

3

Plan Local d'Urbanisme

Conforme à la loi portant Engagement National pour l'Environnement (Grenelle 2) et à la loi ALUR

APPROBATION

BREHAL



BHP2/SL/FR/MAG
Novembre 2022

Atelier du CANAL
Architectes Urbanistes
16 rue du Bourg Nouveau
CS 33 105
35 031 RENNES CEDEX
Tél : 02 99 22 78 00
Fax : 02 99 22 78 01

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

atelier du

CANAL

Révision arrêtée le :
03 février 2022

Révision approuvée le :
15 décembre 2022

- 1 : Délibération
- 2 : Rapport de présentation
- 3 : PADD**
- 4 : Orientations d'aménagement et de programmation
- 5 : Documents graphiques
- 6 : Règlement
- 7 : annexes.

Sommaire

1. INTRODUCTION : PRÉSENTATION DE LA NOTION DE DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DE L'OUTIL PADD :.....	3
2. LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES DE BRÉHAL.....	5
2.1. Le paysage et l'environnement :	5
2.2. L'habitat :.....	8
2.2.1. Prospective démographique et objectifs de production de logements :.....	8
2.2.2. Projet spatial de développement de l'habitat :.....	9
2.2.3 Programmation urbaine dans les secteurs de développement urbain :.....	12
2.3. L'activité économique :.....	12
2.3.1. Renforcer le marché captif de proximité :.....	12
2.3.2. Conforter et étendre la zone d'activités du Clos des Mares :.....	13
2.4. Les déplacements et les liaisons interquartiers :.....	14
2.4.1. La maîtrise des déplacements automobiles :	14
2.4.2. Le renforcement et la mise en réseaux des déplacements doux :	14

1. Introduction : présentation de la notion de développement durable et de l'outil PADD :

La loi du 13 décembre 2000, relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (S.R.U.), a réformé notamment les documents d'urbanisme tels que les schémas directeurs et les plans d'occupation des sols.

Le Plan d'Occupation des Sols (POS) a donc disparu au profit du Plan Local d'Urbanisme (PLU), dont le contenu et les objectifs sont sensiblement différents.

Le PLU est donc un document communal ou intercommunal qui détermine les conditions permettant d'assurer, dans le respect des articles L.110 et L.121-1 du Code de l'urbanisme, un certain nombre de principes ou d'objectifs fondamentaux, issus de l'application du **concept de développement durable**. Il doit en outre permettre de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, de rationaliser la demande de déplacements,...

Afin de donner aux documents locaux une **forme positive**, l'objet du PLU est d'exprimer un **PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES** de la commune.

Ce projet doit satisfaire aux besoins définis à partir du **diagnostic**, établi au regard des prévisions économiques et démographiques ; et il doit déterminer les conditions permettant d'assurer les objectifs fondamentaux du Code de l'urbanisme, visés aux articles **L.101-1 et L.101-2**.

La notion de développement durable est définie dans le Code de l'environnement. Elle vise à **satisfaire les besoins de développement et la santé des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs**.

Le projet d'aménagement et de développement durables définit, selon l'article L151-5 du code de l'urbanisme :

"1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles."

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables permet donc à la Commune de définir un cadre de référence pour ses interventions dans les quartiers ou sur le bâti existant ; il intègre l'ensemble des projets d'aménagement intéressant la commune (traitement des espaces publics, des paysages, de l'environnement). Le **PADD**, est un **document à vocation générale de définition des grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme** retenues pour l'ensemble de la commune. Il est complété par les orientations d'aménagement et de programmation qui concernent des secteurs ou quartiers.

Le **PADD** reste la pièce maîtresse au sein du PLU puisque c'est **LE projet**. Les **orientations d'aménagement** plus précises et le **règlement**, doivent être cohérents avec lui, c'est-à-dire ne pas le contredire ou le remettre en cause.

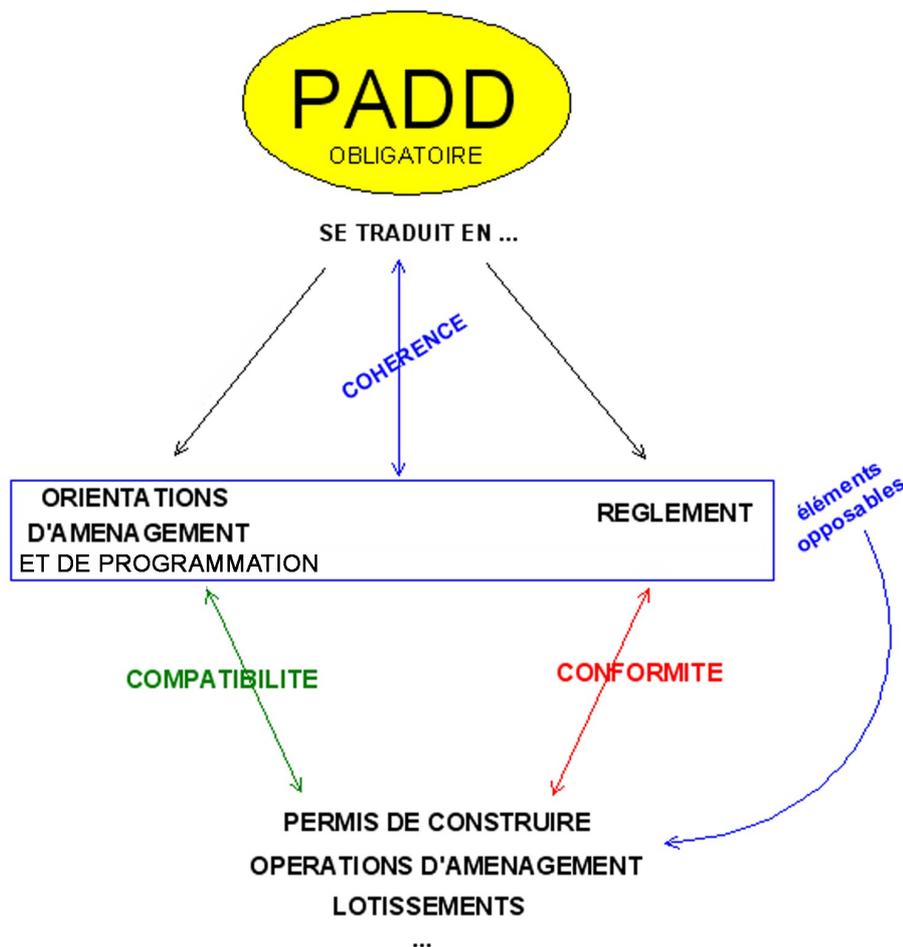
Le PLU est donc pour les élus un **document plus exigeant (plus opérationnel)** que le POS, grâce à la détermination de ce Projet d'Aménagement et **pour les citoyens un document plus lisible, facilitant la concertation, à laquelle il est désormais systématiquement soumis.**

Le PLU enfin, grâce à ce projet, doit être pour les territoires concernés, un document plus riche car plus global et plus prospectif.

Seul le «règlement» (écrit et zonage ou littéral et graphique) est opposable au permis de construire. Cependant, le PADD est une sorte d'engagement moral. C'est le projet politique de la commune en matière d'urbanisme et d'aménagement.

Les orientations d'aménagement et de programmation quant à elles, doivent être respectées «dans l'esprit».

Ce schéma permet de mieux comprendre le rapport entre les différentes pièces.



2. Le projet d'aménagement et de développement durables de Bréhal

Afin de traiter la question des grands équilibres de développement à l'échelle de la commune, qui constituent la matrice du PLU, la méthode retenue est la suivante.

Le premier chapitre abordé est celui de l'environnement. Ce thème consiste à travailler sur la dimension naturelle et environnementale du projet pour définir préalablement des espaces naturels à préserver. Cette approche permet de répondre à la question de la capacité d'accueil de la commune, en écho aux obligations définies par la loi littoral.

Ensuite, les chapitres qui portent sur les **thèmes de l'habitat, du développement économique, des modalités de déplacements et du cadre de vie** sont élaborés à partir de ce préalable environnemental.

2.1. Le paysage et l'environnement :

Préambule. Le projet environnemental se construit autour de 3 idées maîtresses :

- préserver les **espaces naturels présentant une grande valeur** écologique et paysagère en garantissant leur **pérennité sur le long terme**.
- protéger les **éléments naturels** qui constituent la **matrice naturelle** de la commune (espaces boisés, cours d'eau, zones humides), dans les zones naturelles précédemment identifiées mais aussi dans la zone rurale au sens large et à l'intérieur des tissus agglomérés.
- **promouvoir une ville compacte** qui garantisse la préservation des terres agricoles et naturelles (gestion économe des sols) et qui rapproche les habitants des lieux de travail et des lieux de vie (équipements publics, commerces, espaces publics). Ce mode de développement doit permettre aux habitants des deux agglomérations de Bréhal de trouver des alternatives crédibles aux déplacements automobiles (déplacements à pied ou à vélo).

Le projet de protection et de mise en valeur du paysage, ainsi que de la préservation de l'environnement se décline ensuite quatre idées fortes :

1. Protéger les espaces naturels proches du littoral de la commune, et organiser leur fréquentation et leurs usages.

L'histoire du développement urbain de Bréhal s'est initialement écrite sans affirmer sa dimension littorale, en développement préférentiellement le bourg situé à l'intérieur des terres. Cette situation a évolué il y a une quarantaine d'années, avec le début de la période de développement du caractère balnéaire de la commune, qui a induit l'apparition d'un noyau urbain sur Saint-Martin de Bréhal, puis son développement pour aboutir à la situation actuelle. Le nouveau PLU propose de rompre avec ce processus en inversant la logique de développement pour le recentrer vers le bourg historique, au contact des services et des équipements collectifs du quotidien, et accessibles pour tous les habitants de la commune.

Les espaces urbanisés proches du littoral sont bordés par une limite nette le long du littoral (golf), alors que cette transition espace urbain / site naturel est moins nette sur l'arrière de l'espace aggloméré, en direction du havre de la Vanlée. Bréhal a ainsi préservé le caractère naturel des espaces bordant son havre qu'il convient de pérenniser.

L'un des objectifs du PLU est de travailler sur la formalisation des limites urbaines des deux agglomérations en combinant deux actions complémentaires :

- **protéger les grands espaces naturels littoraux**, à savoir le havre de la Vanlée et ses abords en arrière de Saint-Martin de Bréhal et à l'ouest des hameaux anciens. Une grande partie de ces espaces font déjà l'objet d'une reconnaissance nationale pour leur richesse écologique ou paysagère (site classé, site Natura 2000). Ces espaces naturels littoraux se prolongent vers l'intérieur de la commune en empruntant les vallées des ruisseaux descendant vers la mer (ruisseau de la Vanlée et ruisseau du Pont de Bois). Les parties naturelles de ces espaces seront préservées de toute urbanisation qui ne soit pas directement liée à leur protection, à leur mise en valeur ou bien qui ne nécessite pas la

proximité immédiate de l'eau. Ces secteurs sont donc définis comme des espaces naturels remarquables au sens de la loi littoral. Le PLU définit réglementairement les modalités de gestion de la fréquentation de ces espaces (maîtrise du stationnement automobile, organisation des déplacements doux) et encadre fortement l'évolution des quelques constructions qu'ils intègrent.

- conserver **une zone tampon** sur les espaces faiblement urbanisés qui se trouvent intercalés entre les espaces littoraux remarquables et les zones urbanisées à l'est et à l'ouest. Ces espaces qui ont souvent une vocation agricole assurent une zone tampon mettant en valeur les vues sur le havre de la Vanlée, et correspondent souvent à des espaces soumis à des risques naturels (submersion marine ou inondation). La volonté est donc de maîtriser les développements urbains dans ces espaces, en permettant une évolution mesurée des habitations ou des activités existantes (golf, hippodrome).

Ces deux dispositions induisent de fait un projet de développement urbain qui doit prioritairement s'appuyer sur le bourg de Bréhal mais aussi d'organiser la reconstruction de la ville sur elle-même sur les deux agglomérations. Ce point est traité dans un chapitre ultérieur. Concernant l'aire agglomérée de Saint-Martin de Bréhal, sa proximité avec le littoral impose de maîtriser les évolutions urbaines au contact de ces espaces naturels, notamment le long du front de mer soumis à une pression urbaine plus forte. Cette maîtrise vise le double objectif de conserver l'accessibilité de tous à ces espaces (pas de privatisation des espaces naturels liée à leur urbanisation), et de maîtriser l'impact paysager du développement urbain.

Ces options sont en adéquation avec la loi littoral qui privilégie un développement rétro-littoral permettant de réduire la pression urbaine sur les espaces proches du rivage et de préserver les espaces naturels remarquables.

2. Préserver les fonds de vallons, les zones humides et les cours d'eau :

Le territoire communal est parcouru par un réseau hydrographique composé de deux rivières délimitant la commune au nord et au sud (le Pont de Bois et la Vanlée), auxquels s'ajoutent quelques petits ruisseaux côtiers descendant vers ces vallées encaissées.

La connaissance de ce réseau hydrographique a été complétée par un inventaire des zones humides réalisé sur l'ensemble du territoire communal, afin d'éviter toute destruction de ces zones humides.

Le PADD affiche la volonté de **préservation de ces espaces d'intérêt écologique** en évitant toute urbanisation ou tout aménagement pouvant leur porter atteinte de façon irréversible. Des continuités naturelles seront donc conservées ou confortées sur le chevelu hydrographique qui rejoint les vallées des principaux ruisseaux. Cette trame bleue, souvent support de la trame boisée dans l'espace agricole, permet de définir des corridors naturels qui parcourent le plateau agricole et se prolongent vers le centre de la commune, au niveau des têtes de bassin versant.

3. Préserver et recréer la structure végétale de la commune :

La présence du végétal est un élément majeur de structuration des paysages littoraux, agricoles ou urbains de Bréhal. Le diagnostic a permis de localiser **l'ensemble des boisements** de la commune, majoritairement situés **sur les coteaux surplombant les ruisseaux dans les vallées escarpées**.

La trame bocagère est inégalement répartie sur le territoire rural. La richesse du bocage observée sur les coteaux des vallées se prolonge parfois sur le plateau agricole, comme par exemple sur la Vignerie ou le Village Oger, ou sur le secteur de la Lande. Le PLU vise à assurer la préservation de ce patrimoine en proposant des mesures de protections graduelles, compatibles avec les usages agricoles notamment, et la mise en valeur des autres enjeux du patrimoine (accompagnement du développement urbain en périphérie du bourg).

La préservation de cette trame verte sera assurée selon deux modalités réglementaires :

- pour les **boisements d'intérêt**, le PLU s'appuiera sur la désignation **d'espaces boisés classés**. Leur délimitation est issue d'une analyse critique des EBC du PLU actuel, aboutissant à leur maintien, extension, réduction ou suppression.

- pour le **linéaire bocager, un repérage assorti d'un régime d'autorisation** permet de concilier sa conservation, son exploitation et son développement. La révision du PLU a été l'occasion d'augmenter sensiblement le nombre de haies identifiées et protégées.

Le croisement entre la trame boisée et le réseau hydrographique montre une **imbrication très forte entre ces entités naturelles** qui permet de dessiner des grandes continuités écologiques au travers de l'espace agricole.

Pour le bourg de Bréhal, ces continuités écologiques viennent au contact du tissu urbain au cœur de l'agglomération par le biais du ruisseau bordant le secteur de Charonnet. Elles sont donc préservées comme des limites naturelles à ne pas franchir, et comme des espaces de respiration au sein de la ville, valoriser par le développement de liaisons piétonnes empruntant cette vallée boisée.

4. Économiser les ressources naturelles et se prémunir des risques naturels :

Enjeu majeur dans le cadre de la mise en place d'un projet de développement durable, la préservation des ressources naturelles découle de l'adaptation du projet de développement à la capacité d'accueil du territoire :

- **les risques naturels** relèvent principalement du **caractère maritime de la commune, et sont très impactant sur les espaces côtiers en bordure du havre de la Vanlée**. Le PLU tient donc compte des préconisations faites par les services de l'État en interdisant les extensions d'urbanisation sur les espaces les plus exposés à ce risque (les abords immédiat du havre mais aussi une bande plus large à l'Est en direction du Pont Guyot). Sur l'agglomération de Saint-Martin de Bréhal, le PLU se dote d'une réglementation spécifique en lien avec la carte d'identification des risques de submersions, pour imposer des contraintes aux nouvelles constructions afin de tenir compte de la vulnérabilité future de ces espaces. Ces contraintes sur les espaces littoraux légitiment le choix de retenir des secteurs périphériques du bourg de Bréhal pour servir de support au développement urbain. A ce titre, la commune tient compte de la sensibilité écologique mais aussi des risques pesant sur les espaces littoraux de la commune, et s'inscrit donc dans une logique d'évitement du risque et de repli en concentrant ses zones de développement sur le bourg, situé sur les hauteurs à plus de 2 km du rivage et du havre.

Concernant le **risque d'inondation**, les nouvelles cartographies de risque justifient l'extension des zones de non constructibilité sur une large partie Est du havre en direction des secteurs d'habitat bordant la RD 135.

Le nouveau PLU étend donc les dispositions réglementaires de non constructibilité (zonage naturel) sur ces différents espaces à risque, afin d'éviter l'exposition ultérieure de personnes ou de biens à ces aléas.

- **la ressource en eau** relève d'une approche globale. Les orientations présentées précédemment participent à cette approche globale, par la préservation de cette ressource dans son espace naturel (préservation des fonds de vallées, et notamment des zones humides et des boisements qui s'y trouvent). La commune doit aussi garantir un bon fonctionnement des systèmes d'alimentation en eau potable et de traitement des eaux usées. La logique de développement urbain argumentée dans les chapitres suivants répond à cet enjeu en recentrant le développement sur les secteurs agglomérés existants, ce qui limite la création de nouveaux réseaux induits par les extensions d'urbanisation.

La maîtrise des eaux pluviales est le deuxième enjeu majeur sur ce thème de l'eau. En l'absence de schéma directeur des eaux pluviales, le PLU détermine des préconisations réglementaires **pour limiter l'imperméabilisation dans les espaces urbanisés à l'exception du cœur de bourg déjà très dense, et pour réguler les eaux pluviales** au sein des nouvelles opérations d'urbanisme.

- **l'énergie**, sous toutes ses formes, **doit être économisée**. Les règles d'urbanisation viseront à **privilégier une bonne orientation et une optimisation des volumétries** pour les constructions (principes bioclimatiques) en préalable à tout recours à des équipements techniques de production d'énergie, même renouvelable. L'amélioration énergétique des constructions existantes est aussi un objectif affiché dans le PLU, et traduit par des règles d'urbanisme spécifique sur ce thème.

- les **nuisances dans le domaine de l'air et du bruit** sont en majorité liées à la **circulation automobile**. La principale source de nuisances sonores est la RD 971, le PLU reconduit donc le principe existant au PLU actuel de conserver une zone tampon inconstructible en bordure de cet axe.

Le volet particulier sur les déplacements doux (piéton-cycles) présente les mesures prises pour réduire les déplacements automobiles intra-urbains, mais aussi entre les différents pôles de la commune (les deux agglomérations) et les noyaux bâtis présents dans l'espace rural. Le projet global de développement d'une ville compacte favorise le recours aux modes de déplacement alternatifs à la voiture, en programmant des liaisons douces au sein des nouvelles opérations d'urbanisme.

2.2. L'habitat :

2.2.1. Prospective démographique et objectifs de production de logements :

Préambule sur le projet de développement de la commune : La ville de Bréhal a été identifiée par l'INSEE en 2010 comme **l'un des 65 pôles urbains du territoire de Basse-Normandie**, c'est donc le **lieu de vie central** d'un territoire d'environ **12 000 habitants regroupant 12 communes**, situé à l'interface entre Granville et Coutances, et connaissant une phase de croissance assez vigoureuse depuis 5 ans (passage de 11 842 à 12 195 habitants entre 2013 et 2018, soit un gain de 353 habitants dont 338 sur Bréhal, et un taux de croissance annuelle moyen de + 0,59 %).

Bréhal concentre une grande partie de cette croissance démographique grâce aux capacités de développement inscrites dans son PLU actuel, ce qui lui permet de renforcer **son rôle de pôle structurant du nord du territoire de GTM**, en lien avec **ses équipements structurants** (collège de 380 élèves, groupe scolaire, médiathèque, école de voie, golf, hippodrome...) mais aussi **son offre commerciale diversifiée** (une quarantaine de commerces dans le centre-bourg).

Au regard de ce rôle de pôle structurant du territoire et de la croissance démographique qui s'observe depuis plusieurs années, le PLU fixe un objectif de croissance démographique prolongeant la tendance observée depuis 2010, à savoir une **croissance démographique annuelle de 1,70%** pour les 12 prochaines années portant la commune à **4160 habitants en 2031**. Cette croissance doit permettre à la commune de répondre à la demande actuelle observée sur le secteur nord de GTM tout en permettant de maîtriser le phénomène de vieillissement de la population qui peut fragiliser le fonctionnement des équipements publics de la commune à terme.

En cohérence avec le planning de mise en œuvre du futur PLUi, le PLU ne traduit que 2/3 de ce potentiel dans ses pièces réglementaires et ses OAP, permettant de répondre aux besoins de logements sur une durée de 8 ans. L'élaboration du PLUi sera ainsi l'occasion d'intégrer les secteurs de projets du PLU non urbanisés (période jusqu'à 8 ans) mais aussi de requestionner les options de développement définies sur le plus long terme (entre 8 et 12 ans), notamment la deuxième partie de la ZAC.

Cette prospective à 8 ans mène la commune de Bréhal à une population estimée à **4059 habitants en 2030**.

La réalisation de cet objectif nécessite un rythme de construction annuel **de 42 logements/an, c'est à dire environ 336 nouveaux logements sur les 8 prochaines années**. Cet objectif détaillé dans le rapport de présentation (tome 2) intègre la prise en compte de la décohabitation et les constructions éventuelles de résidences secondaires.

Ce potentiel total sur 8 ans s'inscrit donc dans le prolongement du rythme de développement démographique observé ces dernières années sur Bréhal, avec toutefois une évolution majeure en terme d'organisation spatiale. Le nouveau PLU met en effet en place une politique d'économie de l'espace en associant une meilleure maîtrise de la densité dans les futures opérations d'habitat, et un effort particulier pour favoriser un processus de renouvellement urbain, de manière ciblée sur certains sites stratégiques mais aussi de manière plus diffuse au sein du tissu urbain. Ces options prises en matière de développement urbain et détaillées dans les chapitres suivants permettent ainsi de fortement réduire **les emprises foncières** inscrites en extension d'urbanisation.

Ces objectifs quantitatifs sur 8 ans sont aussi accompagnés d'objectifs qualitatifs :

- Assurer une croissance maîtrisée pour renouveler la population jeune :

Les options prises dans le PLU en matière de construction de logements doivent permettre de participer au renouvellement de la population communale et au développement démographique de la commune. La localisation des zones de développement au plus proche des équipements scolaires du bourg s'inscrit dans cette logique.

- Anticiper le processus de desserrement familial.

La prospective estime à environ **50 unités** le nombre de résidences principales qui seront consommées en 8 ans par le phénomène de desserrement familial (passage de 2.02 à 1.98 personnes par logement d'ici 2030), ce sont donc des logements qui servent uniquement à maintenir constant le nombre d'habitants.

- Maintenir un rythme régulier pour éviter les "ruptures de charge" sur les équipements.

La commune de Bréhal est dotée d'une offre d'équipements diversifiée, répondant à des besoins variés (large éventail allant de l'équipement de quartier à l'équipement communautaire). L'objectif est de maîtriser le rythme de croissance mais aussi sa répartition spatiale sur le territoire, ce qui nécessite d'adapter le développement de l'urbanisation à cette double problématique. La durée de 8 ans retenue permet de produire des logements sur les premières années d'entrée en application du futur PLUi, sur la base de zones de développement inscrites dans le PLU.

- Diversifier les typologies de logements offerts pour ne pas obérer l'avenir.

La ville doit offrir des logements qui répondent à la demande de faire construire (individuel), mais aussi une offre alternative pour fluidifier le marché (logements intermédiaires ou collectifs). La dominante de logements individuels dans la production neuve de ces dernières décennies a permis à Bréhal d'attirer de nombreuses jeunes familles, il convient toutefois de faire évoluer cette répartition au profit des plus petits logements. Le risque lié à ce modèle de développement monospécifique est de connaître un vieillissement brutal de la population Bréhalaise. Le projet de la ZAC de le Chênée doit notamment répondre à cet enjeu.

- Garantir la mixité sociale et générationnelle.

La mixité générationnelle peut être atteinte par la réalisation d'une large diversité de logements (mixité de logements collectifs, intermédiaire, individuel groupé ou pavillonnaire), au coeur des principales opérations d'habitat. Le vieillissement de la population, observé depuis une trentaine d'années, pourrait poser à plus long terme la question du maintien à domicile des personnes âgées. Une offre nouvelle adaptée à ces besoins particuliers doit permettre de répondre à cette demande, et ainsi de faciliter un processus de parcours résidentiel sur la commune.

Concernant la mixité sociale, le PLU prend des dispositions pour permettre la production de logements aidés, voir de logements locatifs sociaux, au sein des principales opérations de logements. A titre indicatif, la réalisation des principaux projets inscrits dans le PLU devrait permettre la construction d'**au moins 20 nouveaux logements aidés**.

Ces différents objectifs qui guident la production de logements s'inscrivent dans une politique globale de maîtrise des extensions urbaines dans un objectif d'économie de l'espace (cf chapitre suivant).

2.2.2. Projet spatial de développement de l'habitat :

L'analyse du potentiel de développement urbain du PLU actuel a été réalisé, sur le plan quantitatif mais aussi qualitatif. Ce potentiel dépasse largement les besoins estimés de nouveaux logements pour les 8 prochaines années, et intègre des secteurs de projets sur des espaces peu pertinents, tel que le parc boisé situé au sud des équipements scolaires ou bien des espaces ouverts sur le plateau agricole.

Le PLU est donc l'occasion de réactualiser le **modèle de développement urbain** pour notamment inscrire la production de logements dans une logique plus globale de **construction d'une ville compacte et fonctionnelle**. Ce projet procède à un **rééquilibrage du développement urbain sur le bourg de Bréhal**, limitant ainsi le développement de la commune sur les espaces littoraux, en grande partie soumis au risque de submersion marine. Ce modèle de développement doit

s'inscrire dans l'histoire du développement de Bréhal doté d'un centre-bourg ancien bien structuré, en conservant l'identité de chaque quartier et en soignant les liaisons (tous modes confondus) entre ces quartiers.

Ce projet de développement du parc de logements peut se réaliser sous deux formes :

- facilitation et accompagnement du processus de renouvellement urbain, de manière diffuse mais aussi sur certains secteurs stratégiques définis dans le PLU.
- identification de sites adaptés à l'accueil de nouvelles opérations d'urbanisation en périphérie de l'aire agglomérée.

Ce développement de l'habitat ne doit toutefois pas dénaturer les quartiers de Bréhal présentant une réelle qualité urbaine et architecturale. Le projet urbain s'élabore donc en commençant par identifier ces quartiers patrimoniaux, permettant ainsi de définir des règles pour une bonne intégration des nouvelles constructions en fonction de leur environnement urbain.

Le projet de développement de l'habitat se décline donc selon 3 thèmes qui sont traités successivement :

- **la préservation du patrimoine architectural et du cadre de vie .**
- **le renouvellement urbain.**
- **l'extension maîtrisée de la ville.**

1. La préservation du patrimoine bâti architectural et du cadre de vie :

L'analyse architecturale du tissu urbain de Bréhal a mis en évidence l'existence de noyaux historiques qui ont ensuite connu une très forte croissance urbaine sur la deuxième moitié du XX^{ème} siècle. Ce développement est venu se greffer sur ce tissu urbain ancien, et a parfois absorbé le bâti ancien présent dans l'espace rural et lié à l'activité agricole passée de la commune. Cette analyse urbaine permet ainsi de distinguer trois morphologies urbaines particulières qui témoignent ou non de ce passé historique :

- le centre ancien composé d'un front urbain dense et continu qui restreint les accès aux terrains en arrières. Ces espaces sont très largement dominés par le modèle de la « maison de ville », à savoir des constructions implantées à l'alignement avec parfois des continuités des faîtages et des égouts des toits.
- les anciens hameaux implantés à proximité du havre sont composés de maisons anciennes majoritairement implantées à l'alignement des voies, avec des hauteurs variable. La densité urbaine est souvent élevée.
- les quartiers périphériques diversifiés, dominés par les lotissements pavillonnaires avec des trames bâties parfois resserrées (maisons groupées), mais aussi quelques immeubles collectifs. La multiplicité des types d'habitat mais aussi des dates de construction expliquent la diversité architecturale de ces espaces, notamment sur Saint-Martin de Bréhal.

Au travers du PLU, des règles de protection de ce patrimoine et plus largement du cadre de vie ont été mises en place pour contrôler les mutations de ce tissu bâti ou bien l'implantation de constructions nouvelles au sein du tissu urbain environnant. Deux principes sont ainsi appliqués :

- lorsque la **valeur patrimoniale est liée à une homogénéité globale du tissu urbain**, à l'échelle d'un îlot ou d'un quartier, le PLU vise à gérer l'évolution globale du bâti pour conserver cette homogénéité. Ce principe concerne **le cœurs de l'agglomération** ainsi que quelques **hameaux anciens implantés à proximité du havre**.
- lorsque le tissu urbain dominant est récent et ne présente pas la qualité architecturale du tissu ancien, le règlement est plus souple en terme d'implantation des constructions et d'aspect extérieur, en conservant toutefois des obligations de respecter la morphologie générale des constructions présentes pour conserver l'identité de la commune.

2. Le renouvellement urbain :

Outil essentiel de toute politique de la ville visant à accueillir de nouveaux habitants sans déclencher un étalement urbain consommateur d'espaces naturels ou agricoles, **le processus de renouvellement doit être guidé par le PLU** pour assurer une évolution progressive et cohérente

de la ville. Les réflexions autour du développement de la ville ont donc traité ce thème en premier lieu.

Dans le cadre de l'élaboration du PADD, un travail a été mené à l'échelle des aires agglomérées (le bourg et Saint-Martin de Bréhal) et des hameaux déjà constructibles pour identifier les secteurs pouvant connaître une évolution urbaine dans les années à venir, soit par changement d'affectation, soit par densification.

Les capacités de densification (remplissage des dents creuses ou des parcelles peu denses) a été estimé à environ **140 nouveaux logements**.

Enfin, le PLU sera vigilant à assurer la souplesse nécessaire pour **permettre une évolution du bâti existant** en lien avec les nouvelles techniques du bâtiment (confort, isolations thermique et acoustique, etc...), ou bien pour permettre **une adaptation de la taille des logements** (extensions, rénovation, changement de destination). D'une manière générale, la réglementation (marges de recul des constructions, emprise au sol, hauteur maximale, place de stationnement) a été redéfinie pour permettre cette densification nécessaire de la ville, en s'adaptant à la nature du tissu urbain environnant.

3. Le développement des quartiers d'habitat en extension d'urbanisation :

L'analyse des opérations de logements programmées à court terme (hors ZAC de la Chênée) offre un potentiel estimé à **35 nouveaux logements**. A ce potentiel déjà programmé s'ajoute le potentiel porté par le processus de renouvellement et de densification urbaine, quantifié à **140 logements**, et celui issu de **la mobilisation d'une partie des logements actuellement vacants (29 logements)**.

Bréhal ne pourra donc répondre au besoin de nouveaux logements sur la durée retenue de 8 ans par la simple optimisation des projets en cours et l'application du processus de renouvellement urbain.

La définition de secteurs de développement complémentaires à ce potentiel passe par la recherche de sites répondant aux objectifs de développement durable suivants :

- **développement urbain à proximité de l'aire agglomérée** pour favoriser les déplacements courts vers les équipements, les services et les commerces.
- **développement urbain compact** pour économiser l'espace
- **développement urbain respectueux des paysages et de l'environnement**, intégrant les entités naturelles du site comme un élément de composition du projet.
- **développement urbain préservant l'activité agricole.**

Pour **structurer ce développement urbain sur le long terme**, le PLU s'appuie sur **trois idées fortes**:

1. **La réduction du développement de l'habitat sur l'espace rural** pour le recentrer sur le pôle urbain du bourg de Bréhal, et plus ponctuellement sur Saint-Martin de Bréhal. Le PLU retient le principe d'un développement très faible du nombre de logement en dehors des deux agglomérations, seulement limité à la réhabilitation du bâti patrimonial. Ceci vise à stopper tout étalement urbain non maîtrisé, et permet de mettre le document d'urbanisme en conformité avec les dispositions de la loi littoral encadrant les extensions d'urbanisation. Cette évolution supprime ainsi les possibilités inscrites dans le PLU actuel de construire en périphérie de certains hameaux, dispositions qui se révèlent incompatibles avec les dernières jurisprudences en matières d'application de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme.

2 **Le développement urbain de la commune recentré sur le bourg principal**, ce qui permet de conserver quelques zones d'urbanisation inscrites au PLU actuel. Le nouveau PLU maintient ainsi seulement les zones proches du centre-bourg et celles concernées par des projets en cours, et les complète par quelques secteurs de projet supplémentaires sur une superficie limitée. Le nouveau PLU propose aussi de réduire des secteurs constructibles impactant les rares espaces boisés situés au sein de l'agglomération, mais aussi certains sites impactant des espaces agricoles.

3. **Une implantation équilibrée des équipements à l'échelle communale.** Le projet de développement vise à conforter les équipements actuels en favorisant le développement de l'habitat à proximité. Pour l'offre nouvelle, le PLU prévoit l'implantation d'une structure

d'hébergement collectif à proximité du site d'équipements publics situé au nord du centre-bourg, ainsi que des réserves pour différents équipements (extension du cimetière par exemple). Ces implantations nouvelles confortent les polarités d'équipements existants dans le centre-bourg.

Sur Saint-Martin de Bréhal, les différents équipements collectifs existants sont pris en compte au regard de leur importance pour le développement économique et touristique de la commune. Les sites du camping et du golf sont identifiés pour permettre leur évolution dans le cadre des aménagements possibles sur ces espaces non urbanisés bordant le littoral. Le site de l'hippodrome peut accueillir de nouveaux équipements en lien avec son fonctionnement, y compris par de nouvelles constructions sur les espaces situés en continuité de l'agglomération. Enfin, la place Monaco doit conserver son rôle de centralité de l'agglomération, doté d'équipements collectifs et d'espaces publics structurants.

2.2.3 Programmation urbaine dans les secteurs de développement urbain :

Dans les futures opérations d'habitat, des options de diversification des logements sont prises pour répondre à l'ensemble des besoins en assurant une forme urbaine économe de l'espace.

La création de logements neufs dans des secteurs relativement éloignés des espaces littoraux peut être une mesure efficace de lutte contre la hausse des prix de l'immobilier. La mise sur le marché de nouveaux logements peut enclencher des processus de mobilité dans le parc actuel et donc éviter une tension sur le marché du neuf mais aussi de l'ancien.

La diversité morphologique des logements doit aussi s'accompagner d'une mixité sociale. Les principales opérations de logements, dont la ZAC de la Chênée, devront prévoir une part de leur offre sous forme de logements en accession aidée ou en locatif social. A ce titre, une servitude de mixité sociale s'impose pour les principales zones AU.

En terme de morphologie urbaine, les nouvelles opérations d'habitat devront **respecter une densité urbaine minimale** et adaptée à l'environnement urbain avoisinant. Des **seuils minimum de 18 et 20 logements par hectare** sont ainsi fixés pour chaque secteur de projet de la commune. **La densité minimale moyenne** sur l'ensemble des zones AU, calculée à partir des superficies des zones AU et du nombre de logements attendus, s'élève à **18,9 logements/ha**, valeur supérieure à l'objectif inscrit dans le SCOT (15 logements/ha minimum). La zone de plus fortes densités localisées sur le site de la ZAC compense les densités plus basses des zone AU situées en périphérie du bourg, souvent au contact d'un tissu pavillonnaire. Pour mémoire, la densité urbaine des projets de logements réalisés depuis 2011 s'élève à 13,4 logements/ha.

Le PLU **fixe donc bien des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain** au travers des densités minimales et de la limitation des secteurs en extension urbaine. A titre d'information, le nouveau PLU réserve une superficie maximale de **9,95 ha en extension urbaine** pour les projets d'habitat alors que le PLU actuel en avait réservé **46,3 ha** dont **44,4 ha en extension urbaine**, soit une baisse de 80 %.

2.3. L'activité économique :

Le volet économique se développe autour de quatre mesures principales :

2.3.1. Renforcer le marché captif de proximité :

Le tissu commercial de Bréhal est double, il combine des pôles commerciaux de proximité (principalement le centre-bourg, mais aussi plus ponctuellement le centre de Saint-Martin de Bréhal) destinés à une clientèle venant de la commune mais aussi des communes limitrophes, et une zone d'activités commerciales et artisanales le long de la RD 791, bénéficiant de la proximité avec cet axe routier structurant.

Le projet de développement urbain doit permettre de **conserver un équilibre** entre les **activités économiques commerciales du centre-ville** et celles plus diversifiées qui s'implantent en **périphérie de la ville, sur la zone d'activité du Clos des Mares**.

Le projet de développement urbain vise notamment à conforter l'activité commerciale du coeur de bourg. Ainsi l'ensemble des secteurs de développement urbain (renouvellement urbain ou nouveaux quartiers) se situent à proximité immédiate des commerces de proximité du centre-bourg, avec un accessibilité privilégiée par des liaisons douces existantes ou programmées.

La volonté de maintenir une offre commerciale permanente et diversifiée dans le cœur de ville de Bréhal passe par une réflexion croisant plusieurs thématiques :

- préservation du linéaire commercial : le long des principales rues commerçantes, le PLU prend des dispositions pour éviter des implantations de garages sur les parcelles, venant rompre le front commercial mais aussi réduire les capacités de stationnement sur l'espace public.
- évolution de la trame commerciale existante dans le centre-bourg. Il convient de permettre l'évolution des commerces, et notamment leurs extensions dans un contexte urbain parfois contraignant (forte densité, ancienneté des bâtiments). Les règles définies par le PLU permettent de ne pas entraver le développement économique mais bien de l'accompagner (possibilité d'extension, suppression des contraintes en matière de stationnement).

2.3.2. Conforter et étendre la zone d'activités du Clos des Mares :

Afin de conforter le poids économique de Bréhal dans le tissu économique du secteur nord de GTM et de répondre aux demandes d'installation d'entreprise sur la commune, le nouveau PLU intègre un secteur d'extension de la ZA du Clos de Mares au nord du bourg, sur la partie nord du secteur de la ZAC initialement destiné à l'habitat. Cette extension reste limitée (superficie de 2,2 ha) et se justifie à l'échelle communautaire par les faibles capacités de développement restantes au sein des zones d'activités de GTM, et par l'éloignement des nouvelles zones programmées par rapport aux agglomérations et pôles urbains existants

Sur la zone d'activités déjà existante, la volonté est de faciliter un processus de renouvellement urbain et économique, avec la même finalité que dans le volet habitat : conserver une ville compacte et fonctionnelle. Cet objectif s'accompagne d'une réflexion spécifique sur les franges de cette zone visibles depuis les axes d'entrée de ville, sur lesquelles des prescriptions spécifiques sont appliquées pour garantir un traitement paysager et architectural des entreprises existantes ou futures.

2.3.3. Renforcer et développer l'activité agricole

Le PLU identifie l'ensemble des exploitations agricoles implantées sur la commune et vise à leur assurer un classement permettant l'évolution de leur structure, en garantissant la disponibilité du foncier agricole.

Le PLU fait le choix de limiter la pression urbaine sur le monde agricole, par l'application de deux actions fortes :

- **regrouper l'ensemble des futures zones de développement au contact direct de l'aire agglomérée**, avec une cohérence et une densité urbaine qui assurent un projet de développement économe de l'espace préservant les terres agricoles. Ainsi les secteurs de développement de la commune sont exclusivement situés en périphérie du bourg, alors que les exploitations agricoles se trouvent de l'autre côté de la RD 971 ou bien en bord du havre de la Vanlée. Le projet de PLU vise aussi à limiter la pression qui pourrait peser sur les exploitants en évitant une extension trop importante de l'urbanisation. Ainsi le projet de développement se réalise quasiment à moyen constant en réintégrant une partie des zones de développement inscrites au PLU actuel, et en limitant les extensions d'urbanisation complémentaires ajoutées dans le cadre de la révision du PLU (cf présentation du volet habitat).
- **limiter l'augmentation du nombre d'habitations en secteur rural**, en interdisant la création de nouveaux foyers en périphérie des hameaux déconnectés des deux agglomérations, et en réglementant le processus de changement de destination des anciens bâtiments agricoles. Le PLU intègre ainsi les nouvelles dispositions de la loi ALUR en encadrant les possibilités d'extension des habitations existantes ou de constructions d'annexes, dans le respect de l'activité agricole et de la qualité des paysages.

L'agriculture doit aussi participer à la préservation des paysages et de l'environnement. Il est donc attendu, au travers du PLU, qu'une bonne insertion des constructions agricoles dans leur environnement soit recherchée. De plus, la volonté de préserver les trames vertes et bleues de la commune se traduit par des mesures de protection des fonds de vallées (cf projet environnemental), y interdisant la construction de nouveaux bâtiments agricoles.

2.3.4. Renforcer l'activité touristique sur le territoire :

Le PLU tient compte des différents équipements et hébergements touristiques existants sur la commune, principalement sur Saint-Martin de Bréhal (hippodrome, école de voile, golf, camping, centre de vacance) en permettant leur développement ultérieur. Ces capacités d'évolution sont définies en conformité avec la loi littoral sur des espaces parfois peu urbanisés et souvent implantés à proximité du littoral. Au delà de l'évolution de ces équipements, le PLU vise à préserver le cadre de vie des Bréhalais dans les secteurs urbanisés, mais aussi les espaces naturels qui font la richesse de la commune et participent à son attractivité touristique.

2.4. Les déplacements et les liaisons interquartiers :

Le volet « déplacements du PADD » s'articule autour de deux thèmes :

2.4.1. La maîtrise des déplacements automobiles :

L'objectif du PLU en la matière est tout d'abord de ne pas générer de dysfonctionnements en matière de circulation automobile, mais aussi de résorber les difficultés existantes. La desserte du littoral vers Bricqueville au nord-ouest de Bréhal est difficile depuis la RD 971, imposant de passer par des voies étroites dans le centre-bourg de Bréhal.

Afin de limiter la circulation de transit dans le coeur de ville pour ensuite rejoindre la partie ouest de l'agglomération vers le littoral, le PLU intègre l'objectif de formaliser une liaison automobile périphérique au centre, parcourant le secteur de projet de la ZAC de la Chênée au nord du bourg. L'aménagement de cette ZAC intégrera cet enjeu routier dans son plan de composition, conformément aux OAP définies sur cet espace.

2.4.2. Le renforcement et la mise en réseaux des déplacements doux :

L'un des objectifs du PLU est de limiter les déplacements automobiles pour les courtes distances, à l'échelle de la commune et notamment au sein du bourg mais aussi en direction du littoral. Cet objectif se traduit par deux actions complémentaires :

- programmer un développement urbain compact et favorable aux déplacements courts : la localisation des secteurs de développement de l'habitat ou de l'activité a été décidée notamment en fonction de leur bonne accessibilité piétonne et cycliste vers le pôle urbain principal. De plus, les orientations d'aménagement qui guideront la conception de ces quartiers s'appuient sur cette volonté de favoriser les déplacements doux en cherchant à créer des continuités fortes avec les espaces publics environnants.

- faciliter les déplacements en vélo entre les différents quartiers: ce mode de déplacement est pertinent pour Bréhal au regard de la distance entre les différents quartiers du bourg, mais aussi entre les deux pôles urbains principaux (liaison douce entre le bourg et Saint-Martin de Bréhal récemment réalisée). Le PLU conforte les liaisons existantes mais aussi en crée de nouvelles au travers de la mise en place d'emplacements réservés ou d'indications graphiques dans les OAP. De manière générale, la place du vélo devra donc être affirmée sur les axes routiers principaux, par exemple par la réalisation d'aménagements spécifiques. Ces voies devront donc faire cohabiter voitures, piétons et cyclistes.