

Présentation du zonage et du règlement

Prise en compte des évolutions législatives

PRISE EN COMPTE DES ÉLÉMENTS NATURELS À L'ÉCHELLE DE LA COMMUNE

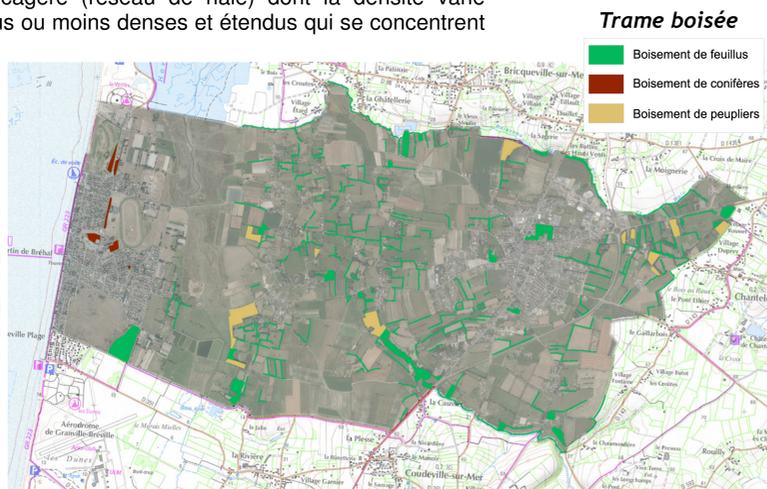
Trames vertes

Rappel : Inventaire des espaces boisés

La trame verte est un élément majeur de structuration du paysage et de l'environnement de Bréhal. On distingue la trame bocagère (réseau de haie) dont la densité varie fortement sur le territoire, et les bois plus ou moins denses et étendus qui se concentrent majoritairement dans les fonds de vallon.

Un certain nombre de boisements sont des peupleraies ou des plantations de conifères, sans intérêt écologique.

Aucun EBC n'existe au PLU actuel, seuls quelques boisements ont été identifiés comme des espaces boisés à préserver, ainsi que quelques haies bordant l'agglomération et situées en zone d'urbanisation future. Environ la moitié des boisement protégés sont des peupleraies.

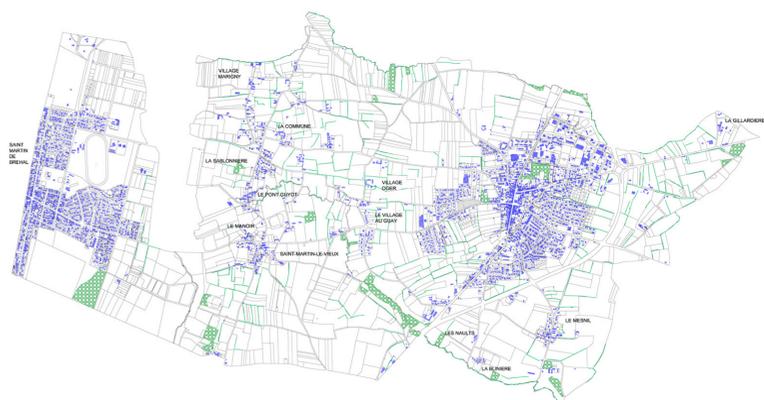


Trame boisée

- Boisement de feuillus
- Boisement de conifères
- Boisement de peupliers

Loi ENE
Loi pour l'Engagement National pour l'Environnement

Dans le nouveau PLU, les inventaires de terrain ont permis de réactualiser les outils de protection de la trame verte. Les boisements sont protégés sous la forme d'EBC, alors que les haies sont identifiées et protégées au titre de l'article L 151-23 du CU. Les peupleraies ne sont pas identifiées.



Trames bleues (réseau hydrographique et zones humides)

Un inventaire communal des zones humides a été réalisé en 2017, sur la base de l'arrêté ministériel du 1er octobre 2009 qui associe des critères floristiques et pédologiques actualisés par l'arrêt du Conseil d'Etat du 22 février 2017.

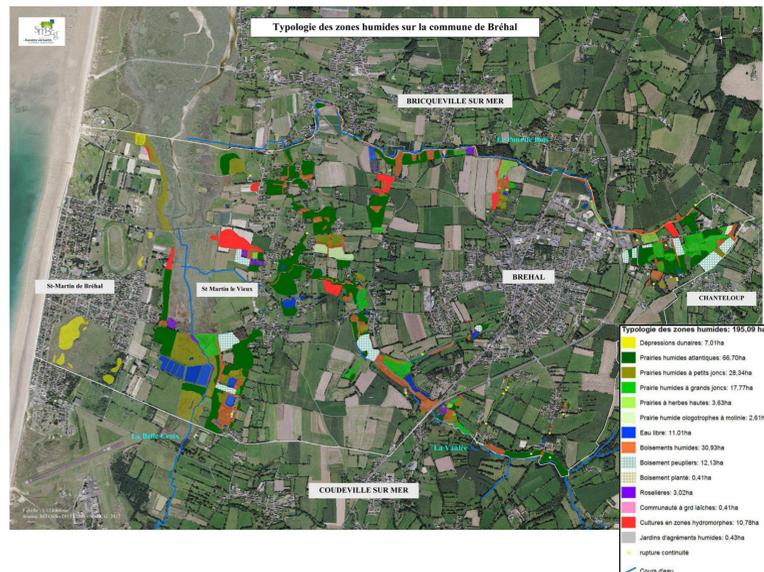
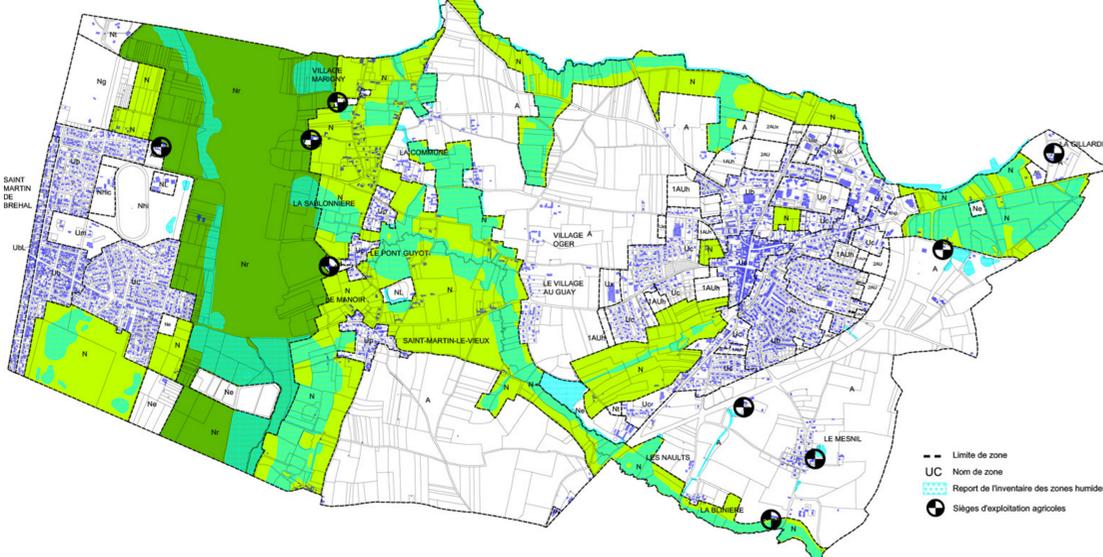
Les zones humides font l'objet d'une protection à double titre dans le nouveau PLU :

- report d'une trame graphique permettant d'interdire toute construction nouvelle sur ces zones humides.
- extension des zones naturelles du PLU quand les zones humides constituent des corridors écologiques participant à la trame verte ou bleue.

L'intégration de l'inventaire des zones humides et l'extension des zones Naturelles ne concernent pas des sièges d'exploitation agricoles ni des zones constructibles du nouveau PLU.

L'inventaire identifie près de 200 ha de zones humides, principalement des prairies ou des boisements humides. Ces zones humides se concentrent le long des vallées des ruisseaux de la Vanlée et du Pont, mais aussi au fond du havre de la Vanlée ou bien à l'est du bourg au sud de la Rd 13.

Report des zones humides et délimitation des zones N du futur PLU



Loi ALUR
Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové

Rappel du contexte législatif concernant le micro-pastillage et les STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées).

La loi ALUR (Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové) n° 2014-366, entrée en vigueur le 24 mars 2014, a apporté plusieurs modifications au code de l'urbanisme concernant des chapitres traitant des PLU.

L'une d'elles est la réduction du pastillage dans les zones agricoles et naturelles. La loi prévoit de rendre exceptionnelle la possibilité d'utiliser le « pastillage », qui permet de délimiter, en zone agricole et naturelle, des STECAL. Pour renforcer la maîtrise de l'urbanisation sur ces territoires, ces « pastilles » seront désormais délimitées avec l'accord du préfet et après avis de la CDPENAF (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers).

En dehors de ces pastilles, les possibilités d'évolution sont limitées aux extensions des habitations, aux changements de destination et aux constructions d'annexes, sans compromettre l'activité agricole ou la qualité des paysages.

Aujourd'hui, le règlement des zones Na du PLU actuel autorise :

1. Le changement d'affectation des bâtiments existants pour un usage résidentiel (sous réserve que leur intérêt architectural ou patrimonial le justifie)
2. L'aménagement, l'extension mesurée des constructions existantes (y compris à usage d'activité) et la construction d'annexes.

En zone A, le PLU actuel autorise pour les bâtiments identifiés sur le plan de zonage : restauration d'un bâtiment existant, changement de destination et extension mesurée des bâtiments existants.

Pour le futur PLU : le zonage évolue avec la disparition du micro-pastillage Na.

Les principes d'évolution du bâti actuellement prévus dans l'espace rural (zones Na) peuvent être globalement reconduits dans le nouveau PLU, mais en **encadrant plus fortement les possibilités de changement de destination et en limitant les possibilités d'extensions aux seules habitations**. Concernant le changement de destination, les règles peuvent être durcies (précisées la notion de constructions patrimoniales, éviter la réhabilitation de ruines).

Identification du bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone A et N

Dans le nouveau PLU, le changement de destination doit répondre à différentes conditions fixées par le zonage ou le règlement :

- Présentation des critères permettant d'identifier le bâti pouvant changer de destination :
- présenter majoritairement les caractéristiques d'une construction en maçonnerie traditionnelle (en pierre ou en terre), représentatives du patrimoine bâti ancien.
 - que l'essentiel de la structure originelle du bâtiment existe encore (murs porteurs, voire charpente ou toiture),

Après identification, cinq critères s'ajoutent pour autoriser le changement de destination :

- que l'aménagement préserve le caractère architectural original ;
- que la surface de plancher soit au minimum de 70 m² si le changement de destination induit la création d'un foyer nouveau.
- que cet aménagement soit réalisé dans le volume du bâtiment existant.
- qu'il n'y ait plus manifestement et définitivement de bâtiment ou installation agricole, localisé à moins de 100 m du bâti concerné, sauf en cas de diversification de l'activité pour l'exploitation concernée.
- que le changement de destination soit accepté par la CDPENAF