Triglochins et les herbes vivaces telles que Scirpes et Puccinellia colonisent toujours le schorre.

**PARTIE TERRESTRE****Nature du site**

Anse dont les terres, enrichies par la proximité de la mer, servent essentiellement à la pâture pour les bovins,

Le ruisseau provenant de l'étang situé plus au nord, rejoint l'Aber au niveau d'un petit pont aménagé.

Le lieu-dit « la Franchise » est difficilement observable des bords de l'Aber. Cependant cette partie encaissée dans le coude délimité par la route, retient l'attention par son caractère très boisé par rapport aux prairies avoisinantes. De plus le petit ruisseau qui divise le site, à la proximité de l'Aber, enrichit l'image d'ensemble.

**Botanique**

Chênes et Frênes, typiques de la région, cachent l'ouverture dans la partie Sud-Ouest. Le Chêne est peu exigeant quant à la qualité du sol et le développement du Frêne est favorisé par les embruns et certains des engrais utilisés sur les terres agricoles voisines. De même la partie boisée de la Franchise se compose d'essences indigènes telles que Saules, Chênes pédonculés, Ormes champêtres...

## **Géologie**

Affleurement de granite en partie mis en évidence par des travaux réalisés sur la terre en bordure du ruisseau.

### ***LIMITE PROPOSEE***

*La protection du site comprend tous les espaces terrestres et marins formant cet arrondi dans la direction Sud-Ouest Nord-Est. C'est à dire du bord de l'eau à la route départementale déjà citée.*

## **ZONE DE VASIERE**

- SITE 3 -

entre la Franchise et Prat  
Breles

### **Nature du site**

Terres en culture dont les limites de parcelle sont matérialisées par des talus dont l'intérêt n'est plus à démontrer. En effet, dans notre pays breton, les talus valorisent autant l'écologie que le paysage.

Pour toute la partie marine correspondant à la vasière la côte est en situation intermédiaire entre côte exposée et côte abritée. Les zonages dans la direction Ouest-Est font se suivre : un estran à algues brunes, une falaise rocheuse de faible altitude (2 à 3 m), une pente abrupte boisée et des cultures ou prairies.

### **Paysage**

Le site est planté de feuillus sur toute sa bordure riveraine et ces arbres cachent une grande partie des cultures lorsqu'elles sont observées de la rive, côté Plouarzel.

Cependant le caractère pentu de la terre permet de saisir des lignes paysagères se suivant ou se croisant selon la nature du milieu.

### **Botanique**

Composition diversifiée d'essences feuillus : Chênaie, Frênaie, Hêtraie ; d'arbustes : Pruneliers, Aubépines...et d'une strate herbacée qui trouve dans ce sous-bois l'humidité, l'ombre et les éléments nutritifs qui lui sont essentiels.

### **PROPOSITION DE LIMITE**

*Même si cf. un point de vue écologique les cultures ou les friches ne sont pas cf. un très grand intérêt, il faut considérer l'entité paysagère. De plus, les friches ont un potentiel écologique à plus ou moins long terme. Des groupements de végétaux se succéderont pour donner des landes qui seront un facteur de texture et de structure pour le paysage, sous condition cf. un minimum de suivi et d'entretien de leur développement, et rehausseront le caractère typique des abords de cet Aber. Le lavoir dont on peut apercevoir le toit de la route est indu dans la limite de protection proposée, pour son intérêt culturel.*

*Il est d'ailleurs dommage qu'il ne soit pas plus considéré comme témoin historique, et à ce titre plus entretenu.*

## **ZONE DE VASIERE**

### **- SITE 4 -**

Prat Brélès  
Bel air coet alian  
Bel air ar porsot  
Parc an ty fourn  
Bel air  
Jardin ar aot

### **Nature du site**

Lopins de terres inclus avec l'habitation dans une propriété privée (il s'agit d'un manoir dont on verra l'intérêt historique) et des terres, soit en friche, soit cultivées, Lorsque l'on emprunte le chemin qui rejoint la route, du Sud vers le Nord, on trouve une zone humide située à l'Ouest de ce chemin. La présence de plantes telles que les Jonquilles prouve la nature très humide de cet espace. A ce niveau de l'Aber la proportion de la schorre est très faible devant celle de la slikke. On y voit en effet qu'une étroite bande de végétaux caractéristiques des prés salés.

### **Paysage**

Son originalité tient du fait que le manoir en pierres apparentes ne dépare pas à côté des zones boisées, mais au contraire est un attrait en tant que masse inerte (plutôt que construite dans ce cas) entourée de masses vivantes. Ce caractère boisé confère au site un aspect de richesse et de protection.

### **Botanique**

A l'extrémité Ouest de la parcelle c'est un véritable bois de feuillus qui a été préservé du défrichement intensif qui fut réalisé avec pour objet de fournir des terres libres aux cultures.

La slikke laisse elle découvrir à marée basse des algues brunes fixées sur des rochers et des algues vertes échouées sur la vase.

## Ornithologie

La slikke offre aux oiseaux d'eau une nourriture riche et appropriée. Ceci explique la présence de nombreux oiseaux marins tels que les Goélands cendrés ou bruns. En plus de cet intérêt nourricier, les Abers présentent un espace pour les oiseaux migrant vers les côtes occidentales de l'Europe, ou encore fournissent des coins abrités pour la reproduction.

Pour exemple : le Tadorne de Belon (Anatide), habitué des vasières et présent en couples sur nos côtes au printemps, près des lieux de nidification.

Tous ces oiseaux du bord de mer sont protégés par la loi (Directive C.E.E. 79/409 "oiseaux sauvages". Toute chasse ou capture se trouve être, par conséquent, interdite.

## Histoire

Sur les terres, au niveau des colonies d'oiseaux, se situe le manoir de Bel air, construit à la renaissance en 1599, et actuellement en cours de restauration. Malgré le temps, il a conservé son colombier.

Les éléments historiques contenus à l'intérieure de l'habitation n'étant pas observables, on peut arrêter notre attention sur les pièces d'artillerie, peu menaçantes, disposées sur une muraille de pierres construite à même la slikke.

## **LIMITE PROPOSEE**

*La préservation inclue tous les espaces présentant une nature boisée, car c'est ce qui est le plus à retenir pour ce site ainsi que les terres en friche pour les raisons écologiques que nous avons vues précédemment. L'ensemble du site décrit dans un précédent paragraphe sera donc classé en zone Nds.*

## **ZONE DE VASIERE**

### **- SITE 5 –**

Moulin de Bel air

Bel Air Coat Bian

Bel Air ar Coat

### **Nature du site**

Limité à l'Est par une allée d'Ormes qui s'étend de la route à la limite de la shore, à l'Ouest par une zone boisée, le site présente une terre agricole : Moulin de Bel air, une propriété privée avec un terrain en friche et un étang d'où part un ruisseau qui se jette dans la mer.

## ***PARTIE MARINE***

La shore colonisée par du Triglochin, du Cranson, de l'Obione (Obione pertulacoïdes) et des roseaux dans les infractuosités de la côte ou le sol est un peu moins salé, forme une bande très étroite. La slikke correspond au reste de l'Aber.

### **Botanique**

Chênes, Frênes...car la situation abritée de la petite anse que forme la côte, en cet endroit, est idéal pour les espèces thermophiles (sensibles au froid). Les Hêtres sont quant à eux, à de rares exceptions près, absents de cette partie de la côte, ceci s'explique par le fait qu'ils sont sensibles aux embruns. Ils peuvent ainsi être source d'information biologique. En effet leur présence ou absence révèle de l'exposition de la rive aux vents et à la mer.

La végétation terrestre a peu à craindre de l'action mécanique des vagues mais il n'est pas étonnant d'apercevoir des algues brunes accrochées aux branches les plus proches de l'eau.

Ces algues : Fucus spiralis  
Fucus vesiculosus  
( algues brunes )

Enteromorpha compressa

Cladophora rupestris  
Acrosiphonia arcta  
( algues vertes )



## **PROPOSITION DE LIMITE**

*Ce site est pour des raisons botaniques et topographiques à peu près comparable au site n°4, cependant l'intérêt paysage r tient au fait de la situation de l'étang, encadré par des zones boisées et ouvert uniquement sur la mer. Cet ensemble de verdure contraste avec les couleurs gris et bruns de la slikke.*

*Sur un plan écologique il est naturel que les échanges entre la mer, qui s'engouffre ici en grande quantité, et l'eau douce du ruisseau confèrent au sol concerné une qualité originale qui se répercute sur la nature des végétaux, qui s'y développent, et leur zonation. De plus les zones humides sont une grande source connaissance pour les phénomènes biocénotiques (relations entre faune et flore dans un milieu : biotope).*

*La route est encore, au-delà du talus, la limite Nord des espaces à protéger pour leur intérêt écologique et paysager ainsi que pour leur caractère typique de la culture et de la nature de la région*

- SITE n° 6 –

### **Nature du site**

Il s'agit d'une vallée boisée limitant les communes de Brélès et Lanildut. Sa limite Sud est artificialisée par la départementale n°28, et elle suit une perpendiculaire à cette route jusqu'au niveau du lieu-dit "La Roudoussière" ou elle se sépare en deux, formant ainsi un "V". Le bourg de Brélès en cache la branche droite qui se termine par une nouvelle limite artificielle : la route nationale ; tandis que la branche gauche suit une direction Nord-Nord-Est sur la commune de Lanildut.

### **Botanique**

La vallée, dans sa partie la plus proche de l'Aber, est plantée d'essences feuillues indigènes donc caractéristiques de la région : Hêtres, Chênes...La végétation y est dense avec une strate herbacée envahissante parcourue par un ruisseau.

La partie qui se prolonge sur la commune de Lanildut est, elle, plantée de conifères.

Quant à la partie qui passe derrière le bourg de Brélès, sa végétation est boisée mais de façon mitée, car les essences feuillues alternent avec des prairies ou des zones de lande à Ajonc.

### **Paysage**

Au-delà de son intérêt floristique, ce site forme un ensemble boisé touffu qui a une grande incidence sur l'observation du littoral (Aber et terre), à partir de Plouarzel.

**PROPOSITION DE LIMITE**

*L'ensemble décrit dans le paragraphe "nature du site " est à retenir pour sa valeur remarquable tant sur le plan paysager que biologique (Botanique, présence du ruisseau...).*

**Remarque : RISQUES DE POLLUTION**

Même si la relative étroitesse de son embouchure le protège, l'Aber est naturellement une zone piège pour les polluants provenant de la mer. Ceci concerne les macropolluants tels que matières plastiques, bois...entraînés par la marée. Ils sont ensuite retenus par la végétation du schorre, mais aussi une pollution chronique à hydrocarbures du fait de la présence d'un trafic maritime sur le rail d'Ouessant.

La pollution peut également provenir de la terre, par l'utilisation de produits de nature chimique. L'eau ruisselant sur les terres des cultures, pour la plupart de type intensif, entraîne ces substances dans la mer. On explique ainsi, par exemple, la présence massive d'espèces capables d'assimiler les nitrates, (nitrophiles) C'est le cas des orties au niveau du Pont Rhun. La relative dilution occasionnée par le flux et reflux de la marée est rarement une solution en soit pour enrayer ce problème, invisible, mais bien réel.

## ANNEXE 2 : DOCUMENTS APPUYANT LA CONCERTATION

Dans sa délibération en date du 24/01/2002, le Conseil Municipal de BRELES a prescrit la révision du PLU, et a défini les modalités de concertation suivantes : Informations au travers du bulletin municipal, exposition en mairie des documents d'études.

Suite à la réunion de travail du 13 février 2003, la commission d'urbanisme a ensuite décidé de compléter ces moyens de concertation avec la population en :

- Mettant en mairie à disposition du public un cahier d'idées et une boîte à idées ;
- Organisant en mairie une exposition des documents de travail pendant un mois, du 17 mars au 17 avril ;
- Assurant des permanences d'élus les samedis 22 et 29 mars de 10h à 12h, et les vendredis 28 mars et 4 avril de 17h à 19h.

### – Réunions publiques

Le 15 janvier 2003, une **réunion publique de concertation avec la population** a été organisée afin de présenter le diagnostic réalisé dans le cadre de la révision du PLU, ainsi que le projet de PADD élaboré par les élus. Cette réunion a notamment permis à la population de s'informer sur la procédure de révision et sur les diverses contraintes techniques et réglementaires à prendre en compte dans le document d'urbanisme.

Une **réunion de concertation spécifique sur l'agriculture** a ensuite été organisée le 5 mars 2003, en présence de tous les exploitants de la commune et de Mme PHILIPPE de la Chambre d'Agriculture.

Le 15 mai 2003, un premier bilan de la concertation a été tiré lors d'une réunion de travail de la commission urbanisme : « La concertation s'est déroulée comme prévue, avec finalement assez peu de remarques. En particulier, aucun agriculteur n'est venu faire de critique sur le zonage proposé en espace rural.

### – Informations du bulletin communal

La population a été régulièrement informée de l'état d'avancement du P.L.U. au travers du bulletin municipal d'information, « Mouez an Ti-Kear », qui paraît chaque semaine.

**NOTE D'INFORMATION (Dimanche 18 avril 2004)**Où en est le dossier du PLU (Plan Local d'Urbanisme) ?

Le Conseil Municipal a décidé, en janvier 2002, de procéder à la révision du P.L.U. Le Bureau d'Etudes GEOLITT a été retenu pour mener à bien ce dossier. Un travail important a été réalisé par la commission d'urbanisme tout au long de l'année 2003.

Deux réunions de sensibilisation ont eu lieu, une pour tous publics et l'autre pour les agriculteurs en présence de Mme PHILIPPE de la Chambre d'Agriculture.

Le Conseil Municipal du 19 janvier 2004 a sollicité Monsieur le Préfet pour le passage de notre dossier à la commission des Sites, notre souhait étant de poursuivre la construction dans des secteurs non-agricoles.

Des complications administratives retardent aujourd'hui l'avancée de ce projet. Cette commission doit donner son avis sur la possibilité ou non de construire sur des espaces proches du rivage : sont concernés les secteurs de Bel Air, de la Roudouxière, de Ker Eol, de Prat Roux, de Pont Rheun et de Keréozen.

Nous ne connaissons toujours pas la date à laquelle le dossier sera examiné. Par la suite, Monsieur le Préfet a un délai de deux mois pour apporter sa réponse, puis le Conseil Municipal pourra arrêter le projet qui partira pour un nouveau délai de trois mois à la consultation des services de l'État.

Par la suite, nous pourrons lancer la procédure d'enquête publique qui va durer un mois puis le Commissaire Enquêteur a un nouveau délai de un mois pour faire connaître sa réponse. Ce n'est qu'à l'issue de toute cette procédure que le Conseil Municipal pourra approuver le nouveau PLU sans doute en mars 2005.

Voilà résumé en quelques lignes le long dénouement de ce dossier qui je l'espère apportera à la commune de nouvelles possibilités de développement, en protégeant l'agriculture mais aussi en nous permettant de répondre à une demande croissante de logements pour accueillir de nouveaux habitants.

REVISION DU PLU : SAISINE DE LA COMMISSION DEPARTEMENTALE DES SITES (Dimanche 25 janvier 2004)

Dans le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU), un certain nombre de zones d'urbanisation futures sont incluses dans les espaces proches du rivage littoral. Aussi, l'article L, 146-4 du Code de l'Urbanisme requiert, « en l'absence de schéma de cohérence territoriale ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatibles avec un schéma de mise en valeur de la mer », que les extensions de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage doivent recevoir l'accord du Préfet après demande motivée par la commune et après avis de la Commission Départementale des sites.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, décide :

- de demander l'accord de Monsieur le Préfet sur les extensions de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage,
- de solliciter l'avis de la Commission Départementale des Sites sur les extensions d'urbanisation dans les espaces proches du rivage et le classement en espaces boisés des boisements les plus significatifs,
- de mandater Monsieur le Maire pour solliciter de Monsieur le Préfet, la consultation de la Commission Départementale des Sites suivant les dispositions de l'article L. 146-4 du Code de l'Urbanisme.

**- Panneaux**

# 1 LE PLAN LOCAL D'URBANISME

### LES OBJECTIFS DE LA LOI

La loi n°200-1208 du 13 décembre 2000 dite "loi SRU" (Solidarité et Renouveau Urbain) a profondément modifié le cadre de l'urbanisme localement et fondamentalement les articles R101 de l'Occupation des Soils (O.S.) en Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Cette loi est entrée en application avec les décrets n°2001-260 du 27 mars 2001.

Elle a pour vocation d'assurer :

- l'équilibre entre le développement urbain (habitat et activités) et la préservation des espaces naturels (parcs, paysages, écologiques...),
- la diversité des fonctions urbaines et le mixte social dans l'habitat urbain et rural (implantation d'équipements commerciaux, sports, culturels... dans des zones d'habitat),
- une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux.

*Solidarité - Précaution - Participation*

Le Plan Local d'Urbanisme expose le diagnostic ébauché au regard des prévisions économiques et démographiques et précise les besoins répondus et le cadre de développement économique, d'aménagement et de l'espace, de développement et d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Il présente le Projet d'Aménagement et de Développement Durable retenus par la commune.

Le concept de développement durable s'appuie sur les certains principes :

- Principe de solidarité : concilier entre les présentes et les générations. Le développement doit profiter à toutes les populations.
- Principe de précaution : ce doit être la possibilité de revenir sur des actions quand on s'aperçoit que ces actions ont des conséquences.
- Principe de participation : associer la population aux prises de décisions.

Contre le régime de l'urbanisme et les règles générales et les servitudes d'urbanisme des sols pour atteindre les objectifs de la loi précitée (aménagement des sols, la nature des constructions autorisées, les règles d'aménagement...).

### LA PROCÉDURE

La délibération précède les modalités de la concertation avec la population.

# 2 LE PLAN LOCAL D'URBANISME

### LES CINQ DOCUMENTS

#### LE RAPPORT DE PRESENTATION

- expose le diagnostic,
- analyse l'état initial de l'environnement,
- explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et la délimitation des zones,
- évalue les impacts des choix retenus de plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le socle de préservation et de stabilité de l'aire.

#### LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

- définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et d'améliorer la qualité architecturale et l'environnement,
- précise, par exemple, les mesures de lutte à poursuivre les centres villes ou les quartiers, les caractéristiques et le traitement des rues, les axes piétonniers et pistes cyclables et des espaces et ouvrages publics à concevoir, à maintenir ou à créer, les mesures de lutte à assurer la préservation des paysages...

#### LE REGLEMENT

- détermine les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N),
- fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.

#### LES DOCUMENTS GRAPHIQUES

- détermine et expose précisément pour les zones U, AU, A et N,
- fait apparaître les espaces naturels classés (ENC), les emplacements réservés, les éléments de paysage, les monuments, sites... à protéger et à mettre en valeur pour différents motifs...

#### LES ANNEXES

Elles listent et, dans la mesure du possible, précisent les documents graphiques :

- les servitudes d'urbanisme,
- les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et les systèmes d'alimentation des écoles, crèches ou en cours de réalisation...

### LES TYPES DE ZONES

#### LES ZONES URBAINES : ZONES U

- secteurs d'urbanisés ;
- secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implémenter.

#### LES ZONES À URBANISER : ZONES AU

- secteurs à caractère naturel de linéaire à être ouverts à l'urbanisation ;
- lorsque les voies publiques et les réseaux (eau, électricité et réseaux enterrés) proches d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implémenter dans l'ensemble de cette zone, le PADD et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation ou l'équipement de la zone prévue par le PADD et le règlement ;
- lorsque les sols publics et les réseaux proches d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implémenter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être à l'initiative d'une modification ou d'une révision du PLU.

#### LES ZONES AGRICOLES : ZONES A

- secteurs équipés de sols, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à responsabilité agricole sont seules autorisées en zone A.

#### LES ZONES NATURELLES : ZONES N

- secteurs équipés de sols, 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.

# 3 LE PLAN LOCAL D'URBANISME

## REVISION DU PLU DE BRELES

### LA PROCÉDURE

- 24 janvier 2002 : délibération du Conseil Municipal précisant la nature de son Plan d'Orientation des Communes de Plan Local d'Urbanisme, et définissant les modalités de concertation établies ;
- Information au Maire du Maire municipal ;
- Épuration et mise des documents à jour.

Le PLU est en cours d'étude, les documents sont mis à disposition de public au Maire et à la demande de leur élaboration. Permettre la mise à disposition des passe-avant et des articles à lire d'information.

### PRESENTATION DE LA COMMUNE DE BRELES

#### SITUATION ADMINISTRATIVE

- Département de l'Ardèche (29), arrondissement de Brélès.
- Commune de la Communauté de Communes du Pays d'Ardeche, 30 923 habitants.

#### DEMOGRAPHIE, LOGEMENTS ET ACTIVITES


- Superficie : 405 hectares soit 249 hectares sans terres cultivées en 1999.
- Surface de 52 hectares en eau.
- La population en augmentation spectaculaire entre 1962 et 1990 (p. 163 habitants), stagne entre 1990 et 1999, et baisse (perte 0,05% de la population à moins de 20 ans).
- Taux de chômage 0,06% (7%, contre 11,2% dans l'ensemble du département de l'Ardèche).
- 70 % des actifs travaillent à l'étranger de la commune.
- 256 logements recensés en 1999 dont 18,8% résidences secondaires et 1% logements vacants.
- 83% de propriétaires.

#### MILIEU NATURELS

- Escarpement argilo-sableux, le paysage de Brélès compte plusieurs types de milieux naturels :
  - La Bange d'altitude (de 1 025-1035), avec la vallée et son marais médian ;
  - Les vallées des rivières locales ;
  - Les parcelles boisées de 100-150 ha de châtaigniers, et les massifs de châtaigniers et de chênes ;
  - L'espace rural agricole.


#### ELEMENTS PARTICULIERS DU PAYSAGE

- Présence d'un axe principal, axe paysan, de Brélès, d'Ardeche, de la commune de Brélès.
- De nombreux éléments de patrimoine : châteaux, fermes, fermes, fermes, fermes...
- Un développement et de l'urbanisme concret de sites de centre-ville.
- De nombreux sites agricoles des années 1970 et 1980.

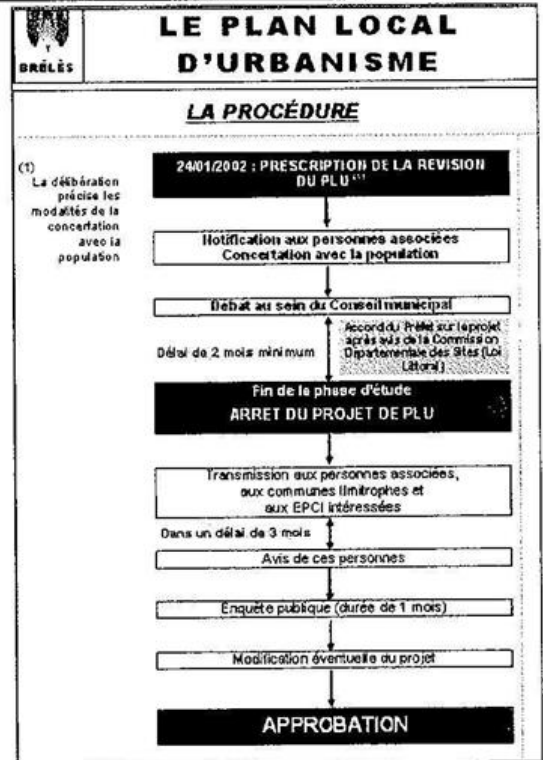













© Photographie IGN - Mars 2003


## LE PLAN LOCAL D'URBANISME : PRESENTATION DE LA COMMUNE



Brélès le 14/01/2002, photo aérienne IGN



 <b>BRÉLÈS</b>	<h2>Révision du PLU : Étude Paysagère</h2>
<p><b>LE PATRIMOINE NATUREL</b></p> <p>Encore largement agricole, le paysage de Brélès compte plusieurs types de milieux 'naturels' :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La frange Ouest littorale de l'Aber-Ildut, avec sa vasière et son marais maritime ;</li> <li>• Les vallées aux rives boisées ;</li> <li>• Les parcs boisés autour du Château de Kergoadès, et des manoirs de Broscaivel et de Koroulas ;</li> <li>• L'espace rural agricole.</li> </ul> <p><b>LES LIMITES PAYSAGÈRES</b></p> <p>L'urbanisation de la commune est concentrée au niveau du bourg qui est lui-même totalement excentré à l'ouest du territoire communal. La partie de la commune a gardé un aspect rural, caractérisé par un relief marqué par plusieurs petits vallons, et par la présence de nombreux hameaux (agricoles et / ou résidentiels).</p> <p>La commune offre donc différents types de paysage :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une façade littorale, assez peu perceptible (Fond de l'Aber-Ildut), qui comporte notamment un marais maritime, des landes et des bosquets feuillus.</li> <li>• Un plateau agricole, entaillé par 3 cours d'eau principaux (source de l'Aber-Ildut ; ruisseau de la Roudouesière ; ruisseau de Prat-Rouz), et relativement boisé.</li> <li>• Le centre bourg nettement aggloméré de Brélès, en position géographique dominante.</li> </ul> <p><b>ÉLÉMENTS PARTICULIERS DU PAYSAGE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Plusieurs châteaux et manoirs, aux parcs boisés : Bel Air, Kergoadès, Broscaivel, Koroulas.</li> <li>• De nombreux éléments de petit patrimoine : croix, calvaires, lavoirs, fontaines, murs, pigeonniers...</li> <li>• Un bâti traditionnel agricole de qualité, disséminé sur tout le territoire.</li> </ul>	 <p style="text-align: center;">Fond de l'Aber-Ildut</p>    <p style="text-align: center;">Château de Kergoadès Château de Broscaivel Château de Koroulas</p>    <p style="text-align: center;">Lavoir de Roudouesière Château de Broscaivel Manoir de Koroulas</p>    <p style="text-align: center;">Lavoir de Roudouesière Château de Broscaivel Manoir de Koroulas</p>

 <b>BRÉLÈS</b>	<h2>LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'URBANISME ET D'AMÉNAGEMENT DÉFINIES PAR LA COMMUNE DE BRÉLÈS</h2>
<b>➔ ASSURER LE DÉVELOPPEMENT MODÉRÉ DE LA POPULATION</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>0 Maintenir le niveau de croissance observé depuis 1999, soit 6 maisons neuves / an en moyenne</li> <li>0 En diversifiant l'offre :             <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Proposer des terrains constructibles prioritairement au niveau du centre bourg</li> <li>&gt; Permettre la densification de certains hameaux</li> <li>&gt; Permettre les rénovations et les changements d'affectation du bâti existant</li> </ul> </li> <li>0 Poursuivre la mise en valeur des espaces publics du bourg</li> <li>0 Améliorer les équipements publics existants</li> </ul>	
<b>➔ DYNAMISER LE TISSU ÉCONOMIQUE DE LA COMMUNE</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>0 Préserver l'agriculture, activité prépondérante sur Brélès</li> <li>0 Développer les structures commerciales et l'activité touristique             <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; 'Capturer' l'attention des touristes qui transitent sur la commune</li> <li>&gt; Inscrire des réserves foncières au P.L.U.</li> <li>&gt; Rendre la commune la plus attractive possible</li> </ul> </li> <li>0 Accueillir des activités artisanales et commerciales</li> </ul>	
<b>➔ METTRE EN VALEUR ET VALORISER ÉCONOMIQUEMENT L'ENVIRONNEMENT</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>0 Préserver le petit patrimoine bâti (lavoirs, fontaines, fours, croix, calvaires...) et naturel (Aber-Ildut), ruisseaux, haies bocagères, sentiers...)</li> <li>0 Rendre de ce fait le cadre de vie le plus agréable possible, ce qui contribuera à retenir et à attirer la population tant résidentielle que touristique.</li> </ul>	