Actualisation du P.L.U.

Dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Associées, les services de la Préfecture ont émis un avis défavorable sur le projet, au motif d'une consommation foncière jugée excessive.
Les avis de la CDPENAF et de la Chambre d'agriculture sont eux aussi défavorables, du fait du même constat.

Cet avis défavorable nécessite de modifier le dossier et de procéder à un nouvel arrêt de projet du PLU.
Les principales modifications apportées au dossier de PLU pour répondre à cette remarque sont présentées par la suite.

1 - Présentation de l'avis des services de la Préfecture :

*** Concernant la consommation foncière :**
Le PLU mobilise des leviers permettant de limiter la consommation foncière (remise sur le marché d'une trentaine de logements vacants, production de 110 logements en densification ou dans les dents creuses, densité minimale de 18 logts/ha).
Pour autant, il induit **une consommation foncière trop importante**, proche de **30 ha** en intégrant les Emplacements réservés pour voirie et donc supérieure à celle observée ces 11 dernières années.
Parmi les **25 ha** dédiés à l'habitat, **le bloc de 10 ha lié à la ZAC**, sur des terres agricoles, interroge.
Les OAP ne s'inscrivent pas dans une véritable logique de développement durable, ne traitant pas assez de l'insertion urbaine ou paysagère ou bien des enjeux de déplacements inter-quartiers.
Dans la perspective de l'approbation du PLUi dans quelques années, le PLU de Bréhal pourrait ainsi se limiter à n'ouvrir à l'urbanisation que certains secteurs permettant de répondre aux besoins de logements à courts termes, sur des parcelles de moindre enjeux agricoles (parcelles enclavées dans le bourg ou bien enclavée entre le bourg et la déviation RD 972).
La part des zones 2AU pourrait aussi être augmentée dans la distribution des zones AU du PLU.

*** Règlement des zones 2AU :**
Le règlement des zones 2AU ne doit pas autoriser les « équipements d'infrastructures ayant vocation à desservir les futures constructions ».

*** Application de la loi littoral :**
Les différentes dispositions de la loi littoral sont bien intégrées. Cependant, le règlement de la zone doit être resserré car la dérogation à l'article L121-10 ne concerne que les bâtiments nécessaires aux activités de l'exploitation. La formulation faisant référence à des « activités dans le prolongement de l'acte de production » est trop large.

En conclusion, **l'avis de la Préfecture est défavorable.**

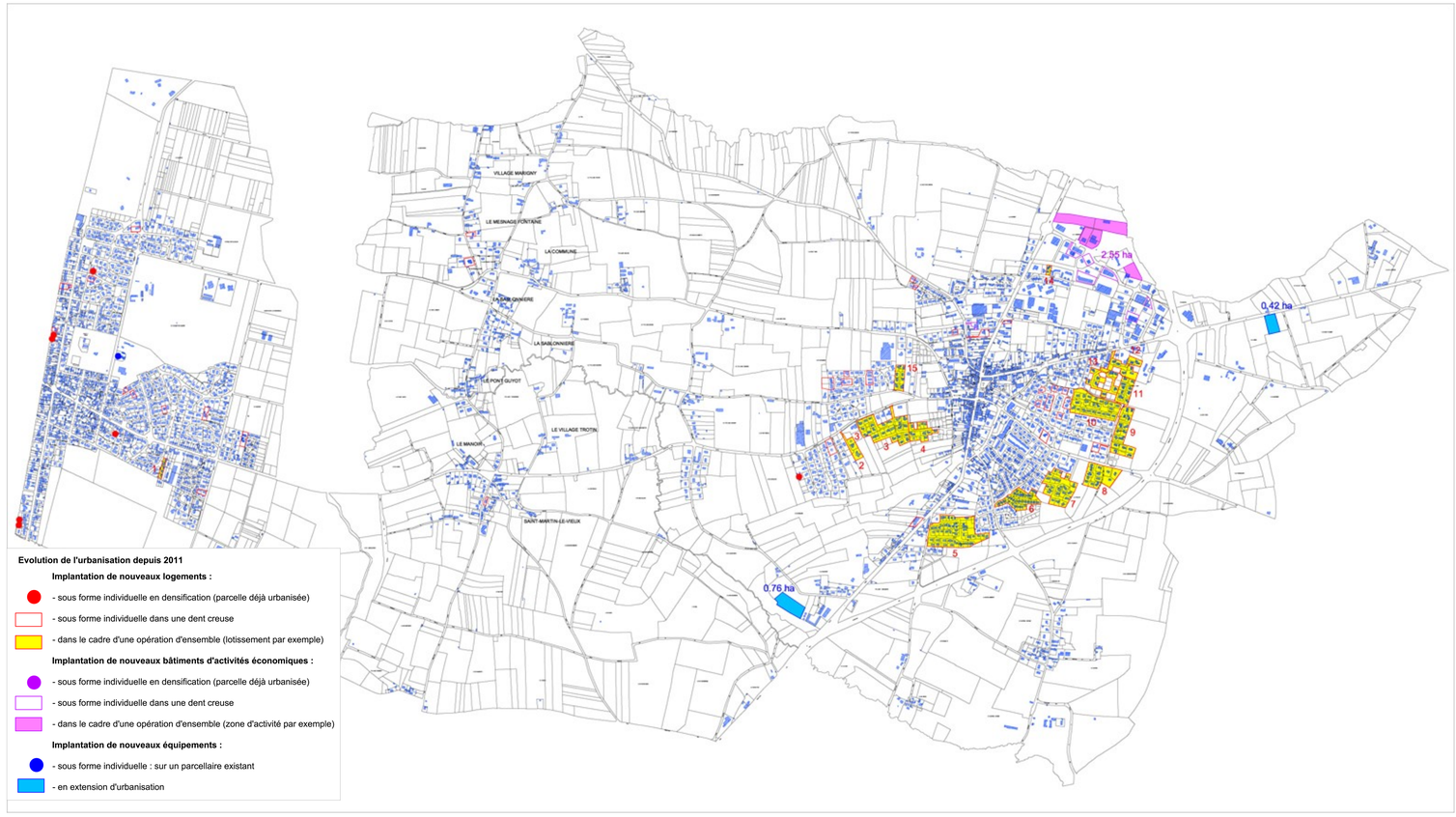
2 - Adaptation du projet pour réduire la consommation foncière

2.1 - Mise à jour de la mesure de la consommation foncière

Le PLU arrêté en mars 2020 intégrait une analyse de la consommation foncière mesurée sur la période 2007-2019. Pour se mettre en conformité avec les textes législatifs qui demandent une analyse portant sur une période de 10 ans, l'analyse est donc actualisée en s'appliquant à la période 2011-2021.

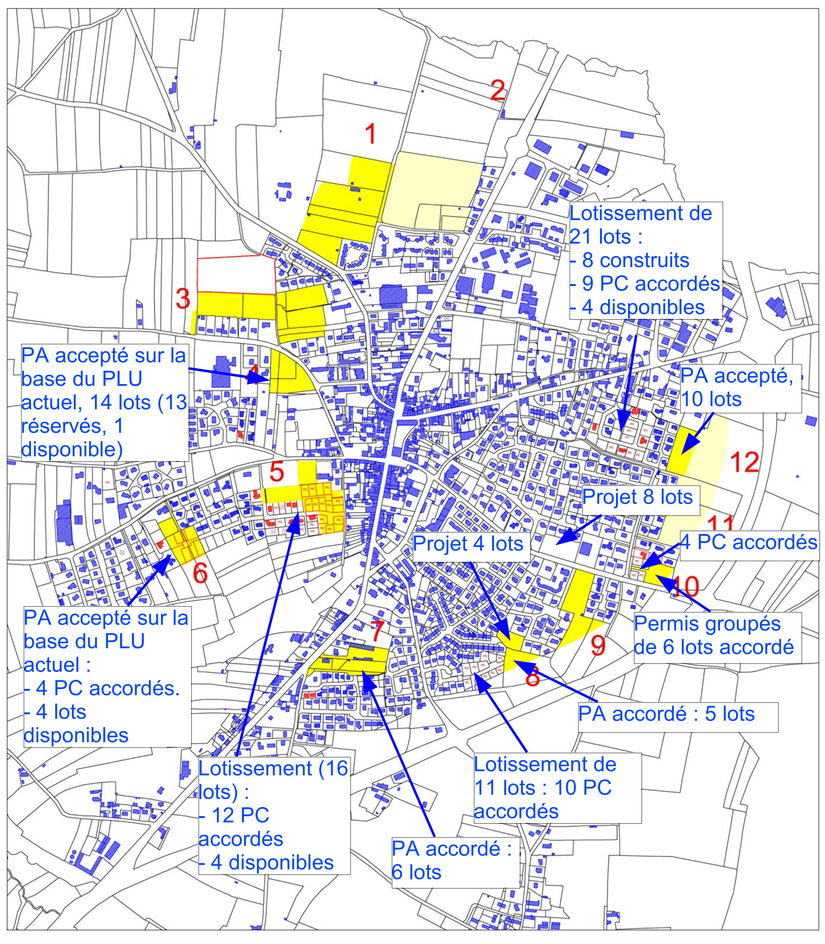
Cette nouvelle analyse confirme les valeurs initialement analysées, la consommation foncière s'élève à une valeur moyenne de 2.32 ha/an sur cette période, principalement en lien avec des projets d'habitat.

	2007-2019	Conso annuelle	2011-2021	Conso annuelle
Habitat	25,46 ha	1,96 ha	20,54 ha	1,86 ha
Activités	3,15 ha	0,24 ha	3,81 ha	0,34 ha
Equipements	0,42 ha	0,03 ha	1,18 ha	0,10 ha
Total	26,51 ha	2,23 ha	25,53 ha	2,32 ha



2.2 Prise en compte des projets déjà réalisés ou programmés à court terme

Le plan ci-contre tient compte des constructions récemment réalisées sur la commune.
Ce plan indique aussi les projets de logements qui vont se réaliser dans les prochains mois.
Ce sont ainsi 45 PC qui ont été déposés sur le centre-bourg de Bréhal, induisant donc la construction d'autant de logements dans la prochaine année.
Les autres projets autorisés ou en cours de conception permettront ensuite de réaliser 60 logements l'année suivante.



DECEMBRE 2021
74C, rue de Paris
CS 33 105
35031 RENNES Cedex
Tel: 02.99.22.78.00
contact@atcanal.fr
www.atcanal.fr
BHP PLB/FR/AL

Actualisation du P.L.U.

2.3 - Actualisation du projet de développement pour réduire la consommation foncière :

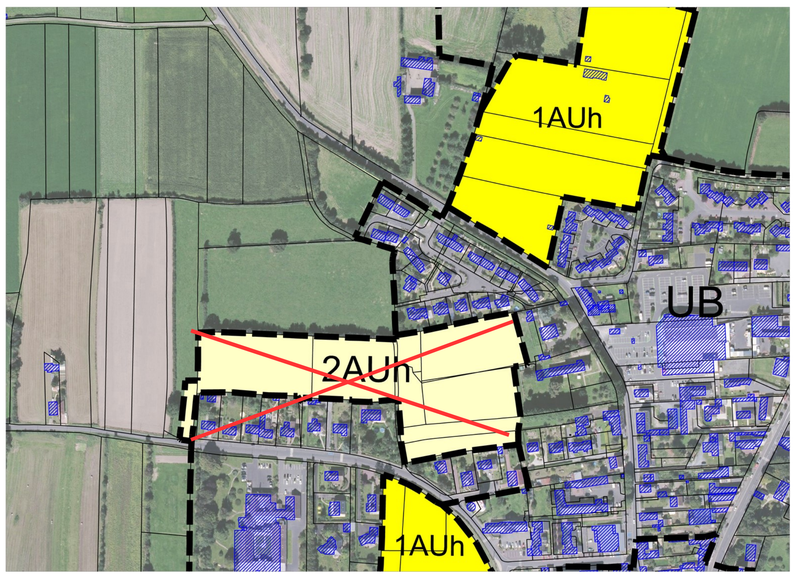
2.3.1 - Réduction des zones de projet sur la partie nord (secteur de la ZAC).

La première tranche de la ZAC (zone 1AUh de 3,3 ha) peut être conservée en zone 1AUh, permettant à la collectivité de réaliser la première partie de ce nouveau quartier, selon les modalités définies dans le dossier de réalisation de ZAC. La deuxième tranche (zone 2AU de 3,7 ha) est supprimée et classée en zone A, et sera requestionnée dans le cadre de l'élaboration du futur PLUi.
La zone 2AUx est aussi réduite, passant de 3,75 ha à 2,16 ha. (- 1,59 ha).

La voirie structurante prévue en périphérie du quartier n'a de sens que dans le cas de la réalisation de l'ensemble du projet. Ses amorces peuvent donc être réalisées dans le cadre de l'aménagement des deux zones d'habitat au sud et d'activités au nord, puis la plus grande partie de le voirie sera réalisée dans le cadre de l'aménagement de la partie centrale.
Pour la zone d'activité, le nouveau zonage permet de réaliser une zone sur 2,6 ha, avec une voirie en bouclage provisoire

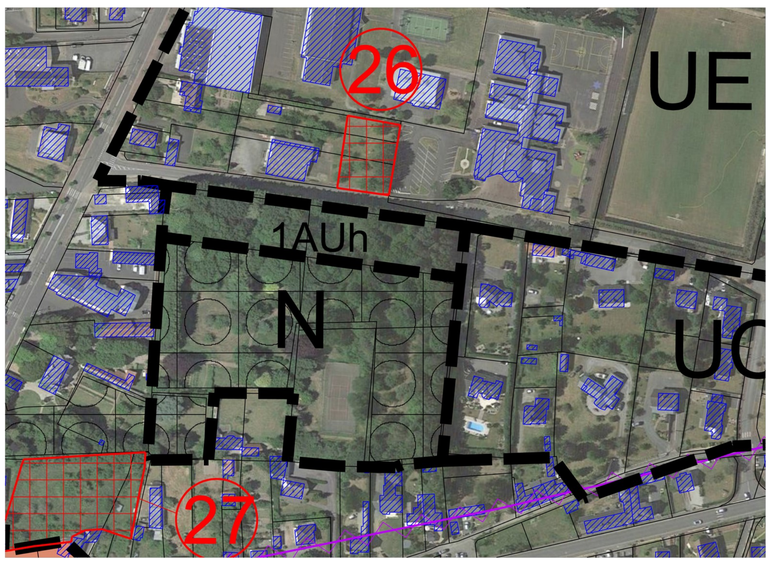
2.3.2 - Réduction des zones de projet sur la partie ouest

Le secteur 2AUh à l'ouest est difficilement accessible (localisation en arrière d'un espace bâti), il est donc décidé de supprimer cette zone 2AUh d'une superficie de 2,7 ha, pour réduire la consommation foncière globale du projet.

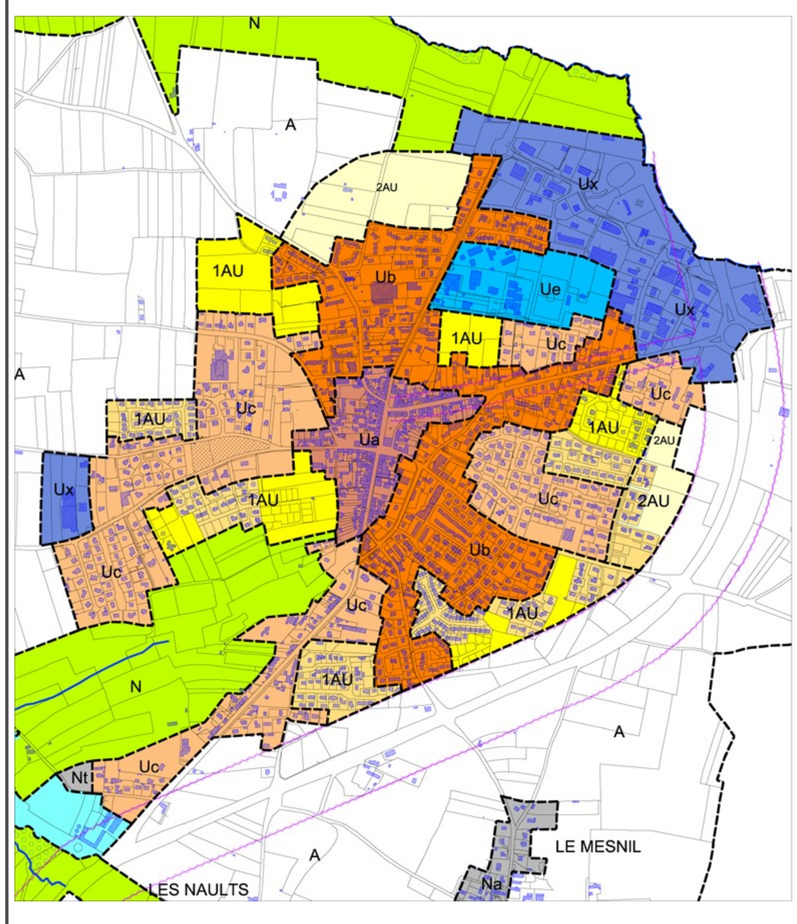


2.3.3 - Modification du zonage sur le parc

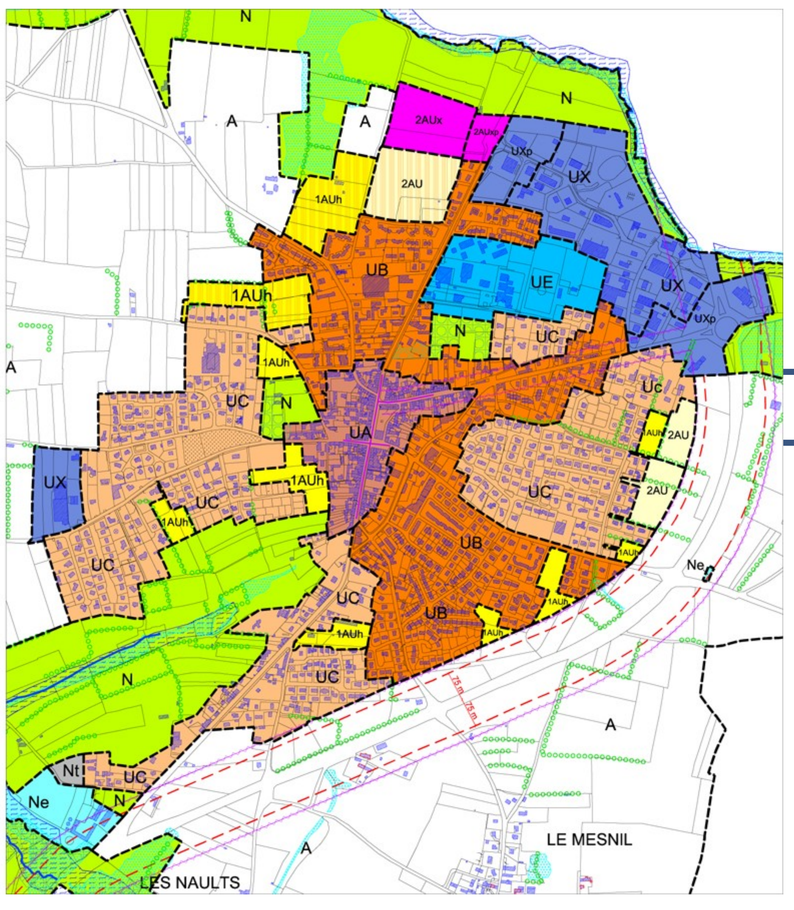
Le parc boisé classé en zone N et protégé par des EBC au cœur du bourg de Bréhal représente un espace de projet potentiel selon les services de l'Etat, il est demandé d'intégrer un secteur de constructibilité sur une partie de ce parc pour participer à la densification de la ville et réduire les extensions urbaines. Cette surface passe donc d'une zone d'équipement à une zone d'habitat, tout en permettant de préserver une partie du parc et notamment son patrimoine bâti et végétal.



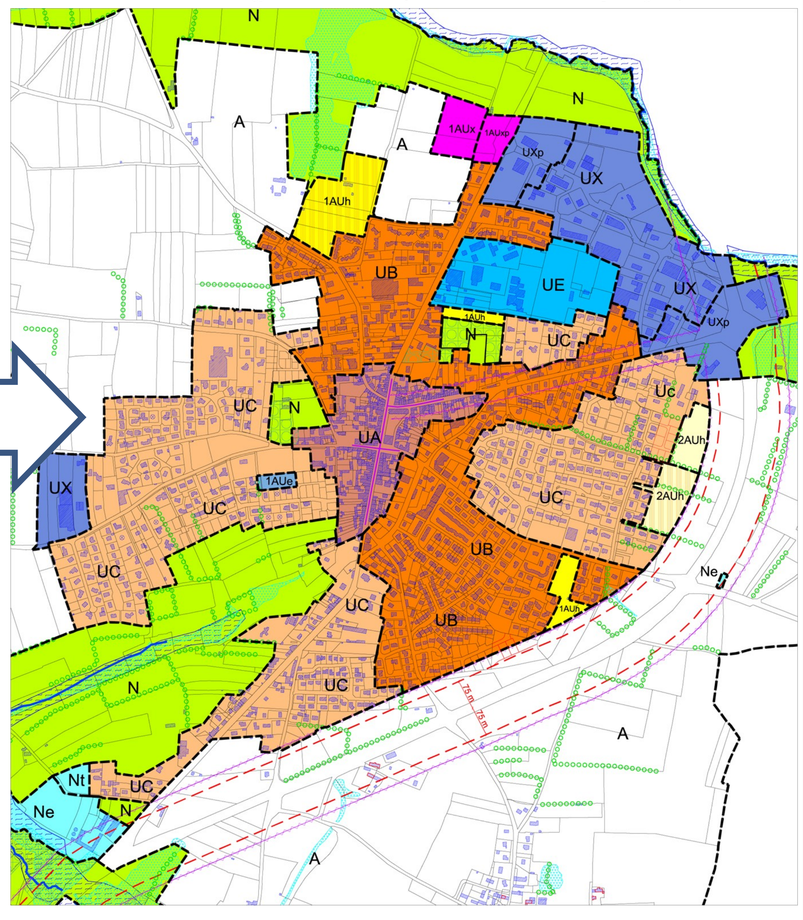
Zonage actuel



Zonage préalable (2eme arrêt de projet)



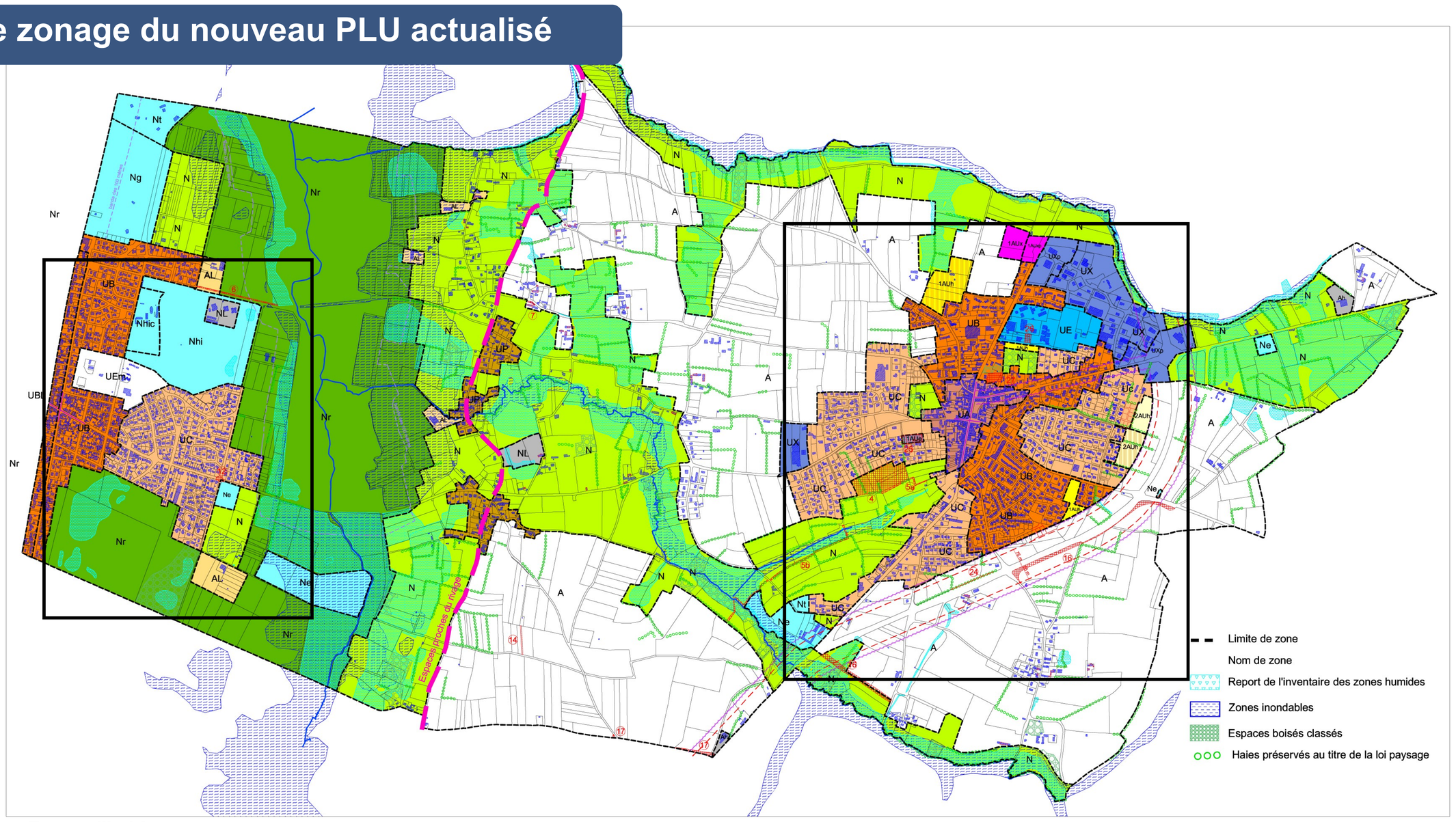
Zonage modifié (3eme arrêt de projet)



74C, rue de Paris
CS 33 105
35031 RENNES Cedex
Tel: 02.99.22.78.00
contact@atcanal.fr
www.atcanal.fr
BHP PLB/FR/AL

Actualisation du P.L.U.

Le zonage du nouveau PLU actualisé



Zones d'habitat :

- Zone UA : centre urbain traditionnel (cœur de ville)
- Zone UB : quartier intermédiaire en périphérie du centre-ville et centre de Saint-Martin de Bréhal
- Zone UC : tissu pavillonnaire périphérique des deux agglomérations.
- Zone UM : zone en lien avec la valorisation de la Place Monaco et le développement touristique
- Zone UP : hameaux en partie composés d'un tissu urbain ancien.
- Zone Ue : zone réservée aux équipements publics et collectifs.

Zones agricoles et naturelles :

- Zone A : zone agricole permettant le développement de l'activité agricole mais aussi l'évolution du bâti existant.
- Zone AL : zone agricole localisée dans les espaces proches du rivage.
- Zone N : zone naturelle de protection des paysage et des milieux naturels
- Zone Nr : zone naturelle de protection des espaces naturels remarquables
- Zone Nhi : zone de l'hippodrome (Nhic pour la partie autorisant des constructions nouvelles)
- Zone Ne : secteur d'équipements publics d'intérêt général ou collectif

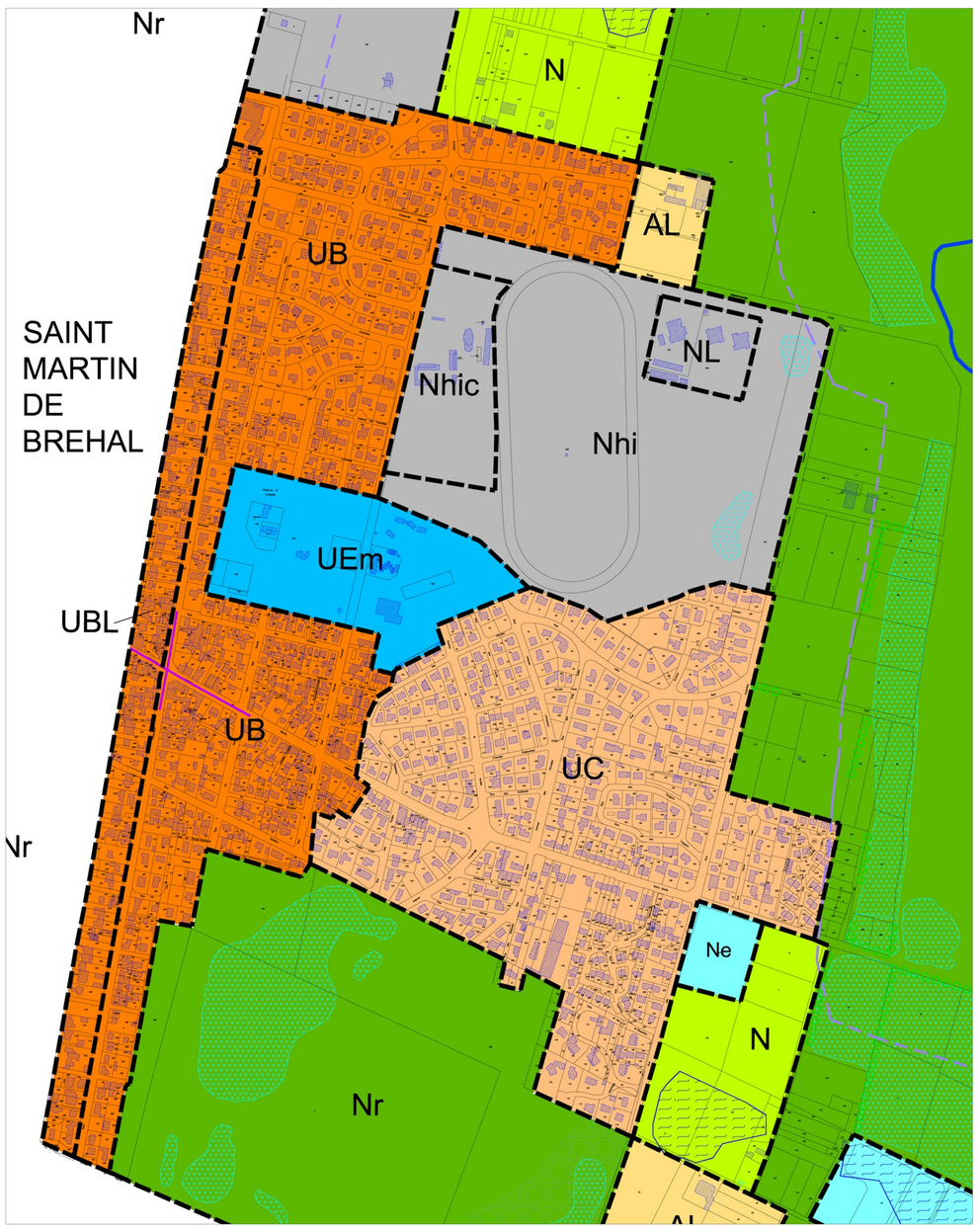
Zones d'urbanisation futures :

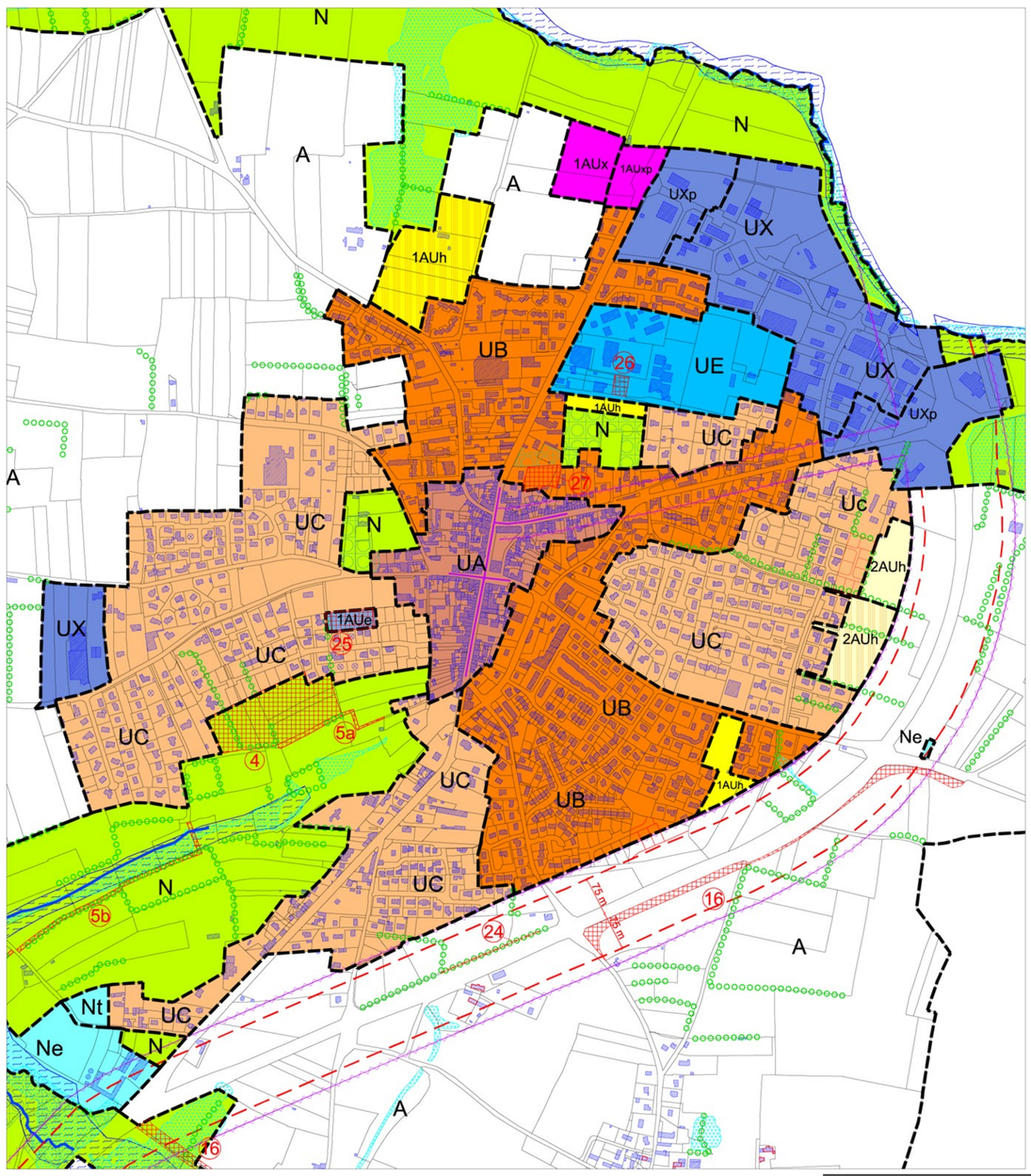
- Zone 1AUh : zone d'urbanisation future à dominante d'habitat.
- Zone 2AU : réserve foncière en vue d'une urbanisation future
- Zone 2AUx : réserve foncière pour l'extension de la zone d'activité.

Zones d'activités :

- Zone UX : zones à vocation artisanale, industrielle et commerciale
- Zone UXp : zones d'activité avec des prescriptions paysagères particulières.

- Zone Ng : secteur du golf.
- Zone Nt : terrains de camping et de caravanage
- Zone NL : zone de loisirs





DECEMBRE 2021

74C, rue de Paris
CS 33 105
35031 RENNES Cedex
Tel: 02.99.22.78.00
contact@atcanal.fr
www.atcanal.fr
BHP PLB/FR/AL