

Les principaux enseignements du diagnostic

Une commune située dans une zone géographique dynamique

Une pression foncière très forte sur le territoire communal qui résulte de la superposition de plusieurs facteurs territoriaux :

- **La pression touristique** (40 % de résidences secondaires en 1999)
 - **La triple pression résidentielle** (phénomène périurbain dans le bassin granvillais ; arrivée de jeunes retraités et développement économique local)
-

Des tendances qui vont s'amplifier :

- L'attractivité du littoral va persister et le développement va se reporter dans l'intérieur des terres
- Le phénomène national de vieillissement de la population va assurer le maintien des flux migratoires de jeunes retraités
- Le dynamisme du pôle urbain de Granville semble durable
- L'amélioration du réseau d'infrastructures routières va soutenir le développement démographique et économique

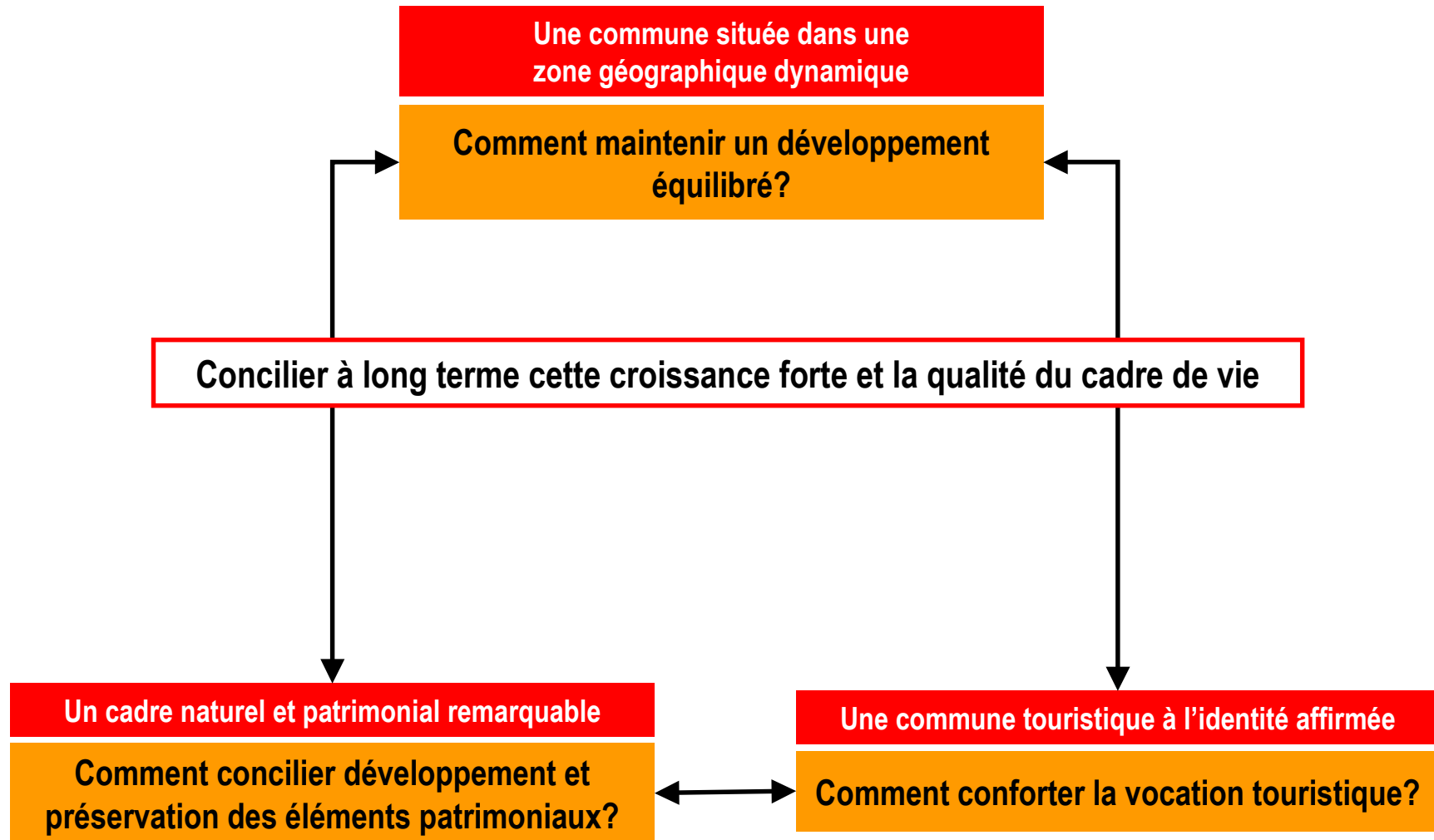
Une commune touristique à l'identité affirmée

- Une commune littorale dotée d'une station balnéaire : Saint Martin de Bréhal
- Une population qui atteint environ 7000 habitants en été
- Des équipements touristiques nombreux et variés
- Une volonté de développement de l'arrière pays avec l'appartenance à la Communauté de Communes « Entre plage et bocage »

Un cadre naturel et patrimonial remarquable

- La présence d'un ensemble naturel remarquable : le Havre de la Vanlée
- Deux espaces naturels intéressants à proximité du bourg : vallée de la Clairette et vallée du Pont de Bois
- Des éléments bâtis à protéger (église de saint Martin le Vieux, petits éléments patrimoniaux,...)
- Un cadre de vie rural encore préservé

Les enjeux territoriaux sur la commune



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de Bréhal

Préambule

Le projet d'Aménagement et de Développement Durable définit les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune.

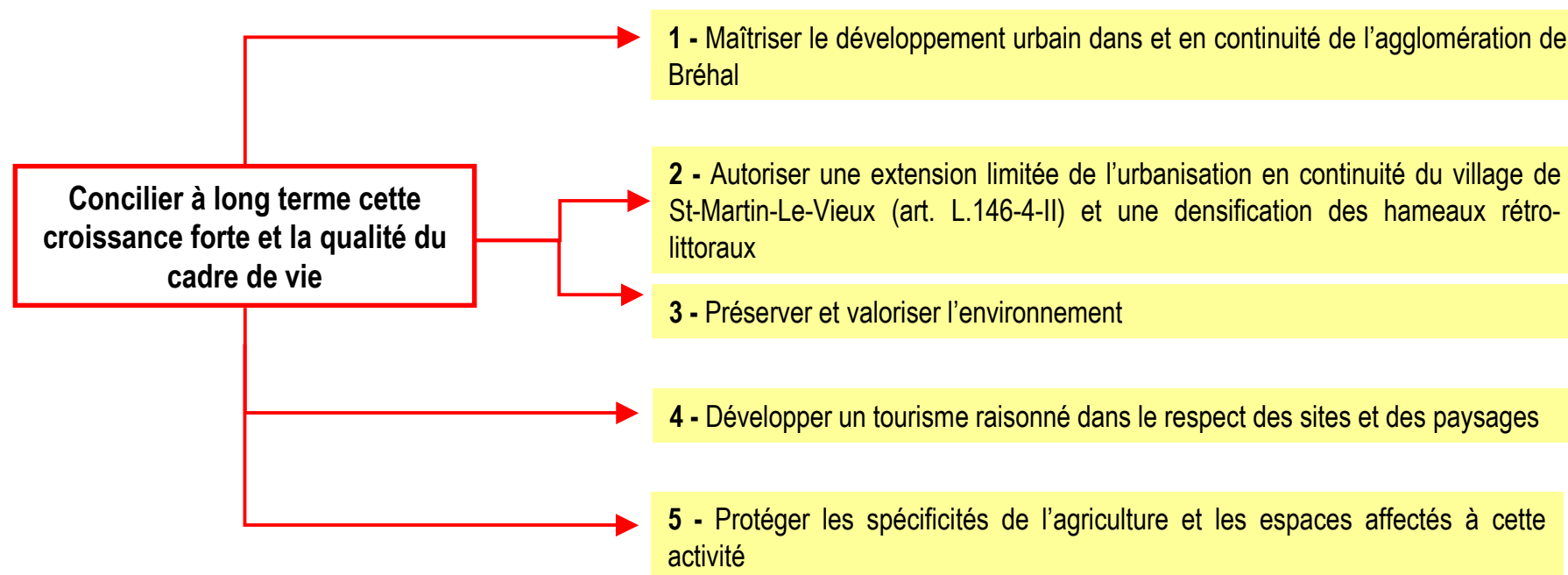
Le P.A.D.D. a trois rôles :

Il expose de façon synthétique et immédiatement compréhensible le projet d'aménagement retenu par la commune

Il constitue un référent pour la gestion future du P.L.U. dans la mesure où les choix de procédures se feront sur la base de la remise en cause ou non de son économie générale

Il est un lien de cohérence interne dans le dossier de P.L.U., les orientations d'aménagement et le règlement (écrit et graphique) sont élaborés en cohérence avec le P.A.D.D.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable a pour ambition de répondre aux problèmes et enjeux posés dans le diagnostic. Il exprime le **projet communal** pour les 7 à 10 ans à venir. Il se décline suivant cinq axes principaux :



1- Maîtriser le développement urbain dans l'agglomération de Bréhal

1-1- Organiser de manière cohérente le développement urbain autour de l'agglomération

Intégrer les nouvelles extensions au tissu urbain existant

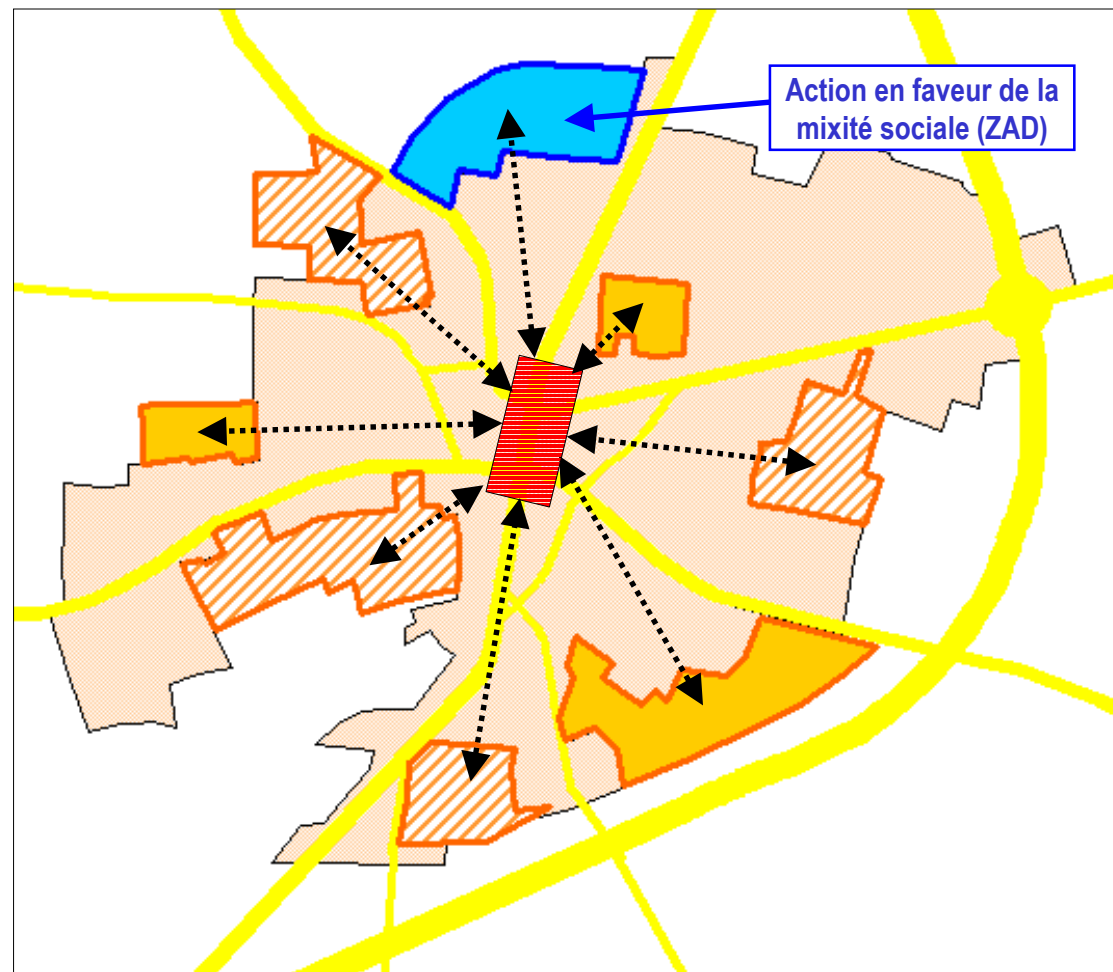
MOYENS :


- Elaboration d'Orientations d'Aménagement sur certaines zone AU
- Création de liaisons inter-quartiers, d'espaces urbains de qualité améliorant la convivialité
- Renforcement des liaisons vers le centre-ville et ses équipements publics


Œuvrer en faveur de la mixité sociale


MOYENS :


- Prévision d'une Zone d'Aménagement Différé : projet d'un programme urbain mixte avec accession à la propriété et logements locatifs. Superficie : 6,90 Ha



 Espaces urbanisés ou en voie de l'être

 Autres zones à urbaniser

 Zones à urbaniser avec orientation d'aménagement

 Zone d'aménagement différé

1-2- Prévoir des espaces stratégiques de développement pour le plus long terme

Prévoir le développement futur de l'agglomération (pour le long terme)

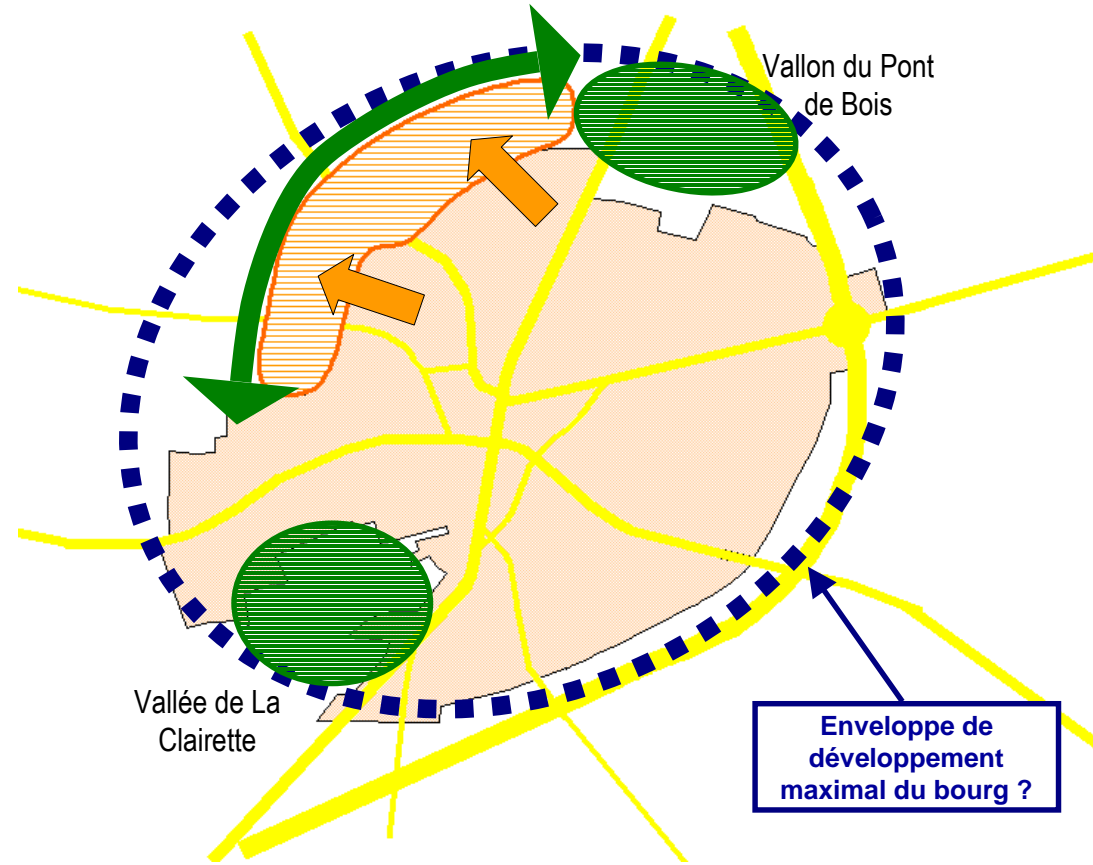
MOYENS :

➤ Zones N ou A en continuité de l'agglomération pouvant faire l'objet ultérieurement d'une révision du P.L.U. ou d'une révision simplifiée

Favoriser l'intégration de l'enveloppe urbaine de l'agglomération à terme

MOYENS :

➤ Préservation ou création de haies en bordure des zones, maintien ou création de chemins



Espaces urbanisés à moyen terme (agglomération actuelle + zones à urbaniser)



Zones N et A



Intégration périphérique : préservation ou création de haies, chemins piétonniers...



1-3- Favoriser le développement économique local


Profiter du dynamisme économique du territoire et permettre l'installation d'artisans et d'entreprises

MOYENS :

- Création d'un secteur commercial et artisanal en continuité de l'actuelle zone artisanale «Le Clos des Mares», directement accessible par la RD971 et les futurs aménagements (voie de transit – V.L.O.)
- Intégration paysagère de la zone par la préservation et \ ou la création de haies périphériques



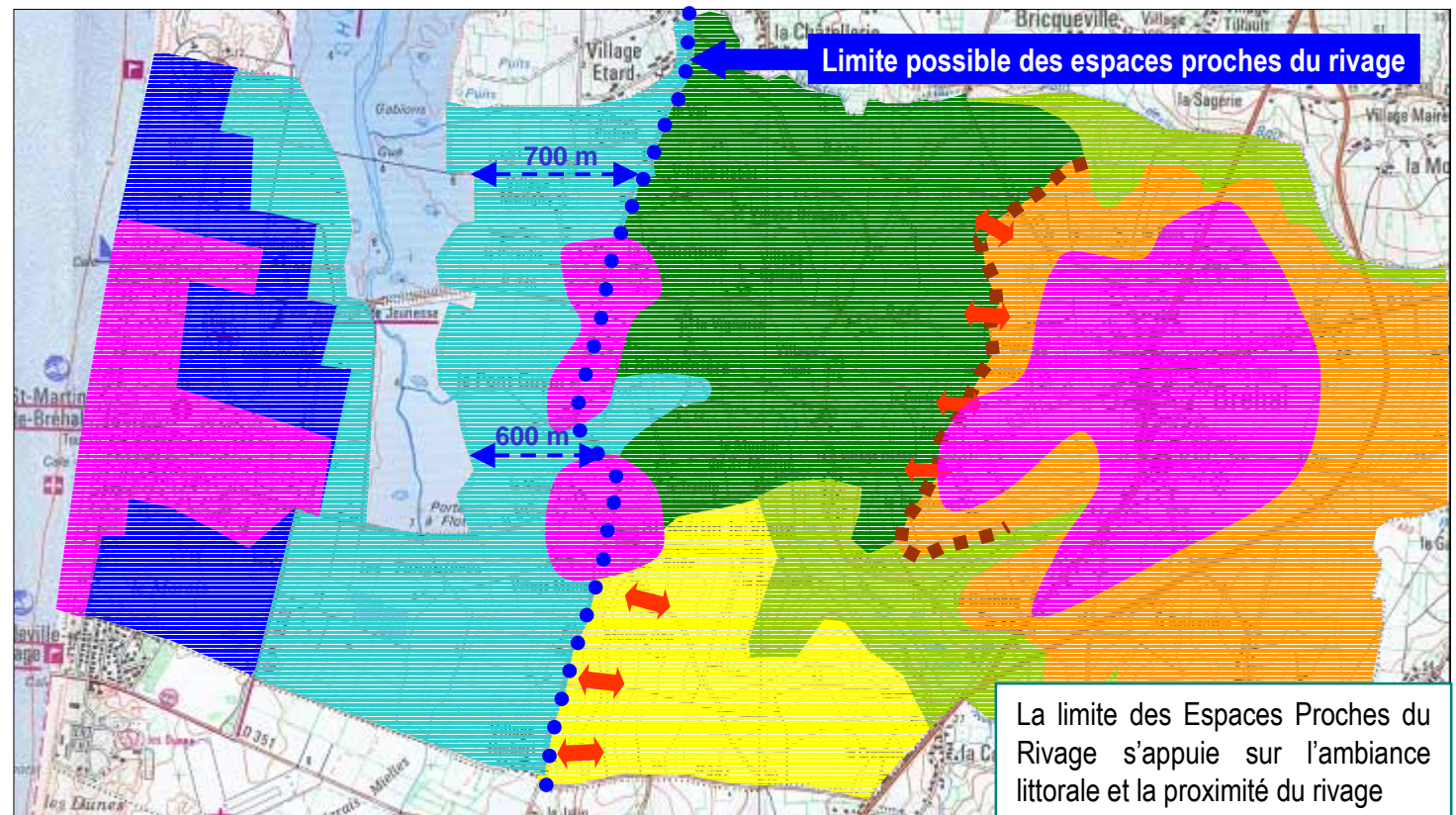
-  Espace actuellement urbanisés du bourg
-  Création d'un secteur artisanal et commercial

 Intégration périphérique : préservation ou création de haies

2-1- Délimitation des Espaces Proches du Rivage

Entités géomorphologiques et paysagères


- | | | | |
|---|--|---|------------------------------------|
|  | Plateau bocager |  | Dunes littorales |
|  | Plateau ouvert (paysage de champs ouverts) |  | Espaces urbanisés |
|  | Vallées alluviales relativement fermées |  | Traces d'une falaise morte |
|  | Vaste zone dépressionnaire entre le plateau et le littoral |  | Covisibilités littoral - intérieur |




Un espace rétro-littoral varié entre des dunes, des prés salés et des prairies, des lieux-dits à la toponymie évocatrice : « Les Marais », « les Tanguières », « la Sablonnière », « le Gué », la voie anciennement submersible...


2-2- Exemple : Densification du hameau de « La Sablonnière »

Le développement de Saint-Martin-de-Bréhal est achevé... Il n'est possible que sous forme de restructuration urbaine ou de densification des espaces bâtis. Aussi, **la pression se reporte sur les villages en retrait...**

 Zones constructibles (Up): Espaces non construits au sein d'un espace urbanisé (hameau)

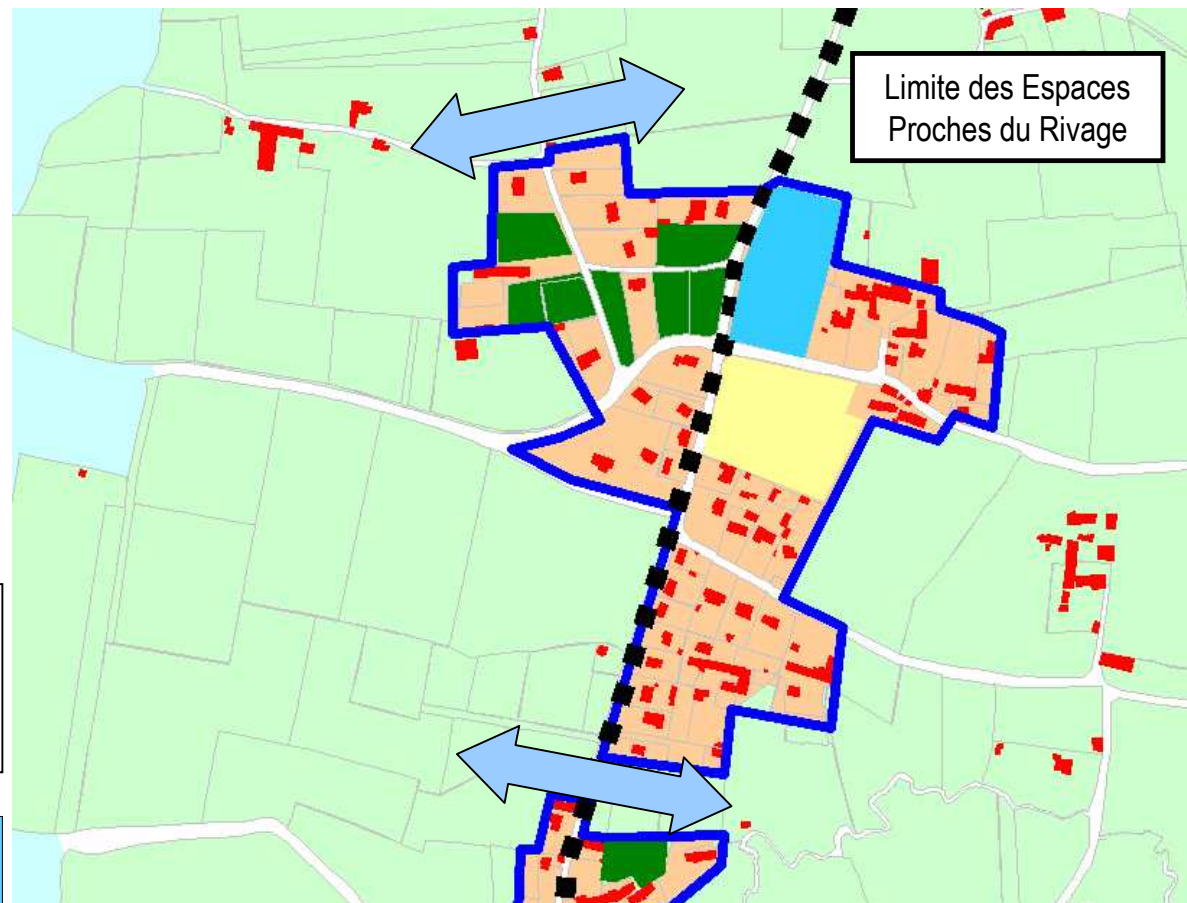
 Projet d'une structure d'accueil d'hébergement de plein air

 Réserve foncière

 Densification du hameau : A terme, l'enveloppe urbaine englobe la Sablonnière, ses extensions pavillonnaires et le hameau La commune

Le secteur Up prévoit des dispositions architecturales relatives à l'implantation, l'aspect de la construction, les clôtures... pour une meilleure intégration

Maintien de coupures d'urbanisation stratégiques entre les hameaux



Typologie des espaces bâtis – La Sablonnière

Le contexte législatif

L'article L.146-4-I du Code de l'Urbanisme (loi « Littoral ») propose deux alternatives aux communes littorales pour développer leur urbanisation :

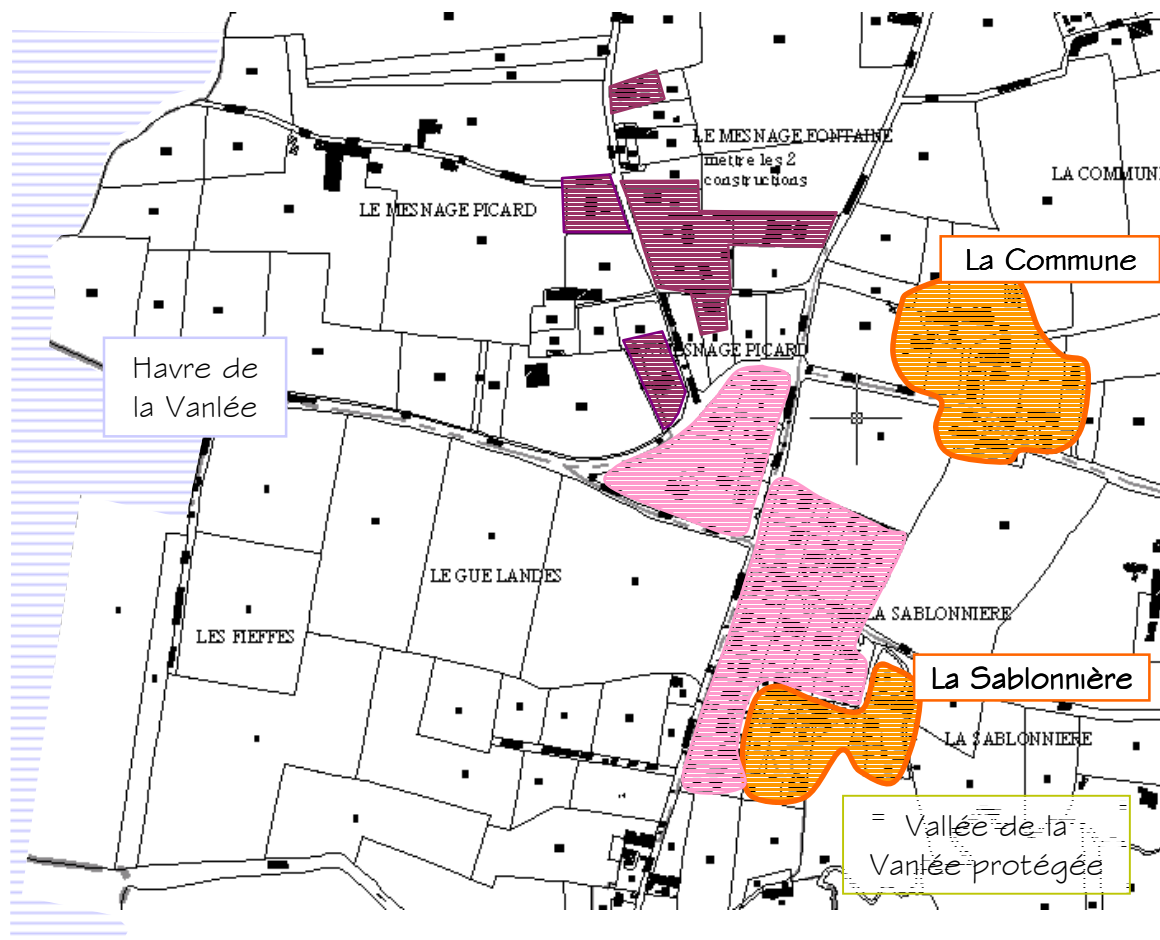
- La commune réalise son **urbanisation en continuité avec les agglomérations et villages existants** (où les coupures trouvent leur place...);
- Ou la commune crée un « **hameau nouveau intégré à l'environnement** ».

L'esprit de la loi ...

1- Dans l'esprit, la loi vise à ce que les différents villages soient **contenus dans des schémas d'organisation** qui n'autorisent plus le mitage des espaces résiduels et qui contribuent plutôt à **renforcer leur identité propre**.

Une nouvelle lecture de la loi Littoral...

Définition du « Village » : On retiendra qu'un **village correspond à un groupe d'habitations assez important qui constitue un lieu de vie** (fonction sociale). Plusieurs éléments permettent d'apprécier cette notion de lieu de vie : la présence de commerces, d'espaces publics, parking, tout équipement public (cabine téléphonique, éclairage public, terrains de sport, etc.)...



Noyau de bâti ancien d'intérêt



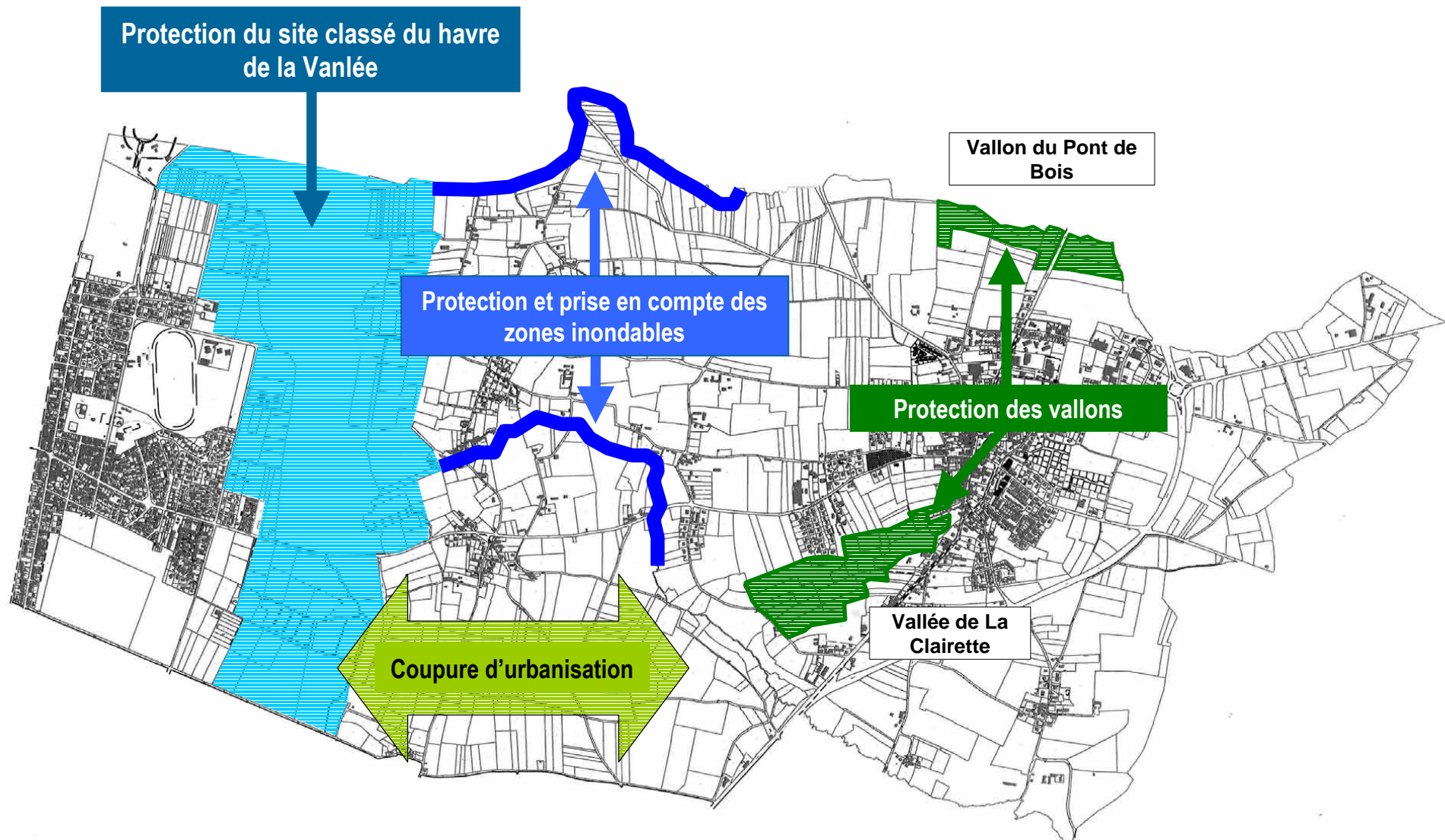
Développement de l'urbanisation en densification du hameau (en linéaire, accès directs sur voie)



Etalement urbain sur parcellaire plus lâche (en linéaire, accès directs sur voie)

3- Préserver et valoriser l'environnement en protégeant les sites sensibles

3-1- Protection des sites sensibles



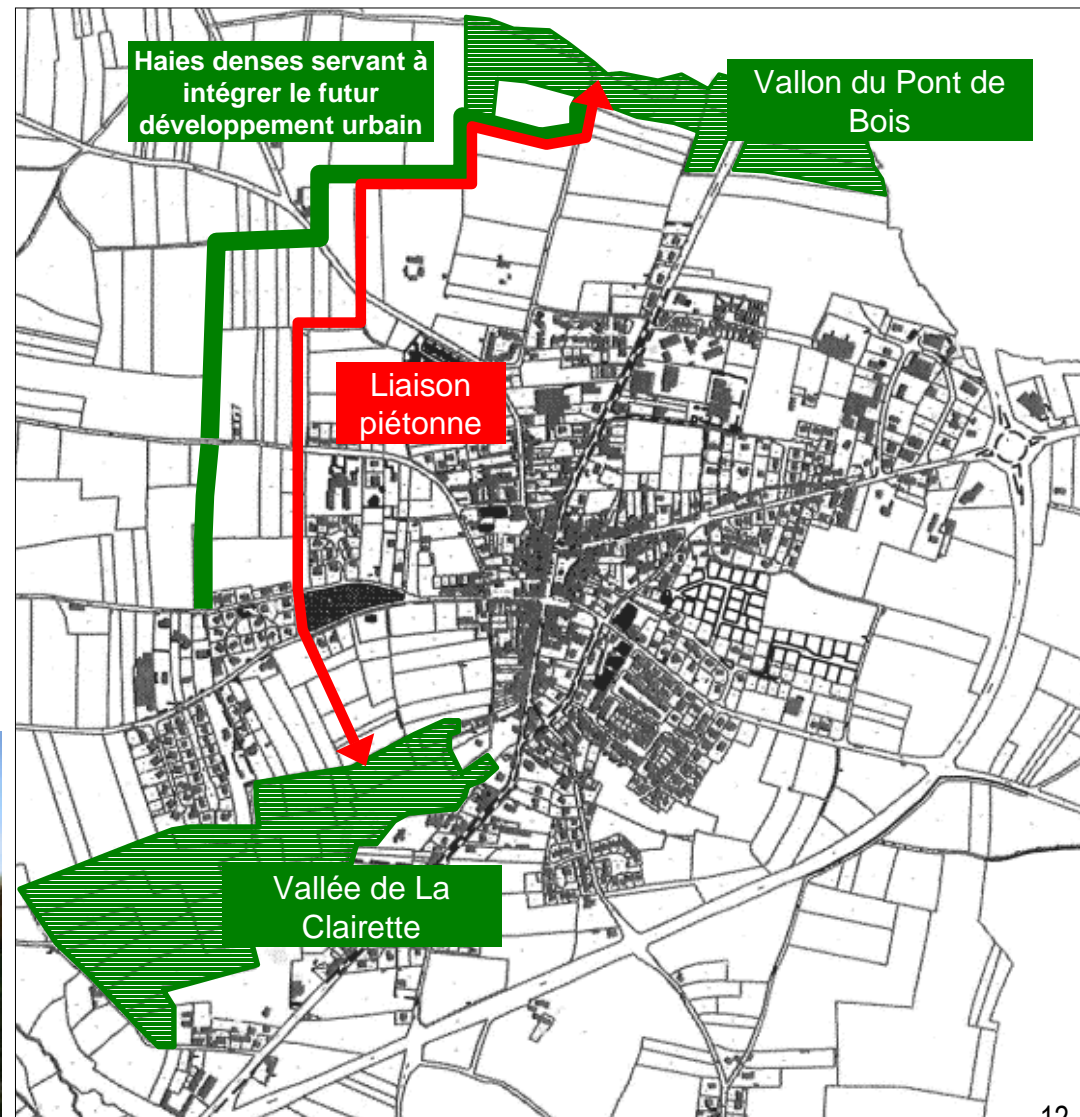
3-2- Protection et valorisation des espaces semi-naturels autour de l'agglomération

Des espaces à préserver et à valoriser

- Rôle de coupure verte d'urbanisation
- Éléments qualitatifs pour le cadre de vie
- Rôle récréatif (transformation partielle en parc urbain, création d'un espace boisé)

Des plantations d'essences locales à protéger ou à créer

- Jonction entre les deux vallées (la Clairette et le Pont de Bois) par un itinéraire piétonnier
- Intégration du développement urbain
- Confortement de la vocation touristique « entre Plage et Bocage »



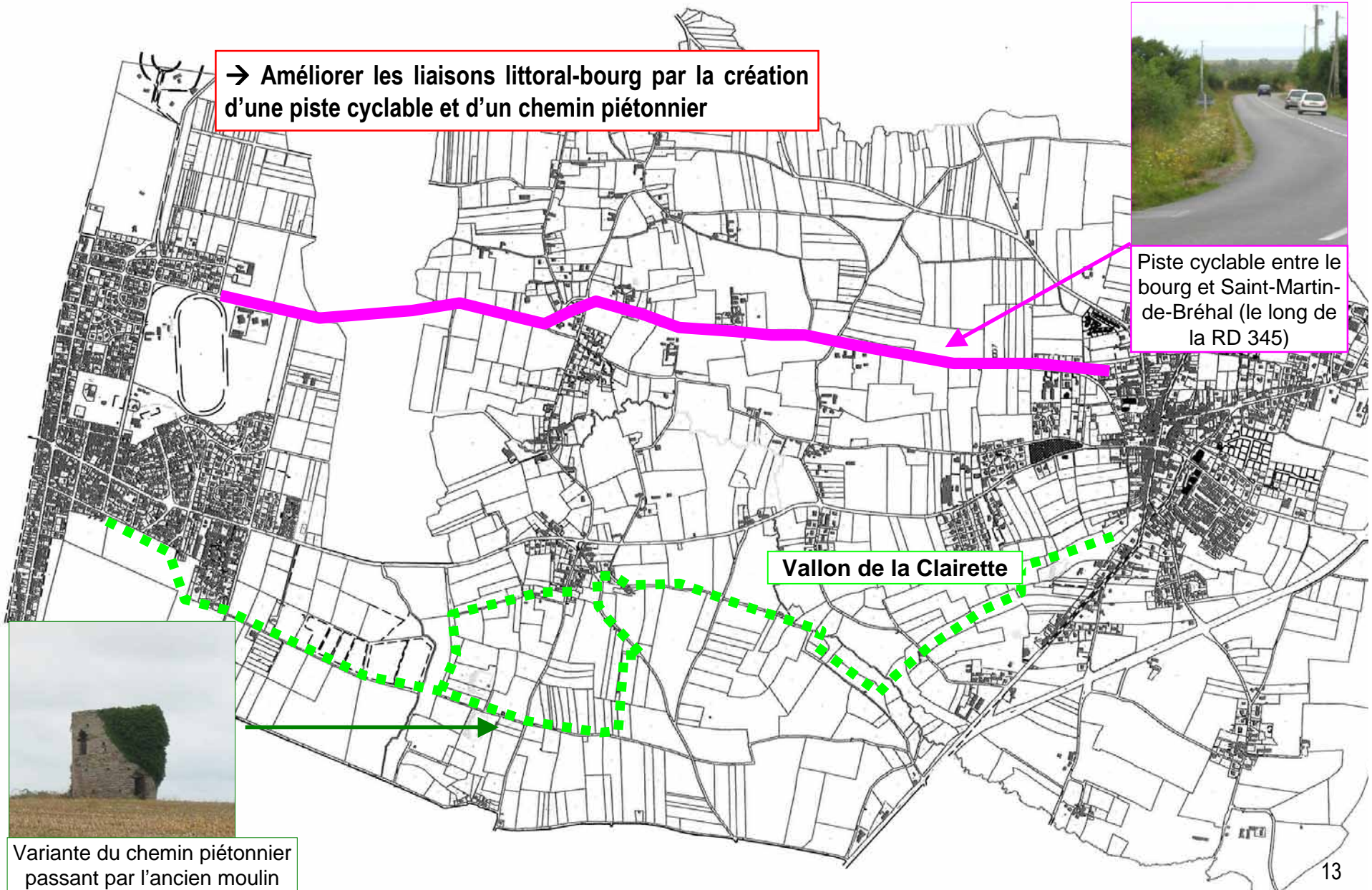
4- Développer un tourisme raisonné dans le respect des sites et des paysages

4-1- Conforter le réseau des liaisons littoral-bourg

→ Améliorer les liaisons littoral-bourg par la création d'une piste cyclable et d'un chemin piétonnier



Piste cyclable entre le bourg et Saint-Martin-de-Bréhal (le long de la RD 345)



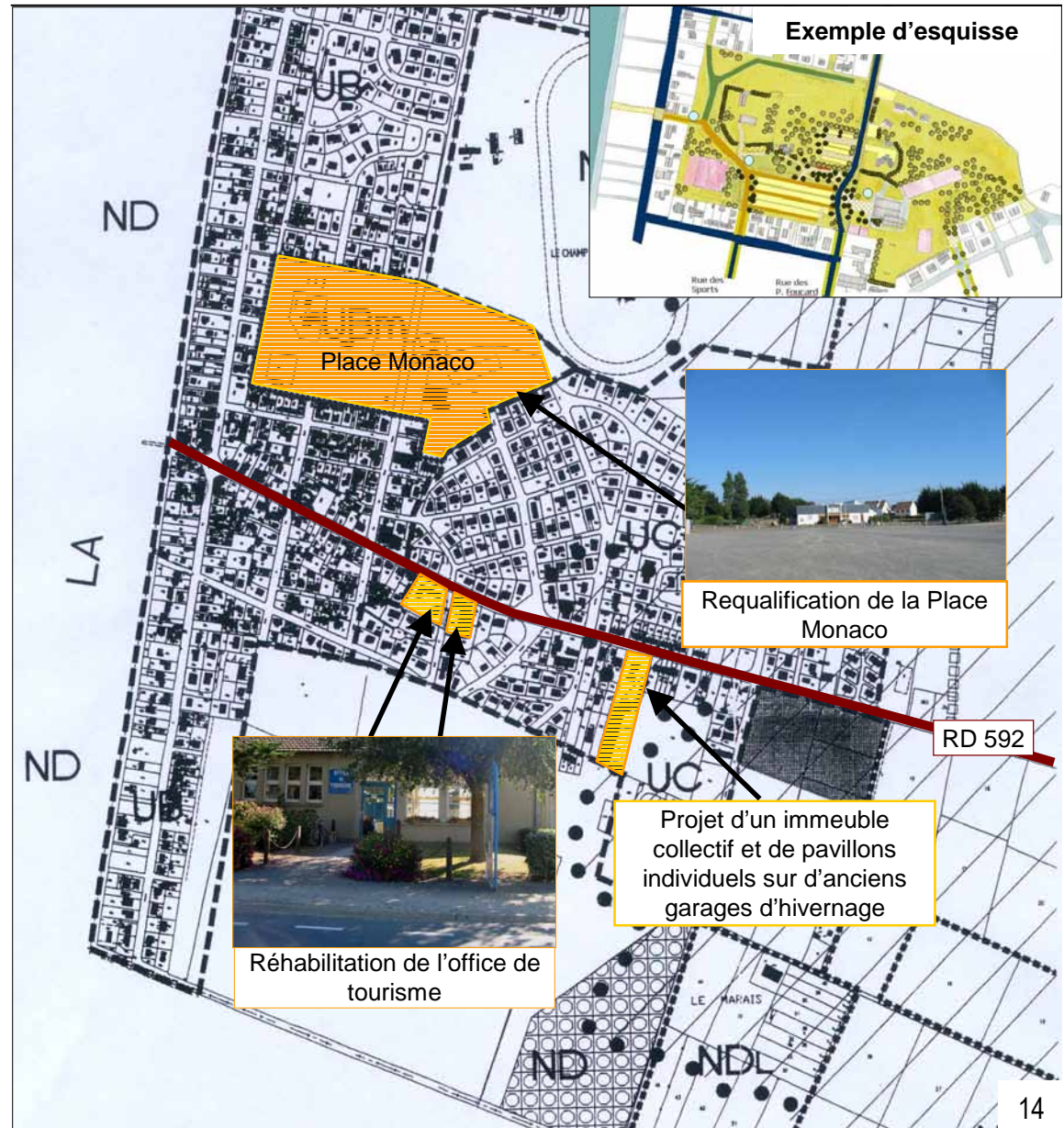
Variante du chemin piétonnier passant par l'ancien moulin

4-2- Améliorer la qualité des équipements structurants

Permettre le renouvellement urbain
sur saint Martin de Bréhal

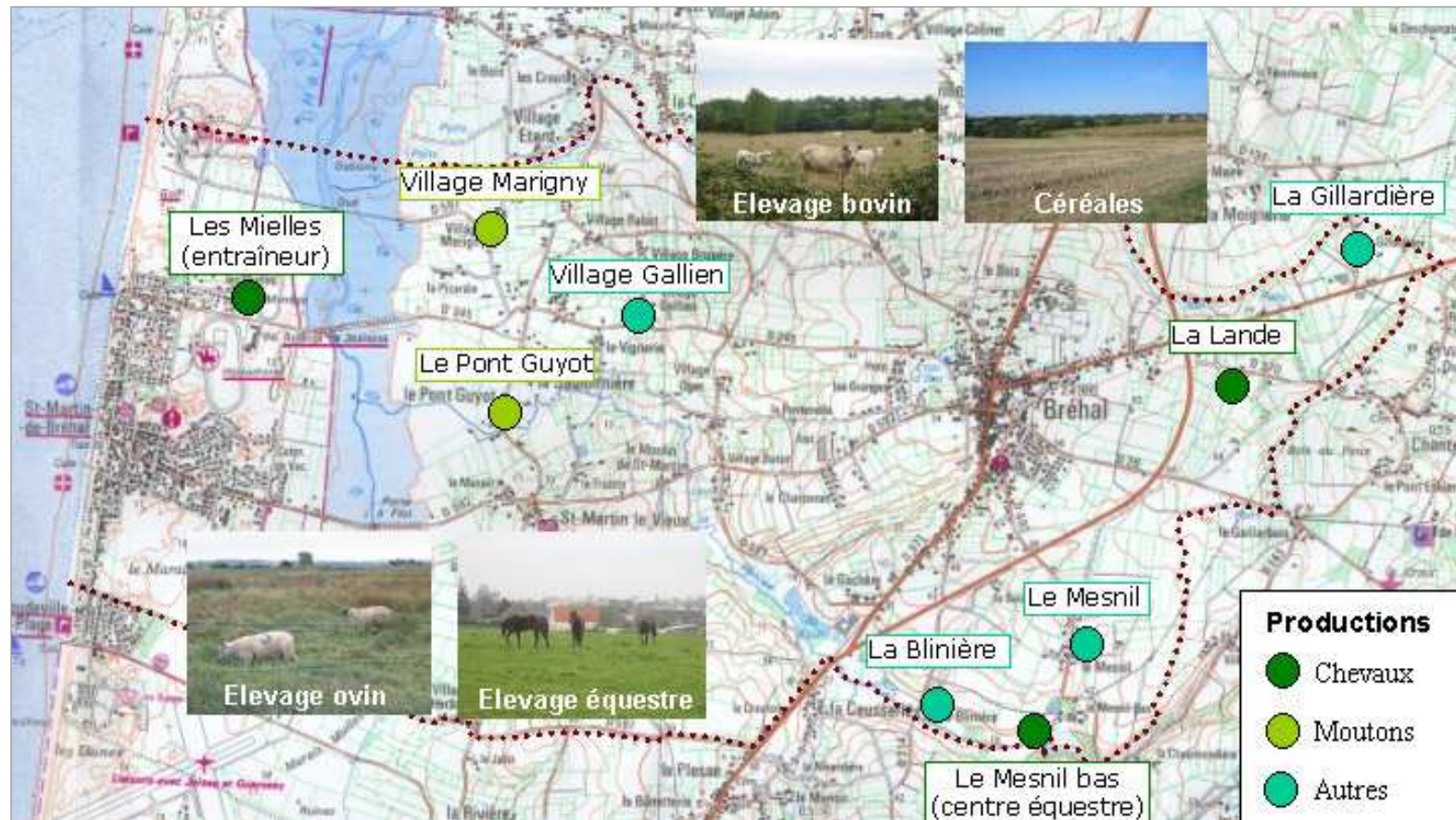
↓
MOYENS :

- Création d'un zonage et d'un règlement adapté, permettant les interventions sur les équipements existants
- Création d'un secteur spécifique à la place Monaco afin de permettre la poursuite du projet d'aménagement urbain sur cet espace



5- Protéger les spécificités de l'agriculture et les espaces affectés à cette activité

L'activité agricole reste une activité importante sur le territoire. Aussi, un des objectifs du PADD est d'assurer les conditions favorables au maintien de cette activité. Cela passe par : la préservation des terres de meilleure valorisation agricole; la matérialisation de limites pertinentes entre les activités agricoles et l'habitat et la pérennisation du bâti caractéristique rural .



En 2003, 9 sièges d'exploitations (professionnelles et non professionnelles) étaient recensés sur le territoire communal. Une certaine spécialisation apparaît avec une typologie marquée des productions principales :

- Productions liées à l'élevage (bovins et céréales)
- Production moutonnaire dans le havre de la Vanlée
- Production équestre (en liaison en partie avec l'activité touristique)