

2B

Plan Local d'Urbanisme

Conforme aux lois portant Engagement National pour l'Environnement (Grenelle 2), ALUR et ELAN

APPROBATION

BREHAL



BHP2/SL/FR/MAG
Décembre 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

atelier du

CANAL

RAPPORT DE PRESENTATION Evaluation environnementale

Tome 2 Présentation et justification du projet

Révision arrêtée le :
03 février 2022

Révision approuvée le :
15 décembre 2022

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

Table des matières

1. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR L'ÉLABORATION DU PADD NOTAMMENT AU REGARD DES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT :	6
1.1. Le paysage et l'environnement :	6
1.2. L'habitat :	19
1.2.1. Prospective démographique et détermination des besoins en logements :	20
1.2.2. Définition du projet de développement de l'habitat :	27
1.3. L'activité économique :	65
1.3.1. Le renforcement du marché captif de proximité et la protection de l'offre commerciale existante :	65
1.3.2. Le renforcement de la zone d'Activités du Clos des Mares :	66
1.3.3. Préservation et développement de l'activité agricole	68
1.3.4. Renforcement et développement de l'activité touristique :	70
1.4. Les déplacements et les liaisons interquartiers :	72
1.4.1. Les déplacements automobiles :	72
1.4.2 Les déplacements doux :	73
2. EXPLICATION ET JUSTIFICATION DES ZONES ET DES RÈGLES QUI SONT APPLICABLES AU PLU, DES AUTRES DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, NOTAMMENT AU REGARD DES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT :	75
2.1. Le règlement graphique :	75
2.1.1. Présentation des évolutions du zonage graphique entre l'ancien et le nouveau PLU :	75
2.1.2. Evolution des surfaces entre le PLU actuel et le PLU futur:	88
2.2. Le règlement littéral :	94
2.2.1. Présentation des principales évolutions réglementaires par thème :	94
2.2.2. Présentation des éléments réglementaires par zone :	98
2.2.3. Les autres dispositions du règlement retranscrites sur le plan de zonage.....	147
2.2.4. La mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation.....	157
3. JUSTIFICATION DU PROJET AU REGARD DE LA LÉGISLATION :...	159
3.1. Modalités d'application de la loi littoral :	159
3.1.1. Prise en compte des espaces proches du rivage :	161
3.1.2. Délimitation des espaces naturels remarquables :	170
3.1.3. Inconstructibilité dans la bande des 100 mètres :	174
3.1.4. Extensions d'urbanisation en continuité de l'agglomération existante:	176
3.1.5. Préservation des coupures d'urbanisation :	183
3.1.6. L'obligation de préserver le libre accès au rivage :	184
3.1.7. La localisation des routes de transit à plus de 2 kilomètres du rivage:	184
3.1.8. Le respect du principe général d'équilibre spécifiquement organisé, pour les communes littorales :	185

3.2. Prise en compte de la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau	188
3.2. Prise en compte de la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets	188
3.2.1. Impacts sur l'urbanisme	189
3.2.2. Prise en compte de la loi Climat et Résilience par la procédure de révision du PLU	189
3.4. Compatibilité du PLU avec la loi ALUR	192
3.5. Compatibilité du projet avec les documents supra-communaux	199
3.5.1 Compatibilité du projet avec le SCOT du Pays de la Baie du Mt St Michel	199
3.5.2. Prise en compte de la Charte GEPER (pour une Gestion Economique et Partagée de l'Espace Rural)	208
3.6. Prise en compte du Plan d'Action pour le Milieu Marin Manche et Mer du Nord (PAMM MNN)	212
3.7. Prise en compte du Document stratégique de la façade Manche Est-Mer du Nord	218
3.7.1. Le cadre national et européen du document stratégique de façade	218
3.7.2. Présentation des objectifs stratégiques concernant le secteur de Bréhal	219
3.8. Prise en compte du SRCE	223
3.8.1. Contenu du SRCE en lien avec la commune de Bréhal	223
3.8.2. Compatibilité du PLU avec le SRCE : formalisation des trames vertes et bleues	225
3.9. Prise en compte du SDAGE	226
3.9.1. Contenu du SDAGE en lien avec la commune de Bréhal	226
3.9.2. Compatibilité du PLU avec le SDAGE	226
4. ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT, NOTAMMENT SUR LE SITE NATURA 2000 ET LES MILIEUX NATURELS ET AGRICOLE, ET MESURES D'ÉVITEMENT, DE RÉDUCTION OU DE COMPENSATION PRÉVUES OU PROPOSÉES	228
4.1. Méthodologie d'élaboration de l'évaluation environnementale du PLU de Bréhal	228
4.2. Présentation d'un scénario au fil du temps et analyse de ses incidences sur l'environnement	230
4.3. Analyse multithématique des incidences du projet de PLU sur l'environnement	234
4.3.1. La consommation de l'espace	234
4.3.2. Les risques	237
4.3.3. Milieux naturels, biodiversité et paysages	239
4.3.4. Transports, déplacements et nuisances sonores	243
4.3.5. Climat, énergie et qualité de l'air	246
4.3.6. Gestion des déchets	248
4.3.7. Ressource en eau	249
4.3.8. Analyse sectorielle des incidences des zones d'urbanisation future sur l'environnement, et définition des mesures de réduction et de compensation	251
4.3.9. Tableau de synthèse des indicateurs de mesure et de suivi de l'impact du projet de PLU sur l'environnement	255

4.4. Évaluation des incidences du PLU sur les sites Natura 2000 (valant notice d'incidence Natura 2000) :	258
4.4.1. Généralités sur les notes d'incidence Natura 2000 :	258
4.4.2. Évaluation des incidences du PLU sur le site Natura 2000 :	259
4.4.3. Conclusion générale sur l'absence d'incidences significatives du projet sur le site Natura 2000 :	269

EXPLICATION ET JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET

Préambule :

Le PADD permet d'exposer le projet politique des élus de Bréhal, développé selon quatre thématiques complémentaires qui balayent tout le spectre des actions menées dans le domaine de l'aménagement et du développement de la ville.

Ce projet politique se traduit par différentes actions qui seront appliquées sous l'égide du PLU. Il est donc nécessaire de présenter et de justifier ces actions, puis d'expliquer dans un deuxième temps leur retranscription dans les documents réglementaires du PLU (zonage et règlement).

1. Explication des choix retenus pour l'élaboration du PADD notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement :

Les grands principes du développement de Bréhal à l'échelle communale peuvent être présentés dans le PADD selon 4 thématiques : le paysage et l'environnement, l'habitat, l'activité économique et enfin les déplacements.

Ces grandes orientations sont ici détaillées et justifiées, en présentant notamment les grandes lignes des dispositions réglementaires qui les accompagnent.

Le premier chapitre traité est celui de l'environnement. Ce thème consiste à travailler sur la dimension naturelle et environnementale du projet pour définir préalablement des zones naturelles 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.

1.1. Le paysage et l'environnement :

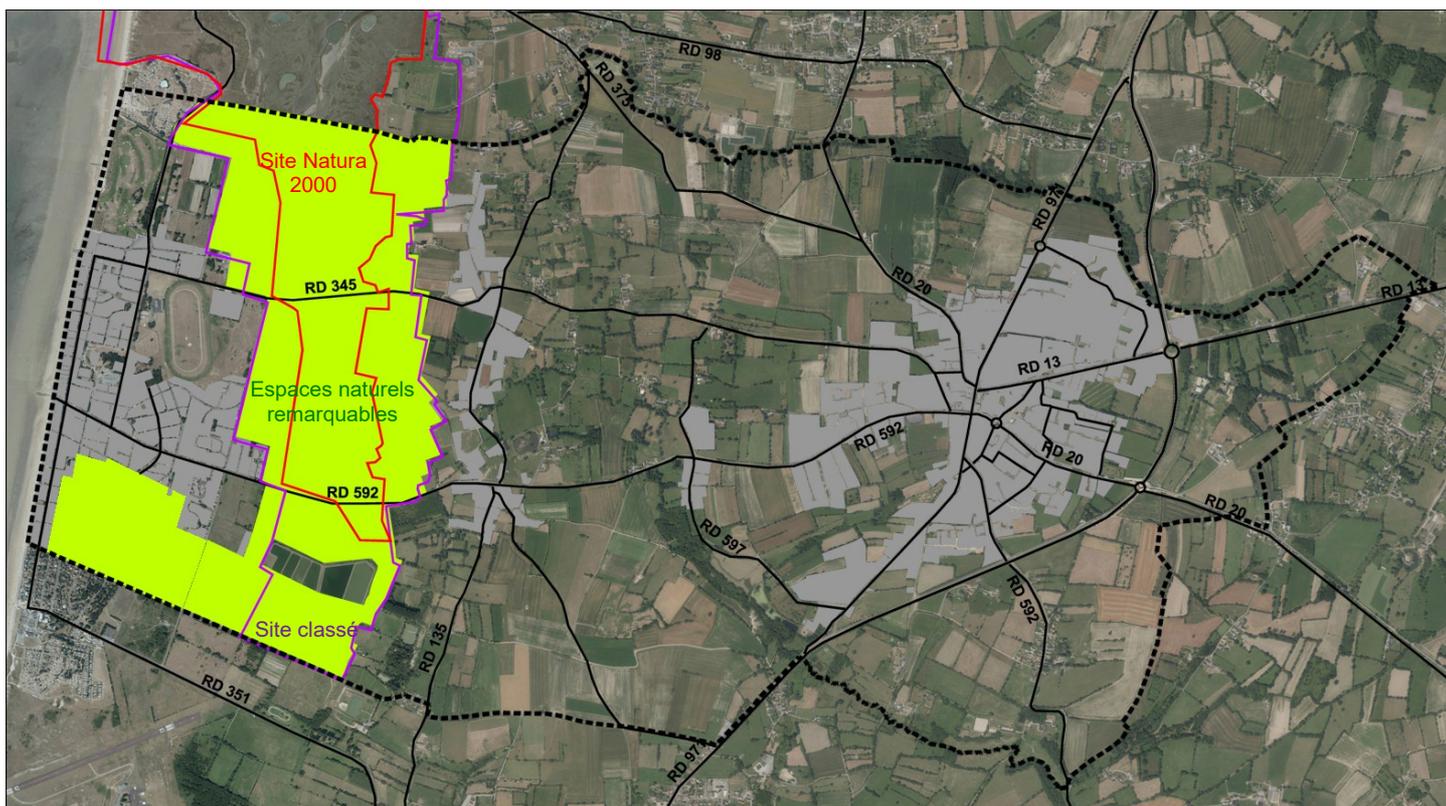
Le PADD décline le projet de mise en valeur du paysage, ainsi que de la préservation de l'environnement autour de quatre idées fortes. Ces quatre idées trouvent de multiples traductions dans le PLU, par des orientations de développement général mais aussi par une prise en compte réglementaire plus précise.

1. Protéger les espaces naturels de grande valeur paysagère et environnementale, et organiser leur fréquentation et leurs usages.

Le développement urbain de la commune de Bréhal s'est longtemps réalisé autour du bourg implanté en retrait du littoral. Le développement touristique qui s'est opéré à partir des années 60 a induit une urbanisation progressive de l'espace dunaire le long du rivage. Aujourd'hui, l'urbanisation de Saint-Martin de Bréhal occupe une large part du trait de côte de la commune, les seuls espaces non urbanisés étant occupés par le golf et le camping. En arrière de l'urbanisation, des espaces naturels et agricoles composent un espace tampon entre l'aire agglomérée et le havre de la Vanlée. La très grande valeur paysagère et écologique de ces espaces non urbanisés, en forte interaction visuelle avec le havre, a justifié leur désignation en site classé et en site Natura 2000. Bien que l'histoire de Bréhal soit liée à la présence de son havre, aucun aménagement ne s'est directement réalisé sur les bords de ce dernier.

Le PLU tient compte de la forte sensibilité paysagère et environnementale des espaces littoraux naturels avec une approche graduelle selon la nature de ces espaces :

- **les espaces naturels littoraux**, qui font déjà l'objet d'une reconnaissance nationale voire internationale pour leur richesse écologique ou paysagère (site classé, site Natura 2000), font l'objet d'un classement en espaces naturels remarquables. La délimitation actuelle des Espaces Remarquables dans le PLU en vigueur englobe déjà l'ensemble des périmètres du site classé et du Site Natura 2000, cette délimitation est cohérente avec la loi littoral, et peut donc être conservée. Il est de plus proposé d'étendre la limite des espaces naturels remarquables sur le secteur dunaire au sud de Saint-Martin de Bréhal. Les incidences de ce zonage et la justification des périmètres retenus figurent dans le chapitre d'analyse de la compatibilité du PLU avec la loi littoral. La carte ci-dessous permet de localiser ces espaces remarquables sur le domaine terrestre mais aussi sur le domaine littoral. Ces espaces remarquables suivent la limite du site classé et viennent au contact direct de l'agglomération de Saint-Martin de Bréhal sur toute sa façade Est, bloquant toute capacité d'extension sur ces espaces.



Délimitation des espaces naturels remarquables au PLU actuel, conservée dans le nouveau PLU

- les espaces naturels et agricoles situés plus à l'intérieur des terres en lisière Est du havre, en interface entre ces espaces naturels remarquables et les hameaux anciens, sont actuellement classés en zone agricole au PLU. Le nouveau PLU propose de protéger ces espaces en tant qu'espaces naturels, au regard de leur sensibilité paysagère mais aussi pour tenir compte des risques naturels (inondation et submersion marine), présentés par la suite. **Sur cet espace sensible**, le PLU fait aussi évoluer la réglementation pour tenir compte de la vocation agricole de cet espace et permettre l'implantation de bâtiments agricoles dans le respect de la loi littoral.

En complément de ces orientations qui assurent une protection graduelle des espaces littoraux, le nouveau PLU fait le choix de promouvoir un développement retro-littoral tourné vers le cœur de la commune autour du bourg, pour ne pas renforcer la pression urbaine sur le littoral tout en consolidant les relations entre les deux agglomérations. Cette orientation est détaillée par la suite dans les chapitres traitant du projet urbain.

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

Le réseau hydrographique est principalement composé par le ruisseau de la Vanlée qui traverse la commune pour rejoindre le havre, et par le ruisseau du Pont de Bois qui longe la limite communale nord. D'autres ruisseaux secondaires descendent du bourg implanté sur un point haut pour rejoindre ces deux ruisseaux principaux.

Un inventaire des zones humides a été réalisé sur l'ensemble de la commune par le SNBCG (Syndicat Mixte des Bassins Versants des Côtiers Granvillais). Les zones humides identifiées se trouvent le long des cours d'eau en fond de vallées, mais aussi fréquemment en tête de bassin versant ou sur des plateaux. On trouve ainsi trois sites prépondérants : le plateau de la Lande en lien avec Chanteloup, la vallée de la Vanlée accompagnée de son bas-marais et le marais arrière dunaire de la Belle-Croix.

La prise en compte de cet inventaire constitue une évolution majeure en terme de protection de l'environnement par rapport au PLU actuel.

Ces zones humides n'étaient en effet pas identifiées lors de l'élaboration du document d'urbanisme, ce qui explique qu'une grande partie des espaces naturels situés en tête de bassin versant ou sur les plateaux soit classée en zone A au PLU actuel.

Le nouveau PLU garantit la préservation de cette trame bleue par un repérage réglementaire spécifique, complété par une extension des zones N lorsque ces zones humides se situent à proximité des zones N existantes. Ce principe permet d'identifier des corridors écologiques continus qui suivent les vallées pour remonter jusqu'aux têtes de bassin versant. A contrario, les zones humides isolées dans l'espace rural sont seulement protégées par la trame réglementaire, tout en restant classé en zone A. Ce cas de figure est très rare, on le trouve par exemple au lieu-dit du Mesnil.

La carte ci-dessous illustre ce principe de prolongement des zones naturelles du PLU actuel sur les espaces identifiés en zones humides. Les principales extensions concernent les prairies humides proches du hameau de la Commune, mais aussi la vaste zone humide bordant la route de Cérences.

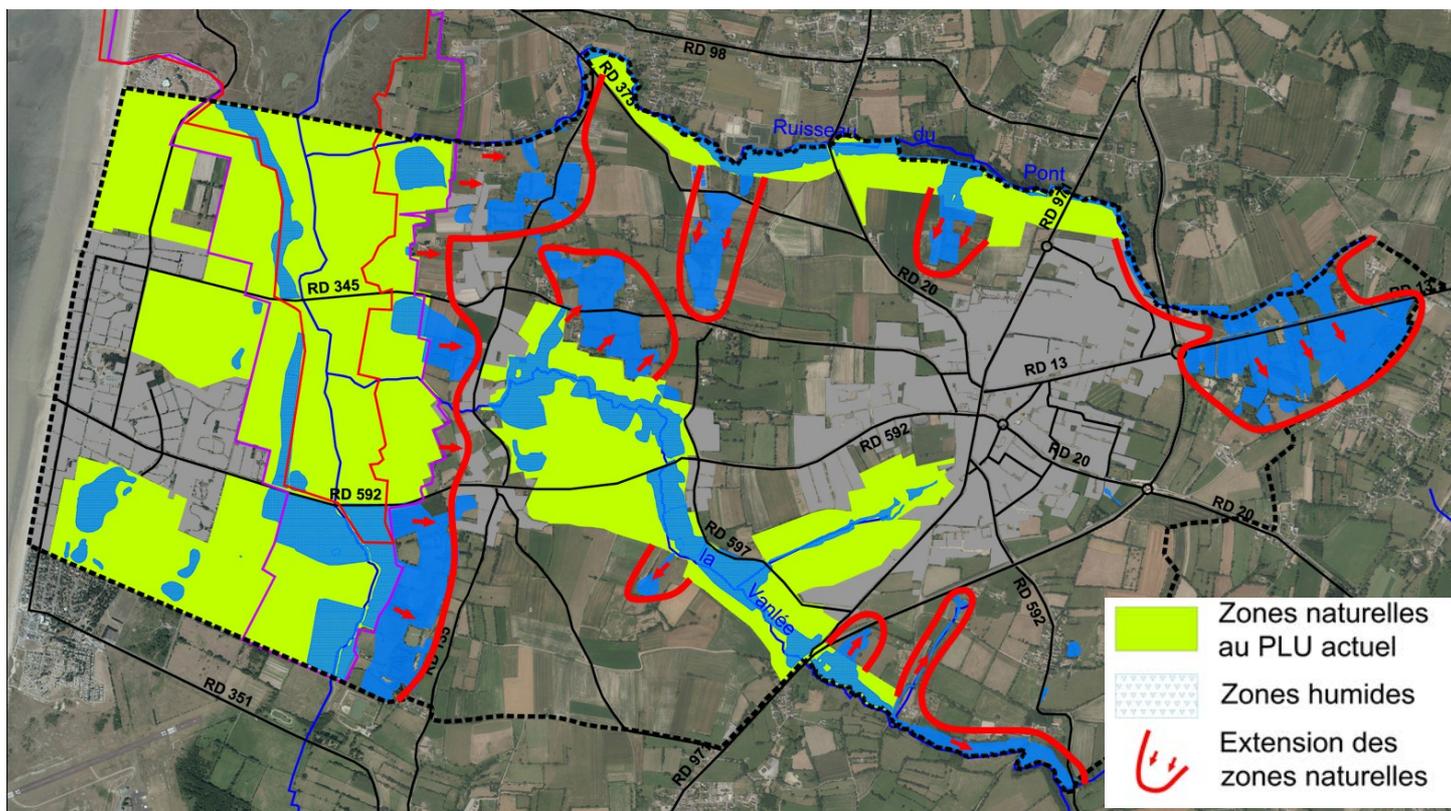


Illustration du principe de prolongement des zones naturelles pour tenir compte de l'inventaire des zones humides

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

Le diagnostic qui a permis de localiser les principaux boisements de la commune ainsi que la trame bocagère, a révélé une trame boisée inégalement répartie sur le territoire. La trame bocagère est très présente au centre de la commune mais aussi en périphérie du bourg ou bien le long de la route de Cérences. Ailleurs, les boisements sont moins nombreux, principalement localisés dans les fonds de vallées et souvent composés de peupleraies.

Un très faible pourcentage de ces boisements et de ces haies ont fait l'objet d'un repérage et d'une protection adaptée dans le PLU en vigueur (EBC pour les boisements, repérage au titre du patrimoine paysager pour les haies).

Concernant les boisements, le nouveau PLU maintient la logique d'inscription en EBC des surfaces boisées, toutefois leur superficie augmente très fortement (passage de 8 à 20 ha). Ces EBC sont répartis sur une trentaine de boisement, souvent de faible surface. A l'inverse, quelques EBC actuels sont supprimés sur des peupleraies qui sont des boisements destinés à la production de bois, ne nécessitant pas une protection sur une longue durée par le classement en EBC.

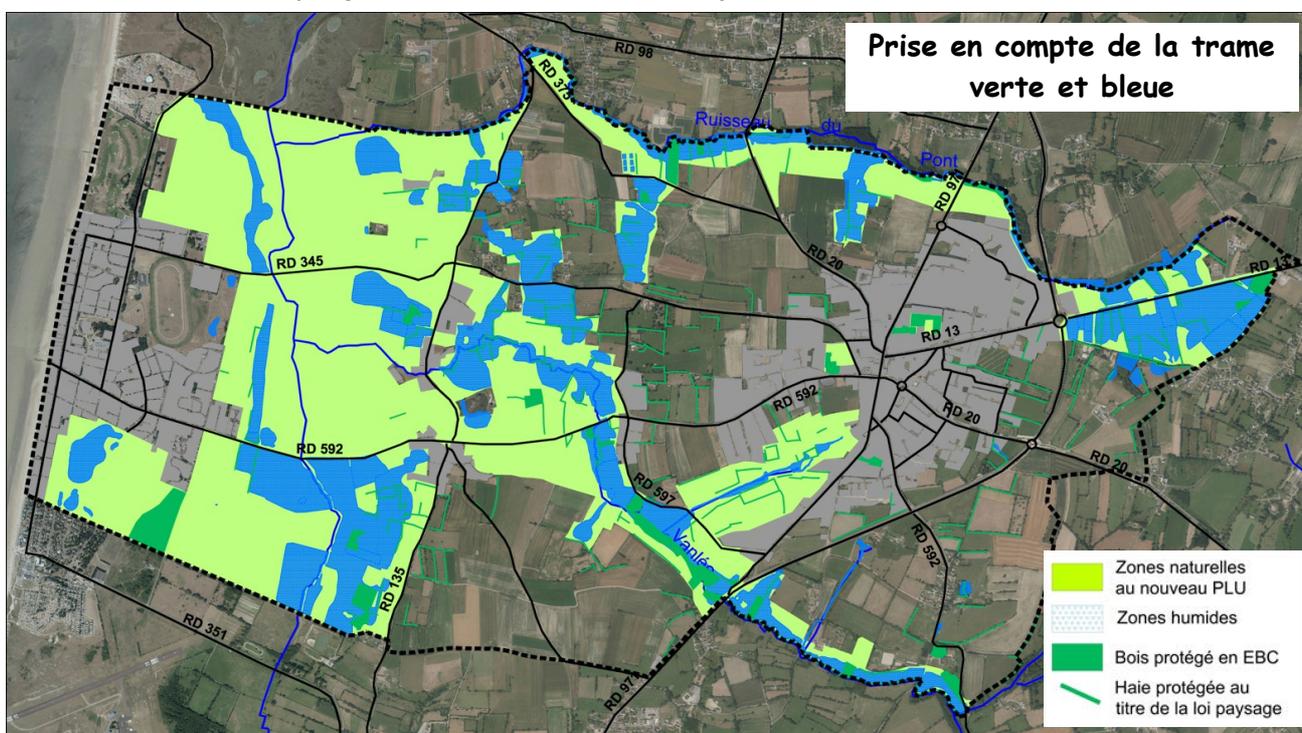
Concernant les haies, le PLU propose comme règle générale de les protéger au titre de la loi paysage, ce qui permet aux agriculteurs de réaliser des coupes pour éventuellement créer des accès nouveaux aux parcelles exploitées. Le nombre de haies évolue très fortement (passage de 14 à près de 238 haies protégées), du fait d'un inventaire exhaustif réalisé sur l'ensemble de la commune et de la volonté de préserver l'ensemble de la trame bocagère.

L'identification puis la réglementation mise en place pour protéger la trame verte ont fait l'objet d'un dossier spécifique soumis à l'avis de la CDNPS. Ce document est présenté de manière synthétique dans le présent rapport de présentation.

Le croisement entre la trame boisée et le réseau hydrographique montre une **imbrication forte entre ces continuités écologiques**, qui permet de dessiner des grandes entités naturelles autour du havre de la Vanlée ou bien au travers de la zone agricole.

Cette trame vient aussi parfois au contact de la lisière du bourg, au sud ouest le long de la vallée de la Clairette ou bien au nord. Le PLU en a tenu compte dans la délimitation des zones d'urbanisation future.

Sur certains espaces, seule la trame bocagère est présente. Celle-ci ne justifie pas une protection en zone naturelle mais peut faire l'objet d'une identification dans les orientations d'aménagement sur les zones d'urbanisation future situées en lisière du bourg, en conservant ou en formalisant des lisières vertes paysagères en limite des futurs projets d'urbanisation.



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

Trois thèmes affichés dans le PADD méritent un éclairage particulier :

- **la préservation de la ressource en eau.** Pour appliquer les principes affichés dans le PADD, le PLU a notamment défini des prescriptions particulières concernant **la gestion des eaux pluviales**. Ainsi le règlement incite à adopter des pratiques plus respectueuses du cycle naturel de l'eau, en privilégiant notamment l'infiltration et la gestion aérienne des eaux pluviales.

Concernant les eaux usées, Bréhal s'est engagé dans la construction d'une nouvelle station d'épuration afin de répondre à la croissance démographique, et notamment au projet de ZAC car il s'agit d'une condition sine qua non, la station actuelle étant arrivée à saturation. La nouvelle station aura une capacité de traitement de 5300 EH alors que l'ancienne ne pouvait traiter que 3000 EH. A terme, **les deux stations d'épuration** traiteront respectivement les eaux usées du bourg (5 300 EH) d'une part, et de Saint Martin de Bréhal (8 000 EH) d'autre part, permettant à la commune de gérer efficacement le traitement des effluents actuels mais aussi futurs.

Les problèmes d'infiltration d'eaux parasites dans le réseau collectif ont aussi été pris en compte par une politique de remplacement progressif du réseau de collecte des eaux usées (cf diagnostic)

- **les risques naturels** relèvent principalement du **caractère maritime de la commune**. Les informations transmises par les services de la Préfecture permettent de prendre des dispositions réglementaires circonstanciées dans le PLU.

Concernant **le risque d'inondation, le nouveau PLU permet de tenir compte des nouvelles cartographies du risque.**

Dans le PLU actuel, la zone inondable nouvelle n'est pas intégralement couverte par des zones N (ici Nr correspondant aux espaces remarquables).

Dans le nouveau PLU, la zone inondable est actualisée et la zone N est prolongée sur ces secteurs à risque, notamment par le classement en zone N des espaces A situés entre le havre et les hameaux anciens.



Prise en compte des zones inondables (tracés définis en 2004 puis en 2016) dans les PLU actuel et futur

Le PLU prend ainsi des dispositions réglementaires en conservant les règles existantes au PLU actuel.

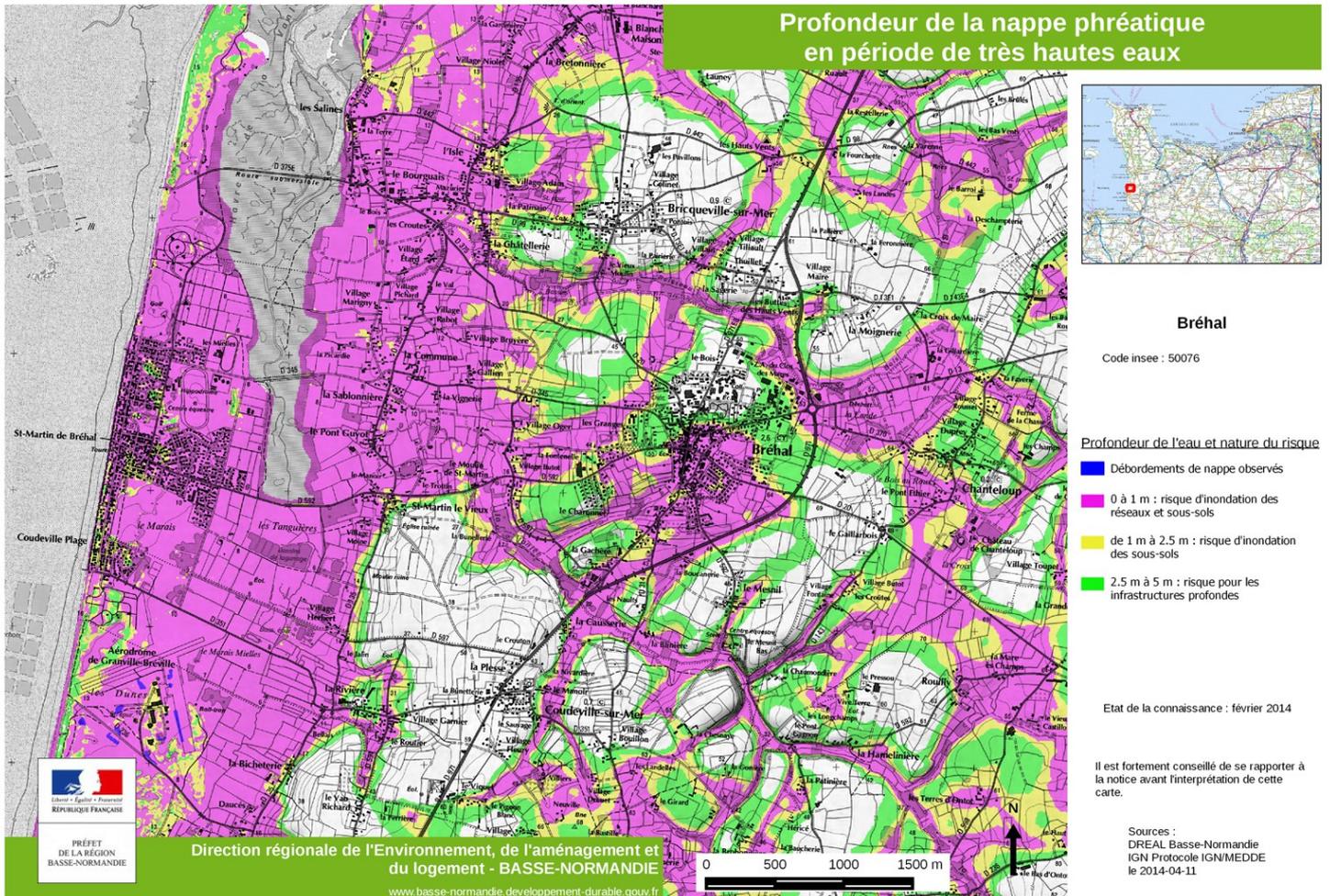
Réglementation appliquée dans les zones inondables (art. 10 des dispositions générales du PLU):

Toutes occupations ou utilisations du sol susceptibles d'aggraver le risque doit être strictement limitée pour préserver le champ d'expansion des crues, conserver les capacités d'écoulement et éviter l'exposition des personnes et des biens.

A cette fin, dans la zone inondable reportée au document graphique sont interdits :

- *Tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique.*
- *Les constructions nouvelles à l'exception des murs et clôtures non susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des crues. Ces murs et clôtures devront respecter un retrait minimum de 2 m en bordure des cours d'eau, afin de faciliter leur entretien.*

Concernant le risque de remontée de nappe phréatique, une grande partie des zones urbanisées (partie sud du bourg et intégralité du quartier de Saint-Martin de Bréhal) sont identifiées en zone rose, où la nappe affleure le sol lors des périodes de très hautes eaux mais aussi, bien souvent, en temps normal. Les eaux souterraines sont en mesure d'y inonder durablement toutes les infrastructures enterrées et les sous-sols, rendant difficile la maîtrise de la salubrité et de la sécurité publiques (réseaux d'eaux usées en charge, rejet d'eau sur les voiries...). En tout état de cause et sans analyses prouvant le contraire, ces terrains sont inaptes à l'assainissement individuel, sauf dispositifs particuliers. En périphérie de ces zones roses, les zones jaunes sont concernées par un risque d'inondation des sous-sols.

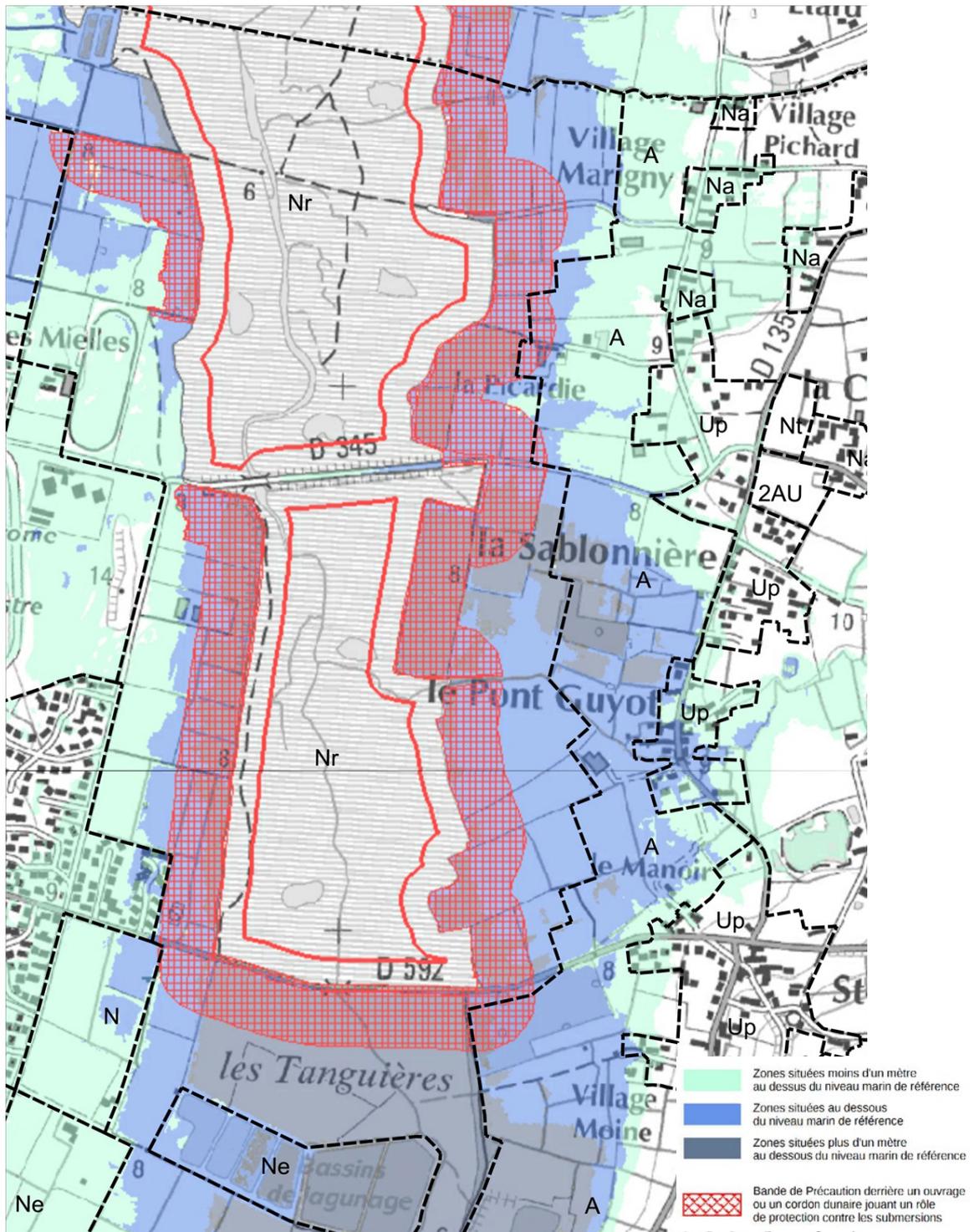


La prise en compte de ce risque trouve une traduction réglementaire dans le nouveau PLU par l'interdiction de réaliser des sous-sols sur les terrains identifiés dans les zones rose et jaune. La carte est donc intégrée dans les annexes du PLU en format A0, avec une superposition du zonage.

Concernant l'assainissement individuel, la note d'interprétation de ce risque précise : « *Sans analyses prouvant le contraire, ces terrains sont inaptes à l'assainissement individuel, sauf dispositifs particuliers* ». Le règlement impose donc la prise en compte de ce risque en cas d'aménagement d'assainissement individuel. Cette réglementation concerne seulement les zones Naturelles et Agricoles, le raccordement au réseau collectif d'eaux usées étant obligatoire en zone urbaine.

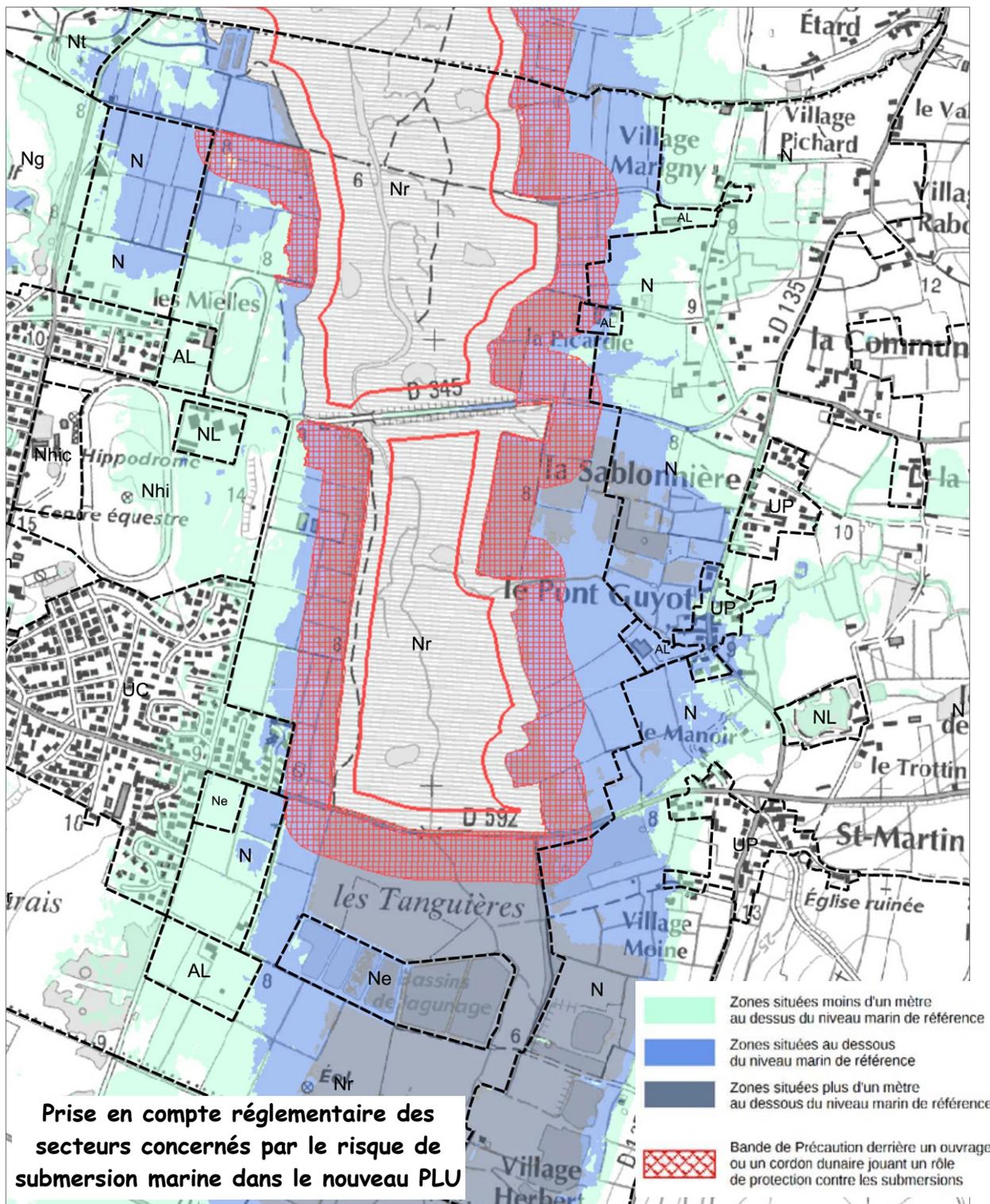
Concernant le risque de submersion marine, les cartographies du risque établies en juillet 2013 sont postérieures à la conception du PLU actuel, approuvé en août 2007. Ce dernier définissait ainsi des zones naturelles proches du littoral et le long du havre en fonction de la qualité paysagère des sites (site classé), ou bien du risque d'inondation, mais pas du risque de submersion.

La carte ci-dessous reporte la limite des zones de risque et le zonage du PLU actuel. On peut ainsi observer que les zones de risque fort (bande de précaution en rouge et zones grises) sont très majoritairement classées en zone naturelle, mais aussi plus ponctuellement en zone agricole au niveau de la Sablonnière ou bien au sud du village Moine. Les incidences de ce zonage restent limitées. Pour les zones de moindre risque (bleu et verte), le zonage actuel comprend des zones agricoles ou naturelles, ou bien des zones U qui sont déjà urbanisées. Ici encore l'impact est limité puisque la doctrine de l'état recommande de ne pas développer l'urbanisation sur des espaces non urbanisés, mais autorise l'évolution des secteurs déjà bâtis.



Le nouveau zonage du PLU tient compte du risque de submersion en classant en zone N la très grande majorité des zones à risque.

- les zones grises présentant le plus fort risque sont classées en zone N ou Nr, donc inconstructible. Ceci concerne le secteur de la Sablonnière ou bien du village Moine
- les zones en bleu sont très majoritairement classées en zone N. Ces zones concernent aussi quelques parcelles déjà urbanisées sur le hameau du Pont Guyot qui sont maintenues en zone UP, mais dont le nouveau règlement n'autorise plus d'habitations nouvelles.
- les zones en vert sont classées en zone N ou bien zone Nhi (zone inconstructible de l'hippodrome) ou Ng (golf). Une zone Ne est créée en entrée de Saint Martin, elle permet seulement l'implantation d'équipements publics avec une réglementation compatible avec le risque identifié.



Au sein des zones constructibles qui sont concernées par le risque de submersion, sur Saint Martin de Bréhal, le règlement du PLU est complété par des règles spécifiques s'appliquant sur ces secteurs figurant sur une cartographie réglementaire des risques annexées au zonage. Ces règles spécifiques sont reprises dans l'extrait ci-dessous, elle n'interdisent pas l'implantation de nouvelles constructions mais visent à les adapter à la prise en compte du risque, notamment par la réalisation d'un niveau refuge. Cette réglementation concerne aussi les extensions des habitations existantes qui en sont dépourvues.

ARTICLE 12 - SECTEURS SOUMIS AU RISQUE DE SUBMERSION MARINE

La carte 5E du règlement graphique superpose le zonage du PLU avec la carte des risques de submersion marine élaborée par les services de la Préfecture.

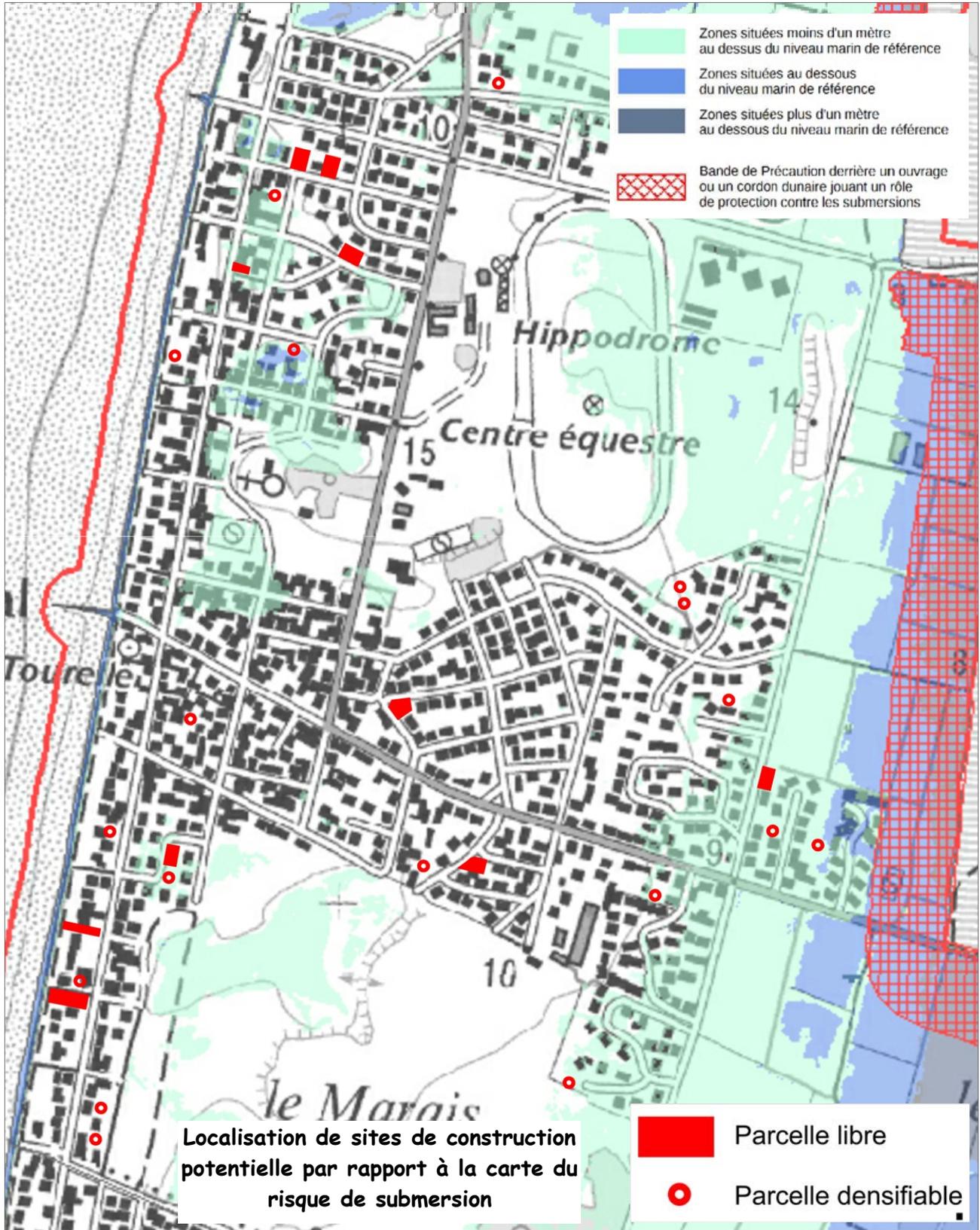
*La carte de la préfecture détermine une **côte de submersion de référence de 8,2 m IGN 69***

Chaque projet de construction sera accompagné d'un plan topographique indiquant l'altimétrie du terrain concerné.

Pour les terrains situés sous cette côte de référence de 8,2 m IGN 69, ou à moins de 1 mètre au dessus de cette côte :

- les sous-sols enterrés de construction sont interdits.*
- les ERP comprenant des locaux à sommeil (Structures d'accueil pour personnes âgées ou personnes handicapées (catégorie J), Établissements sanitaires (catégorie U), établissements scolaires et colonies de vacances (catégorie R)) sont interdits.*
- un niveau de refuge devra être établi à une côte supérieure à 10.5 m IGN 69 pour :*
 - les nouveaux logements ou bien les ERP sensibles sans locaux de sommeil (école, maison de retraite), par construction nouvelle mais aussi par changement de destination.*
 - les extensions des habitations ou des ERP sensibles sans locaux de sommeil qui en sont dépourvus.*

Au delà de cette nouvelle réglementation, l'analyse des capacités de densification menée dans le diagnostic du PLU a permis d'identifier 10 parcelles libres en zone constructible, ainsi que 18 parcelles densifiables. La superposition de cet inventaire avec les cartes de risques de submersion indique que la très grande majorité de ces terrains se situent dans les zones blanches, donc non concernées par le risque. Seulement deux parcelles libres et 4 parcelles densifiables sont situées en zone bleu clair, le règlement du PLU tient compte de la recommandation de la préfecture qui demande de prendre des mesures pour anticiper l'évolution du risque sur ces terrains.



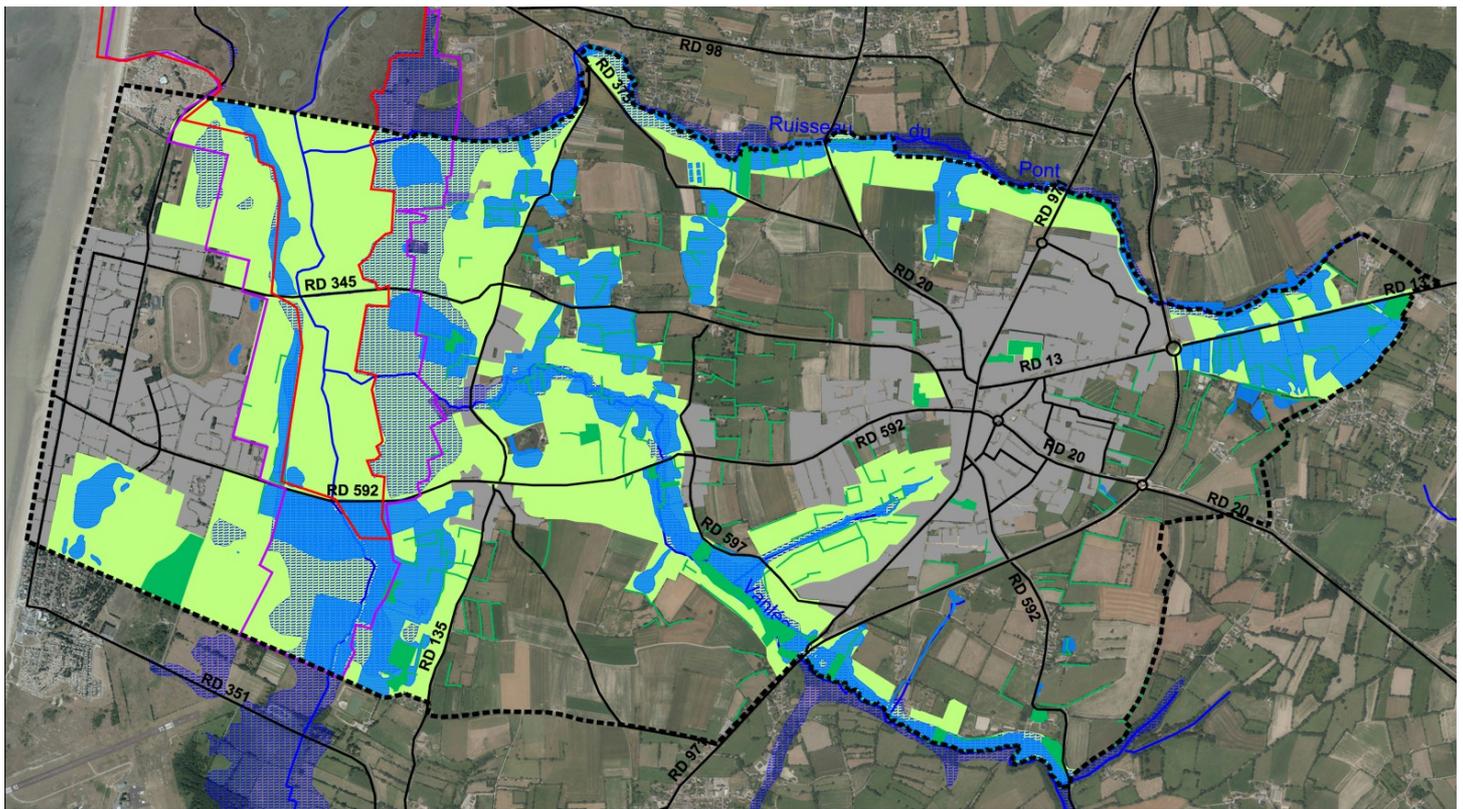
- La prise en compte des enjeux dans les domaines de **l'énergie, de la qualité de l'air et de la santé publique**.

Les orientations prises dans ces domaines sont détaillées dans les chapitres présentant le projet de développement urbain mais aussi dans les dispositions réglementaires encadrant ce développement. Pour rappel, ces orientations affichées dans le PADD sont :

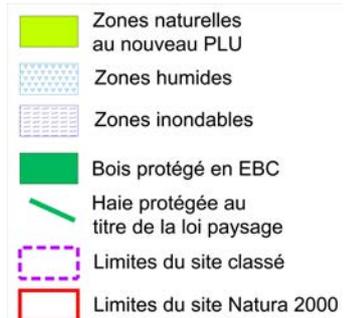
- la mise en place d'une réglementation et d'une logique de développement permettant **une orientation bioclimatique des constructions**. Ces dispositions facilitent les économies d'énergie et permettent aux nouvelles constructions de répondre aux réglementations thermiques actuelles et futures par les apports énergétiques solaires, limitant ainsi les recours à des équipements de production d'énergie.

- **la limitation des déplacements automobiles** pour les secteurs d'habitat existants ou futurs, au sein des deux agglomérations mais aussi entre-elles (création récente d'une liaison douce structurante depuis le bourg vers le littoral), en favorisant un urbanisme compact compatible avec les déplacements doux, et en développant les cheminements doux entre les quartiers. Ces points sont détaillés dans le chapitre traitant des déplacements.

La carte ci-dessous dresse un **bilan des orientations environnementales à l'échelle communale**, en faisant apparaître la prise en compte de la trame verte et bleue, mais aussi la prise en compte des risques d'inondation et de submersion marine. Le volet environnemental du projet à l'échelle du bourg est abordé dans le chapitre de présentation du projet urbain. Cette trame naturelle sert aussi d'appui aux déplacements doux sur la commune, notamment à la liaison douce pour les piétons et les cyclistes reliant les deux pôles urbains de la commune.



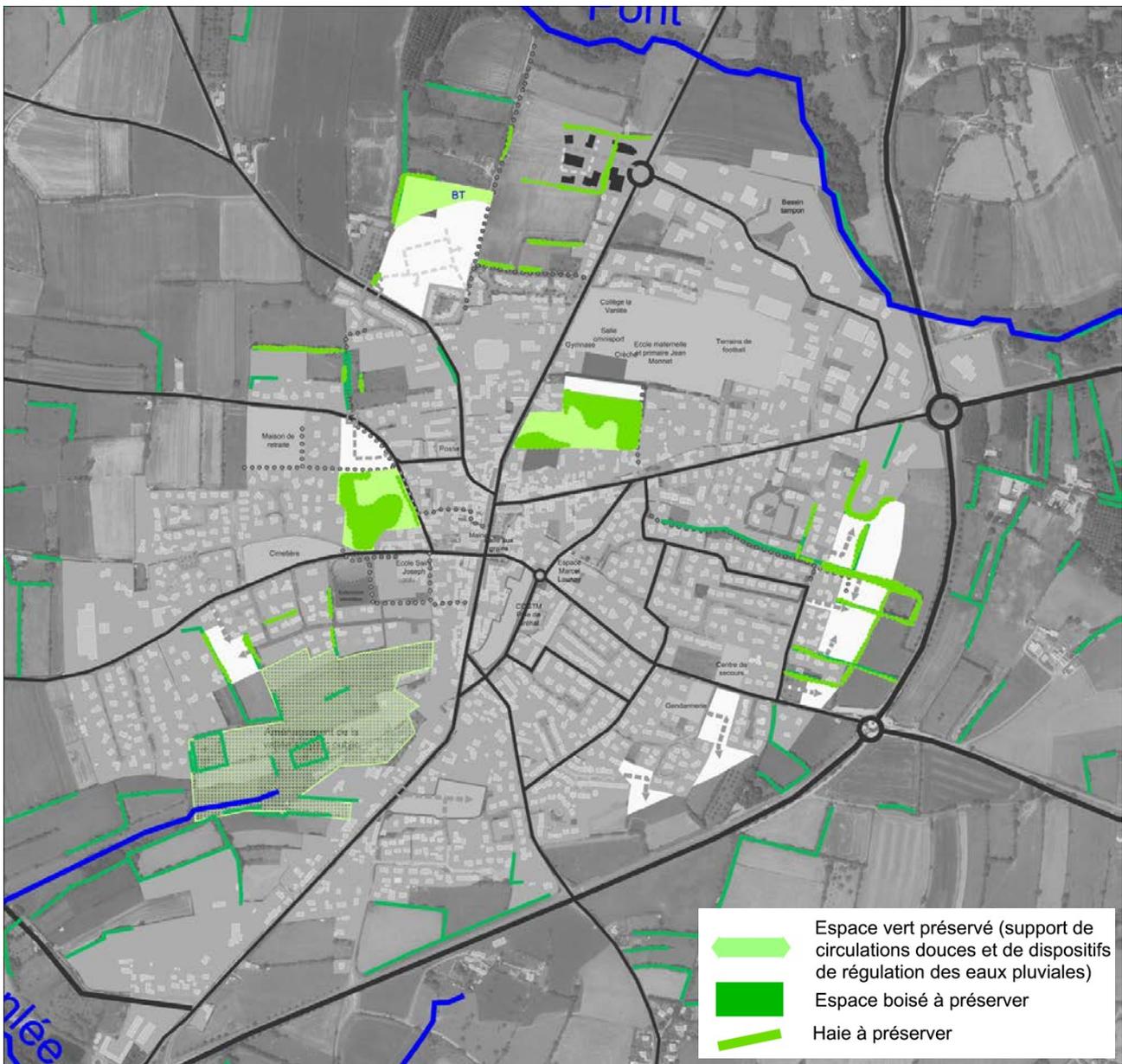
Carte de synthèse des orientations du PADD en matière de paysage et d'environnement



A l'échelle de l'aire agglomérée, le nouveau PLU prend différentes dispositions, qui traduisent ces orientations générales précédentes en les liant avec les autres enjeux liés au développement urbain et économique, et à l'organisation des déplacements (automobiles, piétons et cycles). En préalable à tout projet de développement, le PADD identifie les éléments patrimoniaux à préserver. Sur le bourg et sa périphérie, ce patrimoine est constitué par :

- des espaces agricoles et naturels à protéger. Le PADD identifie ainsi la trame boisée qui entoure le bourg, mais aussi la vallée de la Clairette qui pénètre en profondeur au sein de l'aire agglomérée.
- des propriétés remarquables dans le bourg : 2 propriétés sont identifiées pour leur architecture remarquable ou bien l'intérêt paysager de leur parc. Le PLU propose donc de protéger ces propriétés dans une approche globale (constructions + parc). Ceci concerne notamment le vaste parc bordant les équipements scolaires et l'avenue Eisenhower, en arrière du presbytère, qui était initialement classé en zone d'urbanisation future. Le nouveau PLU permet ainsi des aménagements légers de ce jardin pour une ouverture au public dans le respect de la trame boisée existante, tout en intégrant une zone de constructibilité en partie nord.

Au sein des zones d'urbanisation futures et notamment de la ZAC au nord, des orientations apparaissent concernant l'aménagement d'espaces verts permettant la gestion des eaux pluviales, mais aussi la création de zones tampons accompagnant les espaces d'activités.



Synthèse des orientations du volet environnemental :

Le volet environnemental du PADD se décline autour de quatre idées fortes.

1. Protéger les espaces naturels de grande valeur paysagère et environnementale, et organiser leur fréquentation et leurs usages. Le PLU conserve une protection forte des espaces naturels du havre de la Vanlée et de ses abords en les classant en espaces naturels remarquables.

2. Préserver les fonds de vallons, les zones humides et les cours d'eau. Le nouveau PLU intègre l'inventaire des zones humides réalisé à l'échelle communale en protégeant ces zones par une trame réglementaire spécifique, et en les intégrant dans des zones N prolongées le long des vallées et des prairies humides.

3. Préserver et recréer la structure végétale de la commune. Le PLU assure une meilleure protection de la trame verte en créant des EBC sur une trentaine de boisements (surface de 20 ha contre 8 ha au PLU actuel), et en étendant les mesures de protection des haies à 238 haies contre 14 actuellement. Les zones N étendues tiennent aussi compte de la trame verte bocagère.

4. Economiser les ressources naturelles et se prémunir des risques naturels : le nouveau PLU tient compte du risque d'inondation et de submersion marine en conservant le zonage protecteur N existant autour de Saint-Martin de Bréhal (pas d'extension des zones d'habitat sur des secteurs à risque), et en étendant les zones N à l'est du havre de la Vanlée pour tenir compte de la nouvelle délimitation des zones inondables.

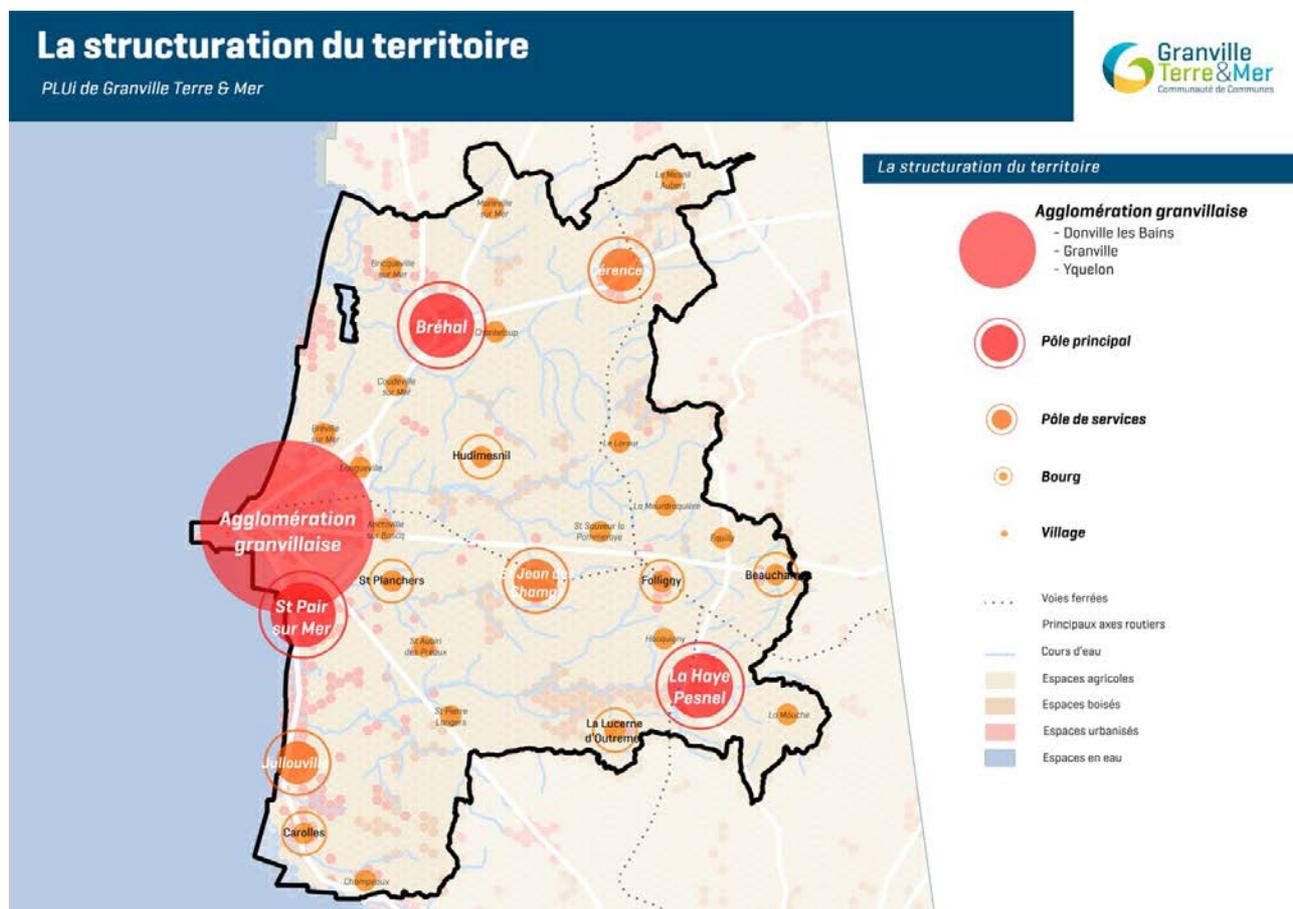
A l'échelle du bourg, le PLU tient compte de la trame verte existante en protégeant des parcs boisés dans l'agglomération et en préservant la trame verte située sur sa périphérie.

1.2. L'habitat :

La ville de Bréhal a été identifiée par l'INSEE en 2012 comme l'un des **65 pôles urbains du territoire de Basse-Normandie**. Ce découpage est déterminé en fonction de la proximité entre les lieux de vie et la commune-centre dotée des principaux services et des équipements. Bréhal 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 hétérogène ces dernières années : passage de 11 842 à 12 195 habitants entre 2013 et 2018, soit un gain de 353 habitants dont 338 sur Bréhal, avec un taux de croissance annuelle moyen de + 0,59 % et un développement urbain qui se concentre majoritairement sur la façade littorale).

Bréhal concentre une très 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 voile, golf, hippodrome...) mais aussi **son offre commerciale diversifiée** (une quarantaine de commerces dans le centre-bourg).

Ce rôle de pôle structurant est pleinement intégré dans les réflexions actuellement menées pour l'élaboration du PLUi de GTM, comme l'atteste la carte de l'armature urbaine définie à l'échelle du territoire. Bréhal est ainsi identifié comme l'un des 3 pôles principaux du territoire avec LA Haye Pesnel et Saint-Pair sur Mer, en relais de l'agglomération granvillaise.



Les évolutions démographiques de ces dernières années confirment l'importance de Bréhal au sein du territoire communautaire. Sur la période 1999-2018, 805 logements se sont construits sur la commune de Bréhal, lui permettant de gagner 839 habitants, soit une croissance de 1,7 % par an. Cette croissance s'est même accélérée sur la période 2013-2018 (2,1 % par an).

Sur les mêmes périodes, GTM a construit 7010 logements et gagné 4 761 habitants entre 1999 et 2018, soit un taux de croissance annuelle de 0,67 % (0% sur la période 2013-2018).

1.2.1. Prospective démographique et détermination des besoins en logements :

1ere étape : détermination de la population en 2022 :

Le dernier chiffre officiel de la population de Bréhal est de **3455** habitants (INSEE, 2019)

Nota: Il s'agit de la population réellement calculée en 2019 sans comptés à part.

Il existait **2798 logements** dont **1674 résidences principales en 2018** sur le territoire communal, contre 2359 logements dont 1394 résidences principales en 2008. La commune a donc construit **439 logements entre 2008 et 2018**, soit un rythme de **44 logements par an**, et a gagné 280 résidences principales (64 %).

Sur les années 2018 et 2019, 56 logements ont été commencés. En prolongeant cette tendance jusqu'à début 2022, on obtient une estimation de **2910 logements en 2022**.

En appliquant un ratio de 85% au logements construits depuis 2018 pour tenir compte de la construction de résidences secondaires, le nombre de résidences principales a donc augmenté de 95 unités sur la période 2018-2021, il est donc estimé à ~ **1769 résidences principales début 2022**.

En appliquant un taux d'occupation à ce volume de résidences principales, on obtient une population estimée début 2022. Le taux d'occupation était de **2,05 en 2018**, on peut estimer qu'il a légèrement diminué pour être **aujourd'hui à 2,02 personnes par résidence principale**. Cette hypothèse prolonge la tendance observée sur la période 2008-2018, durant laquelle le taux d'occupation a diminué de 0,09 point par an (passage de 2,14 à 2,05).

La population estimée en 2022 est donc :

$$1769 \text{ RP} \times 2,02 \text{ personnes / ménage} = 3573 \text{ habitants}$$

2ème étape : établissement de scénarios de croissance :

Le PLU est un outil de planification qui peut être appliqué pendant 10-15 ans avant de devoir être réétudié. Il semble nécessaire de réaliser une simulation sur une période d'une dizaine d'années, puis une quinzaine, afin d'en déduire un besoin en logements qui permettra de construire un projet urbain pour amener Bréhal aux années 2032-2037 dans une logique de développement durable.

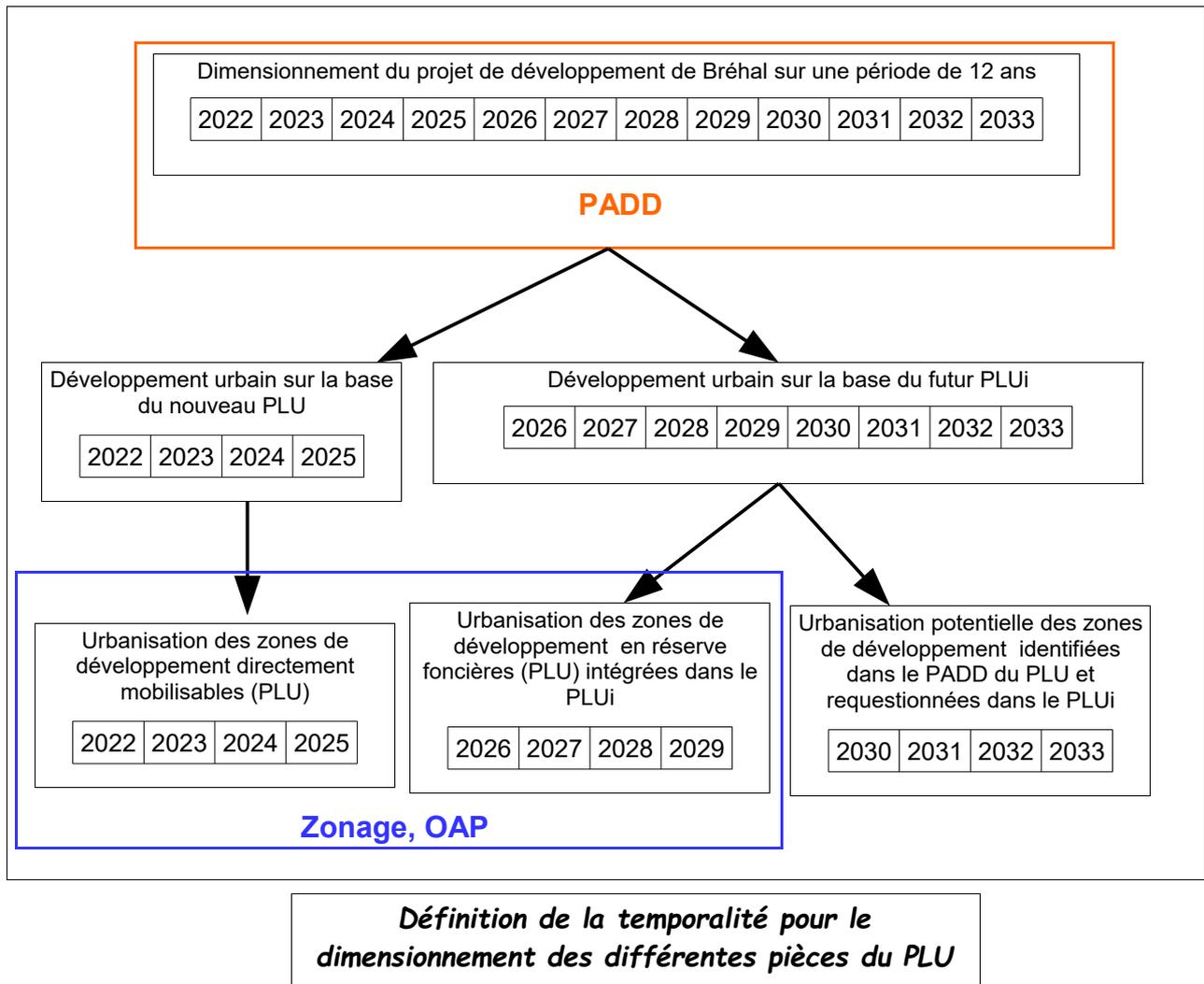
Cette durée de 10-15 ans théorique doit être adaptée à la situation particulière de la commune de Bréhal qui est concernée par la procédure d'**élaboration du PLUi en cours à l'échelle de Granville Terre et Mer**.

Cette procédure a été **initiée par une délibération de GTM en date du 29 mai 2018**, soit 2,5 années après celle prise en janvier 2016 pour la révision du PLU de Bréhal. Une charte de gouvernance a été élaborée pour encadrer les procédures d'évolution des PLU communaux pendant les années d'élaboration du PLUi, autorisant à finaliser les procédures de révision déjà lancées avec un accompagnement des communes par les services de GTM.

Début 2022, le dossier d'élaboration du PLUi est au stade de l'élaboration du PADD après la finalisation du diagnostic et de la formalisation des enjeux. Les étapes restantes dans la procédure pour arrêter le projet (élaboration du PADD, traduction réglementaire du projet, élaboration des OAP et formalisation du dossier) puis l'approuver (avis des PPA puis enquête publique) induisent une mise en application du PLU pour 2025.

Pour concevoir un projet de développement urbain pertinent et durable tenant compte de ce calendrier, il est donc proposé de définir ce **projet de développement sur une période d'une douzaine d'années** (réflexion menée au stade du PADD) puis de traduire ces orientations dans les pièces réglementaires (zonage) et préopératoires (OAP) selon une temporalité plus courte tenant compte de l'entrée en application du futur PLUi.

Le schéma suivant retranscrit ces principes sous la forme d'un calendrier prévisionnel. La mise en oeuvre d'un nouveau document d'urbanisme doit tenir compte dans ses premières années des orientations inscrites dans le document précédent qui génère la réalisation concrète mais différée de projets de développements. Ainsi les constructions qui se réaliseront dans les premières années après l'entrée en vigueur du PLUi seront le fruit de réflexions puis de procédures engagées sur la base du PLU précédent. Ce calendrier tient compte de cette contrainte.



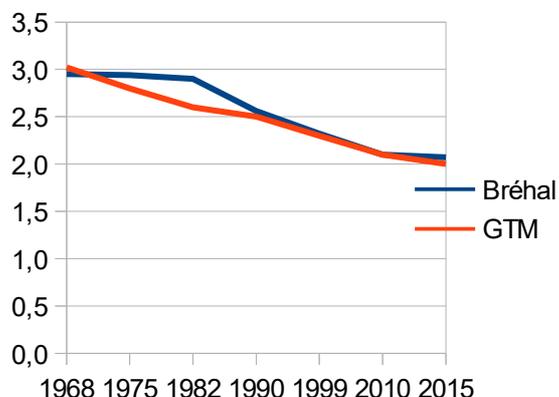
Le futur PLU doit donc intégrer deux temporalités :

- **une période de 12 ans** pour définir le projet de développement du territoire de Bréhal inscrit dans le **PADD**.
- **une période de 8 ans** pour établir les **pièces réglementaires et pré-opérationnelles du PLU**. Ces zones de développement s'urbaniseront progressivement selon un phasage défini dans le PLU. Cette période de 8 ans se décompose en 2 phases de 4 ans avant et après l'entrée en vigueur du futur PLUi. La seconde période (2026-2029) sera ainsi une phase de mise en oeuvre du projet de développement de Bréhal sous le contrôle du PLUi.

Le projet de développement défini dans le PADD pour 12 ans doit tenir compte du positionnement de Bréhal au sein du territoire de GTM. Les options de développement traduites dans le zonage du PLU seront nécessairement confirmées par le futur PLUi pour être mises en œuvre. Cette méthode de dimensionnement du projet garantie donc un modèle de développement qui pourra être réadapté si nécessaire à l'entrée en vigueur du PLUi tout en permettant une production maîtrisée et régulière de logements sur la commune.

Avant de déterminer des scénarios de développement, il convient d'intégrer le processus de décohabitation, c'est à dire la baisse continue du nombre moyen d'occupant par résidence principale.

Ce graphique représente l'évolution de ce taux sur Bréhal, mais aussi à l'échelle de l'intercommunalité. Ce taux n'a cessé de décroître entre 1982 et 2015. On peut ainsi faire des simulations à l'horizon 2032, puis en déduire un besoin en logements à construire d'ici cette date.



	Bréhal	GTM
1968	2,95	3,02
1975	2,94	2,86
1982	2,90	2,67
1990	2,56	2,49
1999	2,32	2,31
2010	2,10	2,17
2015	2,07	2,09
2022*	2,02	

* hypothèse

Pour travailler à deux échelles temporelles (10 et 15 ans) les hypothèses de taux d'occupation sont les suivantes, prolongeant les tendances observées sur la période 2008-2018 (perte de 0,09 point par an) :

- hypothèse à 10 ans Occupation moyenne des ménages en 2032 égale à 1,96 personnes par ménage
- hypothèse à 15 ans Occupation moyenne des ménages en 2037 égale à 1,93 personnes par ménage.

Ces hypothèses retiennent une tendance allant vers la stabilisation de ce taux d'occupation, d'où des baisses relativement faibles dans les prochaines années.

La commune doit donc construire de nouveaux logements pour **permettre l'arrivée de nouveaux habitants et notamment de jeunes familles** pour juguler le vieillissement tendanciel de la population observé. Ces nouveaux logements permettent aussi de répondre aux besoins liés à la décohabitation, en construisant des logements pour des habitants actuels de la commune.

Le choix d'un scénario de croissance et l'estimation des besoins pour y répondre se décide au regard du développement passé mais aussi en tenant compte des documents d'urbanisme supra-communaux qui garantissent une cohérence entre les territoires.

En terme de prise en compte de l'évolution passée, la commune a gagné **451 habitants entre 2008 et 2018** (taux de **croissance annuelle de 1,5 %**), avec **439 logements construits** sur la période (dont 280 résidences principales), soit un rythme de **44 logements par an**. Même si le rythme de développement a fluctué sur ces quinze années, ce chiffre permet de dégager une tendance de fond. On peut aussi noter que les variations sur **la période 2013-2018** indiquent une phase de croissance similaire avec un **taux de croissance annuel de 2,1 %** et un rythme de construction proche de **40 logements construits par an**.

En terme de cohérence avec le développement des territoires voisins, le SCOT du Pays de la Baie détermine des hypothèses de croissances démographiques pour chacun des 3 secteurs définis à l'échelle du Pays. Le territoire de Granville appartient au secteur 1, où le taux de croissance annuel prévisionnel est fixé à +0,9 %. Pour répondre à ce rythme de croissance démographique sur le secteur 1, le SCOT fixe un objectif de construction de 487 nouveaux logements par an sur la durée du SCOT.

Cet objectif global de production de logements est ensuite décliné par communauté de communes sous forme de surface plafond en matière de consommation foncière. A l'échelle de la Communauté de Communes « Entre Plage et Bocage », l'objectif de production de logements s'établit à 901 nouveaux logements en 10 ans, associé à une surface plafond de 62,79 ha.

Secteur - Communauté de communes	1 Pop 2006 (INSEE)	2 A - Nbre de logts neufs 2003-2009 (étude)	3 B- Nbre total de logements 2006 (INSEE)	4 A/B	5 coef solidarité SCoT	6 Nbre de logts neufs 10 ans (extrapol.)	7 Surface foncier à prévoir/ 10 ans (ha)	8 Surface plafond 10 ans (ha) compris coût rétrocession
1 DELLES	2 122	108	1309	8,20%	14,0	156	11,03	14,34
1 ENTRE PLAGE ET BOCAGE	8 052	681	4931	12,80%	18,3	901	49,29	62,79
1 PAYS GRANVILLAIS	25 215	1 907	19079	10,00%	30,0	2724	90,93	118,21
1 PAYS HAYLAND	6 857	393	3510	11,20%	12,0	562	46,83	58,12
1 VILLEDIEU LES POELES	7 264	325	3855	8,40%	10,0	464	46,35	53,90
1 commune de SAINTE CECILE	767	47	325	14,50%	12,0	67	5,58	7,26
SECTEUR 1	50 277	3 412	33334	10,20%	19,5	4874	250,02	314,62

Des données chiffrées sont ensuite établies par commune. Bréhal a pour objectif de construire **509 nouveaux logements sur 10 ans**, soit une moyenne de **51 logements par an** sur cette période, avec une surface plafond de 26,47 ha sur 10 ans.

Consommation d'espace maximale sur 10 années pour les logements neufs monopolisant du foncier non bâti											
Secteur et Communautés de communes en 2011	Commune	1 Pop 2006 (INSEE)	2 A - Nbre de logts neufs 2003-2009 (étude)	3 B- Nbre total de logements 2006 (INSEE)	4 A/B	5 coef solidarité SCoT	6 Nbre de logts neufs 10 ans (extrapol.)	7 Surface foncier à prévoir/ 10 ans (ha)	8 Coef de réten-tion	9 Surface plafond 10 ans (ha)	
1 DELLES	BREVILLE SUR MER	812	54	392	13,80%	20	77	3,85	1,3	5,01	
	COUDEVILLE SUR MER	718	25	625	4,00%	10	36	3,60	1,3	4,68	
	LONGUEVILLE	592	30	292	10,00%	12	43	3,58	1,3	4,66	
	Sous-Total	2 122	108	1309	8,20%		156				14,34
1 ENTRE PLAGE ET BOCAGE	BREHAL	2 945	356	2287	15,60%	25	509	20,36	1,3	26,47	
	BRICQUEVILLE SUR MER	1 063	103	646	15,90%	20	147	7,35	1,3	9,56	
	CERENCES	1 789	45	878	5,00%	10	64	6,40	1,3	8,32	
	CHANTELOUP	289	20	142	14,00%	15	29	1,93	1,3	2,51	
	HUDIMESNIL	814	36	378	9,50%	10	51	5,10	1,3	6,63	
	LA MEURDRAQUIERE	159	3	99	3,00%	10	4	0,40	0,0	1,00	
	LE LOREUR	178	24	95	25,30%	15	34	2,27	0,0	1,00	
	LE MESNIL AUBERT	150	9	81	11,00%	12	13	1,08	1,3	2,00	
	MUNEVILLE SUR MER	357	25	182	13,70%	12	36	3,00	1,3	3,90	
	ST SAUVEUR LA POMMERAYE	308	10	143	7,00%	10	14	1,40	0,0	1,40	
	Sous-Total	8 052	681	4931	12,80%		901				62,79

Le chiffre de **51 logements/an** doit être compris comme **un objectif à atteindre** pour répondre aux besoins de logements à construire liés aux prévisions de croissance démographique, mais aussi comme **une valeur seuil** à ne pas dépasser pour ne pas induire une consommation foncière trop importante. Le projet de développement de Bréhal doit donc s'approcher de cette valeur pour garantir sa compatibilité avec le SCOT.

Cet objectif représente 56% de l'objectif total attribué à l'ancienne Communauté de Communes « Entre Plage et Bocage ». Sur la période 1999-2014, le nombre de résidences principales et secondaires a augmenté de 1083 unités à l'échelle de la communauté de communes, dont 534 sur la commune de Bréhal (49 %). En terme démographique, l'intercommunalité a gagné 1568 habitants sur cette période, dont 588 (38%) se trouvaient à Bréhal. Cet écart entre le nombre de logements construits et la croissance démographique induite s'explique par la nature des ménages qui s'installent sur Bréhal, en moyenne plus petits que les familles qui s'installent dans les communes rurales périphériques, mais aussi par le pourcentage plus élevé de résidences secondaires construites sur Bréhal, du fait de son statut de station balnéaire principale du secteur. Le SCOT a fixé un objectif de production de 51 logements par an pendant 10 ans à partir de 2013. Les chiffres des recensements de l'INSEE sont les suivants :

2013 : 3100 habitants, 2596 logements dont 1500 résidences principales.

2018 : 3468 habitants, 2798 logements dont 1677 résidences principales.

Hypothèse pour 2022 basée sur le nombre de logements construits depuis 2018 : 3573 habitants, 2910 logements.

Sur la période 2013-2022, 314 logements ont donc été construits, soit une moyenne de 34,9 logements par an. Le PLU actuel n'a donc pas consommé l'ensemble du potentiel inscrit au SCOT, il se situe même en deçà de l'objectif affiché.

A l'échelle de GTM, le PLH en cours d'élaboration a défini en septembre 2021 des perspectives provisoires de production de logements pour la période 2022-2028. Ces perspectives sont définies en cohérence avec l'armature urbaine. Pour les 3 pôles principaux dont Bréhal, l'objectif représente 24 % de la production globale, alors que ces 3 communes accueillent 20 % de la population de GTM. Cet objectif indique la volonté de recentrer le développement urbain sur cet échelon de l'armature urbaine.

	Répartition de la production globale	Répartition de la mobilisation du bâti existant	Répartition de la construction hors bâti existant
Agglo granvillaise	39%	54%	37%
Pôle principal	24%	9%	26%
Pôle de services	17%	14%	18%
Bourg	10%	12%	10%
Village	10%	12%	9%
Granville Terre et Mer	100%	100%	100%

Synthèse des perspectives de développement par commune
(source : *Elaboration du PLH de GTM, rapport d'orientations du 17/09/21*)

Pour les 3 pôles principaux, l'objectif sur 6 ans est établi à 578 logements, dont **233 logements sur Bréhal, soit un rythme de 39 logts/an.**

En conclusion, l'objectif de construction de logements attribué à Bréhal par le SCOT à l'échelle de l'intercommunalité est cohérent avec son poids démographique et prolonge les tendances récentes de développement du territoire.

Au regard du développement récent de la commune et des prescriptions du SCOT et du PLH, **les hypothèses de travail étudiées** s'appuient donc sur un **rythme de croissance annuelle de 1,7 %**, prolongeant les tendances observées depuis 10 ans sur la commune (+1,5% entre 2008 et 2018, +1,73 % sur la période récente 2016-2018).

Les élus de Bréhal souhaitent construire un **projet de développement urbain cohérent** en adéquation avec le rôle structurant joué par la commune de Bréhal au nord du territoire de GTM, tout en s'inscrivant dans une **démarche durable et raisonnée limitant la pression urbaine** sur les espaces proches du littoral ou bien sur les espaces agricoles.

Les tableaux prospectifs suivant appliquent un taux de croissance annuel de 1,7 %, en intégrant le phénomène de décohabitation. Ils retiennent une hypothèse de 15 % de résidences secondaires parmi ces nouvelles constructions, ce qui est inférieur à la proportion dans le parc actuel, mais qui tient compte du plus faible taux observé ces dernières années parmi les nouvelles constructions. De plus, le choix de localiser l'intégralité du projet de développement sur le bourg permet de limiter le taux de résidences secondaires dans le parc nouveau.

- Hypothèse de travail prospectif à 10 ans (taux d'occupation de 1,96 hts/résidence principale)

Taux de croissance annuel	Estimation de population d'ici 10 ans	Combien de logements pour loger toute la population ?	Combien de RP existe-t-il déjà en 2022?	Combien faut-il en créer?	Combien faut-il en créer au total ? (+15 % pour rési. Second.)	Combien faut-il en créer par an?
1,70%	4180 (+607)	2133	1769	364	419	= 41.9 lgts/an

- Hypothèse de travail prospectif à 15 ans (taux d'occupation de 1,93 hts/résidence principale)

Taux de croissance annuel	Estimation de population d'ici 15 ans	Combien de logements pour loger toute la population ?	Combien de RP existe-t-il déjà en 2022?	Combien faut-il en créer?	Combien faut-il en créer au total ? (+15 % pour rési. Second.)	Combien faut-il en créer par an?
1,70%	4483 (+910)	2323	1769	554	637	= 42.5 lgts/an

Le scénario de développement retenu pour le nouveau PLU est établi sur **une période de 12 ans (2022 à 2034)**, c'est à dire une période légèrement supérieure à celle qui s'est déroulée depuis l'approbation du PLU actuel (2007-2021). A l'horizon 2034, la prospective retient une hypothèse de taux d'occupation des résidences principales de 1,95 hts/RP.

La valeur retenue par les élus de Bréhal correspond à une croissance annuelle de **1,7 %** prolongeant les tendances observées sur les 10 dernières années (taux moyen de 1,5%) mais aussi sur les 2 dernières années de recensement (taux annuel de 1,73%).

Taux de croissance annuel	Estimation de population d'ici 12 ans	Combien de logements pour loger toute la population ?	Combien de RP existe-t-il déjà en 2022?	Combien faut-il en créer?	Combien faut-il en créer au total ? (+15 % pour rési. Second.)	Combien faut-il en créer par an?
1,70%	4302 (+729)	2206	1769	437	502	= 41.9 lgts/an

Cet objectif de croissance nécessite la construction d'environ **500 nouveaux logements sur cette période de 12 ans**, soit un rythme de **42 logements par an**. Ce rythme est similaire à celui observé sur la commune ces dernières années (rythme de 43,9 nouveaux logements sur la période 2008-2018).

Ce scénario reste **compatible avec les objectifs fixés du SCOT** qui déterminait un objectif de construction de 510 nouveaux logements sur 10 ans pour la commune de Bréhal, soit un rythme de 51 logements par an. Sur la **période 2013-2022, 314 logements ont été construits**, soit une moyenne de 34,9 logements par an. Pour les 12 prochaines années, le PLU fixe un objectif légèrement supérieur de 39,9 logements par an. Ce rythme moyen va connaître des fluctuations avec une phase de plus grande construction dans les deux premières années (2022-2023) par la réalisation des 96 logements déjà programmés (soit 45 logements par an en moyenne). Le rythme va ensuite se stabiliser avec notamment la mise en oeuvre des premières tranches de la ZAC.

L'ensemble de ces données permettent de conclure que la production de logements **sur la période 2013-2023** sera **bien conforme** à l'enveloppe fixée par le SCOT. Le scénario démographique du PLU va naturellement au delà de 2023, il respecte toujours le rythme de production de 51 nouveaux logements par an sur une période de 12 ans, en s'inscrivant dans un rythme plus proche du développement observé ces dernières années, tout en garantissant une consommation foncière cohérente avec les capacités maximales de développement permises par le SCOT.

Cette prospective estime à **76 unités le nombre de résidences principales** qui seront consommées en 12 ans par le phénomène de **deserrement familial** (passage de 2.02 à 1.95 personnes par logement d'ici 2034), ce sont donc des logements qui servent uniquement à maintenir constant le nombre d'habitants.

Le PADD affiche aussi un **objectif de diversité dans les typologies de logements offertes**. Cela sera notamment le cas pour la mixité sociale, puisque le règlement du PLU impose la réalisation minimale de 30% de locatifs aidés répartis en 15% de logements sociaux et 15% en accession aidée pour les nouveaux projets de constructions dans les principales zones AU du PLU, à savoir celles qui sont supérieures à 1,5 ha.

En appliquant ces ratios aux deux zones d'urbanisation future AU supérieures à 1,5 ha (cf. document des OAP), le nombre minimum de logements locatifs aidés produits serait de 28 unités sur les 93 nouveaux logements attendus sur ces deux zones. Parmi ces logements aidés, au moins 15% des logements doivent être des logements locatifs sociaux soit 14 logements (programme de la ZAC de la Chênaie et Chemin de la Clairette).

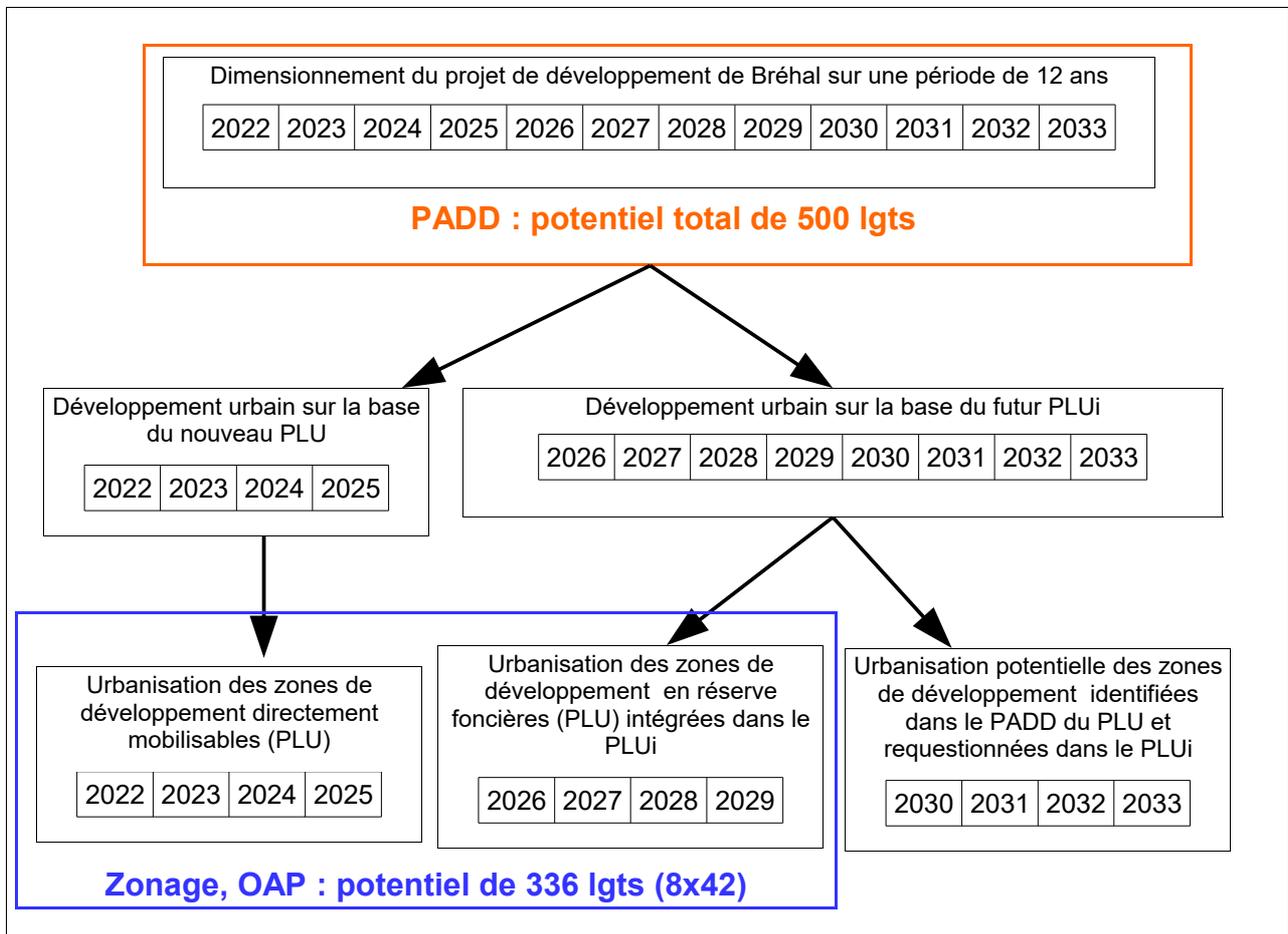
Si on ajoute ce chiffre aux 136 logements sociaux existants sur la commune (recensement de 2018) on obtient un parc de **150 logements locatifs sociaux au total**, soit environ **6,8 %** du parc total de résidences principales prévu en 2031 (estimé à 2206 unités).

Concernant la **diversité des logements**, le PLU s'appuie sur les orientations d'aménagement et de programmation pour définir une densité minimale variant entre 18 et 20 logements/ha. Ces OAP ne définissent pas précisément des pourcentages de tel ou tel type de logements ; mais les densités minimales fixées garantissent une diversité dans la taille et le type de logements, qu'ils soient individuels ou groupés. De plus, le projet de ZAC prévoit une diversité de logements, notamment des logements groupés ou semi-collectifs, pour répondre aux demandes particulières de plus petits logements et ainsi fluidifier le parcours résidentiel sur la commune.

Enfin le PADD affirme la nécessité d'établir des dispositions réglementaires permettant **une adaptation des logements existants** aux nouveaux modes de vie mais aussi à **l'évolution des besoins** des habitants actuels de la commune, notamment les personnes âgées. Ces possibilités sont données par un assouplissement des règles d'implantation des constructions et d'emprise au sol, afin de permettre des extensions sur les parcelles contraintes.

Conformément au planning de mise en œuvre du PLU et du futur PLUi présenté précédemment, seulement **2/3 de l'objectif de 500 logements** doivent être traduits dans les pièces réglementaires du PLU, correspondant à **8 années de développement**. Au terme de cette période, ce rythme de construction permet à la commune d'atteindre une population totale estimée à environ 4059 habitants.

Taux de croissance annuel	Estimation de population d'ici 8 ans	Combien de logements pour loger toute la population ?	Combien de RP existe-t-il déjà en 2022?	Combien faut-il en créer?	Combien faut-il en créer au total ? (+15 % pour rési. Second.)	Combien faut-il en créer par an?
1,70%	4059 (+486)	2060	1769	291	335	= 41.9 lgts/an



Dimensionnement des objectifs de production de logements selon le calendrier de mise en œuvre du PLU

1.2.2. Définition du projet de développement de l'habitat :

Le projet de développement de l'habitat peut se décliner selon les 4 thèmes affichés au PADD :

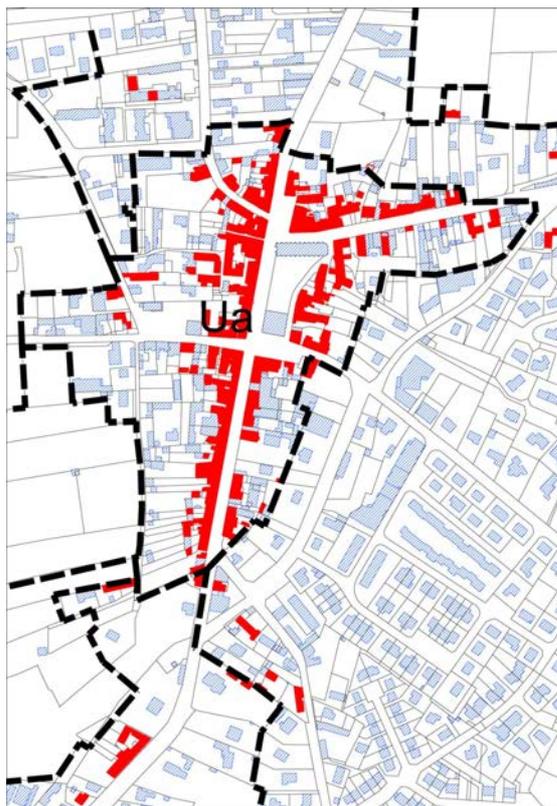
- la **préservation du patrimoine.**
- la **mobilisation d'une partie des logements vacants.**
- le **renouvellement urbain.**
- l'**extension maîtrisée de la ville.**

1.2.2.1. La préservation du patrimoine bâti et du cadre de vie :

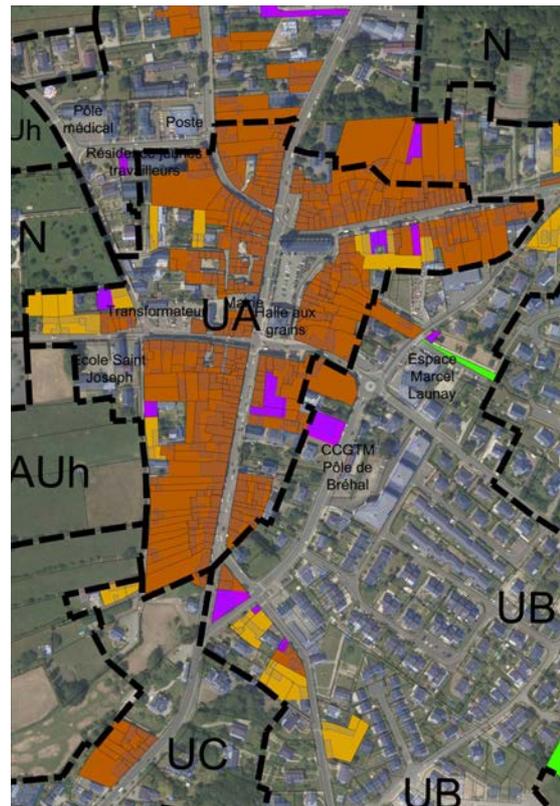
L'analyse architecturale du tissu urbain de Bréhal a mis en évidence une richesse architecturale et patrimoniale liée aux nombreuses constructions anciennes encore présentes sur la commune. Cette trame bâtie ancienne se trouve concentrée dans le cœur du bourg de Bréhal, mais aussi au sein des hameaux anciens implantés à l'est du havre de la Vanlée.

Pour garantir la préservation de ce patrimoine architectural, l'élaboration du PLU a été l'occasion de mener une réflexion spécifique sur le règlement appliqué dans la zone centrale du bourg, mais aussi sur les hameaux anciens. Les évolutions apportées au règlement dans le secteur ancien sont détaillées dans un chapitre spécifique traitant de l'actualisation du règlement, mais les cartes ci-dessous permettent toutefois de démontrer que le nouveau zonage a été établi en fonction de cette qualité patrimoniale, en définissant des zones spécifiques UA autour du cœur de bourg, et UP sur les anciens hameaux.

La zone UA a été conservée à l'identique de sa délimitation dans le PLU actuel, qui est pertinente avec la nature du tissu urbain presque exclusivement composé de maisons de villes.

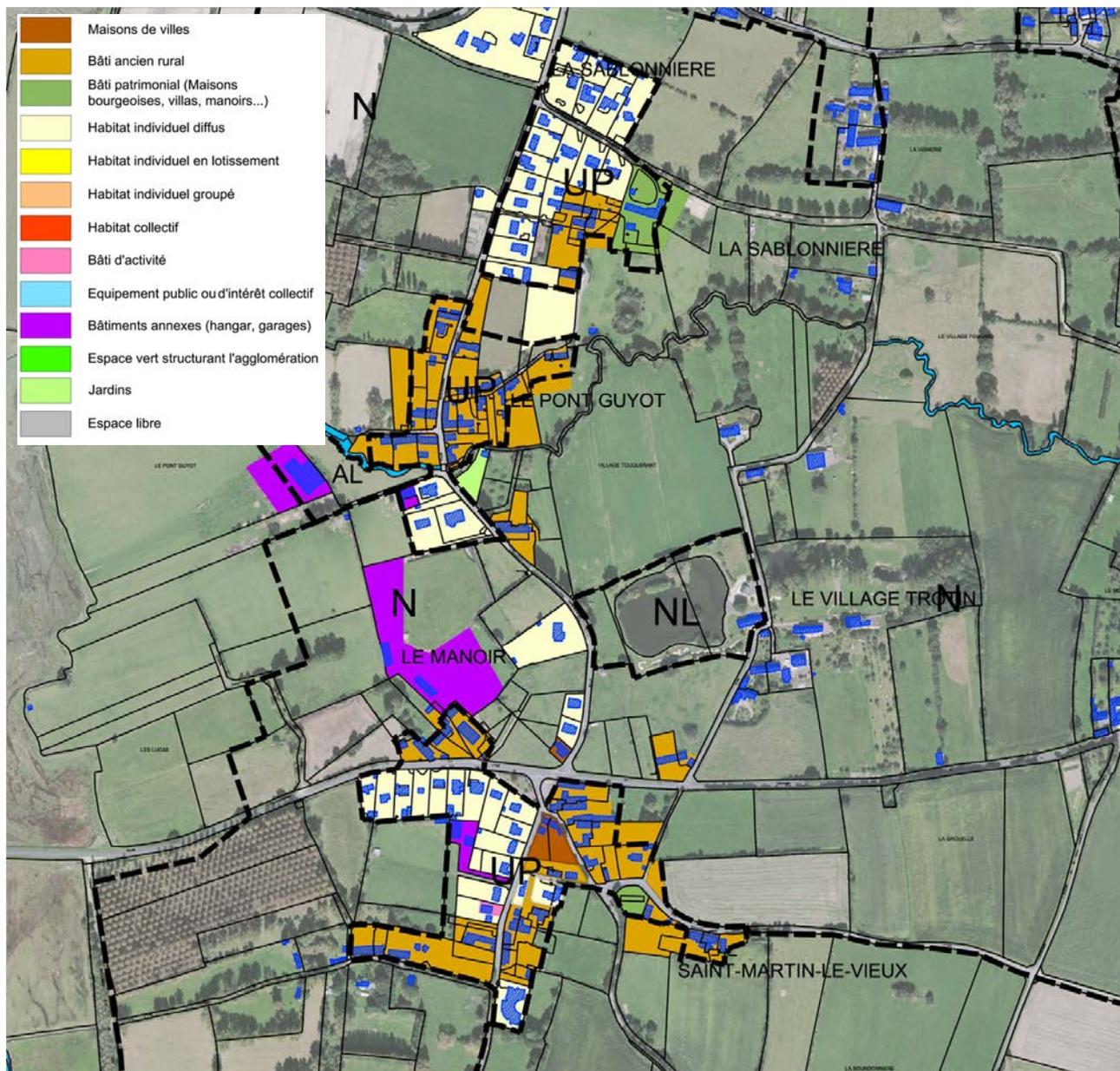


Délimitation de la zone UA et identification du bâti datant de l'époque Napoléonienne



Délimitation de la zone UA et localisation du bâti ancien

Pour les zones UP, le zonage englobe des hameaux anciens très denses et homogènes (Le Pont Guyot par exemple), mais aussi des hameaux plus diversifiés accueillant des maisons anciennes mais aussi plus récentes (cas de Saint-Martin le Vieux), ou bien très majoritairement récentes (la Sablonnière).



Délimitation des zone UP et localisation du bâti ancien

Dans ces zones UA et UP présentant une qualité patrimoniale avérée, le PLU détermine des règles spécifiques pour permettre une bonne intégration des nouvelles constructions dans ce tissu urbain souvent homogène. Ces règles portent notamment sur la volumétrie de la construction et sur le traitement des toitures. Ces règles sont d'autant plus importantes que le projet urbain global cherche à faciliter le processus de renouvellement urbain dans la zone UA, à proximité des équipements et des rues commerçantes.

Pour autant, ce processus de renouvellement urbain ne doit pas porter atteinte aux constructions patrimoniales existantes. Le PLU détermine donc des règles spécifiques dans toutes les zones urbaines pour le bâti ancien antérieur au 20ème siècle, en encadrant les travaux possibles sur ces édifices.

Le PLU détermine donc **un projet équilibré entre la facilitation de l'implantation de nouvelles constructions** dans ces zones denses et patrimoniales d'une part, et le **souci de protection du patrimoine bâti existant** par des règles spécifiques d'autre part.

1.2.2.2. La mobilisation d'une partie des logements vacants :

Les données du recensement de **2018** publiés en juillet 2021 indique un nombre de logements vacants de **184 unités** sur 2798 logements au total, soit un taux actualisé de **6,6%**. Le nombre de logements vacants n'a pas évolué depuis 2011 (176 unités), mais sa proportion décroît (6,9 % en 2011). La commune a pris des dispositions fiscales (taxation des logements vacants) pour inciter les propriétaires de logements vacants à mobiliser leur bien. De plus, la communauté de communes a lancé **une OPAH sur une période de 3 ans** (avril 2017-avril 2020), qui devrait se prolonger au regard de son succès. Sur cette période, **132 logements** ont fait l'objet d'une aide, dont **10 sur Bréhal**, portant sur des logements en précarité énergétique. Ces aides ont concerné des logements déjà occupés, mais elles permettent de conserver les logements les plus vétustes hors de la vacance.

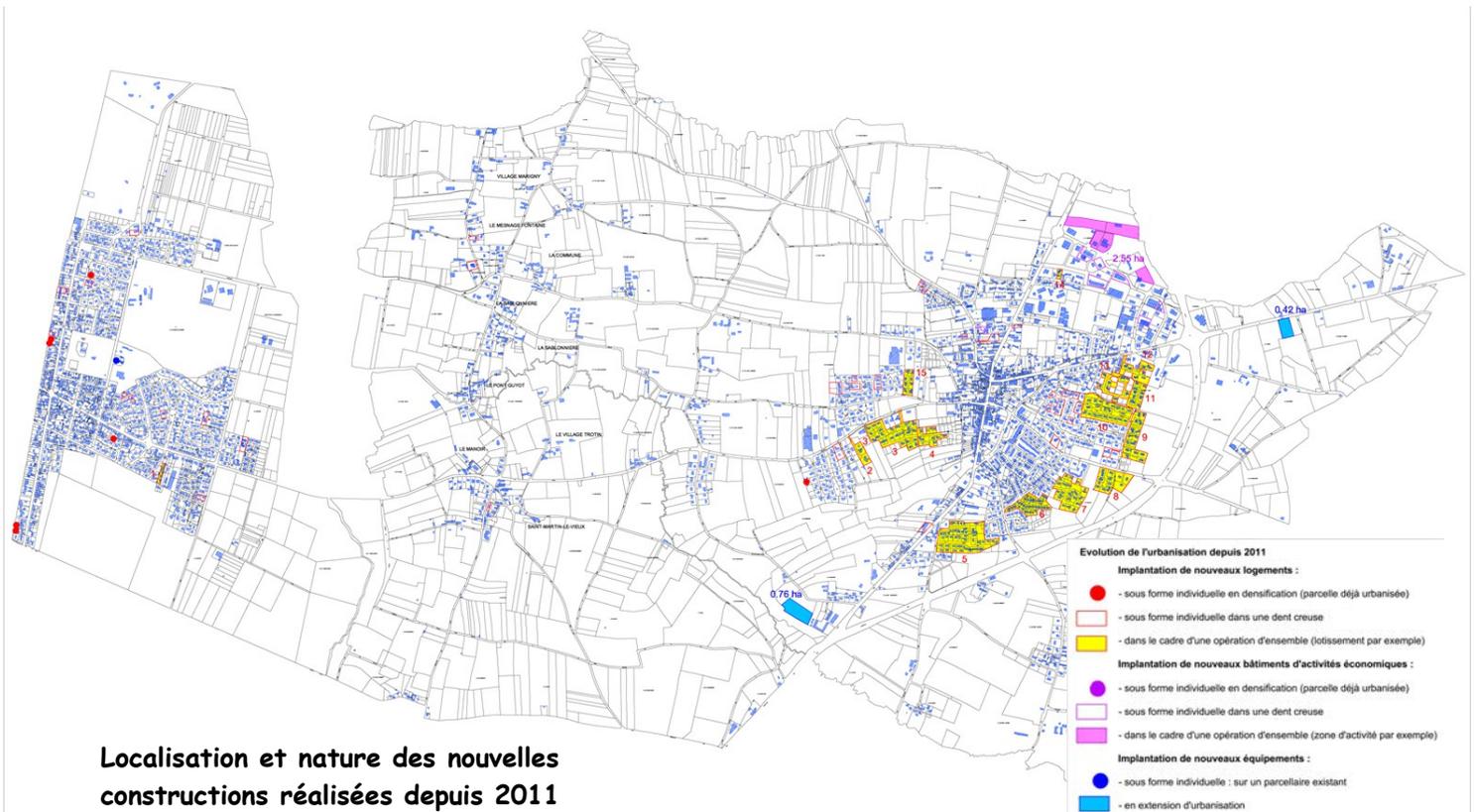
Pour reconquérir les logements vacants qui peuvent notamment concerner des logements anciens dans le centre-bourg, le PLU a pris des dispositions réglementaires pour permettre leur adaptation aux demandes actuelles (extensions facilitées par exemple).

Le nouveau PLU fixe comme objectif de **réduire la vacance de 15%** sur les 12 prochaines années, soit un passage de **184 à 156 logements vacants**. Le taux de vacance dans 12 ans serait alors seulement de 4,6% en 2032, ce qui correspond à un taux classique lié à la mutation dans le parc de logements.

1.2.2.3 Le renouvellement urbain :

* Analyse du processus récent de développement urbain de Bréhal :

Conformément aux nouvelles dispositions du code de l'urbanisme issues de la loi ALUR puis actualisée par la loi ELAN, une analyse de la consommation foncière sur la commune a été effectuée dans le cadre du nouveau diagnostic de PLU. Cette analyse a porté sur la période 2011-2021, elle est détaillée dans le volet « diagnostic urbain » du rapport de présentation. Cette analyse tient compte des projets urbains déjà démarrés, c'est à dire avec des constructions qui ont déjà été réalisées, ce qui exclue les quelques opérations dotées d'un permis d'aménager accepté et rendues au stade la viabilisation. Ce critère est conforme aux prescriptions du SCOT (cf chapitre de justification de la compatibilité du PLU avec le SCOT), ce qui permet de distinguer la consommation foncière passée et celle qui sera réalisée dans le futur.



La périphérie du bourg de Bréhal a connu un processus d'urbanisation important sous la forme d'opérations de logements (consommation de **20,54 ha**) ou bien de constructions en zones d'activités (**3,81 ha**). En ajoutant les surfaces consommées par les équipements publics (**1,18 ha**), le développement urbain a donc induit **la consommation de 25.53 ha entre 2011 et 2021**.

La densité moyenne des opérations de logements est proche de 13,4 logements/ha. Cette moyenne masque de grandes disparités. Les principaux lotissements pavillonnaires ont généré une densité comprise entre 10 et 30 logements/ha, mais souvent inférieure à la valeur moyenne de 13,4 logements/ha observée pour l'ensemble du développement urbain. Certains lotissements sont plus denses (29,7 logements/ha rue des Violettes), mais on observe aussi des opérations plus récentes conçues dans une optique de limiter les espaces publics en réalisant des parcelles en drapeau, et générant des densités faibles (proches de 10 logements/ha). Le nouveau PLU prend des mesures visant à contrer ces pratiques consommatrices d'espace.

*** Mobilisation des capacités de construction identifiées dans les dents creuses, les espaces de faible densité et les sites de mutation urbaine :**

Conformément aux dernières évolutions législatives qui imposent une gestion plus économe des espaces naturels et agricoles dans les nouveaux PLU, le nouveau PLU s'est préalablement attaché à inventorier les espaces urbains pouvant être densifiés ou bien pouvant muter, soit par un changement d'usage (friche d'activité par exemple), soit par renouvellement d'une trame bâtie peu dense.

Pour mesurer ce potentiel et le retranscrire dans le nouveau PLU, la démarche se déroule en 2 étapes :

- étape 1 : analyse du potentiel de densification existant aujourd'hui sur la base des secteurs constructibles du PLU actuel
- étape 2 : déduction du potentiel de densification au sein des zones U du nouveau PLU.

- Etape 1 : analyse du potentiel de densification existant aujourd'hui sur la base des secteurs constructibles du PLU actuel :

Le diagnostic urbain (cf page 145 du Tome 1) a permis d'identifier ces potentialités dans les zones constructibles du PLU actuel.

Pour les espaces libres au sein des lotissements ou dans le tissu urbain, le potentiel dans le bourg de Bréhal est d'environ **82 maisons** en zone U, dont 77 au sein de lotissements en cours d'urbanisation. Sur le reste du territoire, ce potentiel est de **12 logements** environ (10 sur Saint-Martin de Bréhal et 2 au lieu-dit Le Mesnage Fontaine).

D'autres espaces libres plus étendus ou bien situés au contact de zones de développement permettent l'accueil de plusieurs constructions. Ces parcelles représentent une superficie totale de 7 000 m², soit un potentiel de **7 logements** en appliquant une densité moyenne de 10 logements/ha, similaire à celle du tissu urbain environnant.

Concernant les terrains de faible densité pouvant accueillir de nouvelles constructions par le processus de bimby, le diagnostic urbain a identifié **66 sites** pouvant accueillir de nouveaux logements (48 sur le bourg et 18 sur Saint-Martin de Bréhal), Tous ces terrains sont constructibles de longue date, le règlement du PLU peut être adapté pour faciliter leur construction, mais ce processus dépend de la volonté des propriétaires d'urbaniser leur terrain. On peut toutefois fixer comme **objectif de réalisation de 50 %** de ce potentiel de 66 logements, soit un potentiel de **33 logements en densification urbaine**.

Bilan : 134 constructions potentielles dans des dents creuses au sein des zones constructibles du PLU actuel.

Potentiel au stade du diagnostic	Bourg de Bréhal	Saint-Martin	Hameaux
Potentiel en dent creuse sur des petits terrains	82 parcelles, 82 constructions, 4,7 ha	10 parcelles, 10 constructions, 0,5 ha	2 parcelles, 2 constructions, 0,3 ha
Potentiel en dent creuse sur des grands terrains	2 parcelles, 7 constructions, 0,7 ha	-	-
Total en dent creuse	84 parcelles, 89 constructions, 5,4 ha	10 parcelles, 10 constructions, 0,5 ha	2 parcelles, 2 constructions, 0,3 ha
Potentiel en densification (bimby)	48 parcelles Potentiel estimé à 24 constructions (50 %)	18 parcelles Potentiel estimé à 9 constructions (50 %)	-
Total (dents creuses + bimby)	113 logements	19 logements	2 logements

Ces chiffres correspondent à un potentiel de densification au sein des zones U du PLU actuel, ils doivent être actualisés au regard du nouveau PLU.

- Etape 2 : déduction du potentiel de densification au sein des zones U du nouveau PLU.

Les limites des zones urbaines constructibles des deux agglomérations (hors zones AU d'extension urbaine) ont très peu évolué par rapport au PLU actuel, les conclusions émises sur la base du PLU actuel en matière de capacité de densification peuvent donc être conservées. Trois adaptations doivent toutefois être apportées :

- concernant la prise en compte des deux grandes parcelles classées en zone U : la parcelle située en face de la gendarmerie est concernée par un projet validé par la collectivité, prévoyant la réalisation de 8 lots. Le terrain proche du cimetière est conservé en zone U au regard de sa superficie limitée, offrant un potentiel estimé à 5 logements (20 lgts/ha).



- la zone UC est étendue au sud du bourg pour intégrer trois parcelles en zone constructible (surface de 0,3 ha).
- concernant la présence de parcelles libres au lieu-dit Le Mesnage Fontaine, l'application de la loi littoral a justifié le déclassement de cet espace au profit d'une zone N, ce potentiel de 2 logements est donc supprimé.

Concernant les terrains de faible densité pouvant accueillir de nouvelles constructions par le processus de bimby, les terrains identifiés sont conservés en zone constructible, avec un règlement assoupli pour faciliter leur urbanisation. Le potentiel retenu est donc de **33 logements en densification urbaine**.

Le potentiel de densification en zone U est donc actualisé comme suit :

Potentiel au stade du projet	Bourg de Bréhal	Saint-Martin	Hameaux
Potentiel en dent creuse sur des petits terrains	85 parcelles, 85 constructions, 5,0 ha	10 parcelles, 10 constructions, 0,5 ha	Constructibilité supprimée
Potentiel en dent creuse sur des grands terrains	2 parcelles, 12 constructions, 0,7 ha	-	-
Total en dent creuse	87 parcelles, 97 constructions, 5,7 ha	10 parcelles, 10 constructions, 0,5 ha	-
Potentiel en densification (bimby)	48 parcelles Potentiel estimé à 24 constructions (50 %)	18 parcelles Potentiel estimé à 9 constructions (50 %)	-
Total (dents creuses + bimby)	121 logements	19 logements	-

Au final, le potentiel lié à la densification urbaine est évalué à environ 140 logements, pour une consommation foncière de 6,2 ha.

1.2.2.4. Le développement des quartiers d'habitat notamment par des extensions limitées de l'urbanisation :

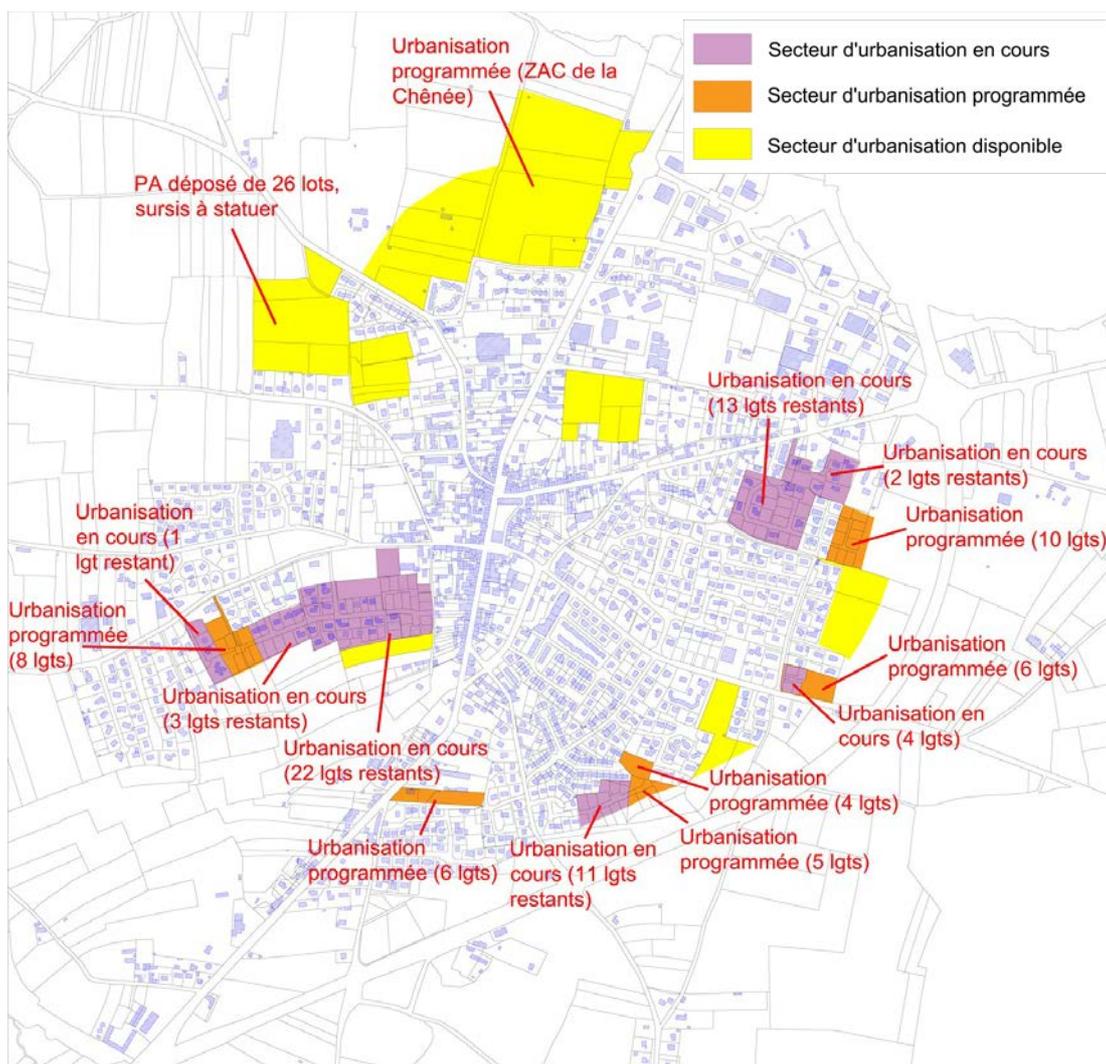
En complément des potentialités de renouvellement qui sont préalablement quantifiées, le nouveau PLU doit répondre aux évolutions démographiques par la programmation de nouveaux projets de logements au sein de ses deux agglomérations, en tenant compte des projets déjà programmés.

*** Prise en compte des projets déjà programmés.**

La cartographie ci-dessous dresse un bilan des projets en cours de réalisation ou programmés sur l'ensemble des zones AU du PLU actuel sur le bourg de Bréhal. Ce dernier possède 18 zones AU (superficie totale de 35,2 ha) localisées autour de l'agglomération, avec des situations différentes. La pression urbaine qui s'exerce actuellement sur la commune explique qu'un nombre important de zones soient déjà en cours d'urbanisation ou bien concernées par des projets programmés.

Les zones AU en cours d'urbanisation ont déjà été traitées dans les chapitres précédents. Les 56 lots disponibles identifiés au sein des 6 lotissements en cours d'urbanisation ont été intégrés dans le potentiel de 85 logements constructibles en dent creuse identifiés dans le bourg.

D'autres zones AU sont concernées par des projets programmés. On peut distinguer cinq zones qui ont déjà fait l'objet d'une autorisation administrative et pour certaines d'un découpage parcellaire sur le cadastre (39 logements), et deux autres zones concernées par une procédure d'urbanisme en cours (cf pages suivantes).

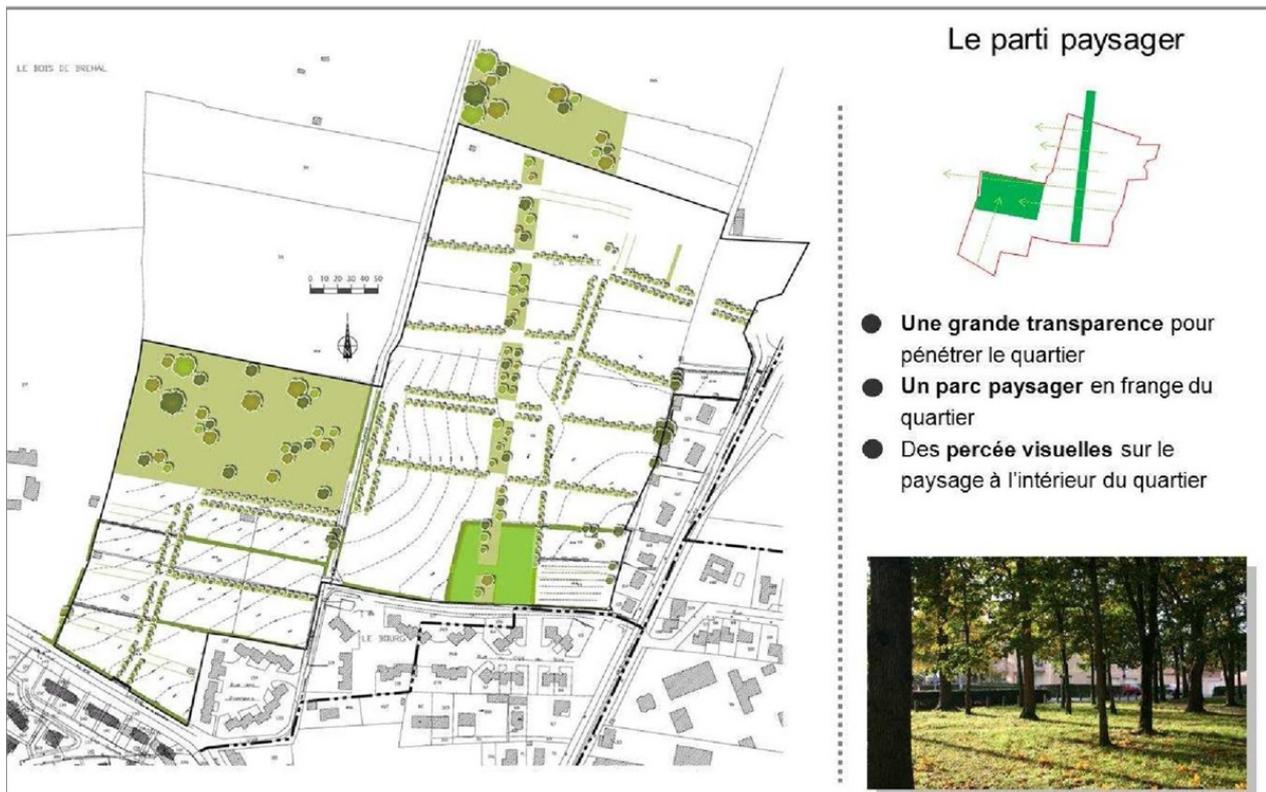


Localisation et nature des projets programmés ou en cours au sein des zones AU du PLU actuel sur l'agglomération de Bréhal

Le projet d'urbanisation du site de la Chênée est actuellement en cours d'études dans le cadre de l'élaboration du dossier de réalisation de la ZAC.
 Le dossier de création de la ZAC, approuvé en juillet 2012, intégrait le schéma d'intention ci-dessous présentant les grandes lignes directrices du projet.



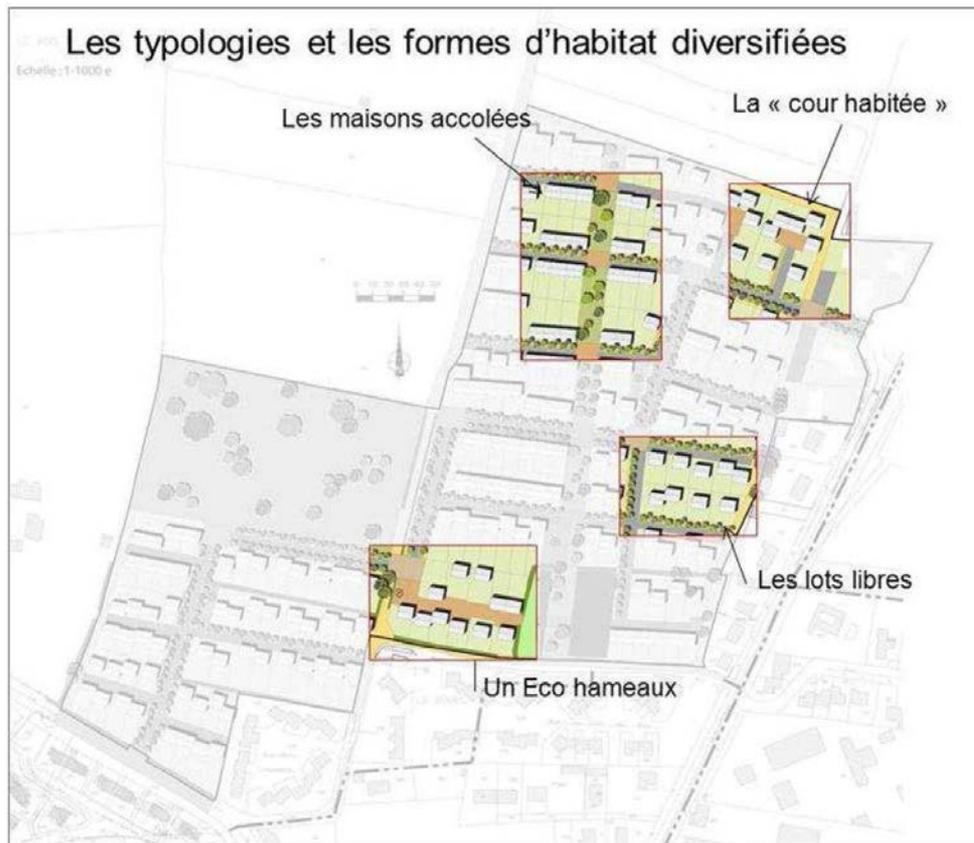
Le parti paysager tient compte de la présence d'une zone humide au nord-ouest du projet, et affirme la composition d'un mail paysager nord-sud traversant l'ensemble du site.



La mixité sociale passant par une diversité de la typologie de l'habitat et du parcellaire proposés, le projet du dossier de création prévoyait la construction de **220 logements** répartis comme suit :

- **90 logements groupés** : Logements denses, locatifs ou en accession libre, en maisons accolés, soit un parcellaire pouvant varier de 200 m² à 300 m²
- **130 logements en accession libre** : Logements, en accession libre, sur des parcelles de taille moyenne, soit un panel de lots de 300 m² à 500 m² pour des maisons isolées.

La densité moyenne était ainsi de **20 logements / ha.**



La trame viaire s'organise selon une orientation préférentielle est-ouest (favorable à une orientation bio-climatique des constructions), avec une voirie principale en chicane reliant la RD 20 à la RD 971, et des voies secondaires de desserte du projet. Le traitement de la voirie principale avait pour but de permettre une double connexion sur les deux départementales, sans toutefois accueillir de circulation de transit entre ces deux axes.



Voie principale en chicanes



Voies secondaires

Une esquisse plus détaillée de ce projet a ensuite été élaborée en 2013. Ce plan reprend les orientations définies dans le dossier de création en affinant le projet (dimensionnement des voiries et des espaces publics, traitement paysager, découpage des lots...). Les surfaces urbanisables sont réduites par rapport au projet précédent (bassin tampon au nord par exemple). Le nouveau projet prévoit ainsi la réalisation d'environ **160 logements**.



Le zonage du PLU actuel ne classe qu'une partie du périmètre de la ZAC en zone d'urbanisation future (9,3 ha sur les 11,4 ha du périmètre total), la partie nord étant classée en zone naturelle (2,1 ha). Une procédure de mise en compatibilité du PLU actuel avec ce projet était prévue, mais n'est pas allée à son terme du fait de la mise en œuvre de la révision générale du PLU.

La procédure de ZAC n'étant pas achevée à ce jour, la procédure de révision du PLU a été l'occasion de réinterroger ce projet et de le faire évoluer. Le potentiel de logements sur ce secteur doit donc être redéfini, il est donc comptabilisé dans les projets futurs et non dans les projets en cours.

D'autres projets sont programmés sur la commune, à des stades d'avancement variés :
Cinq sites ont fait l'objet d'un dépôt de permis d'Aménager accepté par la collectivité.

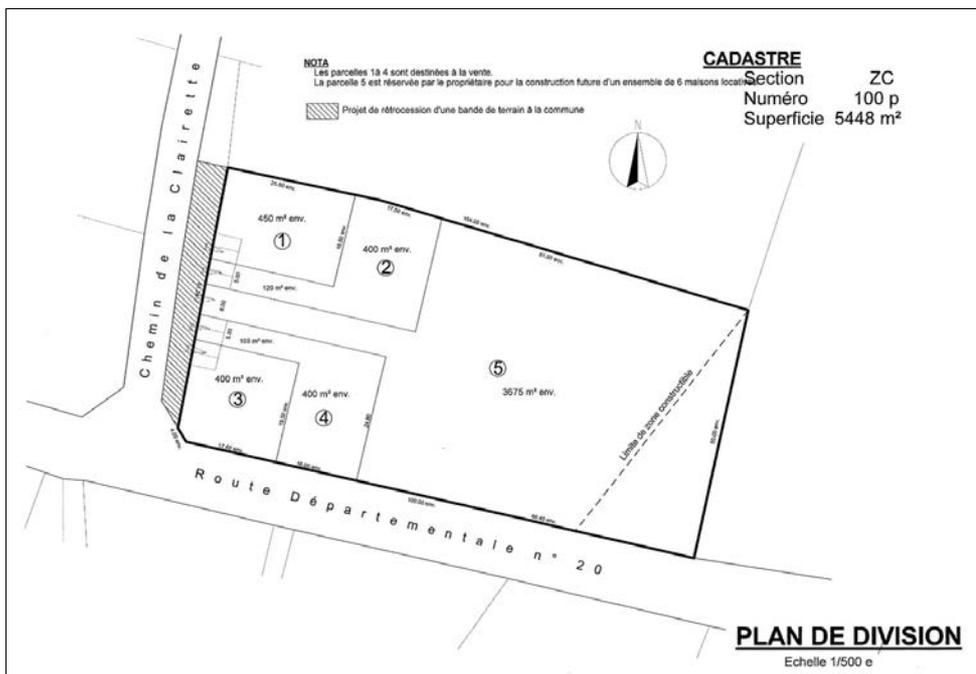
- rue du Moulin à vent : PA accordé, projet de 8 logts sur 0,75 ha. 5 PC accordés début 2022.

- Avenue Maurice Marland : PA accordé, projet de 6 logts sur 0,28 ha.

- Lotissement des Primevères (tranche 2) : ce lotissement situé en lisière sud du bourg prévoit la construction de 5 logements sur un périmètre de 0,26 ha, soit une densité de 19,2 logts/ha. 1 PC a déjà été accordé début 2022.



- Lotissement chemin de la Clairette : ce projet situé en limite Est du bourg est composé d'une urbanisation en deux tranches, dont la première tranche prévoit la construction de 4 logements sur un périmètre de 0,24 ha, soit une densité de 16,7 logts/ha (secteur déjà viabilisé et intégré dans le potentiel des dents creuses). Le lot 5 a fait l'objet d'un dépôt de permis groupé pour 6 logements sur une superficie de 0,36 ha.



- Résidence de la Clairette :

Ce projet situé à l'est du bourg à proximité du chemin de la Clairette prévoit une urbanisation en deux phases, avec des connexions viaires vers les zones d'urbanisation futures à l'est et à l'ouest. La première tranche à l'ouest a déjà été réalisée, la deuxième tranche prévoit la construction de 10 logements sur un périmètre de 0,6 ha, soit une densité de 16,7 logts/ha.1 PC a déjà été accordé début 2022.



Pour toutes ces opérations, le permis d'aménager a été déposé et validé, le PLU intègre donc ces secteurs en zone U et ne définit pas d'OAP.

Sur l'agglomération de Saint-Martin de Bréhal, aucun projet d'ensemble n'est programmé puisque le zonage du PLU actuel ne possède plus de zones d'urbanisation disponibles. Le seul potentiel d'implantation de nouveaux logements est lié à la présence d'une dizaine de dents creuses, ou bien à des opérations de démolition-reconstruction qui se réalisent souvent sans augmentation du nombre de logements (une maison individuelle nouvelle remplace une maison ancienne).

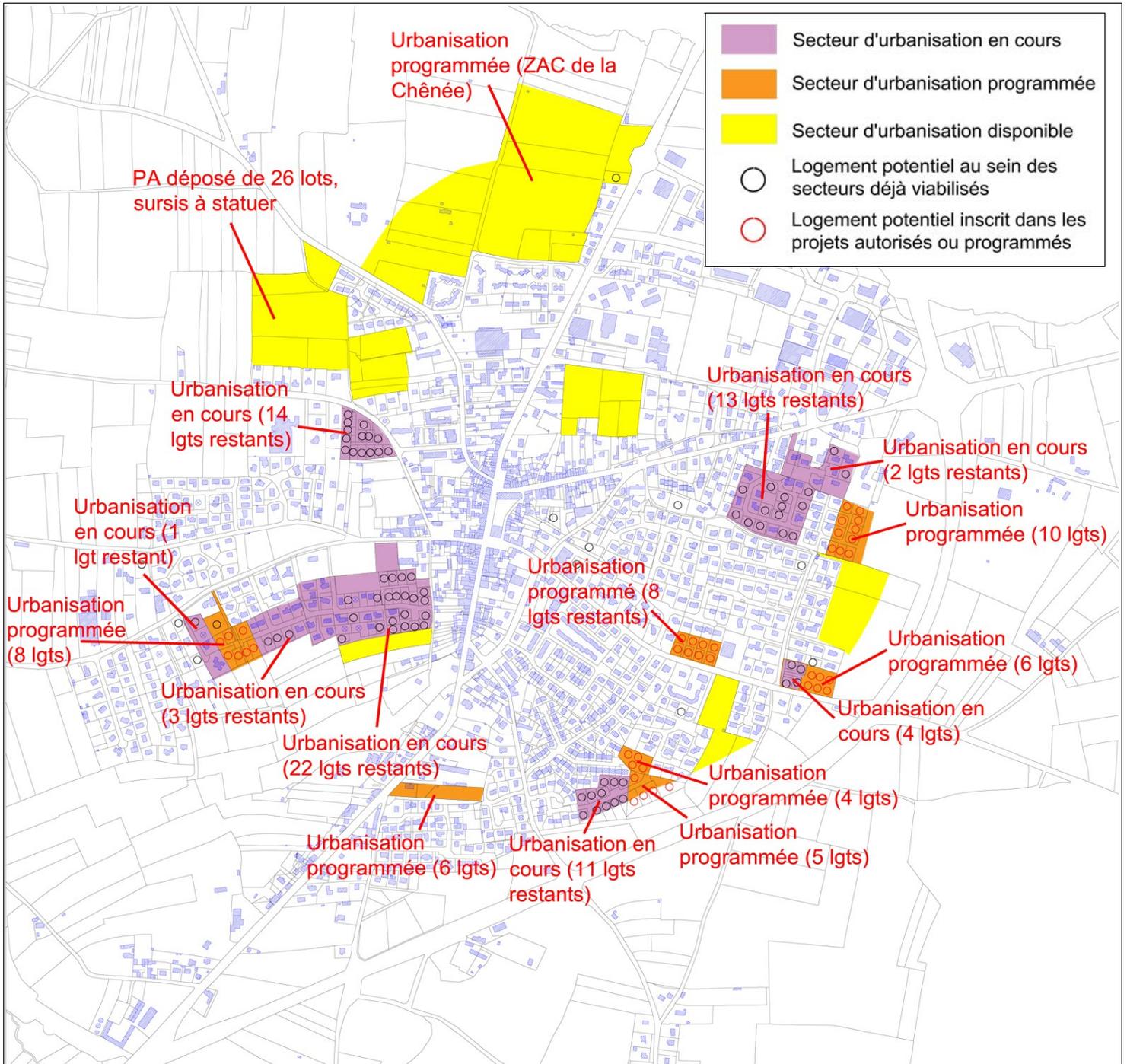
L'analyse des opérations de logements programmées à court terme **sur les deux agglomérations** offre donc un potentiel de logements estimé à **35 logements, sur une superficie de 2,25 ha**. Le projet de ZAC n'est pas intégré dans ce potentiel car il fait l'objet d'une programmation nouvelle dans le cadre de la révision du PLU. Même si la majorité de ces projets sont en cours d'urbanisation (viabilisation), ce potentiel de logements qui n'ont pas encore fait l'objet d'une déclaration d'ouverture de chantier est intégré dans le potentiel de logements du futur PLU, conformément aux prescriptions du SCOT.

A ce potentiel s'ajoute celui porté par le processus de renouvellement urbain (espaces libres et mutation urbaine plus progressive), présenté dans les chapitres précédents.

Mobilisation d'une partie des logements actuellement vacants	Potentiel de logements dans les dents creuses des zones urbaines ou en densification des parcelles peu denses.	Prise en compte des projets déjà programmés (hors ZAC)
29 logements	140 logements	35 logements
	Dont 59 logements à court terme (PC accordé)	Dont 13 logements à court terme (PC accordé)

Pour rappel, la prospective démographique fixe un objectif de construction annuel de 41,9 nouveaux logements en moyenne, le nombre total de logements à construire est donc de **502 logements sur 12 ans** (durée déterminée pour le projet urbain du PLU), et **seulement 336 logements sur 8 ans** (durée retenue pour le dimensionnement des zones constructibles).

Au regard du potentiel de mobilisation de la vacance, de densification urbaine et de prise en compte des projets en cours, soit une estimation totale à 204 logements), il existe donc **un besoin complémentaire d'environ 298 logements sur 12 ans** (durée déterminée pour le projet urbain du PLU), et **seulement 132 logements sur 8 ans** (durée retenue pour le dimensionnement des zones constructibles).



Localisation et nature des projets programmés ou en cours au sein des zones U et AU du PLU actuel sur l'agglomération de Bréhal

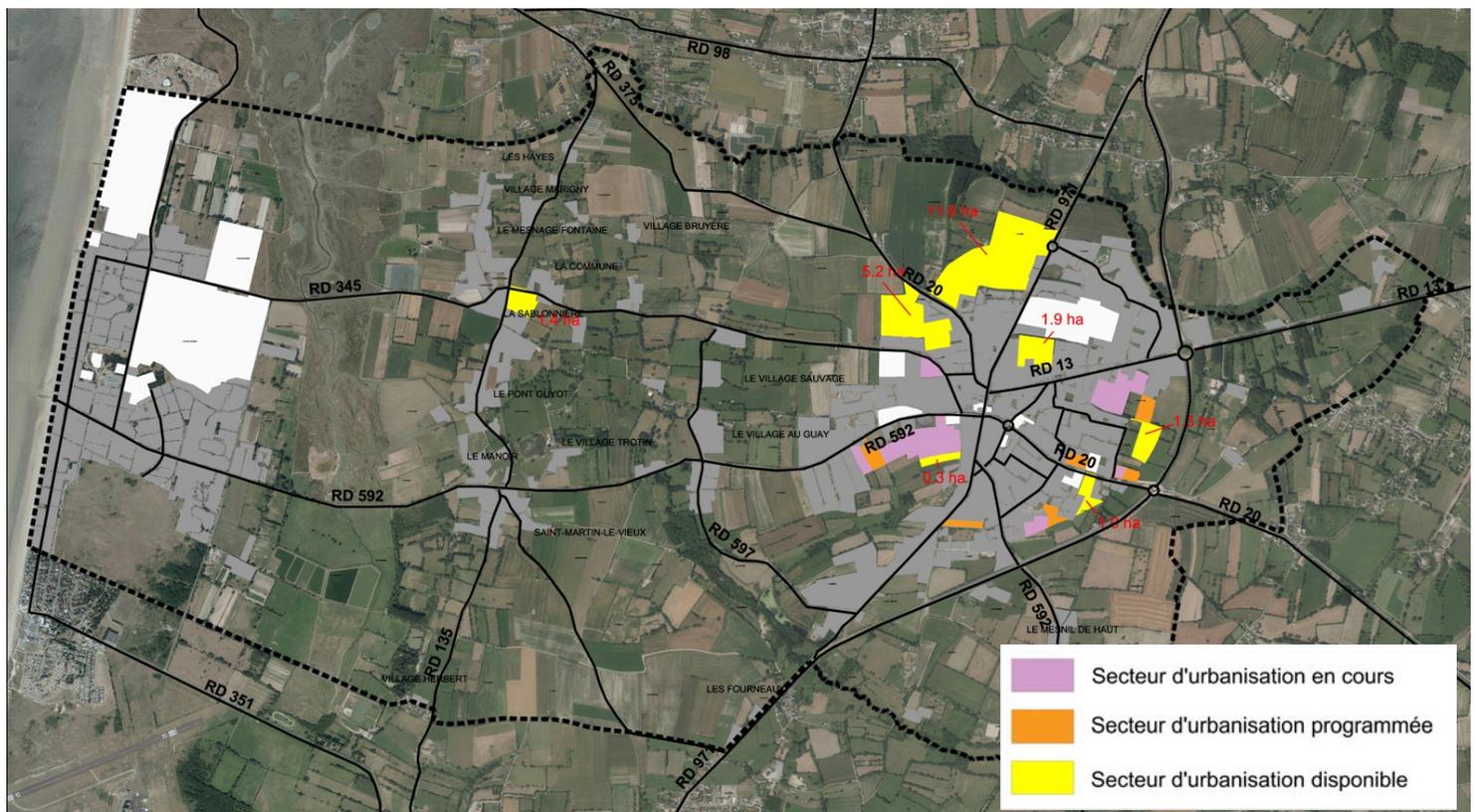
*** Elaboration d'un nouveau projet urbain de développement de l'habitat sur la commune.**

Bréhal ne pourra pas répondre au besoin de nouveaux logements sur la durée du PLU (12 ans pour le PADD et 8 ans pour le zonage) par l'application du processus de renouvellement urbain et par la simple prise en compte des projets en cours, cet ensemble offrant un potentiel estimé à 40 % des besoins quantifiés.

La définition de secteurs de développement complémentaires à ce potentiel passe par la recherche de sites répondant aux objectifs généraux de développement durable affichés par les élus, notamment dans le volet environnemental du PADD :

- **développement urbain à proximité du bourg de Bréhal** pour favoriser les déplacements courts vers les équipements, les services et les commerces.
- **développement urbain tenant compte des risques naturels** (inondation, submersion marine) impactant les espaces naturels bordant le havre de la Vanlée mais aussi la périphérie de Saint-Martin de Bréhal.
- **développement urbain compact** pour économiser l'espace.
- **développement urbain respectueux des paysages et de l'environnement**, intégrant les entités naturelles des sites de projet comme des éléments de composition du projet.
- **développement urbain préservant l'activité agricole et notamment les exploitations implantées sur le territoire.**

La cartographie ci-dessous identifie l'ensemble des zones d'urbanisation futures existantes au PLU actuel, et notamment celles qui ne sont pas encore urbanisées et qui ne sont pas concernées par un projet en cours. Celles ci représentent environ 22,9 hectares, dont 11,6 ha sont concernés par le projet de la ZAC de la Chênée.



Identification des potentialités de développement inscrites au PLU actuel

En termes quantitatifs, les zones AU encore disponibles représentent un potentiel assez important. En appliquant une densité moyenne de 15 logts/ha aux 22,9 ha encore disponibles, on obtient en effet un potentiel de 344 logements. Ce potentiel doit être réinterrogé au regard de son impact sur le cadre de vie (classement du parc boisé du sud du collège en zone AU). L'élaboration

du nouveau PLU est donc l'occasion de réorganiser et d'optimiser ce potentiel constructible existant au PLU actuel.

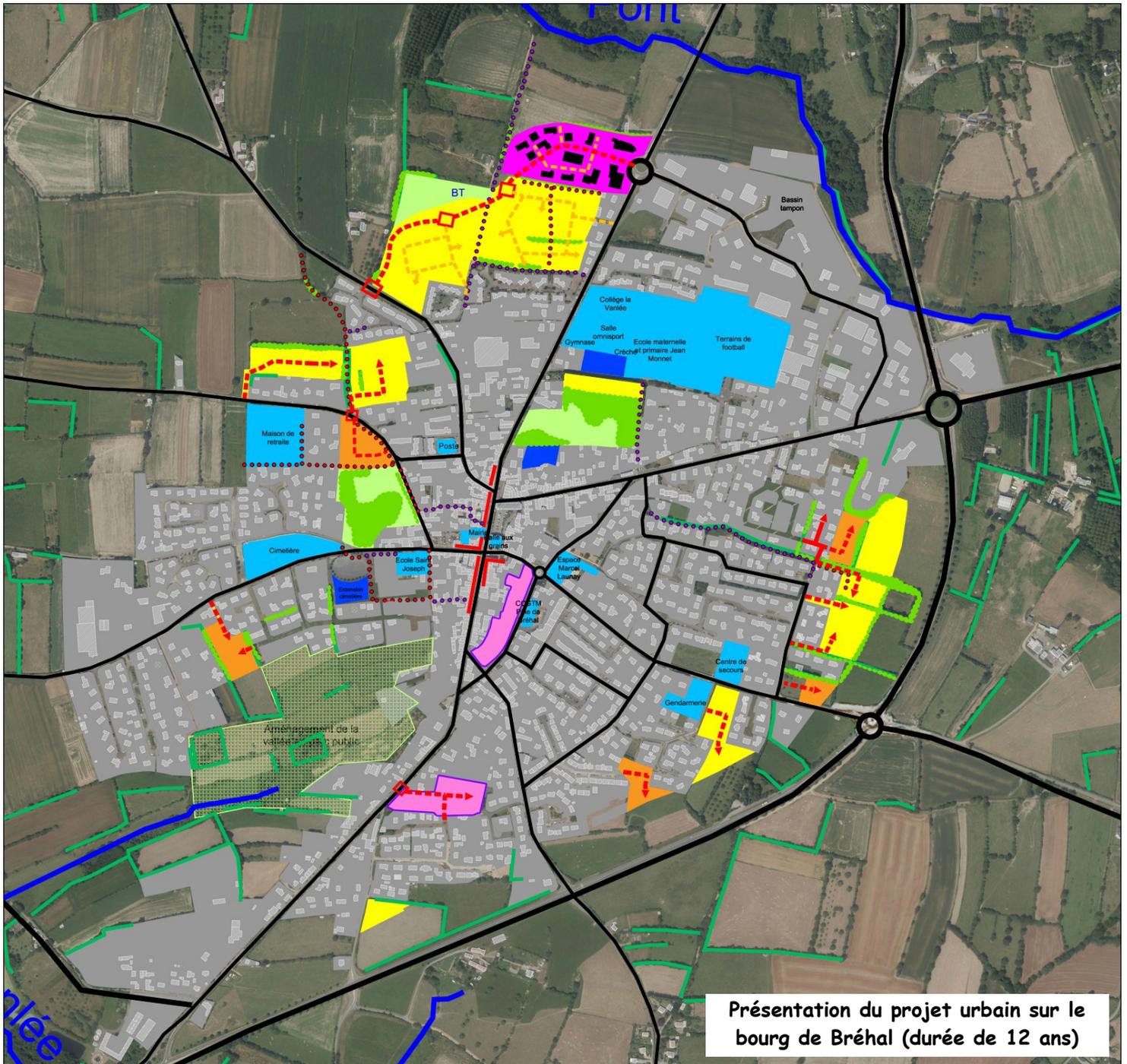
En termes qualitatifs, la quasi intégralité des zones de développement restantes du PLU actuel se trouvent à proximité immédiate du centre-bourg de Bréhal, ce qui permet une greffe efficace des futurs projets urbains sur l'armature urbaine de la Commune (équipements, services, commerces). La zone AU au nord du hameau de la Sablonnière pose question par rapport à son caractère excentré, hors de l'agglomération. De plus, cette zone AU se situe en continuité d'un hameau qui ne peut être le support d'extensions d'urbanisation en application de la loi littoral. En croisant la localisation des zones de développement avec les orientations du PADD en matière de préservation de l'environnement, on peut observer que l'ensemble des zones de développement du PLU actuel se situent hors des corridors écologiques identifiés et des zones naturelles à préserver.

En conclusion, le nouveau PLU doit actualiser le projet de développement urbain inscrit au PLU en vigueur, en optimisant la superficie des zones de développement existantes et en intégrant de nouveaux secteurs d'habitat.

Le projet de développement de l'habitat est présenté à l'échelle des deux agglomérations (bourg de Bréhal et Saint-Martin de Bréhal).

Présentation du projet urbain de développement de l'habitat sur le bourg de Bréhal :

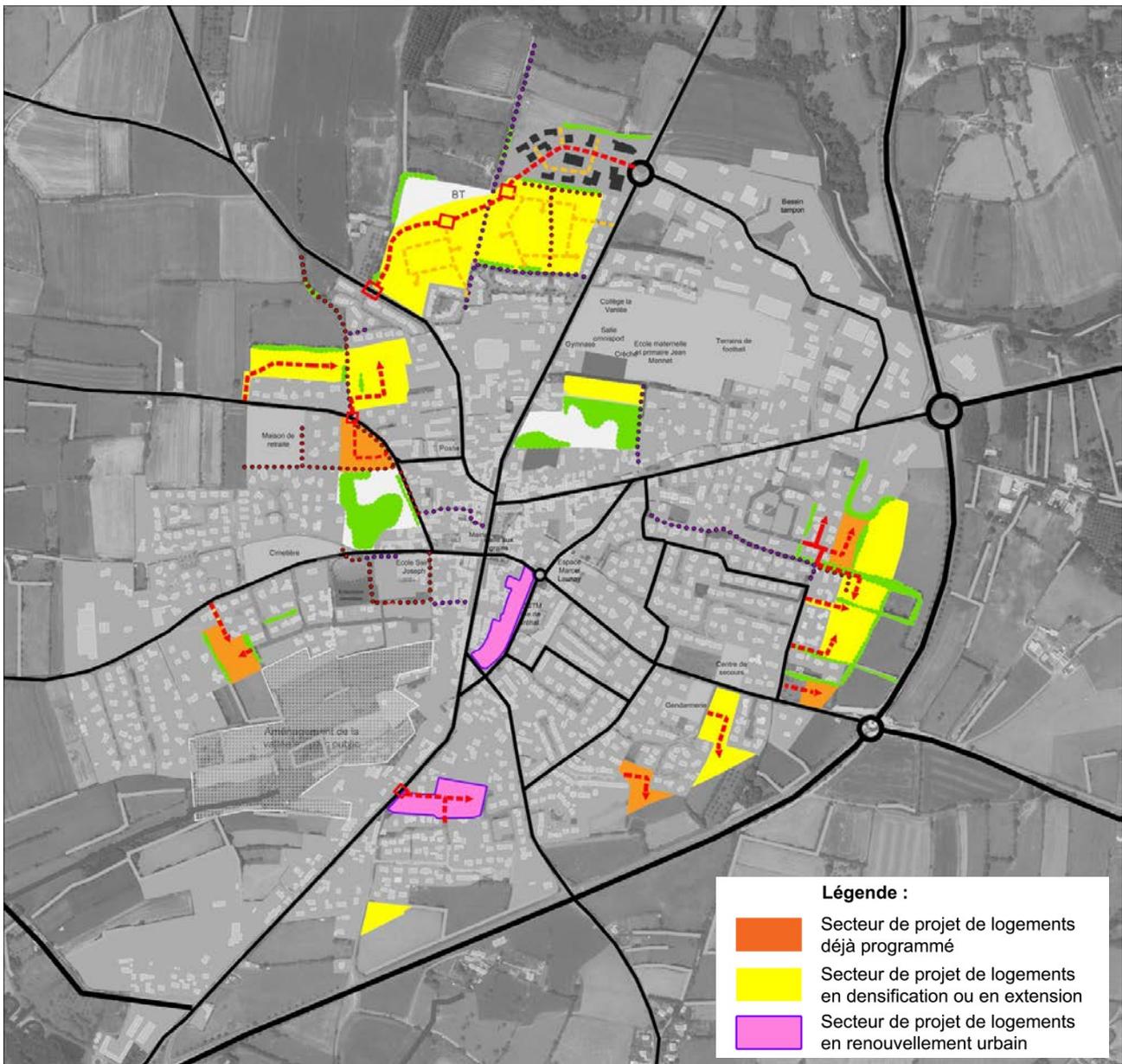
Le projet urbain global a été élaboré pour permettre le développement de Bréhal sur les 12 prochaines années, il est schématisé sur la carte ci-dessous.



Légende :					
	Secteur de projet de logements déjà programmé		Espace public crée ou requalifié		Principale
	Secteur de projet de logements en densification ou en extension		Principe d'implantation du bâti qualifiant l'espace public ou la voie		Secondaire
	Secteur de projet de logements en renouvellement urbain		Espace vert préservé (support de circulations douces et de dispositifs de régulation des eaux pluviales)		Carrefour principal à aménager/ sécurisation de l'accès
	Secteur d'équipements publics ou collectifs existants		Espace boisé à préserver		Liaisons douces (piétons ou cycles) existantes
	Secteur de projet d'équipements publics ou collectifs		Haie à préserver		Liaisons douces (piétons ou cycles) à créer
	Secteur de projet d'activités économiques		Zones humides		
			Zones inondables		

Le projet urbain prévoit un développement de l'habitat répondant à la prospective démographique en combinant :

- un processus de renouvellement urbain sur deux sites principaux (mutation d'anciens hangars Avenue Maurice Marland et évolution sur le long terme du front bâti bordant la rive ouest de la rue de la Gare).
- l'identification de secteurs de développement en périphérie du bourg mais aussi dans de vastes dents creuses aujourd'hui englobées dans le tissu urbain. Ces zones de développement visent à définir une forme cohérente au bourg, en procédant à un rééquilibrage du bourg sur sa façade nord-ouest. A l'est, quelques espaces interstitiels sont comblés jusqu'à la marge de recul bordant la VLO, alors que le développement au sud-ouest est réduit pour préserver la vallée menant à la Vanlée.
- la préservation de deux parcs constituant des espaces verts majeurs au sein de l'aire agglomérée (cf volet environnemental du projet).



Nature des secteurs d'urbanisation future sur le bourg de Bréhal (projet urbain à 12 ans)

Les modalités d'urbanisation des futurs secteurs d'habitat sont détaillées dans le document des OAP. Au stade du projet urbain, on peut toutefois déterminer les grandes orientations suivantes sur les différents secteurs de développement.

Au nord du bourg, le secteur de la ZAC de la Chênée a fait l'objet d'une réflexion particulière. Le projet de développement inscrit dans le dossier de création de la ZAC a été réinterrogé pour intégrer une extension de la zone d'activités du Clos des Mares sur la partie nord du projet. Cette disposition est présentée et justifiée dans le détail dans le chapitre économique du projet urbain. A l'échelle du périmètre total de la ZAC (11,6 ha), ce sont ainsi environ 7 ha qui sont conservés pour de l'habitat, et 3,8 ha qui sont dédiés à l'activité économique.

Le nouveau plan de composition intègre une évolution majeure en organisant le développement de l'ensemble du site (secteur d'habitat et secteur d'activités) autour d'une voirie structurante reliant la RD 971 à la RD 20, s'intégrant ainsi dans le plan de circulation global. Cette voie sera traitée comme un boulevard urbain paysager, l'urbanisation future s'organisant en noyaux urbains qui viendront se greffer sur cet axe principal. Le changement de statut de cette voie par rapport au projet inscrit dans le dossier de création de la ZAC justifie de reporter son tracé sur la périphérie de la zone d'habitat, afin de ne pas isoler des secteurs d'habitat par rapport au reste de l'agglomération, notamment en terme de connexions douces piétons-cycles.

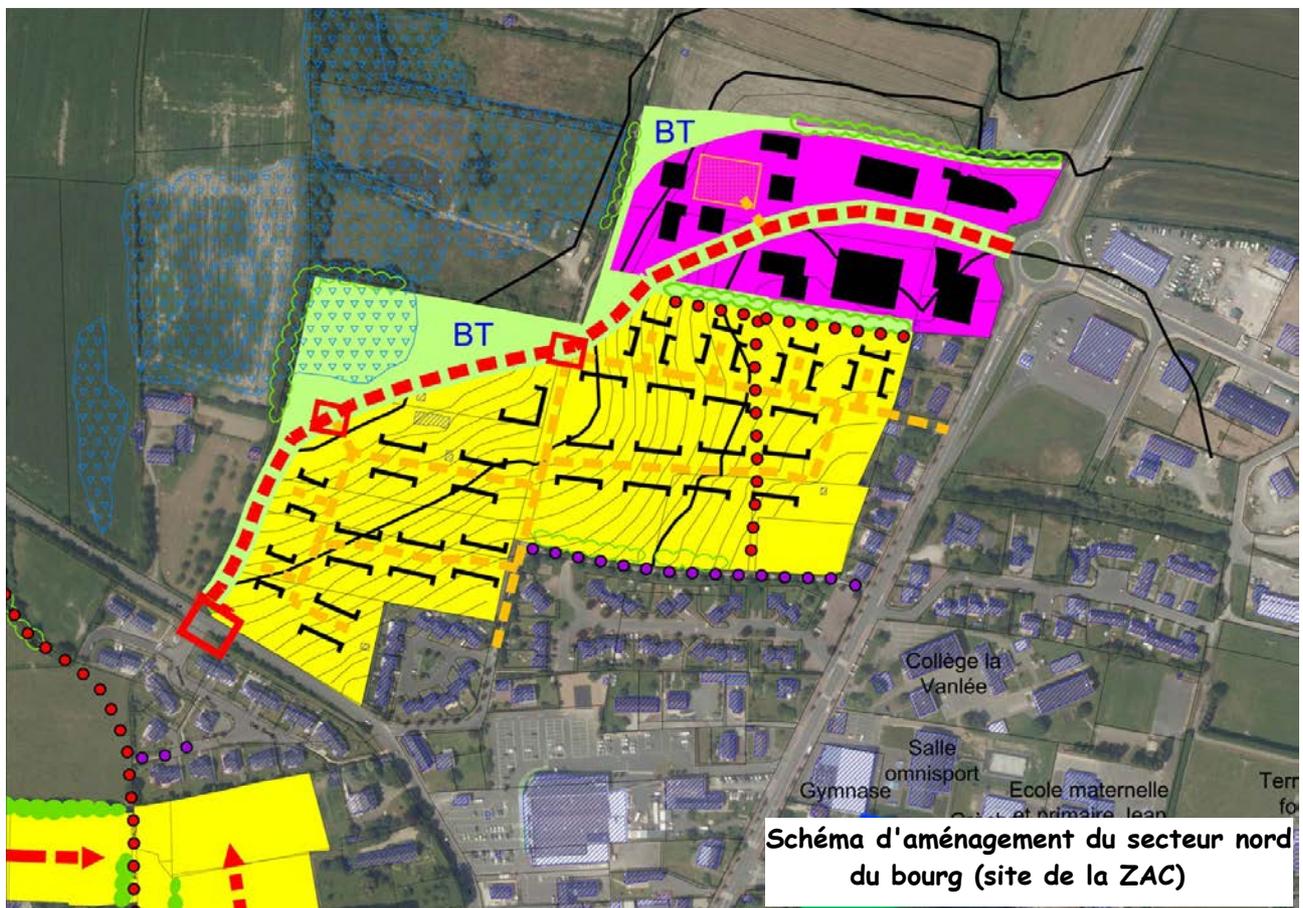


Schéma d'aménagement du secteur nord du bourg (site de la ZAC)

Légende :			
	Secteur de projet de logements en densification ou en extension		Espace vert préservé (support de circulations douces et de dispositifs de régulation des eaux pluviales)
	Secteur de projet de logements en renouvellement urbain		Espace boisé à préserver
	Secteur d'équipements publics ou collectifs existants		Haie à préserver
	Secteur de projet d'équipements publics ou collectifs		Zones humides
	Secteur de projet d'activités économiques		Zones inondables
	Espace public créée ou requalifié		
	Principe d'implantation du bâti qualifiant l'espace public ou la voie		
			Voirie à conforter ou à créer
			Principale
			Secondaire
			Carrefour principal à aménager/ sécurisation de l'accès
			Liaisons douces (piétons ou cycles) existantes
			Liaisons douces (piétons ou cycles) à créer

Les réflexions sur l'organisation du plan de composition de la ZAC se sont poursuivies dans le cadre de l'élaboration du dossier de réalisation, mené en parallèle de la révision du PLU. Ces études plus précises ont permis d'élaborer une esquisse d'aménagement illustrative qui retranscrit ces nouvelles orientations. Cette esquisse est provisoire, les études sur le dossier de réalisation seront reprises après validation des orientations inscrites dans le PLU.



Les principales orientations existantes au dossier de création sont conservées dans le projet actualisé:

- intégration de la trame des chemins existants sur le site, support d'une trame verte préservée et renforcée.
- aménagement d'un mail piéton nord-sud connecté au quartier sud et irriguant les quartiers d'habitat.
- paysagement de la frange ouest en relation avec la zone humide préservée et les ouvrages liés à la gestion des eaux pluviales.
- création d'un jardin à la croisée des liaisons nord/sud et est/ouest.
- réalisation d'une coulée verte structurante entre le quartier d'habitat et la zone d'activités au nord, permettant de limiter les nuisances sonores et visuelles.

Sur le secteur ouest de l'agglomération, le nouveau PLU tient compte du lotissement en cours de réalisation en intégrant les évolutions suivantes :

- réduction de la zone de développement au sud pour s'arrêter à la ligne de rupture de pente. Ceci permet de mieux préserver la vallée descendant au ruisseau de la Vanlée.
- intégration d'un nouveau cimetière dans le prolongement du parking existant (superficie de 3000 m², représentant un tiers de la superficie du cimetière actuel, celui-ci arrivant en effet à saturation : plus que 41 emplacements vacants et 29 caves ou urnes).
- principe de création d'une nouvelle voie desservant le secteur d'habitat depuis la rue de la Plage au nord et rejoignant celle de la Fontaine aux Chiens, ce qui supprime la circulation automobile à côté de l'école Saint-Joseph.

Ces orientations ont été prises en compte dans le lotissement en cours d'urbanisation sur cette zone d'urbanisation future.

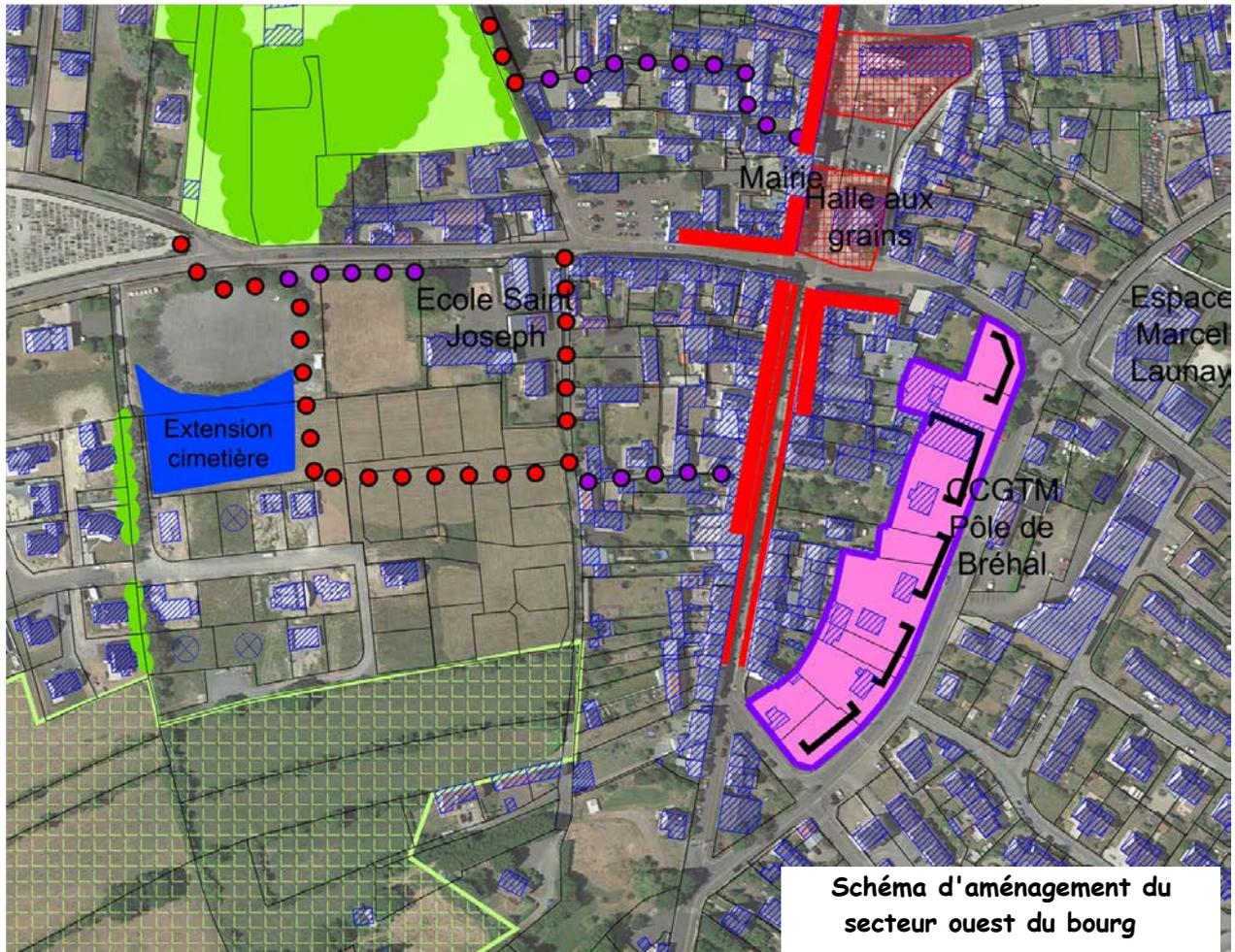
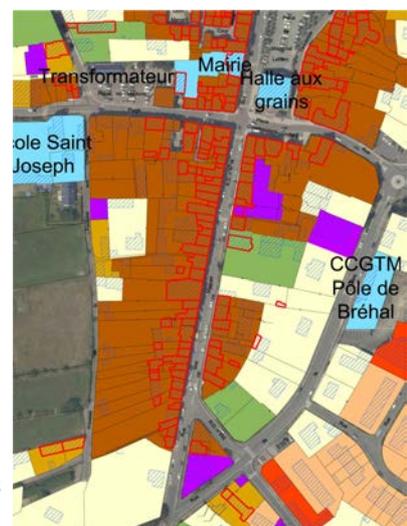


Schéma d'aménagement du secteur ouest du bourg

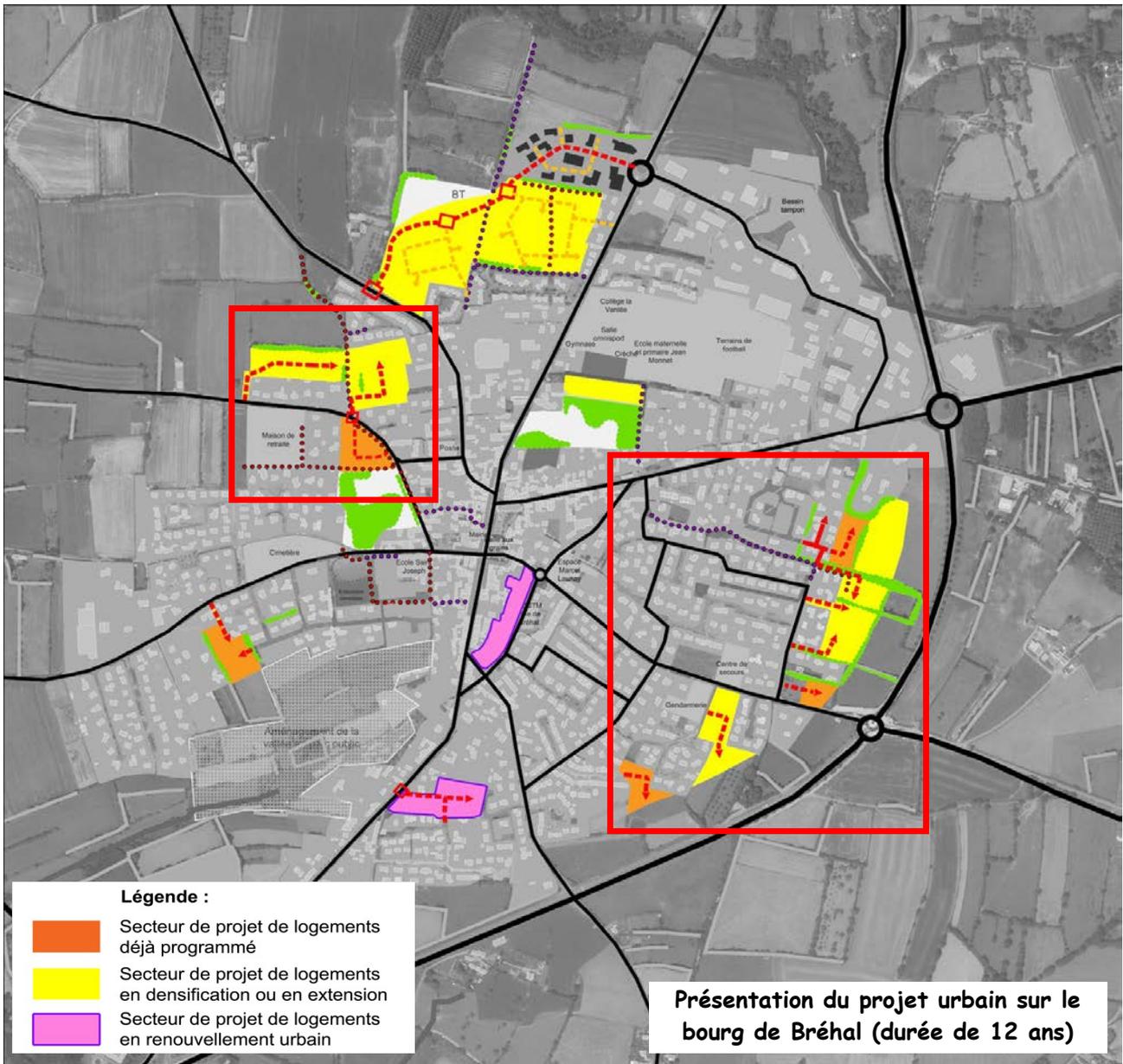
Plus à l'Est, le PLU a identifié un secteur de renouvellement urbain potentiel en rive ouest de la rue de la Gare, composée de pavillons implantés sur de grandes parcelles ou d'un hangar. Ce site n'est pas mobilisable sur le court terme mais pourrait faire l'objet d'une restructuration sur le plus long terme permettant de composer un tissu urbain plus dense. Ce secteur est donc identifié comme une zone de vigilance pour la collectivité, notamment pour mener une veille foncière et éventuellement acquérir des biens en cas de vente et ainsi favoriser un processus de renouvellement urbain.



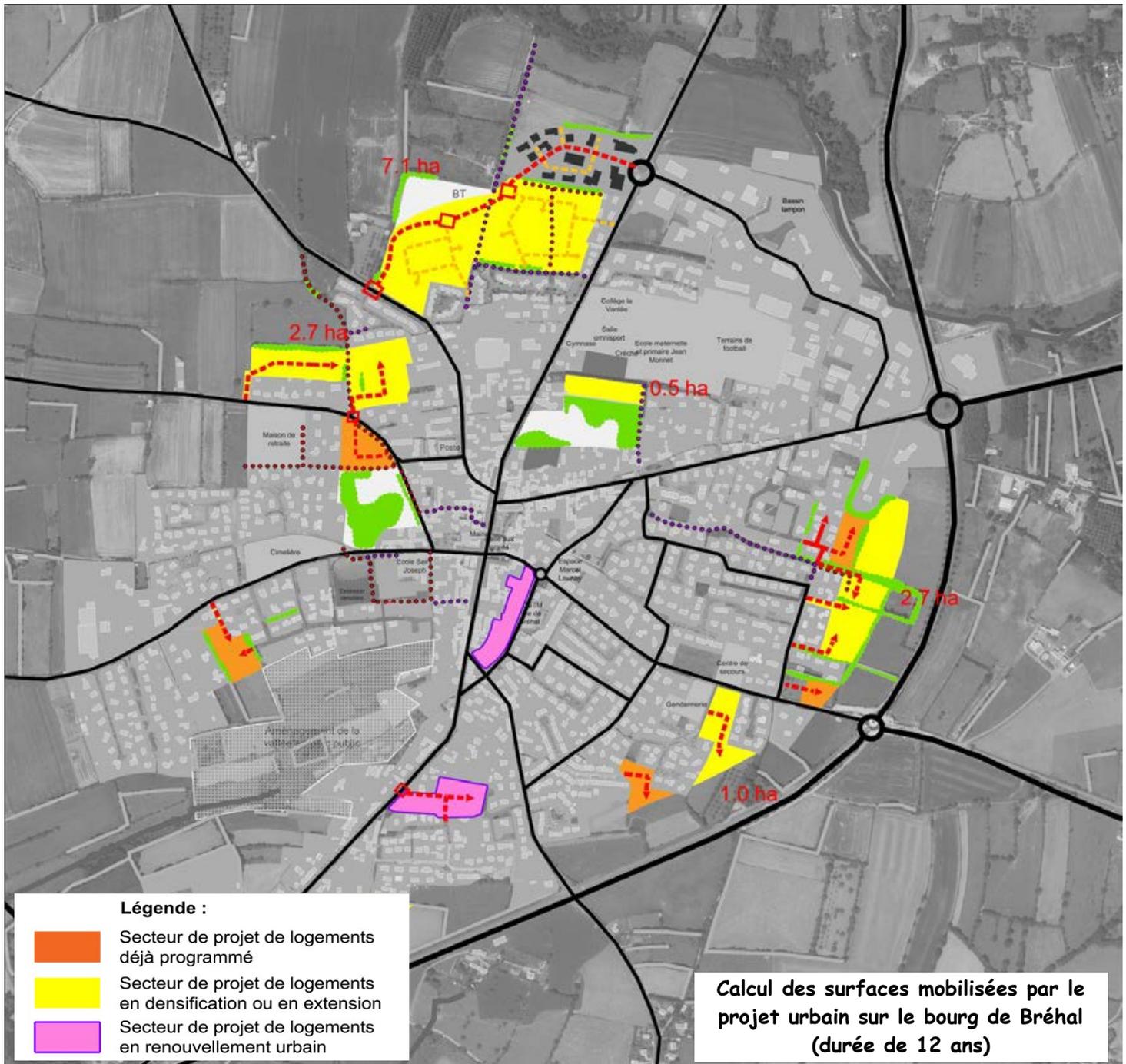
Extrait de l'analyse urbaine dans le centre-bourg ancien

Sur le reste des secteurs de développement du bourg, on distingue :

- un secteur de projet au nord-ouest du bourg : cet espace déjà existant au PLU actuel est partiellement conservé, en maintenant uniquement sa partie sud proche du centre-bourg et enclavé entre les zones d'habitat bordant les voies au nord et au sud. Le nouveau PLU réduit ainsi cette zone de développement de 5,2 à 2,7 ha afin de limiter la consommation foncière. Ce site est concerné par un enjeu de connexion piétonne au sud au travers d'un chemin piéton existant menant au centre-ville.
- des zones de développement de l'habitat en lisière Est de l'agglomération. Ces secteurs de projets déjà en très grande partie inscrits au PLU actuel viennent occuper des espaces libres localisés entre l'agglomération et la marge de recul qui borde la départementale. Ces espaces se trouvent dans le prolongement de projets en cours d'urbanisation, ils concernent des espaces de faible valeur agricole car difficilement accessibles. De plus, ils s'intègrent dans une trame verte abondante qui caractérise aujourd'hui ce site et masque le bourg très peu visible depuis la voie de contournement. Les OAP du PLU définissent donc des prescriptions paysagères particulières pour conserver cette trame verte et limiter l'impact visuel de l'urbanisation future.



Le bilan des surfaces de ces différents secteurs de projet démontre sa cohérence avec la prospective démographique et les capacités de densification de la ville exposées précédemment. Pour rappel, les zones d'extension d'urbanisation (en jaune sur le plan) doivent permettre la construction de 294 logements pour répondre à la prospective de développement sur 12 ans.



Le site de la ZAC s'étend sur une superficie de 7,1 ha. En appliquant une densité minimale de 20 lgts/ha sur cette superficie, on obtient un potentiel de 142 logements.

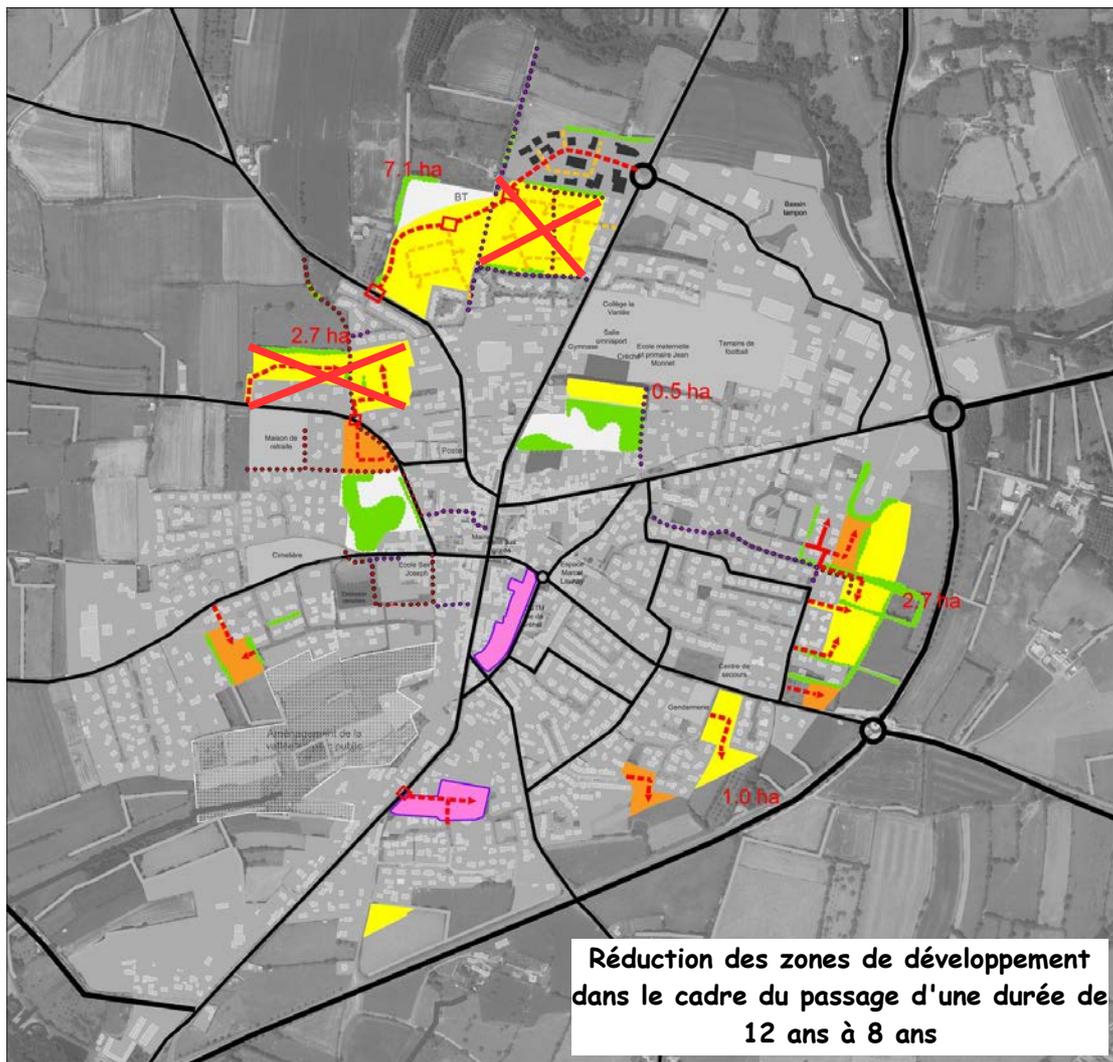
Les autres sites représentent une superficie totale de 6,9 ha. En appliquant une densité minimale de 18 lgts/ha sur cette superficie, on obtient un potentiel de 124 logements.

Le potentiel total est ainsi de **266 logements**, ce qui permet de répondre à la quasi intégralité du besoin en logements pour une prospective à 12 ans.

Le calendrier d'entrée en vigueur du futur PLUi et le nécessaire tuilage entre les deux documents pour permettre une production continue de logements est pris en compte dans le dimensionnement du projet de développement inscrit dans le futur PLU communal, en retenant une **période de 8 ans (2022-2030)**. Sur cette période, le besoin total en logements est estimé à 336 logements, dont 208 logements peuvent être réalisés dans les dents creuses encore disponibles ou bien au sein des projets en cours ou programmés à court terme. Le PLU doit donc déterminer un potentiel complémentaire de **128 logements, soit seulement la moitié du potentiel en extension déterminé par le scénario à 12 ans**. Cet effort doit ainsi représenter une réduction d'environ 6,7 ha en appliquant une densité moyenne de 19 logts/ha.

Pour conserver la cohérence du projet urbain et répondre aux besoins de diversification de l'offre de logements tout en limitant l'impact du projet sur les terres agricoles, il est décidé d'adapter le projet de développement sur 8 ans selon les options suivantes :

- conservation des zones de développement à l'Est du bourg, entre les lisières de l'agglomération et la VLO. Ces zones ont un impact limité sur l'activité agricole (terres peu accessibles, proximité des zones d'habitat, parcellaire exigü, parcelles non exploitées par les agriculteurs de Bréhal).
- suppression de la zone de développement au nord-ouest desservie depuis la rue du Rallye. Cette zone de 2,7 ha présente des difficultés d'accès qui pénalisent son urbanisation. De plus, elle se trouve orientée en direction du plateau agricole.
- réduction de l'emprise de développement sur le secteur de la ZAC. Ce projet reste un élément majeur du développement de Bréhal par sa localisation favorable (proximité avec le commerces et les équipements publics dont le Collège) et par la diversité de sa programmation urbaine permise par l'outil de la ZAC. Sa surface est néanmoins réduite pour limiter son impact sur l'activité agricole, présente sur le site.



Le projet actualisé pour une temporalité de 8 ans ne conserve pas la partie d'habitat centrale de la ZAC, ainsi que la partie ouest de la zone d'activité. Pour la partie habitat, le PLU conserve donc la première tranche de la ZAC au sud-ouest, ainsi que l'entrée de la zone d'activité dans le prolongement de la ZA du Clos des Mares.

Pour la partie habitat, la séparation entre la partie conservée et celle retirée s'appuie sur le chemin rural qui est préservé dans le cadre du projet et qui permet de formaliser une limite nette pour le projet futur.

Pour la partie activité, la nouvelle limite de la zone de projet conserve une surface suffisante pour permettre un aménagement cohérent tout en répondant aux besoins de la commune pour les 8 prochaines années.



Réduction des zones de développement sur le secteur de la ZAC dans le cadre du passage d'une durée de 12 ans à 8 ans

Le projet redimensionné pour la période de 8 ans doit permettre une mise en œuvre à court et moyen termes tout en préservant la possibilité de réaliser le projet global sur le plus long terme, en cas de confirmation de cette 2eme phase dans le projet de développement inscrit dans le futur PLUi.

Pour la partie habitat, la greffe du nouveau quartier sur la ville se réalisera via la rue des Pommiers. Un deuxième accès depuis la rue de la Libération pourra être réalisé, constituant ainsi l'amorce de la future voie de bouclage aménagée dans le cadre de la version globale du projet.

Pour la partie activités, le projet redimensionné s'organise selon une voirie centrale principale desservant sur laquelle se connectent des voies secondaires ou en bouclage. Le gabarit de cette voie doit être suffisant pour préfigurer la future voie de bouclage.

Le projet urbain présenté conserve ainsi une possibilité d'adaptabilité selon les décisions prises lors de l'élaboration du futur PLUi. Il permettra ainsi de réaliser la voirie de bouclage si la 2eme phase de la ZAC est inscrite dans le PLUi.



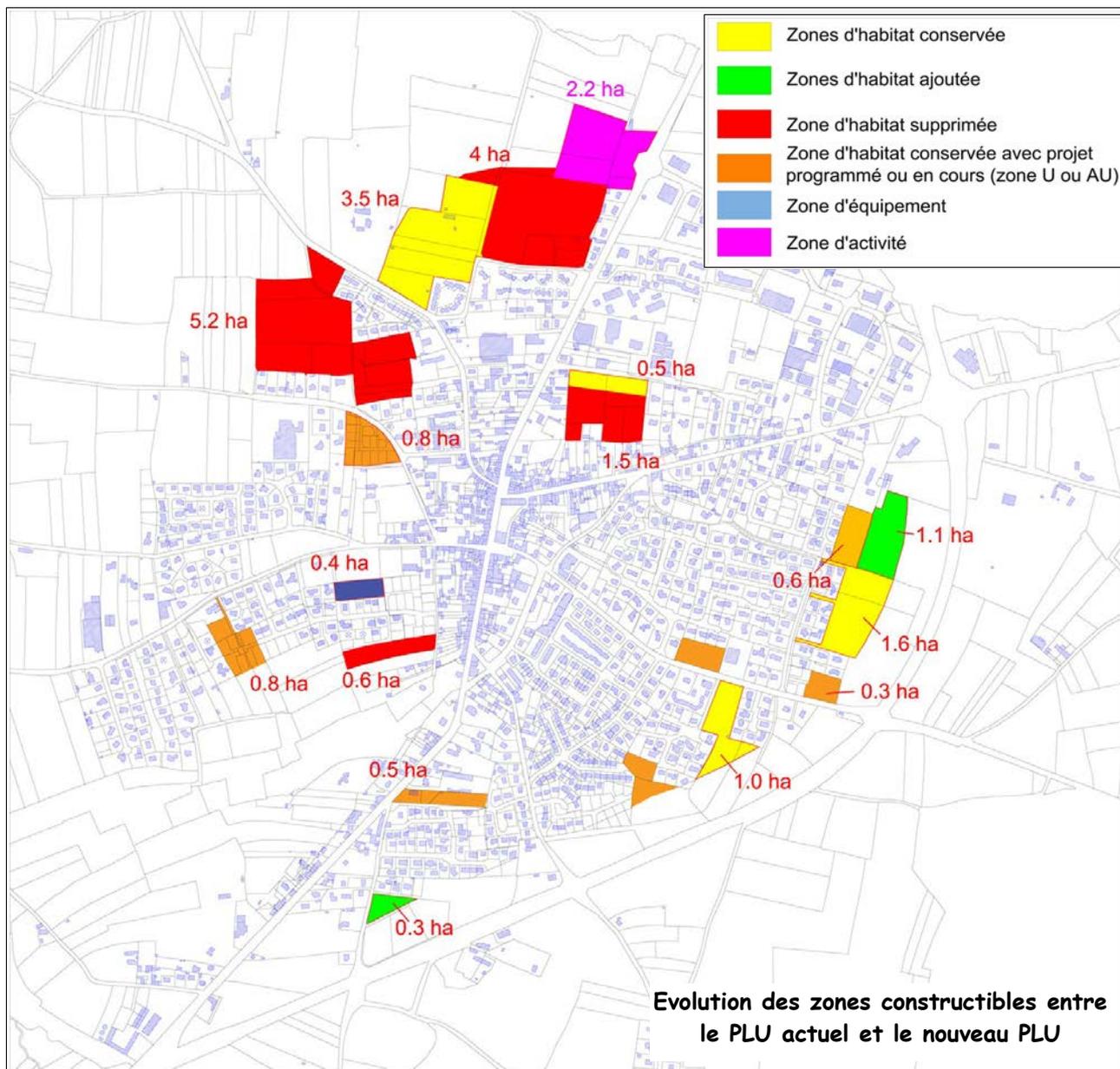
Esquisse d'aménagement sur le secteur de la ZAC (secteurs constructibles inscrits sur le plan de zonage)

Le plan ci-dessous présente la transcription réglementaire des options présentées précédemment. Le plan de zonage intègre ainsi une zone 1AUh de 3,3 ha et des zones 1AU et 1AUxp de 2,16 ha. Ce sont donc 5,29 ha de zone agricole A qui sont inscrits au zonage sur des espaces initialement prévu à l'urbanisation dans le cadre du projet de ZAC.



Esquisse d'aménagement et extrait du zonage réglementaire

La carte ci-dessous dresse un bilan de l'évolution des zones AU sur l'agglomération de Bréhal.



Par rapport au PLU actuel, seule certaines zones AU d'habitat existantes sont conservées pour une urbanisation ultérieure. Ces zones AU représentent seulement une superficie de 6,6 ha, pour un potentiel de 120 logements (cf potentiel attribué à chaque zone dans les OAP).

Seule une nouvelle zone d'habitat AU est créée dans le nouveau PLU, en extension de l'agglomération à l'Est (1,1 ha, potentiel de 20 logts). La nouvelle zone d'habitat de 0,3 ha à l'extrême sud du bourg est classée en zone U (déjà comptabilisée dans le potentiel des dents creuses)

Quatre zones AU sont supprimées sur l'agglomération, soit une superficie de 11,3 ha.

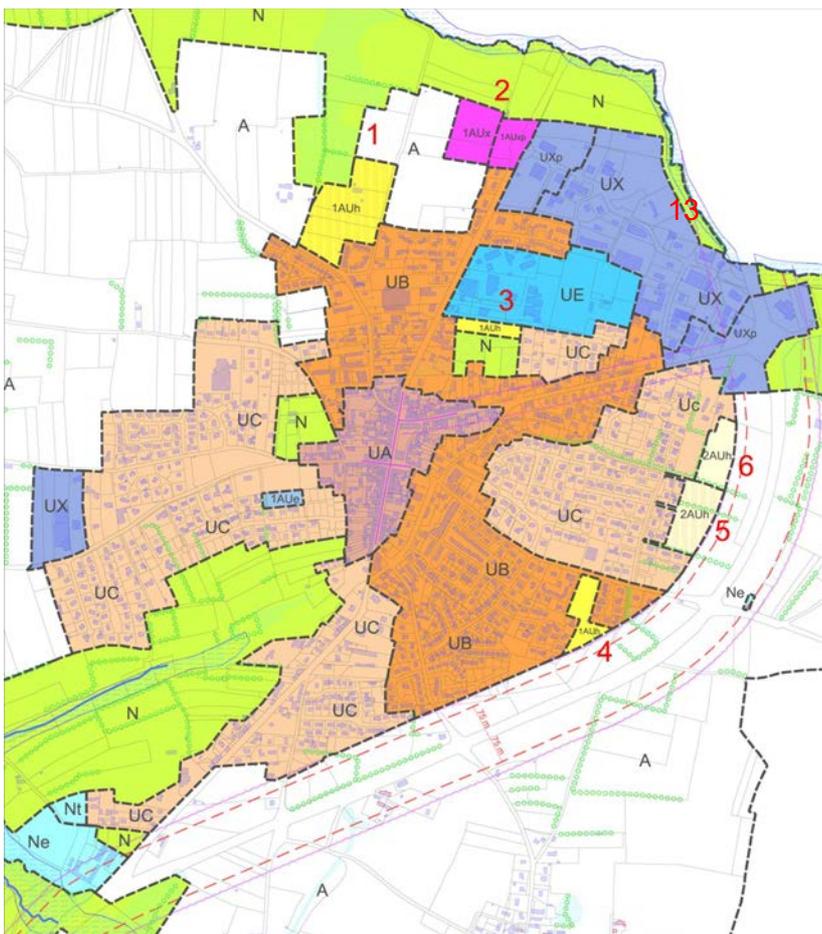
Bilan des zones AU d'habitat (Agglomération de Bréhal)	Zone AU conservées	Zones AU supprimées	Zones AU ajoutées	Bilan
	6,6 ha	- 11,3 ha	+ 1,1 ha	- 10,2 ha

En terme de consommation foncière, le PLU reclasse les 4 sites identifiés en rouge en zone N ou A, il économise donc 11,3 ha d'espaces naturel et agricole. A l'inverse, il crée seulement 1,4 ha de zones U ou AU supplémentaires sur des zones A ou N pour l'habitat et 2,2 ha pour l'activité, soit **un différentiel de -7,7 ha.**

Le bilan ci-dessous synthétise l'ensemble des potentialités de construction de nouveaux logements sur l'agglomération de Bréhal, tout type de zone confondu.

Bilan du potentiel de logements (Agglomération de Bréhal)	Zones U			Zones AU
	Parcelles libres (dents creuses)	Potentiel en bimby	Projets programmés	Secteurs de projet
	97 logements 5,7 ha	24 logements	35 logements 2,25 ha	140 logements 7,7 ha
Potentiel total : 296 logements, 15,65 ha				

En terme de phasage de l'urbanisation, la proportion entre zones 1AU et 2AU est dans un rapport 64 % / 36 % concernant le nombre de logements ou la surface consommée. Le PLU conserve les zones les plus proches du cœur d'agglomération permettant de remplir des dents creuses en zone 1AU directement urbanisables, et classe en zones 2AU les deux zones les plus périphériques. Le potentiel de logements sur les zones **1AU s'élève à 90 logements**, ce qui correspond à une durée de 2,5 ans et demi à un rythme de 40 logements par an. Cette durée permet de répondre aux besoins de développement d'ici l'entrée en vigueur du futur PLUi, en complément des projets déjà en partie réalisés ou simplement programmés.

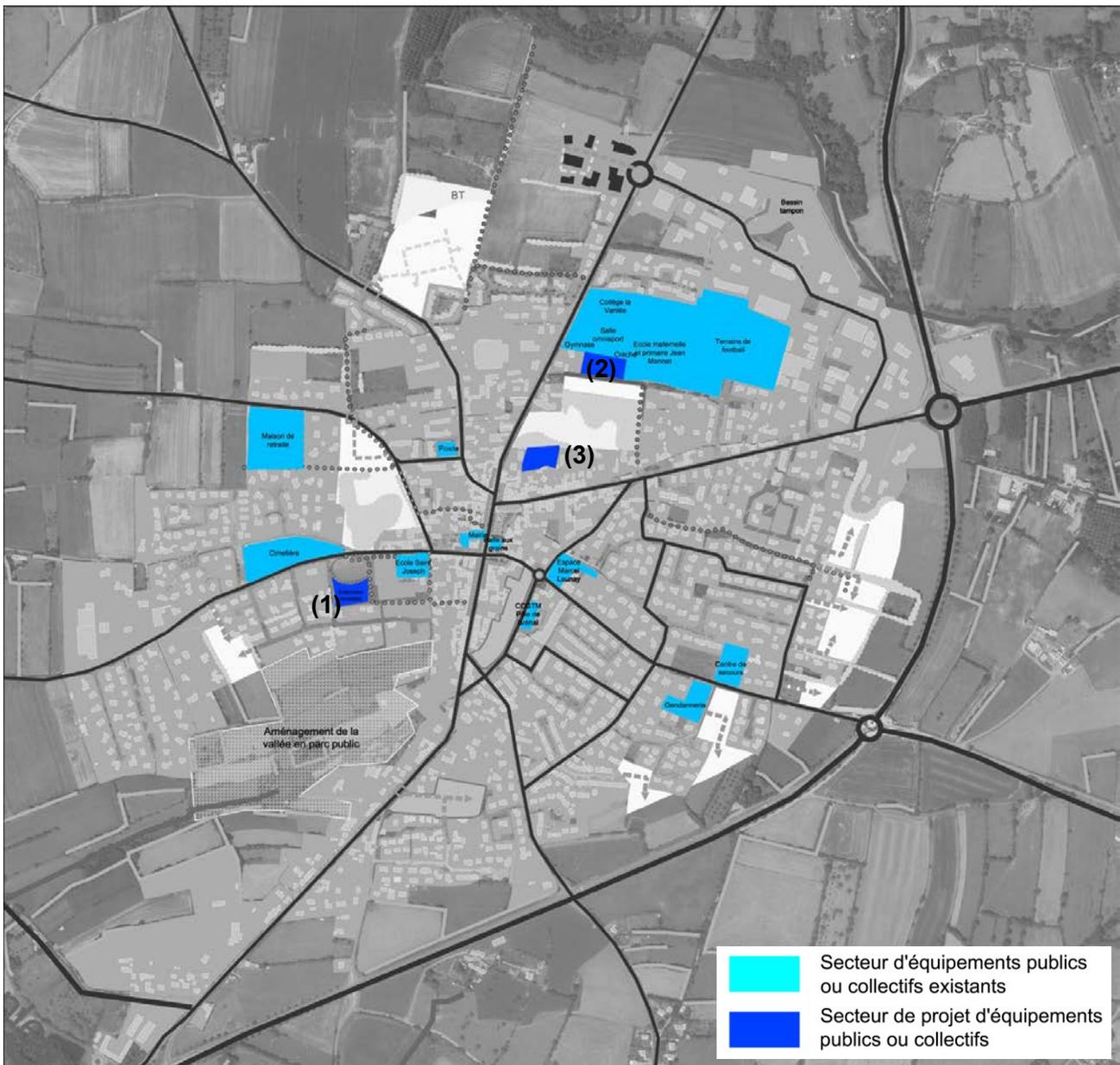


1AU	2AU
Secteurs 1, 3, 4	Secteurs 5 et 6
3,49 ha + 0,5 ha + 0,96 ha = 4,95 ha	1,64 + 1,12 ha = 2,76 ha
63 + 9 + 18 = 90 lgts	30 + 20 = 50 lgts

Le développement de l'habitat s'accompagne d'une réflexion sur l'accès et sur l'offre d'équipements publics.

La commune bénéficie actuellement d'une offre diversifiée en matière d'équipements publics ou collectifs en lien avec son statut de pôle urbain structurant du territoire nord de Granville. Le PADD tient compte de l'offre existante et intègre de nouveaux projets dans son plan de développement :

- une extension du cimetière sur la partie sud du parking situé de l'autre côté de la rue des Plages (1).
- une extension du parking de l'école vers l'ouest (2), en lien avec tout le pôle d'équipements existants.
- une réserve pour des équipements communaux ou communautaires derrière la perception (3).



*** Présentation du projet urbain sur l'agglomération de Saint-Martin de Bréhal :**

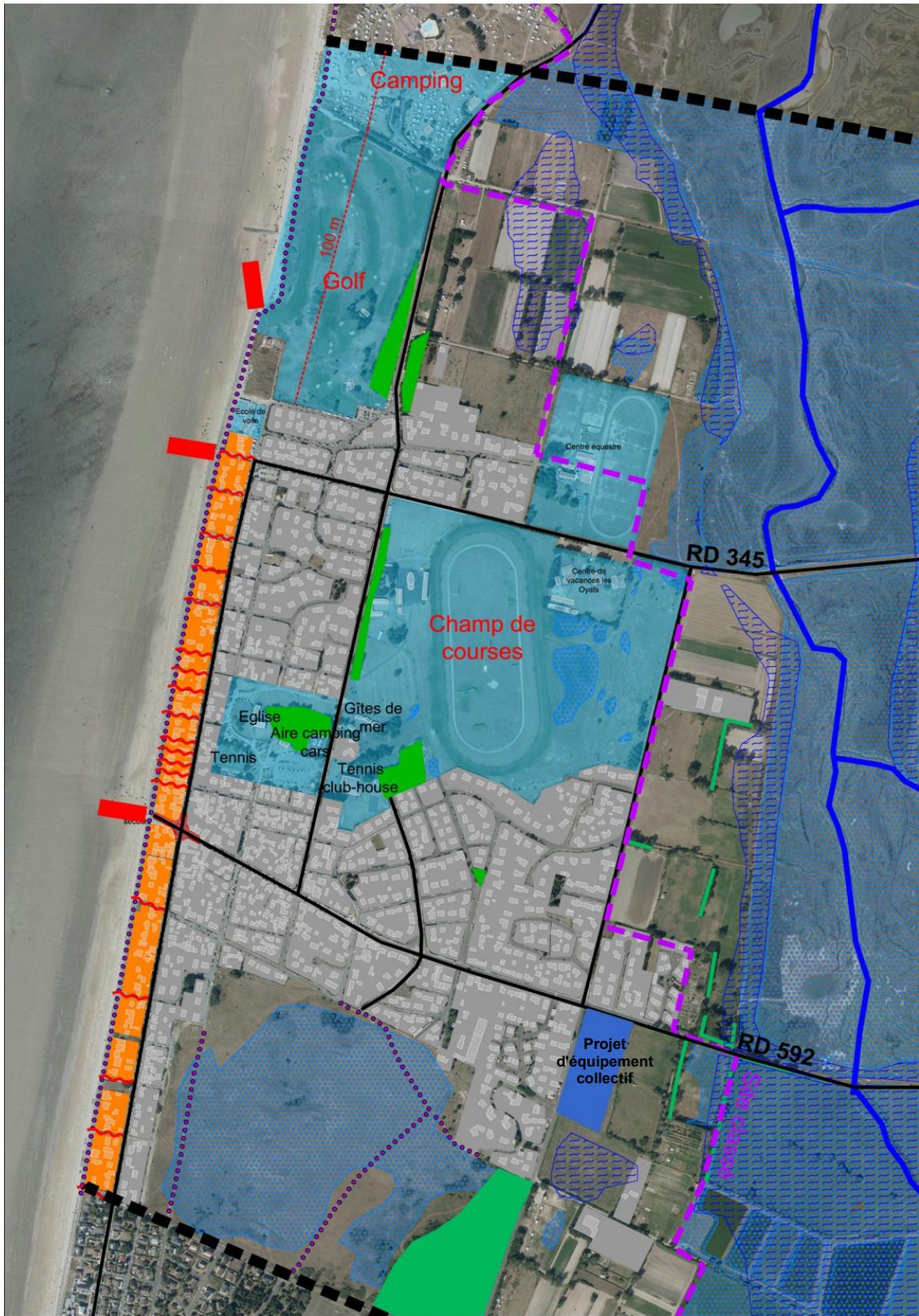
Le volet environnemental du PADD a exposé les fortes contraintes qui pèsent sur les espaces périphériques de cette agglomération, composés de sites naturels de grandes valeurs écologiques ou bien d'espaces concernés par des risques naturels (inondation mais surtout submersion marine). Le nouveau PLU porte donc un projet urbain qui ne prévoit pas de zones bâties en extension de l'agglomération, mais plutôt une réflexion sur l'évolution du tissu urbain existant associant les orientations suivantes :

- maîtriser le processus de densification urbaine en appliquant une réglementation spécifique sur le front de mer, afin de conserver une certaine perméabilité visuelle vers la mer. Cette perméabilité doit aussi être fonctionnelle en conservant les nombreux accès piéton menant à la promenade du front de mer. Cet accès au rivage concerne aussi la bonne accessibilité aux différentes cales de mise à l'eau existantes.
- préserver les espaces naturels de grande valeur paysagère (site classé du Havre de la Vanlée) mais aussi écologique (zones humides sur le massif dunaire).
- conserver les caractéristiques du paysage littoral en préservant les espaces verts bordant la Place Monaco, et notamment les boisements de conifères.
- limiter le développement urbain dans les secteurs soumis aux risques naturels (risque de submersion marine ou zone inondable). Le seul espace en extension de l'agglomération se situe le long de la RD 592 en entrée d'agglomération, il est destiné à l'accueil d'équipements publics répondant aux besoins de Saint-Martin de Bréhal tout en tenant compte du risque de submersion marine identifié sur ce site (port à sec, parking, équipement communal ou communautaire). Sur les espaces déjà urbanisés concernés par le risque de submersion, le PLU définit des règles visant à adapter les constructions à ce risque (niveau refuge imposé pour les constructions nouvelles ou les extensions).
- conserver le pôle d'équipements publics situé au cœur du quartier, permettre l'accueil de courts de tennis couverts et favoriser sa connexion piétonne avec l'espace public réaménagé au débouché de l'Avenue de Saint Martin.
- permettre le développement des équipements touristiques existants dans le respect des paysages et des sites (golf, camping, hippodrome). Concernant l'hippodrome, le PLU prévoit la possibilité de réaliser de nouvelles constructions sur la partie ouest du site, déjà urbanisée et située en continuité de l'urbanisation existante (respect des prescriptions de la loi littoral).

Ces différentes orientations sont illustrées sur le schéma de synthèse de la page suivante.

Le bilan ci-dessous synthétise l'ensemble des potentialités de construction de nouveaux logements sur l'agglomération de Saint-Martin de Bréhal, tout type de zone confondu.

Bilan du potentiel de logements (Agglomération de Saint-Martin de Bréhal)	Zones U			Zones AU	
	Parcelles libres (dents creuses)	Potentiel en bimby	Projets programmés	Projets programmés	Secteur de projet
	10 logements 0,5 ha	9 logements	-	-	-
Potentiel total : 19 logements, 0,5 ha					



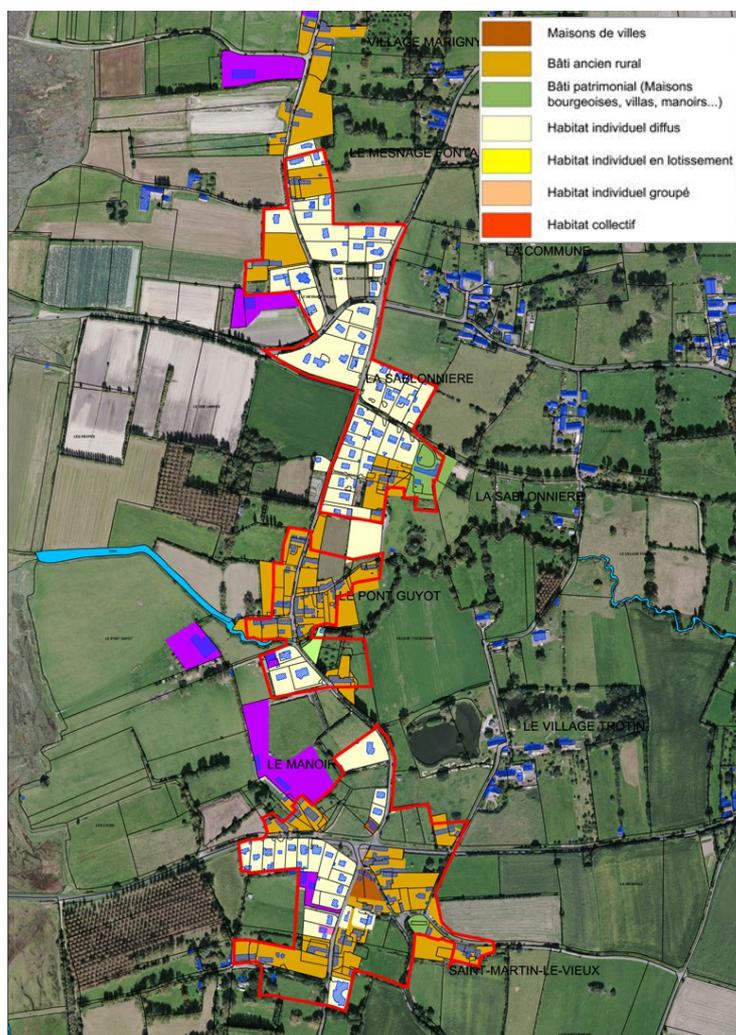
Légende :

<ul style="list-style-type: none"> Secteur de projet de logements en densification ou en extension Secteur de projet de logements en renouvellement urbain Secteur d'équipements publics ou collectifs existants Secteur de projet d'équipements publics ou collectifs Secteur de projet d'activités économiques Espace public crée ou requalifié Principe d'implantation du bâti qualifiant l'espace public ou la voie 	<ul style="list-style-type: none"> Espace vert préservé (support de circulations douces et de dispositifs de régulation des eaux pluviales) Espace boisé à préserver Haie à préserver Zones humides Zones inondables 	<ul style="list-style-type: none"> Voie à conforter ou à créer Principale Secondaire Carrefour principal à aménager/ sécurisation de l'accès Liaisons douces (piétons ou cycles) existantes Liaisons douces (piétons ou cycles) à créer 	<ul style="list-style-type: none"> Secteur de front de mer faisant l'objet d'une réglementation particulière Cale d'accès au rivage Perméabilité vers le rivage Délimitation de la bande des 100 mètres
---	--	--	---

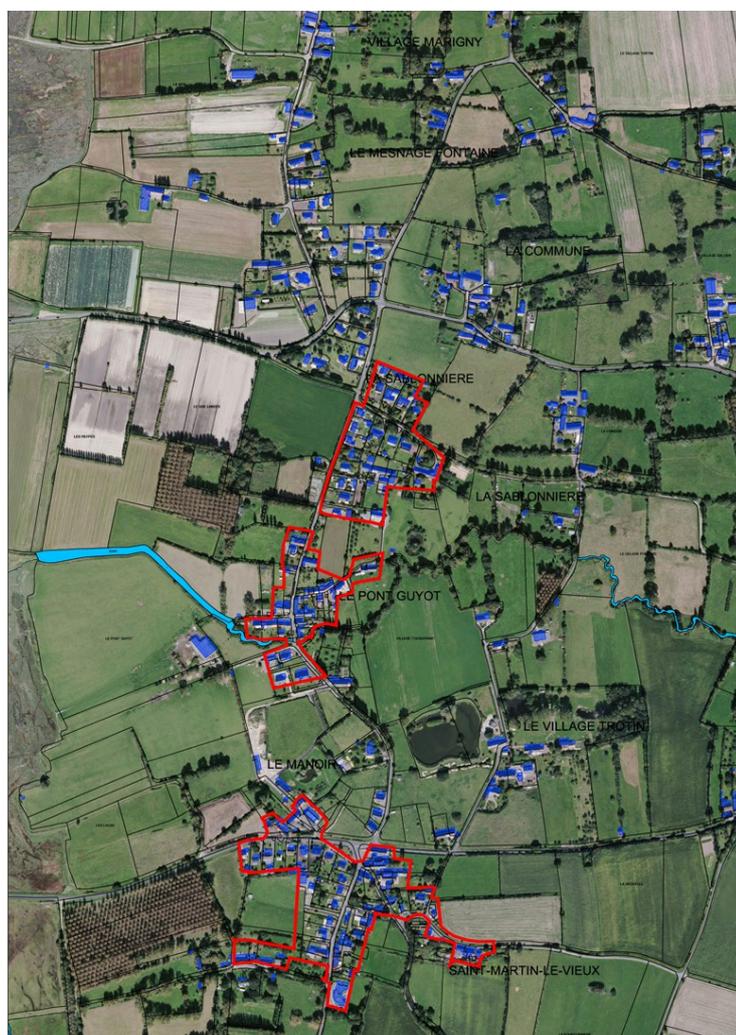
*** Présentation du projet urbain sur le secteur des hameaux proches du havre de la Vanlée :**

Le PLU actuel délimite des zones UP autour des différents hameaux implantés à l'est du havre de la Vanlée. L'analyse urbaine du nouveau PLU a permis de mettre en évidence des caractéristiques urbaines différentes entre ces lieux-dits, avec des noyaux bâtis anciens et denses auxquels succèdent des espaces pavillonnaires plus aérés. Dans le cadre de la révision du PLU, une actualisation du projet urbain sur cet espace a été opérée afin de se mettre en conformité avec la loi littoral. Ce point est détaillé dans le chapitre spécifique du rapport de présentation justifiant de la compatibilité du PLU avec cette loi, le principe étant de restreindre les zones U aux secteurs suffisamment denses et structurés, en évitant le classement de parcelles pouvant induire des extensions d'urbanisation. A ce titre, la délimitation actuelle des hameaux peut être conservée à l'exception de la partie située entre le Pont Guyot et Saint Martin le Vieux qui constitue une extension d'urbanisation, et de la partie ouest du Lieu-dit « La Commune » qui est composée d'une zone urbaine pavillonnaire peu dense.

Le règlement de la zone UP n'autorise que la réalisation d'extensions aux habitations existantes ou bien la construction d'annexes. Conformément aux dispositions récentes de la loi littoral, le PLU doit attendre l'identification par le SCOT de secteurs déjà urbanisés pouvant accueillir de nouvelles constructions dans les dents creuses. Le PLU propose donc une réglementation transitoire limitant la constructibilité, dans l'attente de la décision du SCOT sur le statut de ces hameaux littoraux.



Délimitation actuelle des zones UP et analyse urbaine



Délimitation actualisée des zones UP

1.2.2.5 Programmation urbaine dans les secteurs de développement urbain et bilan du potentiel de logements :

Les futures opérations d'habitat devront proposer une offre diversifiée de logements pour répondre à l'ensemble des besoins en assurant une forme urbaine économe de l'espace. Les orientations d'aménagement précisent ces objectifs de diversité en adéquation avec l'environnement urbain et paysager et avec la localisation à l'échelle de l'agglomération. Afin de garantir un urbanisme économe en foncier, des seuils minimum de 18 ou 20 logts/ha sont fixés pour chaque zone AU, le seuil de 20 logts/ha correspondant au site de la ZAC de la Chênée, conformément au programme des constructions du dossier de création.

Le tableau ci-dessous extrait des OAP reprend l'ensemble des zones AU encore disponibles,

Secteur	Surface zone AU	Surface réellement aménagée et destinée à l'habitat*	Densité urbaine minimale (logements)	Nombre de logements minimum attendus	Nombre de logements locatifs aidés à réaliser (indicatif)
Secteur 1 : ZAC de la Chênée	3,49 ha	3.17 ha	20 logements/ ha	63 logements	30% de logements aidés répartis en 15% de logements sociaux et 15% en accession aidée
Secteur 3 : Avenue de Lydney	0,50 ha	0,50 ha	18 logements/ ha	9 logements	-
Secteur 4 : Rue du Pré Madeleine	0,96 ha	0,96 ha	18 logements/ ha	18 logements	-
Secteur 5 : Chemin de la Clairette	1,64 ha	1,64 ha	18 logements/ ha	30 logements	30% de logements aidés répartis en 15% de logements sociaux et 15% en accession aidée
Secteur 6 : Chemin de la Clairette	1,12 ha	1,12 ha	18 logements/ ha	20 logements	-
Moyenne / total	7,71 ha	7,39 ha	18,9 logements/ ha	140 logements	28 logements aidés minimum

* **surface réellement aménagée et destinée à l'habitat**: ce calcul tient compte des espaces qui ne seront pas directement concernés par le projet (urbanisation existante, zone humide ou boisement inclus dans le site, coulée verte en accompagnement d'une liaison piétonne majeure, espace ou équipement public majeur bénéficiant à la population au delà des limites de l'opération, etc...). Ces critères respectent les principes de calcul exposés dans le SCOT et détaillés à la page précédente.

Au final, ces seuils permettraient la réalisation d'au moins 140 logements sur les zones AU disponibles (7,39 ha réellement urbanisés), **soit un seuil minimum moyen de 18,90 logements/ha**. A titre de comparaison, les opérations de logements réalisées ces dix dernières années sur la commune affichaient une densité moyenne de **13,4 logements/ha**.

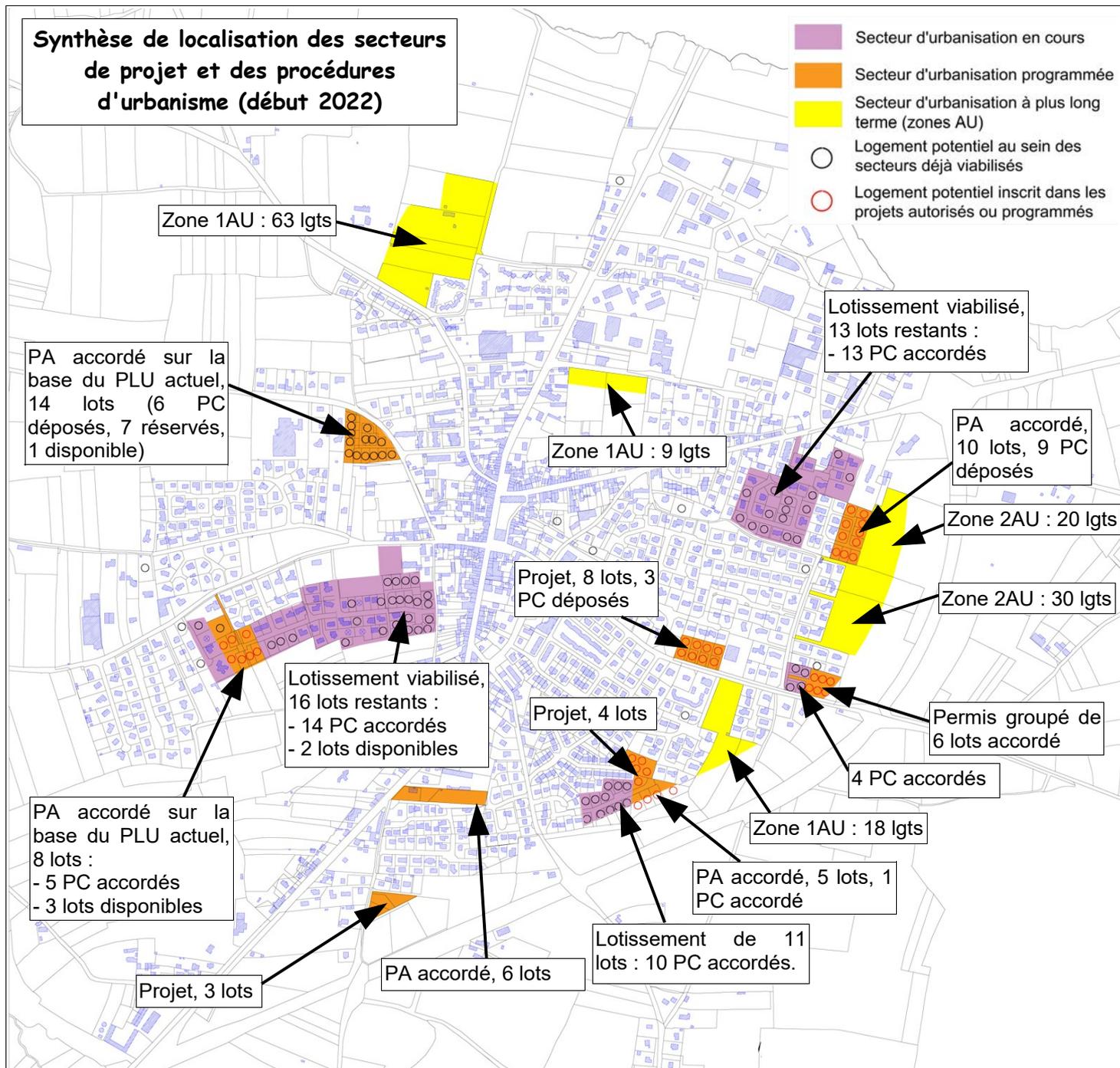
La diversité morphologique des logements doit aussi s'accompagner d'une **mixité sociale**. Le PLU retient donc le principe d'imposer un objectif chiffré de réalisation de logements locatifs aidés pour l'ensemble des zones 1AU et 2AU d'une superficie supérieure à 1,5 ha, donc susceptibles de produire plus de 27 logements. Pour la ZAC de la Chênée, les OAP précisent qu'une partie de ces logements seront des logements sociaux, conformément aux orientations inscrites dans le « programme des constructions » du dossier de création de la ZAC.

Le tableau ci-dessous dresse le bilan final des potentialités de constructions identifiées dans le projet de PLU, par densification urbaine ou par extension d'urbanisation, en le comparant aux potentialités restantes au PLU actuel.

		Opération individuelle sur terrains libres (dents creuses)	Potentiel de densification	Prise en compte des projets déjà programmés	Opération d'ensemble sur terrain libre ou en densification*
Potentiel restant au PLU actuel	Bourg de Bréhal	89 logements	24 logements	35 logements	6 zones AU (17,8 ha)
	Saint-Martin-de-Bréhal	10 logements	9 logements	-	
	Hameaux anciens	2 logements	-	-	1 zone AU (1,4 ha)
	Total	101 logements	33 logements	35 logements	7 zones AU (19.2 ha)
Potentiel inscrit au nouveau PLU	Bourg de Bréhal	97 logements	24 logements	35 logements	5 zones AU (7,7 ha), 140 logements
	Saint-Martin-de-Bréhal	10 logements	9 logements	-	-
	Hameaux anciens	-	-	-	-
	Total	107 logements	33 logements	35 logements	5 zones AU (7,7 ha), 140 logements

Au final, l'addition du potentiel de logements lié au renouvellement urbain, aux projets en cours et aux opérations dans les zones AU libres offrent un potentiel indicatif d'environ **315 logements**. En y associant le potentiel de 29 logements issu de la vacance actuelle, le **potentiel total s'élève à 344 logements**, ce qui permet de répondre au besoin de **336 logements** établi pour les 8 prochaines années.

La cartographie ci-dessous localise l'ensemble du potentiel de logements dans les zones U ou AU du futur PLU, en distinguant les dents creuses, les projets programmés et les secteurs d'extension inscrits dans le PLU. Cette cartographie est complétée par l'information sur les procédures administratives en cours à début 2022 (PC ou PA déposés ou accordés), ce qui permet de déterminer assez précisément le potentiel de logements qui seront construits dans les deux prochaines années.



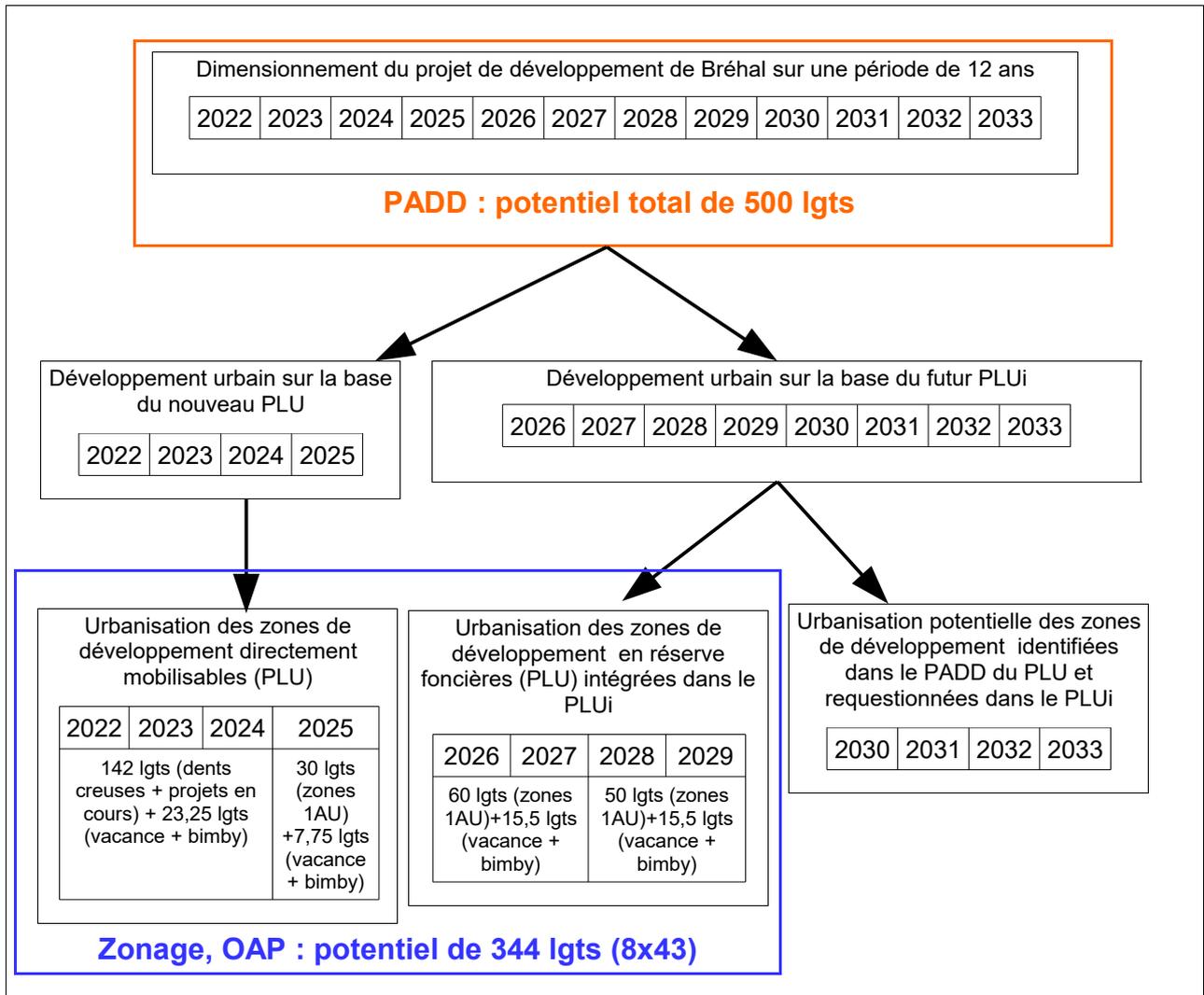
Ce sont ainsi **71 PC** qui ont été déposés sur le centre-bourg de Bréhal, induisant donc la construction d'autant de logements dans les deux prochaines années.

Les autres projets autorisés ou en cours de conception permettront ensuite de réaliser **33 logements** l'année suivante. L'urbanisation des 38 dents creuses présentes de manière diffuse dans la trame urbaine ou sur le secteur de Saint-Martin de Bréhal complète ce potentiel total sur 3 ans (142 logements) .

Les 140 logements potentiels des zones 1AU puis 2AU se réaliseront ensuite.

Enfin, 7,75 logements seront produits en moyenne chaque année par mobilisation de logements vacants (29 sur 8 ans) et du potentiel estimé en bimby (33 sur 8 ans).

Calendrier de mise en œuvre du projet de développement de l'habitat.



Ce schéma démontre la priorité donnée à la densification du bourg par comblement des dents creuses dans la trame urbaine ou au sein des opérations en cours ou programmées, avant la mise en œuvre de zones de projet en zones AU (1AU puis 2AU).

1.2.2.6 Scénario alternatif de développement de l'habitat (non retenu) :

Un scénario de développement alternatif de l'habitat sur la durée du PLU a été étudié. Il a été défini en tenant compte des postulats de base suivants :

- Une population communale pour Bréhal de 3573 habitants en 2022 (basé sur la raisonnement présenté ci-avant pour le scénario de développement retenu.
- Un taux de croissance de 1,8% par an (identique à celui relevé sur la période 2013-2019)
- Un taux de résidences principale de 59,8 % (identique à celui relevé sur la période 2013-2019)
- Un taux d'occupation des résidences principales de 2,02 habitants par logement (identique à celui relevé sur la période 2013-2019)

En reprenant la méthode de calcul explicité ci-avant dans le cadre du scénario de développement de l'habitat retenu nous obtenons les données chiffrées suivantes sur la durée d'application du PLU (soit 12 ans en 2032) :

- une population de 4 426 habitants (soit 124 habitant de plus que le scénario retenu).
- un nombre de résidences principale de 2191 logements.
- un nombre total de 3 664 logements (soit 69 logements de plus que le scénario retenu).
- une production de logements moyenne de 59 log./an.

Ces chiffres nous montrent que poursuivre le développement démographique selon la courbe actuelle n'augmente que légèrement la population communale par rapport au scénario retenu (+ 124 habitants). Toutefois, un taux de résidences principales plus faibles et un taux d'occupation des logements plus élevés exigent la construction de près de 70 logements supplémentaires par rapport au scénario retenu, avec une production annuelle de 59log./an qui serait au-dessus des objectifs du SCoT (50 log./an en moyenne) et du PLH.

Cette nécessité de construire davantage, avec les mêmes potentialités d'urbanisation en renouvellement urbain obligerait à urbaniser davantage en extension. En prenant la densité moyenne retenue pour le scénario de développement de 15 log/ha, il serait nécessaire de trouver 4,6ha supplémentaires en extension pour atteindre les objectifs de ce scénario.

Ce scénario de développement ne répond donc pas aux objectifs du SCoT et du PLH et serait davantage consommateur d'espaces naturels, agricoles et forestiers et in fine engendrerait une plus forte artificialisation des sols.

Synthèse des orientations du volet habitat:

1. Prospective démographique et détermination des besoins en logements :

La ville de Bréhal est le **pôle urbain d'un territoire de 12 communes** (12 000 habitants) en phase de croissance démographique depuis plusieurs années, et joue à ce titre un rôle de pôle urbain structurant à l'échelle de GTM, offrant des équipements, des commerces et des services au bénéfice de ce bassin de vie.

La commune a gagné 839 habitants entre 1999 et 2018, soit une croissance annuelle moyenne de +1,7%. Cette croissance s'est accélérée sur les dernières années (2,1% par an entre 2013 et 2018). Le PLU élabore donc un projet urbain s'appuyant sur un taux de croissance annuel de **1,7% sur 12 ans**, nécessitant la construction de **502 logements**. Ce projet prolonge donc les tendances actuelles et permet à la commune de se développer en renouvelant sa population et en absorbant les effets de la décohabitation (76 logements consommés).

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 questionner 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**.

Le PLU programme une offre diversifiée de logements, en prévoyant la réalisation d'au moins **28 logements locatifs aidés** au sein des 2 principales zones d'habitat, dont la ZAC, et en imposant des densités minimales comprises **entre 18 et 20 logements/ha**.

Le projet de développement urbain **préserve le patrimoine bâti existant**, en conservant des zones réglementaires spécifiques sur le périmètre du centre-ancien et sur les hameaux anciens, avec des règles adaptées à ces espaces urbains particuliers.

En terme de **limitation de la consommation foncière** et de **renouvellement urbain**, le nouveau PLU s'engage dans une logique de développement urbain moins consommateur de foncier que le PLU actuel (densité moyenne des projets de logements proche de 13,4 logts/ha).

Le nouveau PLU identifie un potentiel de construction de **140 logements en dent creuse ou en densification (bimby)** au sein des zones U du nouveau zonage.

Plusieurs projets sont **en cours d'étude** sur le bourg, représentant un potentiel de **35 logements sur 5 lotissements**. La ZAC de la Chênée n'est pas intégrée dans ce potentiel, sa programmation étant modifiée dans le cadre de la révision du PLU.

Au delà des capacités de densification en zone U et des projets en cours, le nouveau PLU doit donc élaborer un projet permettant **la réalisation de 132 logements supplémentaires**. L'intégration d'une partie des zones AU encore disponibles au PLU actuel permet de répondre à une partie de ces besoins. Le nouveau PLU définit donc un projet urbain intégrant ces zones actuelles ainsi que de nouvelles zones de développement en périphérie du bourg, en optimisant notamment les espaces disponibles compris entre le bourg et la RD 971 (espaces de faible valeur agricole), en préservant les principaux parcs existants et en intégrant la première tranche de la nouvelle programmation de la ZAC (réduction du potentiel de logements dans la ZAC au bénéfice d'une extension de la zone d'activités). Le potentiel de logement au sein **des zones AU du bourg** inscrites dans le nouveau PLU s'élève à un total **de 140 logements** (cf OAP).

Sur Saint-Martin de Bréhal, le potentiel de nouveaux logements s'élève à 19 logements au sein des dents creuses, le PLU n'ajoute pas de nouvelles zones d'urbanisation à destination de l'habitat, et prend des précautions réglementaires dans les zones concernées par la submersion.

Sur les hameaux proches du havre de la Vanlée, le règlement est adapté pour mettre le PLU en conformité avec la loi littoral (éviter toute nouvelle habitation, même en dent creuse, dans l'attente d'une identification de ces secteurs urbanisés par le SCOT).

En conclusion, le projet de PLU prévoit un potentiel de construction d'environ **344 nouveaux logements**, répartis en 5 catégories :

- **29 logements issus du parc de logements vacants actuel.**
- **107 logements en dents creuses** au sein des zones U (97 sur le bourg, 10 sur Saint-Martin-de-Bréhal).
- **33 logements** en densification de parcelles déjà bâties (bimby).
- **35 logements au sein d'opérations déjà programmées** (intégralement sur le bourg de Bréhal).
- **140 logements au sein de zones AU conservées ou créées**, sur une superficie de 7,70 ha.

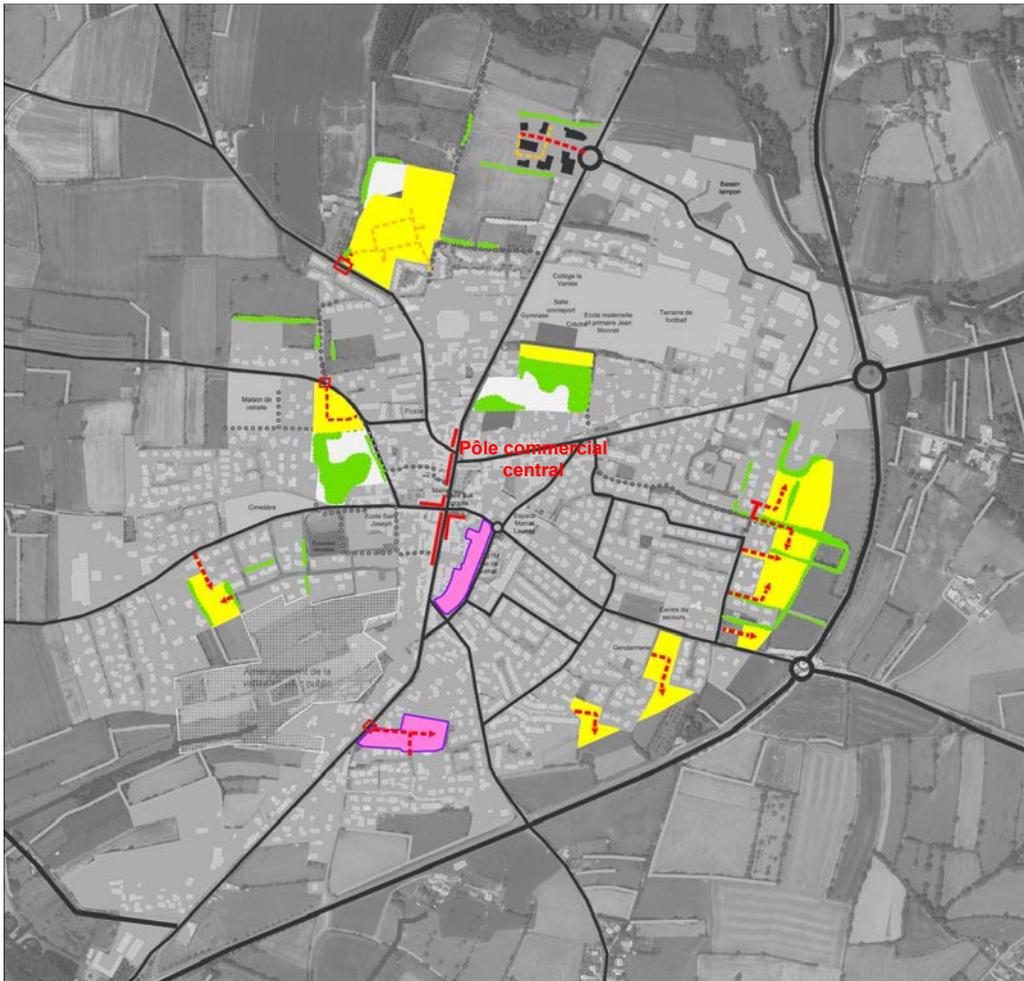
Le nouveau PLU élabore le futur projet de développement pour les 8 prochaines années réduisant la consommation foncière potentielle de 7,7 ha par rapport au PLU actuel.

1.3. L'activité économique :

Le volet économique se développe autour de quatre mesures principales.

1.3.1. Le renforcement du marché captif de proximité et la protection de l'offre commerciale existante :

Au travers des orientations de développement du PADD, le PLU accompagne le projet de redynamisation du cœur de bourg (aménagement de la rue Guy Môquet et de la rue du Général de Gaulle) en localisant l'ensemble des zones de développement de la commune à proximité de cet espace commercial de proximité, et en renforçant les connexions piétonnes pour s'y rendre. La carte ci-dessous permet de visualiser ces interactions permises par cette proximité.



Le renforcement de l'habitat sur l'agglomération de Bréhal permet donc de conforter la zone de chalandise immédiate de la commune, et renforce le pôle commercial du centre de Bréhal qui est structurant à l'échelle de l'intercommunalité.

Cette orientation du PADD, qui a pour objectif de conforter le tissu commercial local, s'accompagne de deux mesures spécifiques :

- **la préservation du linéaire commercial.** Le diagnostic économique du PLU a identifié une offre commerciale de proximité relativement dense et diversifiée au sein du cœur de ville, profitant de la proximité des équipements publics et participant à l'animation du centre-ville. Cette offre se compose de fronts commerciaux relativement denses et continus. Sur Saint-Martin-de-Bréhal, la polarité commerciale est moins étoffée mais a aussi fait l'objet d'un aménagement d'ensemble de ses espaces publics qui doit être protégé.

Les élus souhaitent préserver cette densité commerciale en évitant des implantations de garages qui peuvent rompre ce linéaire mais aussi induire des suppressions de places de stationnement sur l'espace public. Une règle spécifique s'applique donc en ce sens pour les rues commerçantes de la zone UA du bourg et UB de Saint-Martin-de-Bréhal.

- **la modification du règlement** pour permettre une évolution des commerces existants, et notamment leur extension dans un contexte urbain contraignant (forte densité, ancienneté des bâtiments). La polarité commerciale du centre-ville est conservée en zone UA. Les règles définies par le PLU concernant l'emprise au sol maximale autorisée ont été conservées (occupation de 100% de la parcelle possible), alors que celles concernant les obligations de stationnement ont été assouplies (suppression des obligations de création de places de stationnement pour les commerces de proximité).

1.3.2. Le renforcement de la zone d'Activités du Clos des Mares :

Le diagnostic économique a mis en évidence l'attractivité de cette zone d'activité communale dont la deuxième tranche d'une superficie de 10 ha s'est urbanisée sur une période de 13 années. Ce diagnostic démontre aussi que cette zone est arrivée à saturation, les quelques espaces qui semblent libres appartenant en fait à des entreprises déjà implantées et conservés pour leur développement ultérieur.

Une discussion s'est engagée avec la Communauté de Communes « Granville Terre et Mer », compétente dans le domaine des zones d'activités, pour inscrire au PLU de Bréhal un espace de développement de la ZA, permettant l'accueil de nouvelles entreprises.

Le diagnostic supra-communal mené dans le cadre du PLU de Bréhal apporte deux informations principales :

- le territoire de GTM possède actuellement une vingtaine de Zones d'activités sur une superficie totale de 232 ha. Or, ces zones existantes possèdent **des capacités d'accueil très limitées**, estimées à 53 terrains au total, soit un très faible pourcentage des emprises déjà urbanisées (moins de 4%).
- les capacités de développement des zones d'activités de l'intercommunalité se situent **majoritairement dans des espaces éloignés des principales agglomérations**. Le territoire possède en effet 81,2 ha de zones AU destinées à l'activité, dont 50 ha sont implantés de manière isolé au sein de l'espace rural sur les communes des Saint-Planchers et Hudimesnil. Ces grandes zones peuvent avoir un intérêt dans le cadre d'un développement stratégique accès sur des filières économiques spécifiques, mais ne répondent pas à des besoins économiques plus locaux pour des entreprises artisanales ou commerciales tournées vers un marché de proximité.

Sur la partie nord du territoire communautaire, il existe seulement 7,4 ha de zones d'activités disponibles, situés sur les communes de Cérences (5,4 ha) et Coudeville (2 ha). Entre ces deux zones, la commune de Bréhal se situe donc au cœur d'un territoire long de 8 kilomètres qui ne possèdent plus de capacité d'accueil de nouvelles entreprises.

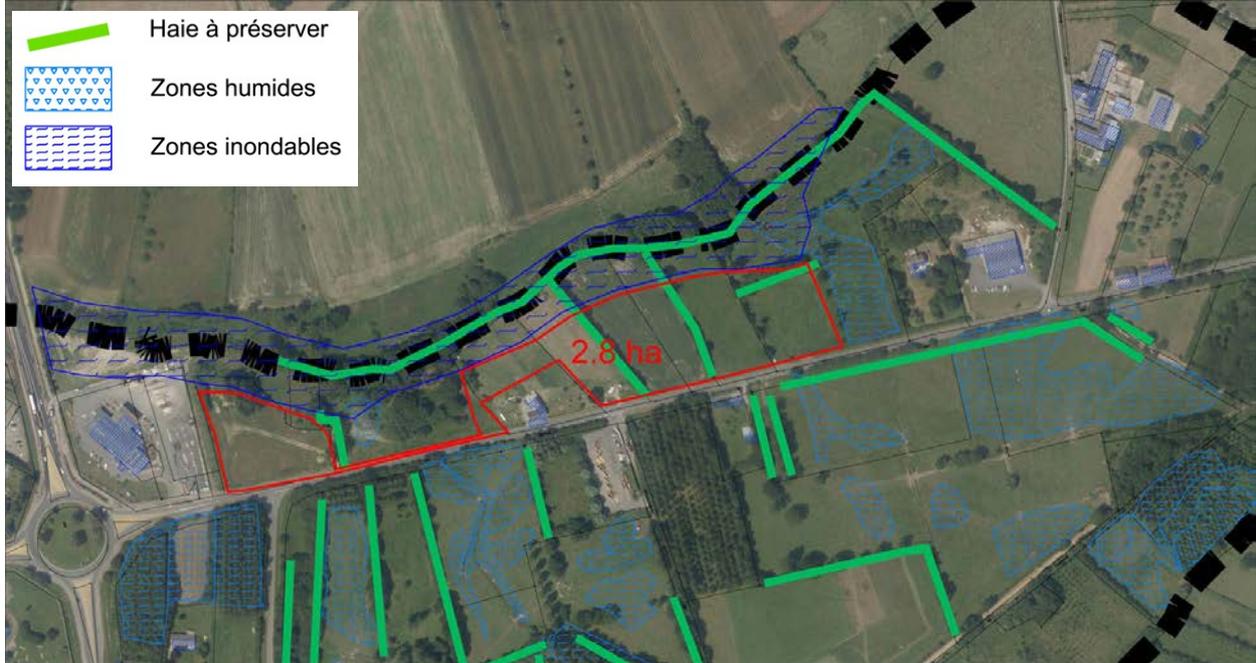
La réflexion supra-communale en matière de développement économique doit aussi s'appuyer sur les prescriptions du SCOT du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel. Ce dernier, approuvé en 2013, prévoit la réalisation d'un DAC (Document d'Aménagement Commercial), et d'un Schéma de Développement économique. Dans l'attente de l'élaboration de ces documents, le SCOT conserve les orientations inscrites dans les PLU en vigueur dans l'attente de l'élaboration du Schéma de Développement Economique.

Or, ces deux documents stratégiques n'ont pas été élaborés à ce jour, et les potentialités de développement inscrites au SCOT ont été établies à partir de diagnostic de 2002 et ne tiennent pas compte des espaces consommés ces 15 dernières années, ni des nouveaux besoins émergents.

Au regard de l'organisation actuelle des zones d'activités sur le territoire de GTM et des faibles capacités de développement restantes au sein des zones d'activités existantes, notamment au nord du territoire, l'inscription d'un secteur d'extension de la ZA des Mares sur une superficie limitée et répondant à des besoins locaux reste compatible avec les grandes orientations du SCOT et ne porte pas atteinte aux grands équilibres économiques du territoire.

Afin d'enrichir la réflexion économique menée en concertation avec l'intercommunalité, la commune a étudié différentes modalités de réalisation d'une extension de la Zone du Clos des Mares.

Une première hypothèse a été étudiée sur la partie Est de la zone actuelle, le long de route de Cérences. Cette première hypothèse a permis d'identifier une zone de 2,8 ha fortement contrainte par la présence de zones inondables et de zones humides, mais aussi d'une trame bocagère intéressante segmentant l'espace.



Au regard des faibles capacités de développement sur ce site Est et des incidences négatives sur l'environnement naturel et sur le paysage d'entrée de ville, une nouvelle hypothèse de développement de la zone d'activités a été étudiée en rive nord du bourg (partie haute du projet de ZAC). Ce choix prolonge et conforte une orientation déjà inscrite dans le dossier de création de la ZAC, qui prévoyait l'implantation de nouvelles entreprises en entrée de l'opération autour du giratoire existant. Le nouveau PLU propose donc de renforcer ce principe en inscrivant une zone de 2,16 ha dans le prolongement de la zone existante, s'organisant de part et d'autre d'une voirie structurante pouvant se prolonger vers le nouveau quartier d'habitat de la ZAC puis vers le littoral de Bricqueville. Le plan ci-dessous présente l'extrait des OAP (à gauche) et du plan de zonage (à droite). Cette zone pourra éventuellement être étendue vers l'ouest dans le cadre du futur projet économique porté par le PLU.



Le plan des OAP expose la logique de composition globale avec des antennes de voirie permettant de desservir des îlots bâtis successifs. Cette organisation permet de limiter les sorties directes sur la voie principale. La zone s'intègre dans une trame paysagère d'ensemble, où les rideaux boisés existants en rives est et ouest sont complétés par de nouvelles trames boisées au nord (pour limiter les impacts sur le grand paysage) et au sud (pour isoler la zone d'activités des quartiers d'habitat).

Le plan de zonage montre le découpage de la zone en deux secteurs réglementaires distincts. La partie Est est dotée d'un indice « p », comme la zone UXp située sur l'autre rive de la départementale. Ce règlement spécifique concerne tous les franges de la zone d'activité qui se trouvent au contact des entrées de ville, il intègre des dispositions particulières concernant l'architecture des constructions mais aussi le traitement paysager les accompagnant, afin de renforcer la qualité paysagère et architectural de ces espaces. Ces dispositions sont détaillées dans le chapitre traitant des évolutions réglementaires du nouveau PLU.

1.3.3. Préservation et développement de l'activité agricole

L'activité agricole est l'une des composantes de l'aménagement de l'espace rural, même si la commune de Bréhal ne comporte plus que 7 exploitations agricoles sur son territoire. L'agriculture doit donc disposer durablement de terres de qualité en quantité suffisante. Ceci impose notamment que l'urbanisation nouvelle soit favorisée au sein et en continuité des zones agglomérées, afin de lutter contre le mitage du bâti.

Pour répondre concrètement à ces objectifs, le développement des zones agglomérées ne doit pas porter atteinte aux espaces agricoles outre mesure. Pour cela, cinq orientations ont été prises :

1. le calcul au plus juste des surfaces nécessaires pour l'urbanisation future : l'adéquation entre les objectifs démographiques et les potentialités dans les zones de développement permet de **limiter les prévisions d'extensions urbaines sur les terres naturelles ou agricoles**. Ainsi, alors que le PLU actuel avait inscrit 46,3 ha de zones AU lors de son approbation en 2007, pour une consommation réelle de 20,84 ha en 11 années, le nouveau PLU intègre seulement **13,51 ha** de zones de projets en extension d'urbanisation (**9,95 ha** pour l'habitat, **2,16 ha** pour l'activité et 1,4 ha pour des équipements).

2. l'extension de l'urbanisation très majoritairement localisée dans et autour de l'agglomération de Bréhal. A ces extensions majoritaires s'ajoute une zone d'équipement public en entrée de Saint-Martin de Bréhal. Les secteurs de développement sur l'agglomération de Bréhal se localisent très majoritairement dans des espaces enclavés où les potentialités agricoles sont faibles. L'ensemble de ces projets sont conçus pour limiter les surfaces consommées en garantissant une densité urbaine satisfaisante (18,9 lgts/ha en moyenne), nettement supérieure à ce qui a été réalisée ces dernières années (13,4 lgts/ha en moyenne).

3. la délimitation d'une zone agricole protectrice des sièges agricoles mais aussi des terres exploitées. Le PLU intègre une vaste zone A de 470,7 ha qui englobe l'ensemble des sièges agricoles présents sur le territoire communal. A cette zone A s'ajoutent les nombreuses zones naturelles définies pour des raisons de prise en compte des risques naturels, qui permettent toutefois la poursuite de l'usage agricole de ces terres.

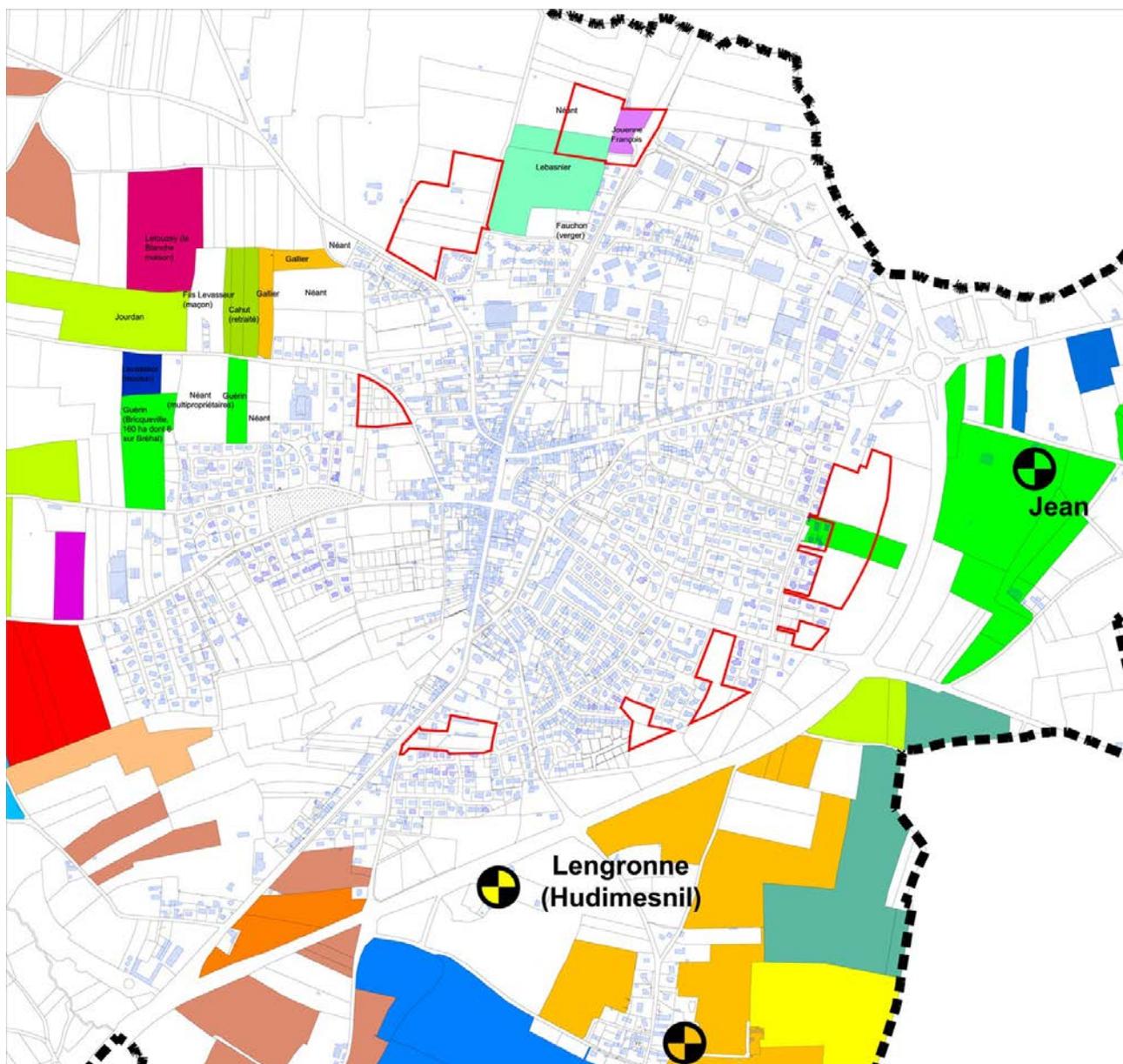
Le PLU définit donc une zone agricole A intégrant l'ensemble des sièges agricoles et les terrains se trouvant en périphérie de ces exploitations (pour permettre une extension du bâti existant), mais aussi une vaste zone dans l'espace rural permettant des implantations bâties en continuité de l'agglomération et villages. Des pastilles AL sont aussi ajoutées autour des exploitations agricoles et conchyliques implantées au sein des espaces proches du rivage.

4. des efforts de densification du bâti. Les orientations d'aménagement et de programmation garantissent des densités de logements élevées dans les zones de développement, supérieures aux prescriptions du SCOT.

5. la limitation du nombre d'habitations en secteur rural, en interdisant la création de nouveaux foyers dans les hameaux déconnectés des aires agglomérées, et en réglementant le processus de changement de destination des anciens bâtiments agricoles présentant une valeur patrimoniale.

L'impact des zones de développement urbain sur l'activité agricole a été étudié précisément, lors de la réunion de concertation avec le exploitants agricoles, puis par l'envoi de courrier afin de connaître l'usage des parcelles bordant l'agglomération.

La cartographie ci-dessous reprend en couleur les terres exploitées par des agriculteurs sur la périphérie du bourg, avec l'identification des zones de développement de l'urbanisation (zone U ou AU) en rouge.



La majorité des parcelles situées au contact direct du bourg ne sont pas cultivées par des exploitants professionnels mais servent de jardins d'agrément ou bien d'accueil d'animaux (chevaux, moutons...) hors du cadre agricole.

La zone d'extension au nord (secteur de la ZAC) impacte légèrement l'exploitation de M. Lebasnier, sur une surface limitée de. Pour le site de la ZAC au nord, l'impact est plus important car il concerne M. Lebasnier sur une superficie de 0,5 ha, ainsi que celle de M. Jouenne (0,5 ha). Les incidences de l'urbanisation de cet espace ont été traitées dans le cadre de l'étude d'impact du dossier de création de la ZAC de la Chênée.

En dehors de l'aire agglomérée, les équilibres territoriaux sont maintenus en interdisant toute nouvelle construction dans l'espace rural (seul le changement de destination du bâti de caractère est autorisé, hors des périmètres sanitaires des exploitations).

Au total, **19 sites** ont été identifiés dans l'inventaire du bâti patrimonial pouvant changer de destination, pour un nombre total de **48 bâtiments**. Sur ces 19 sites, la majorité concerne de petits

bâtiments enserrés dans la trame urbaine existante, qui permettent principalement des extensions des logements existants. Les conditions permettant **la création de nouveaux logements** (surface suffisante, bâtiment séparé des autres constructions) sont assez rares.

Concernant l'activité agricole, **3 sites** concernent des **bâtiments implantés au sein d'exploitation** en activité, et **3 sites** sont situés dans le voisinage proche d'une exploitation (distance inférieure à 100 m). Lorsqu'ils ne sont pas liés aux besoins de l'exploitation, ces changements de destination sont gelés tant que l'exploitation agricole est en activité.

Au regard des faibles superficies agricoles consommées, le projet de PLU a un impact limité sur l'activité agricole. Cet impact n'a pas été aggravé par rapport au potentiel constructible restant au PLU en vigueur.

1.3.4. Renforcement et développement de l'activité touristique :

Le développement de l'activité touristique sur la commune croise de nombreuses dispositions en matière de préservation des espaces naturels, d'aménagement du cadre de vie, d'accueil en matière de services et d'hébergement, d'organisation des différentes formes de déplacements pour se rendre sur la commune puis ensuite se déplacer entre les différents sites touristiques.

L'activité touristique se concentre principalement sur les espaces à proximité du littoral. L'agglomération de Saint Martin de Bréhal accueille en effet la majorité des structures d'hébergement (camping, centre de vacances...) mais aussi les équipements de loisirs fonctionnant de manière plus active en période touristique, notamment estivale.

Le nouveau PLU prend des dispositions diverses, notamment d'ordre réglementaire, pour **conserver le cadre de vie actuel de ce quartier balnéaire** en maîtrisant son évolution et sa densification urbaine, notamment sur le front de mer.

Le nouveau PLU conforte la structure urbaine actuelle composée d'une **polarité commerciale à l'extrémité de l'Avenue Saint Martin** et d'une **polarité fonctionnelle autour de la place de Monaco**, regroupant un espace public fédérateur et des équipements diversifiés. Il conserve ainsi les dispositions réglementaires de la Place de Monaco du PLU actuel, l'identifiant comme un secteur d'équipements.

Les équipements collectifs structurants existants (école de voile, golf, hippodrome, camping, centre de vacances) sont pris en compte dans le nouveau PLU avec un objectif de préservation et de renforcement de ces activités. Des dispositions réglementaires spécifiques sont donc appliquées sur chaque site en distinguant les sites appartenant à l'enveloppe urbaine (école de voile) et ceux implantés sur des espaces peu urbanisés (golf, camping et centre de vacances). Le cas de l'hippodrome est particulier car situé à l'interface entre ces deux situations. La piste de course et les différents espaces extérieurs constituent des espaces peu urbanisés tournés vers les espaces naturels, alors que les bâtiments assurant l'accueil et le fonctionnement de l'hippodrome (box, salle commune, tribune) composent une polarité urbaine accrochée à l'aire agglomérée. Le nouveau PLU identifie donc cette polarité bâtie comme un espace pouvant accueillir de nouvelles constructions nécessaires au développement de l'activité de l'hippodrome.

De l'autre côté du havre de la Vanlée, une zone NL (loisirs) est créée sur un ancien site touristique, à l'Est du lieu-dit Le Manoir. Ce site étant déconnecté des aires agglomérées, ce zonage autorise seulement les installations, aménagements et équipements nécessaires à des activités de loisirs ne créant pas d'extensions d'urbanisation.

Enfin, le lien entre le bourg de Bréhal et sa façade littorale est un enjeu majeur d'aménagement du territoire. La commune a ainsi aménagé une liaison douce structurante entre ces deux polarités urbaines, traversant les espaces agricoles et naturels de la commune sur des chemins sécurisés séparés des flux de circulation.

Synthèse des orientations du volet économique:

Le volet économique se développe autour de **quatre mesures principales**.

1. Le renforcement du marché captif de proximité et la protection de l'offre commerciale existante. Les zones de développement se situent intégralement dans le bourg, à proximité des rues commerçantes existantes. Le fonctionnement et l'attractivité de ces dernières est confortée par une disposition réglementaire interdisant la création de garage sur ces axes.

2. Le renforcement de la zone d'Activités du Clos des Mares. Au regard des faibles capacités de développement restantes au sein des zones d'activités de GTM, et de l'éloignement des nouvelles zones programmées par rapport aux agglomérations et pôles urbains existants, le nouveau PLU conforte le rôle économique de Bréhal en intégrant un potentiel d'extension de la ZA du Clos de Mares sur une superficie de 2,2 ha. Cette nouvelle zone se situe au nord du bourg, sur la partie nord du secteur de la ZAC initialement destinée à l'habitat.

3. La préservation et le développement de l'activité agricole. Le projet de développement urbain limite les impacts sur l'activité agricole par différentes actions :

- maîtrise des surfaces en extension de l'agglomération (13,51 ha de zones AU ou U en extension alors que le PLU actuel en avait inscrit 46,3 ha et consommé 17,11 ha).
- localisation des zones de développement autour du bourg de Bréhal, notamment en direction de la RD 971 sur des espaces enclavés de faible intérêt agricole.
- délimitation d'une zone agricole protectrice des sièges agricoles et de leur foncier.
- densification de la trame bâtie au sein des espaces urbanisés existants mais aussi au sein des projets futurs, en conformité avec les prescriptions du SCOT.
- limitation des implantations de nouveaux foyers dans l'espace rural, en permettant seulement le changement de destination des constructions d'intérêt patrimonial.

4. Renforcement et développement de l'activité touristique. 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.

1.4. Les déplacements et les liaisons interquartiers :

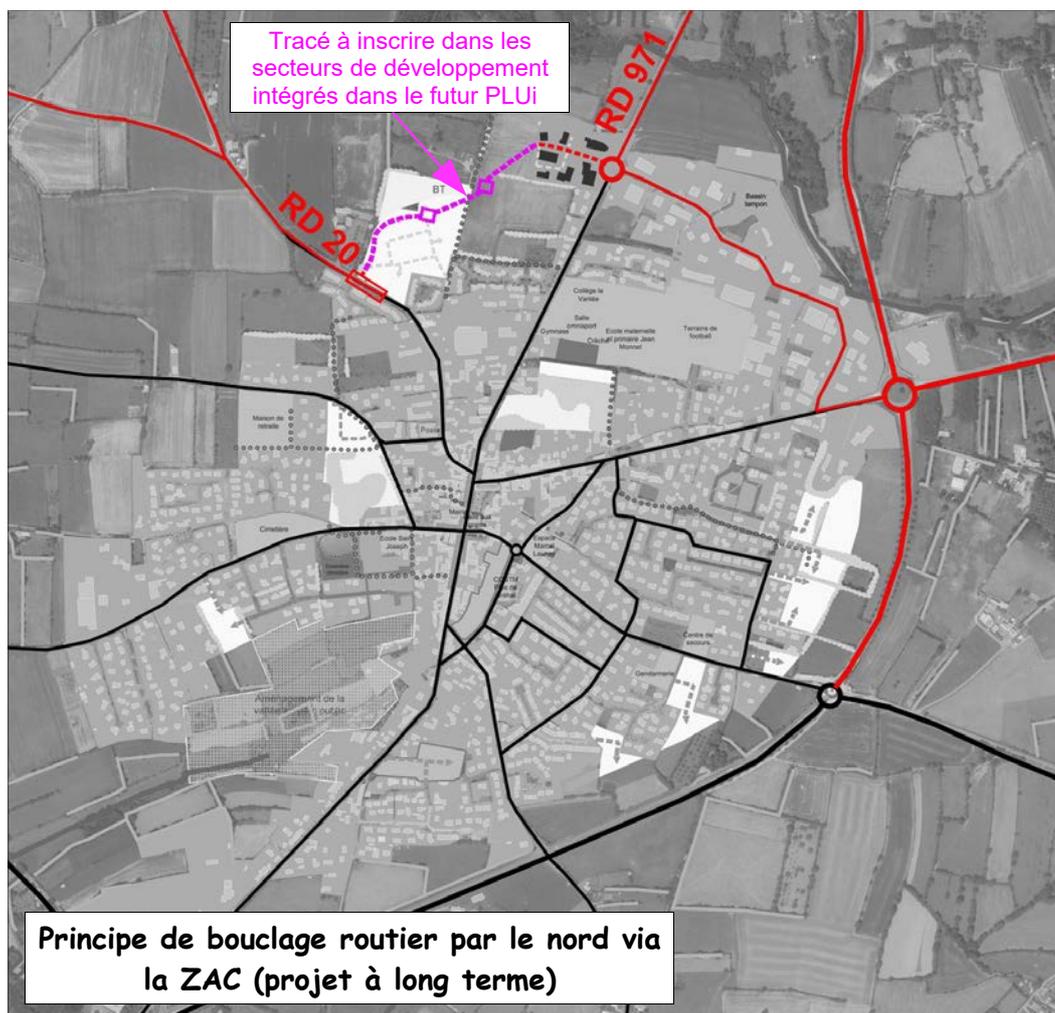
L'organisation des déplacements est une dimension importante du projet urbain, on distingue ainsi :

1.4.1. Les déplacements automobiles :

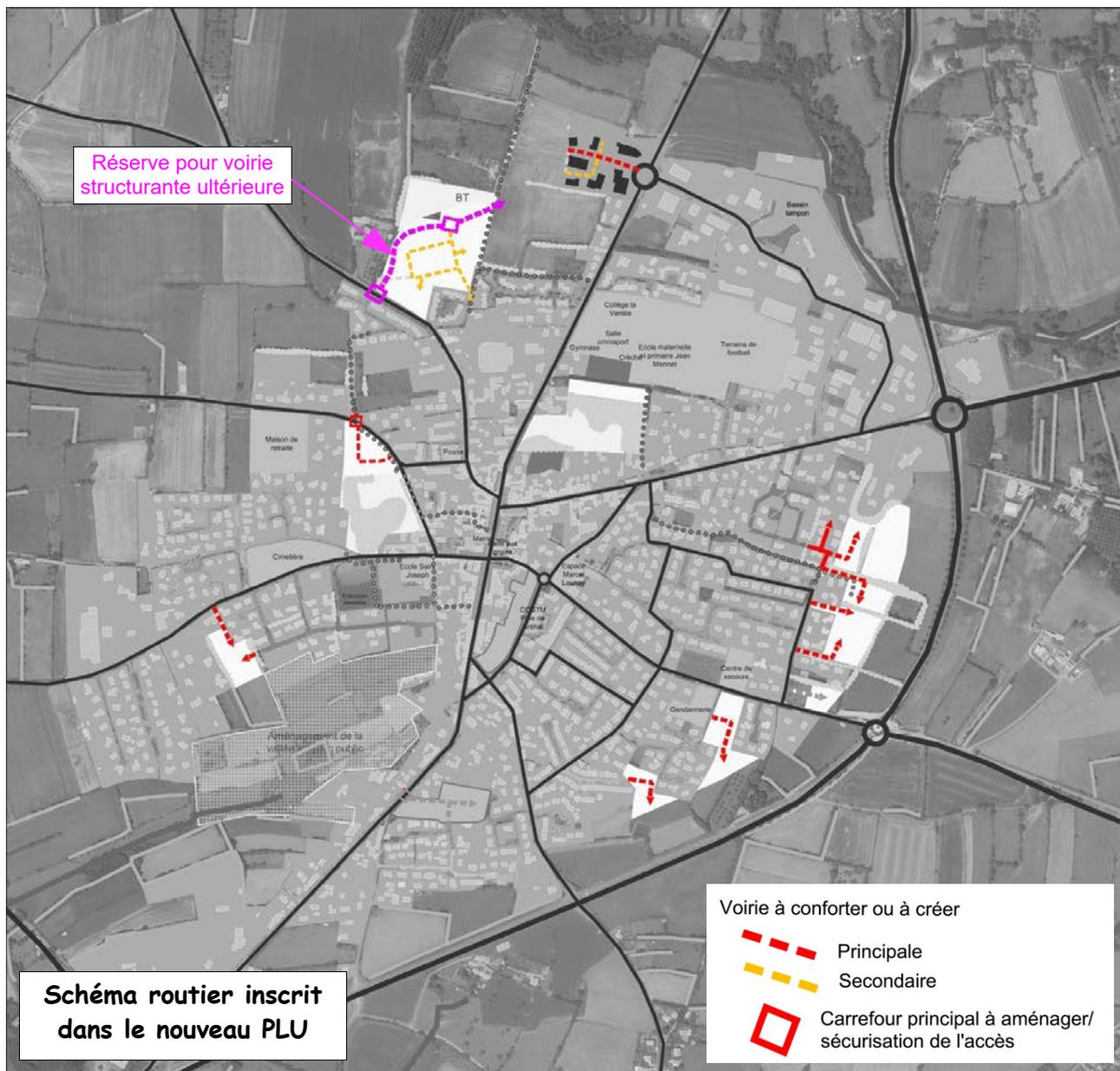
Une réflexion spécifique a été menée sur l'agglomération de Bréhal, en lien avec le projet global de développement urbain. Le diagnostic des circulations sur Bréhal a mis en évidence une problématique spécifique de desserte du littoral au nord-ouest vers Bricqueville, imposant de passer actuellement par la rue de la Poste, connectée à l'Avenue Eisenhower par un carrefour étroit, notamment inadapté au passage des poids-lourds.

La commune a mené une réflexion en concertation avec le Conseil Départemental pour aménager ce carrefour actuellement bordé par des constructions. Ces réflexions n'ont pas permis d'aboutir à une solution techniquement satisfaisante.

Les élus de Bréhal privilégient donc une deuxième option qui consiste à créer une nouvelle voirie structurante au nord du bourg, permettant de connecter la RD 971 à la RD 20, dans le prolongement de la rue desservant actuellement la ZA du Clos des Mares (cf plan ci-dessous). Cette voie pourra être intégrée dans le futur projet de la ZAC de la Chênée, permettant ainsi de desservir les secteurs d'habitats programmés au sud, mais aussi l'extension de la zone d'activités du Clos des Mares au nord. Cette nouvelle voie permettra ainsi de limiter la circulation de transit dans le coeur de ville pour ensuite rejoindre la partie nord-ouest de l'agglomération vers le littoral, L'aménagement de la ZAC (organisation de la desserte interne, traitement de l'entrée de ville au nord) intégrera les spécificités de cette voie dont le statut change par rapport au dossier de création. Cette voirie structurante sera réalisée dans le cadre du projet de ZAC global qui fera l'objet d'une inscription dans le futur PLUi. D'ici là, le PLU inscrit la première phase de la ZAC dans son projet de développement et veille à ce que cette première phase conserve une réserve foncière pour permettre la réalisation de cette voie structurante.



Sur le reste de l'agglomération, les autres secteurs de projets font l'objet d'une desserte hiérarchisée avec un nombre limité de carrefours sur les axes principaux, permettant une desserte sécurisée. Ces secteurs sont très majoritairement irrigués par des voies de desserte qui ne supportent pas de circulation de transit, favorisant l'aménagement d'espaces publics pacifiés adaptés aux déplacements doux.



1.4.2 Les déplacements doux :

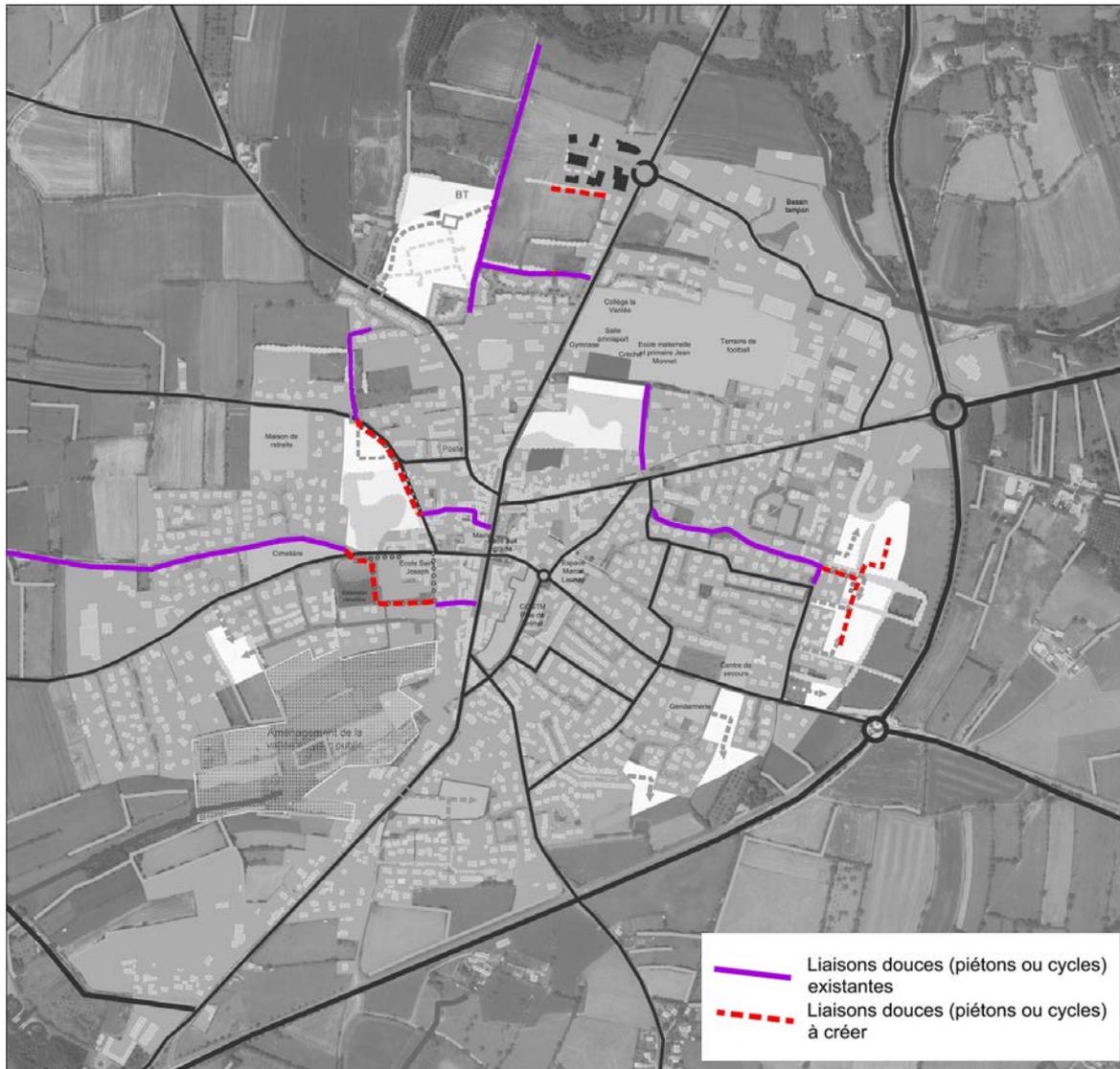
Le cœur du bourg de Bréhal a récemment fait l'objet d'une opération d'aménagement de l'espace public. Le PADD organise donc le projet de développement en identifiant et en prolongeant les cheminements piétons convergeant vers le centre-bourg (commerces, services), afin de créer ou de renforcer des liaisons douces structurantes permettant de relier les polarités existantes et futures (nouveaux quartiers d'habitat ou nouveaux équipements).

Parmi ces différentes liaisons douces, on peut ainsi distinguer :

- une liaison structurante irriguant l'ensemble des zones de projet au nord-ouest en empruntant un chemin rural existant puis en rejoignant un chemin traversant le tissu ancien (passage par la Cour Ménard) pour déboucher dans le centre-bourg Place du Maréchal Leclerc.

- un mail piéton structurant bordant la première tranche du projet de ZAC au nord, menant jusqu'à la future zone d'activité.
- une liaison douce connectant les nouvelles zones d'habitat en surplomb de la vallée de la Clairette, s'accompagnant d'une réduction de la circulation automobile sur l'impasse de la Fontaine aux Chiens.
- la connexion au chemin creux de la Clairette de l'ensemble des nouveaux secteurs d'habitat situés à l'Est du bourg. Ce chemin permet de connecter ces opérations au centre-bourg mais aussi au site des équipements scolaires (écoles et collège).

Au delà de ces liaisons douces structurantes, les OAP du PLU déterminent sur l'ensemble des secteurs de projets des dispositions spécifiques garantissant une bonne desserte piéton/cycle des futures opérations de logements, mais aussi une bonne connexion entre les différents quartiers.



Synthèse des orientations du volet déplacement :

Concernant les déplacements automobiles, le projet de PLU intègre la problématique de desserte des territoires au nord-ouest de la commune en intégrant le principe de création d'une voie de contournement dans le projet de ZAC au nord du bourg. Cette nouvelle voie traverse la nouvelle zone d'activités puis passera en limite du secteur d'habitat. Les autres secteurs de projet se greffe sur la trame viaire existante sans modifier les conditions de circulation.

Concernant les déplacements doux, le projet prévoit une greffe des nouveaux quartiers d'habitat sur la trame de liaisons douces existantes, permettant de rejoindre les commerces et les services du bourg, mais aussi le quartier de Saint Martin de Bréhal par la liaison récemment aménagée.

2. Explication et justification des zones et des règles qui sont applicables au PLU, des autres dispositions du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation, notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement :

La présente justification s'attache à montrer comment les orientations du PADD trouvent une réalité réglementaire au travers des autres pièces du PLU, notamment :

- 1. Le règlement graphique et littéral**
- 2. Les autres dispositions du règlement**
- 3. La mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation**

Le zonage respecte les équilibres territoriaux actuels, notamment entre espace urbanisé et espace rural. Le PLU définit dans son zonage quatre grands types de zones :

- **Les zones U** : secteurs déjà urbanisés présentant une densité urbaine continue ou suffisamment importante
- **Les zones AU** : secteurs à urbaniser
- **Les zones A** : secteurs agricoles à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, paysager ou économique des terres agricoles
- **La zone N** : secteurs naturels 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

La mise en place du développement et de la structuration des agglomérations urbaines se fait prioritairement au travers des **zones U, 1AU et 2AU et de leurs orientations d'aménagement et de programmation** : celles-ci ont pour objectif de garantir une gestion économe de l'espace, le maintien des grands équilibres territoriaux (entre espaces urbanisés, espaces agricoles, espaces forestiers et espaces naturels liés à la présence permanente ou temporaire de l'eau,...) et la rationalité des déplacements.

2.1. Le règlement graphique :

2.1.1. Présentation des évolutions du zonage graphique entre l'ancien et le nouveau PLU :

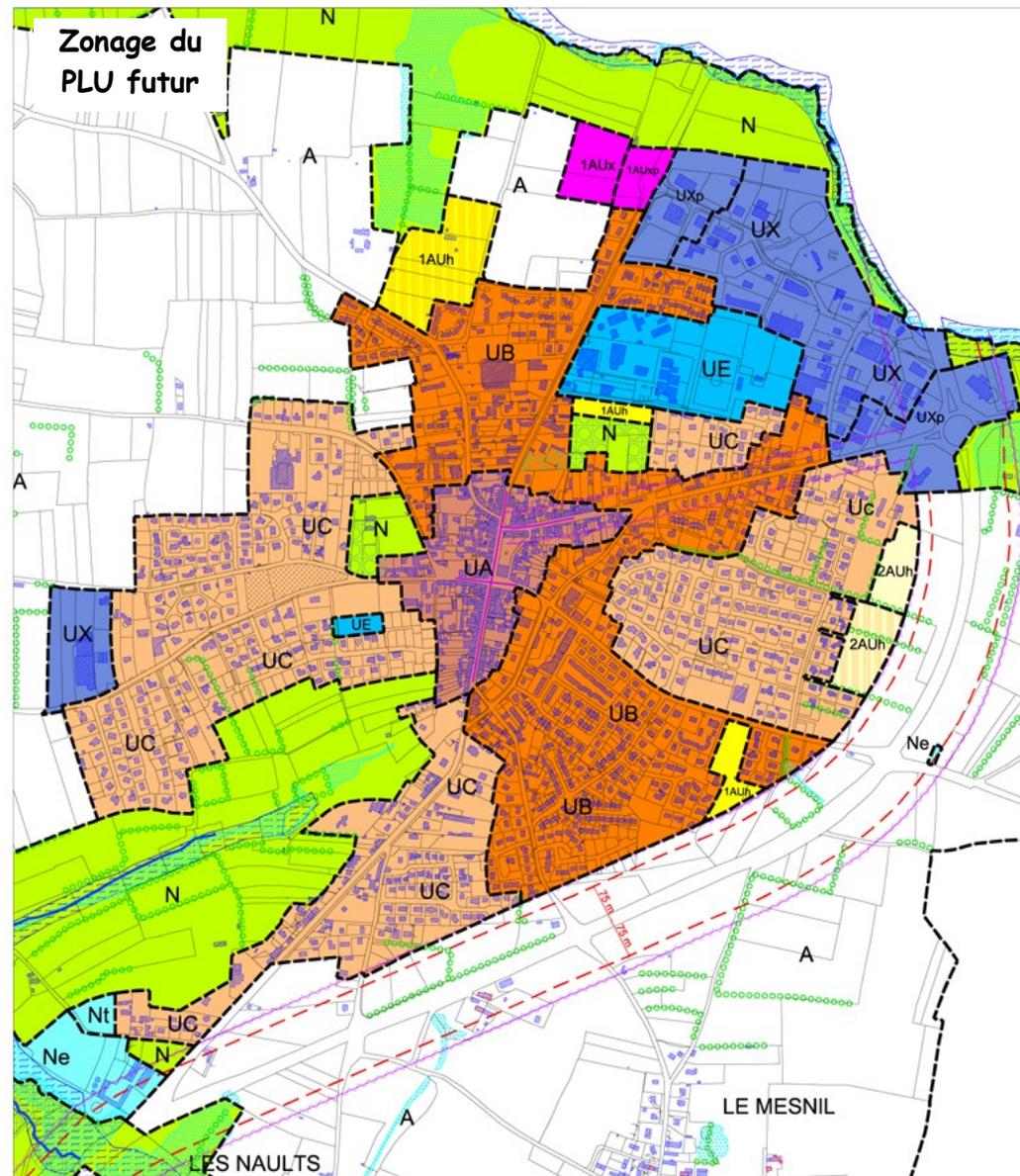
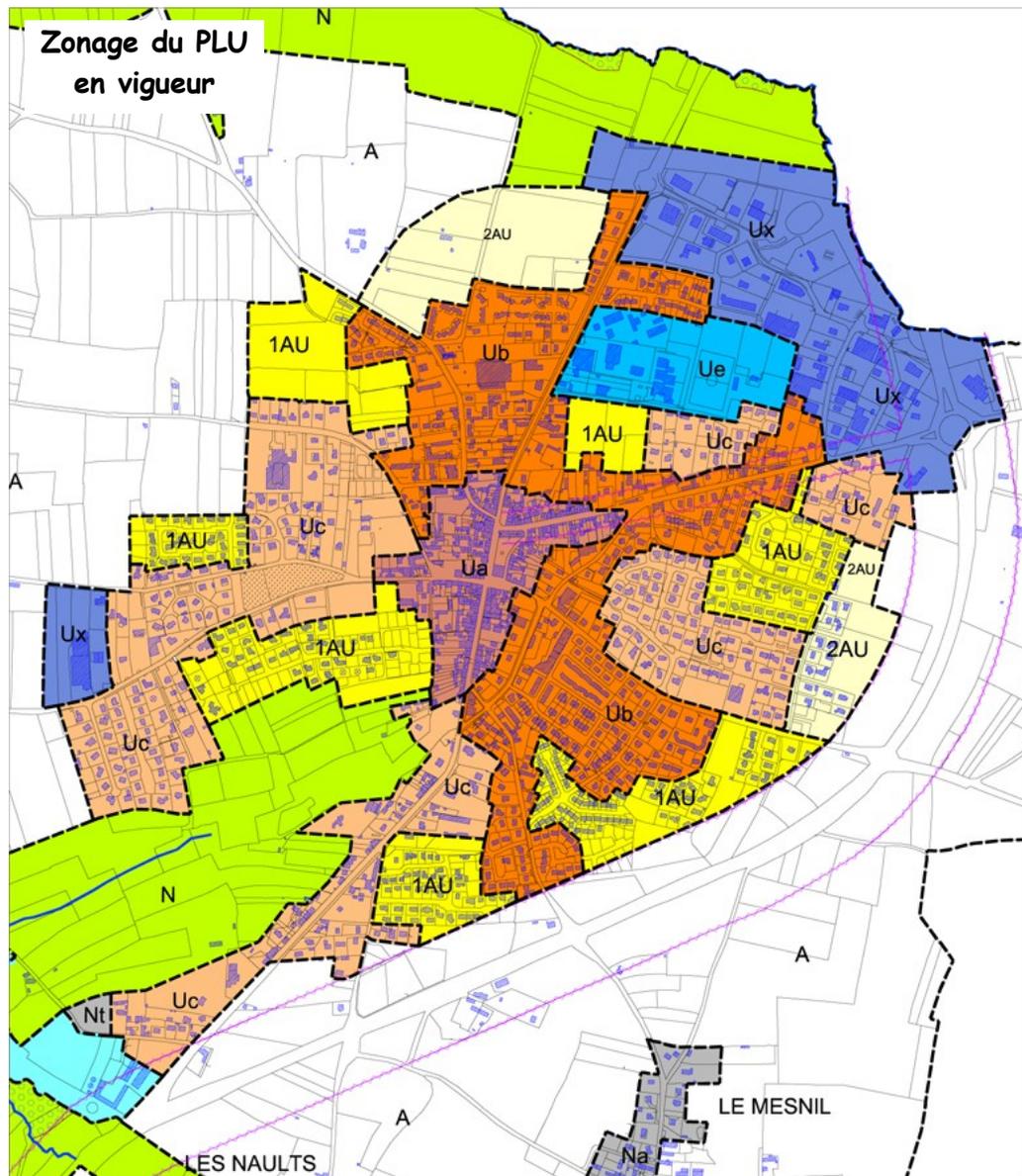
Les extraits cartographiques des pages suivantes permettent de visualiser l'ensemble des évolutions apportées au plan de zonage par rapport au PLU actuel, en présentant d'abord les évolutions sur les aires agglomérées puis sur l'espace rural.

La justification de ces évolutions de zonage est apportée par la suite, en lien avec le projet urbain ou bien avec la prise en compte des différentes lois.

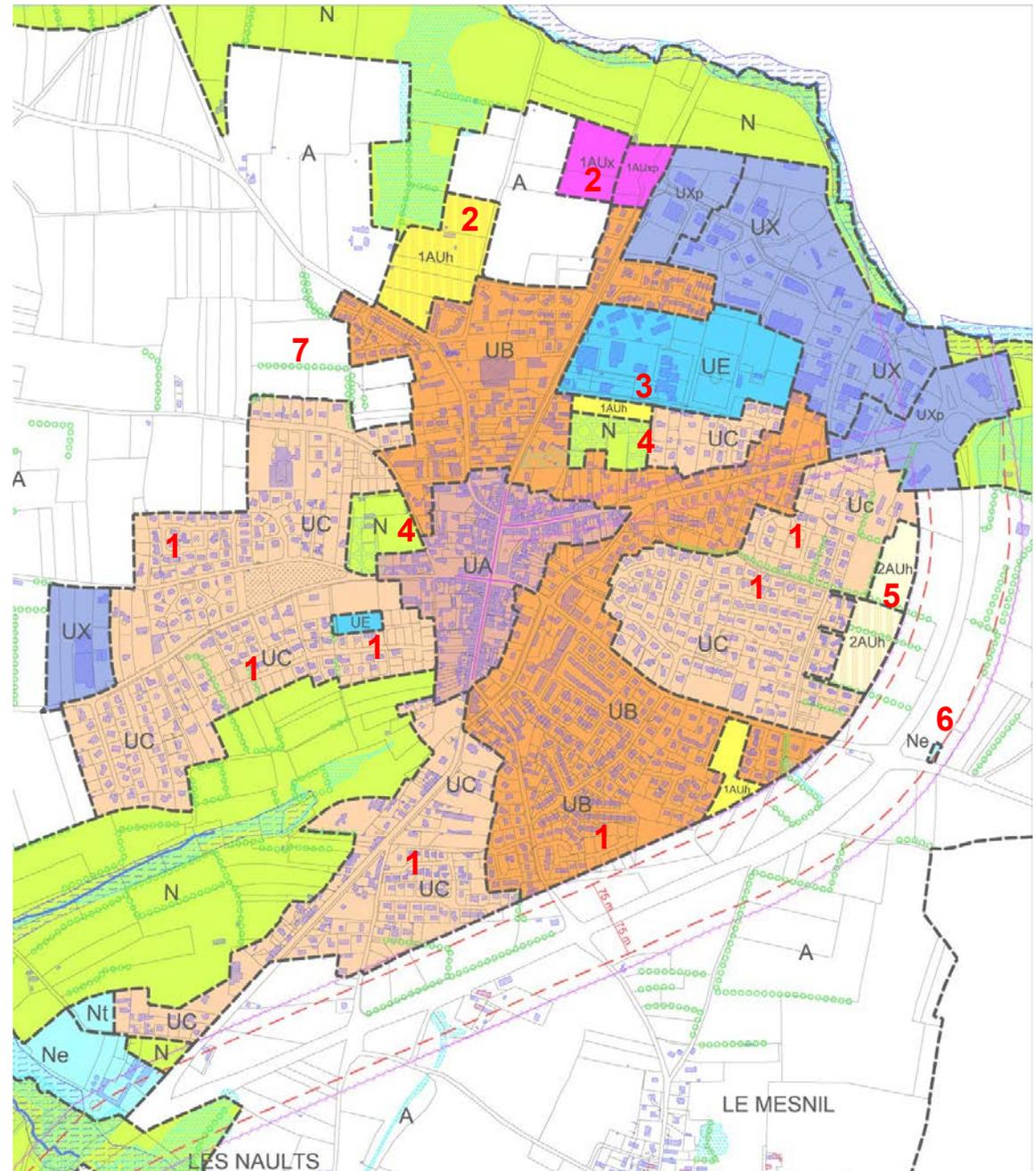
L'actualisation des trames de protection des arbres et des emplacements réservés fait l'objet de chapitres particuliers dans les pages suivantes.

*** Zoom sur l'agglomération de Bréhal :**

Les évolutions sont présentées dans le détail page suivante.

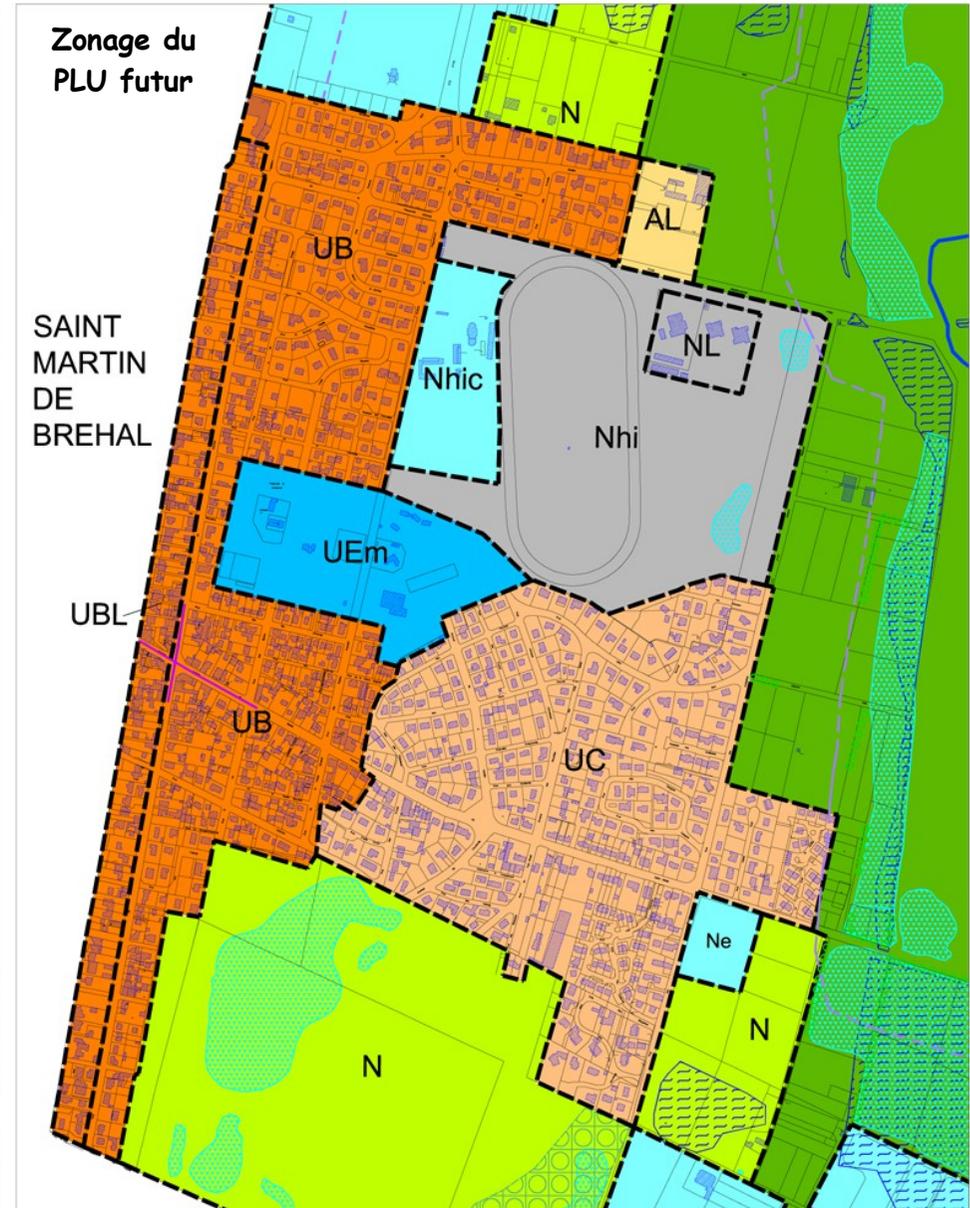
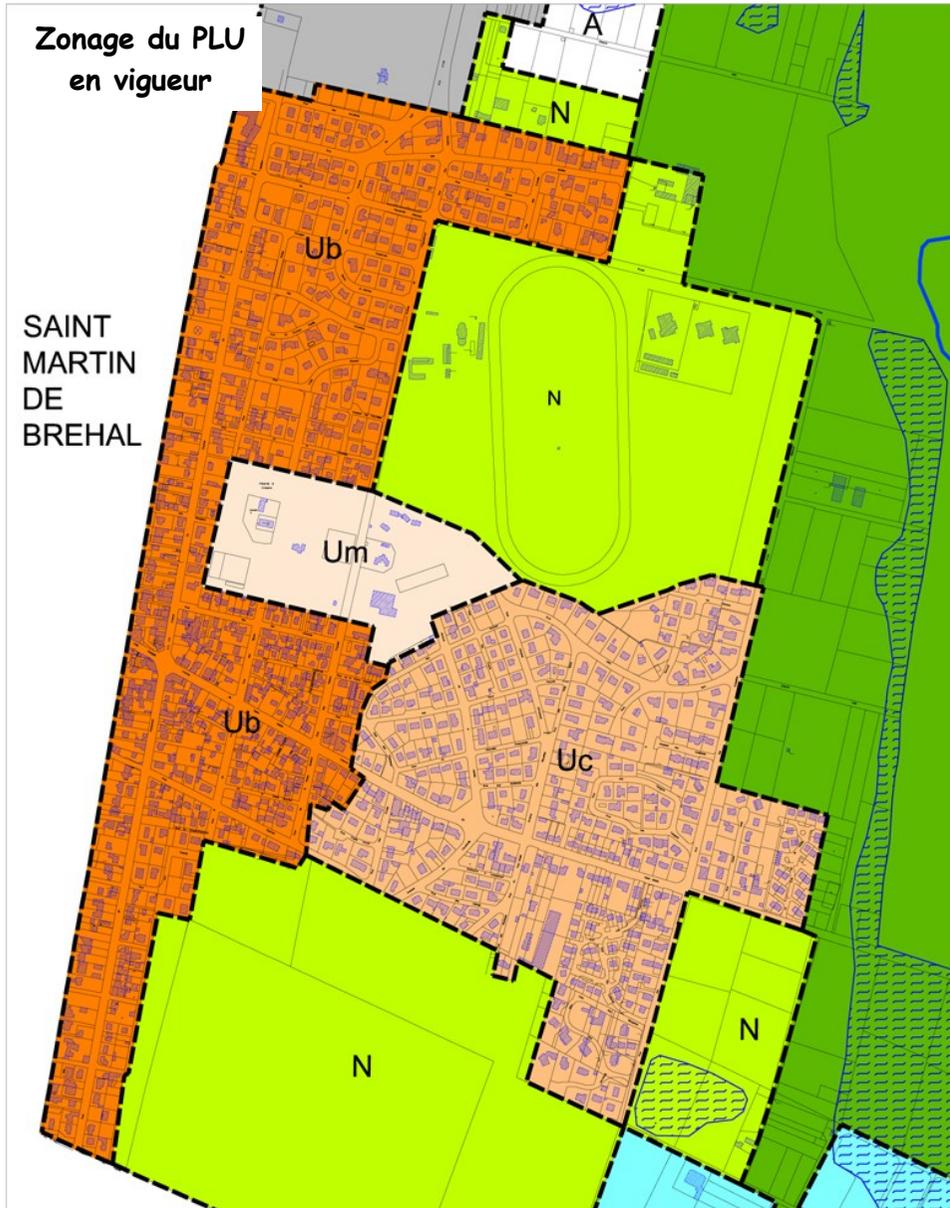


1. Classement en zone U des zones AU déjà urbanisées ou en cours d'urbanisation.
2. Sur le secteur de la ZAC au nord, création d'une zone d'activités au nord (1AUx et 1AUxp), et maintien en zone d'urbanisation future (1AUh) de la première tranche de la ZAC. La 2eme tranche étant déclassée en zone agricole dans l'attente du PLUi.
3. Réduction de la zone 1AU englobant un parc boisé du cœur de ville, en conservant seulement la lisière nord en zone constructible.
4. Classement en zone N de deux parcs privés, accompagnés d'une protection des boisements par des EBC.
5. Maintien de zones 2AU existantes et non urbanisées en lisière Est de l'agglomération, et extension par la création d'une nouvelle zone 2AU jusqu'à la marge de recul de la départementale.
6. Création d'une zone Ne sur un secteur destiné à l'installation d'équipements publics ou collectifs (présence d'antennes relais téléphoniques).
7. Suppression de la zone 1AU sur la partie nord-ouest de l'agglomération, pour limiter la consommation foncière induite par le projet.

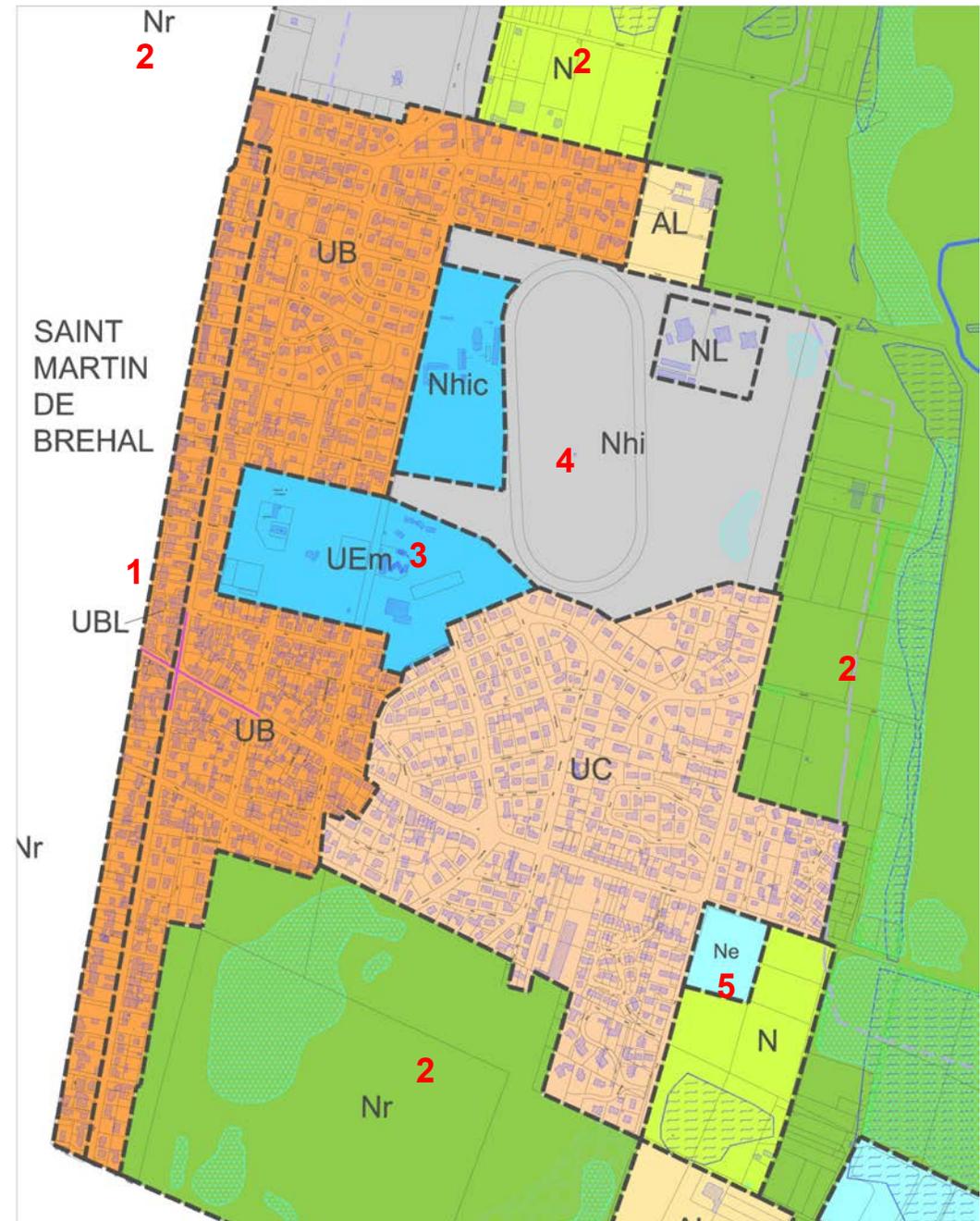


*** Zoom sur l'agglomération de Saint-Martin de Bréhal :**

Les évolutions sont présentées dans le détail page suivante.

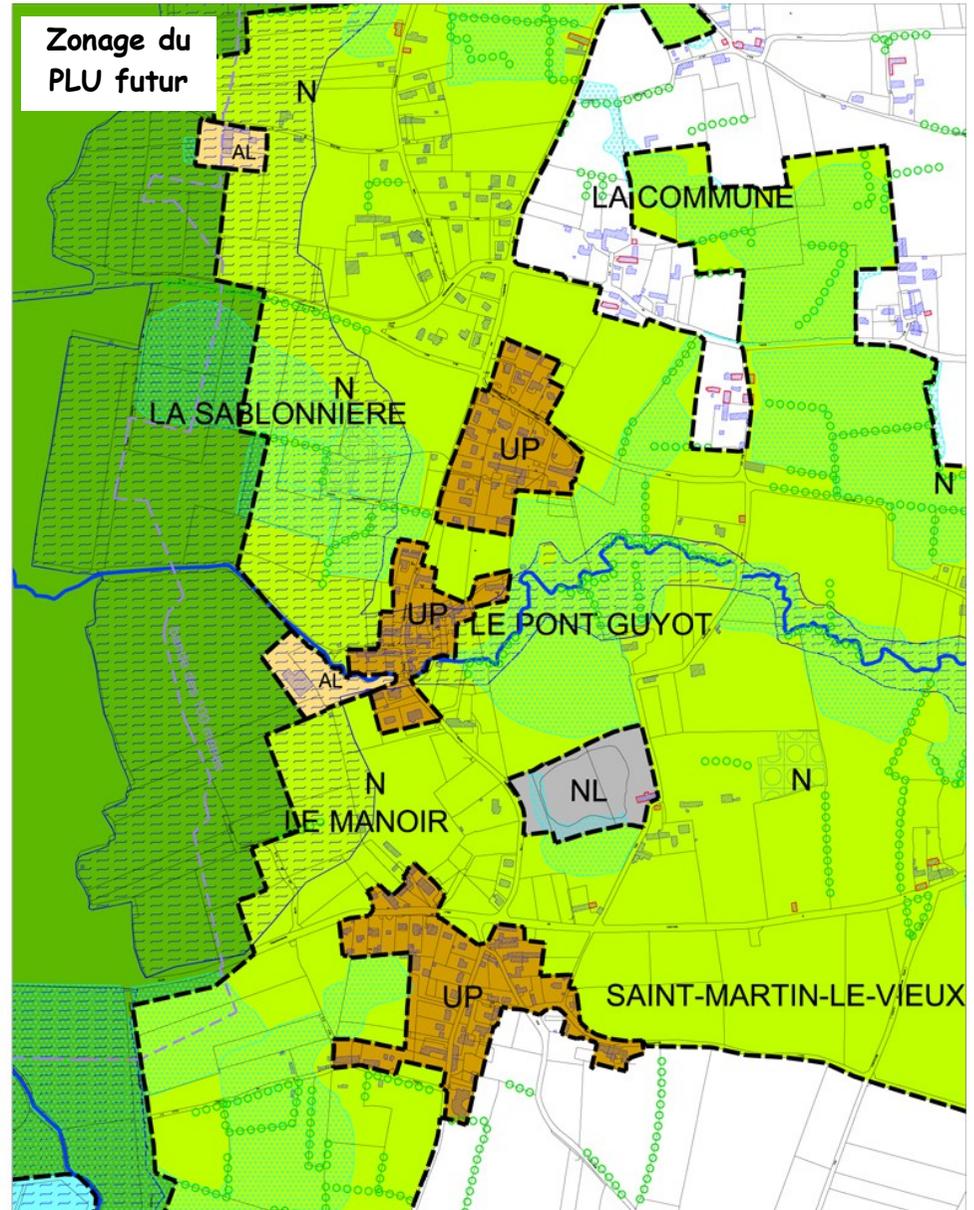
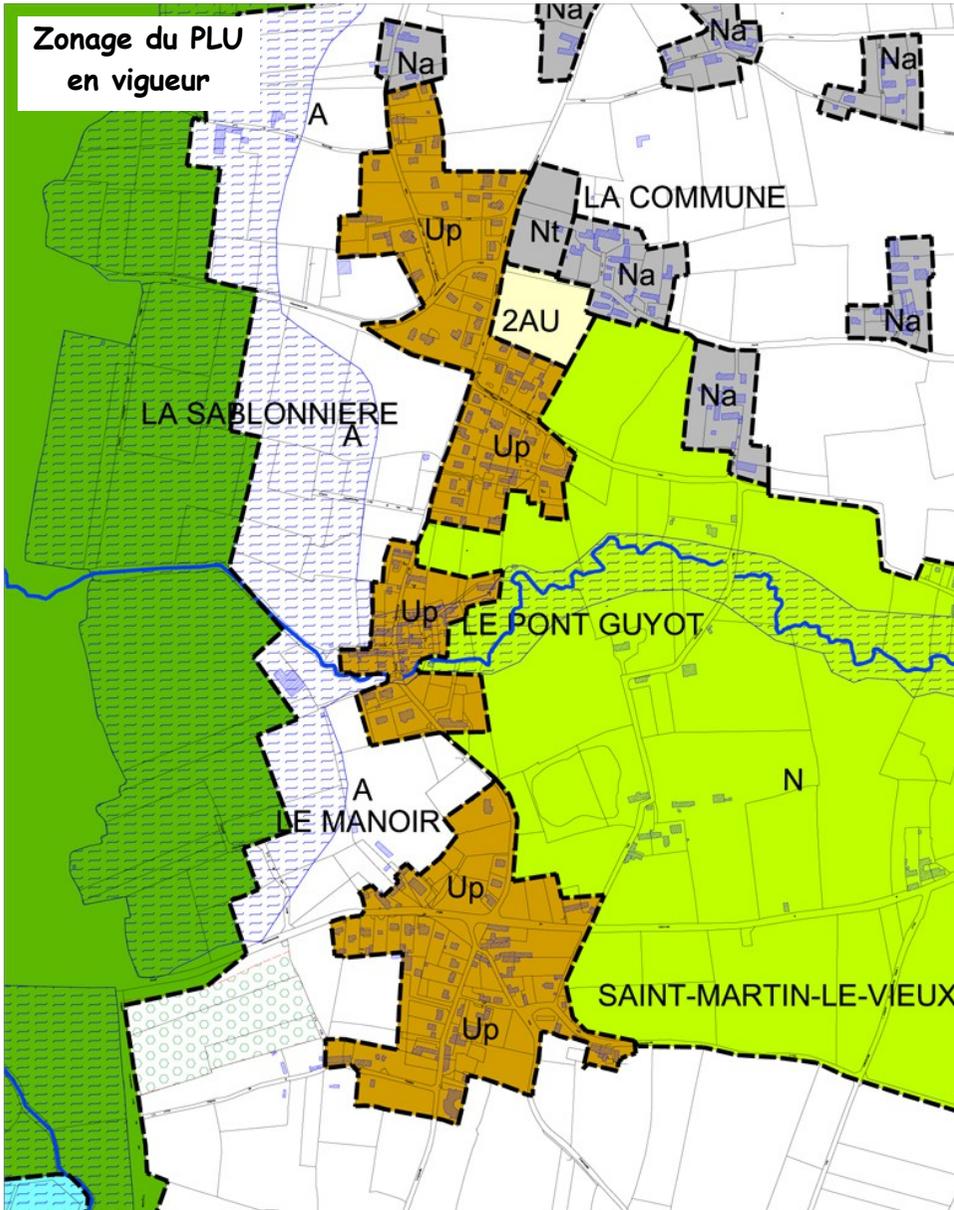


1. Création d'une zone UBL sur le front de mer, dotée d'une réglementation spécifique permettant de conserver une certaine perméabilité visuelle vers la mer (cf panneau sur les évolutions réglementaires).
2. Maintien des zones N ou Nr sur les espaces naturels de grande valeur paysagère (site classé) ou écologique (zones humides), ou bien sur les secteurs soumis au risque de submersion marine. Extension des espaces remarquables Nr sur le massif dunaire au sud et sur l'estran.
3. Conservation du pôle d'équipements publics (UEm) situé au cœur du quartier, permettant l'accueil de courts de tennis couverts notamment.
4. Maintien ou création de zones N ou A spécifique sur les équipements touristiques existants (hippodrome, golf, camping, centre équestre, centre de vacance). Des constructions nouvelles peuvent être autorisées dans le respect de la loi littoral (hors des espaces naturels de la bande des 100 mètres et en continuité de l'urbanisation existante au sein de la zone Nhic).
5. Création d'une zone Ne permettant l'installation d'équipements publics d'intérêt général ou collectif.



*** Zoom sur les hameaux anciens (de Saint-Martin le Vieux à La Commune) :**

Les évolutions sont présentées dans le détail page suivante.



1. Conservation des zones UP à l'exception de plusieurs secteurs qui sont déclassés pour se mettre en conformité avec la loi littoral. Ils constituent en effet des extensions d'urbanisation ou ne présentant pas une trame urbaine suffisamment organisée pour constituer un hameau :

- partie située entre le Pont Guyot et Saint Martin le Vieux (extension d'urbanisation)
- partie sud de Saint Martin le Vieux (extension d'urbanisation).
- partie ouest de la commune (zone urbaine peu dense).

Au sein des zones UP conservées, le règlement n'autorise que la réalisation d'extensions aux habitations existantes ou bien la construction d'annexes, dans l'attente de la décision du SCOT sur le statut de ces hameaux rétro-littoraux.

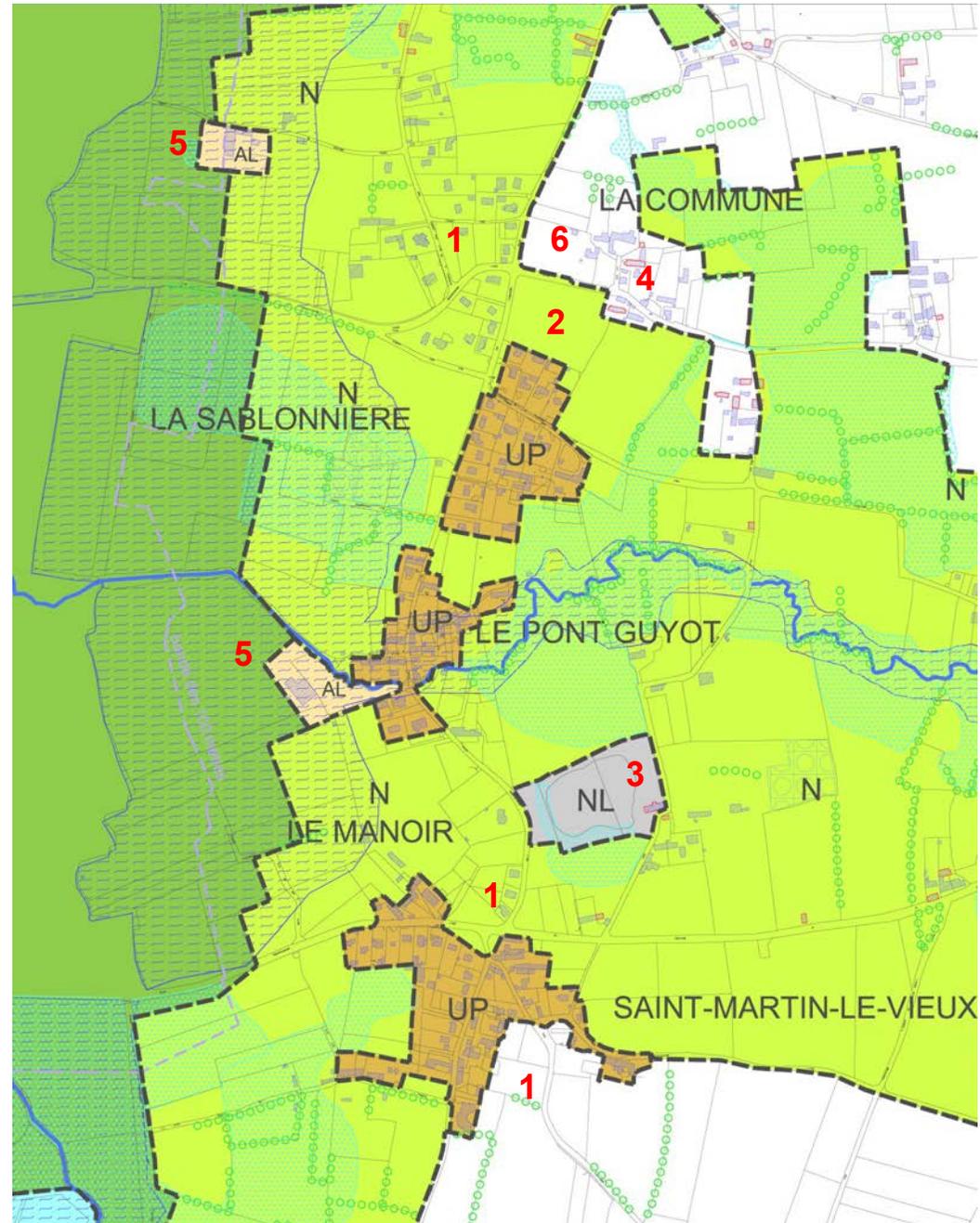
2. Suppression de la zone 2AU qui constitue une extension d'urbanisation incompatible avec la loi littoral.

3. Création d'une zone NL destinée aux équipements touristiques de loisir.

4. Suppression des zones Na qui passent en zone agricole A (prise en compte de la loi ALUR).

5. Maintien d'une zone AL sur les deux exploitations situées dans les espaces proches du rivage.

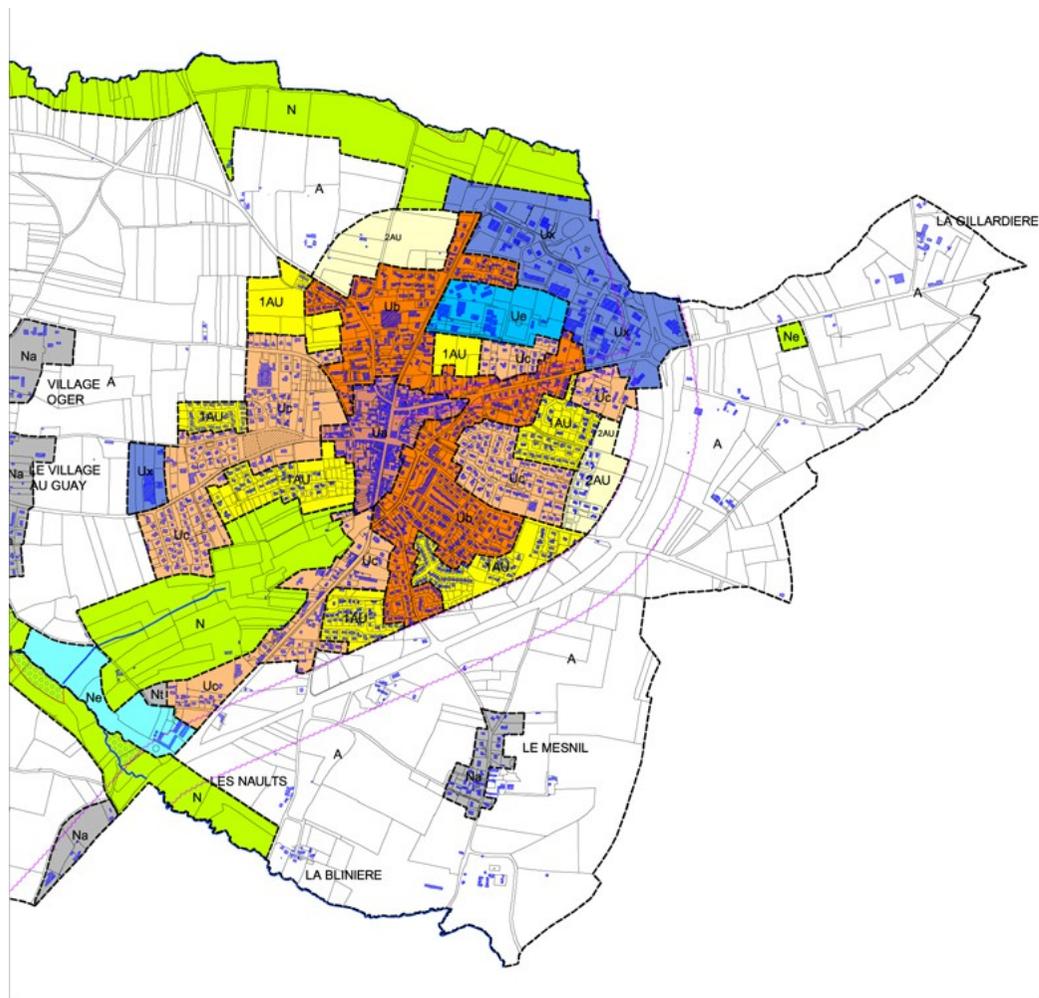
6. Suppression de la zone Nt inscrite au PLU actuel pour un projet de structure d'hébergement de plein air.



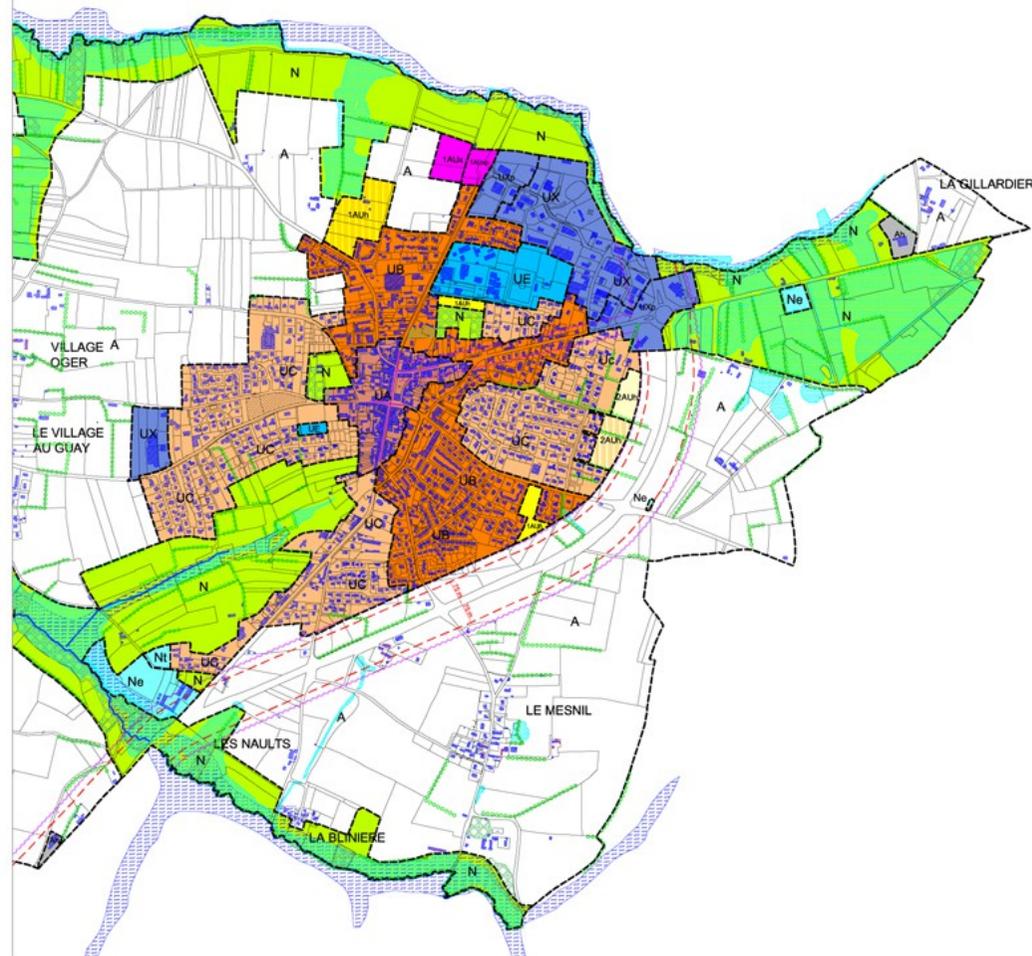
*** Vue globale (secteur Est de la commune) :**

Les évolutions sont présentées dans le détail page suivante.

**Zonage du PLU
en vigueur**

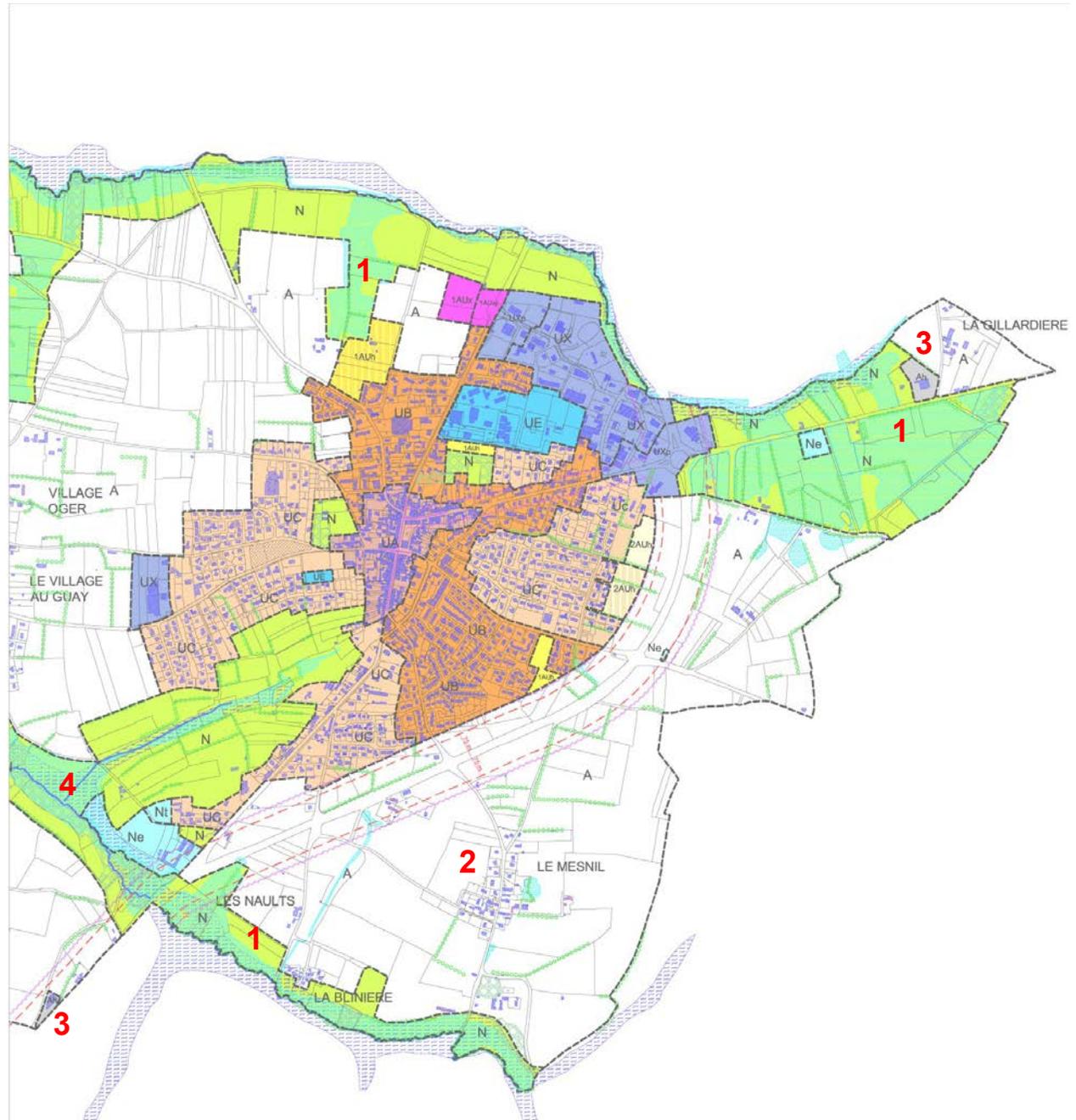


**Zonage du
PLU futur**



Evolutions complémentaires à celles présentées sur les plans zoomés.

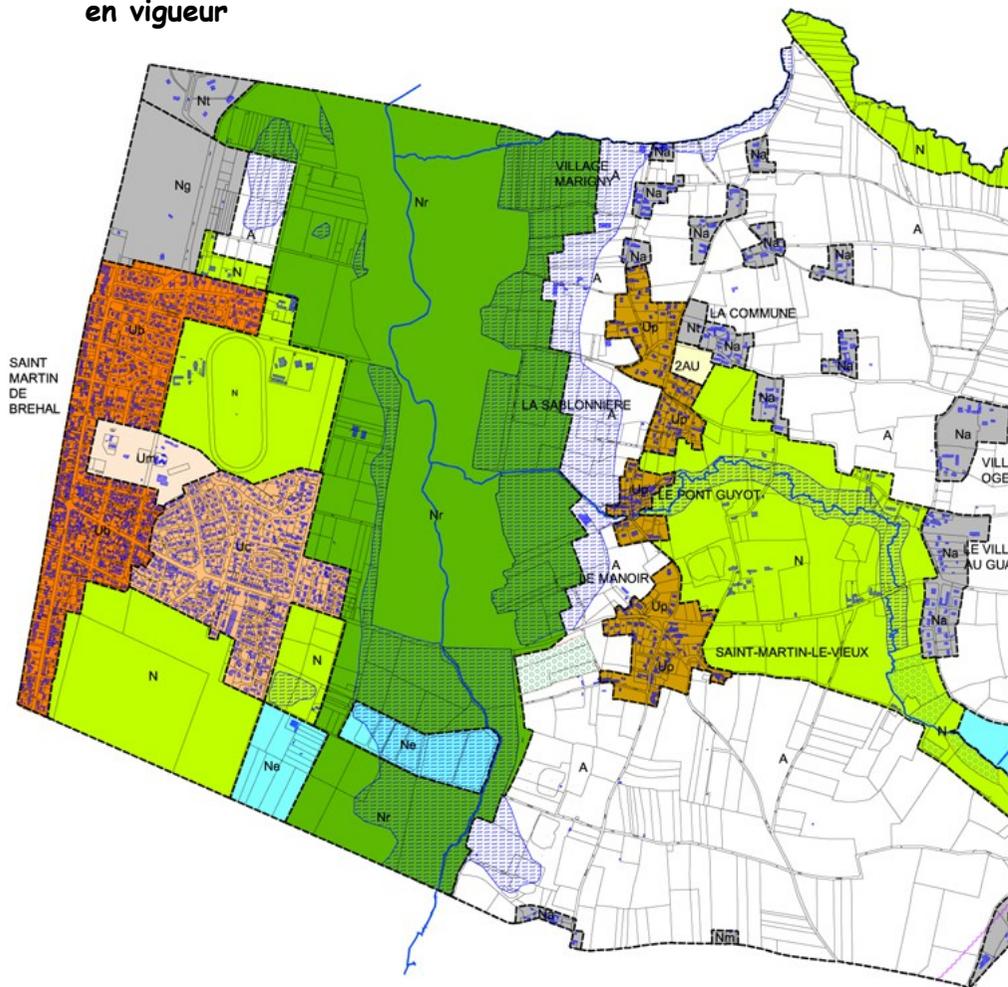
1. Extension des zones N pour tenir compte des espaces identifiés en zones humides ou en zone inondables.
2. Suppression des pastilles Na qui passe dans les zones A ou N (prise en compte de la loi ALUR). Les règles qui permettent de faire évoluer le bâti existant sont conservées, mais ces zones ne peuvent accueillir de nouvelles habitations.
3. Création de deux zones Ah sur le garage de voitures anciennes implanté le long de la RD 13, et sur le garage automobile situé le long de la RD 971. Ce zonage permet de réaliser des extensions des bâtiments existants.
4. Réduction de la zone Ne au sud du bourg correspondant au site de la station d'épuration, pour s'adapter aux espaces déjà aménagés.



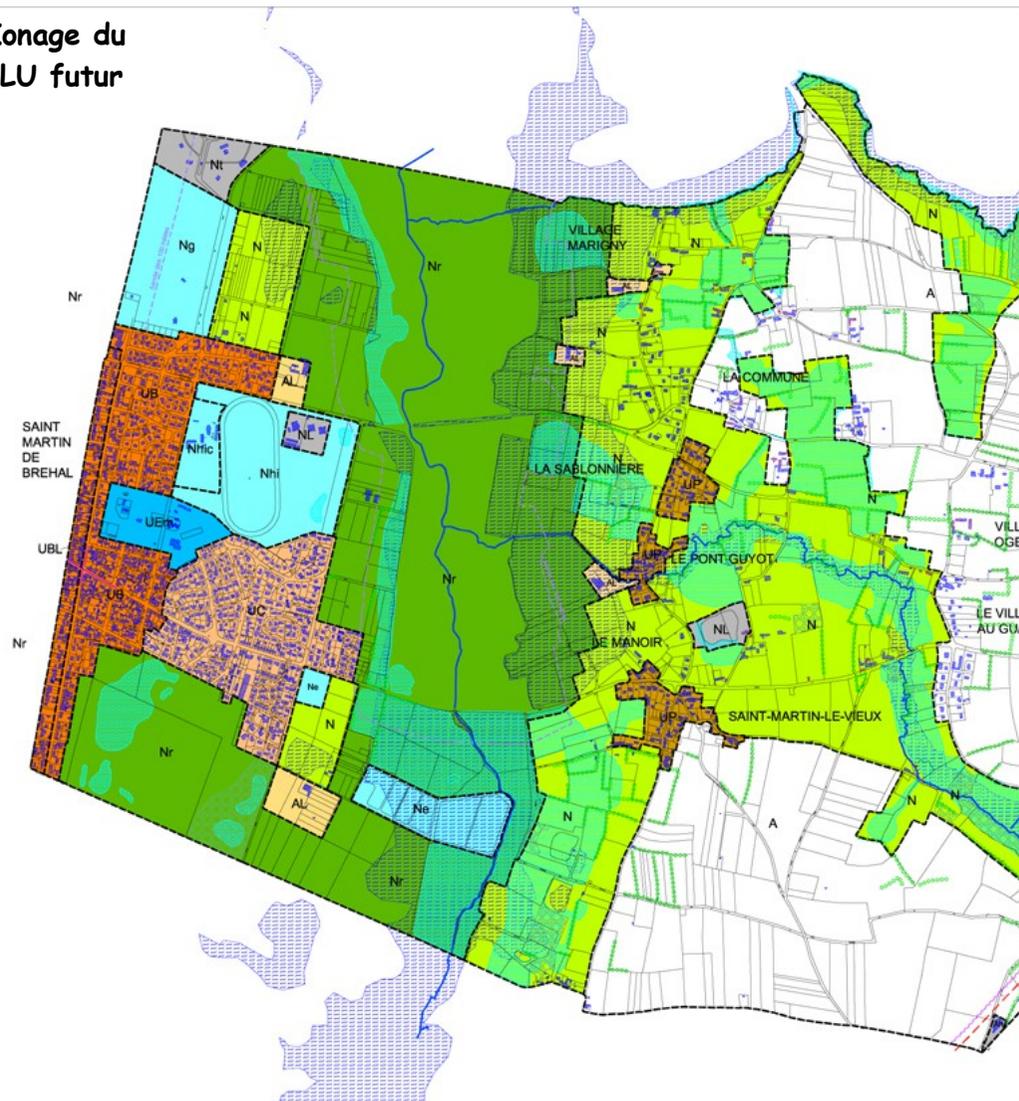
*** Vue globale (secteur Ouest de la commune) :**

Les évolutions sont présentées dans le détail page suivante.

**Zonage du PLU
en vigueur**

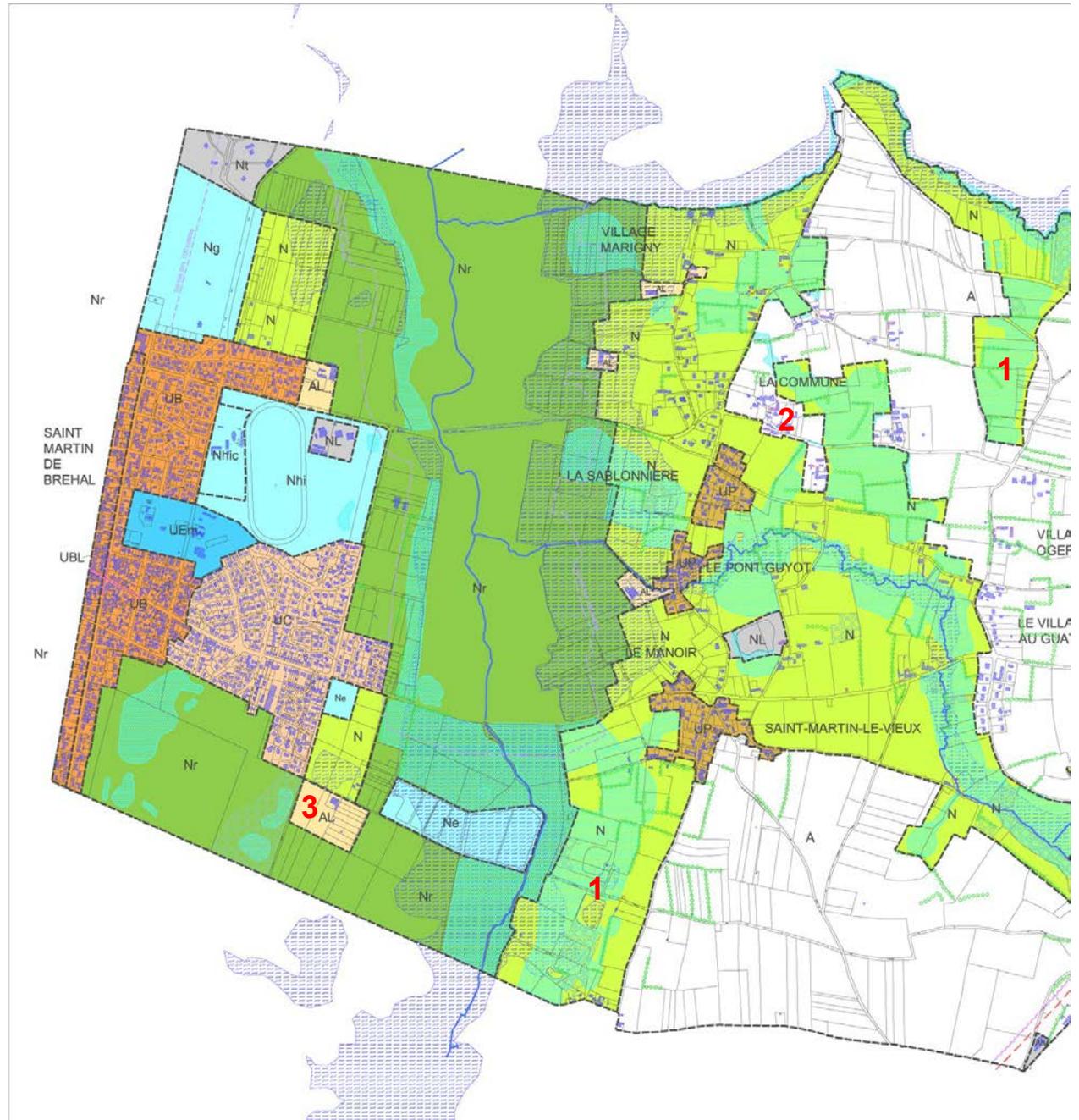


**Zonage du
PLU futur**

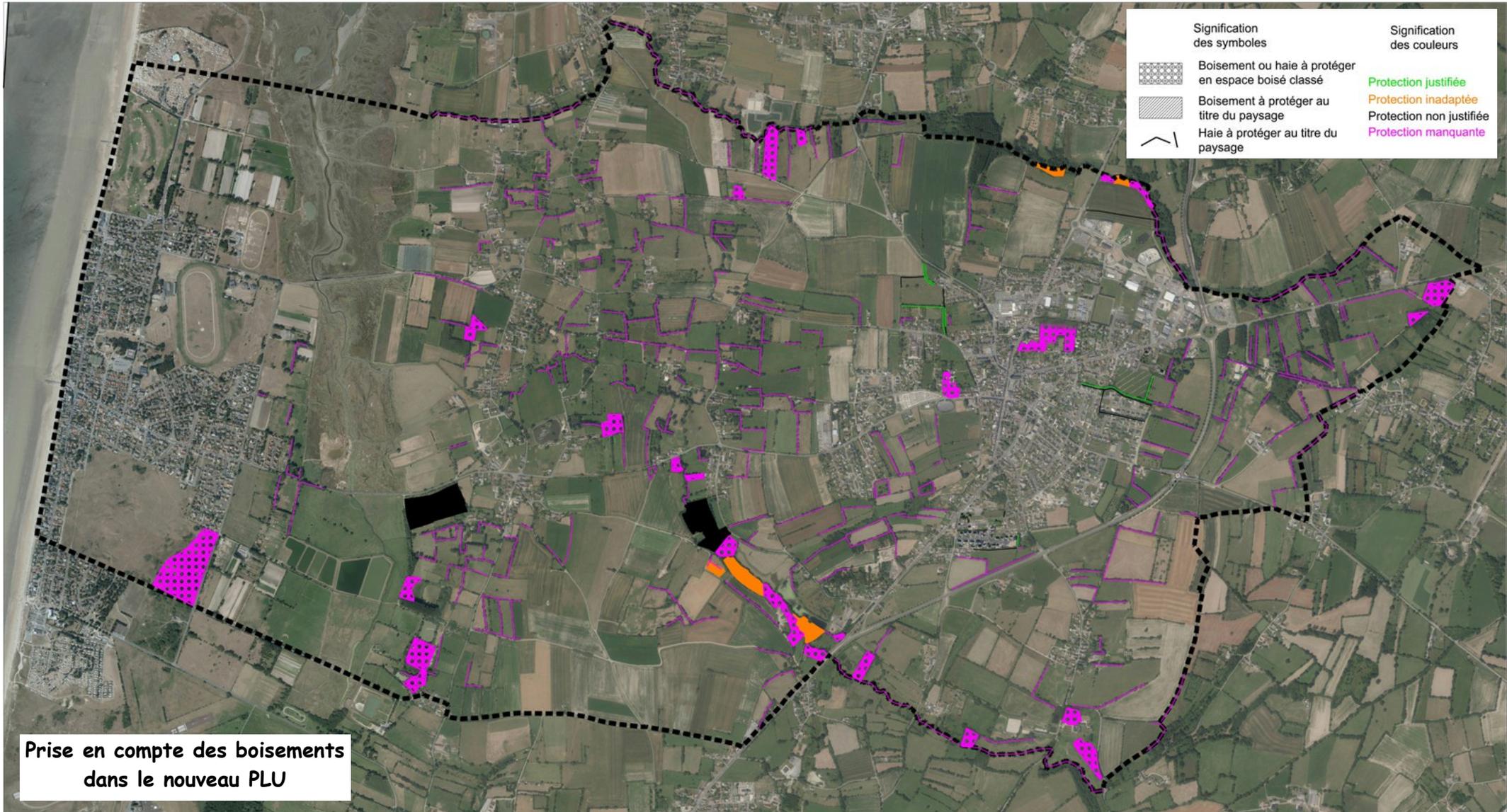


Evolutions complémentaires à celles présentant sur les plans zoomés.

1. Extension des zones N pour tenir compte des espaces identifiés en zones humides ou en zone inondables (cf tableau sur la prise en compte des espaces naturels et des risques).
2. Suppression des pastilles Na qui passe dans les zones A ou N (prise en compte de la loi ALUR). Les règles qui permettent de faire évoluer le bâti existant sont conservées, mais ces zones ne peuvent accueillir de nouvelles habitations.
3. Création d'une zone AL sur le site de l'entreprise conchylicole au sud de l'aire agglomérée.



Dans le cadre de la révision du PLU, une actualisation des outils de protection des boisements a été réalisée, notamment pour les Espaces Boisés Classés. Les outils existants au PLU actuel ont été présentés dans le détail dans le diagnostic du rapport de présentation, ainsi que la nature de la trame boisée existante sur la commune. L'évolution des outils de protection fait l'objet d'un dossier transmis à la CDNPS pour avis, la carte ci-dessous présente le résultat final de ce travail, à savoir la carte finale de protection des boisements et les évolutions par rapport au PLU actuel.



Une analyse critique de cette prise en compte de la trame boisée dans le PLU actuel a été menée, pour actualiser cet inventaire (prise en compte d'ajout ou de disparition de boisements), mais aussi pour éventuellement adapter le degré de protection réglementaire à la nature des boisements.

Une actualisation de l'inventaire des arbres (haies, boisements et arbres isolés) a ainsi été réalisée dans le cadre des études du nouveau PLU. Cette analyse s'est appuyée sur l'exploitation de photographies aériennes récentes, puis sur des vérifications de terrain.

La cartographie précédente permet de visualiser :

- si des trames du PLU actuel concernent des espaces qui ne sont pas boisés, auquel cas elles peuvent être supprimées.
- si le degré de protection est inadapté (par exemple une identification au titre de la loi paysage sur un boisement qui justifierait une protection au titre des EBC).
- si des trames de protection sont manquantes sur des arbres existants qui méritent d'être protégés.

Concernant les boisements, le nouveau PLU renforce la protection des boisements en ayant recours à la création d'EBC sur les principaux boisements de la commune. Cette protection concerne 27 boisements soit une superficie de 19,8 ha. Parmi ces 19,8 ha, 17,3 ha sont des boisements nouvellement protégés qui n'étaient pas identifiés au PLU actuel, et 2,5 ha correspondent à des boisements seulement protégés au titre de la loi paysage dans le PLU actuel. Enfin, deux peupleraies (5,4 ha) qui étaient protégés au titre de la loi paysage se trouvent déclassés dans le nouveau PLU, ce type de plantation ne justifiant pas de mesure de protection dans le PLU.

Concernant les haies, le PLU propose comme principe général de les protéger au titre de la loi paysage, ce qui permet quand même aux agriculteurs de réaliser des coupes pour créer des accès nouveaux entre les parcelles. Le PLU actuel identifie seulement 15 haies au titre de la loi paysage, principalement autour de l'agglomération. Le nouveau PLU étend cette protection à 238 haies, dont 8 étaient déjà identifiées au PLU actuel.

Le tableau suivant dresse un bilan de ces différentes évolutions :

	EBC	Loi paysage	
		Boisements	Haies
PLU actuel	-	5,9 ha	15 haies
PLU futur	19,8 ha	-	238 haies

Le bilan final est donc nettement excédentaire en terme de surfaces boisées protégées (passage de 5,9 ha protégés au titre de la loi paysage à 19,8 ha protégés en EBC). Concernant les haies, le PLU protège nettement plus de haies (passage de 15 à 238 haies protégées au titre de la loi paysage).

2.1.2. Evolution des surfaces entre le PLU actuel et le PLU futur:*** Tableau des surfaces du PLU actuel :**

UA	9.5 ha
UB	77.4 ha
UC	77.6 ha
UP	22.6 ha
UE	7.4 ha
UM	6.8 ha
UX	26.0 ha
Total zones urbaines	227.3 ha
1AU	32.1 ha
2AU	14.2 ha
Total zones d'urbanisation future	46.3 ha
A	593.8 ha
Total zones agricole	593.8 ha
N	484.6 ha
Dont N	214.0 ha
Dont Na	31.2 ha
Dont Ne	23.5 ha
Dont Ng	17.1 ha
Dont Nm	0.4 ha
Dont Nt	6.5 ha
Dont Nr	191.9 ha
Total zones naturelles	484.6 ha
Superficie totale	1352 ha

*** Tableau des surfaces du PLU :**

	PLU	Comparaison avec le PLU actuel	
UA	9.5 ha	inchangé	
UB	82.9 ha	+ 5.4 ha	
Dont UB	75.8 ha		
Dont UBL	7.0 ha		
UC	94.8 ha	+17.2 ha	
UP	10.7 ha	- 11.9 ha	
UE	14.8 ha	+ 7.4 ha	
Dont UE	8.0 ha		
Dont UEm	6.8 ha		
UX	23.2 ha	- 2.4 ha	
Dont UX	15.7 ha		
Dont UXp	7.5 ha		
Total zones urbaines	235.8 ha	+ 8.5 ha	(+ 3.7 %)
1AU	7.5 ha	- 24.6 ha	
Dont 1AUh	5 ha		
Dont 1AUx	1.5 ha		

Dont 1AUxp	1.0 ha		
2AUh	2.8 ha	- 11.4 ha	
Total zones d'urbanisation future	10.3 ha	- 36.0 ha	(- 77,7 %)
A	470.7 ha		
Dont A	461.9 ha		
Dont AL	7.4 ha		
Dont Ah	1.4 ha		
Total zones agricoles	470.7 ha	- 123.1 ha	(- 20.7 %)
N	635.0 ha		
Dont N	348.5 ha		
Dont Ne	14.1 ha		
Dont Ng	15.0 ha		
Dont Nhi	18.1 ha		
Dont Nhic	3.6 ha		
Dont NL	3.7 ha		
Dont Nt	5.4 ha		
Dont Nr	226.6 ha		
Total zones naturelles	635.0 ha	+ 150.4 ha	(+ 30.9 %)
Superficie totale	1352.0 ha		

La comparaison des surfaces des grands types de zones apporte plusieurs enseignements :

- **évolution des zones urbaines** : l'augmentation de la surface des zones urbaines s'explique uniquement par l'intégration en zone U de zones d'urbanisation future du PLU (zones 1AU) qui ont fait l'objet d'une urbanisation. Cette augmentation des zones U est en grande partie compensée par la suppression de 11,9 ha de zones UP en périphérie des hameaux anciens proches du havre. Certains terrains classés en zone U en périphérie de l'agglomération sont aussi déclassés en zone N du fait de la présence de zones humides (cas de la zone d'activités UX). Au final, cette légère croissance masque en fait une réduction des zones urbaines au bénéfice des zones naturelles ou agricoles.

- **évolution des zones d'urbanisation future** : la nette diminution de 36,0 ha (- 77,7 %) s'explique par deux évolutions importantes du zonage :

- classement en zone U des secteurs urbanisés et préalablement classés en 1AU.
- déclassement de zones AU situées au cœur de l'agglomération (suppression d'une zone 1AU de 1,5 ha) et au sud de la rue des Plages (réduction de 0,6 ha de la zone 1AU), suppression d'une zone 1AU au nord-ouest de l'agglomération (5,2 ha) et suppression d'une zone 2AU au lieu-dit La Sablonnière (1,4 ha). Ces déclassements représentent donc une superficie de 8,7 ha.

- **évolution des zones agricoles et des zones naturelles** : La forte diminution en surface de la zone agricole (-123.1 ha, soit - 20.7%), s'explique par la redéfinition complète des zones agricoles et naturelles sur les secteurs bordant le havre ou les cours d'eau et soumis au risques naturels (inondation et submersion marine). Même si le zonage naturel ne permet pas la construction de nouveaux bâtiments agricoles, ce zonage ne remet pas en cause les usages agricoles sur une grande partie de ces espaces.

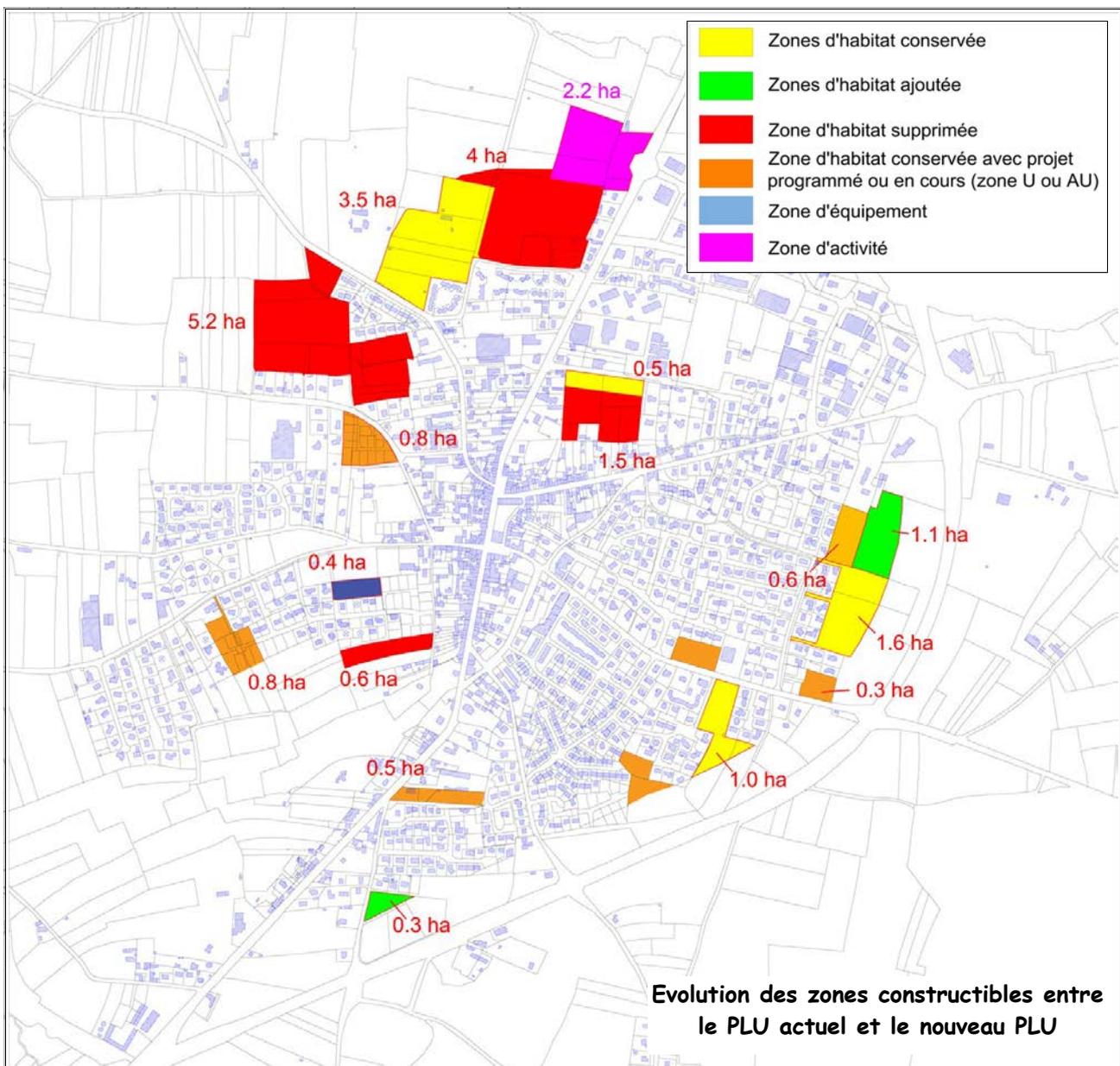
Au delà de ces comparaisons par type de zonage, il est nécessaire de faire une analyse de l'évolution de la consommation foncière à l'échelle du bourg :

Par rapport au PLU actuel, quelques zones AU d'habitat existantes sont conservées. Ces zones AU pour l'habitat représentent une superficie de 6,6 ha, pour un potentiel de 120 logements (cf capacité attribuée à chaque zone dans les OAP).

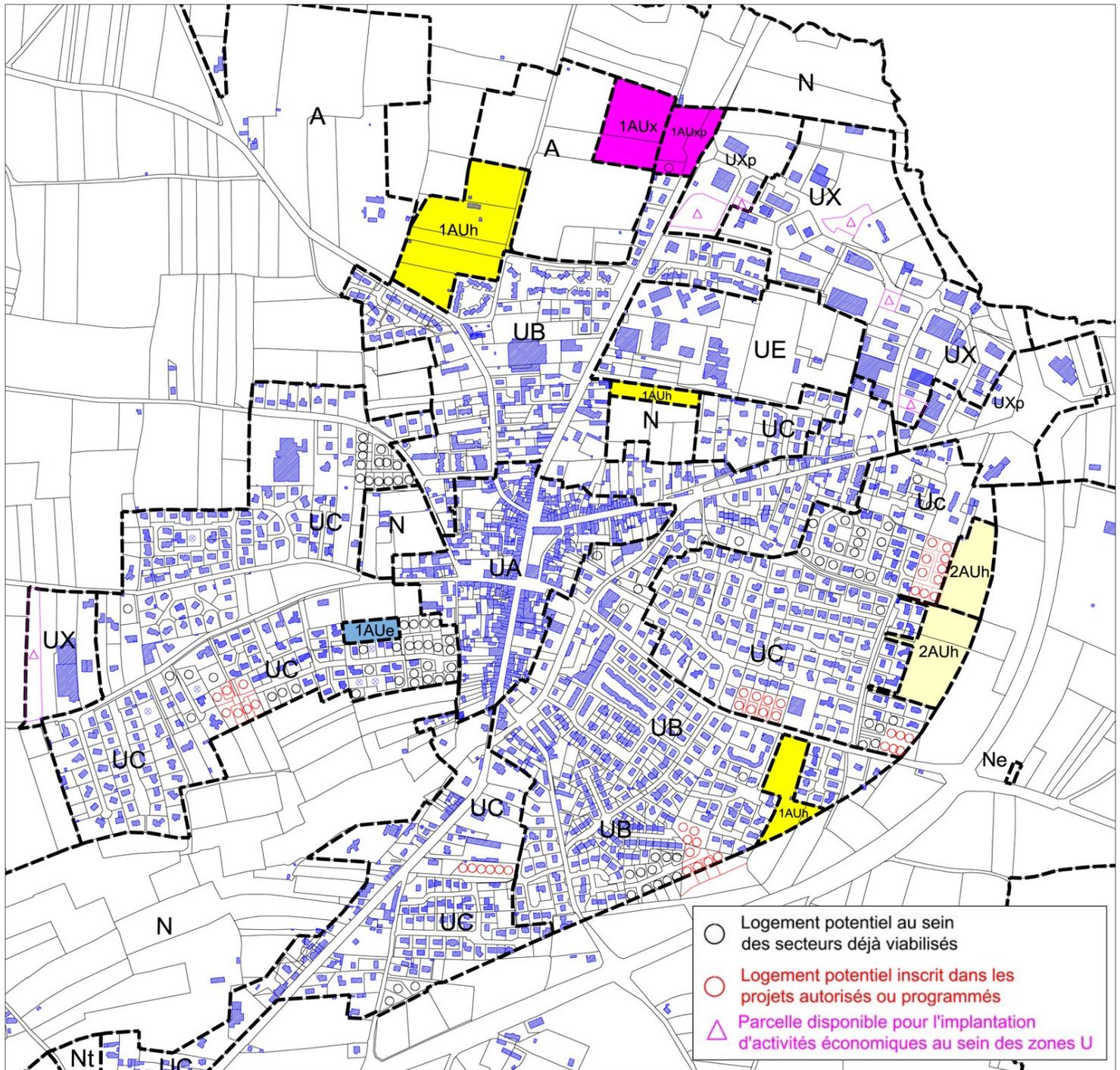
Seule une nouvelle zone d'habitat AU est créée dans le nouveau PLU, en extension de l'agglomération à l'Est (1,1 ha, potentiel de 20 logts). La nouvelle zone d'habitat de 0,3 ha à l'extrême sud du bourg est classée en zone U (déjà comptabilisée dans le potentiel des dents creuses)

Trois autres zones, destinées à d'autres vocations que l'habitat, sont créées en extension d'urbanisation : activités économiques (zones 1AUX et 1AUXp de 2,2 ha) et équipement collectif (zone UE de 0,4 ha) sur l'agglomération, zone d'équipement (zone Ne de 1,1 ha) sur St Martin.

Quatre zones AU sont supprimées sur l'agglomération, soit une superficie de 11,3 ha. A ce chiffre s'ajoute la suppression de la zone 2AU de la sablonnière (1,4 ha). Au total, ce sont donc 14,7 ha qui sont économisés.



La carte suivante intègre l'ensemble des sites pouvant induire une consommation foncière dans les domaines de l'habitat, de l'activité ou des équipements sur le centre-bourg.



Bilan de la consommation foncière potentielle :

	Centre-bourg		Saint-Martin de Bréhal	
	Nombre de logements	Consommation foncière	Nombre de logements	Consommation foncière
Comblement des dents creuses en zone U	97 lgts	5,7 ha	10 lgts	0,5 ha
Projets programmés hors ZAC	35 lgts	2,25 ha		
Secteurs de projet (zones AU)	140 lgts	7,7 ha		
Dents creuses pour activités		1,46 ha		
Secteurs de projet pour activités		2,16 ha		
Secteur de projet pour équipements		0,4 ha		1,0 ha
Emplacement réservé n°16		1,68 ha		
Total :		21,35 ha		1,5 ha

Le tableau ci-dessous dresse un bilan comparatif entre le PLU actuel et les estimations pour le futur PLU.

	Bilan du PLU en vigueur (2011-2021)	Estimation pour futur PLU (2022-2030)
Superficie des zones AU inscrites dans le PLU	46,3 ha	7,7 ha
Nombre de logements supplémentaires	424 logements	344 logements
Gain de population	318 habitants	729 habitants
Surface consommée en extension urbaine	20,70 ha	13,51 ha
- dont habitat	16,97 ha	9,95 ha
- dont activité	2,55 ha	2,16 ha
- dont équipement public	1,18 ha	1,4 ha
Surface consommée dans les dents creuses	4,69 ha	7,16 ha
- dont habitat	3,43 ha	6,2 ha
- dont activité	1,26 ha	1,46 ha
Projet programmé par Conseil départemental	-	1,68 ha
Densité urbaine moyenne des opérations de logements	13,4 lgts/ha	18,9 lgts/ha

La consommation foncière totale et maximale sera donc de **22,85 ha**, soit **2,54 ha** de moins que la superficie consommée sur les 10 précédentes années par le PLU actuel (25,39 ha).

Parmi ces 22,85 ha, 6,2 ha correspondent au comblement de dents creuses au sein de lotissements déjà viabilisés sur la base du PLU actuel au cours des 10 dernières années. Pour l'activité économique, 1,46 ha correspondent à des dents creuses au sein de la ZA du Clos des Mares. Enfin, 1,68 ha sont induits par le projet d'élargissement de la VLO porté par le Conseil Départemental.

La consommation foncière réelle en extension d'urbanisation sera ainsi seulement de 13,51 ha (soit 1,69 ha/an sur les 8 prochaines années, contre 2,07 ha/an lors des 10 années précédentes).

En conclusion, le rythme de consommation foncière permis par le futur PLU sera inférieur à celui observé sur les 10 dernières années, avec toutefois un rythme de production de logements maintenu du fait des dispositions prises en terme de gestion de la densité dans les secteurs de projet.

La superficie potentiellement consommée par des projets d'habitat s'élève à **9,95 ha**. En ajoutant la superficie des parcelles en dents creuses (6,2 ha), la consommation s'élève à 16,15 ha, donc conforme avec le potentiel maximum autorisé par le SCOT (33,1 ha).

Le différentiel entre les zones ajoutées et les zones supprimées induit une réduction de 7,7 ha.

2.2. Le règlement littéral :

2.2.1. Présentation des principales évolutions réglementaires par thème :

Le règlement a été actualisé pour rechercher un meilleur équilibre entre la nécessaire densification des zones urbanisées (les deux aires agglomérées et leurs lotissements pavillonnaires périphériques) et la prise en compte des caractéristiques architecturales des différents quartiers de Bréhal.

2.2.1.1. Thème 1 : permettre une densification maîtrisée des espaces urbains :

Dans le règlement actuel du PLU, plusieurs articles sont identiques pour toutes les zones U, notamment sur les points suivants :

- occupations des sols autorisées,
- conditions de desserte,
- implantation par rapport aux voies et limites séparatives,
- gestion du stationnement,
- réalisation d'espace libre et d'espaces verts.

Les différentes zones d'habitat (UA, UC, UP), d'activité (UX) ou d'équipements (UE, UM) se différencient ensuite par des articles spécifiques.

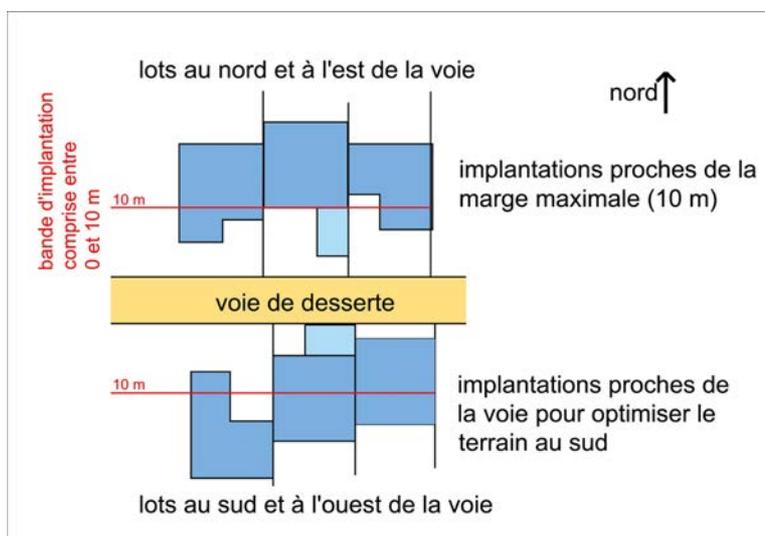
Dans le cadre de la révision du PLU et notamment de l'actualisation du règlement, Il semble nécessaire d'apporter **des règles spécifiques** sur ces différents thèmes pour chaque zone urbaine, car elles présentent des morphologies urbaines différentes (hauteur et implantation des constructions, nature des occupations, problématique du stationnement).

* Actualisation des règles concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies (article 6 des zones U) : présentation des grands principes.

Dans toutes les zones urbaines, le règlement actuel applique une règle commune : implantation à l'alignement ou en retrait minimum de 3 m.

En zone UA (centre-ville) du nouveau PLU, l'implantation à l'alignement est pertinent, pas le retrait de 3 m mini. Le nouveau règlement impose donc une implantation à l'alignement ou dans le respect d'un alignement dominant pour donner un peu plus de souplesse (prise en compte de secteur spécifique comme la rue de la Plage par exemple).

En zones UB et UC (quartiers pavillonnaires), mais aussi UP (hameaux anciens) la nouvelle règle autorise une implantation entre 0 et 10 m. Ceci permet de s'adapter à l'orientation des parcelles par rapport au soleil (les nouvelles constructions peuvent ainsi se reculer pour conserver une partie du jardin au sud), tout en évitant de surconsommer le foncier (mise en place d'un retrait maximum de 10 m).



*** Actualisation des règles concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7 zones U):**

En zone UA dans le PLU actuel, les implantations en limite séparative sont obligatoires à l'intérieur d'une bande de 15 mètres de profondeur à partir de l'alignement. En cas d'impossibilité technique, un retrait de 3 m minimum est autorisé.

Le nouveau règlement assouplit cette règle en autorisant une implantation sur une seule limite si la façade de la parcelle est supérieure à 10 m, un retrait de 3 mètres minimum est alors imposé sur l'autre limite en cas de retrait.

En zones UB, UC et UP, le règlement actuel impose l'implantation en limite séparative ou en retrait minimum de 3 m. Cette règle est satisfaisante pour permettre une densification maîtrisée du tissu urbain, **elle est donc conservée dans le nouveau PLU.**

Sur le front de mer de Saint Martin de Bréhal, une règle spécifique est ajoutée dans une sous-zone UbL précisant : « Les constructions nouvelles et l'extension des constructions existantes ne jouxtant par les deux limites séparatives devront conserver un retrait d'au moins 3 m par rapport à l'une des limites séparatives. L'implantation sur l'autre limite séparative pourra se réaliser à l'alignement ou en retrait minimum de 3 m ». Ceci évite qu'un front bâti continu viennent progressivement se construire le long de la plage et de la promenade.

*** Actualisation des règles concernant l'emprise au sol (article 9 zones U) :**

Le nouveau règlement conserve une règle de maîtrise de la densification urbaine dans les zones UB et UC, en spécifiant une emprise au sol plus limitée en zone UBL (front de mer de Saint Martin de Bréhal).

	Zone UA	Zone UB	Zone UC	Zone UP
Article 9 (emprise au sol) PLU actuel	-	80 % maxi	60 % maxi	-
Article 9 (emprise au sol) PLU futur	-	80 % maxi 60% maxi en zone UBL	60 % maxi	-

*** Actualisation des règles sur la hauteur maximale des constructions (article 10 zones U):**

Le règlement actuel fixe seulement des hauteurs totales, avec un dépassement possible pour assurer une homogénéité avec les constructions contiguës. Cette règle n'est pas suffisamment précise pour garantir une morphologie satisfaisante s'intégrant bien dans le tissu urbain, d'autant que l'article 11 actuel du PLU impose des toitures à deux pans compris entre 40 et 50°.

Le nouveau PLU propose donc de réglementer la hauteur à l'égout du toit et au faîtage pour les zones anciennes (zones UA et zone UP), et de définir un gabarit (hauteur de la façade et hauteur totale) pour les secteurs plus récents, offrant une plus grande liberté architecturale.

Les règles de hauteur sont actualisées par zones pour s'adapter à la trame urbaine actuelle, mais aussi pour permettre une densification maîtrisée du tissu urbain (cf tableau ci-dessous).

	Zone UA	Zone UB	Zone UC, UP
PLU actuel	14 m au sommet de la construction (équivalent à 9 m en façade, soit R+2+C)	11 m au sommet de la construction (équivalent à 7 m en façade, soit R+1+C)	
PLU futur	9 m à l'égout / 14 m au faîtage	7 m / 12 m pour individuel 9 m / 14 m pour collectif 7 m / 12 m en zone UBL	7 m à l'égout / 12 m au faîtage pour individuel et collectif

*** Actualisation des règles concernant le stationnement automobile (article 12 zones U):**

Le règlement actuel impose de créer des stationnements correspondant aux besoins des constructions et installations. Cette règle fixe des objectifs chiffrés par catégorie de constructions (cf tableau ci-contre) s'appliquant de manière identique pour toutes les zones urbaines.

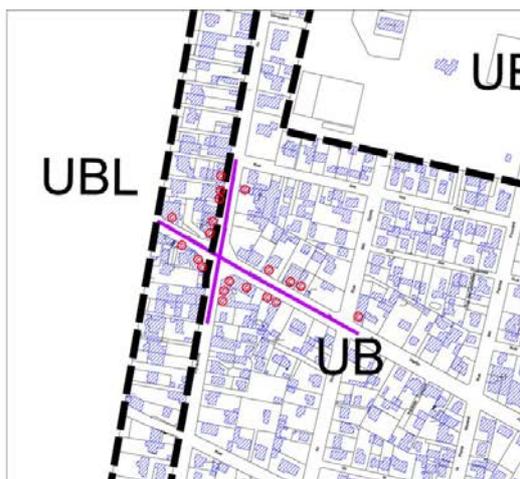
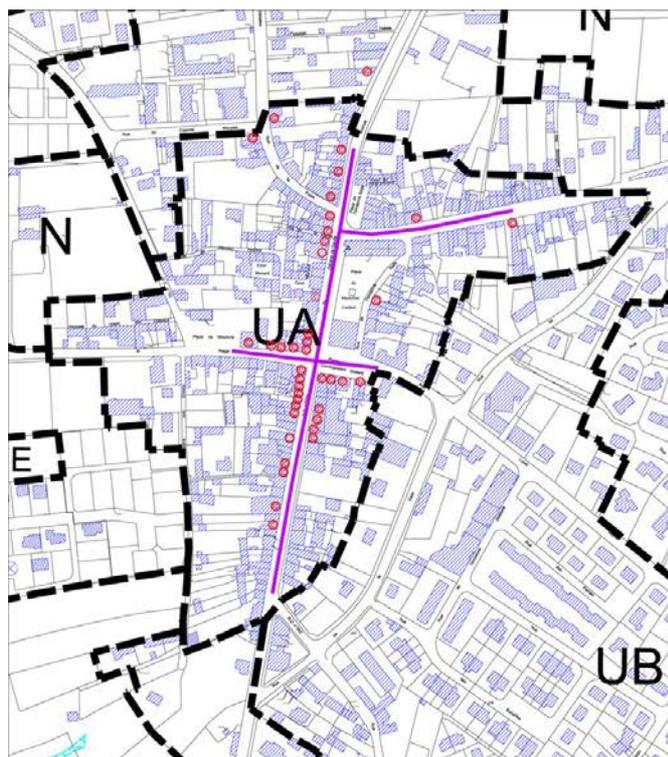
Les règles actuelles sont satisfaisantes, sauf pour les commerces :

- pour les commerces de proximité et les débits de boisson et restauration, suppression de l'obligation de réaliser des places de stationnement en zone UA, afin de ne pas bloquer l'installation de nouveaux commerces dans le centre-ville.

Ces règles s'appliquent aussi pour la création de logement par changement de destination ou par division de logements.

Nature de l'activité	Nombre de places imposé
Habitation individuelle	2 places par logement
Groupes d'habitation	2 places par logement
Lotissement	2 places par logement
Collectifs	1 place pour 40 m ² de surface de plancher
Commerces de proximité	1 place pour 50 m ² de surface accessible à la clientèle + 1 place par employé
Supermarchés	10 places par 100 m ² de surface accessible à la clientèle + 1 place par employé
Résidences pour personnes âgées	1 place pour deux lits minimum
Professions libérales de santé	2 places par praticien
Hôtellerie	1 place par chambre
Débit de boisson, restauration	1 place pour 10 m ² de salle
Bureau et services administratifs	3 places pour 100 m ² de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 100 m ² de surface de plancher avec un minimum de 1 pour 2 emplois

Pour les secteurs à vocation commerciale uniquement (centre de Bréhal et extrémité de l'Avenue de Saint-Martin), une réglementation est ajoutée, permettant d'interdire la création de garage par aménagement, construction nouvelle ou changement de destination, afin de préserver le linéaire commercial et les espaces de stationnement qui y sont liés. Dans ce cas de figure, les obligations de stationnement fixées par l'article 12 ne sont pas appliquées.



Identification des rues concernées par cette règle.

2.2.1.2. Thème 2 : évolutions réglementaires liées à la prise en compte des enjeux architecturaux et patrimoniaux.

Dans le PLU actuel, l'article 11 est différent entre les zones UA (tissu dense ancien), les zones UB et UC (tissu pavillonnaire) et les zones UP (hameaux).

Le règlement fixe des règles concernant la volumétrie des constructions (pente de toit), la nature des ouvertures, les matériaux de couverture et les matériaux interdits pour les clôtures.

Le nouveau règlement propose donc de conserver certaines règles du PLU actuel en apportant quelques précisions ou modifications, en distinguant les zones de bâti ancien (UA et UP) :

- Volumétrie générale :

- en zones UA et UP : proposition d'autoriser les toits monopentes pour les extensions non visibles depuis l'espace public. Ceci permet de donner une réelle attractivité aux maisons anciennes du centre-bourg ou dans les hameaux anciens, en permettant de les étendre et de les moderniser sans pour autant porter atteinte à la qualité urbaine et paysagère du tissu urbain ancien.

- en zone UB et UC : suppression de la référence à une architecture contemporaine et suppression de la règle imposant une pente de toiture comprise entre 40° et 50°, pour laisser une plus grande liberté de composition architecturale.

- Couleurs des façades : Les couleurs apparentes devront être en harmonie avec les constructions environnantes.

- Panneaux solaires : leur installation est autorisée, sous condition d'être intégré dans le plan de la toiture pour une meilleure intégration paysagère.

- Clôtures : la nature des clôtures autorisées est précisée, en distinguant les clôtures sur voies et celles en arrière des constructions.

- sur rue en zones UA et UB : mur (jusqu'à 1,40 m) ou muret surmonté de palissade ou de lisses (jusqu'à 1,60 m). Le végétal est seulement autorisé en doublement de ces clôtures. Ces règles permettent de conserver le caractère urbain des rues où la maison est visible et participe à l'animation de la rue.

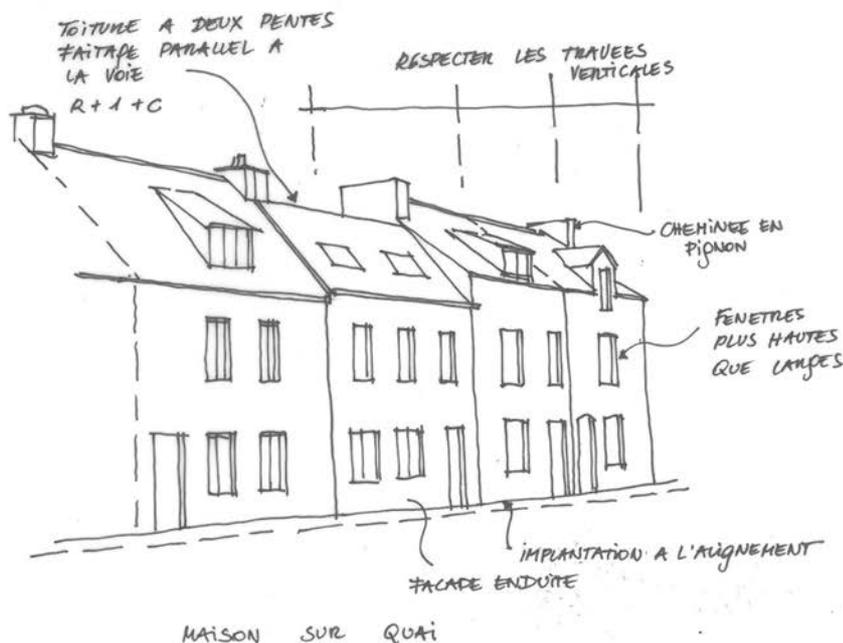
- sur rue en zones UC et UP : mur (entre 1 m et 1,60 m), ou muret surmonté d'une palissade, de lisses ou d'une haie végétale (jusqu'à 1,60 m), ou grillage doublé d'une haie vive, le tout ne dépassant pas 1,60 m maximum.

- sur les limites séparatives : Hauteur maxi de 2 m, pas de matériaux imposés.

- Eoliennes : elle sont interdites quelque soit leur hauteur en zone UA et UP.

Le dessin ci-contre illustre les différents principes réglementaires inscrits dans les zones UA du nouveau PLU.

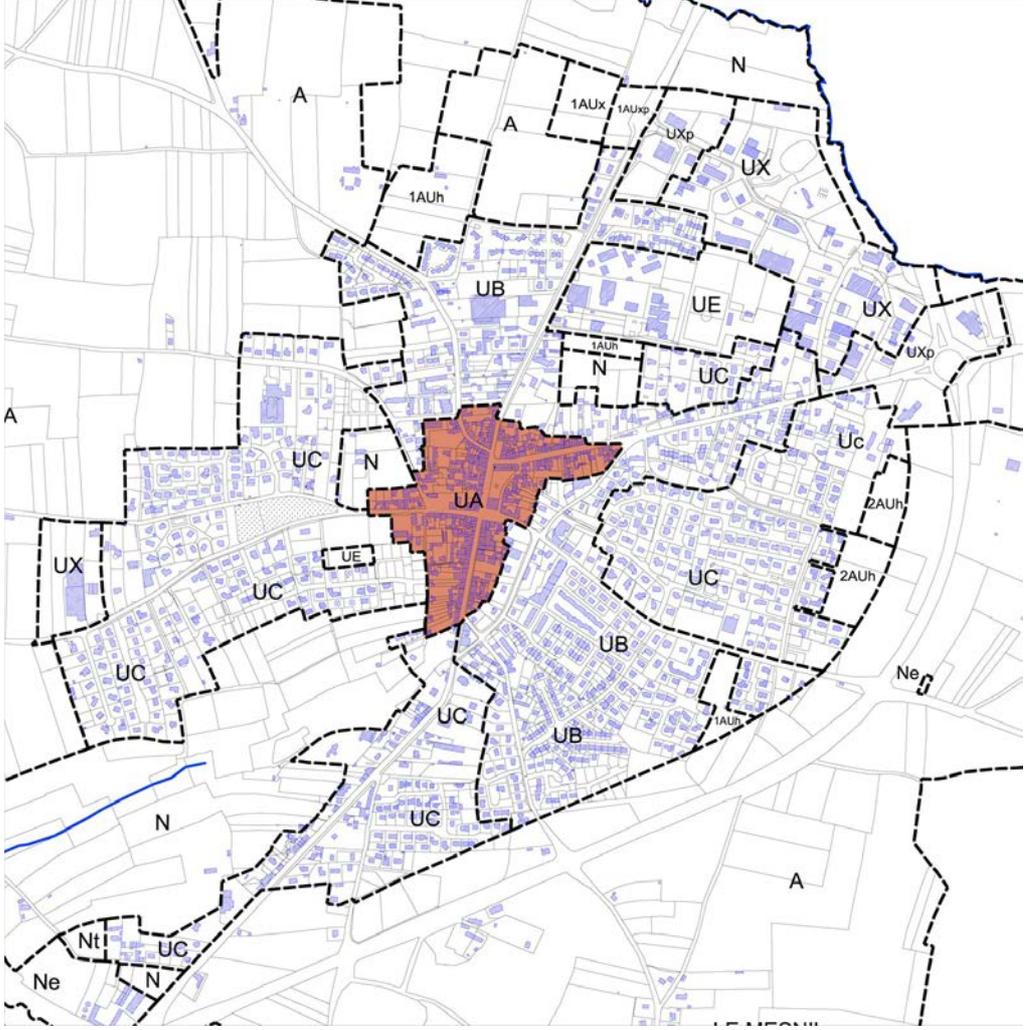
De plus, sur l'ensemble du territoire communal, le patrimoine ancien existant est pris en compte. Une règle générale est ajoutée dans les zones urbaines, agricoles et naturelles, afin de préserver le patrimoine bâti ancien. Cette règle concerne tout le bâti antérieur au XXème siècle, et précise que les travaux à réaliser devront respecter et s'harmoniser avec les données d'origine en matière d'aspect extérieur, et notamment concernant l'architecture, les ouvertures, les matériaux et leur mise en oeuvre.



2.2.2. Présentation des éléments réglementaires par zone :

UA	La zone urbaine centrale “diversifiée” concentrant le bâti ancien
-----------	--

Présentation /Objectifs	<p>La zone UA correspond au centre traditionnel de l’agglomération principale.</p> <p>Le développement des activités centrales (commerces, bureaux, artisanat spécialisé, etc...) ainsi que celui du logement d’une certaine densité est prévu et encouragé.</p> <p>Le règlement permet le renouvellement urbain et la densification de la zone, dans le respect du patrimoine urbain existant et conformément à la loi littoral, dont l'application de l'article L 121-13 du code de l'urbanisme ne concerne pas l'agglomération de Bréhal, située hors des espaces proches du rivage.</p> <p>Le règlement du PLU prend en compte les caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères du centre. L’objectif est de s’en inspirer pour écrire les règles de construction afin de répondre à plusieurs objectifs croisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Densifier l’urbanisation ✓ Renforcer son identité centrale ✓ Encourager la diversité des fonctions ✓ Dynamiser la vie sociale et économique ✓ Tenir compte du patrimoine architectural. <p>La zone UA concentre un nombre significatif de commerces et de services qu’il convient de préserver car ils portent le dynamisme et la vie sociale du coeur du bourg. Le règlement facilite la création et l’évolution des structures commerciales.</p> <p>La zone UA englobe aussi des équipements publics afin que ceux-ci puissent se développer en s’intégrant au plus près de la morphologie du coeur de ville. Le maintien des équipements publics en position centrale est essentiel pour maintenir l’attractivité économique et sociale du coeur de ville.</p>
------------------------------------	---

<p>Explication /Délimitation</p>	<p>Le zonage a été défini au regard de l'analyse urbaine et architecturale réalisée lors des études préalables qui a permis notamment de délimiter à l'échelle de la parcelle les typologies bâties existantes et les nombreuses fonctions urbaines du centre-ville (commerces, services, équipements). Cette analyse a permis de conserver la délimitation de la zone UA existante au PLU actuel.</p> <p>PLU -- zone UA = 9,5 ha</p>  <p style="text-align: center;"><i>Localisation et délimitation de la zone UA</i></p>
---	---

<p>Principales dispositions réglementaires</p>	<p>ART 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p>	<p>Diversité des fonctions : habitat, commerce, équipements,... sauf activités incompatibles avec l'habitat.</p>
	<p>ART 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS</p>	<p>Certaines activités spécifiques sont interdites pour leur incompatibilité avec l'habitat ou bien leur localisation plus pertinente sur d'autres sites : les carrières, les campings, les bâtiments agricoles ou industriels, les parcs d'attraction.</p>
	<p>ART 3 : ACCES ET VOIRIE</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Obligation d'un accès suffisant - Gabarit selon besoin de l'opération - Conditions de circulation des engins de lutte contre les incendies - Possibilité d'imposer la réalisation d'une aire de

		retournement pour certaines voies en impasse.
	ART 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	<ul style="list-style-type: none"> - Obligation de raccordement réseaux eau potable et eaux usées. - Enfouissement électricité/telecom - Eaux pluviales : gestion individuelle ou connexion au réseau collectif, privilégier les méthodes alternatives.
	ART 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	Article non réglementé
	ART 6 : IMPLANTATION / VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	Implantation par principe à l'alignement, dérogation permettant une implantation en retrait pour respecter un alignement dominant.
	ART 7 : IMPLANTATION / LIMITES SEPARATIVES	Implantation obligatoire sur les 2 limites séparatives si façade de parcelle inférieure à 10 m, ou au moins sur une limite si façade supérieure à 10 m, sinon retrait minimum au moins égale à 3 m.
	ART 8 : IMPLANTATION SUR UNE MEME PROPRIETE	Article non réglementé
	ART 9 : EMPRISE AU SOL	Article non réglementé
	ART 10 : HAUTEUR	Hauteur maximale fixée à 9 m à l'égout du toit et 14 m au faitage (équivalent à R+2+c)
	ART 11 : ASPECT EXTERIEUR, CLOTURES	<p><u>- Qualité architecturale et paysagère :</u></p> <p>Le nouveau règlement encadre la forme et l'aspect de la toiture du volume principal et des volumes secondaires (toiture à deux pans comprise entre 40 et 50°), ainsi que la forme des ouvertures (de forme nettement verticale). Une souplesse est offerte pour les volumes secondaires non visibles depuis la rue principale (annexes, extensions), permettant aux habitations existantes de s'étendre.</p> <p>Pour les clôtures, le règlement est plus stricte en bord de voie en imposant des clôtures maçonnées, avec un doublement végétal possible et des hauteurs limitées. Ceci permet de conserver un caractère urbain en interdisant les clôtures uniquement végétales. En limite séparative, les matériaux sont libres, seule la hauteur est encadrée, limitée à 2,00 m.</p> <p><u>- Restauration des constructions anciennes :</u> le règlement encadre les travaux sur tout le bâti antérieur au 20eme siècle, en imposant le respect des données d'origine.</p>
	ART 12 : STATIONNEMENT	<p><u>- Stationnement des véhicules motorisés</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Constructions collectives : 1 place par tranche de 40 m² de surface de planchers, avec au minimum une place par logement. - Constructions individuelles : 2 places par logement. - Activités et services : règles spécifiques distinguant les constructions à usage de bureau, les établissements industriels, les établissements commerciaux (commerces courants, hôtels et restaurant), établissements d'enseignement. Pour faciliter l'implantation de commerces, les commerces courants et les restaurants n'ont pas d'obligation en matière de création de stationnement. - Dans les rues commerçantes identifiées, la création de garage peut être interdite afin de préserver le linéaire commercial et les espaces de stationnement qui y sont

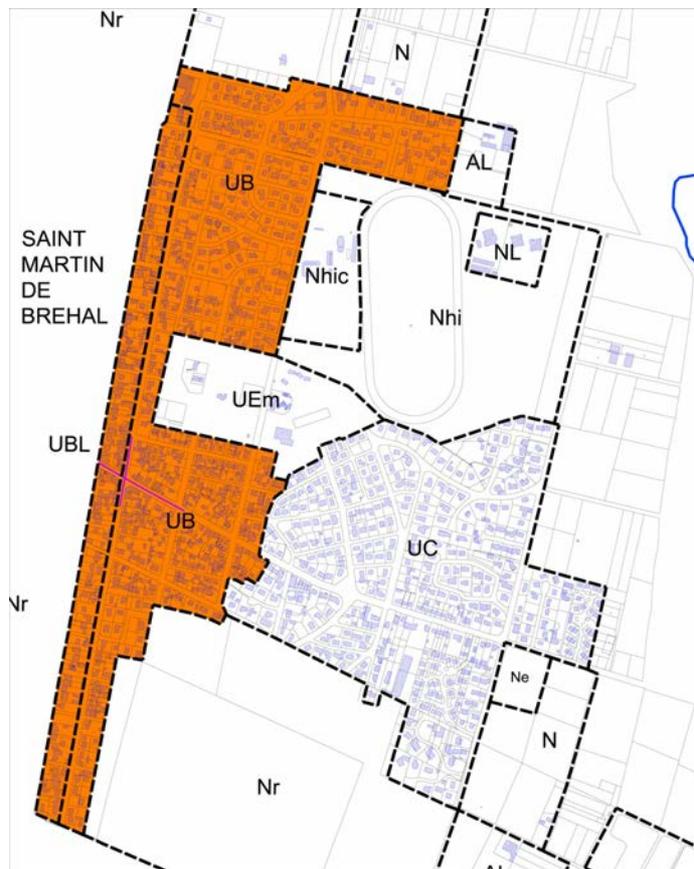
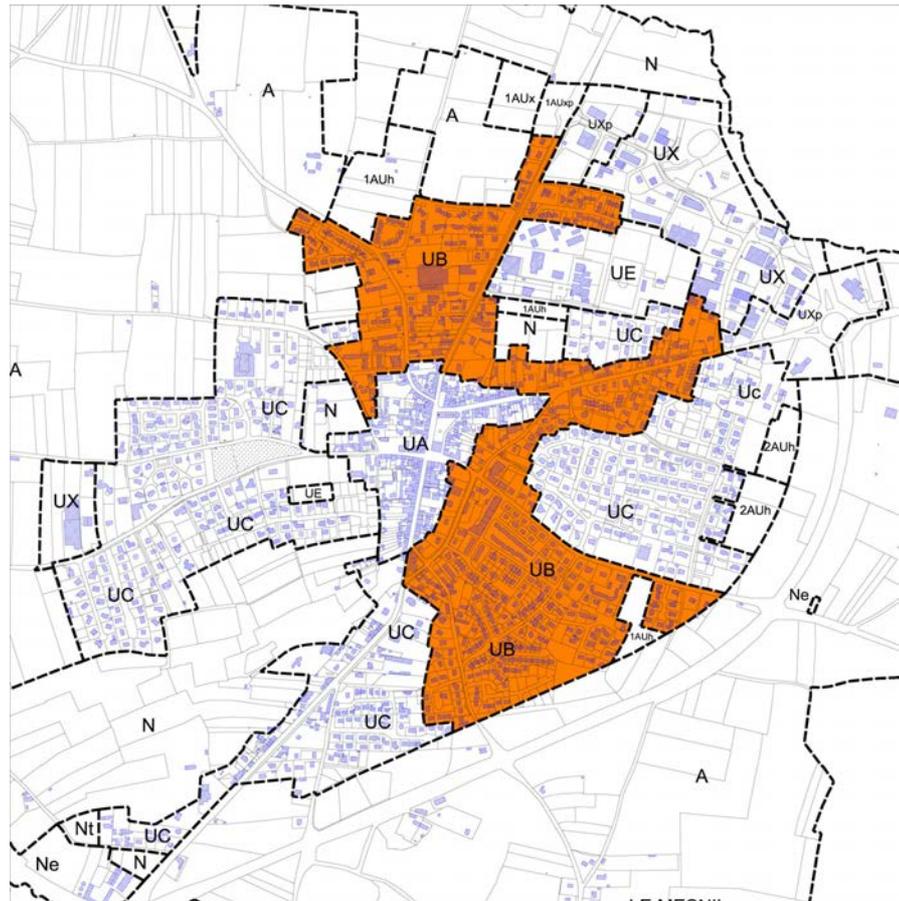
	<p>liés.</p> <p>Modalités d'application :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en cas d'impossibilité architecturale ou technique, possibilité d'aménager les surfaces de stationnement sur un terrain situé à moins de 300 m. - règles spécifiques concernant le changement de destination et/ou l'augmentation du nombre de logements dans un bâtiment existant. <p>Stationnement des deux-roues</p> <p>Mise en place d'une réglementation concernant les logements collectifs et les bureaux.</p>
ART 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	<p>Prise en compte de la trame verte identifiée au titre des EBC et de la loi paysage (article 8 des dispositions générales).</p> <p>Création d'écrans boisés à aménager autour des aires de stationnement.</p>
ART 14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES	<ul style="list-style-type: none"> - Orientation des constructions pour privilégier l'ensoleillement et l'éclairage naturel, respect de la topographie pour limiter les déblais-remblais. - Possibilité d'installer des panneaux solaires à condition d'être intégrés dans le plan de toiture.
ART 15 : RESEAU DE TELECOMMUNICATION	<p>Obligation de prévoir le raccordement des constructions au très haut débit.</p>

<p>Évolutions réglementaires par rapport au PLU actuel</p>	<p>Le règlement a été légèrement modifié par rapport au PLU actuel pour garantir un meilleur équilibre entre la densification du centre-ville et le respect du patrimoine ancien.</p> <p><u>Occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à conditions :</u> Le PLU actuel liste certaines activités interdites. Le nouveau PLU conserve certaines de ces dispositions mais intègre une règle plus générale qui interdit « <i>Tout type d'installations ou d'utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation</i> ».</p> <p>Le nouveau PLU détaille aussi les activités autorisées sous conditions.</p> <p><u>Desserte des terrains :</u> le nouveau PLU assouplit les obligations en matière d'aménagement des voies en impasses, en évitant la réalisation systématique de placette de retournement consommatrice d'espace.</p> <p><u>Implantation par rapport aux voies :</u> le nouveau PLU conserve le principe d'une implantation à l'alignement mais pas le retrait de 3 m mini. Le nouveau règlement impose donc une implantation à l'alignement ou dans le respect d'un alignement dominant pour donner un peu plus de souplesse</p> <p><u>Implantation/limites séparatives :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - ajout d'une disposition imposant de s'implanter sur les 2 limites séparatives si la façade de parcelle est inférieure à 10 m, ou au moins sur une limite si la façade est supérieure à 10 m. <div style="text-align: center;"> <p>Diagram illustrating building placement rules based on parcel width. The diagram shows a street labeled 'Voie' with buildings on either side. Red lines indicate setbacks from the boundaries. Text labels specify: 'largeur parcelle > 10m: implantation sur au moins une limite séparative latérale' and 'largeur parcelle < 10m: implantation d'une limite latérale à l'autre'. A '3m mini' setback is also shown.</p> </div> <p><u>Hauteur :</u> la hauteur maximale des constructions fixée au PLU actuel à 14 mètres est conservée, mais le nouveau PLU ajoute une règle concernant la hauteur à l'égout du toit, pour maîtriser la hauteur des façades.</p>
---	---

	<p><u>Aspect extérieur</u> : Le nouveau PLU supprime la dérogation prévue pour Les constructions « d'inspiration contemporaine », qui est difficile d'application et qui ne permet pas de respecter l'harmonie architecturale existante.</p> <ul style="list-style-type: none"> - toiture : le nouveau règlement étend le régime dérogatoire pour les toitures à tous les volumes secondaires, y compris les extensions, si ils ne sont pas visibles depuis la rue principale. Ceci permet de donner une réelle attractivité aux maisons anciennes du centre-bourg en permettant de les étendre et de les moderniser sans pour autant porter atteinte à la qualité urbaine et paysagère du tissu urbain ancien. Des dispositions sont ajoutées pour encadrer l'implantation des panneaux solaires ainsi que l'intégration visuelle des éléments de superstructures dépassant du toit. - traitement des ouvertures : elles devront respecter la trame des ouvertures existantes en façade, et seront de forme verticale. Les coffrets des volants roulant seront masqués. - restauration des constructions anciennes : le règlement encadre les travaux sur tout le bâti antérieur au 20eme siècle, en imposant le respect des données d'origine. - clôture : le règlement actuel liste seulement les matériaux interdits, le nouveau règlement est plus précis en imposant en bord de voie des clôtures maçonnées, avec un doublement végétal possible et une hauteur maximale. Ceci permet de conserver un caractère urbain en interdisant les clôtures uniquement végétales. En limite séparative, le nouveau règlement conserve un principe de liberté de matériaux, mais encadre la hauteur, limitée à 2,00 m. <p><u>Stationnement</u> : Discussion sur la possibilité de réduire les obligations de stationnement pour les logements individuels, afin de ne pas bloquer la densification. Décision de ne pas modifier ces règles pour ne pas aggraver les difficultés actuelles de stationnement. Les capacités d'accueil de nouveaux logements dans le centre-bourg sont limitées, l'objectif du PLU reste toutefois de favoriser une évolution du bâti existant par des extensions ou des aménagements bien intégrés dans le paysage urbain.</p> <p>Les obligations sont assouplies pour les commerces et les restaurants, afin de ne pas bloquer leur installation au sein de la trame urbaine existante.</p> <p>Ajout de règles sur le stationnement des vélos, pour les logements collectifs mais aussi pour les bureaux, conformément à l'article L 151-30 du CU.</p> <p><u>Des articles 14 et 15</u> sont créés pour réglementer les thèmes de la consommation énergétique des logements et de leur raccordement au très haut débit. Concernant l'énergie, le règlement privilégie une conception bioclimatique des constructions pour faciliter les apports énergétiques solaires. En zone centrale où l'implantation des constructions est contrainte (respect de l'alignement sur voie), ce principe peut se traduire par la création préférentielle d'ouvertures sur les façades orientées au sud. La création d'extensions avec des formes libres en cas de non visibilité depuis la rue permet aussi de répondre à cet enjeu.</p>
--	--

<h1>UB</h1>	<h2>La zone urbaine “diversifiée”</h2>
-------------	--

<p>Présentation /Objectifs</p>	<p>La zone UB correspond aux extensions urbaines en périphérie du centre-ville ancien, et au centre du quartier de Saint-Martin de Bréhal. Ces secteurs accueillent essentiellement de l’habitat sous diverses formes (petit collectif, habitat groupé, pavillonnaire), même si l’habitat individuel sous forme pavillonnaire domine (plus ou moins grandes parcelles, recul par rapport à la voie, hauteur moins importante, tissu urbain plus paysager,...).</p> <p>Cette zone doit néanmoins conserver un objectif de multifonctionnalité qui sera garante de la vitalité de la commune dans le futur.</p> <p>Les hauteurs y sont moins importantes que dans le centre de l’agglomération ; le bâti est implanté majoritairement en retrait par rapport à la voie avec une logique de terrain limité par une clôture le plus souvent grillagée et végétale.</p> <p>Le règlement permet un renouvellement urbain via une densification maîtrisée de la zone, en tenant compte de la délimitation des espaces proches du rivage qui intègre les zones UB et UBL de Saint-Martin de Bréhal</p> <p>La zone UB comprend un sous-secteur UBL qui correspond au front de mer de Saint Martin de Bréhal. Les règles de constructibilités sont adaptées pour éviter une densité urbaine trop importante menant à terme à la composition d'un front bâti continu.</p>
<p>Explication /Délimitation</p>	<p>Le zonage a été défini au regard de l’analyse urbaine et architecturale réalisée lors des études préalables. La délimitation des zones UB est globalement conservée, avec quelques extensions sur les anciennes zones AU ayant été urbanisées.</p> <p>Les objectifs réglementaires ne se sont pas basés seulement sur une morphologie existante mais aussi sur une morphologie attendue dans le futur en matière de densité, de rapport à la rue, de qualité paysagère , de normes de stationnement, de hauteurs,...</p> <p style="text-align: center;">PLU -- zone UB = 75,9 ha -- zone UBL = 7,0 ha</p>



Localisation et délimitation des zones ■ UB et UBL

Principales dispositions réglementaires	ART 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	Diversité des fonctions : habitat, commerce, équipements,... sauf activités incompatibles avec l'habitat.														
	ART 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS	Certaines activités spécifiques sont interdites pour leur incompatibilité avec l'habitat ou bien leur localisation plus pertinente sur d'autres sites : les carrières, les campings, les bâtiments agricoles ou industriels, les parcs d'attraction.														
	ART 3 : ACCES ET VOIRIE	<ul style="list-style-type: none"> - Obligation d'un accès suffisant - Gabarit selon besoin de l'opération - Conditions de circulation des engins de lutte contre les incendies - Possibilité d'imposer la réalisation d'une aire de retournement pour certaines voies en impasse. - Accès direct interdit sur servitude de passage le long du littoral. - Un seul accès sur voie principale pour groupe de garages. 														
	ART 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	<ul style="list-style-type: none"> - Obligation de raccordement réseaux eau potable et eaux usées. - Enfouissement électricité/telecom - Eaux pluviales : gestion individuelle ou connexion au réseau collectif, privilégier les méthodes alternatives. 														
	ART 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	Article non réglementé														
	ART 6 : IMPLANTATION / VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	En zone UB : Implantation à l'alignement ou retrait maximum de 10 m. En zone UBL : marge de recul inconstructible de 5 m le long du chemin piéton en bord de mer														
	ART 7 : IMPLANTATION / LIMITES SEPARATIVES	<u>Implantation limites séparatives</u> : en limite séparative ou retrait minimum de 3 m. En zone UBL (front de mer), obligation de respecter un recul minimum de 3 m par rapport à une des deux limites séparatives latérales.														
	ART 8 : IMPLANTATION SUR UNE MEME PROPRIETE	Article non réglementé														
	ART 9 : EMPRISE AU SOL	<u>Emprise au sol</u> : limitée à 80 % en zone UB, et 60 % en zone UBL														
	ART 10 : HAUTEUR	<p>Définition d'un gabarit distinguant les constructions individuelles et collectives, avec une hauteur maximale H1 au sommet de la façade, et H2 au sommet de la construction.</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Secteur</th> <th colspan="2">UB</th> <th rowspan="2">UBL</th> </tr> <tr> <th>Individuel</th> <th>Collectif</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Hauteur maximale H1</td> <td>7 m</td> <td>9 m</td> <td>7 m</td> </tr> <tr> <td>Hauteur maximale H2</td> <td>12 m</td> <td>14 m</td> <td>12 m</td> </tr> </tbody> </table>	Secteur	UB		UBL	Individuel	Collectif	Hauteur maximale H1	7 m	9 m	7 m	Hauteur maximale H2	12 m	14 m	12 m
	Secteur	UB		UBL												
Individuel		Collectif														
Hauteur maximale H1	7 m	9 m	7 m													
Hauteur maximale H2	12 m	14 m	12 m													
ART 11 : ASPECT EXTERIEUR, CLOTURES	<p>- Qualité architecturale et paysagère :</p> <p>Le nouveau règlement assouplit les prescriptions en terme de forme de toiture (simple recommandation d'un toit à deux pans sur le volume principal, avec une pente comprise entre 30 ° et 50°)</p> <p>Pour les clôtures, le règlement est plus stricte en bord de voie en imposant des clôtures maçonnées, avec un doublement végétal possible et des hauteurs limitées. Ceci permet de conserver un caractère urbain en interdisant les clôtures uniquement végétales. En limite</p>															

	<p>séparative, les matériaux sont libres, seule la hauteur est encadrée, limitée à 2,00 m.</p> <p>- Restauration des constructions anciennes : le règlement encadre les travaux sur tout le bâti antérieur au 20ème siècle, en imposant le respect des données d'origine.</p>
ART 12 : STATIONNEMENT	<p>- Stationnement des véhicules motorisés</p> <ul style="list-style-type: none"> - Constructions collectives : 1 place par tranche de 40 m² de surface de planchers, avec au minimum une place par logement. - Constructions individuelles : 2 places par logement. - Activités et services : règles spécifiques distinguant les constructions à usage de bureau, les établissements industriels, les établissements commerciaux (commerces courants, hôtels et restaurant), établissements d'enseignement. - Dans les rues commerçantes identifiées, la création de garage peut être interdite afin de préserver le linéaire commercial et les espaces de stationnement qui y sont liés <p><u>Modalités d'application :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - en cas d'impossibilité architecturale ou technique, possibilité d'aménager les surfaces de stationnement sur un terrain situé à moins de 300 m. - règles spécifiques concernant le changement de destination et/ou l'augmentation du nombre de logements dans un bâtiment existant. <p><u>Stationnement des deux-roues</u></p> <p>Mise en place d'une réglementation concernant les logements collectifs et les bureaux.</p>
ART 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	<p>Prise en compte de la trame verte identifiée au titre des EBC et de la loi paysage (article 8 des dispositions générales).</p> <p>Création d'écrans boisés à aménager autour des aires de stationnement.</p>
ART 14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES	<ul style="list-style-type: none"> - Orientation des constructions pour privilégier l'ensoleillement et l'éclairage naturel, respect de la topographie pour limiter les déblais-remblais. - Possibilité d'installer des panneaux solaires à condition d'être intégrés dans le plan de toiture.
ART 15 : RESEAU DE TELECOMMUNICATION	<p>Obligation de prévoir le raccordement des constructions au très haut débit.</p>
Évolutions réglementaires par rapport au PLU actuel	<p>Le règlement a été légèrement modifié par rapport au PLU en vigueur pour permettre une plus grande diversité de logements, notamment la réalisation de maisons sur de petites parcelles (maisons groupées ou lots libres denses).</p> <p><u>Occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à conditions :</u> Le PLU actuel liste certaines activités interdites. Le nouveau PLU conserve certaines de ces dispositions mais intègre une règle plus générale qui interdit « <i>Tout type d'installations ou d'utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation</i> ».</p> <p>Le nouveau PLU détaille aussi les activités autorisées sous conditions.</p> <p><u>Desserte des terrains :</u> le nouveau PLU assouplit les obligations en matière d'aménagement des voies en impasses, en évitant la réalisation systématique de placette de retournement consommatrice d'espace.</p> <p><u>Implantation par rapport aux voies :</u> le nouveau PLU modifie la règle actuelle qui impose une implantation à l'alignement ou en retrait minimum de 3 m. Le nouveau</p>

règlement impose donc une implantation entre 0 et 10 m. Ceci permet de s'adapter à l'orientation des parcelles par rapport au soleil, tout en évitant de surconsommer le foncier. En zone UBL, le nouveau PLU impose une marge de recul inconstructible de 5 m le long du chemin piéton en bord de mer.

Emprise au sol : maintien du seuil d'emprise au sol actuel (80 % maxi), avec l'ajout d'un seuil inférieur pour la zone UBL qui se trouve en front de mer (60 % maxi).

Implantations / limites séparatives : maintien de la règle actuelle, et création en zone UBL (front de mer) d'une obligation de respecter un recul minimum de 3 m par rapport à une des deux limites séparatives latérales.

Hauteur : La hauteur actuelle est limitée à 11 mètres, soit l'équivalent d'un gabarit en R+1+C. Le nouveau règlement encadre les hauteurs en définissant un volume enveloppe dans lequel vient s'inscrire la nouvelle construction, ce qui permet de réaliser des formes architecturales plus diversifiées. Ce volume enveloppe est différent entre individuel et collectif, les nouvelles règles permettant ainsi de construire des immeubles en R+2+C, comme dans le centre-bourg. Par contre, le gabarit des maisons fixé à 7 et 12 m est similaire à la volumétrie permise par le PLU actuel (11 m), soit un volume en R+1+C. La création de la zone UBL sur le front de mer permet de limiter la hauteur totale des constructions à 12 m.

Aspect extérieur : Le nouveau PLU supprime la dérogation prévue pour Les constructions « d'inspiration contemporaine », qui est difficile d'application et qui ne permet pas de respecter l'harmonie architecturale existante. De plus cette dérogation était soumise à l'avis du CAUE, cette disposition ne peut être conservée car il est illégal d'intégrer une procédure d'analyse complémentaire de celle de l'instruction classique du projet.

- toiture : le nouveau règlement assouplit le règlement actuel qui impose une toiture à deux versants identiques avec une pente comprise entre 30 et 50°. Cet assouplissement permet de réaliser des forme architecturales plus innovantes.

Des dispositions sont ajoutées pour encadrer l'implantation des panneaux solaires ainsi que l'intégration visuelle des éléments de superstructures dépassant du toit.

- restauration des constructions anciennes : le règlement encadre les travaux sur tout le bâti antérieur au 20ème siècle, en imposant le respect des données d'origine.

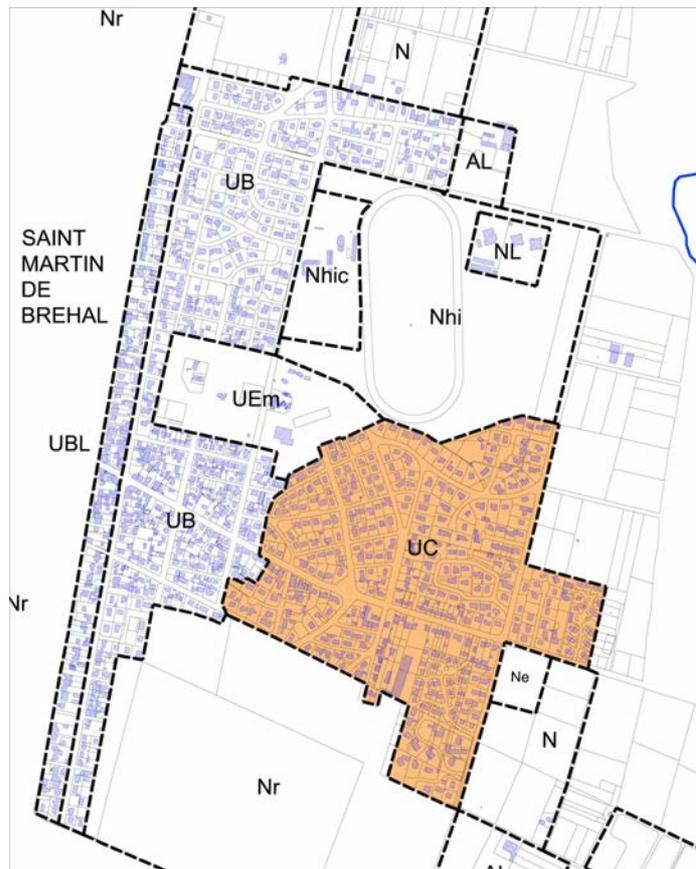
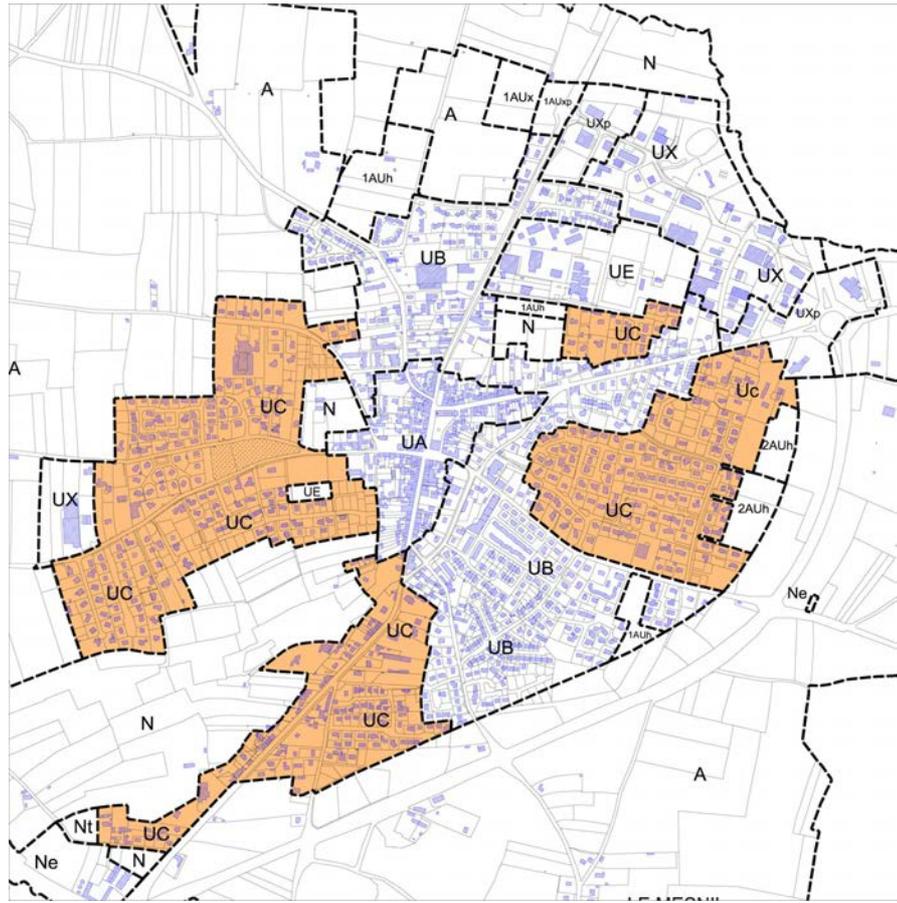
- clôture : le règlement actuel liste seulement les matériaux interdits, le nouveau règlement est plus précis en imposant en bord de voie des clôtures maçonnées, avec un doublement végétal possible et une hauteur maximale. Ceci permet de conserver un caractère urbain en interdisant les clôtures uniquement végétales. En limite séparative, le nouveau règlement conserve un principe de liberté de matériaux, mais encadre la hauteur, limitée à 2,00 m.

Stationnement :

Ajout de règles sur le stationnement des vélos, pour les logements collectifs mais aussi pour les bureaux, conformément à l'article L 151-30 du CU.

Des articles 14 et 15 sont créés pour réglementer les thèmes de la consommation énergétique des logements et de leur raccordement au très haut débit. Concernant l'énergie, le règlement privilégie une conception bioclimatique des constructions pour faciliter les apports énergétiques solaires. La nouvelle règle encadre les possibilités d'implantation par rapport aux voies dans une bande de 10 mètres de profondeur. Cette règle répond à cet enjeu en permettant aux constructions de se rapprocher de la voie ou bien au contraire de s'en éloigner pour étendre leur jardin exposé au sud.

UC	La zone urbaine correspondante aux extensions pavillonnaires
<p>Présentation /Objectifs</p>	<p>La zone UC correspond aux extensions urbaines récentes en périphérie des deux agglomérations (centre-bourg de Bréhal et quartier de Saint-Martin de Bréhal). Ce tissu urbain est principalement composé d'habitat individuel sous forme pavillonnaire (plus ou moins grande parcelle, recul par rapport à la voie, hauteur moins important, tissu urbain plus paysager,...)</p> <p>Les hauteurs y sont moins importantes que dans le centre de l'agglomération ; le bâti est implanté majoritairement en retrait par rapport à la voie avec une logique de terrain limité par une clôture le plus souvent grillagée et végétale.</p> <p>Le règlement permet un renouvellement urbain via une densification maîtrisée de la zone, en tenant compte de la délimitation des espaces proches du rivage qui intègre les zones UC de Saint-Martin de Bréhal.</p>
<p>Explication /Délimitation</p>	<p>Le zonage a été défini au regard de l'analyse urbaine et architecturale réalisée lors des études préalables. La délimitation des zones UC est globalement conservée, avec quelques extensions sur les anciennes zones AU ayant été urbanisées.</p> <p>Les objectifs réglementaires ne se sont pas basés seulement sur une morphologie existante mais aussi sur une morphologie attendue dans le futur en matière de densité, de rapport à la rue, de qualité paysagère, de normes de stationnement, de hauteurs,...</p> <p style="text-align: center;">PLU -- zones UC = 94,6 ha</p>



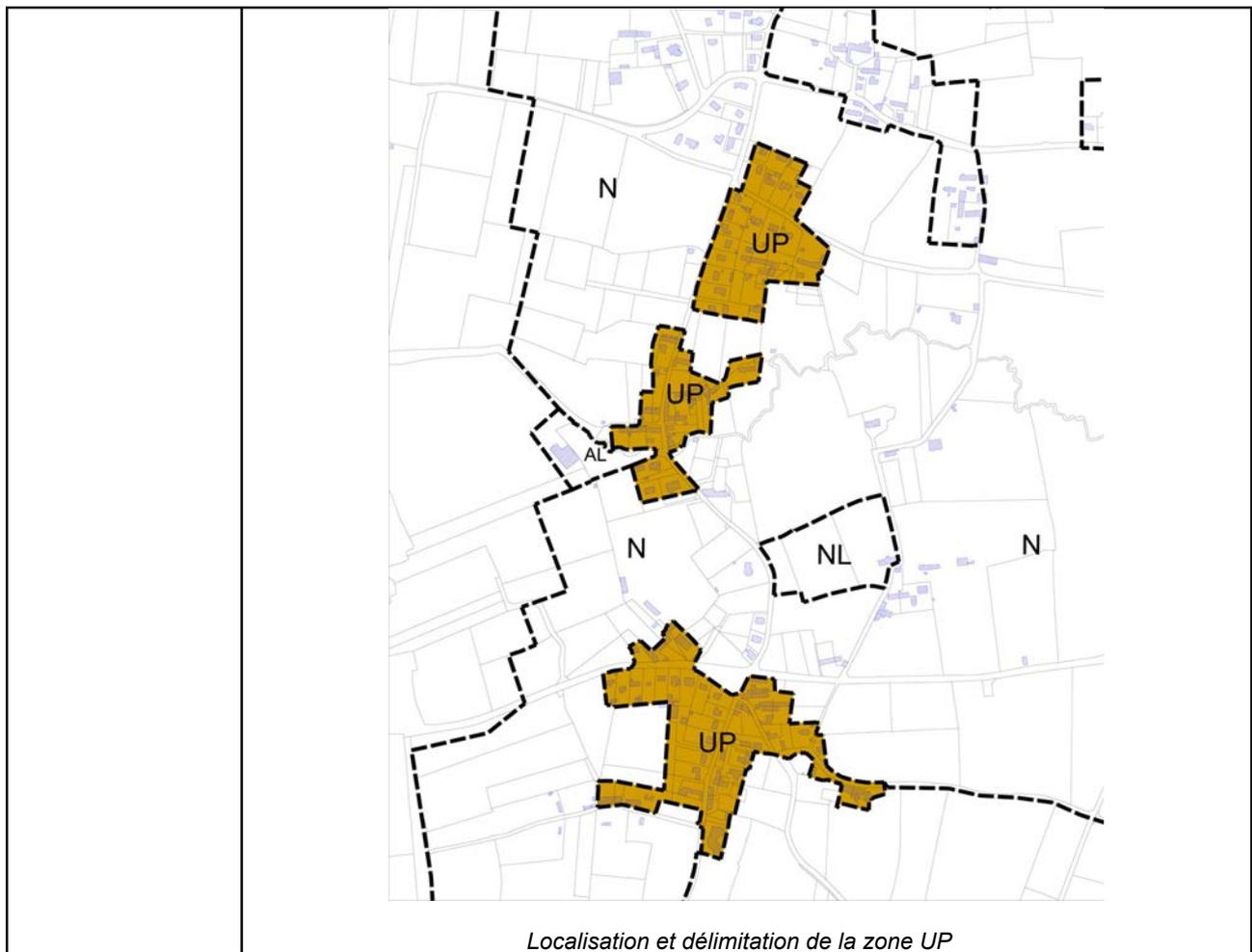
Localisation et délimitation des zones ■ UC

Principales dispositions réglementaires	ART 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	Diversité des fonctions : habitat, commerce, équipements,... sauf activités incompatibles avec l'habitat.						
	ART 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS	Certaines activités spécifiques sont interdites pour leur incompatibilité avec l'habitat ou bien leur localisation plus pertinente sur d'autres sites : les carrières, les campings, les bâtiments agricoles ou industriels, les parcs d'attraction.						
	ART 3 : ACCES ET VOIRIE	<ul style="list-style-type: none"> - Obligation d'un accès suffisant - Gabarit selon besoin de l'opération - Conditions de circulation des engins de lutte contre les incendies - Possibilité d'imposer la réalisation d'une aire de retournement pour certaines voies en impasse. - Un seul accès sur voie principale pour groupe de garages. 						
	ART 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	<ul style="list-style-type: none"> - Obligation de raccordement réseaux eau potable et eaux usées. - Enfouissement électricité/telecom - Eaux pluviales : gestion individuelle ou connexion au réseau collectif, privilégier les méthodes alternatives. 						
	ART 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	Article non réglementé						
	ART 6 : IMPLANTATION / VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	Implantation à l'alignement ou retrait maximum de 10 m.						
	ART 7 : IMPLANTATION / LIMITES SEPARATIVES	<u>Implantation limites séparatives</u> : en limite séparative ou retrait minimum de 3 m.						
	ART 8 : IMPLANTATION SUR UNE MEME PROPRIETE	Article non réglementé						
	ART 9 : EMPRISE AU SOL	<u>Emprise au sol</u> : limitée à 60 % du terrain						
	ART 10 : HAUTEUR	<p>Définition d'un gabarit avec une hauteur maximale H1 au sommet de la façade, et H2 au sommet de la construction.</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Secteur</th> <th style="text-align: center;">UC</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Hauteur maximale H1</td> <td style="text-align: center;">7 m</td> </tr> <tr> <td>Hauteur maximale H2</td> <td style="text-align: center;">12 m</td> </tr> </tbody> </table>	Secteur	UC	Hauteur maximale H1	7 m	Hauteur maximale H2	12 m
	Secteur	UC						
	Hauteur maximale H1	7 m						
Hauteur maximale H2	12 m							
ART 11 : ASPECT EXTERIEUR, CLOTURES	<p>- Qualité architecturale et paysagère : Le nouveau règlement assouplit les prescriptions en terme de forme de toiture (simple recommandation d'un toit à deux pans sur le volume principal, avec une pente comprise entre 30 ° et 50°) Pour les clôtures, le règlement précise les types de clôtures autorisées en bord de voie (maçonnées ou bien végétalisées en doublement d'un grillage). En limite séparative, les matériaux sont libres, seule la hauteur est encadrée, limitée à 2,00 m.</p> <p>- Restauration des constructions anciennes : le règlement encadre les travaux sur tout le bâti antérieur au 20eme siècle, en imposant le respect des données d'origine.</p>							
ART 12 : STATIONNEMENT	<p>- Stationnement des véhicules motorisés - Constructions collectives : 1 place par tranche de 40 m² de surface de planchers, avec au minimum une place</p>							

	<p>par logement.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Constructions individuelles : 2 places par logement. - Activités et services : règles spécifiques distinguant les constructions à usage de bureau, les établissements industriels, les établissements commerciaux (commerces courants, hôtels et restaurant), établissements d'enseignement. <p><u>Modalités d'application :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - en cas d'impossibilité architecturale ou technique, possibilité d'aménager les surfaces de stationnement sur un terrain situé à moins de 300 m. - règles spécifiques concernant le changement de destination et/ou l'augmentation du nombre de logements dans un bâtiment existant. <p><u>Stationnement des deux-roues</u></p> <p>Mise en place d'une réglementation concernant les logements collectifs et les bureaux.</p>
<p>ART 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</p>	<p>Prise en compte de la trame verte identifiée au titre des EBC et de la loi paysage (article 8 des dispositions générales). Création d'écrans boisés à aménager autour des aires de stationnement.</p>
<p>ART 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Orientation des constructions pour privilégier l'ensoleillement et l'éclairage naturel, respect de la topographie pour limiter les déblais-remblais. - Possibilité d'installer des panneaux solaires à condition d'être intégrés dans le plan de toiture.
<p>ART 16 : RESEAU DE TELECOMMUNICATION</p>	<p>Obligation de prévoir le raccordement des constructions au très haut débit.</p>
<p>Évolutions réglementaires par rapport au PLU actuel</p>	<p>Le règlement a été légèrement modifié par rapport au PLU en vigueur pour permettre une plus grande diversité de logements, notamment la réalisation de maisons sur de petites parcelles (maisons groupées ou lots libres denses).</p> <p><u>Occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à conditions :</u> Le PLU actuel liste certaines activités interdites. Le nouveau PLU conserve certaines de ces dispositions mais intègre une règle plus générale qui interdit « <i>Tout type d'installations ou d'utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation</i> ».</p> <p>Le nouveau PLU détaille aussi les activités autorisées sous conditions.</p> <p><u>Desserte des terrains :</u> le nouveau PLU assouplit les obligations en matière d'aménagement des voies en impasses, en évitant la réalisation systématique de placette de retournement consommatrice d'espace.</p> <p><u>Implantation par rapport aux voies :</u> le nouveau PLU modifie la règle actuelle qui impose une implantation à l'alignement ou en retrait minimum de 3 m. Le nouveau règlement impose donc une implantation entre 0 et 10 m. Ceci permet de s'adapter à l'orientation des parcelles par rapport au soleil, tout en évitant de surconsommer le foncier.</p> <p><u>Emprise au sol :</u> maintien du seuil d'emprise au sol actuel (60 % maxi).</p> <p><u>Implantations / limites séparatives :</u> maintien de la règle actuelle,</p> <p><u>Hauteur :</u> La hauteur actuelle est limitée à 11 mètres, soit l'équivalent d'un gabarit en R+1+C. Le nouveau règlement encadre les hauteurs en définissant un volume enveloppe dans lequel vient s'inscrire la nouvelle construction, ce qui permet de réaliser des formes architecturales plus diversifiées. Ce volume enveloppe est fixé à 7 et 12 m, ce qui est similaire à la volumétrie permise par le PLU actuel (11 m), soit un volume en R+1+C.</p> <p><u>Aspect extérieur :</u> Le nouveau PLU supprime la dérogation prévue pour Les</p>

	<p>constructions « d'inspiration contemporaine », qui est difficile d'application et qui ne permet pas de respecter l'harmonie architecturale existante. De plus cette dérogation était soumise à l'avis du CAUE, cette disposition ne peut être conservée car il est illégal d'intégrer une procédure d'analyse complémentaire de celle de l'instruction classique du projet.</p> <ul style="list-style-type: none"> - toiture : le nouveau règlement assoupli le règlement actuel qui impose une toiture à deux versants identiques avec une pente comprise entre 30 et 50°. Cet assouplissement permet de réaliser des forme architecturales plus innovantes. Des dispositions sont ajoutées pour encadrer l'implantation des panneaux solaires ainsi que l'intégration visuelle des éléments de superstructures dépassant du toit. - restauration des constructions anciennes : le règlement encadre les travaux sur tout le bâti antérieur au 20eme siècle, en imposant le respect des données d'origine. - clôture : le règlement actuel liste seulement les matériaux interdits, le nouveau règlement est plus précis en précisant la nature des clôtures autorisées en bord de voie (murs ou muret maçonnés, ou bien grillage avec haie végétale) mais aussi leur hauteur maximale. En limite séparative, le nouveau règlement conserve un principe de liberté de matériaux, mais encadre la hauteur, limitée à 2,00 m. <p><u>Stationnement</u> :</p> <p>Ajout de règles sur le stationnement des vélos, pour les logements collectifs mais aussi pour les bureaux, conformément à l'article L 151-30 du CU.</p> <p><u>Des articles 14 et 15</u> sont créés pour réglementer les thèmes de la consommation énergétique des logements et de leur raccordement au très haut débit. Concernant l'énergie, le règlement privilégie une conception bioclimatique des constructions pour faciliter les apports énergétiques solaires. La nouvelle règle encadre les possibilités d'implantation par rapport aux voies dans une bande de 10 mètres de profondeur. Cette règle répond à cet enjeu en permettant aux constructions de se rapprocher de la voie ou bien au contraire de s'en éloigner pour étendre leur jardin exposé au sud.</p>
--	--

<h1>UP</h1>	<h2>La zone urbaine correspondante aux anciens hameaux</h2>
<p>Présentation /Objectifs</p>	<p>La zone UP correspond aux hameaux rétro-littoraux (Saint-Martin-le-Vieux, le Pont Guyot et la Sablonnière). Ces espaces urbanisés associent des noyaux bâtis anciens (densité élevée composée de bâtiments anciens construits en pierre, implantés à proximité de la voie), et des espaces bâtis plus récents composés d'un tissu pavillonnaire moins dense.</p> <p>Le règlement permet le renouvellement urbain et une densification très limitée de la zone, dans le respect du patrimoine urbain existant et de la délimitation des espaces proches du rivage qui intègre une partie de cette zone. Il autorise en effet seulement le changement de destination de certains bâtiments, l'extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLU et la construction d'annexes.</p> <p>Le PLU propose une réglementation transitoire limitant la constructibilité, dans l'attente de la décision du SCOT sur le statut de ces hameaux rétro-littoraux, pour éventuellement autoriser de nouvelles constructions dans les dents creuses.</p>
<p>Explication /Délimitation</p>	<p>Le zonage a été défini au regard de l'analyse urbaine et architecturale réalisée lors des études préalables qui a permis notamment de délimiter à l'échelle de la parcelle les typologies bâties existantes (bâti ancien ou pavillons), mais aussi les limites de ces hameaux conformément aux prescriptions de la loi littoral.</p> <p style="text-align: center;">PLU -- zone UP = 10,7 ha</p>



Principales dispositions réglementaires	ART 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	<p>Règlement permettant seulement l'évolution des constructions existantes.,</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le changement de destination pour les constructions patrimoniales (constructions en maçonnerie traditionnelle (en pierre, en terre ou en briques pleines), représentatives du patrimoine bâti ancien), à condition de ne pas se réaliser dans le périmètre sanitaire d'une exploitation, de préserver le caractère architectural original, de respecter un seuil de 70 m² minimum en cas de création d'un nouveau logement. - L'extension des habitations existantes et la construction d'annexes, selon des critères permettant de limiter la surface de ces opérations (cf article 9). - la construction d'annexes, implantée manière accolée aux constructions existantes.
	ART 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS	<ul style="list-style-type: none"> - L'extension des habitations existantes et la construction d'annexes, selon des critères permettant de limiter la surface de ces opérations (cf article 9). - la construction d'annexes, implantée manière accolée aux constructions existantes.
	ART 3 : ACCES ET VOIRIE	<ul style="list-style-type: none"> - Obligation d'un accès suffisant - Gabarit selon besoin de l'opération - Conditions de circulation des engins de lutte contre les incendies - Possibilité d'imposer la réalisation d'une aire de retournement pour certaines voies en impasse.
	ART 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	<ul style="list-style-type: none"> - Obligation de raccordement réseaux eau potable et eaux usées. - Enfouissement électricité/telecom - Eaux pluviales : gestion individuelle ou connexion au réseau collectif, privilégier les méthodes alternatives.
	ART 5 : CARACTERISTIQUES	Article non réglementé

	DES TERRAINS	
	ART 6 : IMPLANTATION / VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	Respect de l'alignement dominant sinon retrait de 5 m minimum
	ART 7 : IMPLANTATION / LIMITES SEPARATIVES	Implantation en limite autorisée sinon distance mini de $l < h/2$ avec 3 m mini
	ART 8 : IMPLANTATION SUR UNE MEME PROPRIETE	Article non réglementé
	ART 9 : EMPRISE AU SOL	Emprise au sol : limitée à 60 % du terrain
	ART 10 : HAUTEUR	Hauteur maximale fixée à 7 m à l'égout du toit et 14 m au faîtage (équivalent à R+1+c)
	ART 11 : ASPECT EXTERIEUR, CLOTURES	<p>- Qualité architecturale et paysagère :</p> <p>Le nouveau règlement encadre la forme et l'aspect de la toiture du volume principal et des volumes secondaires (toiture à deux pans comprise entre 30 et 50°), ainsi que la forme des ouvertures (de forme nettement verticale). Une souplesse est offerte pour les volumes secondaires non visibles depuis la rue (annexes, extensions), permettant aux habitations existantes de s'étendre. Pour les clôtures, le règlement précise les types de clôtures autorisées en bord de voie (maçonnées ou bien végétalisée en doublement d'un grillage). En limite séparative, les matériaux sont libres, seule la hauteur est encadrée, limitée à 2,00 m.</p> <p>- Restauration des constructions anciennes : le règlement encadre les travaux sur tout le bâti antérieur au 20ème siècle, en imposant le respect des données d'origine.</p>
	ART 12 : STATIONNEMENT	En rapport avec les activités des constructions projetées et en dehors du domaine public
	ART 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	Prise en compte de la trame verte identifiée au titre des EBC et de la loi paysage (article 8 des dispositions générales). Création d'écrans boisés à aménager autour des aires de stationnement.
	ART 14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES	<p>- Orientation des constructions pour privilégier l'ensoleillement et l'éclairage naturel, respect de la topographie pour limiter les déblais-remblais.</p> <p>- Possibilité d'installer des panneaux solaires à condition d'être intégrés dans le plan de toiture.</p>
	ART 15 : RESEAU DE TELECOMMUNICATION	Obligation de prévoir le raccordement des constructions au très haut débit.

Évolutions réglementaires par rapport au PLU actuel	<p>Le règlement a été fortement modifié par rapport au PLU actuel pour se mettre en conformité avec la loi littoral.</p> <p>Le nouveau règlement de la zone UP n'autorise pas de nouvelles habitations, mais seulement les changements de destination et la réalisation d'extensions aux habitations existantes ou bien la construction d'annexes. Conformément aux dispositions récentes de la loi littoral, le PLU doit en effet attendre l'identification par le SCOT de secteurs déjà urbanisés pouvant accueillir de nouvelles constructions dans les dents creuses, pour ensuite créer des zones constructibles au sein de ses hameaux. Le PLU propose donc une réglementation transitoire limitant la constructibilité, dans l'attente de la décision du SCOT sur le statut de ces hameaux rétro-littoraux.</p> <p>Le nouveau règlement s'apparente à celui appliqué dans les zones Agricoles pour les</p>
--	---

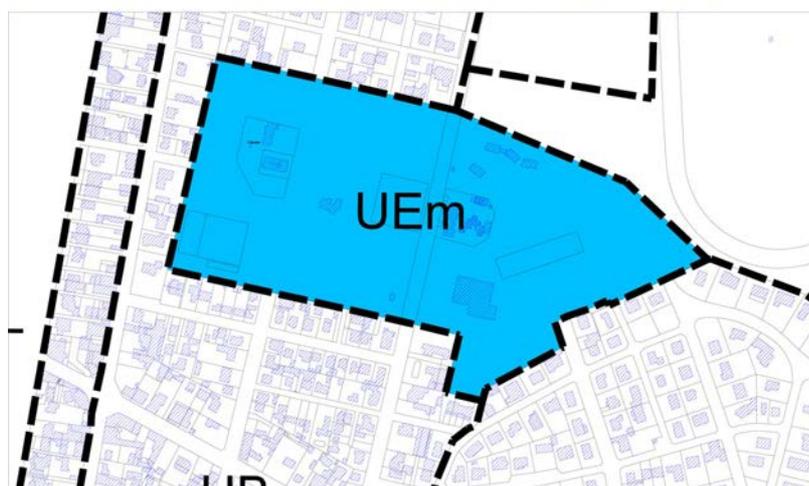
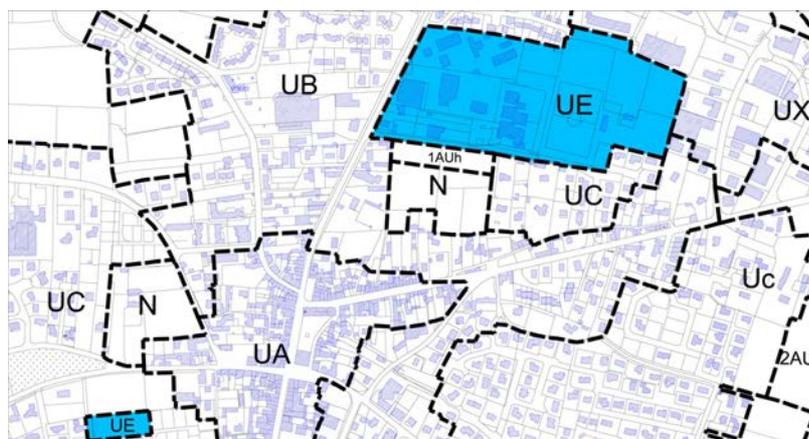
	<p>habitations existantes, avec des règles toutefois moins stricte. La zone UP autorise ainsi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - les extensions des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, avec des critères et des normes permettant de limiter la superficie de ces nouvelles surfaces bâties. L'emprise au sol maximale de 60 % de la parcelle offre toutefois des droits à construire supérieurs aux règles de la zone A. - le changement de destination pour les constructions patrimoniales au sens du PLU (constructions de caractère, en pierre ou en terre). Ce changement de destination n'est pas lié à un inventaire préalable, comme c'est le cas en zone A. Il n'est pas non plus soumis à l'avis de la CDPENAF. - la construction d'annexes aux habitations, en continuité des constructions existantes. <p>Des adaptations sont aussi été apportées pour garantir un meilleur respect du patrimoine ancien présent dans ces hameaux.</p> <p><u>Hauteur</u> : la hauteur maximale des constructions fixée au PLU actuel est conservée, mais le nouveau PLU ajoute une règle concernant la hauteur à l'égout du toit.</p> <p><u>Aspect extérieur</u> : Le nouveau PLU supprime la dérogation prévue pour Les constructions « d'inspiration contemporaine », qui est difficile d'application et qui ne permet pas de respecter l'harmonie architecturale existante.</p> <ul style="list-style-type: none"> - toiture : le nouveau règlement étend le régime dérogatoire pour les toitures à tous les volumes secondaires, y compris les extensions, si ils ne sont pas visibles depuis l'espace public. Ceci permet de donner une réelle attractivité aux maisons anciennes de ces hameaux en permettant de les étendre et de les moderniser sans pour autant porter atteinte à la qualité urbaine et paysagère du tissu urbain ancien. <p>Des dispositions sont ajoutées pour encadrer l'implantation des panneaux solaires ainsi que l'intégration visuelle des éléments de superstructures dépassant du toit.</p> <ul style="list-style-type: none"> - traitement des ouvertures : elles devront respecter la trame des ouvertures existantes en façade, et seront de forme verticale. Les coffrets des volants roulant seront masqués. - restauration des constructions anciennes : le règlement encadre les travaux sur tout le bâti antérieur au 20eme siècle, en imposant le respect des données d'origine. - clôture : le règlement actuel liste seulement les matériaux interdits, le nouveau règlement est plus précis en précisant la nature des clôtures autorisées en bord de voie (murs ou muret maçonnés, ou bien grillage avec haie végétale) mais aussi leur hauteur maximale. En limite séparative, le nouveau règlement conserve un principe de liberté de matériaux, mais encadre la hauteur, limitée à 2,00 m. <p><u>Stationnement</u> :</p> <p>Simplification de la règle imposant seulement la prise en compte des besoins liés aux constructions projetées.</p> <p>Des articles 14 et 15 sont créés pour réglementer les thèmes de la consommation énergétique des logements et de leur raccordement au très haut débit.</p>
--	---

<h1>UE</h1>	<h2>Les zones urbaines ayant vocation spécifique à accueillir les équipements publics ou d'intérêt collectif</h2>
-------------	---

Présentation /Objectifs	La zone UE correspond à une zone urbaine spécifique qui accueille les installations ou équipements publics ou d'intérêt collectif actuels ou en projet, et permet leur développement.
--------------------------------	--

Explication /Délimitation	<p>Le PLU souhaite spécifier le caractère public et/ou d'intérêt collectif des constructions admises dans certains secteurs. La zone UE permet le développement des grands équipements communaux qui ne sont pas intégrés dans le tissu urbain central tels que les équipements scolaires ou sportifs.</p> <p>Le sous-secteur UEm correspond à la Place Monaco (sur laquelle un projet de restructuration et de mise en valeur est programmé).</p>
----------------------------------	--

PLU -- zone **UE** = 8,0 ha
 -- zone **UEm** = 6,8 ha



Localisation et délimitation des zones ■ UE et UEm

Principales dispositions réglementaires	ART 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition : - Construction, installations ou équipements de service public ou d'intérêt collectif - Les aires de jeux et de sports ouvertes au public ; - Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public ; - Les constructions à usage d'habitation destinées à la direction, la surveillance et le gardiennage des établissements implantés dans la zone et intégrées au projet d'équipement ; - L'aménagement, la réfection et l'extension des constructions existantes, ainsi que leurs annexes. - En zone UEm spécifiquement : Les constructions, aménagements, installations et équipements en lien avec la valorisation de la Place Monaco et le développement touristique (y compris hébergement touristique).
	ART 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS	- Obligation d'un accès suffisant - Gabarit selon besoin de l'opération - Conditions de circulation des engins de lutte contre les incendies.
	ART 3 : ACCES ET VOIRIE	- Obligation de raccordement réseaux eau potable et eaux usées. - Enfouissement électricité/telecom - Eaux pluviales : gestion individuelle ou connexion au réseau collectif, privilégier les méthodes alternatives.
	ART 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	Article non réglementé
	ART 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	A l'alignement ou en retrait minimum de 1 m
	ART 6 : IMPLANTATION / VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	Implantation en limite séparative ou retrait minimum de 1 m.
	ART 7 : IMPLANTATION / LIMITES SEPARATIVES	Article non réglementé
	ART 8 : IMPLANTATION SUR UNE MEME PROPRIETE	Article non réglementé
	ART 9 : EMPRISE AU SOL	Article non réglementé
	ART 10 : HAUTEUR	Règles générales imposant une bonne intégration et une harmonie avec le contexte. Volume, toiture, teintes, végétation nouvelle,...
	ART 11 : ASPECT EXTERIEUR, CLOTURES	En rapport avec les activités des constructions projetées et en dehors du domaine public
	ART 12 : STATIONNEMENT	Prise en compte de la trame verte identifiée au titre des EBC et de la loi paysage (article 8 des dispositions générales). Création d'écrans boisés à aménager autour des aires de stationnement. Les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile devront être aménagés en espaces verts de qualité.
	ART 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	- Orientation des constructions pour privilégier l'ensoleillement et l'éclairage naturel, respect de la topographie pour limiter les déblais-remblais. - Possibilité d'installer des panneaux solaires à condition d'être intégrés dans le plan de toiture.
	ART 14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES	

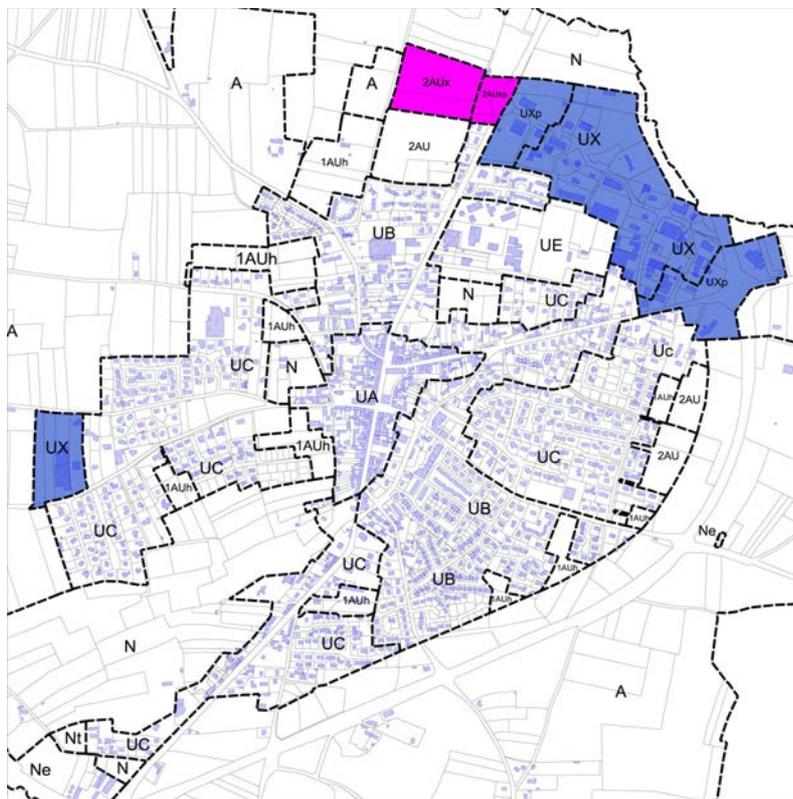
	ART 15 : RESEAU DE TELECOMMUNICATION	Obligation de prévoir le raccordement des constructions au très haut débit.
Évolutions réglementaires par rapport au PLU actuel	<p>La principale évolution consiste à étendre les usages de cette zone à l'ensemble des constructions, installations ou équipements en lien avec des équipements de services publics ou d'intérêt collectif. Par rapport au PLU actuel, le nouveau PLU fait ainsi notamment référence aux aires de stationnement mais aussi aux logements liés à la direction ou à la surveillance de ces équipements (« constructions, aménagements, installations et équipements en lien avec la valorisation de la Place Monaco et le développement touristique (y compris hébergement touristique)»).</p> <p><u>Articles 6 et 7 (implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives) :</u> Le PLU propose une règle très souple, qui autorise tout type d'implantation (implantation à l'alignement ou en retrait minimum de 1 m), alors que le PLU actuel imposait des marges de recul plus importantes par rapport aux voies (5 m) ou limites séparatives (3 m si implantation en retrait).</p> <p><u>Hauteur :</u> Le fait de ne pas réglementer la hauteur maximale des constructions est conservé dans le nouveau PLU.</p> <p>Des articles 14 et 15 sont créés pour réglementer les thèmes de la consommation énergétique des bâtiments et de leur raccordement au très haut débit.</p>	

<h1>UX</h1>	<h2>La zone urbaine ayant vocation spécifique à accueillir les activités économiques</h2>
-------------	---

Présentation /Objectifs	<p>Les zones UX ont vocation à accueillir les activités économiques (artisanat, industrie) ainsi que toute installation privée ou publique incompatible avec l'habitat urbain, pouvant être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants ou programmés à court terme.</p> <p>Le sous-secteur UXp correspond aux espaces d'activité situées en entrée de ville, afin de maîtriser le paysage. Au delà de la limitation de la hauteur, d'autres règles sont formulées concernant l'aspect extérieur des constructions.</p>
--------------------------------	---

Explication /Délimitation	<p>Le zonage a été défini au regard du diagnostic réalisé lors des études préalables (notamment les volets économie, urbanisme, paysage et déplacement).</p> <p>Le Parc d'activités du Clos des Mares est classé en zone UX pour permettre son évolution. Il peut ainsi accueillir des activités industrielles, commerciales ou artisanales à l'écart des zones d'habitat. Un sous-secteur UXp a été défini le long des axes d'entrée de ville pour garantir une bonne qualité architecturale et paysagère des projets futurs. Enfin, la zone UX le long de la RD 592 vers Saint-Martin de Bréhal a aussi été conservée.</p>
----------------------------------	---

- PLU -- zone **UX** = 15,6 ha
- zone **UXp** = 7,7 ha
- zone **1AUx** = 1,5 ha
- zone **1AUxp** = 1,0 ha



Localisation et délimitation des zones ■UX et UXp, ■ 1AUx et 1AUxp

<p>ART 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p>	<p>Sont autorisés en zone UX et UXm: Les constructions à usage d'industrie et d'entrepôts ; Les constructions à usage de bureaux, d'artisanat ; les logements limités au gardiennage ou à la direction des activités...</p>
<p>ART 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS</p>	
<p>ART 3 : ACCES ET VOIRIE</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Obligation d'un accès suffisant - Gabarit selon besoin de l'opération - Conditions de circulation des engins de lutte contre les incendies.
<p>ART 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Obligation de raccordement réseaux eau potable et eaux usées. - Enfouissement électricité/telecom - Eaux pluviales : gestion individuelle ou connexion au réseau collectif, privilégier les méthodes alternatives, prétraitement peut être imposé.
<p>ART 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS</p>	<p>Article non réglementé</p>
<p>ART 6 : IMPLANTATION / VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p>	<p>Retrait de 5 m au moins de l'alignement ou limite d'emprise des voies</p>
<p>ART 7 : IMPLANTATION / LIMITES SEPARATIVES</p>	<p>Implantation en limite séparative (avec mur coupe-feu) ou en retrait de 3 m minimum.</p>
<p>ART 8 : IMPLANTATION SUR UNE MEME PROPRIETE</p>	<p>Article non réglementé</p>
<p>ART 9 : EMPRISE AU SOL</p>	<p>Article non réglementé</p>
<p>ART 10 : HAUTEUR</p>	<p>En zone UX, la hauteur n'est pas réglementée. En zone UXp, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 m au point le plus haut de la construction à l'exception des <u>ouvrages techniques</u>, ne dépassant pas 5% de l'emprise de la construction (<i>cheminées, silos, citernes, ...</i>).</p>
<p>ART 11 : ASPECT EXTERIEUR, CLOTURES</p>	<p>Des règles générales sont définies pour la zone UX. Des prescriptions particulières sont définies pour les zones UXp en entrée de zones. Le règlement précise que la trop grande simplicité des formes de bâtiments, engendrée par les structures à grande portée, doit être compensée par un ou des volumes en extension du bâti principal. Ces volumes secondaires doivent être conçus comme des éléments signalétiques du reste du bâtiment, ils doivent être traités dans le sens d'une qualité et d'une intégration paysagère maximale. Pour les commerces spécifiquement, l'écriture architecturale devra mettre en évidence les diverses fonctions des bâtiments. Des règles spécifiques sont aussi définies pour la nature des matériaux et les teintes des bâtiments, le traitement des couvertures et l'accompagnement paysager des espaces de stockage.</p>
<p>ART 12 : STATIONNEMENT</p>	<p><u>Stationnement des véhicules</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - En rapport avec les activités des constructions projetées et en dehors du domaine public - Constructions à usage de bureau, y compris bâtiments publics : une place de stationnement par tranche complète de 40 m² de surface de plancher de construction.

		<p>- Constructions à usage industriel ou artisanal : Une place de stationnement par tranche <u>complète</u> de 100 m² de surface de plancher</p> <p>- Commerces :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ commerces courants : 1 place pour 50 m² de surface accessible à la clientèle + 1 place par employé ▪ hôtels, gîtes, restaurants : une place par chambre + une place par tranche de 10 m² de salle de restaurant. ▪ Supermarché : 10 places pour 100 m² de surface accessible à la clientèle + 1 place par employé. <p><u>Stationnement des deux-roues</u></p> <p>- 1 place par tranche complète de 150 m² de surface de plancher.</p>
	<p align="center">AR 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</p>	<p>Prise en compte de la trame verte identifiée au titre des EBC et de la loi paysage (article 8 des dispositions générales).</p> <p>Création d'écrans boisés à aménager autour des aires de stationnement.</p> <p>Les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile devront être aménagés en espaces verts de qualité. Obligation de réaliser un espace vert d'une largeur.</p> <p>Un espace vert boisé d'une largeur minimale de 15 mètres pourra être imposé à la charge du lotisseur, en limite séparative de la zone et des constructions existantes.</p> <p>Obligation de planter les abords des bassins tampons, et possibilité d'imposer le doublement des clôtures par du végétal en limite de zone.</p>
	<p align="center">ART 14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES</p>	<p>- Orientation des constructions pour privilégier l'ensoleillement et l'éclairage naturel, respect de la topographie pour limiter les déblais-remblais.</p> <p>- Possibilité d'installer des panneaux solaires à condition d'être intégrés dans le plan de toiture.</p>
	<p align="center">ART 15 : RESEAU DE TELECOMMUNICATION</p>	<p>Obligation de prévoir le raccordement des constructions au très haut débit.</p>
<p align="center">Évolutions réglementaires par rapport au PLU actuel</p>	<p>Voocation de la zone : concernant les logements de gardiennage autorisés avec les activités, il est proposé d'être plus stricte pour éviter qu'un artisan revende son bâtiment d'activité et conserve son logement dans la zone, ce qui poserait des problèmes de voisinage. Il est donc proposé d'ajouter une disposition qui limite la superficie du logement à 30 m², tout en conservant l'obligation de réaliser le logement dans le volume enveloppe de la construction d'activité.</p> <p>Implantation/voie : le PLU conserve le retrait actuel de 5 m mais supprime la référence aux espaces dans ou hors de l'agglomération.</p> <p>Implantation/limite séparative : le PLU ajoute une obligation de réaliser un mur coupe-feu en cas d'implantation en limite séparative.</p> <p>Hauteur : il est décidé de supprimer la règle actuelle en zone UX (hauteur maxi de 12 m) pour pouvoir accueillir tout type d'entreprises (logistique par exemple) , tout en conservant cette hauteur maximale de 12 m sur les deux entrées de bourg (zone UXp)</p> <p>Qualité architecturale et paysagère :</p> <p>Le règlement du PLU actuel de Bréhal est trop généraliste en s'appuyant principalement sur le respect de l'architecture et du paysage environnant. Il est proposé d'ajouter des règles plus précises sur l'aspect architectural des bâtiments dans les zones UXp positionnées le long des deux départementales (paysage d'entrée de ville). Ces règles visent notamment à éviter une trop grande simplicité des formes de bâtiments, engendrée par les structures à grande portée. Des règles spécifiques sont aussi définies pour la nature des matériaux et les teintes des</p>	

	<p>bâtiments, le traitement des couvertures et l'accompagnement paysager des espaces de stockage.</p> <p><u>Stationnement</u> : les obligations de stationnement sont détaillées selon les différents types d'activités, alors que le PLU actuel traitait seulement le cas des supermarchés, des activités artisanales et des activités industrielles.</p> <p><u>Espaces libres et plantation</u> : les règles actuelles sont conservées, y compris celle de créer une bande boisée de 15 m en limite de zone qui devient toutefois facultative (imposé par la collectivité) pour ne pas engendrer de sur-consommation foncière.</p> <p>Des articles 14 et 15 sont créés pour réglementer les thèmes de la consommation énergétique des bâtiments et de leur raccordement au très haut débit.</p>
--	---

<h1>1AU</h1>	<h2>Les zones d'urbanisation future</h2>
--------------	--

Présentation /Objectifs	<p>Les zones d'urbanisation futures permettent l'essentiel du développement de l'agglomération à court, moyen et long terme. Le projet urbain les définit comme des secteurs multifonctionnels, à l'image de la ville, avec de l'habitat, des commerces, services et équipements publics.</p> <p>Le règlement du PLU distingue les zones 1AUh qui sont spécifiquement dédiées à des opérations d'habitat (cf présentation suivante).</p> <p>La zone 1 AU est une zone naturelle où les équipements existants en périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir, à court terme, les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. L'extension de l'agglomération y est prévue sous forme <u>d'ensembles immobiliers</u> nouveaux avec la réalisation des équipements publics et privés correspondants. Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble permettant un développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation.</p> <p>Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.</p> <p>L'urbanisation de tout ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant correspondant aux conditions particulières prévues par le présent règlement.</p> <p>En sont exclues toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure.</p> <p>Lorsque ces conditions sont remplies, les règles de constructions applicables aux différentes zones portées au plan sont celles des zones urbaines affectées du même indice (ex : 1 AUE = UE ; 1 AUX = UX ; ...). Les zones d'habitat font l'objet d'une réglementation spécifique (zone 1AUh).</p>
Explication /Délimitation	<p>Les seules zones AU figurant au nouveau PLU sont des zones 1AUh qui font l'objet d'un règlement spécifique. Le nouveau PLU intègre toutefois un règlement 1AU en cas d'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU réservée à de l'habitat par exemple (zone 2AUh passant en zone 1AUh).</p>

Principales dispositions réglementaires	ART 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	<p>1 - Toute opération d'aménagement compatible avec la vocation de la zone sous réserve de respecter un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone suivant le présent règlement et en compatibilité avec les orientations d'aménagement et le règlement des zones U correspondantes pour les occupations et utilisations du sols attendues dans la zone.</p> <p>2 - En dehors d'une opération d'aménagement sont notamment admis :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, - l'aménagement, la réfection, le changement de destination et l'extension mesurée des bâtiments existants ainsi que l'édification d'annexes, sous réserve de respecter l'aspect général préexistant - les constructions individuelles sur les terrains inclus dans le périmètre d'une opération d'ensemble et dont les travaux d'aménagement ont été réalisés et pour lesquels le règlement de la zone U correspondante s'applique.
	ART 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS	
	ART 3 : ACCES ET VOIRIE	<p>Les constructions susceptibles d'être autorisées au titre des articles 1 et 2 doivent respecter les règles de la zone U correspondante. Voir zones UE et UX.</p>
	ART 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	
	ART 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	
	ART 6 : IMPLANTATION / VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
	ART 7 : IMPLANTATION / LIMITES SEPARATIVES	
	ART 8 : IMPLANTATION SUR UNE MEME PROPRIETE	
	ART 9 : EMPRISE AU SOL	
	ART 10 : HAUTEUR	
	ART 11 : ASPECT EXTERIEUR, CLOTURES	
	ART 12 : STATIONNEMENT	
	ART 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	
	ART 14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES	
	ART 15 : RESEAU DE TELECOMMUNICATION	
Évolutions réglementaires par rapport au PLU actuel	<p>Le nouveau PLU distingue les zones d'urbanisation future 1AU destinées à l'activité ou aux équipements publics (règlement 1AU) de celles destinées à l'habitat (zones 1AUh). La comparaison avec le PLU actuel est donc réalisée pour les zones 1AUh (cf présentation suivante).</p>	

<h1>1AUh</h1>	<h2>Les zones d'urbanisation future destinées à des opérations d'habitat</h2>
---------------	---

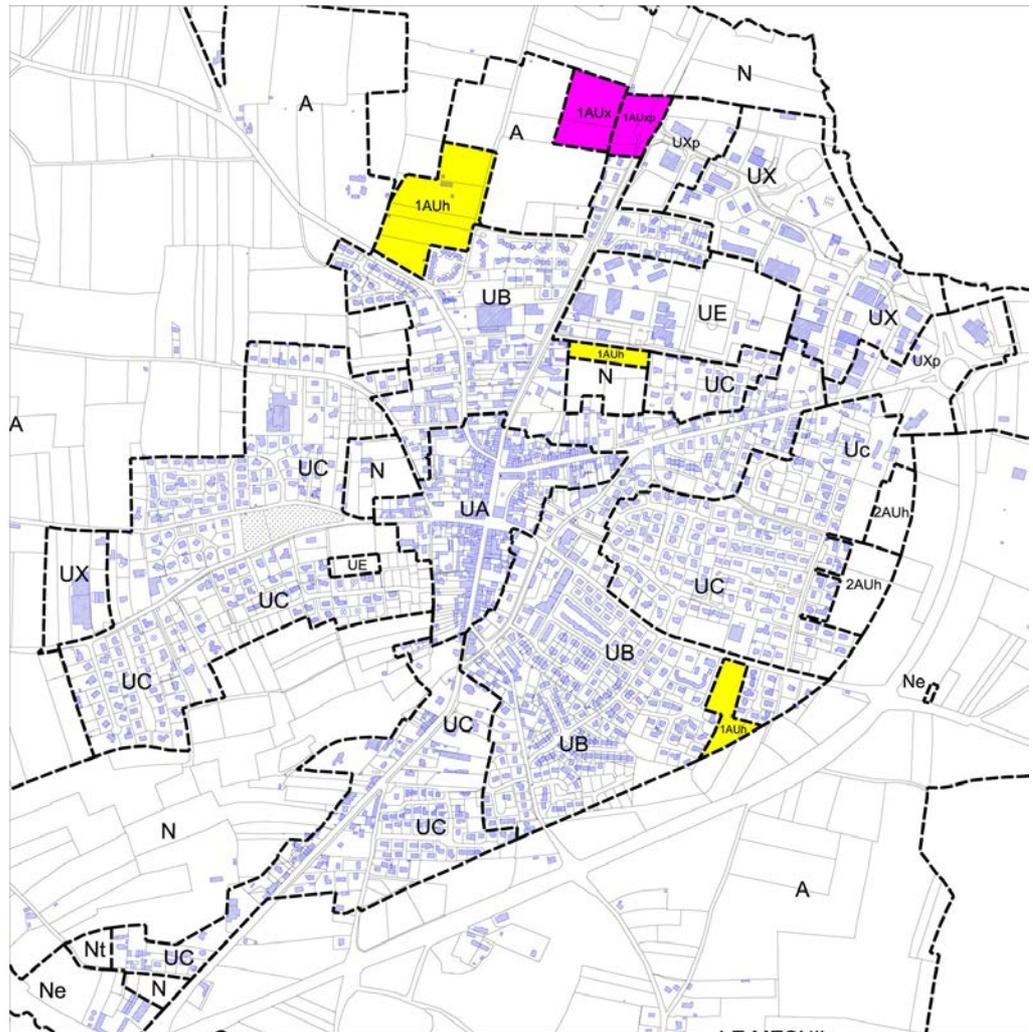
Présentation /Objectifs	<p>Les zones d'urbanisation futures 1AUh permettent l'essentiel du développement de l'agglomération à court, moyen et long terme. Le projet urbain les définit comme des secteurs multifonctionnels, à l'image de la ville, avec de l'habitat, des commerces, services et équipements publics. Elles seront néanmoins le support essentiel du développement de l'habitat à Bréhal et ont été dimensionnées en cohérence avec le projet de croissance démographique du PADD.</p> <p>La zone 1 AUh est une zone naturelle où les équipements existants en périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir, à court terme, les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. L'extension de l'agglomération y est prévue sous forme <u>d'ensembles immobiliers</u> nouveaux avec la réalisation des équipements publics et privés correspondants. Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble permettant un développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation.</p> <p>Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.</p> <p>L'urbanisation de tout ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant correspondant aux conditions particulières prévues par le présent règlement. En sont exclues toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure.</p> <p>Ces zones sont le support d'orientations d'aménagement et de programmation (voir points suivants) qui précisent pour toutes les zones 1AUh, les éléments intangibles du projet urbain dont ceux répondant aux enjeux de densité urbaine, de mixité sociale, de déplacements, de cadre de vie et de paysage, de biodiversité,...</p>
--------------------------------	--

Explication /Délimitation

Les zones 1AU permettent la confortation de l'aire agglomérée du centre-bourg qui sera le **support essentiel du projet de croissance démographique**. L'offre d'habitat sera donc concentrée dans et autour de cette aire agglomérée, conservant ainsi les équilibres territoriaux existants et garantissant **une gestion économe de l'espace**.

Les zones d'urbanisation future 1AUh, destinées préférentiellement à la construction des futurs logements sur le territoire communal s'appliquent **sur des surfaces représentant 5.0 hectares, ce qui permettrait de réaliser une partie des logements prévus dans le PADD (366 logements), éventuellement accompagnée d'équipements et d'espaces collectifs.**

- PLU -- zone **1AUh** = 5,0 ha
- zone **1AUx** = 1,5 ha
- zone **1AUxp** = 1,0 ha



Localisation et délimitation des zones ■ 1AUh et ■ 1AUx

Principales dispositions réglementaires	ART 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	<p>Les zones 1AUh admettent tout type de constructions ou d'installation compatibles avec l'habitat.</p> <p>Sont autorisées sous conditions :</p>											
	ART 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS	<p>1 - Toute opération d'aménagement compatible avec la vocation de la zone sous réserve de respecter un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone suivant le présent règlement et en compatibilité avec les orientations d'aménagement. L'opération doit comporter un minimum de 4 lots ou porter sur une surface minimale de 2500 m².</p> <p>2 - En dehors d'une opération d'aménagement : les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'aménagement, la réfection, le changement de destination et l'extension mesurée des bâtiments existants ainsi que l'édification d'annexes, sous réserve de ne pas compromettre ultérieurement l'urbanisation de la zone.</p>											
	ART 3 : ACCES ET VOIRIE	<ul style="list-style-type: none"> - Obligation d'un accès suffisant - Gabarit selon besoin de l'opération - Conditions de circulation des engins de lutte contre les incendies - Possibilité d'imposer la réalisation d'une aire de retournement pour certaines voies en impasse. 											
	ART 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	<ul style="list-style-type: none"> - Obligation de raccordement réseaux eau potable et eaux usées. - Enfouissement électricité/telecom - Eaux pluviales : gestion individuelle ou connexion au réseau collectif, privilégier les méthodes alternatives. 											
	ART 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	Article non réglementé											
	ART 6 : IMPLANTATION / VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	Implantation à l'alignement ou en retrait minimum de 1 m											
	ART 7 : IMPLANTATION / LIMITES SEPARATIVES	Implantation en limite séparative ou retrait minimum de 1 m.											
	ART 8 : IMPLANTATION SUR UNE MEME PROPRIETE	Article non réglementé											
	ART 9 : EMPRISE AU SOL	Article non réglementé											
	ART 10 : HAUTEUR	<p>Définition d'un gabarit distinguant les constructions individuelles et collectives, avec une hauteur maximale H1 au sommet de la façade, et H2 au sommet de la construction.</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2" style="text-align: left;">Secteur</th> <th colspan="2" style="text-align: center;">1AUh</th> </tr> <tr> <th style="text-align: center;">Individuel</th> <th style="text-align: center;">Collectif</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: left;">Hauteur maximale H1</td> <td style="text-align: center;">7 m</td> <td style="text-align: center;">9 m</td> </tr> <tr> <td style="text-align: left;">Hauteur maximale H2</td> <td style="text-align: center;">12 m</td> <td style="text-align: center;">14 m</td> </tr> </tbody> </table>	Secteur	1AUh		Individuel	Collectif	Hauteur maximale H1	7 m	9 m	Hauteur maximale H2	12 m	14 m
	Secteur	1AUh											
		Individuel	Collectif										
Hauteur maximale H1	7 m	9 m											
Hauteur maximale H2	12 m	14 m											
ART 11 : ASPECT EXTERIEUR, CLOTURES	Identique à l'article 11 de la zone UC												
ART 12 : STATIONNEMENT	<p>- Stationnement des véhicules motorisés</p> <p>- Constructions collectives : 1 place par tranche de 40 m² de surface de planchers, avec au minimum une place par logement.</p>												

		<p>- Constructions individuelles : 2 places par logement. - Activités et services : règles spécifiques distinguant les constructions à usage de bureau, les établissements industriels, les établissements commerciaux (commerces courants, hôtels et restaurant), établissements d'enseignement. <u>Modalités d'application :</u> - en cas d'impossibilité architecturale ou technique, possibilité d'aménager les surfaces de stationnement sur un terrain situé à moins de 300 m. - règles spécifiques concernant le changement de destination et/ou l'augmentation du nombre de logements dans un bâtiment existant.</p> <p><u>Stationnement des deux-roues</u> Mise en place d'une réglementation concernant les logements collectifs et les bureaux.</p>
	<p>AR 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</p>	<p>Prise en compte de la trame verte identifiée au titre des EBC et de la loi paysage (article 8 des dispositions générales). Pour les lotissements et groupes d'habitations de plus de 5 lots ou logements, des espaces libres, traités en espaces verts de qualité, devront être intégrés au projet.</p>
	<p>ART 14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES</p>	<p>- Orientation des constructions pour privilégier l'ensoleillement et l'éclairage naturel, respect de la topographie pour limiter les déblais-remblais. - Possibilité d'installer des panneaux solaires à condition d'être intégrés dans le plan de toiture.</p>
	<p>ART 15 : RESEAU DE TELECOMMUNICATION</p>	<p>Obligation de prévoir le raccordement des parcelles et des futures constructions au très haut débit.</p>
<p>Évolutions réglementaires par rapport au PLU actuel</p>	<p>Le nouveau PLU apporte une évolution majeure par rapport au PLU actuel en associant des règles d'urbanisme assez souples sur ces secteurs de projet, et des orientations d'aménagement et de programmation détaillées s'imposant dans une notion de compatibilité. Des OAP existent déjà au PLU actuel, mais pas sur l'ensemble des zones 1AU.</p> <p>L'instauration de règles de densité minimale permet de répondre aux enjeux d'économie de l'espace et de diversité de logements, en les adaptant à chaque site selon sa localisation sur la commune, sa proximité avec les commerces et services, et son environnement urbain ou naturel.</p> <p>La réglementation doit être suffisamment souple pour permettre une grande diversité de typologie de logement dans un objectif de densité urbaine réelle et maîtrisée, c'est pourquoi les règles de prospect (implantation par rapport aux voies et limites séparatives) sont relativement souples. Ce principe représente une évolution notable par rapport au PLU actuel dont le règlement des zones 1AU est similaire à celui des zones U existantes, avec quelques règles plus souples, notamment sur l'implantation par rapport aux voies.</p> <p><u>Articles 1 et 2 (occupations du sol interdites ou autorisées sous conditions) :</u> Le PLU impose la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble pour garantir une urbanisation optimisée de ces espaces. Le nouveau PLU conserve les seuils de 4 logements ou 2500 m² inscrits au PLU actuel. En dehors de ces opérations d'ensemble, seules des constructions d'équipements publics ou l'évolution des constructions existantes sont autorisées. Ceci interdit donc l'implantation ponctuelle et individuelle de construction de commerces d'artisanat ou de services le long des voies existantes, autorisée dans le PLU actuel.</p> <p><u>Article 6 (implantation par rapport aux voies) :</u> Le PLU propose une règle très souple, qui autorise tout type d'implantation. Ceci vise à permettre la plus grande diversité de typologie de logements. Le risque d'un urbanisme décousu, consommateur de foncier, est écarté par les prescriptions concernant une densité minimale sur l'opération. Le PLU actuel avait un règlement similaire en ne réglementant pas les</p>	

distances de retrait par rapport aux voies internes aux opérations.

Article 7 (implantation par rapport aux limites séparatives): Ici encore le PLU définit une règle souple, pour les mêmes motifs que l'article 6 (permettre des opérations de logements denses sur de petits terrains). La règle du PLU actuel était déjà relativement souple (implantation en limite ou retrait de 3 m).

Article 9 (emprise au sol): le pourcentage d'emprise au sol maximal de 60 % inscrit au PLU en vigueur est supprimé, pour faciliter la densification de ces secteurs de projet.

Article 10 (hauteur): La hauteur actuelle est limitée à 11 mètres, soit l'équivalent d'un gabarit en R+1+C. Le nouveau règlement encadre les hauteurs en définissant un volume enveloppe dans lequel vient s'inscrire la nouvelle construction, ce qui permet de réaliser des formes architecturales plus diversifiées. Ce volume enveloppe est différent entre individuel et collectif, les nouvelles règles permettant ainsi de construire des immeubles en R+2+C, comme dans le centre-bourg. Par contre, le gabarit des maisons fixé à 7 et 12 m est similaire à la volumétrie permise par le PLU actuel (11 m), soit un volume en R+1+C.

Article 11 (aspect extérieur des constructions): Le nouveau PLU supprime la dérogation prévue pour les constructions « d'inspiration contemporaine », qui est difficile d'application et qui ne permet pas de respecter l'harmonie architecturale existante. De plus cette dérogation était soumise à l'avis du CAUE, cette disposition ne peut être conservée car il est illégal d'intégrer une procédure d'analyse complémentaire de celle de l'instruction classique du projet.

- toiture : le nouveau règlement assouplit le règlement actuel qui impose une toiture à deux versants identiques avec une pente comprise entre 30 et 50°. Cet assouplissement permet de réaliser des formes architecturales plus innovantes.

Des dispositions sont ajoutées pour encadrer l'implantation des panneaux solaires ainsi que l'intégration visuelle des éléments de superstructures dépassant du toit.

- restauration des constructions anciennes : le règlement encadre les travaux sur tout le bâti antérieur au 20ème siècle, en imposant le respect des données d'origine.

- clôture : Pour les clôtures, le règlement précise les types de clôtures autorisées en bord de voie (maçonnées ou bien végétalisées en doublement d'un grillage). En limite séparative, les matériaux sont libres, seule la hauteur est encadrée, limitée à 2,00 m

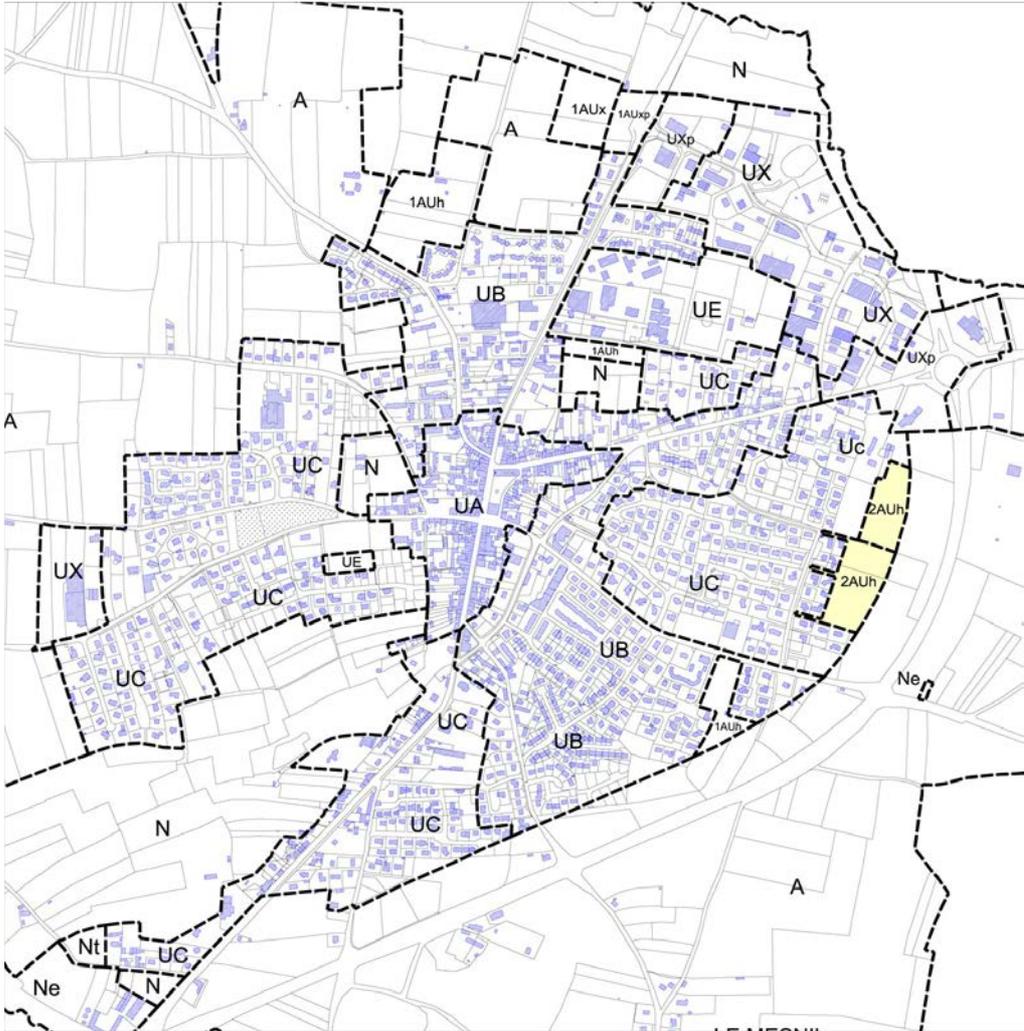
Article 12 (stationnement): Le PLU actuel définit une règle classique imposant de répondre aux besoins de stationnement selon les activités projetées. Cette règle n'est pas assez précise, le PLU reprend donc les règles appliquées dans les zones urbaines périphériques UB et UC.

Article 13 (espaces libres et plantations): Le nouveau PLU ajoute une obligation de réaliser des espaces verts collectifs pour les opérations à partir de 5 lots ou logements.

Des articles 14 et 15 sont créés pour réglementer les thèmes de la consommation énergétique des bâtiments et de leur raccordement au très haut débit.

<h1 style="margin: 0;">2AU</h1>	<h2 style="margin: 0;">Les réserves foncières</h2>
---------------------------------	--

Présentation /Objectifs	<p>Les zones 2AU sont des zones naturelles dont les équipements en périphérie immédiate, n'ont pas de capacité suffisante pour permettre, à court terme, leur urbanisation. Elles sont donc momentanément inconstructibles et conservent en attendant leur vocation rurale et/ou agricole. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLU.</p> <p>En sont exclues toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure.</p>
--------------------------------	--

Explication /Délimitation	<p>Les zones 2AU permettent la confortation de la zone agglomérée, dans le prolongement des zones 1AU qui se réaliseront préalablement.</p> <p>Ces zones ne sont pas aujourd'hui suffisamment équipées en terme de réseau.</p> <p style="text-align: center;">PLU -- zone 2AUh = 6,5 ha</p> <div style="text-align: center;">  </div> <p style="text-align: center;"><i>Localisation et délimitation des zones ■ 2AUh</i></p>
----------------------------------	---

Principales dispositions réglementaires	ART 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	Les zones 2AU sont momentanément inconstructibles et conservent en attendant leur vocation rurale et/ou agricole
	ART 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS	Sont autorisées sous conditions les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...).
	ART 3 : ACCES ET VOIRIE	Articles non réglementés.
	ART 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	
	ART 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	
	ART 6 : IMPLANTATION / VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	Implantation à l'alignement ou en retrait minimum de 1 m
	ART 7 : IMPLANTATION / LIMITES SEPARATIVES	Implantation en limite séparative ou retrait minimum de 1 m.
	ART 8 : IMPLANTATION SUR UNE MEME PROPRIETE	Articles non réglementés.
	ART 9 : EMPRISE AU SOL	
	ART 10 : HAUTEUR	
	ART 11 : ASPECT EXTERIEUR, CLOTURES	
	ART 12 : STATIONNEMENT	
	ART 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	
	ART 14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES	
	ART 15 : RESEAU DE TELECOMMUNICATION	
Évolutions réglementaires par rapport au PLU actuel	<p>Le PLU actuel intègre une réglementation qui autorise les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, mais aussi l'évolution des constructions existantes par aménagement, extension mesurée ou construction d'annexes.</p> <p>Cette réglementation n'est pas adaptée au futur PLU car les zone 2AU inscrites ne possèdent pas de bâtiment existant, et n'ont pas vocation à accueillir de nouveaux bâtiments qui rendraient plus difficile leur urbanisation ultérieure. La nouvelle réglementation est donc beaucoup plus stricte en autorisant seulement des équipements techniques ou d'infrastructures.</p>	

<h1>A</h1>	<h2>La zone agricole</h2>
<p>Présentation /Objectifs</p>	<p>La zone A est une zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.</p> <p>Elle comprend par conséquent les espaces de la commune qui portent cette fonction intégrant l'ensemble des sièges existants, mais aussi les terrains exploités (<i>valeur agronomique et économique</i>)</p> <p>Sont autorisées, dans cette zone, les constructions, installations ou utilisations du sol nécessaires à l'exploitation agricole (dont les cultures marines) et aux services publics ou d'intérêt collectif.</p> <p>Le changement de destination de certains bâtiments, l'extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLU et la construction d'annexes sont autorisés dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.</p> <p>La sous zone AL correspond aux espaces agricoles situés dans les espaces proches du rivage, et donc soumis à l'application des articles L 121-10 et L 121-11 du CU.</p>
<p>Explication /Délimitation</p>	<p>Le zonage respecte <u>les équilibres territoriaux actuels</u>, notamment entre espace urbanisé, espace rural à vocation agricole et espaces naturels. Il se fonde aussi sur un diagnostic précis des exploitations agricoles décrivant leur outil, leur voisinage et leur devenir.</p> <p>Le PLU (PADD, zonage) définit une vaste zone agricole A et AL de 469,3 ha, soit 33 % de la surface totale du territoire, ayant pour fonction de porter l'identité rurale et agricole du territoire. Cette zone intègre l'ensemble des sièges existants, mais aussi les terrains exploités (<i>valeur agronomique et économique</i>). L'espace agricole est protégé par l'interdiction d'implanter des constructions non nécessaires à l'activité agricole qui pourraient générer des contraintes sur l'activité (<i>recul des périmètres d'épandage, conflits d'usage, ...</i>).</p> <p>L'application de la loi littoral limite les possibilités de construire dans cette zone, même si cette zone se trouve en majorité hors des espaces proches du rivage. Les nouvelles constructions doivent ainsi s'implanter en continuité des agglomérations ou villages, ou bénéficier de la dérogation permise par l'article L121-10 du code de l'urbanisme.</p> <p>Conformément aux dispositions législatives issues de la loi ALUR, le PLU supprime le micro-pastillage et instaure un règlement qui autorise l'évolution des habitations existantes qui ne sont plus en lien avec l'activité agricole, par la création d'extension ou d'annexes. Le changement de destination est limitée aux seules constructions présentant une réelle valeur patrimoniale et identifiée à ce titre.</p> <p>Les terres agricoles qui appartiennent à des secteurs de forte valeur écologique ou paysagère, à savoir le site classé et le site Natura 2000, ont été conservées en zone Nr, c'est à dire en espaces naturels remarquables. Elles ne peuvent recevoir de nouvelles constructions, notamment agricoles. Néanmoins, l'exploitation de ces terres pour l'agriculture reste nécessaire de par son rôle d'entretien de ces espaces. Leur valeur agronomique et</p>

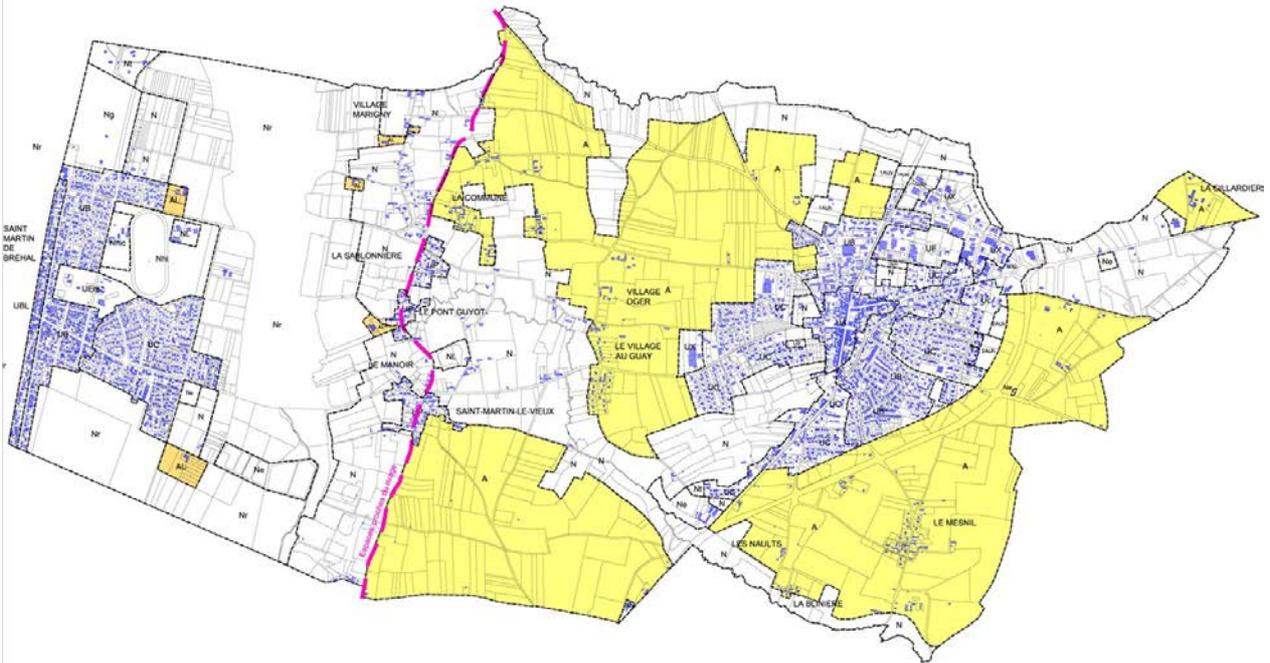
économique est par là même toujours protégée.

La zone AL correspond à une partie restreinte de la zone A qui se trouve au sein des espaces proches du rivage. Les règles de constructibilités sont adaptées à la prise en compte de la loi littoral sur ce point.

La zone agricole représente :

PLU -- zone **A** = 461,9 ha

PLU -- zone **AL** = 7,4 ha



Localisation et délimitation des zones ■ A et ■ AL

Principales dispositions réglementaires	ART 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	<p>En zone A :</p> <p>Usage principal en lien avec l'activité agricole</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, en continuité des agglomérations ou villages, ou bénéficiant de la dérogation permise par l'article L121-10 du code de l'urbanisme. - Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, à condition de ne pas générer d'extension d'urbanisation (implantation en continuité des bâtiments existants et sur en emprise au sol limitée à 50 % de l'existant) - La construction d'un logement de fonction, dans la limite d'un seul logement par exploitation et sous réserve que cette habitation soit destinée au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire et qu'elle soit implantée en continuité du siège d'exploitation ou bien des agglomérations existantes. <p>Usage secondaire permettant l'évolution des constructions existantes, sans lien avec l'activité agricole.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le changement de destination pour les constructions patrimoniales identifiées dans l'annexe spécifique du PLU (constructions de caractère, en pierre ou en terre, antérieures au 20ème siècle, représentatives du patrimoine bâti ancien), à condition de ne pas se réaliser dans le périmètre sanitaire d'une exploitation, de préserver le caractère architectural original, de se réaliser dans le volume d'origine, de respecter un seuil de 70 m² minimum en cas de création d'un nouveau logement, et après accord de la CDPENAF. - L'extension des constructions existantes et la construction d'annexes, selon des critères permettant de limiter la surface de ces opérations (cf article 9). - la construction d'annexes, limitée à 50 m² d'emprise au sol cumulée, et implantée manière accolée aux constructions existantes. <p>En zone AL : zone agricole concernée par l'application de la loi littoral encadrant les capacités de construction de bâtiments agricoles dans les espaces proches du rivage (implantation en continuité de sièges existants ou bien travaux de mise aux normes).</p>
	ART 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS	
	ART 3 : ACCES ET VOIRIE	<ul style="list-style-type: none"> - Obligation d'un accès suffisant - Gabarit selon besoin de l'opération - Conditions de circulation des engins de lutte contre les incendies
	ART 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	<ul style="list-style-type: none"> - Obligation de raccordement au réseau eau potable (possibilité forage) et au réseau d'eaux usées si présent - Enfouissement électricité/telecom - Eaux pluviales : gestion individuelle ou connexion au réseau collectif, privilégier les méthodes alternatives.
	ART 5 :	<p>Article non réglementé</p>

	CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	
	ART 6 : IMPLANTATION / VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	Respect de l'alignement dominant sinon retrait de 5 m minimum
	ART 7 : IMPLANTATION / LIMITES SEPARATIVES	Implantation en limite autorisée sinon distance mini de $l < h/2$ avec 3 m mini
	ART 8 : IMPLANTATION SUR UNE MEME PROPRIETE	Article non réglementé
	ART 9 : EMPRISE AU SOL	Règles spécifiques pour les extensions des habitations : - 40 % si EAS inférieure à 100 m ² ; - 30 % si EAS comprise entre 100 m ² et 200 m ² . - pas d'extension si EAS supérieure à 200 m ² Règles pour les annexes : implantation à moins de 10 m de l'habitation et EAS totale limitée à 50 m ² . En zone AL, emprise au sol limitée à 30 % de l'emprise au sol initiale.
	ART 10 : HAUTEUR	- Bâtiments d'habitation : La hauteur, au point le plus haut de la construction, ne devra pas excéder de 9 m le niveau du terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point. - Bâtiments d'exploitation : Les bâtiments ne devront pas excéder 12 m au point le plus haut de la construction.
	ART 11 : ASPECT EXTERIEUR, CLOTURES	- Intégration et harmonie avec le contexte. Volume, toiture, teintes, végétation nouvelle, ... - dispositions pour les bâtiments d'habitation en terme de volumétrie, ouvertures, matériaux apparents, couleurs et toitures > S'inspirant des constructions anciennes du territoire rural - dispositions pour les bâtiments techniques agricoles . Matériaux de toitures encadrés pour éviter l'impact dans le grand paysage, façades et pignons en bardage bois ou matériaux similaires de préférence, teinte sombre pour bonne intégration au paysage. - reprise des données d'origine en matière d'architecture pour les rénovations du bâti ancien antérieur au XXème siècle. Pour les clôtures, le règlement fait référence à l'harmonie avec les clôtures avoisinantes. - Locaux et équipements techniques à dissimuler
	ART 12 : STATIONNEMENT	En rapport avec les activités des constructions projetées et en dehors du domaine public
	AR 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	Obligation de planter en accompagnement des nouvelles constructions mais aussi des aires de stationnement. Prise en compte de la trame verte identifiée au titre des EBC et de la loi paysage (article 8 des dispositions générales).
	ART 14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES	- Orientation des constructions pour privilégier l'ensoleillement et l'éclairage naturel, respect de la topographie pour limiter les déblais-remblais. - Possibilité d'installer des panneaux solaires à condition d'être intégrés dans le plan de toiture.
	ART 15 : RESEAU DE TELECOMMUNICATION	Article non réglementé
Évolutions réglementaires par rapport au PLU actuel	Les principales évolutions concernent les occupations et utilisations du sol pour tenir compte de la suppression du pastillage Nh liée à l'application de la loi ALUR, mais aussi les règles d'implantation pour se mettre en conformité avec les dernières jurisprudences concernant la loi littoral.	

Vocation de la zone et modalités d'implantation des constructions :

Le règlement actuel du PLU autorise les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole, avec les principes suivants :

- pour les bâtiments agricoles compatibles avec la proximité de l'habitat, édification en continuité de l'agglomération et des villages existants (art. L. 121-8 et L 121-10)
- pour les autres bâtiments agricoles, implantation en discontinuité autorisée mais hors des espaces proches du rivage. Mise aux normes possible sur l'ensemble de la zone A.

Ce règlement retranscrit strictement l'ancienne version du code de l'urbanisme, il impose donc aux habitations ou bien aux constructions compatibles avec le voisinage de l'habitat (hangar de stockage par exemple) de s'implanter en continuité du bourg de Bréhal. Or, toutes les exploitations agricoles existantes sont éloignées du bourg.

Il est donc proposé de faire évoluer le règlement en imposant aux nouvelles constructions de s'implanter en continuité des agglomérations ou villages, ou de bénéficier de la dérogation permise par l'article L121-10 du code de l'urbanisme.

Pour les nombreuses habitations sans lien avec l'activité agricole, implantées de manière isolée ou bien regroupées au sein de petits hameaux, le PLU se met en conformité avec les dispositions de la loi ALUR et de la loi d'Avenir pour l'Agriculture, et autorise :

- les extensions des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, avec des critères et des normes permettant de limiter la superficie de ces nouvelles surfaces bâties.
- le changement de destination pour les constructions patrimoniales au sens du PLU (constructions de caractère, en pierre ou en terre, identifiées par un inventaire spécifique).

Des seuils sont définis pour encadrer les capacités d'extensions des habitations. Ces seuils font l'objet d'une présentation détaillées dans le chapitre traitant de la prise en compte de la loi ALUR.

L'autorisation de construire des abris de chasse et des abris d'animaux existante au PLU actuel est supprimée, cette disposition n'étant pas prévue dans le code de l'urbanisme.

Hauteur : le PLU actuel de Bréhal ne régleme pas la hauteur maximale des futures constructions. Le nouveau PLU fixe donc une hauteur maximale de 9 m au faitage (équivalent à R+1+c) pour les habitations, et 12 m pour les bâtiments techniques.

Qualité architecturale et paysagère :

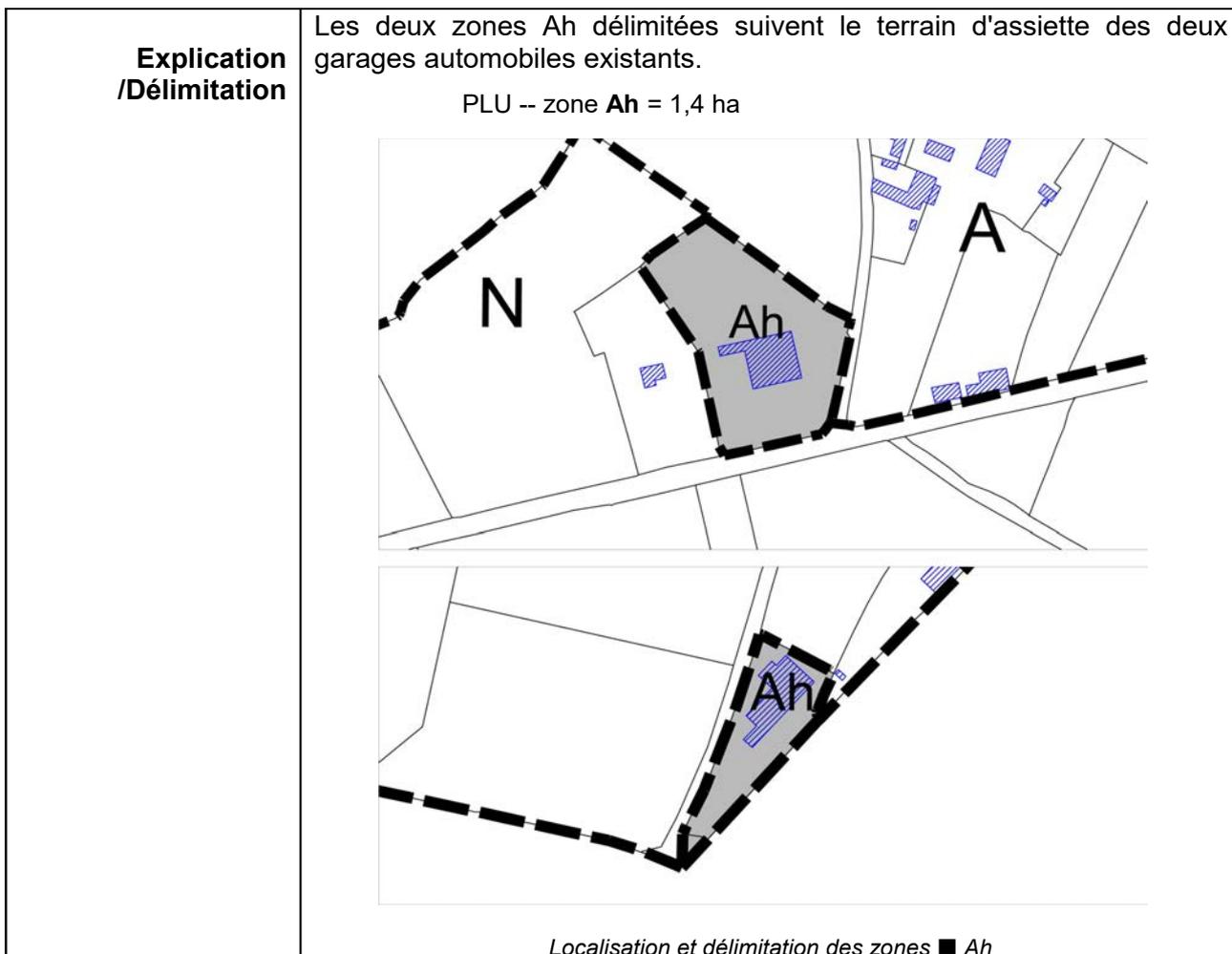
Le règlement du PLU actuel de Bréhal est très synthétique en précisant seulement que le permis pourra être refusé en cas d'atteinte au paysage environnant. Le nouveau PLU complète donc cet article en définissant des règles particulières pour les maisons et pour les bâtiments techniques, permettant de garantir une bonne intégration dans l'environnement urbain et paysager.

Stationnement : Le nouveau règlement conserve le principe d'un dimensionnement répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

Article 14 (performances énergétiques et environnementales): cet article nouvellement créé vise à favoriser une bonne orientation des constructions par rapport à la course du soleil, mais aussi à tenir compte de la topographie du terrain. La deuxième disposition encadre la pose de capteurs solaires sur les toitures.

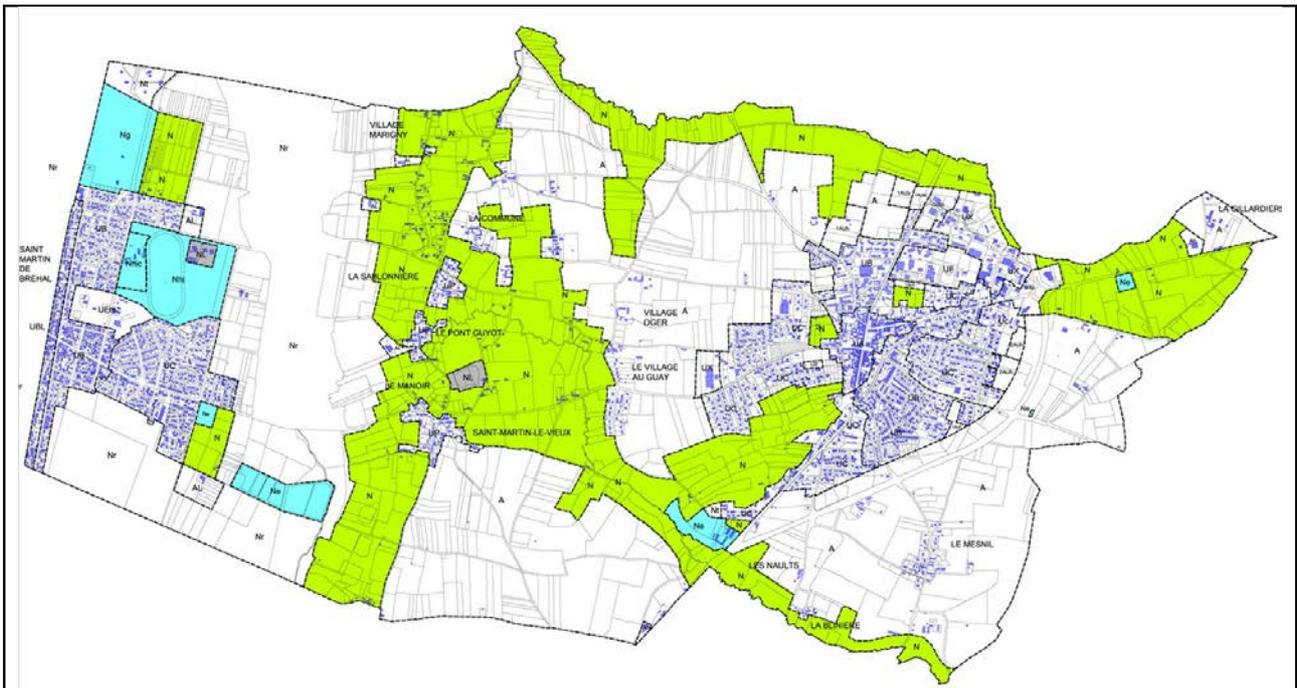
<h1>Ah</h1>	<h2>Les STECAL permettant l'évolution d'activités économiques existantes en zone A</h2>
-------------	---

Présentation /Objectifs	<p>La sous zone Ah correspond à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités, dans l'espace rural, dans lesquels les nouvelles constructions sont limitées aux bâtiments d'activités implantés en continuité des bâtiments d'activités existants.</p> <p>La nouvelle législation des zones Agricoles limite les possibilités d'évolution du bâti non lié à l'activité agricole aux seuls changement de destination ou extensions des habitations. Ceci pose donc la question de l'extension des bâtiments pour les activités qui ne sont pas agricoles. Ceci concerne :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le garage de voitures anciennes implanté le long de la RD 13, - le garage automobile situé long de la RD 971. <p>Ces différents sites peuvent être considérés comme des STECAL, le règlement ne doit toutefois pas permettre l'implantation de nouvelles constructions qui constitueraient des extensions d'urbanisation, non conformes avec la loi littoral. Le PLU autorise donc seulement l'évolution des activités économiques existantes.</p>
--------------------------------	---



Principales dispositions réglementaires	ART 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	Les zones Ah admettent seulement les constructions, installations et équipements nécessaires au fonctionnement des activités existantes. Les constructions doivent s'implanter en continuité des constructions existantes.
	ART 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS	
	ART 3 : ACCES ET VOIRIE	<ul style="list-style-type: none"> - Obligation d'un accès suffisant - Gabarit selon besoin de l'opération - Conditions de circulation des engins de lutte contre les incendies
	ART 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	<ul style="list-style-type: none"> - Obligation de raccordement au réseau eau potable et au réseau d'eaux usées si présent - Enfouissement électricité/telecom - Eaux pluviales : gestion individuelle ou connexion au réseau collectif, privilégier les méthodes alternatives.
	ART 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	Article non réglementé
	ART 6 : IMPLANTATION / VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	Respect de l'alignement dominant sinon retrait de 5 m minimum
	ART 7 : IMPLANTATION / LIMITES SEPARATIVES	Implantation en limite autorisée sinon distance mini de 3 m
	ART 8 : IMPLANTATION SUR UNE MEME PROPRIETE	Article non réglementé
	ART 9 : EMPRISE AU SOL	Limitée à 50 % de l'emprise au sol initiale.
	ART 10 : HAUTEUR	Définition d'un hauteur maximale au sommet de la construction, fixé à 14 m par rapport au TN.
	ART 11 : ASPECT EXTERIEUR, CLOTURES	Dispositions générales concernant la bonne intégration des projets dans l'environnement paysager et urbain. Clôtures réalisées sous forme de haies vives, de grille ou de grillage.
	ART 12 : STATIONNEMENT	En rapport avec les activités des constructions projetées et en dehors du domaine public
		ART 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS
ART 14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES		<ul style="list-style-type: none"> - Orientation des constructions pour privilégier l'ensoleillement et l'éclairage naturel, respect de la topographie pour limiter les déblais-remblais. - Possibilité d'installer des panneaux solaires à condition d'être intégrés dans le plan de toiture.
	ART 15 : RESEAU DE TELECOMMUNICATION	Article non réglementé
Évolutions réglementaires par rapport au PLU actuel	Ce type de zone uniquement dédiée à l'évolution des activités économiques implantées dans l'espace rural n'existait pas au PLU actuel.	

N	Les zones naturelles
Présentation /Objectifs	<p>Les zones N sont des zone de protection, motivée par la qualité des sites, espaces ou milieux naturels et les paysages. Le développement de l'urbanisation y est très limitée, en revanche l'exploitation des terres pour l'agriculture peut s'y poursuivre.</p> <p>La zone N comprend :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La zone « N » proprement dite est une zone à caractère d'espaces naturels ou semi-naturels de la commune. Cela concerne notamment la vallée de la Vanlée, la vallée de La Clairette et le vallon du Pont de Bois (en limite communale nord avec Bricqueville-sur-Mer). Cette zone intègre notamment les espaces identifiés au titre des zones humides ou des zones inondables. - Le secteur « Nt » est spécifiquement réservé aux aménagements et installations nécessaires à la gestion des terrains de camping et de caravanage. - Le secteur « Ne » est réservé aux installations et constructions liés aux équipements publics d'intérêt général ou collectif (stations d'épuration et de lagunage, déchetterie...). - Le secteur « Ng » est réservé spécifiquement aux aménagements et installations nécessaires à la gestion du golf. Cette zone doit favoriser le maintien du massif dunaire peu ou pas artificialisé. - le secteur « Nhi » sur l'hippodrome, est réservé aux installations, aménagements et équipements nécessaires aux activités de l'hippodrome. Au sein de ce secteur, la zone « Nhic » située en continuité de l'agglomération autorise aussi les constructions nouvelles liées à ces activités. - le secteur « NL » (loisirs) autorisant les constructions, installations, aménagements et équipements nécessaires à des activités de loisirs ne créant pas d'extensions d'urbanisation.
Explication /Délimitation	<p>La zone N reprend la délimitation de la zone N du PLU actuel, en l'étendant aux espaces concernés par la présence de zones humides ou bien par les risques naturels (submersion marine ou bien inondation d'origine terrestre). Elle conserve globalement la réglementation du PLU actuel.</p> <p>Les zones Nt, Ne et Ng sont conservées avec des délimitations et des réglementations similaires au PLU actuel.</p> <p>Les zones Nhi et Nhic sont créés sur le site de l'hippodrome à la place d'une zone N classique, pour tenir compte de la présence de cet équipement structurant et permettre son évolution.</p> <p>La zone NL est créée sur un site touristique existant mais non identifié au PLU actuel.</p> <p style="text-align: center;"> PLU – zone N = 348,5 ha PLU – zone Ne = 14,1 ha PLU – zone Ng = 15,0 ha PLU – zones Nhi et Nhic = 21,7 ha PLU – zone NL = 3,7 ha PLU – zone Nt = 5,4 ha </p>



Localisation et délimitation des zones ■ N, ■ Ne, ■ Nhi, Nhic, Nt, Ng et NL

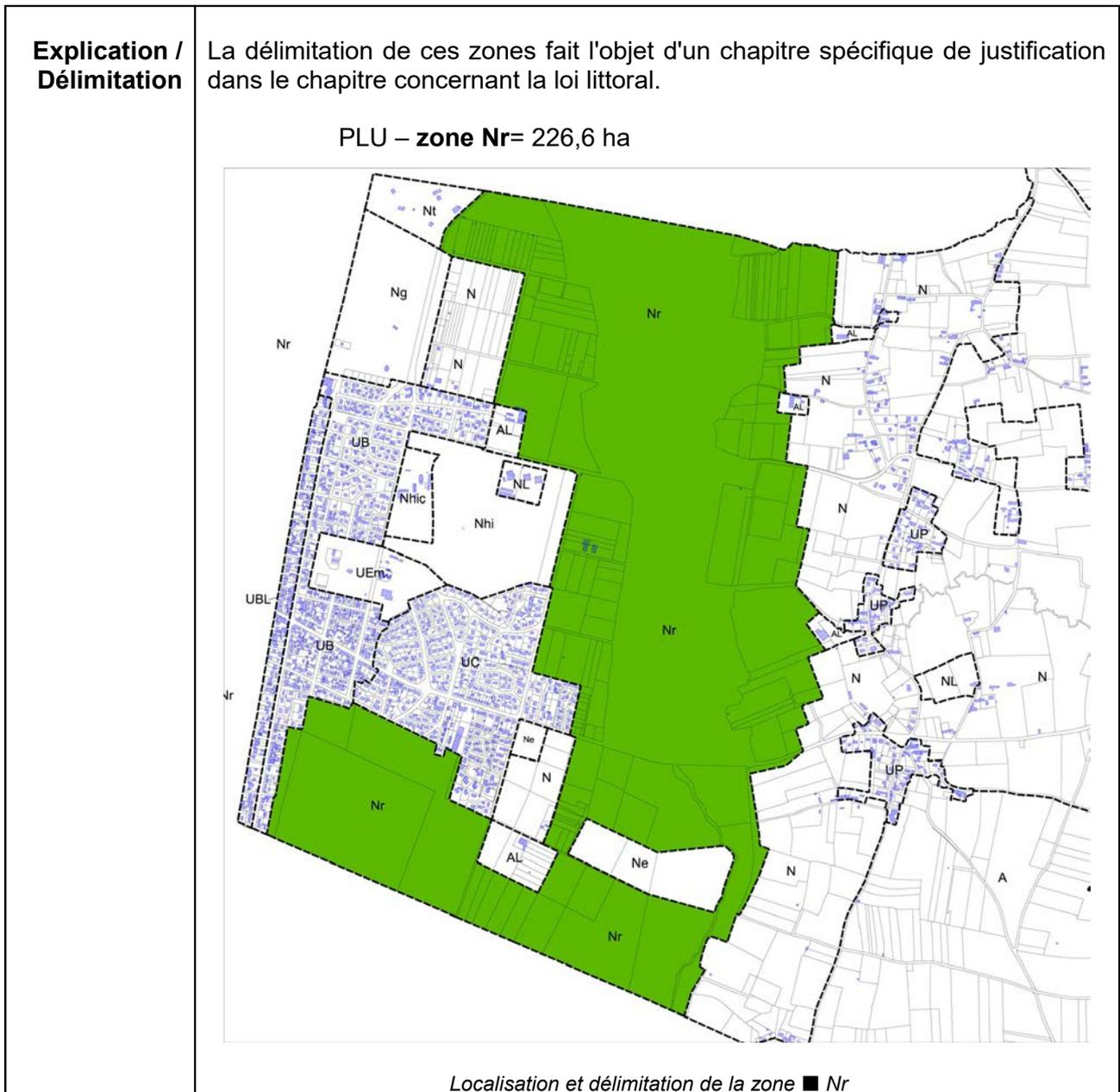
Principales dispositions réglementaires	ART 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	<p>En zone N : Règles d'évolution des constructions existantes similaires à celle de la zone A : extension limitée des constructions existantes et construction d'annexes pour les habitations existantes, et changement de destination du bâti identifié au titre du patrimoine.</p> <p>Hors de ces espaces déjà urbanisés, secteur inconstructible sauf pour les chemins piétonniers, le mobiliier destiné à l'accueil ou à l'information du public, les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les travaux sur les gabions existants, les aménagements liés aux activités existantes...</p> <p>Sont admis en zone Ne : Les constructions, installations et aménagements sous réserve qu'ils soient liés à des équipements publics d'intérêt général ou collectif, et les affouillements qui leurs sont liés.</p> <p>Sont admis en zone Ng : Les constructions, aménagements et installations liés à la gestion du golf, (sont exclues toutes les constructions à usage d'hébergement).</p> <p>Sont admis en zone Nt : Les aménagements et installations liés à l'activité touristique (terrains de camping et de caravanage), de loisir et de détente.</p> <p>Sont admis en zone Nhi : Les installations, aménagements et équipements nécessaires aux activités de l'hippodrome. Le sous-secteur Nhic autorise aussi les constructions nouvelles liées à ces activités qui devront s'implanter en continuité de l'agglomération existante.</p> <p>Sont admis en zone NL : Les constructions, installations, aménagements et équipements nécessaires à des activités de loisirs ne créant pas d'extensions d'urbanisation.</p>
	ART 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS	

<p>ART 3 : ACCES ET VOIRIE</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Obligation d'un accès suffisant - Gabarit selon besoin de l'opération - Conditions de circulation des engins de lutte contre les incendies
<p>ART 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Obligation de raccordement au réseau eau potable et au réseau d'eaux usées si présent - Enfouissement électricité/telecom - Eaux pluviales : gestion individuelle ou connexion au réseau collectif, privilégier les méthodes alternatives.
<p>ART 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS</p>	<p>Article non réglementé</p>
<p>ART 6 : IMPLANTATION / VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p>	<p>Respect de l'alignement dominant sinon retrait de 5 m minimum</p>
<p>ART 7 : IMPLANTATION / LIMITES SEPARATIVES</p>	<p>Implantation en limite autorisée sinon distance mini de 3 m</p>
<p>ART 8 : IMPLANTATION SUR UNE MEME PROPRIETE</p>	<p>Article non réglementé</p>
<p>ART 9 : EMPRISE AU SOL</p>	<p>Règles spécifiques pour les extensions des habitations :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 40 % si EAS inférieure à 100 m²; - 30 % si EAS comprise entre 100 m² et 200 m². - pas d'extension si EAS supérieure à 200 m² <p>Règles pour les annexes : implantation en continuité des habitations et EAS totale limitée à 50 m². En zone Ng, emprise au sol limitée à 30 % de l'emprise au sol initiale.</p>
<p>ART 10 : HAUTEUR</p>	<p>La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p>
<p>ART 11 : ASPECT EXTERIEUR, CLOTURES</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Intégration et harmonie avec le contexte. Volume, toiture, teintes, végétation nouvelle,... - dispositions pour les bâtiments d'habitation en terme de volumétrie, ouvertures, matériaux apparents, couleurs et toitures > S'inspirant des constructions anciennes du territoire rural - dispositions pour les bâtiments techniques. Matériaux de toitures encadrés pour éviter l'impact dans le grand paysage, façades et pignons en bardage bois ou matériaux similaires de préférence, teinte sombre pour bonne intégration au paysage. - reprise des données d'origine en matière d'architecture pour les rénovations du bâti ancien antérieur au XXeme siècle. - pour les clôtures, le règlement fait référence à l'harmonie avec les clôtures avoisinantes. - Locaux et équipements techniques à dissimuler
<p>ART 12 : STATIONNEMENT</p>	<p>Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.</p>
<p>AR 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</p>	<p>Obligation de planter en accompagnement des nouvelles constructions mais aussi des aires de stationnement. Prise en compte de la trame verte identifiée au titre des EBC et de la loi paysage (article 8 des dispositions générales).</p>
<p>ART 14 :</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Orientation des constructions pour privilégier

	<p align="center">PERFORMANCES ENERGETIQUES</p>	<p>l'ensoleillement et l'éclairage naturel, respect de la topographie pour limiter les déblais-remblais. - Possibilité d'installer des panneaux solaires à condition d'être intégrés dans le plan de toiture.</p>
	<p align="center">ART 15 : RESEAU DE TELECOMMUNICATION</p>	<p>Article non réglementé</p>
<p align="center">Évolutions réglementaires par rapport au PLU actuel</p>	<p>Une actualisation des occupations du sol autorisées dans les différentes zones a été effectuée sur les points suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zone N (zone à caractère d'espaces naturels ou semi-naturels de la commune) : <ul style="list-style-type: none"> - les constructions nouvelles ne peuvent être autorisées en discontinuité des villages et agglomérations, même pour des objectifs d'entretien et de gestion des espaces naturels. On peut conserver la réalisation d'installations ou d'aménagement pour ces usages, en précisant qu'ils sont légers. - le développement des centres de vacances existants et d'activités de loisirs nécessite d'être mieux encadré en délimitant des secteurs spécifiques et en garantissant le respect de la loi littoral. Pour le site du Village Trotin, on peut créer une zone NL (loisirs) qui autorise les installations, aménagements et équipements nécessaires à des activités de loisirs ne créant pas d'extensions d'urbanisation. Le changement de destination des constructions patrimoniales existantes est autorisé, ou bien l'extension des constructions existantes dans la limite de 30 % d'emprise au sol supplémentaire. <p>Pour tenir compte des nombreuses habitations existantes en zone N, cette zone intégrera les mêmes règles d'évolution du bâti que les zones A.</p> - création d'une zone N_{hi} sur l'hippodrome, autorisant les installations, aménagements et équipements nécessaires aux activités de l'hippodrome. Les aménagements doivent être légers et réversibles, n'induisant pas d'artificialisation des sols. <p>La zone N_{hi} autorise aussi les constructions nouvelles qui devront s'implanter en continuité de l'agglomération existante.</p> <ul style="list-style-type: none"> - création d'une zone NL (loisirs) autorisant les installations, aménagements et équipements nécessaires à des activités de loisirs ne créant pas d'extensions d'urbanisation. Seuls sont autorisés le changement de destination des constructions patrimoniales existantes, ou bien l'extension des constructions existantes dans la limite de 30 % d'emprise au sol supplémentaire. - zones N_g et N_t: le règlement de ces zones est conservé et complété en rappelant le principe d'application de la bande des 100 mètres, ainsi que part des critères d'encadrement des nouvelles constructions (respect du principe de continuité de la loi littoral). <p>Article L 121-16 : « <i>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</i> »</p> <ul style="list-style-type: none"> - zone N_m : cette zone du PLU actuel est réservée à la reconstruction à l'identique d'un moulin après déplacement de celui-ci situé dans le cône d'envol de l'aérodrome de Granville-Bréville/Mer. Le projet ayant été partiellement réalisé, cette zone a été supprimée. Le zonage A dans lequel se trouve le bâtiment autorise son extension. 	

<h1>Nr</h1>	<h2>Les zones naturelles correspondantes aux espaces naturels remarquables</h2>
-------------	---

Présentation / Objectifs	<p>La zone Nr est une zone de protection stricte correspondant aux espaces remarquables.</p> <p>Elle correspond à des espaces terrestres et marins, sites et paysages naturels remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral ainsi que les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. Elle couvre principalement le site classé du havre de La Vanlée, mais aussi des prairies dunaires entourant l'agglomération de Saint-Martin de Bréhal.</p> <p>La préservation de ces secteurs répond aux dispositions de l'article L 121-23 du Code de l'Urbanisme issu de la loi n° 86.2 du 3 janvier 1986 et aux dispositions du décret n° 89.694 du 20 septembre 1989 (article R 121-5 du Code de l'Urbanisme).</p>
---------------------------------	---



Principales dispositions réglementaires	ART 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	Le règlement reprend l'Article R 121-5 du code de l'urbanisme qui liste la nature des aménagements légers autorisés dans la zone.
	ART 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS	
	ART 3 : ACCES ET VOIRIE	Les voies et cheminements figurant au plan départemental de randonnée doivent être préservés.
	ART 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	Article non réglementé
	ART 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	Article non réglementé
	ART 6 : IMPLANTATION / VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	Implantation à l'alignement ou en retrait minimum de 1 m
	ART 7 : IMPLANTATION / LIMITES SEPARATIVES	Implantation en limite autorisée sinon distance minimale de 1 m
	ART 8 : IMPLANTATION SUR UNE MEME PROPRIETE	Article non réglementé
	ART 9 : EMPRISE AU SOL	Article non réglementé
	ART 10 : HAUTEUR	La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
	ART 11 : ASPECT EXTERIEUR, CLOTURES	Référence à l'article R111-27 du code de l'urbanisme
	ART 12 : STATIONNEMENT	Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.
	AR 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	Référence à l'article 8 des disposition générales du PLU protégeant les haies, boisements et arbres isolés identifiés au titre de l'article L 151-23 du CU
	ART 14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES	Article non réglementé
	ART 15 : RESEAU DE TELECOMMUNICATION	Article non réglementé
Évolutions réglementaires par rapport au PLU actuel	<p>Le PLU actuel fait référence aux occupations des sols prévues dans l'article R121-5 du code de l'urbanisme, en apportant quelques précisions sur les points suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les installations liées à l'aménagement de la servitude de passage des piétons sur le littoral (S.P.P.L.) tels que sentiers, balisage, objets mobiliers...), - Les aménagements destinés à favoriser la protection ou la conservation des espaces et milieux naturels (accueil ornithologique, restauration de zones de frayères, entretien des cours d'eau...), - Les constructions et aménagements liés à la sécurité publique ou à la défense nationale (local S.N.S.M., ...), - Les aménagements intégrés dans un schéma de gestion de la fréquentation s'ils permettent de favoriser la protection ou la conservation des espaces et milieux (aires de stationnement, aires de pique-nique, sanitaires, postes d'observation, ...) - les ouvrages de protection contre l'érosion littorale. 	

	<p>Dans le cadre du nouveau PLU, une référence directe et exhaustive à l'article R121-5 est intégrée, avec en complément la liste des activités déjà autorisées dans le PLU actuel. Une référence spécifique est ajoutée concernant la bande des 100 mètres, autorisant seulement les seules constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau (articles L.121-16 et L 121-17 du code de l'urbanisme).</p> <p>Le PLU actualise aussi les articles sur l'implantation ou la hauteur des constructions, la gestion du stationnement, l'aspect extérieur des constructions, avec des règles relativement souples au regard des fortes contraintes encadrant les possibilités de construire dans ces espaces.</p>
--	---

2.2.3. Les autres dispositions du règlement retranscrites sur le plan de zonage

<h1>ER</h1>	<h2>Les emplacements réservés</h2>
Présentation /Objectifs	Création sur le plan de zonage d'emplacements réservés pour équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général.
Explication /Délimitation	<p>On distingue différents types d'emplacements réservés selon leur vocation:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Création de liaisons douces : ER n°5a et 5b (Vallée de la Clairette), ER n°14 (chemin vers le moulin), ER 24 (chemin vers le boviduc le long de la RD 971) ▪ Élargissement de voirie ou de carrefour : ER n°1 (Aménagement de la RD 592), ER n°6 (rue de la Passerelle / Le Marais), ER n°7 (RD 345), ER n°12 (carrefour RD592/Rue des Bisquines), ER n°17 (RD 597) ▪ Aménagement d'un espace public : ER n°4 (espace vert public, équipement de plein air dans la vallée de la Clairette), ER n°26 (aménagement d'un parking) ▪ Implantation d'un équipement public ou collectif : ER n°15 (bassin d'orage), ER 18 (extension station épuration), ER 20 (extension station épuration), ER 25 (aménagement d'un cimetière) ▪ Création d'une voirie : ER n°8 (entre la RD20 et la RD971)
Principales dispositions réglementaires	<div style="text-align: center;">  <p>Le plan de zonage illustre des emplacements réservés (ER) sur un territoire résidentiel. Deux zones sont particulièrement mises en évidence : une zone rectangulaire au bas à gauche marquée du numéro 25, et une zone rectangulaire au haut à droite marquée du numéro 27. Ces zones sont délimitées par des lignes fines et des hachures, conformément à la légende.</p> </div> <p style="text-align: center;"><i>Extrait : emplacements réservés pour implantation d'un équipement d'hébergement collectif, d'un parking et de l'extension du cimetière</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts sont figurés aux documents graphiques par des croisillons fins et répertoriés par un numéro de référence.

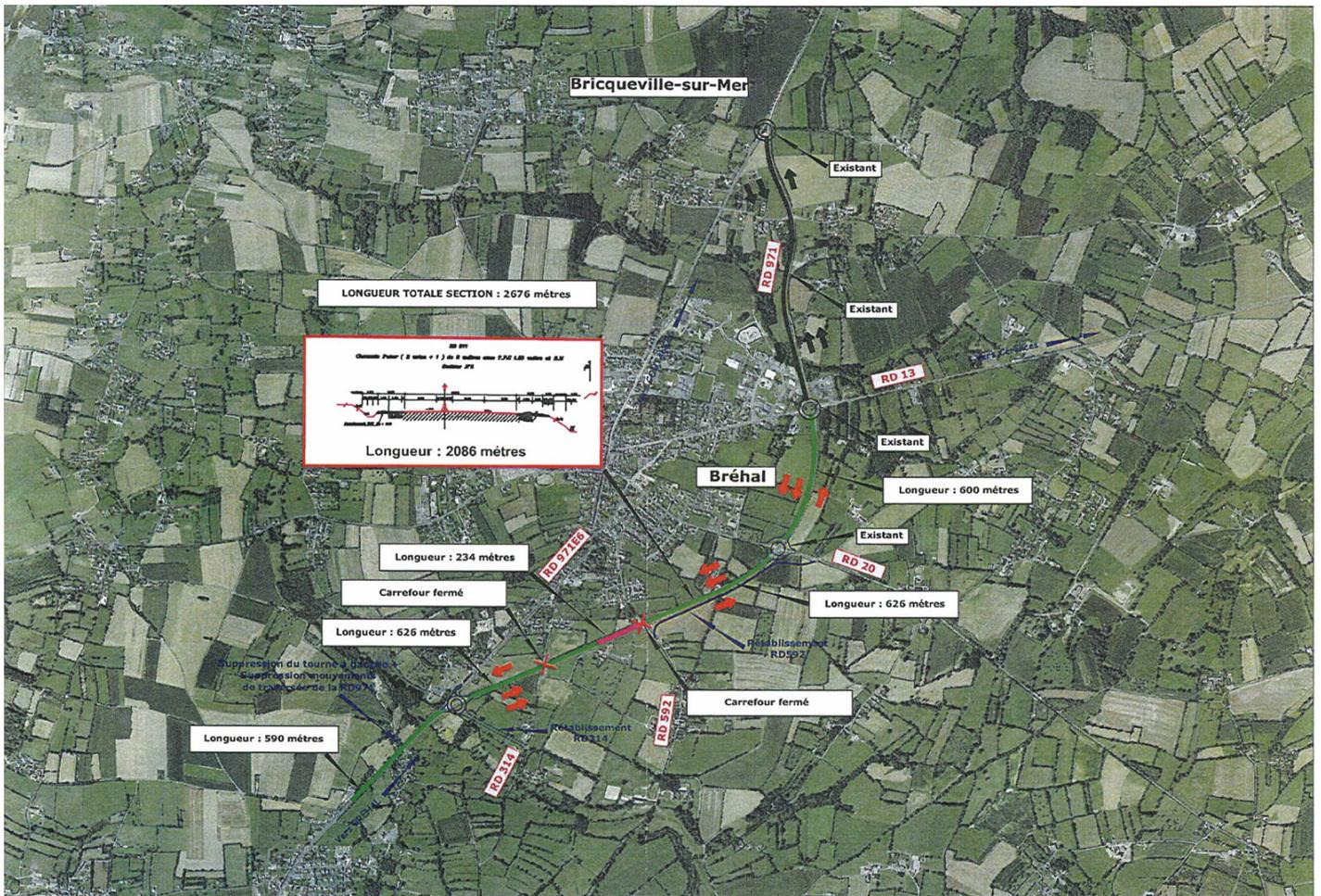
La liste des emplacements réservés est reportée en annexe des documents graphiques et donne toutes précisions sur la destination de chacun des emplacements, leur superficie et la collectivité bénéficiaire ou du service public qui en demande l'inscription au PLU.

■ **Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions suivantes :**

- Toute construction y est interdite,
- Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L.433-1 du code de l'urbanisme.
- Le propriétaire d'un terrain inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :
 - . conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;
 - . mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain dans un délai de un an (art. L. 230-3 du CU)

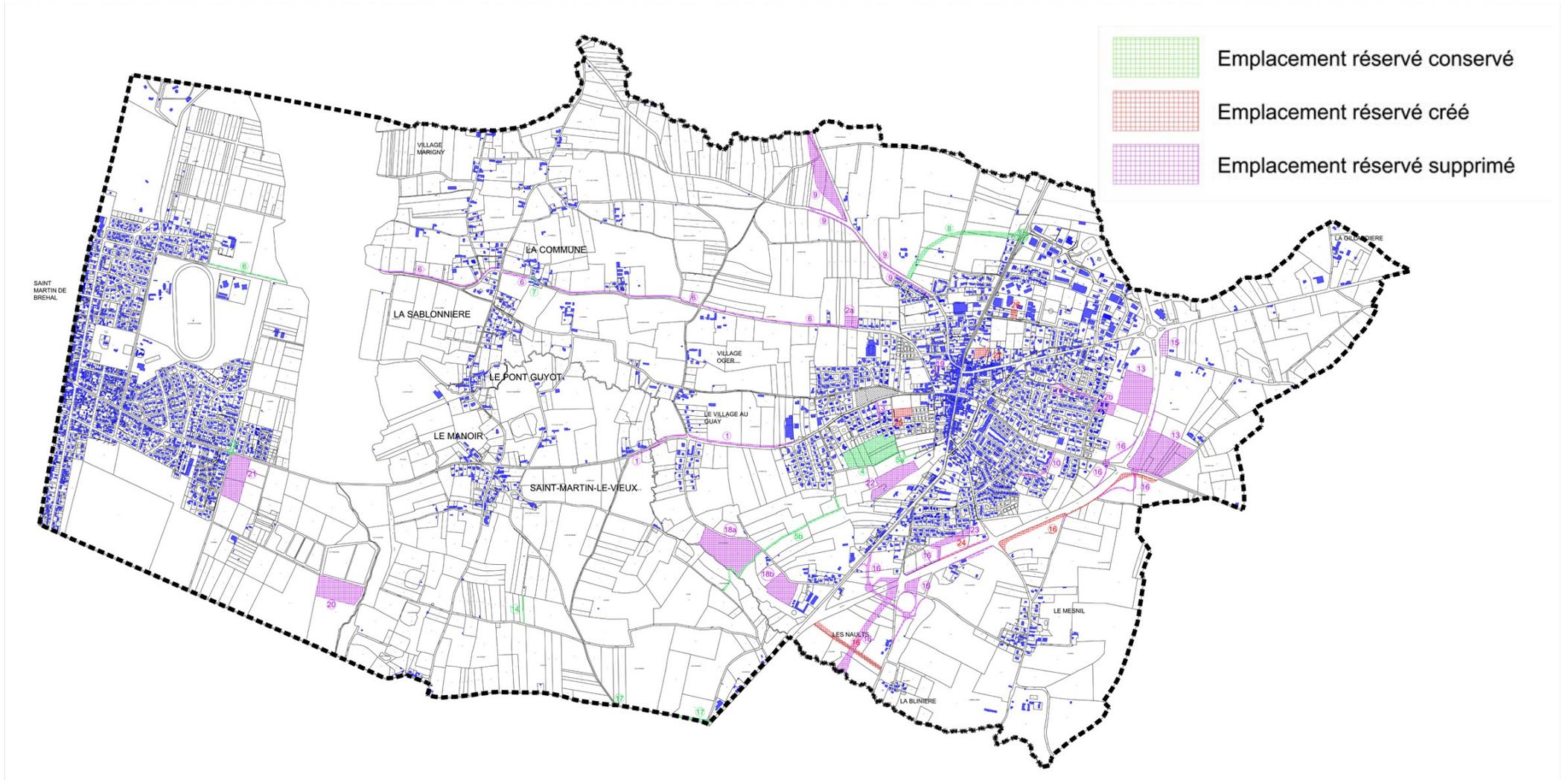
Le tableau et la cartographie ci-dessous indiquent l'ensemble des évolutions apportées aux emplacements réservés du PLU actuel (conservation, création ou suppression).

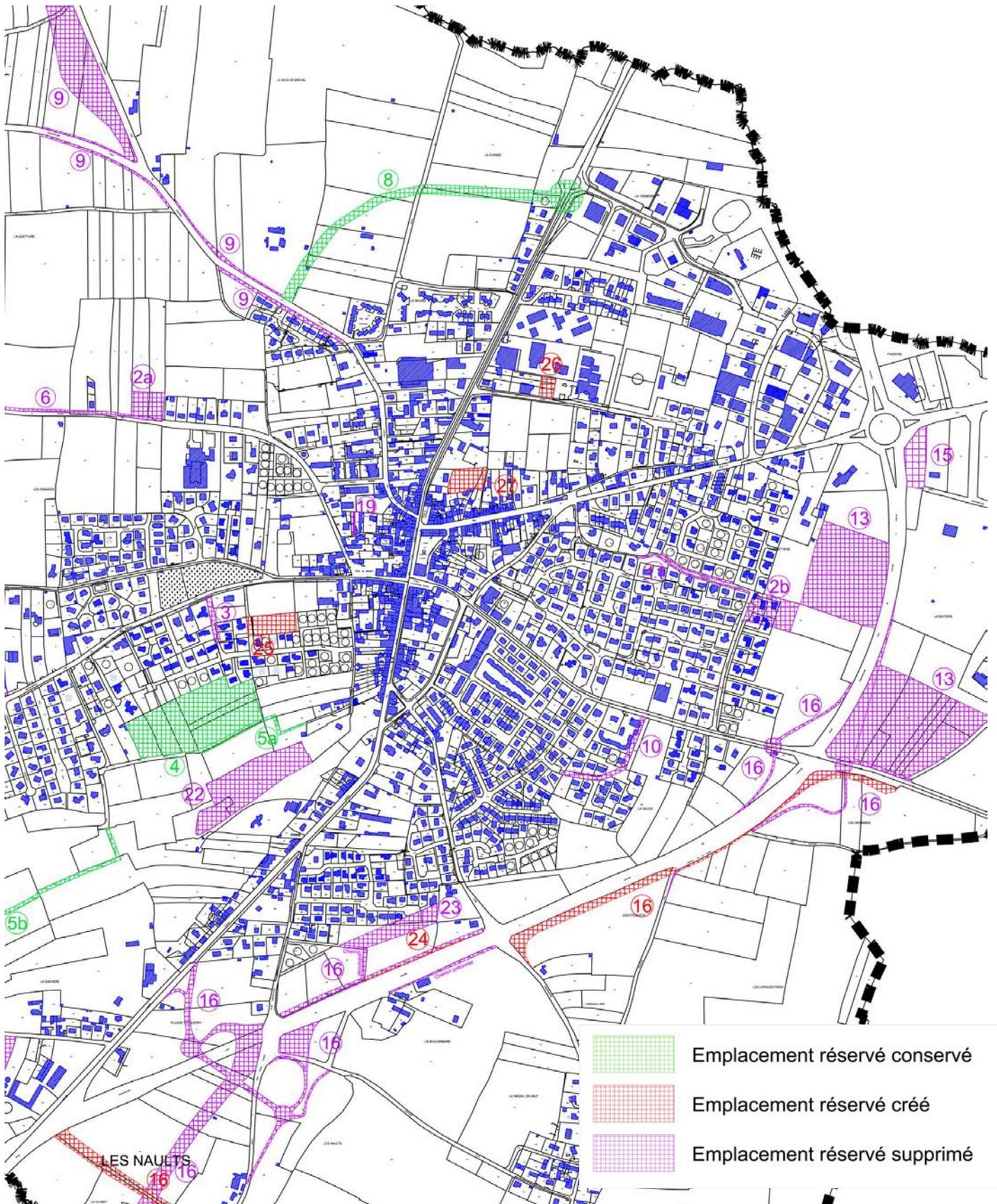
Cette mise à jour tient compte des demandes formulées par le Conseil Départemental, notamment la modification de l'ER n°16 en lien avec le nouveau projet de déviation sud de Bréhal (cf plan ci-dessous), qui intègre notamment le giratoire récemment aménagé.



N°	Nature de la réserve	Bénéficiaire	Surface en m ² ou emprise en ml	Prise en compte dans le nouveau PLU
1	Aménagement de la RD 592	Département	4 mètres de large	A supprimer (demande du département).
2 a) b)	Equipements pour l'A.E.P. (réserve d'eau)	Commune	3000 m ² 5000 m ²	2a à supprimer 2b à supprimer dans le cadre de l'urbanisation de la zone (Permis d'aménager accepté)
3	Voie d'accès pour piétons	Commune		Déjà réalisé, à supprimer.
4	Boisement à créer	Commune	24 000 m ²	Modifier la vocation : espace vert public, équipement de plein air
5a 5b	Création d'un chemin piétonnier (vallée de la Clairette)	Commune	260 ml 850 ml env.	A conserver
6	Piste cyclable	Commune	380 ml env.	A conserver partiellement
7	Dégagement de visibilité (RD345)	Commune		A conserver
8	Voie de desserte locale	Département	15 m, 600 ml environ	A conserver
9	Aménagement de la RD 20 (en liaison avec la Voie de Liaison Ouest)	Département		A supprimer (demande du département).
10	Bande de dégagement le long du C.E. n°14	Commune	160 ml	A supprimer, une partie est déjà réalisée et l'autre a été réalisée sur la parcelle voisine.
11	Bande de dégagement le long du C.E. n°14	Commune	3 m x 2	A supprimer.
12	Aménagement de carrefour (RD592/Rue des Bisquines)	Département Commune	9 000 m ²	A conserver, mais changer le bénéficiaire (commune)
13	Equipements de sport (terrains de football)	Commune	24 000 m ²	A supprimer.
14	Chemin piétonnier vers le moulin	Commune	5 m, 130 ml	A conserver
15	Bassin d'orage	Département	4 000 m ²	A supprimer (demande du département).
16	Voirie : aménagement de la voie de transit y compris échangeurs et rétablissements	Département	15 000 m ²	A réduire (route de Coudeville aménagée), demande d'inscription d'un ER sur une surface de 16 589 m ² pour rétablissement des RD 314 et 592)
17	Aménagement de la RD 597	Département	2 100 m ²	A conserver.

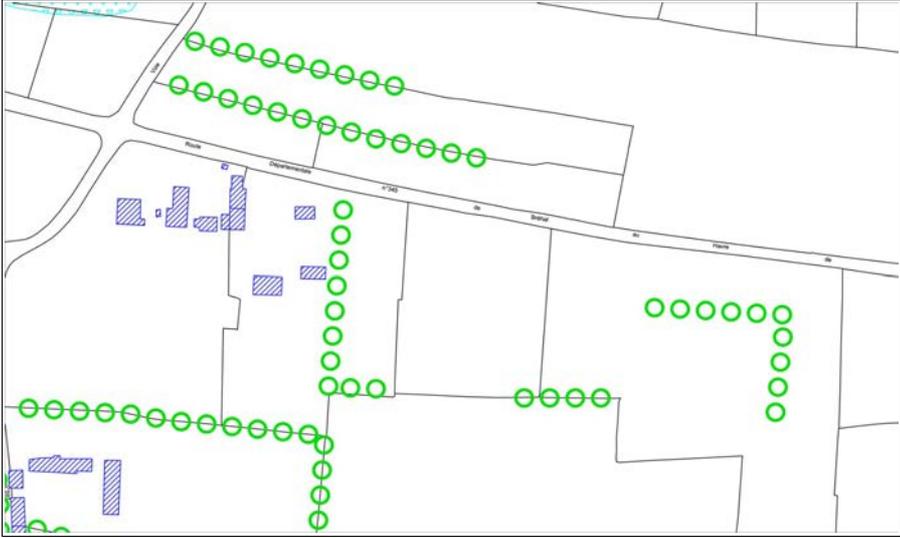
18 a), b)	Extension de la station d'épuration (création de lagune, bassin de traitement avant rejet)	Commune	44 970 m ²	A supprimer.
19	Création d'une liaison piétonne	Commune	2,5 m de large, 50 m	A supprimer, déjà réalisé.
20	Bassin de lagunage	Commune	19 600 m ²	A supprimer.
21	Bassin de rétention des eaux pluviales	Commune	18 000 m ²	A supprimer (site désigné pour l'implantation d'un équipement public).
22	Bassin de rétention des eaux pluviales	Commune	14 300 m ²	A supprimer, présence d'une zone humide et gestion des eaux pluviales en amont.
23	Création d'un merlon planté (arbustes et arbres de haut jet)	Commune	5 250 m ²	A supprimer
24	Création d'une liaison piétonne	Commune	2,5 m de large, 190 m	ER créé dans le cadre de la révision du PLU
25	Aménagement d'un cimetière	Commune	3 461 m ²	ER créé dans le cadre de la révision du PLU
26	Aménagement d'un parking	Commune	3 400 m ²	ER créé dans le cadre de la révision du PLU
27	Implantation d'un équipement d'hébergement collectif	Commune	2 869 m ²	ER créé dans le cadre de la révision du PLU





L-151-23	Protection spécifique des haies et des boisements
-----------------	--

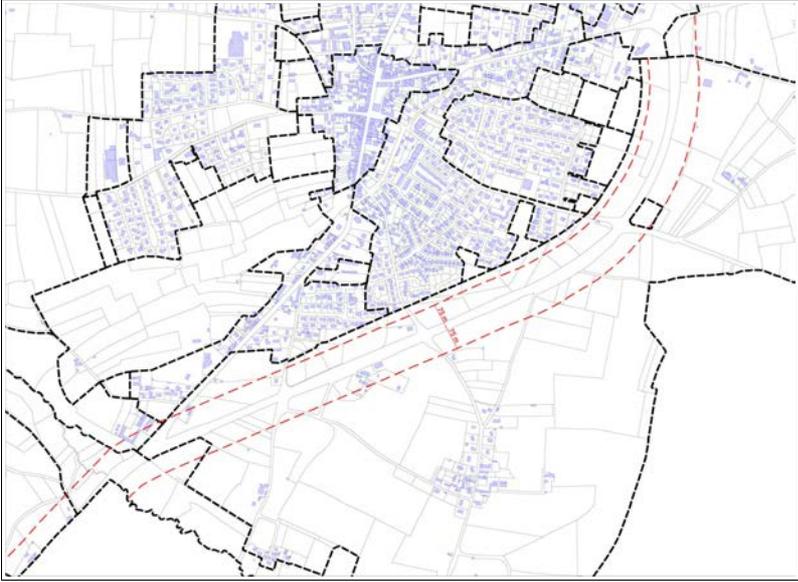
Présentation /Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> ▪ La protection de haies identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
--------------------------------	---

Explication /Délimitation	<p>Les éléments significatifs de la trame verte trouve une protection au travers de cet outil. Il s'agit de haies bocagères séparant les parcelles agricoles ou bien implantées au sein des espaces urbanisés, parfois en bord de chemins.</p>  <p style="text-align: center;"><i>Trame de protection des haies (extrait du zonage)</i></p>
----------------------------------	--

Principales dispositions réglementaires	<p>Dans l'article 8 des dispositions générales du règlement, il est précisé :</p> <p>Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères ou les boisements ou les arbres isolés, repérés par une trame spécifique au document graphique, au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.</p> <p>L'autorisation est accordée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ; - Pour les travaux visant l'entretien de ces plantations (élagage, éclaircies liée à la bonne gestion du boisement) et les brèches sur une largeur limitée à l'aménagement d'un accès à la parcelle (largeur maximale de 8 mètres, limité à un accès par parcelle). - Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du centre régional de la propriété forestière. <p>La préservation de ces haies et boisements se justifie pour des motifs écologiques et paysagers. Pour les linéaires ou surfaces dont l'arasement est exceptionnellement autorisé, une action de replantation pourra être imposée dans le contexte géographique proche, d'une haie ou d'un boisement de même nature (maintien de la qualité écologique), et d'une longueur ou surface équivalente.</p>
--	--

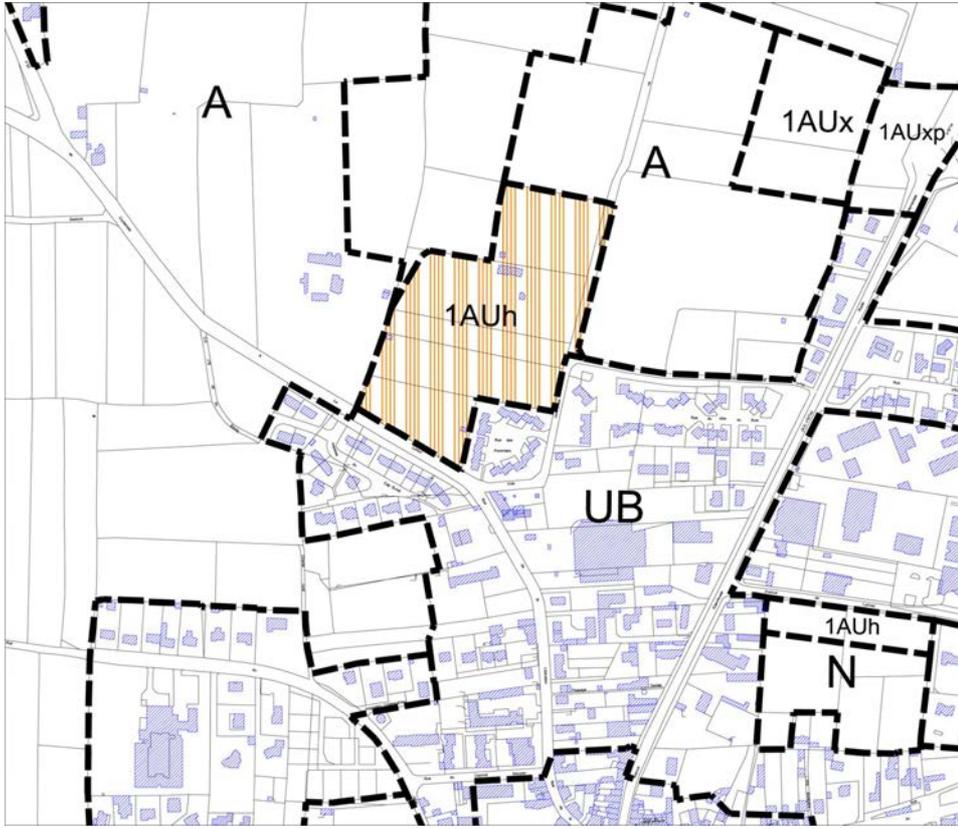
Marges de reculement

Présentation /Objectifs	Marges de recul le long de la route départementale 971, désignée voie à grande circulation.
--------------------------------	--

Explication /Délimitation	<p>Les plans comportent des lignes tiretées imposant un recul le long des voies routières en dehors des espaces urbanisés. Ceci permet d'éviter des implantations bâties à proximité des voies, ce qui peut empêcher des aménagements ultérieurs tels que des liaisons douces par exemple.</p> <p>Dans ces marges de reculement, toute construction nouvelle est interdite y compris les bâtiments annexes isolés, à l'exception:</p> <ul style="list-style-type: none"> • des constructions de toute nature, installations, dépôts, ouvrages et travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, ainsi que les réseaux routiers (voiries, etc.), transports en commun et parcs publics de stationnement, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère, y compris les affouillements, exhaussements des sols et dépôts de matériaux qui y sont liés ; • de celles liées à l'exploitation, l'entretien et la gestion de la route (stations-service, bâtiments des aires de service ou de repos, etc.) ; • ainsi que des installations, équipements et locaux techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement – dont les bassins tampons, eau potable, électricité, gaz, télécommunications, etc.). <p>Par contre, l'aménagement, la remise en état des constructions existantes dans ces espaces peuvent être autorisés, ainsi qu'une extension, dès lors qu'elle se réalise dans le même alignement, sans aucune avancée vers la voie.</p> <p>Toutefois, de telles possibilités ne seront pas données dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation.</p> <div style="text-align: center;">  </div> <p style="text-align: center;"><i>Extrait : report de la marge de recul le long de la RD 971</i></p>
----------------------------------	---

L-151-15	SERVITUDE DE MIXITE SOCIALE
-----------------	------------------------------------

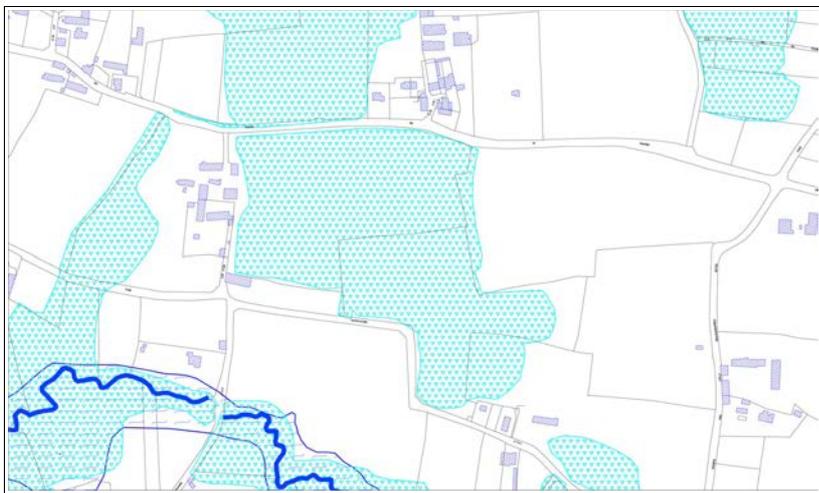
Présentation /Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Cette servitude permet d'imposer un pourcentage minimum de logements locatifs aidés dans les zones d'urbanisation futures destinées à la production de logements.
--------------------------------	---

Explication /Délimitation	<p>Cette servitude, repérée par une trame sur le document graphique, s'applique aux zones 1AU et 2AU d'une superficie supérieure à 1,5 ha, donc susceptible de produire au moins 27 logements.</p> <p>Elle fixe un objectif de production de logements locatifs aidés de 30 % par secteur. Sur le secteur de la ZAC de la Chênée, le PLU précise que 15 % de la production de logement sera constituée de logements locatifs sociaux, comme indiqué dans le programme des constructions du dossier de création.</p> <div style="text-align: center;">  </div> <p style="text-align: center;"><i>Trame d'application de la servitude L-151-15</i></p>
----------------------------------	---

Principales dispositions réglementaires	<p>Pour les secteurs identifiés au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme ” :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Dans les dispositions générales du règlement (article 6) :</u> <i>Pour les zones repérées graphiquement, au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, chaque opération à vocation de logement devra respecter des objectifs de production de logements aidés à vocation sociale, inscrits dans les OAP du PLU.</i>
--	--

	Protection des zones humides
--	------------------------------

Présentation /Objectifs	Identifier et protéger les zones humides par une trame graphique liée à une réglementation spécifique.
-------------------------	--

Explication /Délimitation	<p>Un inventaire des zones humides a été réalisé par le SMBCG. Cet inventaire est reporté sur le plan de zonage du PLU. La protection des zones humides est double :</p> <ul style="list-style-type: none"> - identification par une trame graphique associée à une disposition réglementaire spécifique. - intégration de la zone humide dans une zone N lorsque la ZH se situe à proximité d'un cours d'eau et participe ainsi à la définition de la trame bleu. <div style="text-align: center;">  </div> <p style="text-align: center;"><i>Extrait :trame de protection des zones humides</i></p>
---------------------------	--

Principales dispositions réglementaires	<p>Ces dispositions sont précisées dans l'article 5 des disposition générales du règlement.</p> <p>Les affouillements et exhaussements du sol, les constructions et aménagements divers <u>sont interdits</u> à l'exception des interventions liées à la gestion, l'entretien ou la restauration de ces milieux dans le respect des procédures propres à la loi sur l'eau.</p> <p>Les installations et équipements liés aux réseaux de service public seront exceptionnellement admis et par dérogation en cas d'impossibilité technique démontrée, seulement s'il s'agit d'une atteinte limitée, argumentée et accompagnée de mesures compensatoires.</p> <p>Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme d'ordre culturel, historique ou écologique en application de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable d'aménager au titre de l'article R.421-23 h) du code de l'urbanisme.</p> <p>L'inventaire des zones humides, aussi exhaustif soit-il, n'exclut pas la nécessité de respecter la loi sur l'eau en dehors de ces espaces protégés notamment lorsque la nature du sol répond aux critères de l'arrêté du 1er octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement.</p>
---	--

2.2.4. La mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation

OAP	Les orientations d'aménagement et de programmation
<p>Présentation /Objectifs</p>	<p>Les orientations d'aménagement et de programmation permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Ces orientations peuvent :</p> <p><i>« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.</i></p> <p>1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.</p> <p><i>Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.</i></p> <p><i>Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.</i></p> <p><i>Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.</i></p> <p>2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. (...)</p> <p>3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement. »</p> <p>Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation, c'est-à-dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit et non au pied de la lettre. Par exemple, la commune peut prévoir un schéma des futures voies d'une zone à urbaniser, sans aller jusqu'à inscrire leur localisation précise par un emplacement réservé. Ceci permet d'organiser un quartier avec la souplesse nécessaire.</p>

<p>Explication /Délimitation</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les orientations d'aménagement et de programmation précisent pour les zones AU (1AU, 2AU), les éléments intangibles du projet urbain dont ceux répondant aux enjeux de densité urbaine, de mixité sociale, de structuration de l'urbanisation, d'accès et de sécurité, d'aménagement paysager, de préservation du patrimoine bâti, de gestion des eaux et de l'imperméabilisation des sols, de maillage piéton et de circulations alternatives à la voiture, de préservation des bois et haies,... ▪ Ces éléments figurent sur un schéma spatialisant les orientations et sur un corps de texte les explicitant. ▪ L'échéancier d'ouverture à l'urbanisation n'a pas été utilisé par la commune, le phasage de leur urbanisation étant géré par le classement en zones 1AU ou 2AU.
---	---

<p>Principales dispositions réglementaires</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les opérations d'urbanisme (ZAC, permis d'aménager,...) devront être <u>compatibles</u> avec les orientations d'aménagement et de programmation ▪ Elles définissent des prescriptions particulières dans les domaines suivants, repris dans la légende générale des Orientations d'Aménagement et de Programmation : <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; margin-top: 10px;"> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top; padding: 5px;"> <p>PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER</p> <p> Tissu urbain diversifié à dominante d'habitat de densité importante (de l'habitat intermédiaire au petit collectif) pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines moins denses de manière limitée</p> <p> Tissu urbain diversifié à dominante d'habitat de densité plus faible pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines plus denses</p> <p> Aménagement d'espace public ou d'espace commun</p> <p>LES PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT</p> <p> Implantation du bâti qualifiant l'espace public ou la voie</p> <p> Orientation privilégiée des sens de faitage du volume principal</p> </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top; padding: 5px;"> <p>ESPACE PUBLIC ET INTEGRATION DANS LE PAYSAGE</p> <p> Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de régulation des eaux pluviales</p> <p> Haie/ boisement à conserver ou à créer</p> <p> Cône de vue à valoriser</p> <p>EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS</p> <p>- Voirie existante ou à créer (tracé indicatif)</p> <p> Voie principale de desserte de l'opération</p> <p> Voie secondaire de desserte de l'opération</p> <p> Carrefour sur voie principale à aménager/ sécurisation de l'accès</p> <p>- Liaisons douces à conforter ou à créer (tracé indicatif)</p> <p> Liaison douce (piétons, cycles) existante</p> <p> Liaison douce (piétons, cycles) à aménager ou à créer</p> </td> </tr> </table> </div>	<p>PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER</p> <p> Tissu urbain diversifié à dominante d'habitat de densité importante (de l'habitat intermédiaire au petit collectif) pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines moins denses de manière limitée</p> <p> Tissu urbain diversifié à dominante d'habitat de densité plus faible pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines plus denses</p> <p> Aménagement d'espace public ou d'espace commun</p> <p>LES PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT</p> <p> Implantation du bâti qualifiant l'espace public ou la voie</p> <p> Orientation privilégiée des sens de faitage du volume principal</p>	<p>ESPACE PUBLIC ET INTEGRATION DANS LE PAYSAGE</p> <p> Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de régulation des eaux pluviales</p> <p> Haie/ boisement à conserver ou à créer</p> <p> Cône de vue à valoriser</p> <p>EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS</p> <p>- Voirie existante ou à créer (tracé indicatif)</p> <p> Voie principale de desserte de l'opération</p> <p> Voie secondaire de desserte de l'opération</p> <p> Carrefour sur voie principale à aménager/ sécurisation de l'accès</p> <p>- Liaisons douces à conforter ou à créer (tracé indicatif)</p> <p> Liaison douce (piétons, cycles) existante</p> <p> Liaison douce (piétons, cycles) à aménager ou à créer</p>
<p>PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER</p> <p> Tissu urbain diversifié à dominante d'habitat de densité importante (de l'habitat intermédiaire au petit collectif) pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines moins denses de manière limitée</p> <p> Tissu urbain diversifié à dominante d'habitat de densité plus faible pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines plus denses</p> <p> Aménagement d'espace public ou d'espace commun</p> <p>LES PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT</p> <p> Implantation du bâti qualifiant l'espace public ou la voie</p> <p> Orientation privilégiée des sens de faitage du volume principal</p>	<p>ESPACE PUBLIC ET INTEGRATION DANS LE PAYSAGE</p> <p> Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de régulation des eaux pluviales</p> <p> Haie/ boisement à conserver ou à créer</p> <p> Cône de vue à valoriser</p> <p>EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS</p> <p>- Voirie existante ou à créer (tracé indicatif)</p> <p> Voie principale de desserte de l'opération</p> <p> Voie secondaire de desserte de l'opération</p> <p> Carrefour sur voie principale à aménager/ sécurisation de l'accès</p> <p>- Liaisons douces à conforter ou à créer (tracé indicatif)</p> <p> Liaison douce (piétons, cycles) existante</p> <p> Liaison douce (piétons, cycles) à aménager ou à créer</p>		

3. Justification du projet au regard de la législation :

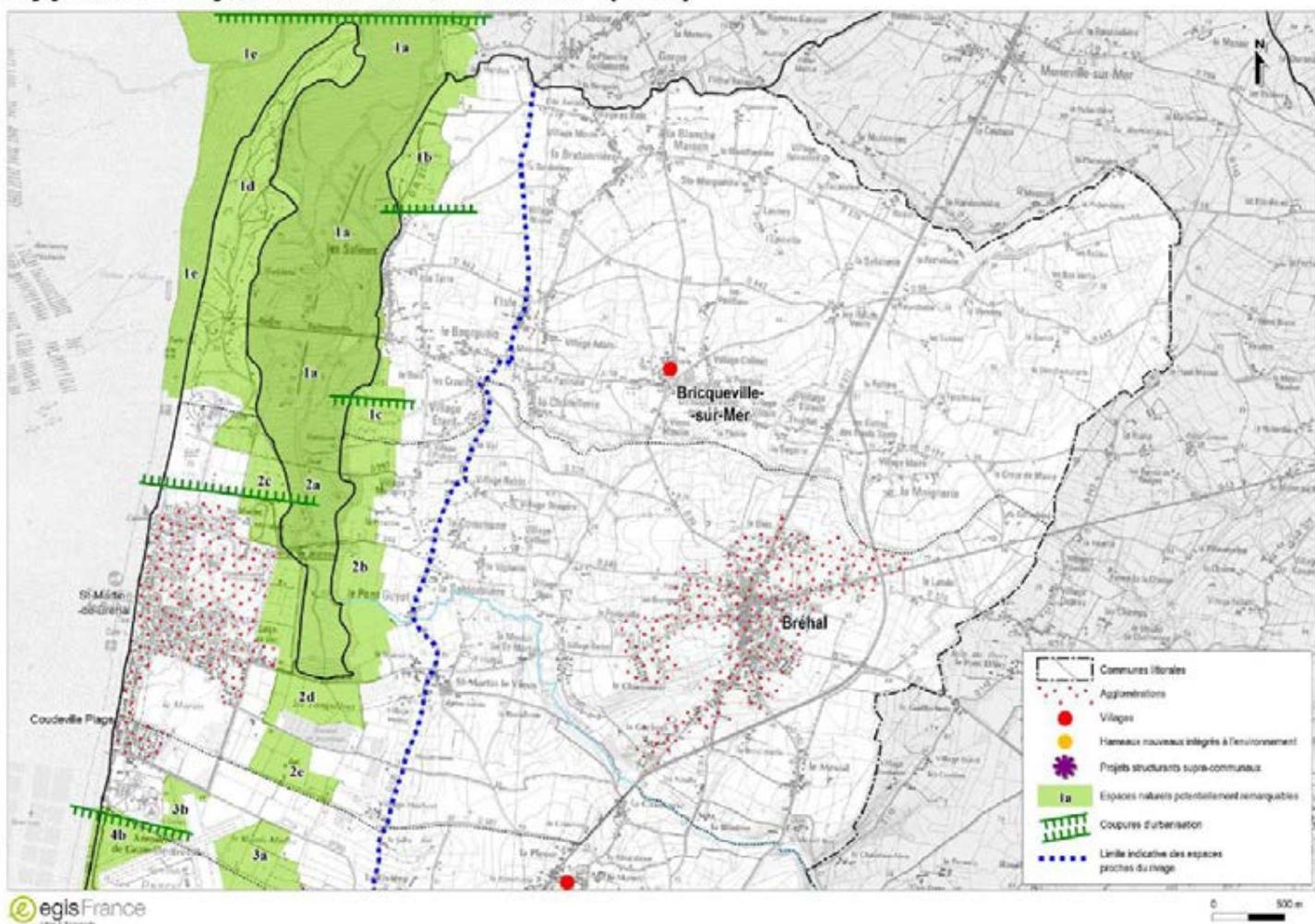
3.1. Modalités d'application de la loi littoral :

Ce chapitre présente les modalités d'application des différents articles de la loi littoral dans le PLU de Bréhal.

Pour certains articles, le préambule sur le contexte législatif s'accompagne d'extraits d'un document ministériel publié en juillet 2006 et intitulé « planifier l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral », mais aussi d'extraits issus des fascicules réalisés par la DREAL Bretagne et les 4 DDTM bretonnes. Ces fascicules constituent un «Référentiel loi littoral» en Bretagne réalisé pour assurer une harmonisation de la lecture des services de l'Etat en charge de veiller à la prise en compte et à l'application de la loi «littoral» dans cette région. Ces principes sont transposables dans la région Normandie.

Le SCOT du Pays de la Baie du Mont St Michel a intégré un chapitre déterminant les modalités d'application de la loi littoral, complété par des annexes cartographiques.

Application spatiale de la loi "littoral" (1/16)



Cette cartographie apporte plusieurs informations sur les thèmes suivants :

- la délimitation des espaces proches du rivage : la délimitation retenue dans le SCOT est identique à celle figurant dans le PLU actuel de Bréhal. La justification du maintien ou de l'adaptation de cette délimitation dans le nouveau PLU figure dans les pages suivantes.

- la délimitation des espaces naturels remarquables : la carte indique une zone d'espaces naturels potentiellement remarquables. Cette délimitation reprend le périmètre des espaces naturels du site classé, qui se superpose avec celui de la ZNIEF et du site Natura 2000.

**APPLICATION SPATIALE DE LA LOI « LITTORAL »
DEFINITION ET JUSTIFICATION DES ESPACES NATURELS POTENTIELLEMENT REMARQUABLES (ARTICLE L. 146-6 DU CODE L'URBANISME)**

Commune		Commune riveraine de la mer	Commune riveraine d'estuaire	Espaces naturels potentiellement remarquables		Justification par rapport aux inventaires / intérêts écologiques et/ou paysagers		Justification par rapport aux protections écologiques et/ou paysagères			
N°	Nom			N°	Localisation / identification	ZNIEFF de type 1	Autre	Site classé (partie naturelle)	Site inscrit (partie naturelle)	Natura 2000 Zone de Protection Spéciale	Natura 2000 Site d'Intérêt Communautaire
2	Bréhal	X		2a	Partie maritime de l'estuaire de la Vanlée	Estuaire de la Vanlée		Havre de la Vanlée et DPM			Littoral ouest du Cotentin de Bréhal à Pirou
				2b	Est de l'estuaire de la Vanlée			Havre de la Vanlée et DPM			
				2c	Ouest de l'estuaire de la Vanlée			Havre de la Vanlée et DPM			
				2d	Les Tanguières	Estuaire de la Vanlée		Havre de la Vanlée et DPM			Littoral ouest du Cotentin de Bréhal à Pirou
				2e	Sud des bassins de lagunage				Havre de la Vanlée et DPM		

- la localisation des coupures d'urbanisation. Une coupure est identifiée au nord de l'agglomération de Saint-Martin de Bréhal , au niveau du golf.

- l'identification des agglomérations et villages : l'ensemble du bourg de Bréhal ainsi que l'agglomération de Saint-Martin de Bréhal sont identifiés sur cette cartographie par un semi de points.

La délimitation définitive et opposable de ces secteurs relève du PLU. Ce chapitre présente donc les périmètres retenus par le PLU et leur justification, notamment par rapport aux préconisations de l'Etat et du Scot.

3.1.1. Prise en compte des espaces proches du rivage :

3.1.1.1. Contexte législatif :

Article L121-13 du code de l'urbanisme :

L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage [...] 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.

Au titre de la loi littoral, le PLU doit donc intégrer une délimitation des Espaces Proches du Rivage, et justifier du caractère limité d'éventuelles extensions de l'urbanisation dans ces secteurs.

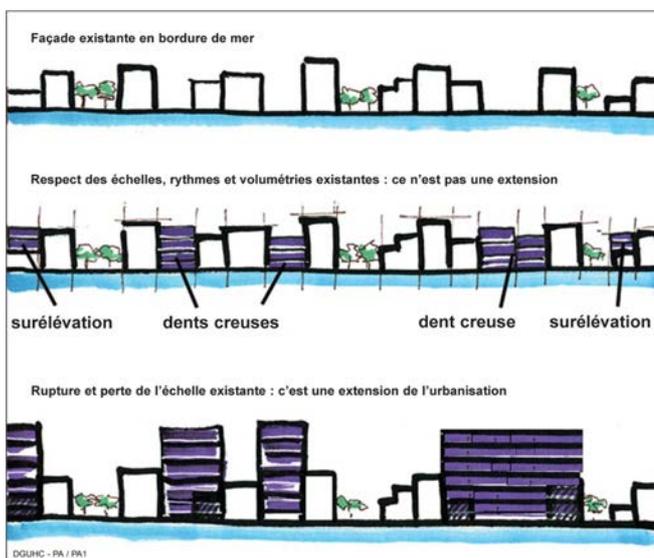
Il convient donc de démontrer que, dans les espaces proches du rivage, les extensions d'urbanisation programmées ou permises par le PLU respectent ces principes.

Les extensions d'urbanisation programmées correspondent aux zones d'urbanisation futures qui se situent en extension de l'agglomération.

Les extensions d'urbanisation permises doivent être comprises comme des projets de densification du tissu urbain existant. Ici, il convient donc d'analyser les règles du PLU pour démontrer qu'elles encadrent les droits à construire et évitent toute densification non limitée.

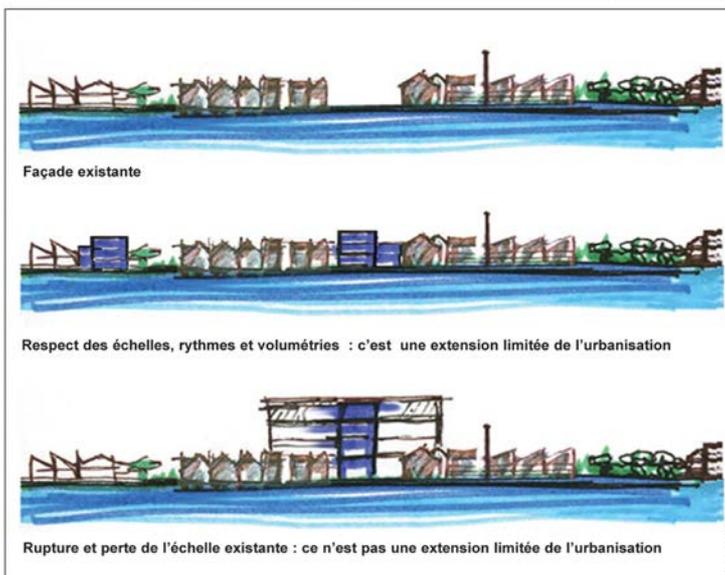
► Ne sont pas des "extensions de l'urbanisation" ...

Les simples opérations de construction ne sont pas considérées comme une extension de l'urbanisation à l'intérieur du tissu urbain existant. Il est possible, sans que cela constitue une extension d'urbanisation, de densifier des quartiers existants dans le respect des hauteurs et des caractéristiques des lieux : rythme parcellaire, volumétries, typologies...



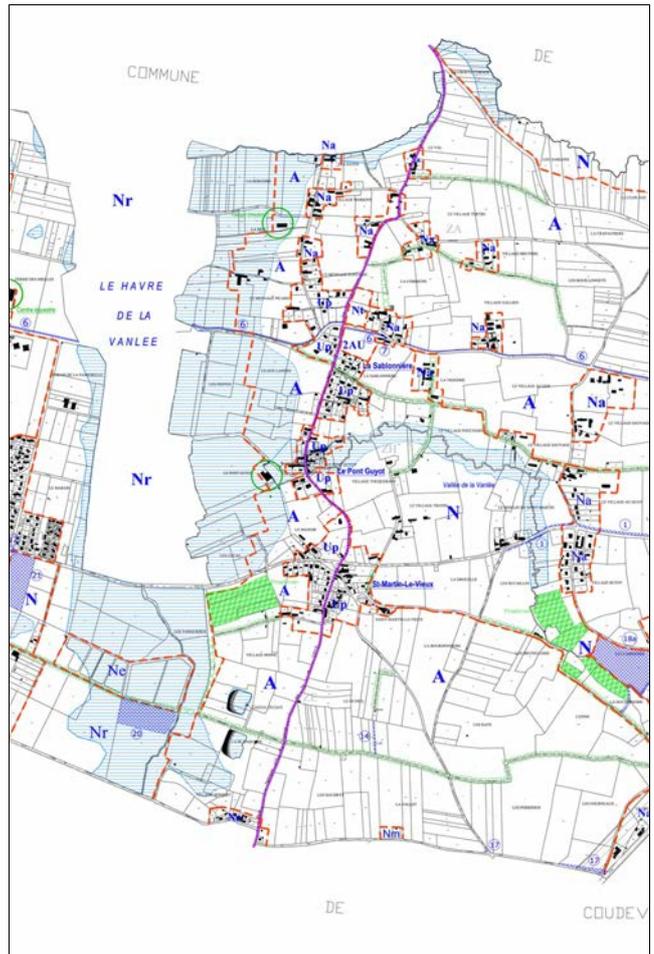
► Que faut-il entendre par extension de l'urbanisation ?

1. La création d'un quartier nouveau.
2. L'extension ou le renforcement significatif de l'espace déjà urbanisé.
3. La modification de façon importante des caractéristiques d'un quartier existant, en le densifiant fortement ou en augmentant la hauteur de façon sensible.



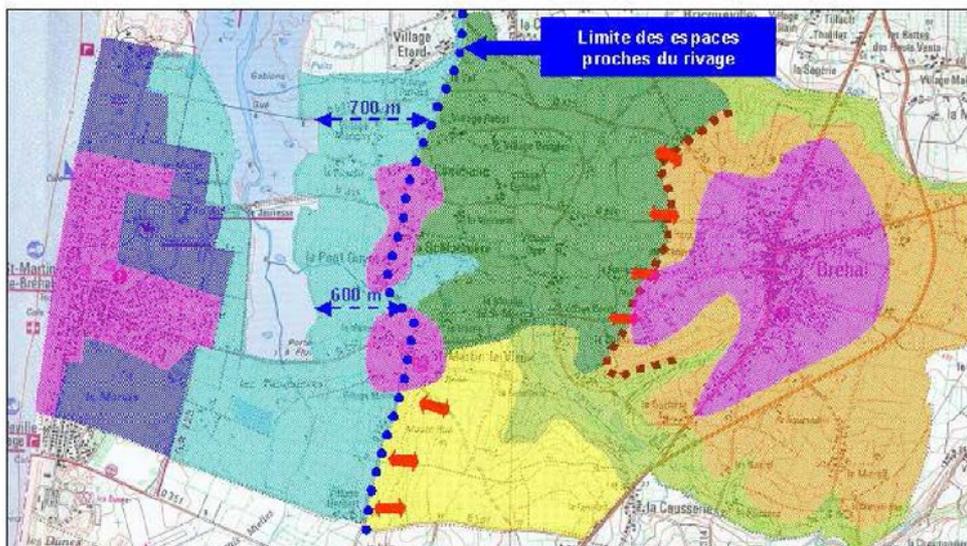
3.1.1.2 Analyse de délimitation actuelle des espaces proches du rivage et présentation de la délimitation retenue dans le PLU :

La délimitation actuelle inscrite au PLU passe au centre du territoire communal, et suivant la route traversant les hameaux anciens, parallèlement au havre.
 Cette délimitation inclue ainsi un secteur d'environ 470 ha dans les espaces proches du rivage, soit 35 % du territoire communal.



La cartographie ci-dessous, issue du rapport de présentation du Plu actuel, reporte cette délimitation sur la carte des entités paysagères. La délimitation se situe à 600 - 700 m en arrière des bords du havre.

Localisation des Espaces Proches du Rivage



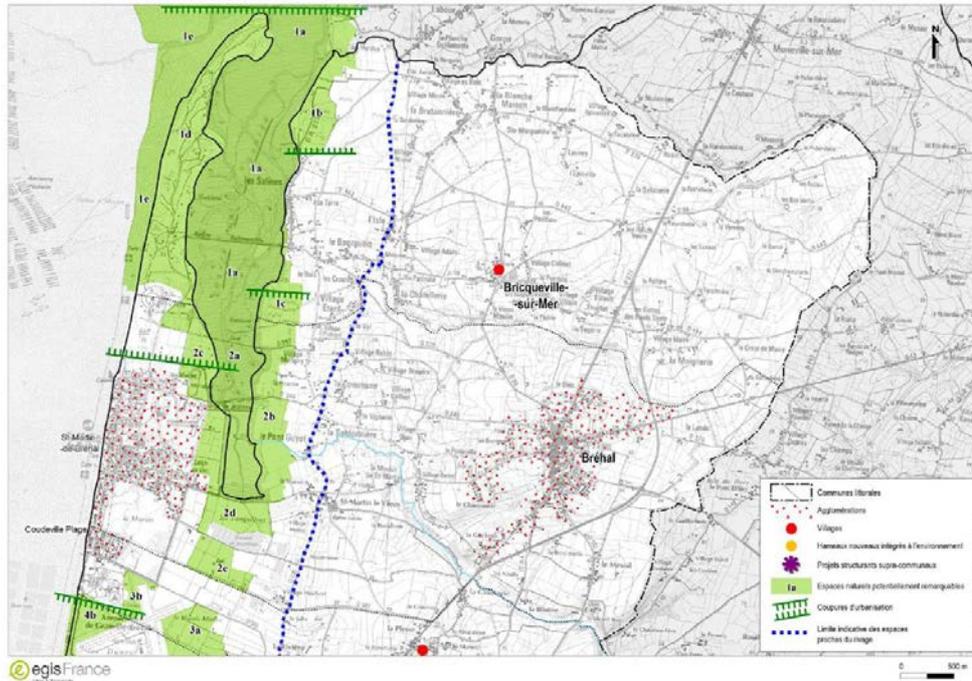
Un espace rétro-littoral varié entre des dunes, des prés salés et des prairies, des lieux-dits à la toponymie évocatrice : « Les Marais », « les Tanguières », « la Sablonnière », « le Gué », la voie anciennement submersible...

- | | |
|--|-------------------------------------|
| 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 | Covoisibilités littoral - intérieur |

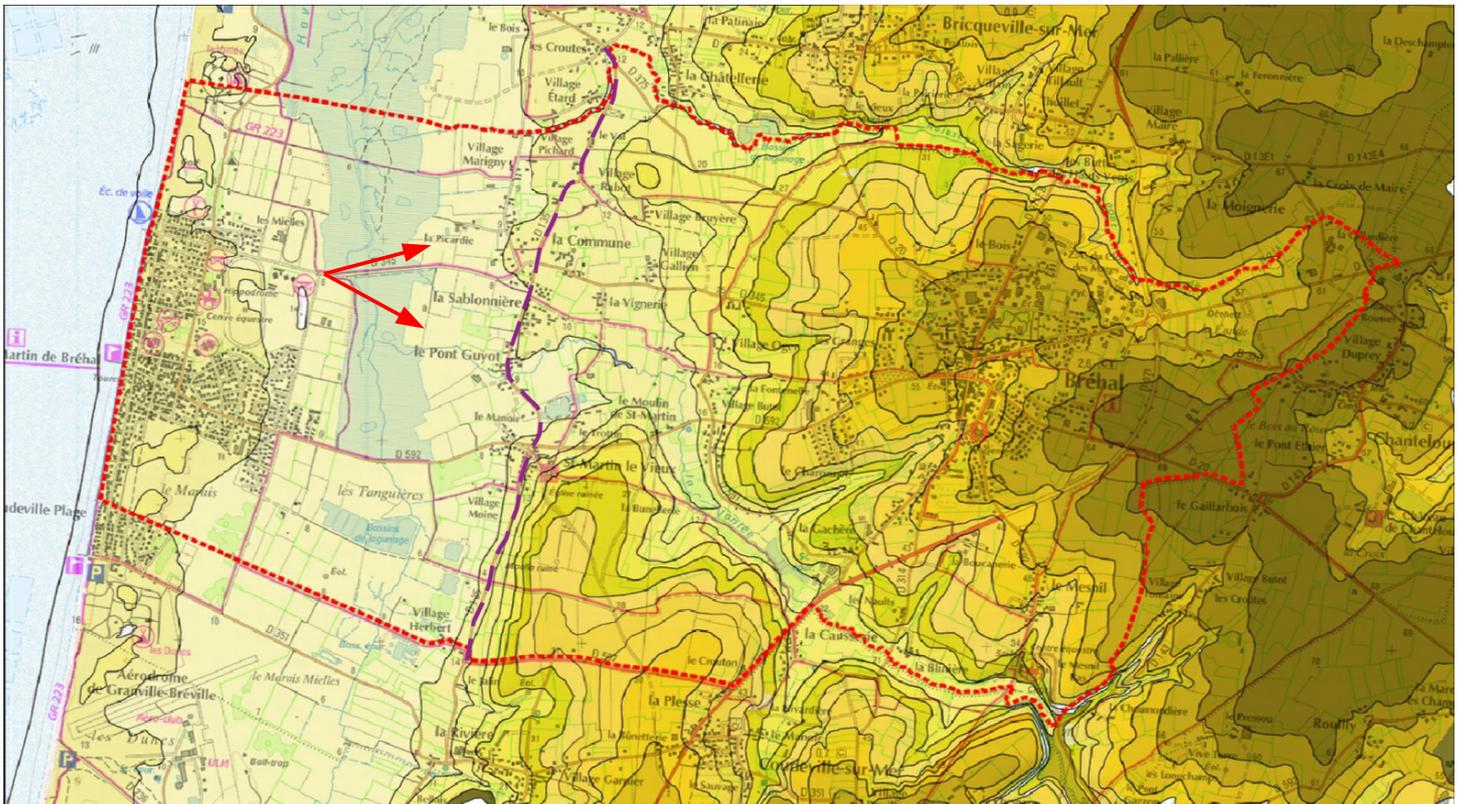
Cette délimitation actuelle a été reprise dans les documents annexes du SCOT en vigueur, sur une cartographie qui reporte des indications graphiques du SCOT concernant la délimitation des espaces proches du rivage, la délimitation des espaces potentiellement remarquables et les coupures d'urbanisation.

La délimitation des espaces proches est indicative, elle est identique à celle figurant au PLU actuel de Bréhal.

Application spatiale de la loi "littoral" (1/16)



La cartographie ci-dessous superpose cette délimitation et la carte d'analyse topographique de la commune, permettant ainsi de comprendre les critères qui ont permis de tracer cette limite.



1. Au nord, la topographie très douce conforte les premiers espaces urbanisés (la Sablonnière) comme un écran visuel réel. Au delà de la vue sur le havre et sa lisière boisée, seuls les clochers des églises et le château d'eau émergent.



2. Au sud, les coteaux abruptes qui surplombent la route offrent des points de vue ponctuels qui permettent de percevoir le littoral au loin, en surplomb de l'agglomération de Saint-Martin de Bréhal. Cette perception est indirecte et ne constitue pas une véritable covisibilité, la limite actuelle des espaces proches qui passe au pied de cette topographie peut donc être conservée car elle tient compte de la nature des espaces naturels présents, à savoir les marais tout proches situés en amont du havre.



Depuis le marais, l'agglomération de Saint Martin de Bréhal est peu visible, masquée par la lisière boisée qui borde le marais.



Les perceptions directes du paysage littoral et notamment du front de mer sont très tardives du fait du caractère très dense du tissu urbain implanté sur l'ancienne dune, en surplomb du marais. Seules des fenêtres visuelles très cadrées laissent à percevoir la mer, notamment au droit des deux cales d'accès au rivage.



Au regard de ces différents éléments d'analyse, la délimitation des espaces proches du rivage figurant dans le PLU actuel peut être reconduite dans le nouveau PLU.

3.1.1.3. Caractère limité et justifié des extensions de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage :

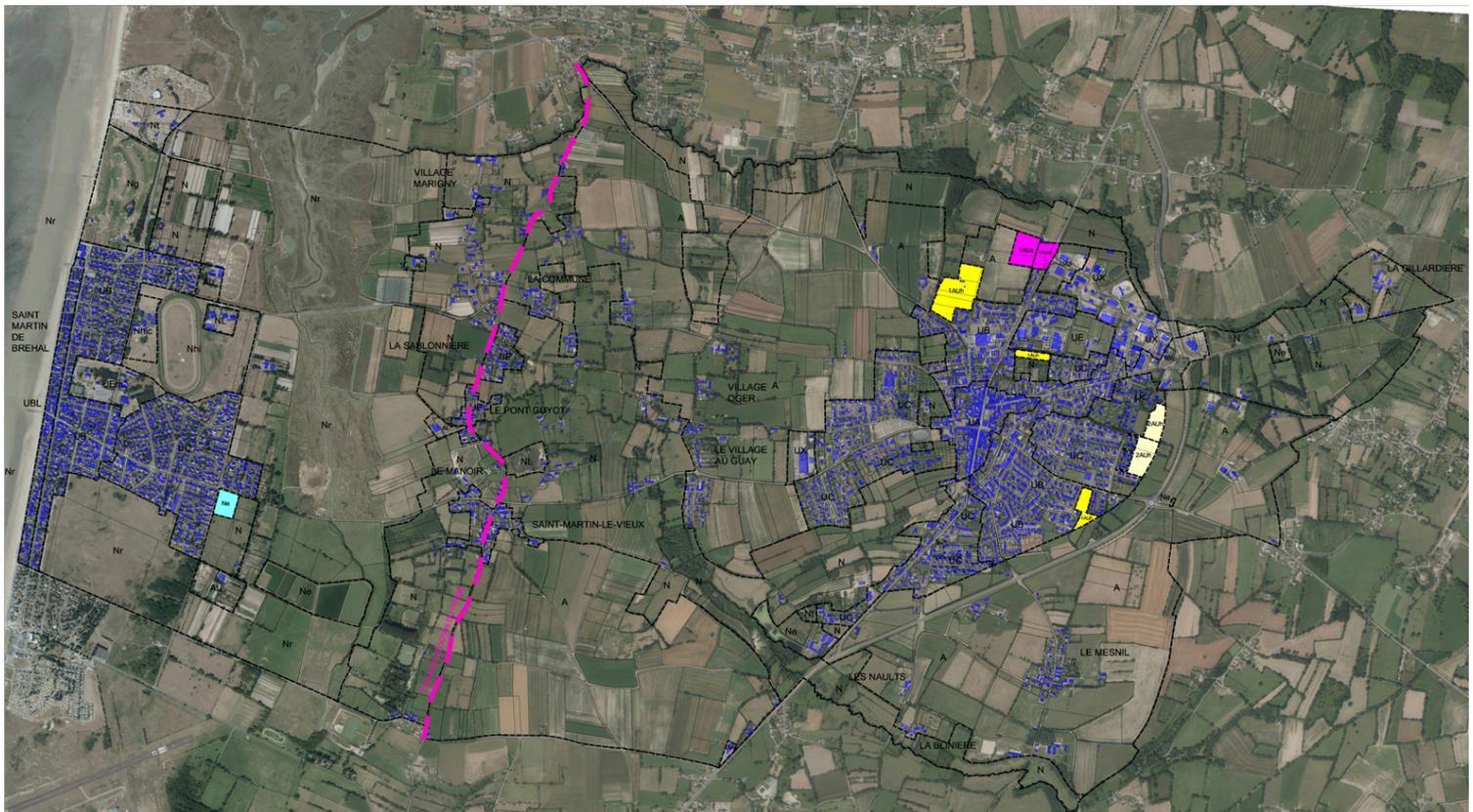
*** Identification des extensions d'urbanisation programmées dans les espaces proches :**

La cartographie ci-dessous identifie l'ensemble des secteurs du nouveau PLU pouvant être le support d'extensions d'urbanisation.

Cette cartographie identifie notamment les zones 1AU et 2AU situées en périphérie de l'agglomération. Aucune de ces zones AU, qu'elles soient en renouvellement urbain ou bien en extension d'urbanisation, ne se trouve située au sein des espaces proches du rivage, ni même à proximité de cette délimitation.

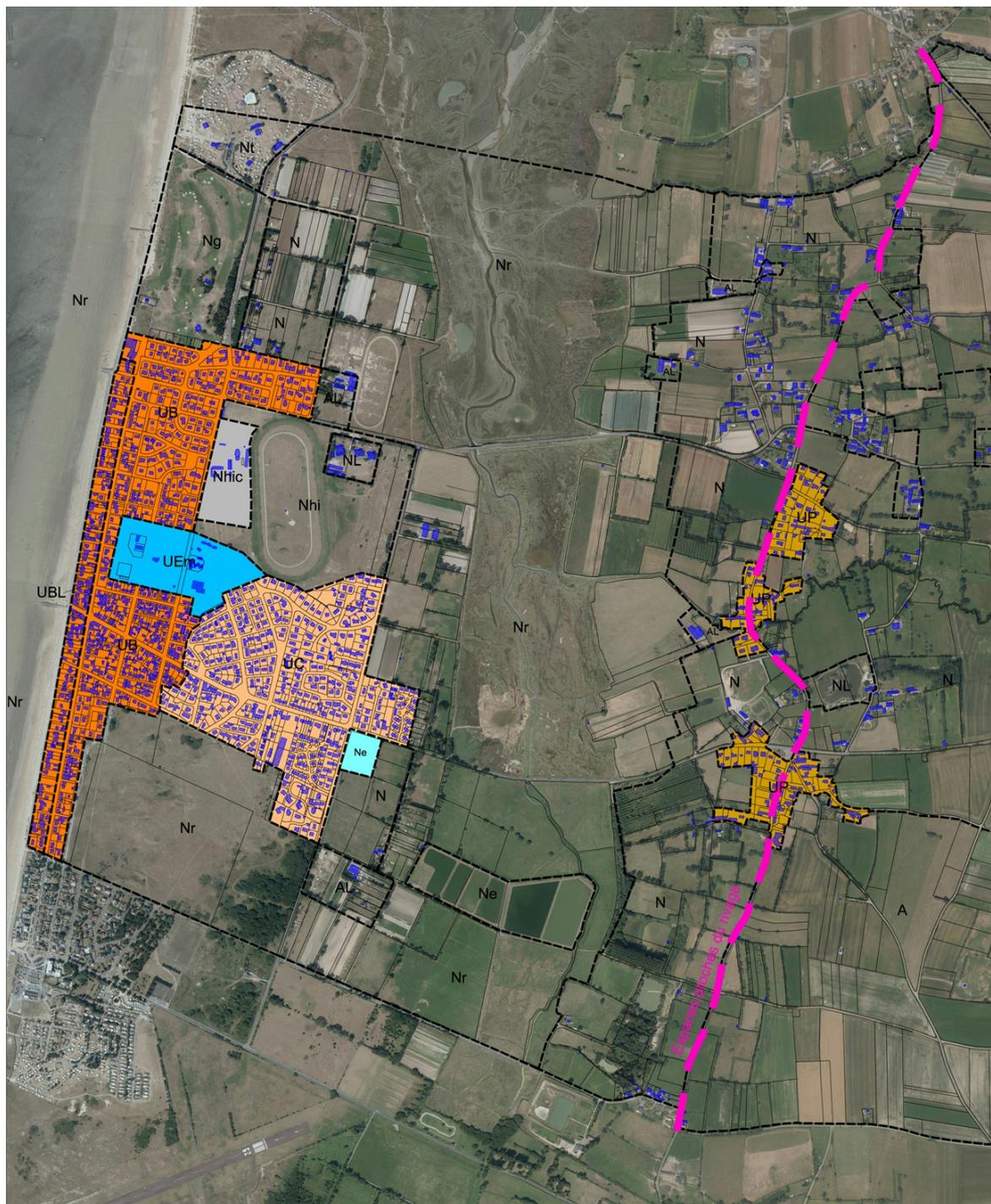
Le PLU intègre aussi deux zones N sur le secteur de Saint-Martin de Bréhal qui peuvent accueillir des constructions nouvelles en lien avec l'hippodrome dans la zone Nhic, ou bien avec les besoins en équipements publics ou collectifs de Saint-Martin de Bréhal pour la zone Ne en entrée d'agglomération. Ces deux sites se justifient par la nécessité de permettre un développement des équipements collectifs sur la partie balnéaire de la commune. Leur localisation en façade Est de l'aire agglomérée, à l'opposé du rivage et sans aucune interaction visuelle ou fonctionnelle avec ce dernier, permet d'éviter tout impact négatif sur le rivage. De plus, les capacités constructives sur ces deux zones sont limitées à l'implantation d'équipements publics ou collectifs, et restreint aux activités liées à l'hippodrome dans la zone Nhic.

Sur le reste du territoire, le nouveau PLU a même déclassé une zone AU non urbanisées du PLU actuel qui se trouvait à proximité des espaces proches. Le nouveau projet de développement privilégie un développement rétro-littoral autour de l'agglomération, afin de préserver les espaces littoraux.



Localisation des secteurs d'extension d'urbanisation par rapport à la délimitation des espaces proches du rivage

Les zones constructibles UB, UC UE et UP figurant au sein des espaces proches du rivage représentent une superficie d'environ 78,7 ha, soit 34,4 % de l'ensemble des zones urbaines de la commune. La limite de ces zones constructibles sur Saint-Martin-de-Bréhal n'a pas évolué par rapport au PLU en vigueur, son tracé est très proche des constructions existantes et limite très fortement les possibilités d'extension d'urbanisation. A l'exception des zones Nhic et Ne qui permettent des constructions de bâtiments publics ou d'intérêt collectif, les autres secteurs bâtis situés dans les espaces proches du rivage sont classés en zone N ou AL, ce qui interdit les constructions nouvelles et permet seulement les extensions limitées des constructions existantes, notamment pour les équipements collectifs déjà existants.



Identification des zones constructibles localisées au sein des espaces proches du rivage

*** Densification des zones bâties** : Il est nécessaire de démontrer que la réglementation du PLU ne permet pas une densification trop importante des zones constructibles situées dans les espaces proches du rivage, ce qui pourrait constituer une extension non limitée de l'urbanisation. Afin de répondre à cette question, il est nécessaire d'analyser le règlement des zones constructibles UB, UB1, UC, UEm et UP comprises dans les espaces proches.

- Zone UB et UBL : La zone UB de Saint-Martin-de-Bréhal est composée d'un tissu urbain de maisons individuelles avec quelques maisons de ville et quelques opérations de logement collectifs.

La réglementation appliquée à la zone UB dans le nouveau PLU tient compte de la morphologie existante, les règles de hauteur ont été légèrement augmentées par rapport à la règle actuelle pour permettre une construction plus diversifiée de logements en facilitant la réalisation de petits collectifs, comme sur les espaces périphériques du centre-bourg de Bréhal. Le nouveau PLU fixe donc une hauteur maximale de 12 m au faîtage pour les logements individuels et 14 m pour les collectifs, contre 11 mètres pour tout type de logement au PLU actuel. Ces nouvelles règles permettent de densifier le secteur situé en 2eme rideau par rapport au front de mer sans toutefois dépasser un gabarit d'immeuble en R+2+C, similaire à celui de certaines maisons de ville existantes dans le centre-bourg de Bréhal. La maîtrise de la densité urbaine dans la zone UB de Saint-Martin-de-Bréhal est aussi garantie dans le règlement par l'application d'une emprise au sol maximale de 80 %, similaire au PLU actuel.

Ces règles permettent une densification limitée de la zone UB par extension des constructions existantes et plus rarement par des implantations nouvelles, au regard du peu d'espaces libres encore disponibles.

Pour le front de mer actuellement concerné par quelques opérations de démolition-reconstruction, la zone UBL qui a été spécifiquement créée dans le nouveau PLU permet de maîtriser le processus de densification en limitant les hauteurs à 12 m et l'emprise au sol à 60 % de la parcelle, et en interdisant des implantations sur les deux limites séparatives.

Règles du PLU actuel (zone UB)	Règles de la zone UB dans le nouveau PLU
<u>Implantation par rapport aux limites séparatives</u> : implantation en limite séparative ou en retrait minimum de 3 m.	<u>Implantation par rapport aux limites séparatives</u> : implantation en limite séparative ou en retrait de 3 m en zone UB, et sur une seule limite séparative en zone UBL.
<u>Emprise au sol</u> : 80 % maximum de la parcelle	<u>Emprise au sol</u> : 80 % maximum de la parcelle en zone UB, 60% en zone UBL
<u>COS</u> : non réglementé	<u>COS</u> : supprimé dans le cadre de la loi ALUR
<u>Hauteur</u> : Hauteur maxi fixée à 11 m au faîtage (équivalent R+1+C ou R+2)	<u>Hauteur</u> : conservation de la hauteur maxi au faîtage correspondant à R+1+C m pour l'individuel (12 mètres maxi), possibilité d'aller jusqu'à 14 m pour les collectifs.

- Zone UC : La zone UC de Saint-Martin-de-Bréhal est presque exclusivement composée d'un tissu urbain de maisons individuelles pavillonnaires, selon une trame urbaine moins dense que dans la zone UB précédente.

La réglementation appliquée sur cette zone dans le nouveau PLU tient compte de cette morphologie existante, les règles de hauteur visant à permettre des logements en R+1+C ont été conservées et légèrement adaptées en passant de 11 à 12 mètres maxi. La règle limitant l'emprise au sol à 60 % de la parcelle est aussi conservée pour conserver des espaces verts et des jardins. La densité urbaine est donc maîtrisée par la limitation des hauteurs et des emprises au sol. Ces règles permettent ainsi une densification limitée de la zone par extension des constructions existantes et plus rarement par des implantations nouvelles, au regard du peu d'espaces libres disponibles.

Règles du PLU actuel (zone UC)	Règles de la zone UC dans le nouveau PLU
<u>Implantation par rapport aux limites séparatives</u> : implantation en limite séparative ou en retrait minimum de 3 m.	<u>Implantation par rapport aux limites séparatives</u> : implantation en limite séparative ou en retrait de 3 m.
<u>Emprise au sol</u> : 60 % maximum de la parcelle	<u>Emprise au sol</u> : 60 % maximum de la parcelle
<u>COS</u> : non réglementé	<u>COS</u> : supprimé dans le cadre de la loi ALUR
	<u>Hauteur</u> : conservation de la hauteur maxi au faîtage

<u>Hauteur</u> : Hauteur maxi fixée à 11 m au faitage (équivalent R+1+C ou R+2)	correspondant à R+1+C m pour l'individuel (12 mètres maxi).
---	---

- **Zone UP** : Les parties ouest des hameaux de Saint-Martin-le-Vieux et du Pont Guyot sont situées en limite des espaces proches du rivage. Ces espaces ont conservé un zonage spécifique UP au regard de leur morphologie particulière composée d'une trame bâti ancienne très dense. La réglementation appliquée sur cette zone dans le nouveau PLU tient donc compte de la morphologie existante, les règles de hauteur visant à permettre des logements en R+1+C ont été conservées et légèrement adaptées en passant de 11 à 12 mètres maxi. Une règle limitant l'emprise au sol à 60 % de la parcelle est aussi ajoutée pour conserver des espaces verts et des jardins, caractéristique de la trame urbaine actuelle. La densité urbaine est donc maîtrisée par la limitation des hauteurs et des emprises au sol. Ces règles se combinent à la principale évolution réglementaire qui interdit l'implantation de nouvelles habitations dans les dents creuses, en autorisant seulement des extension des habitations existantes ou des changements de destination. Enfin, la limite de la zone UP a été réduite sur la partie sud du hameau de Saint-Martin-le-Vieux, pour déclasser des parcelles dont la construction aurait induit des extensions d'urbanisation.

Règles du PLU actuel (zone UP)	Règles de la zone UP dans le nouveau PLU
<u>Implantation par rapport aux limites séparatives</u> : implantation en limite séparative ou en retrait minimum de 3 m. <u>Emprise au sol</u> : article non réglementé <u>COS</u> : non réglementé <u>Hauteur</u> : Hauteur maxi fixée à 11 m au faitage (équivalent R+1+C ou R+2)	<u>Implantation par rapport aux limites séparatives</u> : implantation en limite séparative ou en retrait de 3 m. <u>Emprise au sol</u> : 60 % maximum de la parcelle <u>COS</u> : supprimé dans le cadre de la loi ALUR <u>Hauteur</u> : conservation de la hauteur maxi au faitage correspondant à R+1+C m pour l'individuel (12 mètres maxi).

- **Zone UEm** : La place de Monaco et les équipements publics qui la bordent sont classés en zone UEm au nouveau PLU, comme au PLU précédent (zone Um). La réglementation appliquée sur cette zone est identique à celle du PLU en vigueur, à savoir une réglementation assez souple pour s'adapter aux besoins spécifiques rencontrés pour construire des équipements publics ou d'intérêt collectif, en terme d'implantation par rapport aux limites de propriétés ou bien en terme de hauteur. La souplesse des règles d'implantation n'a pas de réelle incidence en matière de densité, elle permet seulement d'implanter les bâtiments de manière optimale sur le site, avec des reculs en lien avec leurs usages futurs. De plus, concernant la hauteur, l'article 11 de la zone UEm précise notamment que le volume des nouvelles constructions doit garantir une bonne intégration dans l'environnement, ce qui permet de s'opposer à des projets dotés de volumétrie trop importante et inadaptée au site. Le caractère public ou collectif des projets permet donc à la commune de maîtriser la nature des projets qui pourront s'implanter sur cet espace .

Règles du PLU actuel (zone Um)	Règles de la zone UEm dans le nouveau PLU
<u>Implantation par rapport aux limites séparatives</u> : implantation à l'alignement ou en retrait minimum de 3 m <u>Emprise au sol</u> : article non réglementé <u>COS</u> : non réglementé <u>Hauteur</u> : pas de règle de hauteur	<u>Implantation par rapport aux limites séparatives</u> : implantation en limite séparative ou en retrait de 1 m. <u>Emprise au sol</u> : article non réglementé <u>COS</u> : supprimé dans le cadre de la loi ALUR <u>Hauteur</u> : article non réglementé

3.1.2. Délimitation des espaces naturels remarquables :

3.1.2.1. Contexte législatif concernant les espaces naturels remarquables :

Au titre de l'**article L.121-23 du code de l'urbanisme**, le PLU devra identifier, délimiter et assurer la préservation des espaces terrestres et marins remarquables; ainsi que les sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.

L'article R-121-4 fixe la liste réglementaire de ces types d'espaces :

- a) Les dunes, les landes côtières, les plages et les lidos, les estrans, les falaises et les abords de celles-ci ;
- b) Les forêts et zones boisées proches du rivage de la mer et des plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1 000 hectares ;
- c) Les îlots inhabités ;
- d) Les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps ;
- e) Les marais, les vasières, les tourbières, les plans d'eau, les zones humides et milieux temporairement immergés ;
- f) Les milieux abritant des concentrations naturelles d'espèces animales ou végétales telles que les herbiers, les frayères, les nourrisseries et les gisements naturels de coquillages vivants ; les espaces délimités pour conserver les espèces en application de l'article 4 de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 et les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive européenne n° 79-409 du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages
- g) Les parties naturelles des sites inscrits ou classés en application de la loi du 2 mai 1930 modifiée et des parcs nationaux créés (...) ainsi que les réserves naturelles (...)

L'article R-121-5 fixe la liste des aménagements autorisés dans les espaces remarquables :

Ces espaces sont inconstructibles et doivent être préservés. Toutefois, trois exceptions sont prévues par la loi :

- **Les nécessités techniques impératives** : ce sont toutes les installations ou constructions nécessaires à la sécurité aérienne ou maritime, à la défense nationale, etc.

- **La conservation du milieu** : Cela concerne la réalisation de travaux ayant pour objet la protection de ces espaces naturels.

- **La gestion et la mise en valeur des espaces** : Peuvent être implantés des aménagements légers lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique, ou le cas échéant, à leur ouverture au public. Ces aménagements légers entrent dans deux catégories :

La loi fixe l'obligation de permettre un retour du site à l'état naturel pour : chemins piétonniers et objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, aires naturelle de stationnement , aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, de pêches, conchyliques,

Il n'y a pas d'obligation de permettre un retour du site à l'état naturel pour: réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques, aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti localisés dans un site inscrit ou classé .

L'aménagement de terrains, permanents ou saisonniers, pour l'accueil des campeurs et des caravanes, de même que la pratique isolée du camping et du caravanage ne sont pas admis dans les espaces remarquables.

Qualification d'un espace remarquable : 2 critères

Pour que des parcelles soient qualifiées de remarquables et bénéficient de la protection instaurée à l'article L. 121-23 du Code de l'urbanisme, il faut qu'elles réunissent 2 conditions cumulatives :

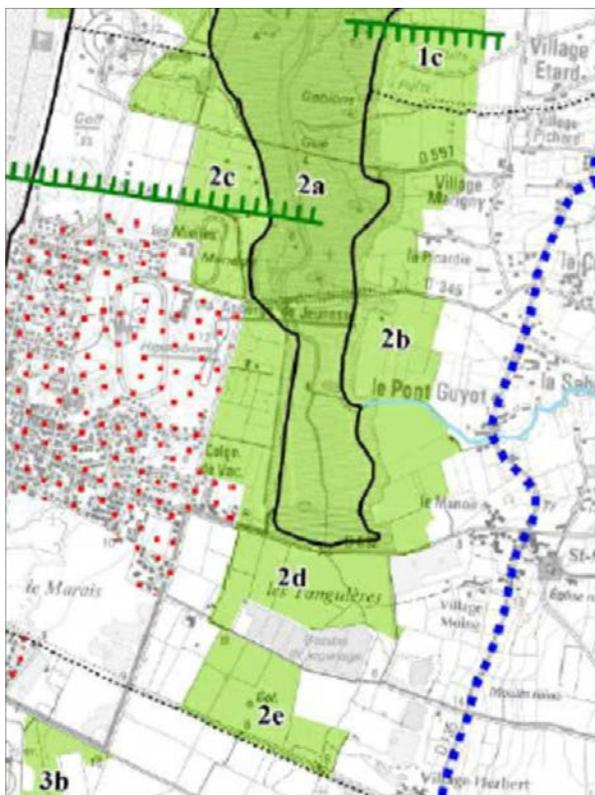
- 1) Faire partie de la liste des espaces et milieux fournie à l'article R. 121-4 du Code de l'urbanisme (nature de l'espace considéré) ;
- et
- 2) Ces espaces, terrestres et marins, doivent :
 - constituer un site, milieu ou paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel ou culturel du littoral,
 - être nécessaire au maintien des équilibres biologiques
 - ou présenter un intérêt écologique.

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, la délimitation du PLU actuel a été étudiée après avoir procédé à un diagnostic environnemental et paysager de l'ensemble du territoire communal, une évaluation environnementale exhaustive et notamment une analyse approfondie des éléments de diagnostic et d'enjeux inscrits au DOCOB du Site Natura 2000.

Pour élaborer une nouvelle délimitation des espaces remarquables, le PLU s'appuie donc préalablement sur les limites des sites et milieux déjà inventoriés pour leur grande valeur écologique et paysagère, à savoir :

- le site classé
- la ZNIEFF
- le site Natura 2000

Cette démarche se trouve confortée par celle du SCOT, qui s'appuie lui aussi sur le périmètre du site classé, auquel se superposent le site Natura 2000 et le périmètre de la ZNIEFF, pour définir les « espaces présumés remarquables » au titre de la loi littoral. Cette délimitation du SCOT reprend l'intégralité de celle inscrite au PLU en vigueur (zone Nr), cette dernière ajoute aussi les parcelles naturelles bordant le lagunage au sud et à l'est.



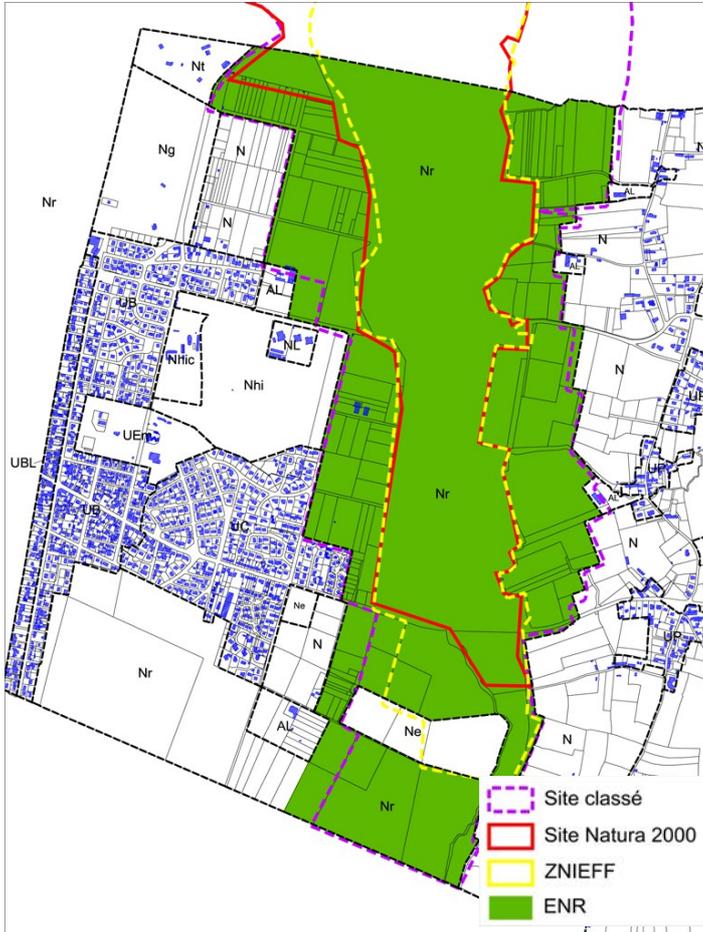
Extrait du SCOT



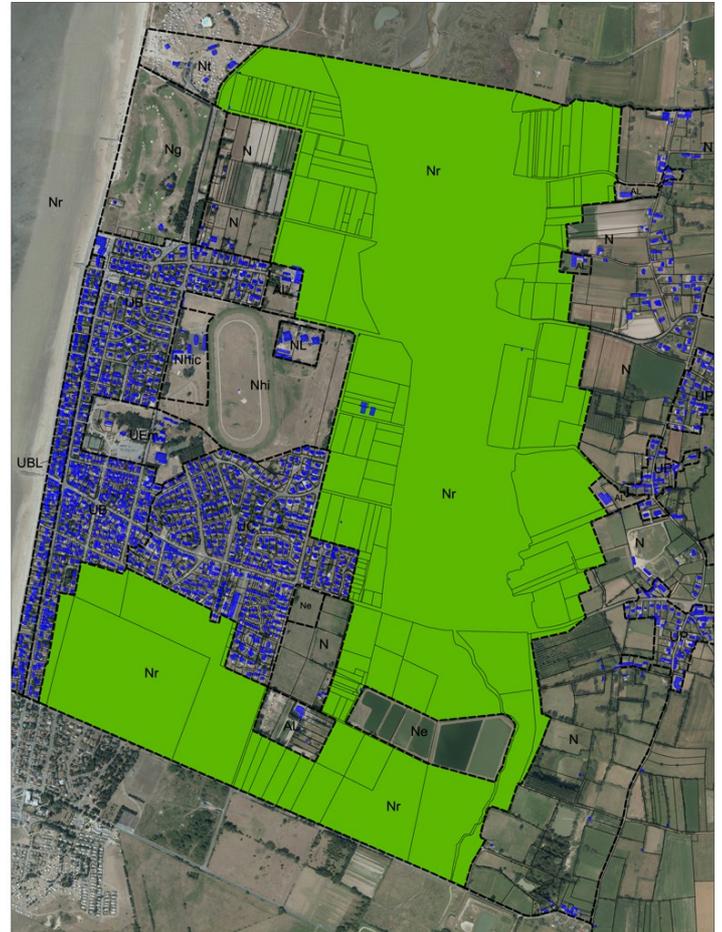
Délimitation des espaces naturels remarquables au PLU actuel

3.1.2.2. Application de l'article L 121-23 par le nouveau PLU :

La cartographie ci-dessous permet d'analyser la cohérence de la délimitation actuelle des espaces remarquables avec la nature des espaces naturels et les différentes réglementations qui s'y appliquent. Elle démontre que l'ensemble des espaces situés au sein du site classé, du site Natura 2000 et des ZNIEFF sont désignés en espaces naturels remarquables dans le PLU actuel, à l'exception des bassins de lagunage de la station d'épuration.



Identification des espaces naturels protégés et délimitation des espaces naturels remarquables au PLU actuel



Délimitation des espaces naturels remarquables au futur PLU

Au delà de cette justification administrative, la délimitation actuelle des ENR identifie un espace écologique global associant le havre reconnu pour sa grande qualité écologique, mais aussi ses berges parfois soumis au mouvement des marées et donc directement associé au fonctionnement écologique du havre, et à son paysage remarquable.

Le nouveau PLU conserve donc la délimitation actuelle des Espaces Naturels Remarquables autour du Havre. Il étend aussi cette délimitation en intégrant le secteur dunaire situé entre Saint-Martin de Bréhal et Coudeville-plage. Cette vaste zone naturelle de 31 ha possède notamment des zones humides d'une grande richesse écologique. La zone Nr est aussi prolongée au sud de l'exploitation conchylicole classée en AL, permettant de créer une continuité écologique entre le massif dunaire précédent et le havre de la Vanlée.

Enfin, le domaine public maritime sur le littoral est aussi classé en zone Nr, en autorisant notamment les ouvrages de lutte contre l'érosion littorale.

A l'exception de la partie située au contact de l'agglomération de Saint-Martin-de-Bréhal, les espaces naturels remarquables sont bordés par des zones N qui ajoutent donc une zone tampon de protection, sur des espaces inondables ou submersibles.

L'ensemble des espaces naturels remarquables sont classés en zone naturelle Nr, dont la réglementation renvoie à l'article R 121-5 du code de l'urbanisme, qui précise les occupations et utilisations du sols admises sous conditions :

EXTRAIT DU RÈGLEMENT :

ARTICLE NR2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

En application de l'article L.121-24 et R 121-5 du Code de l'Urbanisme peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres, ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

b) Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

c) La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

d) A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

- ↳ les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher ;
- ↳ dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

e) Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1et L341-2 du code de l'environnement.

Les aménagements mentionnés aux *a*, *b* et *d* du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Le règlement du PLU ajoute quelques précisions sur les activités autorisées dans les ENR, et reprises du règlement du PLU actuel :

- Les installations liées à l'aménagement de la servitude de passage des piétons sur le littoral (S.P.P.L.) tels que sentiers, balisage, objets mobiliers...),
- Les aménagements destinés à favoriser la protection ou la conservation des espaces et milieux naturels (accueil ornithologique, restauration de zones de frayères, entretien des cours d'eau...),
- Les constructions et aménagements liés à la sécurité publique ou à la défense nationale (local S.N.S.M., ...),
- Les aménagements intégrés dans un schéma de gestion de la fréquentation s'ils permettent de favoriser la protection ou la conservation des espaces et milieux (aires de stationnement, aires de pique-nique, sanitaires, postes d'observation, ...).
- les ouvrages de protection contre l'érosion littorale.

3.1.3. Inconstructibilité dans la bande des 100 mètres :

3.1.3.1 Contexte législatif concernant la bande des 100 mètres du rivage :

Article L121-16 : 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 à l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 précitée.

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, et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables. Leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement.

3.1.3.2. Application de l'article L 121-16 par le nouveau PLU :

La carte ci-contre présente la prise en compte de cette disposition par le zonage du nouveau PLU par le report d'une bande de 100 m depuis l'ensemble du trait de côte, y compris sur les espaces urbanisés.

Dans cette bande de 100 m, on distingue :

- une bande intégralement urbanisée et continue qui englobe l'ensemble de la façade littorale de Saint-Martin de Bréhal, et qui se termine au niveau de l'école de voile au nord. Cette bande n'est pas concernée par l'application de l'article L 121-21, elle est classée en zone UB et UBL.
- une bande non urbanisée au nord au delà de l'école de voile, occupée par le golf puis par le camping de la Vanlée. Cet espace non urbanisé est concerné par l'application de l'article L 121-16 (cf détail page suivante).
- une bande classée en zone Nr (espaces naturels remarquables) tout autour du havre de la Vanlée.



Présentation du zonage situé à moins de 100 mètres du rivage

Au delà de l'aire agglomérée au nord, le littoral est tout d'abord bordé par le golf de Bréhal. Cet espace de 17,3 ha qui s'étend sur une longueur de 540 mètres est très faiblement bâti (trois constructions dont le club-house, un hangar de stockage et une habitation voisine du golf située dans la bande des 100 mètres).

Au nord, le Camping de la Vanlée s'étend sur 4,9 ha, avec une bande littorale de 130 mètres de long. Ce camping à cheval sur les deux communes possède différents équipements communs très majoritairement situés hors de la bande des 100 mètres, seul un bloc sanitaire se trouve dans la bande des 100 mètres sur le territoire de Bréhal.

Ces deux espaces ne présentent donc pas les caractéristiques d'un espace urbanisé, le document graphique du nouveau PLU identifie ainsi une bande de 100 mètres de large au sein de laquelle le règlement interdit toute construction ou installation nouvelle.



3.1.4. Extensions d'urbanisation en continuité de l'agglomération existante:

3.1.4.1. Contexte législatif :

Article L121-8 du code de l'urbanisme :

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.

L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Elle est refusée lorsque ces constructions et installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

Article L 121-10 :

Par dérogation à l'article L. 121-8, les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines peuvent être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Ces opérations ne peuvent être autorisées qu'en dehors des espaces proches du rivage, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines.

L'accord de l'autorité administrative est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

Article L 121-11 :

Les dispositions de l'article L. 121-8 ne font pas obstacle à la réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus.

Chaque PLU littoral doit donc qualifier les espaces urbains de la commune selon ces typologies.

L'article L 121-8 intègre deux notions qui nécessitent d'être approfondies :

- la notion d' « **agglomération et de village** »
- la notion d' « **extension d'urbanisation** ».

Bien que la loi n'ait pas changé depuis sa publication en 1986, la définition de ces notions a évolué au grès des différentes jurisprudences.

Les chapitres suivants présentent les différentes « doctrines » qui ont successivement accompagné l'application de cet article dans les documents d'urbanisme. Cet éclairage est nécessaire pour comprendre les évolutions apportées au PLU de Bréhal.

Une circulaire intitulée « *Planifier l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral* » en date du 14 mars 2006, proposait des définitions permettant de distinguer les notions de « village » et de « hameau ».

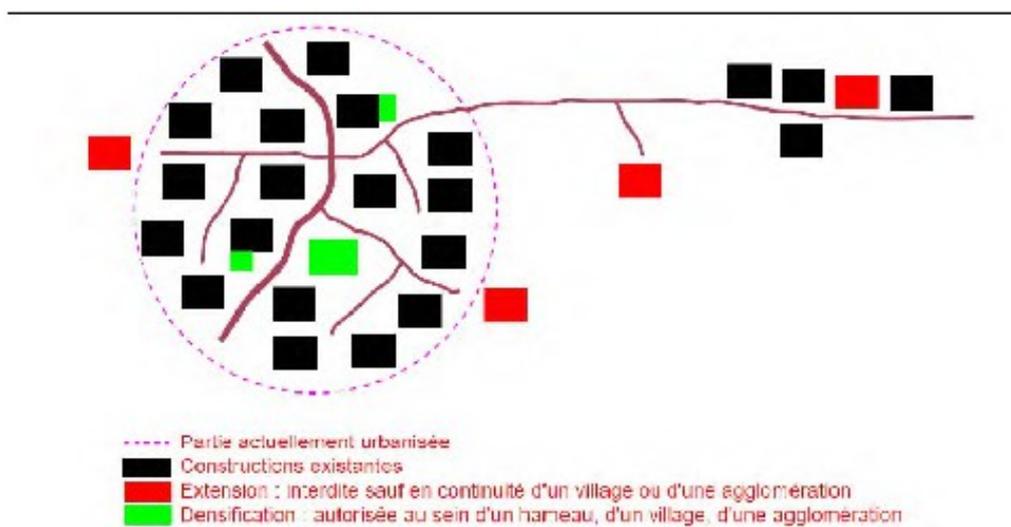
- **Un village** est un ensemble d'habitations organisé autour d'un noyau traditionnel, assez important pour avoir une vie propre, comportant un ou plusieurs bâtiments offrant des services de proximité (administratifs (mairie, école...), culturels ou commerciaux) tout au long de l'année.

- **Un hameau** se caractérise par le regroupement des constructions dans une organisation spatiale relativement modeste mais dont la structure est clairement identifiée.



Selon cette circulaire, le PLU littoral doit distinguer trois situations :

- Les espaces qui comportent une densité significative de constructions, mais aussi une **diversité de fonctions** (habitat, commerces, services à la population, équipements publics) **pourront s'étendre**. Ce sont les **agglomérations et les villages**.
- Les **espaces urbanisés de moindre importance**, c'est à dire **les hameaux**, ne pourront pas s'étendre, mais **pourront être densifiés**. Ces espaces comportent un minimum d'une vingtaine de constructions groupées puisque, en deçà de ce nombre, il s'agit plus d'habitat isolé ou diffus que d'espace urbanisé. Ils pourront être classés en zone constructible sous réserve que la zone n'ait pas pour effet d'autoriser des constructions qui élargirait le périmètre bâti.
- Les espaces naturels ou ceux comportant une **urbanisation diffuse** ne pourront recevoir aucune construction nouvelle sauf extension des bâtiments existants et des ouvrages techniques de faible dimension. Ces espaces ont vocation à être classés en zone N ou A. Si le règlement autorise des constructions nouvelles, il devra spécifier qu'il ne peut s'agir que d'**extension du bâti existant**.



Extrait de « planifier l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral ».

Une jurisprudence récente du Conseil d'Etat est venue apporter des précisions sur les modalités d'application de cet article L 121-8, dans l'arrêt «Commune de Porto-Vecchio» du 9 novembre 2015 :

« Considérant qu'il résulte des dispositions de l'actuel article L 121-8 du code de l'urbanisme "que les constructions peuvent être autorisées dans les communes littorales en continuité avec les agglomérations et villages existants, c'est-à-dire avec les zones déjà urbanisées caractérisées par un nombre et une densité significatifs de constructions, mais que, en revanche, aucune construction ne peut être autorisée, même en continuité avec d'autres, dans les zones d'urbanisation diffuse éloignées de ces agglomérations et villages".

Ce considérant modifie donc l'approche présentée précédemment, en élargissant la notion « d'agglomération et de village » à celle de « zone déjà urbanisée caractérisée par un nombre et une densité significatifs de constructions », mais en restreignant la notion d' « extension d'urbanisation » à celle de « construction ».

Ces deux points méritent d'être explicités.

Le juge ne retient pas les critères définis par la fiche intitulée «*L'extension de l'urbanisation en continuité : l'identification des villages et des agglomérations*» qui accompagne l'Instruction du Gouvernement du 7 décembre 2015 (organisation autour d'un noyau traditionnel, assez important pour avoir une vie propre tout au long de l'année, taille plus importante que le hameau et présence d'éléments de vie collective (place de village, église, quelques commerces ou service public par exemple)).

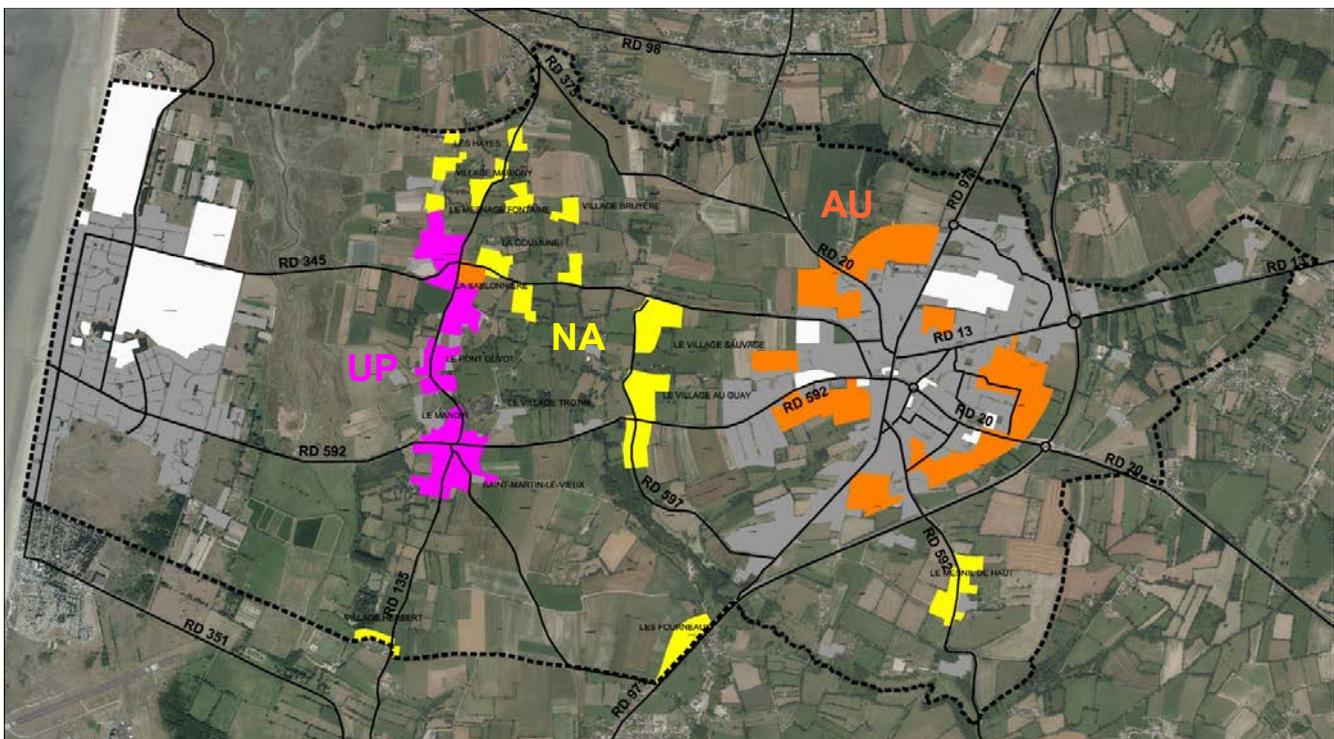
Le juge administratif vérifie en effet uniquement si le secteur en cause est une **zone déjà urbanisée caractérisée par un nombre et une densité significatifs de constructions** et qualifie régulièrement de «village» des secteurs qui n'accueillent, ou qui n'ont jamais accueilli, ni éléments de vie collective, ni commerces.

A l'inverse, la présence d'éléments de vie collective ou de commerces ne suffit évidemment pas à qualifier un lieu-dit de «village» au sens des dispositions de l'actuel article L 121-8.

Le PLU actuel de Bréhal, approuvé en 2007, appliquait la doctrine formulée par les services de l'Etat depuis 2006 en identifiant plusieurs zones constructibles :

- **plusieurs zones 1AU ou 2AU**, très majoritairement situées en périphérie de l'agglomération, mais aussi au contact du Lieu-dit « la Sablonnière ».
- **trois zones UP** au centre de la commune, permettant l'implantation de constructions nouvelles.
- **15 pastilles Na** dans l'espace rural, autorisant les extensions des constructions existantes et les annexes, ainsi que le changement de destination des bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial, mais pas d'implantation de nouvelles habitations.

Les zones AU situées en périphérie de l'agglomération, et pour certaines déjà urbanisées, sont conformes à l'application de l'article L121-8. Concernant les capacités de développement de l'urbanisation sur les espaces urbanisés au centre de la commune, il est nécessaire de caractériser cette urbanisation pour savoir si elle peut servir de support à de nouvelles extensions urbaines. Ce point est traité par la suite.



Prise en compte du bâti dans l'espace rural et localisation des zones d'extension d'urbanisation au PLU actuel

Le SCOT du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel, approuvé en 2013, appliquait la doctrine retranscrite dans la plaquette ministérielle de 2006.

Ce SCOT apporte des informations complémentaires en précisant les notions d'agglomération, de village et de hameau, qui structurent l'organisation urbaine des communes littorales, au regard de la Loi Littoral, de la jurisprudence et du contexte local.

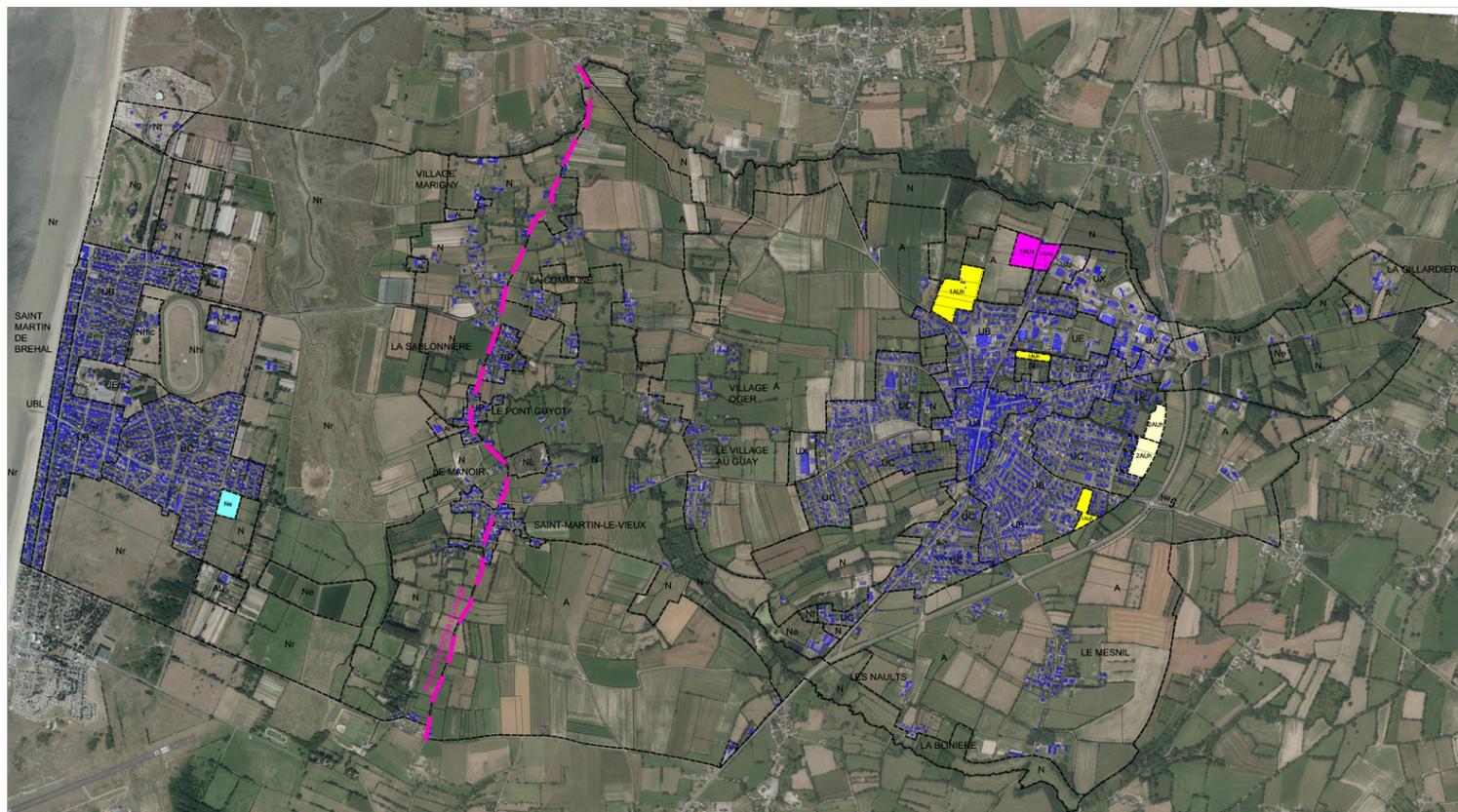
Pour Bréhal, le SCOT identifie seulement deux agglomérations en les délimitant par un semi de points, mais aucun village sur la commune de Bréhal.

La loi « ELAN » (Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique), publiée le 23 novembre 2018, a fait évoluer l'article L121-8 en ajoutant une disposition prévoyant que **le PLU peut délimiter des secteurs déjà urbanisés** qui ne sont pas des villages ou des agglomérations, **au sein desquels de nouvelles constructions de logements ou d'équipements peuvent s'implanter**, à condition de ne pas étendre le périmètre bâti existant. Cette dérogation n'est pas possible au sein de la bande des 100 mètres et des espaces proches du rivage, et elle doit être précédée d'une identification par le SCOT. L'identification de ces secteurs urbanisés s'appuie sur des critères tels que 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.

3.1.4.2. Application de l'article L 121-8 par le nouveau PLU :

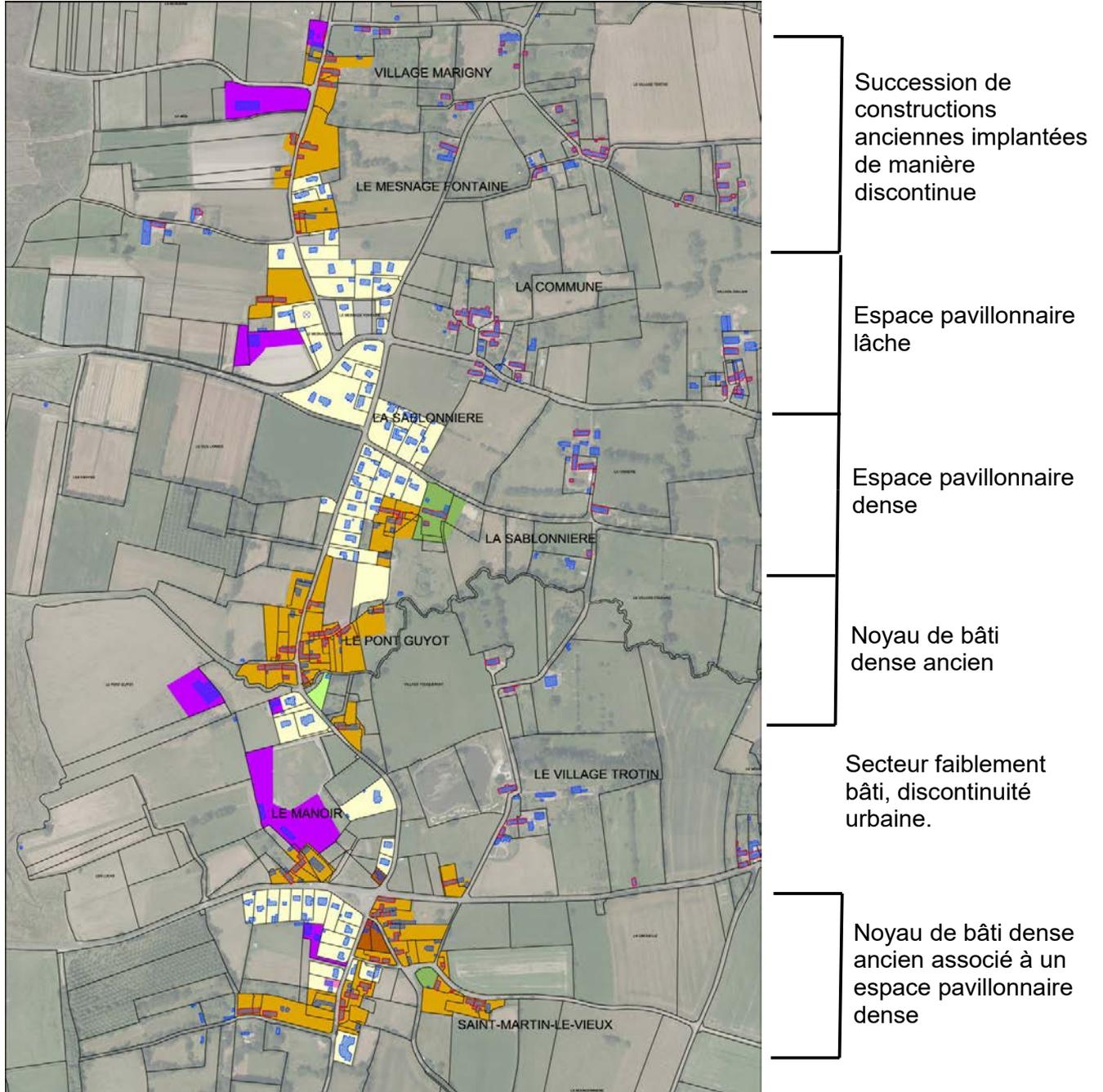
Le nouveau PLU identifie deux agglomérations : le centre-bourg de Bréhal d'une part, et Saint-Martin de Bréhal d'autre part. En dehors de ces deux espaces, le PLU n'identifie pas de villages sur la commune.

La carte ci-dessous atteste que toutes les **extensions de l'urbanisation** (zone 1AU et 2AU, mais aussi les zones N pouvant accueillir de nouvelles constructions) se réalisent en continuité des deux agglomérations actuelles, identifiées au SCOT.



Localisation des secteurs d'extension d'urbanisation par rapport aux deux agglomérations

Concernant les lieux-dits situés au centre de la commune, l'analyse urbaine a permis de caractériser cet espace en distinguant une succession de noyaux bâtis anciens très denses, séparés par des espaces non bâti ou bien par des groupements de constructions pavillonnaires plus récentes. Ces espaces pavillonnaires sont parfois bien structurés et denses avec des constructions proches de la voie (cas de Saint-Martin-le-Vieux ou bien de la Sablonnière). Plus au nord au delà de la Sablonnière, le bâti récent est beaucoup moins dense et structuré.

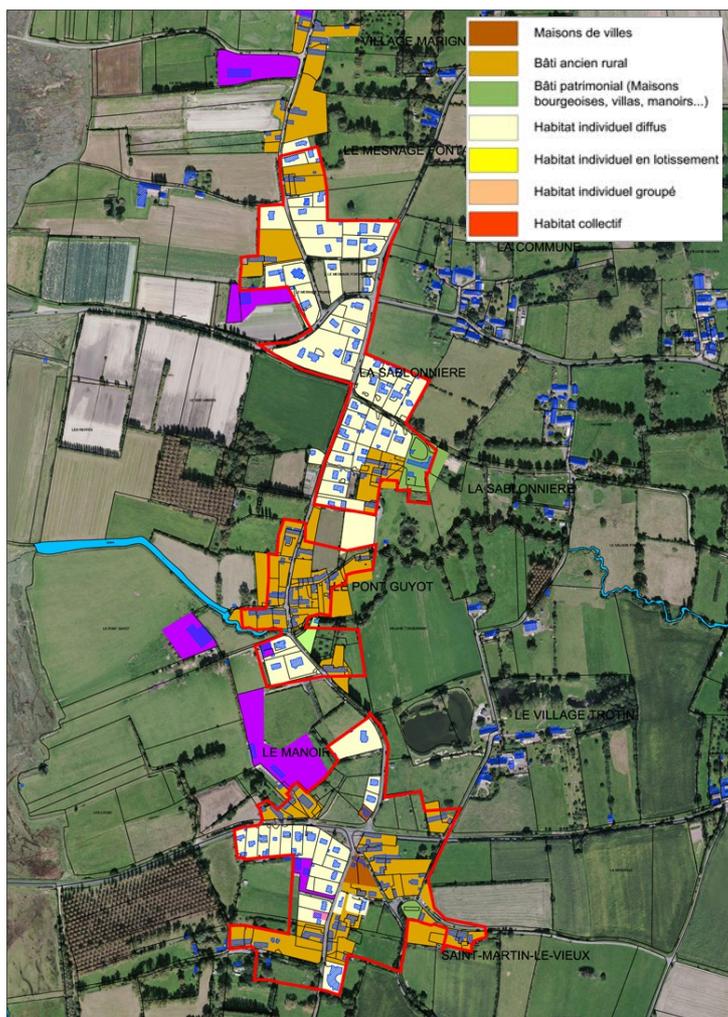


	Maisons de villes		Bâti d'activité
	Bâti ancien rural		Equipement public ou bâti d'intérêt collectif
	Bâti patrimonial (Maisons bourgeoises, villas, manoirs...)		Bâtiments annexes (hangar, garages)
	Habitat individuel diffus		Espace vert structurant l'agglomération
	Habitat individuel en lotissement		Jardins
	Habitat individuel groupé		Espace libre
	Habitat collectif		

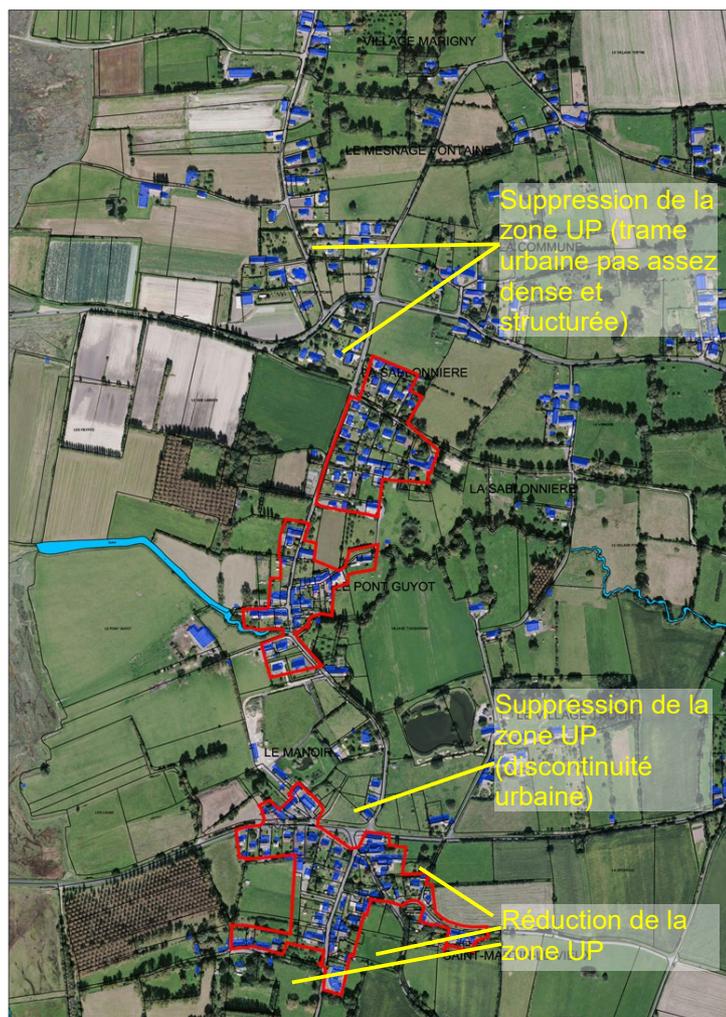
Les espaces bâtis au centre de la commune ne présentent pas les caractéristiques d'une agglomération ou d'un village : nombre de constructions et densité urbaine insuffisants, absence d'équipements et d'espaces publics structurants. Ils ne peuvent être le support d'extensions d'urbanisation.

Le nouveau PLU apporte donc une double évolution sur cet espace :

- les zones UP suffisamment denses et structurées sont conservées mais leur délimitation est ponctuellement réduite en périphérie pour ne pas permettre des implantations bâties générant des extensions d'urbanisation. De plus, le règlement de la zone UP est fortement modifié pour ne plus autoriser que la réalisation d'extensions aux habitations existantes ou bien la construction d'annexes. Conformément aux dispositions récentes de la loi littoral, le PLU doit en effet attendre l'identification par le SCOT de secteurs déjà urbanisés pouvant accueillir de nouvelles constructions dans les dents creuses. Le PLU propose donc une réglementation transitoire limitant la constructibilité, dans l'attente de la décision du SCOT en cours de révision sur le statut de ces hameaux rétro-littoraux. En cas d'identification par le SCOT comme secteur urbain pouvant accueillir de nouvelles constructions dans les dents creuses, le PLU sera mis en compatibilité avec un règlement de ses zones UP autorisant l'implantation de nouvelles habitations.
- les zones UP peu urbanisées ou composées d'une trame bâtie peu dense sont supprimées. Ces zones sont donc classées en zone A ou N, ce qui permet des extensions des habitations existantes ainsi que la construction d'annexes.



Délimitation actuelle des zones UP et analyse urbaine



Délimitation actualisée des zones UP

Cette évolution du zonage sur ce secteur est conforme aux prescriptions de la loi littoral dans sa version la plus récente, modifiée en novembre 2018 (loi ELAN).

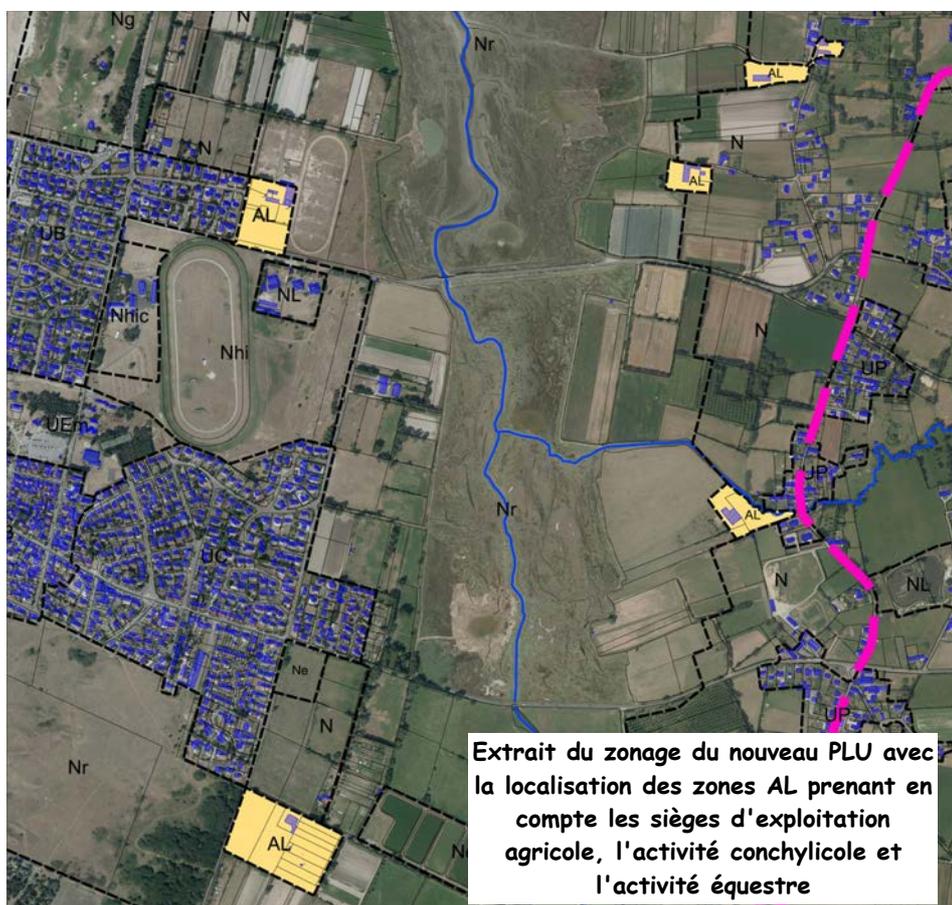
Pour la partie nord déclassée dans le cadre de la révision du PLU, l'éventuel retour en zone constructible de ce secteur ne pourra se réaliser qu'après une mise à jour du SCOT et une identification de ce secteur au titre des espaces urbanisés suffisamment denses et structurés pour accueillir de nouvelles constructions en dent creuse, puis une mise à jour du PLU.

Enfin, les implantations bâties isolées dans l'espace rural et n'ayant pas ou plus de lien avec l'activité d'exploitation agricole, sont classées en zones A ou N, ne permettant exclusivement qu'une évolution des constructions existantes par extension ou construction d'annexes, sans autoriser d'implantation de nouvelles habitations.

Sur le reste de l'espace agricole, le règlement du nouveau PLU est lui aussi conforme à l'article L 121-8 puisque les constructions en lien avec l'activité agricole (dont les activités liées aux cultures marines) qui sont susceptibles de générer des extensions d'urbanisation doivent s'implanter en continuité de l'agglomération ou des villages existants.

Pour autant, le règlement du PLU intègre aussi la nouvelle dérogation permise par loi ELAN (article L121-10 du CU) qui autorise des implantations en discontinuité des agglomérations et des villages, avec l'accord du préfet après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites. Ces opérations ne peuvent être autorisées qu'en dehors des espaces proches du rivage, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines.

Seulement trois exploitations agricoles en activité, un centre équestre et une exploitation conchylicole se situent au sein des espaces proches du rivage. Les quatre premiers sites sont donc concernés par l'article L121-11 du CU, ils sont ainsi classés en zones agricoles AL et peuvent accueillir de nouvelles constructions en continuité des sièges existants, ou faire l'objet de mises aux normes, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus. L'exploitation conchylicole au sud de l'agglomération de Saint-Martin de Bréhal est aussi classée en zone AL, elle peut bénéficier de la dérogation permise par l'article L121-10 du CU.



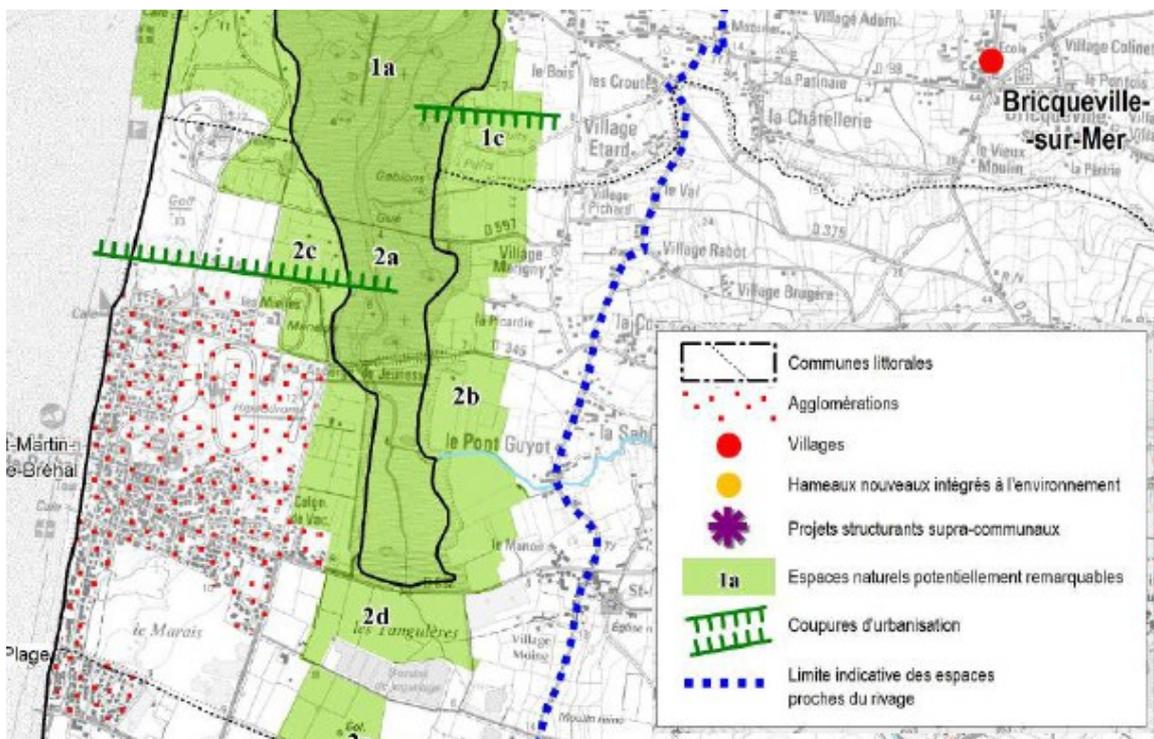
3.1.5. Préservation des coupures d'urbanisation :

3.1.5.1. Contexte réglementaire :

Article L121-22 du code de l'urbanisme :

Les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation.

Le SCOT du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel détermine une coupure d'urbanisation en limite nord de l'agglomération de Saint-Martin de Bréhal.



Extrait du SCOT du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel

3.1.5.2. Définition de coupures d'urbanisations dans le PLU :

La coupure d'urbanisation inscrite au SCOT et occupée par le golf est conservée en zone naturelle Ng au nouveau PLU, ce qui autorise seulement les aménagements et installations liés à la gestion du golf (cf plan ci-contre). Les constructions nouvelles sont limitées en terme d'emprise au sol, et doivent s'implanter en continuité des constructions existantes.

Sur le reste du territoire, le projet de PLU prévoit une densification maîtrisée du bourg et une extension en continuité de l'agglomération, ces zones de développement ne remettent pas en cause de coupures d'urbanisation.

Au delà du développement urbain de l'agglomération, le PLU inscrit des zones naturelles ou agricoles, inconstructibles, en périphérie de l'urbanisation. Ces espaces ne présentent pas réellement le caractère de coupures d'urbanisation à l'échelle communale, mais permettent de conserver des espaces de séparation entre les différentes polarités urbaines du territoire.



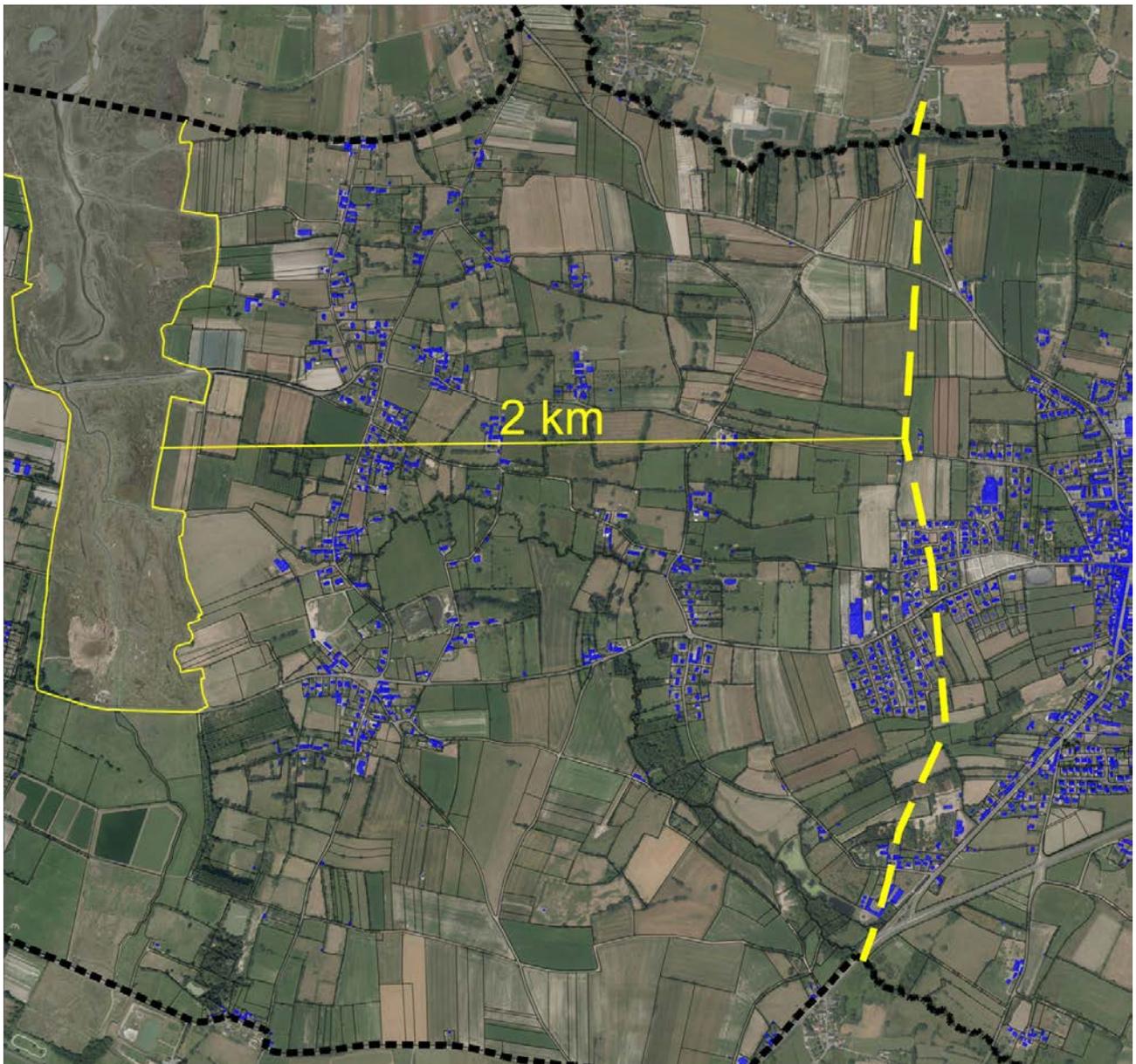
3.1.6. L'obligation de préserver le libre accès au rivage :

La servitude EL9 s'applique sur l'ensemble du rivage de Bréhal, le long du front de mer mais aussi le long du havre de la Vanlée.

Aucun projet de construction ou d'aménagement pouvant remettre en cause l'accès au rivage n'est prévu sur la commune.

3.1.7. La localisation des routes de transit à plus de 2 kilomètres du rivage:

Le report d'une distance de 2 km à partir du rivage du havre de la Vanlée tangente la limite ouest du bourg de Bréhal. Dans ces espaces, le projet de PLU ne prévoit pas la création d'axes de transit, les nouvelles voies éventuellement créées étant des voies de desserte accompagnant les développements urbains au sein des espaces agglomérés.



3.1.8. Le respect du principe général d'équilibre spécifiquement organisé, pour les communes littorales :

*** Contexte réglementaire :**

Article L121-21 du code de l'urbanisme :

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

1° De la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-23 ;

1° bis De l'existence de risques littoraux, notamment ceux liés à la submersion marine ;

2° De la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ;

3° 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.

*** Détermination de la capacité d'accueil sur Bréhal:**

Le respect de ce principe nécessite de déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser sur le territoire de Bréhal.

Ceci vise à éviter les conflits notamment entre logique de développement économique et logique de protection de l'environnement. L'une ne peut l'emporter sur l'autre.

Autrement dit, comme le rappelle la plaquette conjointe des ministères de l'Équipement et du Développement Durable, de juillet 2006 : "la capacité d'accueil détermine ce que le territoire peut supporter comme activités et usages sans qu'il soit porté atteinte à son identité physique, économique, socio-culturelle et aux équilibres écologiques. Elle doit prendre en compte également, le niveau général d'équipement du territoire". La capacité d'accueil peut être entendue comme un "taux de fréquentation maximale à atteindre", en quelque sorte.

La plaquette ministérielle de juillet 2006 prévoit que c'est l'estimation de la capacité d'un territoire à intégrer une croissance en termes :

- de population saisonnière et permanente, notamment en matière de logement, d'équipement et de services ;
- d'activités économiques et d'emplois ;
- d'équipements et de réseaux notamment d'assainissement et d'eau potable, d'infrastructures de transports notamment répondant aux besoins de déplacement de la population résidente et saisonnière.

En l'espèce, en premier lieu, pour déterminer la capacité d'accueil des zones urbaines et à urbaniser sur le territoire de la commune de Bréhal, ou plus précisément leur localisation et leur dimensionnement, la première démarche a donc consisté à délimiter les **espaces nécessaires au respect des priorités autres que le développement de l'urbanisation**. Il s'agissait donc, conformément à l'article L121-21 du C.U., de :

- **délimiter les espaces remarquables**, englobant l'ensemble des sites d'intérêt notamment écologique (*ZNIEFF, site classé, site Natura 2000, etc.*). L'ensemble de ces espaces font l'objet d'une protection stricte par une réglementation adaptée. La préservation des espaces naturels va bien au-delà de la stricte protection des sites naturels les plus intéressants. Les espaces naturels en arrière de ces espaces remarquables, ainsi que l'ensemble du réseau hydrographique et de la trame boisée, font l'objet d'une protection réglementaire adaptée, associée à un projet de développement de la commune respectueux de ces différentes entités naturelles.

- **préserver des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités naturelles et traditionnelles** : l'activité agricole est présente sur une grande partie du territoire rural. Le littoral est le domaine des activités maritimes, dominées par l'activité touristique et l'activité conchylicole. Les espaces nécessaires au maintien et au développement de ces trois activités ont été préservés, conformément à l'un des objectifs économiques du PADD. Cette préservation du potentiel agricole et maritime n'est possible que par la mise en place d'un projet de développement urbain cohérent et économe en surface. Cette cohérence est assurée par plusieurs options inscrites dans le PLU :

- la localisation des extensions urbaines en continuité de l'enveloppe de l'aire agglomérée, privilégiant ainsi un développement urbain rétro-littoral permettant de préserver le littoral.
- la mise en place d'orientations d'aménagement précises issues d'un projet urbain cohérent à l'échelle des quartiers ; ces orientations assurent une diversité des types de logements évitant un étalement urbain injustifié.

En terme d'équilibre, les zones agricoles (classées en zone A ou N) ne perdent pas de superficie au profit des zones dévolues à l'urbanisation ou à son extension (zones U et AU), ces dernières voient même leur superficie diminuer (246,1 ha au PLU futur contre 273,6 ha au PLU actuel, soit une baisse de 10 %).

- **prendre en considération la fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés**. Sur ce point, il s'agit de prendre en compte et rationaliser la fréquentation du public notamment sur le rivage. Sur Saint-Martin-de-Bréhal, la majorité de la fréquentation touristique se localise sur le secteur situé à l'extrémité de l'axe principal et regroupant l'ensemble des commerces. En dehors de Saint-Martin-de-Bréhal, le littoral naturel de la commune, bien qu'il soit accessible grâce au GR qui fait tout le tour du havre, est sans contact direct avec les zones urbaines. Sur le reste du littoral et dans les zones rurales, les chemins sont déjà existants et ne sont pas modifiés ni affectés par les décisions prises dans le PLU.

Le deuxième sujet concernant la gestion de la fréquentation touristique est celui de la préservation des habitats naturels de grande valeur écologique sur le site classé et le site Natura 2000. Pour ces espaces situés sur le havre de la Vanlée et sa périphérie, le PLU conserve les classements en zone Nr (espaces naturels remarquables) sur l'ensemble du site classé, intégrant ainsi le périmètre Natura 2000, et notamment l'ensemble de ses habitats communautaires, et étend cette délimitation à la zone dunaire située au sud de Saint-Martin de Brehal. Les conditions de fréquentation touristique de ces espaces ne relèvent pas du PLU, ce dernier accompagne toutefois les politiques publiques mises en place par la conservation d'un zonage en « Espaces naturels remarquables », dont la réglementation garantit le maintien en espace naturel avec la possibilité de réaliser des aménagements légers de gestion de la fréquentation. Pour les autres espaces situés à proximité du havre, le zonage limite les possibilités d'aménagement sur le site de l'hippodrome en autorisant seulement les aménagements nécessaires aux activités de l'hippodrome, légers et réversibles, n'induisant pas d'artificialisation des sols.

En conclusion, les options du projet de développement de Brehal porté par le PLU ne présentent pas d'incidences notables sur le site Natura 2000. L'évaluation environnementale précise cette absence d'incidence dans un chapitre spécifique au site Natura 2000.

Ainsi dans un premier temps, la détermination du potentiel de localisation et de dimensionnement des espaces urbains (U) et à urbaniser (AU) découlait de la prise en compte de ces espaces.

Dans un second temps, ce potentiel de localisation et de dimensionnement a été confronté aux prévisions économiques et démographiques, issus du diagnostic global préalable et des besoins à satisfaire, dans le respect des autres principes fondamentaux de l'urbanisme.

Ainsi, le taux de croissance retenu par les élus a été fixé à 1,7 % par an, ce qui représente un besoin d'environ 336 logements sur les 8 prochaines années. Cet objectif conduit à retenir 10,3 hectares de zones AU pour le développement de l'urbanisation future, auxquels s'ajoute un potentiel d'environ 140 logements lié au processus de densification urbaine dans la trame bâtie existante.

Cette superficie étant compatible avec la préservation des espaces affectés à d'autres priorités (*naturelles et agricoles*), il s'agit de vérifier que ce potentiel d'urbanisation est compatible avec la capacité des équipements et réseaux existants ou futurs, que la collectivité peut raisonnablement assumer.

Concernant le volet déplacement, le projet d'urbanisation majeur situé au nord du bourg a été l'occasion de proposer des solutions pour limiter les flux de circulation traversant l'agglomération depuis le nord pour remonter ensuite vers le littoral de Bricqueville-sur-Mer.

Les modalités de desserte des futurs projets ont aussi été étudiées afin de s'appuyer sur le réseau de cheminements doux existants ou à prolonger. Ces orientations permettent de conclure que le réseau routier de Bréhal sera donc apte à absorber le surplus de trafic lié au développement de l'agglomération.

Sur l'aspect sanitaire, les annexes du PLU traitant de ce thème démontrent la cohérence du développement avec la capacité des équipements à satisfaire les besoins, notamment en matière d'eau potable, d'eaux usées, d'eaux pluviales, ainsi qu'en matière de collecte et de tri des déchets. Les conclusions de ces annexes sont les suivantes :

* capacité d'alimentation en eau potable :

1. Ouvrages de distribution

L'eau distribuée sur Bréhal provient du SIAEP de Cérences. L'eau provient de la prise dans l'Airou traitée à la station de Ver dont la capacité de production est de plus de 4 000m³/j. Bréhal a une convention d'import permanent de 900m³/j avec le SIAEP de Cérences.

Une petite partie provient du SIAEP de la Bergerie (interconnexion du réseau au sud de St Martin de Bréhal, rue de Pontescros).

L'eau importée est stockée temporairement dans les deux réservoirs de 500 m³ (château d'eau du Bourg) et mise en distribution via un linéaire de réseau eau potable de 58,93 km (stabilité depuis 2008).

2. Evaluation des besoins en eau potable à l'horizon 2030 :

Pour rappel, sur la commune de Bréhal, le nombre d'abonnés était de 2 662 en 2014 (2661 abonnés domestiques + EHPAD) pour un volume vendu de **147 018 m³**. La consommation moyenne par habitant était alors de **128 l/habitant/j**, soit une moyenne de **402,8 m³/j pour l'ensemble de la commune**.

Sur l'année on constate une pointe de consommation pendant la période estivale (tourisme balnéaire) avec en 2014 une pointe à 633m³ /j. (*613m³ /j. en 2013*) **sans que cela pose de problème de distribution (pas de restriction)**. Cette hausse représente ainsi une consommation supérieure de 50 % à la moyenne observée dans l'année.

Les besoins globaux de pointe futurs sont chiffrés suivant les perspectives de croissance de population à long terme, soit environ **336 logements supplémentaires** (2205 résidences principales à terme), ou **729 habitants supplémentaires** (4302 habitants au total), soit une consommation supplémentaire estimée à **94,8 m³/j** en appliquant le ratio de 130 l/habitant/j.

besoins de la population totale d'ici 8 ans : 497,6 m ³ /j

3. Compatibilité du projet avec les capacités d'approvisionnement en eau potable :

Les besoins futurs seront assurés par les infrastructures actuelles.

La réalisation de deux nouvelles usines de traitement dotées de filière de traitement de nouvelle génération sur les secteurs de Montmartin sur Mer et de Cérences et la mise en place d'interconnexions entre les territoires du syndicat de mutualisation de l'eau potable du Granvillais et de l'Avranchin (SMPGA) et des secteurs précités sont en projet et permettront de sécuriser tant en qualité qu'en quantité l'eau potable distribuée.

* capacité de traitement des eaux usées :

1. Présentation du réseau et des ouvrages existants :

La commune de Bréhal est dotée de deux stations d'épuration, l'une dessert le bourg de Bréhal et l'autre St Martin de Bréhal.

Les effluents du Bourg de Bréhal et une partie de Coudeville, sont collectés et acheminés vers une STEP de type Boues Activées avec traitement de finition par lagunage, mise en service en 1983 réhabilitée en 2002 et étendue en 2020. Cette station est dimensionnée pour 5 300 Equivalents Habitants et est implantée au niveau du ruisseau de la Vanlée, dans lequel sont rejetées les eaux après traitement.

Le bilan SATESE de 2020 fait état :

- d'une capacité nominale : 675 m³/j, 318 kg de DBO₅/j soit 5300 EH
- d'un taux de charge organique moyen de 37%
- d'un taux de charge hydraulique moyen de 46% avec de fortes variations
- d'une importante sensibilité aux intrusions d'eaux parasites dans le réseau (en période hivernale)..

Les effluents de St Martin de Bréhal et de Coudeville Plage sont collectés et acheminés vers un lagunage, mis en service en 1986 réhabilitée en 2004. Cette station est dimensionnée pour 8 000 Equivalents Habitants et est implantée à proximité du havre de la Vanlée, dans lequel sont rejetées les eaux après traitement via un ru.

Le bilan SATESE de 2020 fait état :

- de 1200 EH raccordés et 2800 EH saisonniers.
- d'un taux de charge organique moyen de 23% avec un pic en été.
- d'un taux de charge hydraulique moyen de 21% variable selon la saison.

En conclusion,

1. La STEP de Bréhal Bourg, dans son état précédent, montrait de bons rendements épuratoires, avec des rejets conformes à l'arrêté Préfectoral mais une saturation hydraulique de plus en plus marquée et ne répondant pas aux perspectives d'urbanisation.

2. Le lagunage de St Martin de Bréhal présente également de bons rendements épuratoires, avec des rejets conformes à l'arrêté Préfectoral et une marge de raccordements potentiels importante.

Bréhal s'est engagé dans la construction d'une nouvelle station d'épuration afin de répondre à la croissance démographique, et notamment au projet de ZAC car il s'agit d'une condition sine qua non, la station antérieure étant arrivée à saturation. La nouvelle station a ainsi une capacité de traitement de 5 300 EH alors que l'ancienne ne pouvait traiter que 3000 EH. **Les deux stations d'épuration** traitent respectivement les eaux usées du bourg (5 300 EH) d'une part, et de Saint Martin de Bréhal (8 000 EH) d'autre part, et permettent à la commune de gérer efficacement le traitement des effluents actuels mais aussi futurs.

Les problèmes d'infiltration d'eaux parasites dans le réseau collectif ont aussi été pris en compte par une politique de remplacement progressif du réseau de collecte des eaux usées (cf diagnostic)

2. Evaluation des besoins en matière de traitement des eaux usées :

Récapitulatifs des prévisions d'urbanisation : prévision de construction de 336 nouveaux logements, presque intégralement situés sur le bourg de Bréhal.

Total population agglomérée estimée à long terme : 4302 habitants dont 4137 raccordés à l'assainissement d'ici à 2030, soit environ 729 EH supplémentaires.

Concernant la nouvelle station d'épuration, son augmentation de capacité passant de 3000 à 5300 EH permet d'absorber les effluents issus du développement urbain programmé, à savoir 729 EH sur le bourg à terme.

3.2. Prise en compte de la loi N°92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau :

Cette prise en compte est abordée dans le chapitre « 4.3.3 Compatibilité du projet avec le SDAGE ».

3.3. Prise en compte de la loi N°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets :

La loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, plus communément appelée loi Climat et résilience, a été adoptée le 21 août 2021 et promulguée et publiée au journal officiel le 24 août 2021.

En cohérence avec l'accord de Paris adopté le 12 décembre 2015 et ratifié le 5 octobre 2016, et dans le cadre du Pacte vert pour l'Europe, l'Etat rappelle notamment son engagement à respecter les objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre et de préservation de la biodiversité.

3.3.1. Impacts sur l'urbanisme

La loi climat et résilience porte plusieurs dispositions concernant l'urbanisme et l'environnement et notamment un objectif fort de **zéro artificialisation nette (objectif ZAN) des espaces**.

La loi définit l'artificialisation des sols, comme « *l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage* », et l'artificialisation nette des sols, comme « *le solde de l'artificialisation et de la renaturation des sols constatées sur un périmètre et sur une période donnés* ».

La Loi prévoit expressément d'atteindre l'**objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050**. Elle précise dans son article 192 que cet objectif ZAN résulte d'un équilibre entre : la maîtrise de l'étalement urbain ; le renouvellement urbain ; l'optimisation de la densité des espaces urbanisés ; la qualité urbaine ; la préservation et la restauration de la biodiversité et de la nature en ville ; la protection des sols des espaces naturels, agricoles et forestiers ; et la renaturation des sols artificialisés.

3.3.2. Prise en compte de la loi Climat et Résilience par la procédure de révision du PLU

La loi climat et résilience est prise en compte à travers l'ensemble des documents constituant le PLU : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), le PADD, ainsi que par les règlements écrits et graphiques (zonage).

3.3.2.1. Le Projet d'Aménagement et Développement Durables (PADD)

Le projet environnemental du PADD 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).

Ces objectifs rentrent pleinement dans l'esprit de la loi Climat et résilience. Ainsi la protection des espaces naturels proche du littoral, la préservation des fonds de vallons, des zones humides et cours d'eau, la préservation et le développement de la structure végétale (espaces boisés, linéaires de haies, etc.) de la commune ainsi que l'économie des ressources naturelles (notamment par une limitation de la consommation des espaces agricoles et forestiers) profitent à la préservation, à l'épanouissement et au développement de la biodiversité.

Le développement des transports alternatifs à la voiture particulière est aussi un grand thème du PLU et du PADD notamment avec 2 axes forts :

-programmer un développement urbain compact et favorable aux déplacements courts (accessibilité piétonne des futures zones d'urbanisation en renouvellement urbain et en extension, accessibilité des pôles communaux comme les commerces et équipements publics).

- faciliter les déplacements en vélo entre les différents quartiers, facilité par les faibles distances à parcourir et une topographie peu marquée, notamment entre les 2 pôles urbaines principaux entre le bourg et Saint-Martin de Bréhal)

Ces déplacements alternatifs permettent d'atténuer la quantité de polluants rejetée dans l'atmosphère, qui participent au dérèglement et au réchauffement climatique et qui peuvent, en zone urbaine aggraver le phénomène d'îlot de chaleur urbain.

3.3.2.2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les OAP prennent en compte la loi Climat et résilience de différentes manières :

- Par une densité minimale à respecter sur les opérations. Celle-ci devra s'illustrer au travers d'une diversification des typologies bâties, notamment la création de logements intermédiaires et collectifs, qui de par leur compacité, peuvent permettre de préserver des espaces extérieurs non artificialisés pouvant recevoir des usages récréatifs.

- Par une desserte des opérations qui prend en compte la topographie pour limiter les déblais/remblais et permettre une gestion alternative des eaux pluviales.

- Par une préservation des éléments paysagers forts, comme les zones humides, haies, boisements, ainsi que par la reconstitution d'espaces verts qui participent à la non artificialisation des sols et qui permettent de réaliser des transitions paysagères avec le bâti environnant ou l'espace agricole et naturel et qui peuvent être supports de déplacements doux et de gestion alternative des eaux pluviales.

- Par des orientations privilégiées du bâti permettant de limiter les ombres portées des constructions les unes sur les autres et également d'avoir des pièces de vie (dans le cas des logements) orientées au Sud ou à l'Ouest afin d'améliorer les apports de chaleur naturels et limiter l'utilisation du chauffage l'hiver.

- La création de cheminement piétons pour mailler les secteurs d'urbanisation et faciliter les déplacements vers les quartiers environnants et les pôles d'attractivité du territoire. Ces cheminements seront le plus souvent déportés de la circulation automobile pour le confort et la sécurité des usagers piétons ou cyclistes.

3.3.2.3. Les règlements écrits et graphiques

Plusieurs règles définies dans le règlement écrit s'intègrent dans les objectifs de la loi Climat et Résilience et notamment :

- L'obligation, dans le cadre d'opérations d'ensemble de mettre en place une gestion alternative des eaux pluviales (cela oblige à préserver des espaces de pleine terre et limite fortement la pose de tuyaux dont la production et l'acheminement présentent un coût environnemental.

- La possibilité de s'affranchir dans une fourchette définie, des distances à respecter par rapport aux voies et emprises publiques pour la réalisation de travaux d'isolation thermique par l'extérieur sur un bâtiment existant afin de réduire les consommations d'énergies.

- L'obligation, lors de la pose de clôtures maçonnées ou grillagées, de laisser des passages pour la petite faune (hérissons, etc.) afin de favoriser les continuités écologiques.

- L'obligation d'avoir un emplacement deux-roues par logement ou chambre créée et par tranche complète de 100m² de surfaces de plancher de bureaux créés afin de favoriser les déplacements alternatifs à l'automobile.

- L'obligation de planter les aires de stationnement.

- La protection des zones humides, espaces boisés ainsi que des haies, boisements et arbres isolés identifiés au plan de zonage pour préserver les continuités écologiques.

- En zone UC, dans les lotissements réalisés sur un terrain de plus de 5000m², l'obligation de traiter 10% de la surface en espaces verts commun pour préserver les sols.

Sur le plan de zonage, les zones à urbaniser sont partagées entre zones 1AU et 2AU, ce qui permet de phaser les ouvertures à l'urbanisation. Les zones 1AU doivent en effet être ouvertes à l'urbanisation en priorité, ce sont les zones à urbaniser les plus accessibles depuis les polarités communales et notamment de cœur de ville de Bréhal. Les zones 2AU ne pourront être ouvertes à l'urbanisation que lorsque les zones 1AU seront complètement urbanisées. Globalement les zones à urbaniser ont été fortement réduite par rapport au précédent plan (-36ha soit -77,7%), augmentant d'autant les surfaces en zones naturelles ou agricoles.

3.3.2.4. La mise en place d'indicateurs de suivi

Plusieurs indicateurs de suivi ont été mis en place afin de faire un bilan de l'évolution du développement de Bréhal en rapport avec le projet de Ville et qui rentrent dans le cadre de la Loi Climat et Résilience, la préservation de la biodiversité et la lutte contre le dérèglement climatique :

- Consommation foncière -densité minimale + consommation foncière).
- Artificialisation des sols.
- Trame bocagère.
- Réseau hydrographique et zones humides.
- Réseaux eaux usées et eau potable
- Eaux pluviales
- Transports en commun.
- Déchets.
- Energie.

3.4. Compatibilité du PLU avec la loi ALUR :

La loi ALUR (Accès au Logement et 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. Parmi ces évolutions, trois concernent directement le zonage et le règlement des PLU et sont applicables à l'élaboration du nouveau PLU de Bréhal.

- La **suppression du COS**. Le législateur considère que les différents outils réglementaires (règles de hauteur, de recul ou de gabarit) permettent de mieux définir des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords et donc de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant.

- La **suppression de la superficie minimale pour construire** (disposition instaurée par la loi urbanisme et habitat de 2003). La motivation de la suppression de cette disposition est identique à la précédente.

- 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 (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées). 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. En dehors de ces pastilles, les possibilités d'évolution sont limitées aux extensions des habitations et changements de destination, sans compromettre l'activité agricole ou la qualité des paysages. Ces possibilités d'évolution du bâti présent dans l'espace rural ont été permises par la loi LAAF (loi d'Avenir pour l'Agriculture et la forêt) qui a modifié le code de l'urbanisme le 15 octobre 2014, puis par la loi « pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances » du 06 août 2015, qui a permis la construction d'annexes.

Concernant la suppression du COS, l'article 14 n'était pas réglementé dans le PLU actuel. Ce principe est donc conservé dans le nouveau PLU qui gère la maîtrise de la densité urbaine, en instituant des emprises au sol maximales dans les zones UB (80 %) et UBL et UC (60%).

Concernant la suppression de la superficie minimale, l'article 5 concernant la surface minimale des terrains constructibles dans le PLU était seulement réglementé dans la zone A (« *Les terrains, y compris ceux issus de la division d'une plus grande propriété ou qui le seront dans le cadre du permis de construire visé à l'article R. 421-7-1 du CU, doivent avoir une superficie répondant aux exigences du type d'assainissement retenu pour la construction, conformément à la réglementation en vigueur, et notamment conformément à l'étude relative à l'aptitude des sols à l'assainissement non collectif.*»).

Ces dispositions sont retirées du nouveau PLU pour se mettre en conformité avec la loi.

Concernant la réduction du pastillage dans les zones A et N, les documents graphiques du PLU possédait 15 pastilles Na au sein de la zone, correspondant à des groupements de quelques constructions ou bien à des constructions isolées dans l'espace agricole (cf carte page suivante). Ces zones Na autorisent les extensions des constructions existantes et les annexes, ainsi que le changement de destination des bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial. Le reste du bâti de l'espace rural est majoritairement classé en zone N, qui autorise les mêmes évolutions.

Les grandes équipements touristiques ou de loisirs situés au nord de l'agglomération de Saint Martin de Bréhal (camping, golf) sont identifiés par un zonage particulier (zones Ng et Nt). L'hippodrome se trouve actuellement classé en zone N, sans identification particulière. Ces zonages N spécifiques permettent aux équipements existants d'évoluer, ils peuvent donc être considérés comme des STECAL.



Localisation des pastilles Na et des zones N indicées dans le PLU actuel

Pour appliquer la loi et faire évoluer le zonage, une méthode de travail en trois étapes a été mise en place pour chaque secteur du territoire comportant du bâti implanté en zone A ou N :

- **étape 1 : suppression du micro-pastillage.** Les pastilles Na correspondent toutes à des groupements bâtis de quelques constructions qui ne justifient pas d'être maintenues comme secteurs constructibles dans le nouveau PLU. Il est donc décidé de supprimer l'ensemble de ces zones Na, les capacités de développement du PLU actuel (extension ou changement de destination) étant globalement conservées dans le nouveau PLU. Ces zones Na sont intégrés dans la zone A ou N plus globale qui permet l'évolution des habitations existantes.

- **étape 2 : actualisation du règlement des zones A et N.** Pour les constructions qui passent en zone A ou N, le règlement du PLU a été adapté pour se conformer à la version en vigueur au 1er janvier 2016 des articles **L 151-11 à L 151-13**.

Article L 151-11 du code de l'urbanisme :

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Article L 151-12 du code de l'urbanisme :

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Article L 151-13 du code de l'urbanisme :

Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Pour le PLU actuel : Le tableau ci-dessous dresse un bilan des possibilités d'évolution des constructions existantes au sein de pastilles Na et des zones A et N du PLU en vigueur. Pour toutes ces évolutions, le règlement précise qu'elles sont autorisées « *sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la sécurité routière* ».

	Zone Na	Zone A	Zone N
Changement de destination	Pour les bâtiments existants pour un usage résidentiel, sous réserve que leur intérêt architectural ou patrimonial le justifie.	Pour les bâtiments identifiés sur le plan de zonage, en raison de leur intérêt architectural et patrimonial	Réhabilitation et le changement de destination des constructions représentatives du patrimoine bâti ancien (sous réserve d'en conserver le caractère architectural et que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site).
Extension des constructions	Extension mesurée des constructions existantes (y compris à usage d'activité). L'extension est limitée à 30 % maximum de la SHON de la construction existante (à la date d'approbation du PLU).	Pour les bâtiments identifiés sur le plan de zonage, extension mesurée des bâtiments existants.	Extension mesurée des constructions existantes, sous réserve de respecter l'aspect architectural existant.
Annexes	Autorisée, accolée ou non à la construction existante.	Non réglementé	Construction d'annexes non contiguës à la construction existante, sous réserve de respecter l'aspect architectural existant.

De plus, le PLU actuel autorise en zone A « *La restauration d'un bâtiment existant (dont il reste l'essentiel des murs porteurs), lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques dudit bâtiment* ».

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.

Le nouveau PLU permet aux constructions existantes d'évoluer de différentes manières, **avec des règles communes aux zones A et N :**

- **Extension des habitations existantes :** des seuils sont définis pour limiter l'importance de ces extensions : extension limitée à 40 % pour les constructions dont l'emprise au sol initiale est inférieure à 100 m², 30 % pour celles comprises entre 100 et 200 m², et pas d'extension possible pour, celle dont l'emprise au sol dépasse déjà 200 m². L'extension des constructions existantes est dorénavant seulement autorisée pour les habitations mais pas pour les bâtiments d'activité, qui font l'objet d'une identification en STECAL.

- **Construction d'annexes :** elles sont autorisées en s'implantant de manière accolée aux constructions existantes, et sous condition de ne pas dépasser 50 m² d'emprise au sol totale (en tenant compte des annexes déjà existantes).

- **Changement de destination :** il doit répondre à différentes conditions fixées par le zonage ou le règlement :

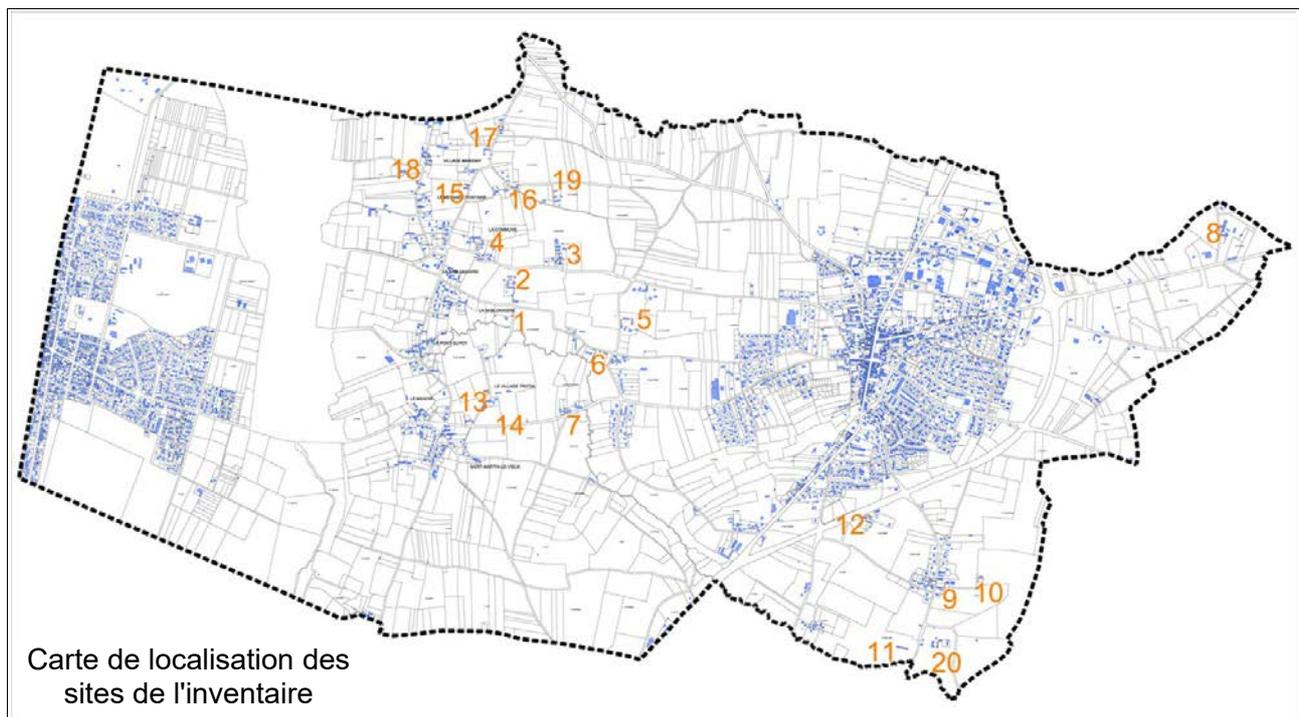
Un inventaire du bâti pouvant changer de destination a été effectué sur l'ensemble de la commune. **Les critères retenus pour identifier le bâti** sont les suivants :

- 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 originel ;
- 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 (en zone A) ou par la CDNPS (en zone N).

Au total, **20 sites** ont été identifiés dans l'inventaire, pour un nombre total de **48 bâtiments**.



Sur ces 20 sites, la majorité des bâtiments identifiés sont des petits bâtiments enserrés dans la trame urbaine, qui permettent principalement des extensions des logements existants. Peu de bâtiments présentent des caractéristiques permettant **la création de nouveaux logements** (surface suffisante, bâtiment séparé des autres constructions).

Concernant l'activité agricole, **3 sites** concernent des **bâtiments implantés au sein d'exploitations** en activité, et **2 sites** sont situés dans le voisinage proche d'une exploitation (distance inférieure à 100 m). Lorsqu'il ne sont pas liés aux besoins de l'exploitation, ces changements de destination sont gelés tant que l'exploitation agricole est en activité. Si par contre l'exploitation cesse son activité, le droit de procéder à un changement de destination devient actif.

Pour les zones naturelles du PLU classées en espaces remarquables (zones Nr), le règlement retranscrit l'article R121-5 du code de l'urbanisme. Concernant les constructions existantes, le règlement n'autorise que « *La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques* », ce qui interdit de fait l'extension des habitations existantes. Seulement deux bâtiments de type hangar agricoles se situent au sein de la zone Nr de Bréhal, à l'est du site de l'hippodrome.

- étape 3 : identification des STECAL. Les STECAL inscrits au PLU concernent seulement le développement d'activités ou d'équipements touristiques ou de loisirs déjà implantés sur le territoire.

Au nord de l'agglomération de Saint Martin de Bréhal, les activités touristiques et sportives font l'objet d'une identification réglementaire particulière leur permettant de se développer dans le respect des modalités d'application de la loi littoral.



Camping de la Vanlée : maintien en zone naturelle avec un indice spécifique autorisant « les aménagements et installations nécessaires à la gestion des terrains de camping et de caravanage, par exemple l'implantation de mobile-homes ».

Cette zone est concernée par l'application de la bande des 100 m.

Golf : maintien en zone naturelle avec un indice spécifique autorisant « les aménagements et installations nécessaires à la gestion du golf (sauf hébergement). Les constructions doivent s'implanter en continuité des constructions existantes.

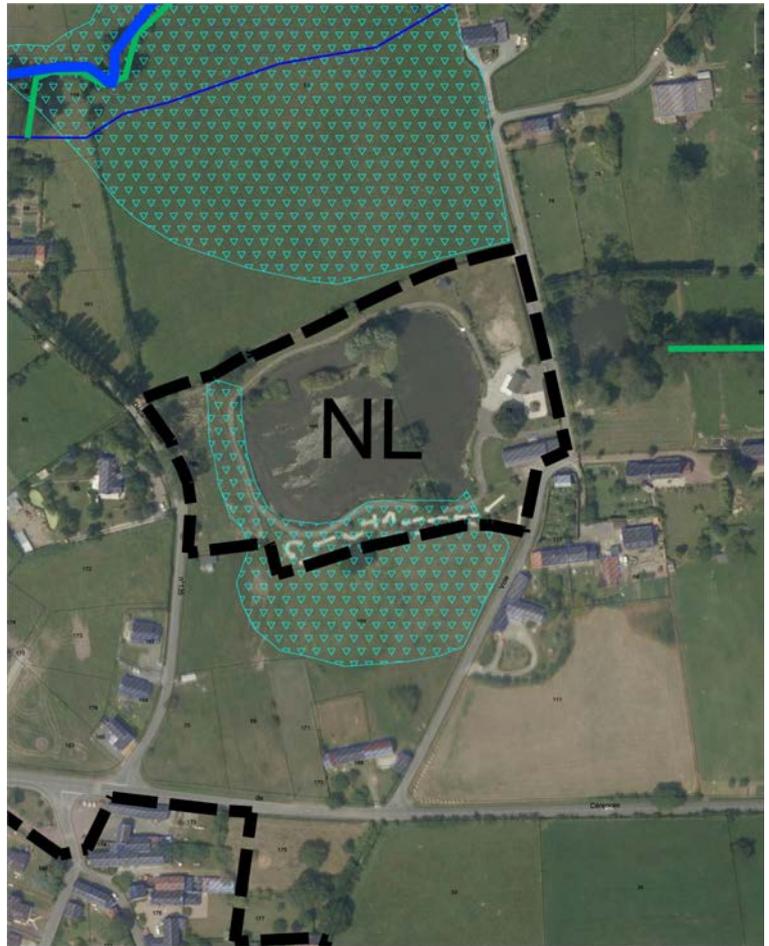
Cette zone est concernée par l'application de la bande des 100 m.

Champ de course : Champ de course : le PLU actuel classe ce secteur en zone N sans indice particulier, ce qui limite les possibilités d'évolutions.

Le nouveau PLU prévoit la création d'un secteur spécifique autorisant les installations, aménagements et équipements nécessaires aux activités de l'hippodrome. Ces aménagements doivent être légers et réversibles, n'induisant pas d'artificialisation des sols.

Les nouvelles constructions en lien avec ces activités devront s'implanter dans la zone Nhic, c'est à dire en continuité de l'agglomération existante.

Une zone NL (loisirs) est créée sur un ancien site touristique, à l'Est du lieu-dit Le Manoir. Ce zonage autorise les installations, aménagements et équipements nécessaires à des activités de loisirs ne créant pas d'extensions d'urbanisation. Seuls sont autorisés le changement de destination des constructions patrimoniales existantes, ou bien l'extension des constructions existantes dans la limite de 30 % d'emprise au sol supplémentaire.



Sur le reste de l'espace rural, seuls les deux garages font l'objet d'une identification en zone Ah leur permettant de s'étendre. Cette désignation en STECAL ne doit toutefois pas permettre l'implantation de nouvelles constructions qui constitueraient des extensions d'urbanisation, non conformes avec la loi littoral. Ainsi le nouveau règlement qui s'applique sur ces zones autorise seulement « *Les constructions, installations et équipements nécessaires au fonctionnement des activités existantes dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère. Ces constructions devront s'implanter en continuité des constructions existantes, conformément à l'article L 121-8 du code de l'urbanisme* ».



3.5. Compatibilité du projet avec les documents supra-communaux :

3.5.1 Compatibilité du projet avec le SCOT du Pays de la Baie du Mt St Michel :

Le SCOT du Pays de la Baie du Mont St Michel a été approuvé le 13 juin 2013. Il est composé de 4 pièces :

- **le rapport de présentation** qui comporte le diagnostic ainsi que l'évaluation environnementale et la justification du projet.
- **le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables)** qui expose le projet de développement du territoire,
- **le DOG (Document d'Orientations Générales)** qui permet de répondre aux enjeux identifiés dans le PADD, en les traduisant en recommandations et règles prescriptives. C'est principalement avec ce document que le PLU de Bréhal doit démontrer sa compatibilité.
- **les schémas de secteur** qui détaillent certaines dispositions du SCOT, notamment la consommation d'espace par l'habitat (chapitre 1 du DOG), l'application de la trame verte et bleue (chapitre 3 du DOG), et les zones d'activités économiques, ainsi que l'application de la loi littoral.

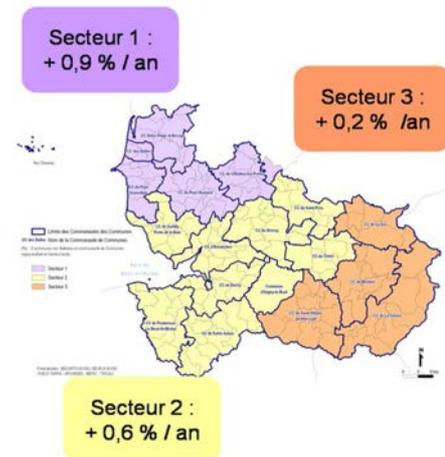
Le PADD se décline en 4 axes stratégiques :

- Chapitre 1 : La stratégie de développement du Pays de la Baie du Mont Saint Michel.
- Chapitre 2 : Un projet visant l'excellence environnementale.
- Chapitre 3 : L'affirmation des solidarités territoriales, sociales et intergénérationnelles.
- Chapitre 4 : Un pays attractif et performant.

Le DOG reprend ces 4 axes en déclinant des prescriptions ou des recommandations, qui sont précisées dans les schémas de secteur

3.5.1.1 Chapitre 1 : maîtrise foncière et de la Solidarité.

Le DOG rappelle les objectifs démographique définis dans le PADD, avec une répartition spatiale distinguant les trois secteurs du Pays. Le secteur 1 auquel appartient Bréhal a un objectif de croissance démographique fixé à 0,9% par an. Cet objectif correspond à un prolongement de la tendance observé sur la période 1999-2006.



Ces objectifs démographiques sont ensuite traduits en objectifs de construction de logements sur la période 2006-2020, ce qui permet de déduire un nombre moyen de logements à construire par année.

Secteur	Population 2006 (INSEE)	Population 2020 (1)	Croiss. Ann. (1)	occupants par logement (2)	Nombre de résidences principales 2020 (3)	Nombre de résidences principales 2006	Résidences principales à réaliser (3)		Prévision total logements neufs retenue par le SCOT /an (4)
							Total	/ an	
1	50 260	56 800	+0,93%	2,0	28 400	22550	5 850	420	487
2	60 570	65 600	+0,60%	2,1	31 200	26 200	5 000	357	377
3	28 740	29 600	+0,20%	2,1	14 100	12 800	1 300	93	125
Total	139 570	152 000	+0,62%	2,06	73 700	61 550	12 150	870	989

Pour produire ces logements, le SCOT précise qu'il existe 3 sources complémentaires :

- La construction de logements neufs,
- La remise en marché de logements vacants,
- Le changement de destination de bâtiments existants.

Ainsi, le besoin de logements neufs, seuls consommateurs de foncier, sera-t-il égal au besoin total de logements duquel sera soustrait le potentiel de logements provenant des deux autres sources. Pour la vacance, le SCOT considère qu'un pourcentage de 5 à 6% du parc total peut être considéré comme normal vers laquelle il faut tendre.

Pour attribuer des capacités de développement aux différentes communes du Pays, le SCOT détermine des surfaces de foncier par commune en appliquant des coefficients de solidarité, c'est à dire demandant un effort plus important pour les communes attractives en terme de maîtrise de leur consommation foncière. Plus cette attractivité est élevée, moins la commune disposera, proportionnellement, d'espace à consommer pour réaliser son programme de logements, et plus elle devra donc réfléchir à une optimisation de son espace urbanisable. Ces coefficients sont fixés de manière forfaitaire pour certaines communes dont Bréhal (0,25), et sont calculés en fonction du rythme de construction passé pour les autres.

Pôles urbains majeurs, communes balnéaires	Cs	Brecey, Pontorson St Hilaire du H., autres communes sauf pôles	Cs	Autres pôles (*)	Cs
Granville	50	Lp / Lt > 15%	15		
Avranches	40	10% < Lp/Lt < 15%	12	10% < Lp/Lt < 15%	10
Bréhal, Donville, St Pair, Jullouville	25				
Bricqueville, Bréville, Carolles	20	Lp / Lt < 10%	10	Lp / Lt < 10%	8

(*) : Barenton, Ducey, La Haye Pesnel, Isigny le Buat, Juvigny le Tertre, Mortain, StJames, St Pois, Sourdeval, Le Teilleul, Villedieu les Poêles

Ces coefficients s'appliquent ensuite sur une base déterminée en fonction du rythme de construction observe sur la période 2003-2009.



Les schémas de secteur entrent dans le détail de l'application de ce principe et déterminent donc des capacités de développement par commune (superficie foncière consommable maximale).

Le tableau ci-dessous extrait du schéma de secteur 1 indique que Bréhal bénéficie d'une capacité de développement fixée à **26,47 ha sur une période de 10 ans**.

Secteur et Communautés de communes en 2011	Commune	1 Pop 2006 (INSEE)	2 A - Nbre de logts neufs 2003-2009 (étude)	3 B - Nbre total de logements 2006 (INSEE)	4 A/B	5 coef solidarité SCOT	6 Nbre de logts neufs 10 ans (extrapol.)	7 Surface foncier à prévoir / 10 ans (ha)	8 Coef de rétention	9 Surface plafond 10 ans (ha)
1 DELLES	BREVILLE SUR MER	812	54	392	13,80%	20	77	3,85	1,3	5,01
	COUDEVILLE SUR MER	718	25	625	4,00%	10	36	3,60	1,3	4,68
	LONGUEVILLE	592	30	292	10,00%	12	43	3,58	1,3	4,66
	Sous-Total	2 122	108	1309			156			14,3
1 ENTRE PLAGE ET BOGAGE	BREHAL	2 945	356	2287	15,60%	25	509	20,36	1,3	26,47
	BRICQUEVILLE SUR MER	1 063	103	646	15,80%	20	147	7,35	1,3	9,56
	CERENCES	1 789	45	878	5,00%	10	64	6,40	1,3	8,32
	CHANTELOUP	289	20	142	14,00%	15	29	1,93	1,3	2,51
	HUIMESNIL	814	36	378	9,50%	10	51	5,10	1,3	6,63
	LA MEURDRAQUIERE	159	3	99	3,00%	10	4	0,40	0,0	1,00
	LE LOREUR	178	24	95	25,30%	15	34	2,27	0,0	1,00
	LE MESNIL AUBERT	150	9	81	11,00%	12	13	1,08	1,3	2,00
	MUNEVILLE SUR MER	357	25	182	13,70%	12	36	3,00	1,3	3,90
	ST SAUVEUR LA POMMERAYE	308	10	143	7,00%	10	14	1,40	0,0	1,40
		Sous-Total	8 052	681	4981	12,80%		901		

Le DOG précise les modalités de calcul de cette consommation foncière :

<p>Consommation d'espace par l'habitat : maîtrise et solidarité</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sur la base des dispositions précisées ci-avant, une surface maximale pour l'accueil de l'habitat neuf monopolisant du foncier nu sur 10 années est imposée aux communautés de communes, dans le cadre de leur compétence « aménagement de l'espace ». <p>La surface maximale à consommer en 10 ans pour l'habitat comprend :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les espaces non encore urbanisés et « dents creuses » en espaces urbains existants, ▪ Les « dents creuses » en secteurs constructibles des écarts, ▪ Les zones d'extensions urbaines, la surface de ces dernières étant calculée par la différence entre le besoin de croissance d'habitat et les possibilités offertes par les espaces constructibles précédents. <p>Les terrains supportant des constructions autorisées en voie de réalisation (permis de construire + déclaration d'ouverture de chantier) avant l'arrêt du projet de PLU ne sont plus considérés comme « foncier nu ». Dans le cas d'unités foncières de taille importante supportant une seule construction, seule une partie du terrain référencée différemment de celle supportant la construction au plan cadastral est à considérer comme dent creuse. Un certain nombre de sites pourront n'être pas comptabilisés dans la surface « à consommer » : terrains enclavés, parcs et jardins (y compris jardins cultivés) à préserver, espaces identifiés comme non constructibles (par exemple zones humides), ...</p>
--	--

Le DOG attribue ensuite des bonus pour inciter certaines pratiques en matière de développement urbain et de conception des documents d'urbanisme.

<p>Afin d'encourager la mise en place des outils permettant la maîtrise de l'urbanisation, des « bonus » offrent la possibilité aux communes de majorer la surface maximale à consommer :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ La commune s'engage dans l'élaboration d'un document d'urbanisme : + 20% ⇒ La commune étudie dans son P.L.U. des « orientations d'aménagement et de programmation » pour les espaces stratégiques de la zone U et pour les zones AU opérationnelles, avec notamment des orientations concernant les formes urbaines et la densité minimum (15 log/ha en secteurs 1 et 2, 10 log/ha en secteur 3), et parallèlement elle limite l'urbanisation dans les hameaux : + 25%. Les densités indiquées s'appliquent aux espaces concernés par les orientations d'aménagement. Pour les petites communes non littorales et ne se situant pas en périphérie des pôles, le SCoT pourra toutefois considérer que le document d'urbanisme peut être accepté s'il propose une densité minimum de 10 logements /ha. ⇒ La commune est engagée dans l'élaboration d'un P.L.U. intercommunal : le bonus est porté à +30%. De par son statut particulier de commune – canton, Isigny le Buat est considérée comme appartenant à ce cas particulier. ⇒ La commune prévoit que 75% de l'urbanisation nouvelle se fera sous forme de ZAC avec démarche d'AEU (Approche Environnementale de l'Urbanisme) : + 30% <p>Ces bonus ne sont pas cumulables.</p>
--

Compatibilité du PLU de Bréhal avec les prescriptions du SCOT en matière de développement urbain et démographique :

Le SCOT fixe un objectif de prolongement des tendances démographiques observées entre 1999 et 2006, ce qui correspond à un taux annuel moyen de 0,9% à l'échelle de l'ensemble du secteur 1. Le PLU de Bréhal retient ce principe de prolongement de tendance **en fixant un taux annuel de 1,7%** pour calibrer son projet de développement (besoin de 336 logements supplémentaires sur 8 ans). L'écart avec le taux moyen appliqué à l'ensemble du secteur 1 se justifie par le statut de ville structurante du secteur 1 du Pays, et par le développement démographique observé ces dernières années sur la commune. Ainsi le PLU retient un taux de croissance similaire à celui observé sur la période 1999-2018 sur Bréhal (+1,7 % par an), ce qui est cohérent avec les objectifs du SCOT qui prenait la même période en référence pour prolonger les tendances démographiques.

Concernant la consommation foncière, le chapitre du présent rapport exposant le projet de développement urbain de Bréhal détaille les modalités de production de logements.

Enfin, le volet habitat du PLU identifie des secteurs de projet en comblement de dents creuses sur une superficie totale de **6,2 ha**, ou bien en extension d'urbanisation sur une superficie totale de **9,95 ha**. Or, Le PLU détermine des OAP dotées de superficies minimales (18,9 lgts/ha en moyenne), il est donc éligible au bonus de 25 %. Le potentiel de développement attribué à Bréhal est donc de **33,1 ha** (26,47 ha + 25%) pour une période de 10 ans. En garantissant **une consommation totale maximale de 22,35 ha** sur une période de 8 ans, le PLU respecte donc le seuil de consommation foncière maximale fixés par le SCOT.

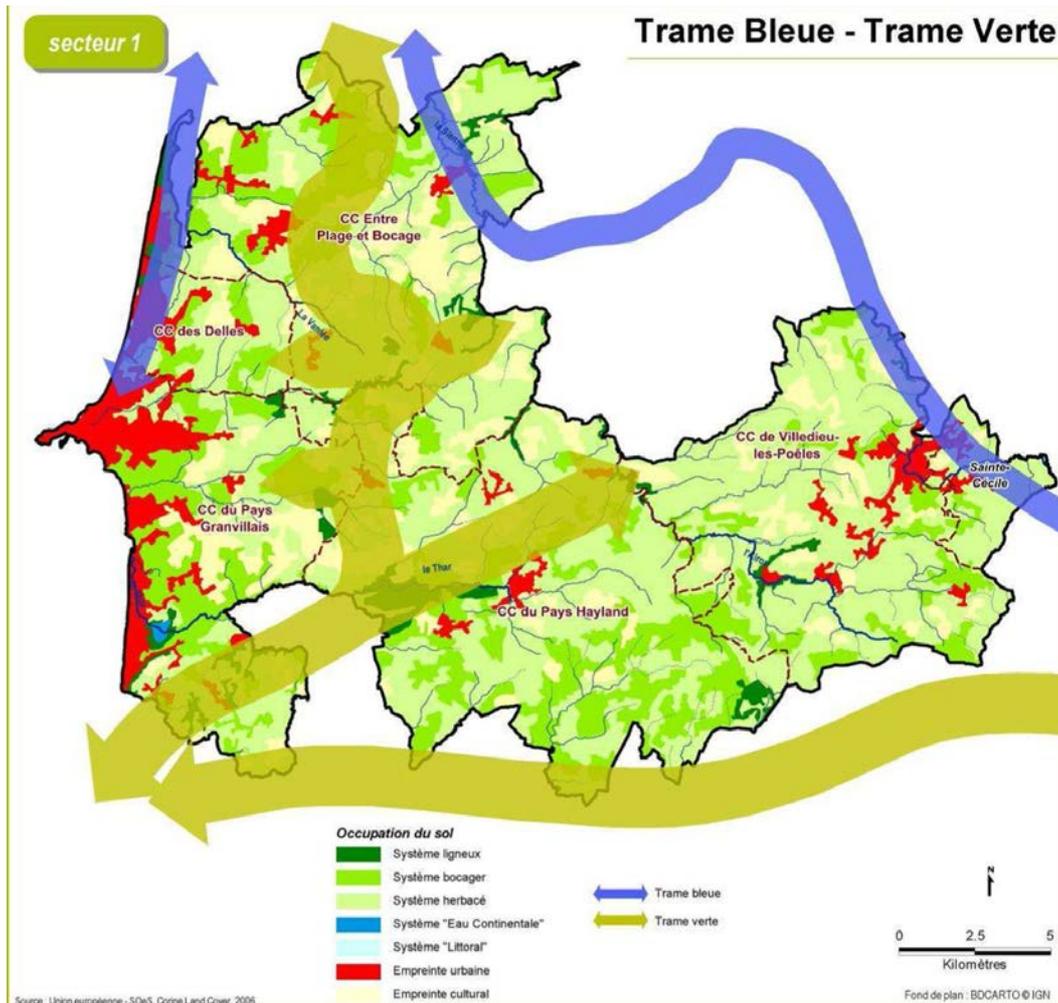
3.5.1.2. Chapitre 2 : Application de la loi littoral.

La compatibilité du PLU de Bréhal avec ces prescriptions est détaillée dans le chapitre spécifiquement dédié à la compatibilité du PLU avec la loi littoral, qui intègre des références précises aux prescriptions du SCOT en la matière.

3.5.1.3. Chapitre 3 : Excellence environnementale.

Conformément aux objectifs de la loi ENE (dite Grenelle de l'environnement), le SCOT identifie la trame verte et bleue structurante à l'échelle du Pays, puis détermine des prescriptions pour garantir sa préservation, notamment au travers des documents d'urbanisme.

Plusieurs cartographies sont établies à l'échelle du Pays dans le DOG, dans le schéma de secteur et dans une annexe spécifiquement dédiée à ce thème. La carte ci-dessous correspond à la carte de synthèse établie pour le secteur 1. Pour Bréhal, cette carte identifie une grande trame bleue longeant le littoral depuis Granville, une vaste trame verte nord-sud passant à l'est du bourg, le ruisseau de la Vanlée, et qualifie certains secteurs de l'espace rural de système bocager.



Compatibilité du PLU de Bréhal avec les prescriptions du SCOT en matière de prise en compte de la trame verte et bleue:

Le premier chapitre du présent rapport traitant de la prise en compte de l'environnement dans le nouveau PLU aborde largement la question de prise en compte de la trame verte et bleue communale. Les éléments de diagnostic (inventaire de la trame bocagère et des espaces boisés, identification des zones humides et des cours d'eau) puis leur prise en compte dans le projet de développement, notamment par une protection réglementaire forte, ont permis de décliner localement les prescriptions du SCOT et garantissent la compatibilité du PLU avec ce dernier. Cette justification est détaillée par la suite dans le chapitre traitant de la prise en compte des objectifs de la loi ENE.

3.5.1.4. Chapitre 4 : Urbanisme vertueux :

Le SCOT décline cette orientation majeure pour l'élaboration des documents d'urbanisme communaux autour de 4 thèmes.

Concernant la mixité urbaine et sociale, le SCOT fait le constat d'une tendance à la réalisation de nouveaux quartiers d'habitat monofonctionnels, autour de centres anciens parfois délaissés et composés de logement peu attractif. Il fixe comme prescription de favoriser la création de logements locatifs sociaux et de loyer à prix abordables, avec des formes urbaines adaptées au contexte.

Concernant le renouvellement urbain et la résorption de la vacance, le SCOT prescrit une analyse du phénomène de vacance au niveau des intercommunalités et recommande une réflexion pour permettre de mobiliser une partie de ce potentiel pour redynamiser les centres-villes et limiter la consommation foncière.

Concernant la gestion des bâtiments existants à valeur patrimoniale, le SCOT fixe les règles pour encadrer le changement de destinations des bâtiments présentant un intérêt patrimonial : être identifié par le PLU, ne pas se situer à moins de 100 m d'une exploitation agricole et respecter les caractéristiques originelles du bâtiment.

Concernant la qualité des documents d'urbanisme et des opérations, le SCOT détermine des prescriptions et des recommandations sur les points suivants :

- mener des réflexions préalables sur les sites d'aménagements : pour les zones d'urbanisation future déterminer à courte échéance, le PLU doit réaliser un inventaire environnemental détaillé du site pour encadrer le futur projet d'urbanisation. Ces OAP doivent aussi promouvoir la création de véritables morceaux de ville en continuité de la trame urbaine existante (desserte viaire, forme urbaine, continuité paysagère, desserte par les réseaux...), et maîtriser le traitement des limites urbaines.
- maîtriser la qualité des opérations grâce à certains outils. Cette orientation concerne les outils de l'urbanisme opérationnel tels que les ZAC ou les AFU,
- la densité : le SCOT incite à maîtriser la densité des opérations dans les OAP, et explique les méthodes de calcul permettant d'exclure les espaces inconstructibles (marges de recul, zones humides...).
- l'habitat léger de loisirs : le SCOT demande que le PLU identifie les secteurs dans lesquels les PRL et les HLL sont autorisés.

Concernant la qualité environnementale et énergétique des aménagements et des constructions : le SCOT fixe un objectif général de développement d'opérations favorisant des constructions économes en énergie. Les prescriptions portent sur la réduction de la consommation en eau potable et la limitation des surfaces imperméabilisées, sur le découpage parcellaire favorisant une implantation bioclimatique des constructions et la prise en compte du terrain naturel, sur la mise en œuvre de volumétries simples et économes en énergie, mais aussi sur la possibilité d'installer des équipements de production d'énergie renouvelable.

Concernant les espaces de transition entre villes et campagnes, le SCOT insiste sur la nécessité de maîtriser les paysages d'entrée de ville, notamment le long des principaux axes routiers.

Concernant la prise en compte de la trame bleue et verte, le SCOT recommande tout d'abord une gestion intégrée des espaces naturels remarquables en élargissant la réflexion aux abords de ces espaces, qui constitue des interfaces avec les espaces environnants. Les PLU doivent aussi prendre en compte les zones humides et le réseau hydrographique, dans un souci de continuité écologique. Les modalités de prise en compte de la trame verte et bleue dans les PLU sont détaillées dans le chapitre 3. Ces derniers doivent aussi garantir la préservation des sites naturels à enjeux (ZNIEFF, sites Natura 2000...).

Concernant la prise en compte des risques, le SCOT énumère les 5 familles à prendre en compte : risques naturels, risques technologiques, risques liés aux transports, risques de la vie quotidienne et risques liés aux conflits.

Compatibilité du PLU de Bréhal avec les prescriptions du SCOT en matière de prise en compte de la trame verte :

Concernant la mixité urbaine et sociale, le PLU localise les secteurs de développement de l'habitat au contact direct du centre ville, de ses équipements et de ses services dans une logique de développement urbain plurifonctionnel. Les dispositions réglementaires de la zone centrale permettent aussi de restaurer les habitations anciennes dans un souci d'amélioration de la qualité des logements, répondant aux nouvelles exigences de confort.

La mixité sociale est intégrée dans le projet par l'inscription d'objectifs de production de logements locatifs aidés et sociaux au sein des principales zones de projet, notamment sur le secteur de la ZAC. Ces objectifs permettent la réalisation d'un minimum de 28 logements de ce type au sein des zones AU, dont 14 logements sociaux.

Le thème de la vacance des logements est intégrée dans le dimensionnement du projet, conformément aux prescriptions du SCOT. Le taux de vacance actuel de Bréhal est de 6,6 %, ce qui est très légèrement supérieur à l'objectif de 5-6 % vers lequel il faut tendre selon le SCOT. En confortant l'attractivité du centre-bourg qui devient le support principal et quasi exclusif du développement urbain et économique de Bréhal, le PLU favorise la réaffectation des logements vacants qui se situent principalement dans le centre-ancien de Bréhal. Le PLU intègre aussi un objectif de **mobilisation de 29 logements actuellement vacants** sur sa durée d'application. Le renouvellement urbain est aussi intégré au projet par l'identification des dents creuses et des espaces peu denses et leur intégration dans le potentiel de développement (**potentiel estimé à 140 logements**), mais aussi par l'adaptation du règlement pour permettre leur constructibilité ou leur densification.

Le PLU a procédé à une **identification du bâti patrimonial pouvant changer de destination**, en respectant les critères définis par le SCOT. Ce sont ainsi 48 bâtiments sur 20 sites qui ont été identifiés.

Concernant la qualité des documents d'urbanisme et des opérations, les OAP du PLU intègrent un diagnostic détaillé de l'état initial de chaque site puis déterminent des prescriptions d'aménagement s'appuyant sur les qualités paysagères et naturelles de ces sites. Les OAP veillent aussi à garantir une bonne accroche visuelle et fonctionnelle des nouvelles opérations par rapport à l'environnement urbain. Elles définissent aussi des densités minimales pour garantir un urbanisme économe en foncier. Enfin, le PLU identifie les sites pouvant accueillir des hébergements touristiques conformément aux prescriptions de la loi littoral.

L'enjeu de la qualité environnementale et énergétique des aménagements et des constructions est pris en compte dans les OAP, qui recommandent une orientation des voiries favorables à une implantation des constructions orientées vers le sud. Ces éléments sont repris dans le règlement du PLU qui offre une grande souplesse d'implantation dans les zones AU, et qui adapte les règles de recul des constructions dans les zones U pavillonnaires pour permettre d'orienter les jardins favorablement (vers le sud). Le nouveau règlement intègre aussi un article 15 sur les performances énergétiques des constructions.

Les zones de développement inscrites au PLU se situent majoritairement en périphérie de l'agglomération, les OAP du PLU déterminent donc des prescriptions pour soigner la transition **entre ces espaces de projet et l'espace rural**. **Concernant les entrées de ville**, le PLU définit une zone UXp sur les façades des zones d'activités orientées vers ces axes routiers, pour maîtriser la qualité architecturale et paysagère des entreprises qui s'y implanteront ou s'y développeront.

La compatibilité du projet de PLU avec les attentes du SCOT en matière de **prise en compte de la trame verte et bleue** est détaillée dans le chapitre précédent. Le PLU préserve aussi le site du Havre de la Vanlée qui constitue un espace remarquable du territoire communal, avec une protection plus élargie que celle du PLU actuelle (extension aux espaces terrestres voisins).

Enfin, **la prise en compte des risques** est une donnée majeure du nouveau projet de PLU qui limiter le développement sur les espaces soumis au risque de submersion marine et qui y applique une réglementation adaptée permettant de limiter l'exposition des biens et des personnes.

3.5.1.5. Chapitre 5 : Performance économique.

Le SCOT en vigueur, approuvé le 13 juin 2013, n'intègre pas de **DAC** (Document d'Aménagement Commercial), ni de **Schéma de Développement économique**. Ces études devaient être lancées à la suite de l'approbation du SCOT, elles ne sont pas arrivées à leur terme à ce jour. Le SCOT précise que « *ces documents contribueront à identifier plus finement les espaces géographiques en mesure de porter la stratégie de développement économique du Pays de la Baie du Mont Saint Michel. Ces études complémentaires justifieront notamment le cas échéant la création de nouvelles zones d'activités et l'extension de sites d'activités économiques existants* ».

Le SCOT définit donc des orientations stratégiques au sein de son DOG (Document d'Orientations Générales), qui sont ensuite déclinées au sein des différents territoires dans les schémas de secteur. Il explorera les possibilités de diversification ou de spécialisation des activités accueillies suivant les territoires et les zones/parcs d'activités.

Le volet économique du DOG est composé de 3 idées directrices :

1. ORGANISER ET OPTIMISER L'ACCUEIL DES ACTIVITES ECONOMIQUES DANS UN FONCIER DE QUALITE :

2. RAISONNER LES IMPLANTATIONS COMMERCIALES ET RENFORCER LES CENTRALITES EXISTANTES.

3 INTEGRER LES FILIERES AGRICOLE ET AQUACOLE

Concernant la première orientation, le SCOT présente la nature des orientations qui seront précisées **dans le futur Schéma de Développement Economique**. Ce dernier aura pour objet de porter le projet politique du SCoT en définissant un projet économique singulier pour ce territoire.

Il définira les vocations préférentielles et les filières stratégiques sur lesquelles le Pays entend s'appuyer pour concrétiser son développement territorial.

Le futur Schéma de Développement économique distinguera trois niveaux stratégiques de développement de l'offre foncière :

- **Les parcs majeurs de développement** : Pôles d'équilibre et espaces vitrines du dynamisme et des valeurs d'excellence défendues par le Pays de la Baie, ces parcs structurants sont destinés à jouer un rôle stratégique déterminant à l'échelle du territoire du SCoT en accueillant préférentiellement les implantations exogènes nécessitant d'importantes superficies ainsi que les entreprises locales en création ou en développement.
- **Les parcs intermédiaires** : Ils polarisent le développement économique à une échelle territoriale plus réduite. Ces parcs d'activités autorisent un développement et un aménagement durables du territoire en favorisant une répartition équilibrée et raisonnée des activités et emplois sur l'ensemble du territoire du SCoT tout en évitant leur éparpillement
- **Les parcs d'intérêt local** : Ces sites - existants ou à développer - doivent pérenniser et aussi susciter l'accueil d'activités artisanales, ou de la petite industrie, valorisant une fonction de pôle en complémentarité des activités de proximité implantées dans le tissu urbain des communes, favorisant leur mixité fonctionnelle.
Au-delà des entreprises implantées dans le tissu urbain, les sites d'intérêt local sont de taille réduite ; ils se situent en continuité ou à proximité de secteurs déjà urbanisés

Le DAC traduira lui la stratégie préférentielle d'implantation des commerces de plus de 1000 m². Il définira la superficie et l'emprise des ZACOM, zones d'aménagement commercial périphériques qui accueilleront les futures implantations de plus de 1000 m². Le DAC précisera également les conditions d'attractivité des espaces de centralité où les implantations commerciales seront permises sous réserve de l'obtention de leur autorisation d'exploitation commerciale.

La planification de l'offre foncière à vocation d'activités dans le SCOT

Dans l'attente des 2 documents stratégiques que sont le Schéma de Développement économique et le DAC, le SCOT décide :

- **d'affecter une enveloppe de 366,6 ha** dédiée aux implantations économiques dont 117,2 ha déjà viabilisés et 249,4 ha non viabilisés
- **de leur localisation effective ventilée par commune**, telle que définie dans les documents d'urbanisme en vigueur.

Le DOG revient ensuite à transcrire les attentes politiques du PADD en prescriptions et recommandations. Le tableau ci-dessous reprend une synthèse de ces dispositions :

	Prescriptions	Recommandations
Soutenir la mixité fonctionnelle du tissu urbain	<ul style="list-style-type: none"> • Au titre de l'exigence de mixité des fonctions urbaines, le développement d'activités économiques de proximité non nuisantes, artisanales et commerciales, doit être favorisé dans le tissu urbain. 	
Raisonner et qualifier l'aménagement des zones d'activités du Pays	<ul style="list-style-type: none"> • Le projet d'aménagement et de développement durable du ScoT visant l'excellence environnementale, le développement de l'urbanisation des zones d'activités intègre une gestion raisonnée de l'occupation de l'espace avec un impératif de limitation de l'étalement urbain. Les extensions ou créations de zones d'activités seront argumentées par rapport à un projet économique. • L'imbrication de différentes fonctions (industries et commerces de détail) ne sera pas autorisée dans les extensions ou création à venir. • Le SCoT demande de développer des parcs d'activités attractifs en profondeur. <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les études préalables définiront le phasage opérationnel le plus adapté aux contextes locaux et aux vocations des parcs d'activité. ▪ Les parcs d'activités structurants, de plus de 5 ha, seront aménagés dans le cadre d'une procédure avec « aménagement d'ensemble » et feront l'objet d'études préalables et opérationnelles permettant de vérifier la faisabilité du projet et de garantir sa qualité urbanistique. ▪ Toute nouvelle urbanisation de zones d'activités intégrera un traitement paysager et environnemental ▪ Limiter la consommation foncière : le DOG demande à ce que tout nouveau projet d'aménagement de zones d'activités s'attache à une gestion économe de l'espace en s'appliquant à : <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Limiter la part des espaces non commercialisables, non nécessaires à une bonne gestion de la zone d'activités ⇒ Eviter le surdimensionnement des zones d'activités, ⇒ Adapter la taille des parcelles au type d'activités, ⇒ Favoriser la mutualisation des espaces. • Limitation de l'imperméabilisation des sols : il conviendra d'étudier les solutions techniques appropriées pour réduire l'imperméabilisation des sols. <p>Ces prescriptions se traduiront par des règles spécifiques dans les PLU.</p>	<p>Au titre de la diversité de leur desserte, les PDE/PDIE et le covoiturage seront encouragés</p>

	Prescriptions	Recommandations
Requalifier les friches existantes résultats des études préalables	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Planification des aménagements à réaliser : intégration des résultats des études préalables ▪ Traitement des friches industrielles : les sites de reconversion industrielle (friches industrielles) feront l'objet d'un recensement dans le cadre des PLU. 	<p>Encourager les collectivités à engager des démarches de reconversion et de requalification des zones d'activité existantes</p> <p>Etablis selon un prévisionnel de priorités d'actions par les maîtres d'ouvrage respectifs, les programmes de requalification des sites d'activités existants reposeront sur une étude préalable identifiant, en étroite relation avec les entreprises implantées, les points noirs à résorber ainsi que les actions prioritaires à conduire en termes d'aménagement des espaces publics, d'accessibilité et de desserte, de signalétique, d'insertion architecturale et paysagère des bâtiments dans leur espace proche et au sein du site d'activités, de nouveaux services à offrir aux entreprises...</p> <p>Des études techniques complémentaires pourront être nécessaires le cas échéant afin de déterminer le niveau de contraintes à lever avant de pouvoir envisager une reconversion du site avec l'implantation de nouvelles entreprises</p>

En conclusion, les recommandations du SCOT pour les différents documents d'urbanisme et donc pour le futur PLU de Bréhal définissent des prescriptions qualitatives et quantitatives.

Concernant les prescriptions qualitatives, le SCOT vise à garantir une gestion raisonnée de l'occupation de l'espace avec un impératif de limitation de l'étalement urbain. Des prescriptions sont aussi effectuées dans le domaine du traitement paysager et environnemental des parcs.

Concernant le volet quantitatif, le SCOT conserve les orientations inscrites dans les PLU en vigueur dans l'attente de l'élaboration du Schéma de Développement Économique. Or, ces potentialités ont été établies à partir de diagnostic de 2002 et ne tiennent pas compte des espaces consommés ces 15 dernières années, ni des nouveaux besoins émergents.

Compatibilité du PLU de Bréhal avec les prescriptions du SCOT en matière de prise de développement économique :

Le diagnostic économique a mis en évidence l'attractivité de la zone d'activité communale de Bréhal dont la deuxième tranche d'une superficie de 10 ha s'est urbanisée sur une période de 13 années. Ce diagnostic démontre aussi que cette zone est arrivée à saturation, les quelques espaces qui semblent libres appartenant en fait à des entreprises déjà implantées et conservées pour leur développement ultérieur.

Une discussion s'est engagée avec la Communauté de Communes « Granville Terre et Mer », compétente dans le domaine des zones d'activités, pour inscrire au PLU de Bréhal un espace de développement de la ZA, permettant l'accueil de nouvelles entreprises.

Le diagnostic supra-communal mené dans le cadre du PLU de Bréhal a mis en évidence la quasi saturation des zones d'activités existantes sur GTM, et l'éloignement des zones inscrites en réserves foncières par rapport aux principales agglomérations, ce qui ne répond pas à des besoins économiques plus locaux pour des entreprises artisanales ou commerciales tournées vers un marché de proximité.

Sur la partie nord du territoire communautaire, il existe seulement 7,4 ha de zones d'activités disponibles, situés sur les communes de Cérences (5,4 ha) et Coudeville (2 ha). Entre ces deux zones, la commune de Bréhal se situe donc au cœur d'un territoire long de 8 kilomètres qui ne possèdent plus de capacité d'accueil de nouvelles entreprises.

Dans l'attente de l'élaboration d'un DAC (Document d'Aménagement Commercial) et d'un Schéma de Développement économique, et au regard de l'organisation actuelle des zones d'activités sur le territoire de GTM et des faibles capacités de développement restantes au sein des zones d'activités existantes, notamment au nord du territoire, l'inscription d'un secteur d'extension de la ZA des Mares sur une superficie limitée et répondant à des besoins locaux reste compatibles avec les grandes orientations du SCOT et ne porte pas atteinte aux grands équilibres économiques du territoire.

Concernant le respect des prescriptions du SCOT en matière d'aménagement des zones d'activités, le PLU détermine des zones UXp dotées de prescriptions réglementaires spécifiques visant à améliorer la qualité architecturale et paysagère des projets d'activités s'implantant le long des axes d'entrée de ville. Ces prescriptions portent sur la volumétrie générale et la teinte des bâtiments, mais aussi sur les aspects extérieurs avec la possibilité d'imposer des écrans visuels autour des espaces de stockage.

3.5.2. Prise en compte de la Charte GEPER (pour une Gestion Economique et Partagée de l'Espace Rural) :

Le projet respecte les orientations formulées par la Charte GEPER de la Manche (cf présentation détaillée de ces dispositions aux pages 30 à 34 du rapport de présentation volume 1).

Les points 1 à 4 répondent aux objectifs des fiches A (« Elaborer des documents d'urbanisme, Cap vers une couverture du territoire ») et B (« Forme urbaine pour une gestion économique des sols ») de la charte.

Le point 5 répond aux objectifs des Fiches E (« le bâti agricole, son évolution et son intégration »).

Le point 6 répond aux objectifs des Fiches F (« gestion de l'espace et de l'environnement »).

Le point 7 répond aux objectifs des Fiches G (« Cohabitation d'activités économiques et de loisirs au sein de l'espace rural. »).

1. Identifier et quantifier les besoins en espace pour les projets d'urbanisation.

La prospective démographique prévoit un besoin de **336 logements environ sur les huit prochaines années** pour permettre le renouvellement de la population et sa croissance dans un rythme adapté à l'offre d'équipements et de services de la commune. L'analyse des potentialités de renouvellement urbain sur les différents pôles urbains de la commune permet de dégager un potentiel d'environ 140 logements, qui s'ajoutent aux 35 logements déjà programmés. Il est donc prévu de réaliser **140 nouveaux logements** complémentaires sur des espaces de projets aujourd'hui non urbanisés.

2. Prise en compte des besoins liés aux activités économiques : Ces besoins doivent être pensés en cohérence avec les communes voisines et s'appuyer sur des documents de référence (SCOT par exemple).

Prise en compte par le PLU : Le SCOT du Pays de la Baie n'a pas déterminé précisément les modalités de développement des zones d'activités du Pays, dans l'attente de la réalisation d'études particulière dans ce domaine (DAC et Schéma de Développement Economique). Dans l'attente de ces études non réalisées à ce jour, la commune de Bréhal propose une extension de sa zone d'activités proportionnée aux besoins établis sur le secteur nord de GTM, et cohérent avec les capacités de développement inscrites dans les documents d'urbanisme des communes voisines. Ce développement économique est programmé en lien avec la zone existante arrivée à saturation, et se réalise sur un espace déjà ciblé pour le développement urbain (au sein du périmètre de la ZAC et sur un secteur en partie classé en zone d'urbanisation future).

3. Besoin pour le développement de l'habitat : En application de la Charte GEPER, il convient de limiter l'extension de l'urbanisation au bourg et aux principaux villages qui doivent être en nombre limité, composés d'un nombre important d'habitations et dotés si possible des voiries et réseaux adaptés.

Prise en compte par le PLU : La configuration de Bréhal explique qu'aucun village n'existe dans l'espace rural en dehors du bourg principal et de l'agglomération de Saint-Martin de Bréhal. Au regard des contraintes existantes sur la périphérie de Saint-Martin de Bréhal (zones submersibles et zones inondables associées à la proximité du site Natura 2000) ; le projet de développement ne porte que sur des extensions situées en continuité de l'agglomération principale, le nouveau PLU ne participe donc pas au mitage de l'espace rural.

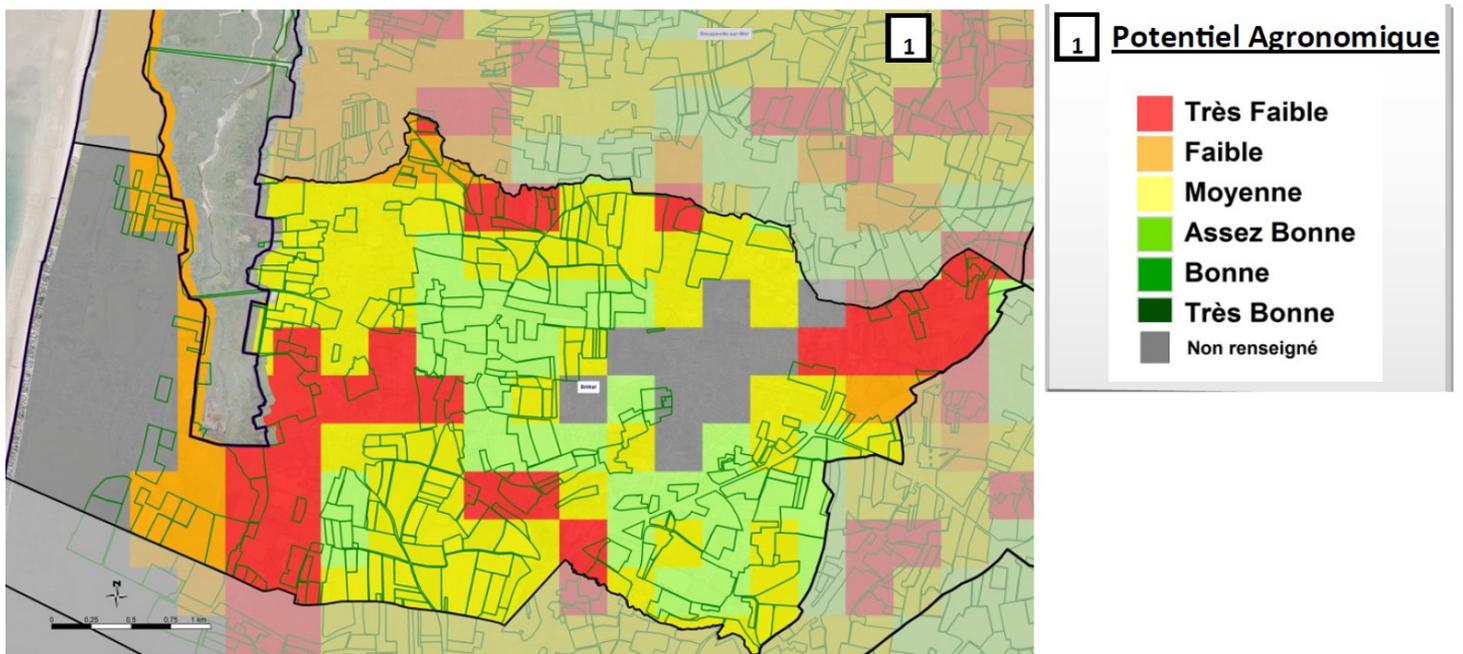
Le nouveau projet urbain porté par le PLU a tout d'abord mené une analyse des potentialités restantes du PLU actuel au regard de leur bonne intégration dans la trame urbaine actuelle, mais aussi de leur impact potentiel sur l'activité agricole. Ces capacités restantes (17,9 ha) étant nettement supérieures aux besoins estimés, le nouveau PLU a ainsi conservé une partie de ces zones (6,6 ha), ajouté de nouvelles zones pour des raisons de cohérences urbaines (1,1 ha) et surtout retiré 11,3 ha de zones AU en extension pour réduire et maîtriser la consommation foncière du projet.

4. Prendre en compte l'activité agricole dans l'instauration de zones à urbaniser

* La collectivité doit limiter l'imbrication des espaces urbanisés et des espaces agricoles afin de préserver la pérennité et le développement de l'activité agricole :

Ce principe est respecté par le projet qui localise l'ensemble des zones de développement en périphérie du bourg selon une logique concentrique, avec des limites clairement définies par rapport à l'espace rural. Ces zones de développement sont notamment situées sur la façade Est du bourg, entre l'aire agglomérée et la RD 971. Or, cet espace est enclavé et présente peu de potentialités pour l'activité agricole. A ce titre, un exploitant agricole dont le siège est implanté de l'autre côté de la RD 971 signale que ses terres exploitées sur cet espace présentent un faible intérêt pour son activité, le franchissement de la RD 971 étant un handicap.

*Le projet de PLU prend en compte le potentiel agronomique des terres agricoles. La carte ci-dessous indique notamment que les terres agricoles concernées par les zones de développement au Nord et à l'Est du bourg sont qualifiées de moyennes en terme de potentiel agronomique.



* Les choix d'urbanisation doivent préserver les abords des sièges d'exploitations d'élevage :

L'ensemble des sièges d'exploitation situés sur la commune sont préservés de toute implantation de tiers à proximité, afin d'éviter les conflits d'usage. De plus, les bâtiments patrimoniaux situés en périphérie de ces sièges ne peuvent faire l'objet d'un changement de destination entraînant l'implantation d'un nouveau foyer.

* Analyse de plusieurs scénarios de développement au regard de l'impact sur l'activité agricole :

Comme expliqué précédemment, le nouveau projet de développement du PLU conserve une grande partie des zones d'urbanisation future existantes au PLU actuel, un grand nombre de ces zones étant concernées par des projets plus ou moins formalisés.

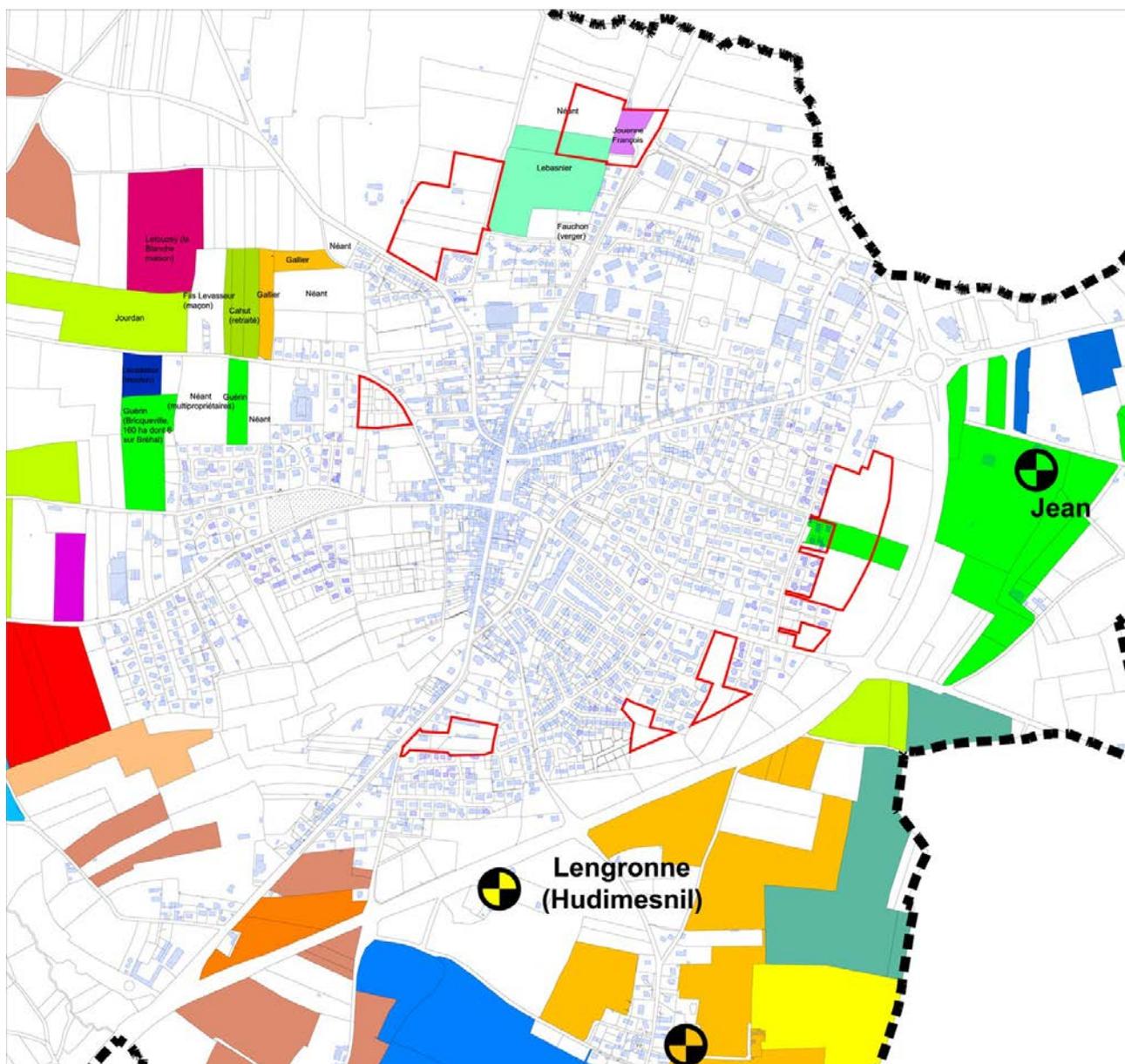
Pour déterminer des espaces de développement complémentaires permettant de répondre aux besoins de la commune pour les 8 prochaines années, plusieurs hypothèses ont été étudiées. Un scénario prévoyait notamment une extension de l'urbanisation sur la partie ouest de l'agglomération, sur une superficie de 5,7 ha. Cette zone a finalement été retirée pour privilégier des espaces de renouvellement urbain au sein de l'agglomération.

Au cours des réflexions sur l'élaboration du nouveau PADD, une réunion de concertation a été menée avec les exploitants de la commune pour analyser l'impact potentiel de ces secteurs de développement sur l'activité agricole. En complément de cette première analyse, les propriétaires possédant des terrains en périphérie du bourg ont été interrogés pour connaître l'usage

éventuellement agricole de leur terrain. Le résultat de cette analyse figure dans le chapitre traitant du volet agricole du PLU, cette analyse a permis de démontrer que les terres non urbanisées en périphérie du bourg et situées dans les zones AU ne sont pas exploitées par des agriculteurs mais servent plutôt à des usages récréatifs (jardins, prairies, pâturage ou bien accueil de chevaux).

*** Évaluation des impacts résiduels du projet d'urbanisme sur les exploitations :**

L'exploitation des données sur le foncier agricole permet d'analyser l'impact du projet sur les exploitations agricoles. La cartographie ci-dessous reprend en couleur les terres exploitées par des agriculteurs sur la périphérie du bourg, avec l'identification des zones de développement de l'urbanisation (zone U ou AU) en rouge.



La zone d'extension au nord (1ere tranche du site de la ZAC concerne M. Lebasnier sur une superficie de 0,5 ha, ainsi que celle de M. Jouenne (0,5 ha). Les incidences de l'urbanisation de cet espace ont été traitées dans le cadre de l'étude d'impact du dossier de création de la ZAC de la Chênaie.

5. Le bâti agricole, son évolution et son intégration.

Pour les constructions présentes dans l'espace rural et qui se trouvent dorénavant classées en zone A ou N, le règlement du PLU a été adapté pour se conformer à la version en vigueur au 1er janvier 2016 des articles **L 151-11 à L 151-13**.

Le nouveau règlement du PLU autorise donc seulement dans les zones A et N :

- le changement de destination : il est autorisé seulement pour certaines constructions identifiées comme patrimoniales au regard des critères du PLU (46 bâtiments répartis sur 19 sites), ne se trouvant pas dans le périmètre d'une exploitation agricole voisine (fixé à 100 mètres), et présentant une surface de plancher supérieure ou égale à 70 m² si le changement de destination induit la création d'un foyer nouveau. Parmi les 19 sites identifiés, 3 concernent des exploitations en activités permettant ainsi la diversification de la leur activités (gîtes à la ferme par exemple), et seulement 2 sites se trouvent dans le périmètre sanitaire d'une exploitation voisine.
- les extensions des logements existants: il est autorisé pour toutes les habitations existantes à la date d'approbation du PLU. Des seuils sont définis pour limiter l'importance de ces extensions : extension limitée à 40 % de l'emprise au sol initiale pour les constructions inférieures à 100 m² d'emprise au sol, puis 60 % pour celle comprise entre 100 et 200 m², et pas d'extension pour celles dépassant déjà 200 m² d'emprise au sol totale.
- la construction d'annexes : ces constructions sont limitées à une emprise au sol cumulée n'excédant pas 50 m², et doivent s'implanter de manière accolée bâti existant afin de ne pas être constitutive d'extension d'urbanisation.

6. Volets forestier et naturel du PLU :

Le diagnostic a mis en évidence la présence de quelques bois sur la commune, présent dans les fonds de vallées mais aussi au sein des espaces agglomérés. Ces boisements font l'objet d'une protection par le classement en EBC lorsque leur nature le justifie.

La trame bocagère est donc l'élément boisé principal de la commune. Elle fait donc l'objet d'un repérage et d'une protection sur le document de zonage du PLU, au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme (préservation des éléments patrimoniaux de la commune). Ceci est plus souple que le classement en EBC qui peut être très handicapant pour l'activité agricole (nécessité de créer un passage dans une haie par exemple).

Le repérage de la structure bocagère a été effectué sur l'ensemble de la commune, et notamment sur les espaces en périphérie du bourg qui sont retenus pour accueillir de nouveaux projets d'urbanisation. Cette trame verte est alors reprise dans les orientations d'aménagement et de programmation pour assurer leur préservation dans le cadre des projets d'urbanisation de ces sites.

Un inventaire des zones humides a été effectué sur l'ensemble du territoire communal, et traduit sous la forme d'une réglementation protectrice s'appliquant directement aux espaces identifiés en zones humides. En complément de cette protection, les zones N qui bordent les cours d'eau ont été prolongées pour tenir compte d'une majorité des zones humides.

Concernant les éléments naturels, la grande richesse de la commune dans ce domaine explique la présence de réglementations (site NATURA 2000, espaces remarquables) plus strictes que les recommandations de la charte GEPER. L'intégration de ces réglementations assure donc une bonne prise en compte de cette charte dans ce domaine.

7. Cohabitation d'activités économiques et de loisirs au sein de l'espace rural.

Conformément à la loi ALUR, le nouveau PLU supprime le micro-pastillage Nh, conserve 2 STECAL existants (camping de la Vanlée et Golf) et crée 4 STECAL :

- un STECAL sur le site de l'hippodrome.
- un STECAL à l'est du lieu-dit le Manoir pour permettre la création d'une zone de loisir sur un ancien site touristique.
- deux STECAL sur des garages automobiles implantés dans l'espace rural, pour permettre leur extension.

3.6. Prise en compte du Plan d'Action pour le Milieu Marin Manche et Mer du Nord (PAMM MNN) :

Ce plan d'action est présenté dans le premier chapitre du tome 1 du rapport de présentation.

Il intègre un document d'objectifs environnementaux qui se décompose en 11 thèmes :

- Descripteur 1 : Biodiversité conservée.
- Descripteur 2 : Espèces non indigènes contenues.
- Descripteur 3 : Stocks des espèces exploitées en bonne santé.
- Descripteur 4 : Éléments du réseau trophique abondants et diversifiés.
- Descripteur 5 : Eutrophisation réduite.
- Descripteur 6 : Intégrité des fonds marins préservée.
- Descripteur 7 : Conditions hydrographiques non modifiées.
- Descripteur 8 : Contaminants dans le milieu sans effet néfaste sur les écosystèmes.
- Descripteur 9 : Contaminants dans les produits consommés sans impact sanitaire.
- Descripteur 10 : Déchets marins ne provoquant pas de dommages.
- Descripteur 11 : Introduction d'énergie non nuisible.



Les descripteurs n°1, 5, 6, 8 et 9 peuvent être étudiés plus précisément car ils portent sur des thèmes en lien avec le projet de développement porté par le PLU.

- Descripteur 1 : Biodiversité conservée.

Objectifs environnementaux	
Préserver les habitats et espèces ayant un rôle fonctionnel clé dans l'écosystème	
Protéger les espèces et habitats rares ou menacés	
Préserver durablement les espèces et habitats ayant un enjeu écologique dans une zone donnée, et en particulier : <ul style="list-style-type: none"> • maintenir ou atteindre le bon état de conservation des espèces et habitats d'intérêt communautaire 	
Préserver durablement les espèces et habitats communs à l'échelle de la sous-région marine (y compris leurs fonctionnalités)	
Préserver la structure, le fonctionnement des réseaux trophiques en tenant compte de leur dynamique, et en particulier : <ul style="list-style-type: none"> • limiter les perturbations de la production primaire ; • préserver les maillons clés de la chaîne trophique : espèces fourrages, benthos, filtreurs, plancton ; • préserver les prédateurs supérieurs de la chaîne trophique 	
Thèmes	Objectifs environnementaux opérationnels
Aires marines protégées	D1-1 Préserver ou protéger les espèces et habitats en renforçant la cohérence, la représentativité et l'efficacité du réseau d'aires marines protégées
Interface mer/terre	D1-2 Préserver ou protéger les habitats et habitats d'espèces en maintenant ou restaurant leurs fonctionnalités et les connectivités mer-terre
Captures accidentelles	D1-3 Préserver ou protéger les espèces en réduisant les taux de captures accidentelles
Statut des espèces	D1-4 Préserver ou protéger les espèces et habitats en leur conférant un statut de protection adapté

- Descripteur 5 : Eutrophisation réduite.

Objectifs environnementaux	
Préserver les zones peu ou pas impactées par l'eutrophisation	
<p>Réduire significativement les apports excessifs en nutriment dans le milieu terrestre, et en particulier :</p> <ul style="list-style-type: none"> • poursuivre la réduction des pollutions ponctuelles des collectivités, des industries et de l'agriculture afin de prendre en compte les objectifs fixés sur le milieu récepteur ; • renforcer la réduction des pollutions diffuses d'origine agricole et limiter leur transfert au milieu aquatique ; • réduire les apports d'azote atmosphérique (Nox) d'origine agricole, urbaine, industrielle et dues au trafic maritime et terrestre ; • renforcer la réduction des apports sur les zones d'eutrophisation avérées (en vue de contribuer à l'atteinte des objectifs OSPAR) 	
Thèmes	Objectifs environnementaux opérationnels
Zones sensibles à l'eutrophisation	D5-1 Préserver les zones peu ou pas impactées par l'eutrophisation en limitant, dans les bassins versants concernés, les apports telluriques en nutriment à la source et lors de leurs transferts
	D5-2 Identifier les zones d'eutrophisation avérées et les bassins versants les plus contributeurs à l'origine des principaux apports en nutriments depuis la source jusqu'à l'exutoire
Apports terrestres	D5-3 Réduire ou supprimer les apports de nutriments, en priorité dans les bassins versants les plus fortement contributeurs, en agissant sur les émissions des exploitations agricoles, des agglomérations et de l'industrie, et le transfert des nutriments vers le milieu marin
Apports atmosphériques	D5-4 Réduire les apports d'azote atmosphérique (Nox) en prenant en compte les enjeux du milieu marin dans les plans de lutte contre la pollution atmosphérique, les plans régionaux pour la qualité de l'air et les plans de protection de l'atmosphère des régions les plus fortement contributrices

- Descripteur 6 : Intégrité des fonds marins préservée.

Objectifs environnementaux	
Préserver les habitats benthiques, notamment ceux ayant un rôle fonctionnel clé dans l'écosystème ⁵⁸	
Réduire les impacts sur les fonds marins affectant l'état et le fonctionnement des écosystèmes	
Thèmes	Objectifs environnementaux opérationnels
Travaux et aménagements	D6-1 Réduire les impacts sur les habitats fonctionnels et particuliers de l'estran en limitant les aménagements au droit de ces zones sensibles du littoral (herbiers, récifs d'hermelles, champs de blocs, etc.)
	D6-2 Réduire les impacts des travaux, ouvrages, aménagements et installations sur les habitats benthiques sensibles (herbiers, récifs d'hermelles, champs de blocs, etc.)
Pêche professionnelle	D6-3 Préserver les habitats benthiques sensibles (herbiers, récifs d'hermelles, champs de blocs, etc.) en limitant l'utilisation d'engins de pêche de fond
Pêche à pied	D6-4 Réduire les impacts sur les habitats benthiques du médiolittoral en améliorant les pratiques de la pêche à pied
Aquaculture	D6-5 Réduire les impacts de l'aquaculture marine sur les habitats benthiques en veillant à l'adéquation des techniques et des modalités d'élevages avec les habitats en présence
Dragage et immersion	D6-6 Réduire l'impact sur les habitats benthiques subtidiaux en limitant les dragages et immersions dans les zones sensibles (herbiers, récifs d'hermelles, champs de blocs, etc.)
Extraction de granulats	D6-7 Réduire l'impact sur les habitats benthiques subtidiaux en limitant les extractions de granulats marins et en adaptant les techniques d'extraction en fonction de la sensibilité des milieux
Plaisance et Loisir	D6-8 Réduire l'impact des activités de plaisance en adaptant la gestion des mouillages
	D6-9 Réduire les impacts des activités de plaisance et de loisirs sur les habitats de l'estran en limitant les effets du piétinement

- Descripteur 8 : Contaminants dans le milieu sans effet néfaste sur les écosystèmes.

Objectifs environnementaux		
<p>Réduire ou supprimer les apports en contaminants chimiques dans le milieu marin qu'ils soient chroniques ou accidentels, et en particulier :</p> <ul style="list-style-type: none"> • limiter ou supprimer les apports directs en mer de contaminants ; • réduire les apports atmosphériques de contaminants ; • réduire ou supprimer à la source les apports continentaux de contaminants d'origine agricole, industrielle et urbaine ; • limiter les transferts de contaminants vers et au sein du milieu marin 		
Thèmes	Objectifs environnementaux opérationnels	
Carénage	D8-1	Réduire les apports directs en mer de contaminants en traitant l'ensemble des effluents des aires de carénage avant rejet
Dragage et immersion	D8-2	Limiter ou supprimer les apports directs ou transfert de contaminants en mer en encadrant les activités de dragage, d'immersion et la remobilisation de sédiments
Transport maritime	D8-3	Limiter ou supprimer les apports directs en mer de contaminants liés au transport maritime et à la navigation
	D8-4	Réduire les apports atmosphériques de contaminants d'origine maritime
Activités sur le bassin versant	D8-5	Réduire les apports atmosphériques de contaminants d'origine terrestre
	D8-6	Réduire ou supprimer les apports de contaminants en priorité dans les bassins versants les plus fortement contributeurs, en agissant sur les émissions des industries, agglomérations et exploitations agricoles, et le transfert des contaminants vers le milieu marin

- Descripteur 9 : Contaminants dans les produits consommés sans impact sanitaire.

Objectifs environnementaux	
<p>Améliorer la qualité microbiologique et chimique des eaux, pour limiter le risque significatif d'impact sur la santé humaine de la contamination des produits de la mer, et en particulier :</p> <ul style="list-style-type: none"> • réduire les rejets ponctuels impactants ; • réduire les rejets diffus impactants 	
Thème	Objectifs environnementaux opérationnels
Qualité microbiologique	<p>D9-1 Améliorer la qualité microbiologique des eaux côtières et de transition en limitant les transferts de polluants microbiologiques liés à l'insuffisance de l'assainissement collectif</p>
	<p>D9-2 Améliorer la qualité microbiologique des eaux côtières et de transition en limitant les transferts de polluants microbiologiques liés à l'insuffisance de l'assainissement non-collectif</p>
	<p>D9-3 Améliorer la qualité microbiologique des eaux côtières et de transition en limitant les sources de contamination liées à l'activité agricole d'élevage</p>

Concernant la biodiversité, le maintien en zone Nr des espaces naturels remarquables bordant le havre de la Vanlée constitue un premier niveau de protection des sites naturels maritimes dont l'enjeu de préservation reconnu doit être maintenu. En ce sens, cette disposition du PLU participe à l'atteinte des objectifs environnementaux du descripteur D1 « biodiversité ».

Concernant les infrastructures cotières diverses (ports, ouvrages de protection, jetées...), la Dirmer soulève plusieurs points de vigilance : impact des ouvrages en terme de colmatage et/ou d'étouffement des habitats naturels, modification des paramètres physiques de la colonne d'eau (turbidité et nature des fonds), liée aux travaux et au dragage, impact du mouillage des navires sur les fonds. La DIRMer conclue que ce type d'impacts devra donc faire l'objet, le moment opportun, d'une évaluation détaillée de leurs impacts. Le rivage de Bréhal est classé en zone Nr (Espaces Naturels Remarquables) garantissant une préservation de ces espaces. Il n'est pas prévu d'aménagements spécifiques sur ces espaces en dehors de l'entretien des ouvrages de protection existants actuellement sur le littoral.

Concernant l'atteinte ou le maintien du bon état des eaux côtières, les orientations prises au sein du PLU répondent aux orientations du SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands, et vont dans le sens d'une amélioration de la qualité des eaux rejetées au milieu naturel et aux masses d'eau côtières, contribuant ainsi à atteindre les objectifs environnementaux du PAMN MMN.

3.7. Prise en compte du Document stratégique de la façade Manche Est-Mer du Nord :

3.7.1. Le cadre national et européen du document stratégique de façade

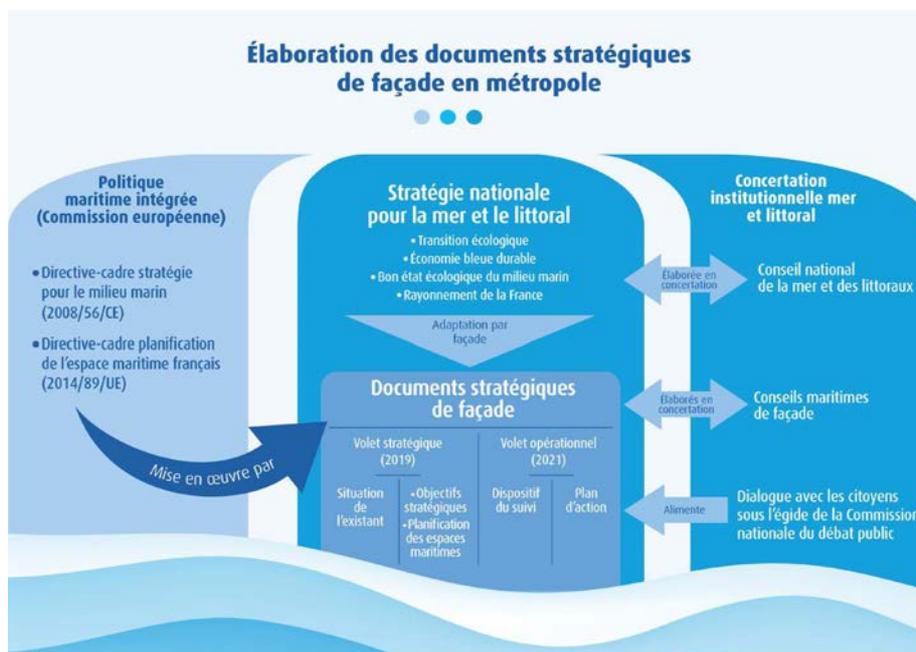
Pour fixer son ambition maritime sur le long terme, la France s'est dotée, en **février 2017**, d'une **stratégie nationale pour la mer et le littoral**, qui constitue le document de référence pour la protection du milieu, la valorisation des ressources marines et la gestion intégrée et concertée des activités liées à la mer et au littoral.

Le conseil national de la mer et des littoraux, qui regroupe élus et représentants de la société civile, est associé à son élaboration et veille à sa mise en oeuvre, son suivi et son évaluation.

La stratégie nationale pour la mer et le littoral fixe 4 objectifs de long terme : la nécessaire **transition écologique**, la volonté de développer une **économie bleue** durable, l'objectif de **bon état écologique** du milieu et l'ambition d'une France qui a de **l'influence** en tant que nation maritime.

Elle donne un cadre d'action au travers de 4 orientations stratégiques : s'appuyer sur la **connaissance et l'innovation**, développer des **territoires maritimes et littoraux durables et résilients**, soutenir et valoriser les **initiatives** et lever les freins, promouvoir une **vision française** au sein de l'Union européenne et dans les négociations internationales et porter les enjeux nationaux.

Pour chacune des quatre façades maritimes de métropole, un document de planification - le **document stratégique de façade** doit préciser et compléter les orientations de la stratégie nationale au regard des enjeux économiques, sociaux et écologiques propres à chaque façade.



Le document stratégique de façade est élaboré par l'État pour une durée de six ans.

Le document stratégique de façade comprend quatre parties, chacune d'elle ayant vocation à être enrichie et amendée au vu de l'amélioration des connaissances disponibles. Elles seront actualisées dans les révisions du document, prévues tous les six ans :

- la **situation de l'existant**, les **enjeux** et une **vision pour l'avenir de la façade** souhaité en 2030 (partie 1) ;
- la définition des **objectifs stratégiques** du point de vue économique, social et environnemental et des indicateurs associés. Ils sont accompagnés d'une carte des vocations qui définit, dans les espaces maritimes, des zones cohérentes au regard des enjeux et objectifs généraux qui leur sont assignés (partie 2) ;
- les **modalités d'évaluation** de la mise en oeuvre du document stratégique (partie 3) ;
- le **plan d'action** (partie 4).

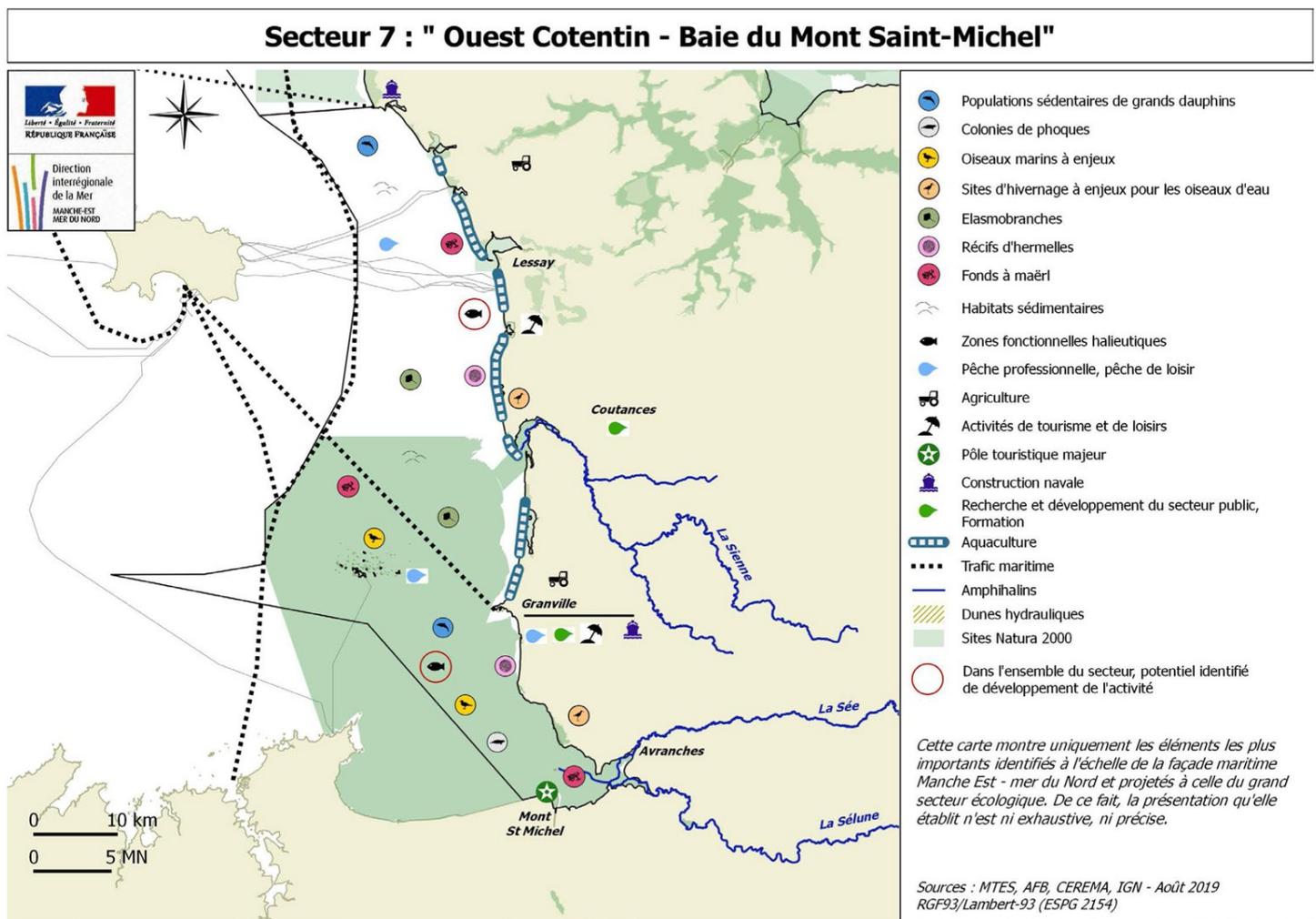
3.7.2. Présentation des objectifs stratégiques concernant le secteur de Bréhal :

Bréhal appartient au secteur 7 « Ouest-Cotentin – Baie du Mont Saint Michel » dont les principaux enjeux sont repris sur la cartographie ci-dessous. C'est une zone à vocation conchylicole, pêche et de conciliation de son attractivité touristique avec la richesse de son patrimoine naturel.

SECTEUR N°7 : OUEST COTENTIN - BAIE DU MONT SAINT-MICHEL

Vocation : zone à vocation conchylicole, pêche et de conciliation de son attractivité touristique avec la richesse de son patrimoine naturel.

Carte illustrative des enjeux écologiques et socio-économiques majeurs et forts



Pour Bréhal, les enjeux identifiés concernent notamment la prise en compte de l'aquaculture et la prise en compte du site Natura 2000.

Le document décline ensuite les enjeux selon les différentes catégories d'activités maritimes.

Catégorie d'activités maritimes	Présence	Activités maritimes et littorales Description	Évolution	Qualification				
				Majeur	Fort	Moyen	Faible	
Activités de baignade et fréquentations des plages	Oui	La qualité des eaux de baignade est très hétérogène dans le secteur. Des sites sont déclassés, notamment en raison de pollution diffuse rurale et de problème d'assainissement.	+					
Activités parapétrolières et paragazières offshore	Non							
Agriculture	Oui	Plusieurs herbus sont présents dans le secteur et pour lesquels une activité de pacage est réglementairement possible. La majorité du secteur est sous orientation technico-économique (OTEX) dominante élevages bovins. Il existe également près de Créances, une zone à dominante maraîchage. La qualité de la production d'agneaux de prés-salés est reconnue par une appellation d'origine protégée (AOP) « Prés-salés baie du MONT-SAINT-MICHEL », une marque commerciale « Grevin » est inscrite à l'INPI elle promeut l'agneau de pré-salé.	=					
Aquaculture et qualité des eaux conchylicoles	Oui	La bande littorale constitue le principal site de production d'huîtres et de moules de bouchots. La qualité des eaux est très hétérogène dans le secteur.	+					
		Des zones aquacoles potentielles ont été identifiées sur toute la côte.						
Artificialisation des territoires littoraux	Oui	Les côtes artificialisées se trouvent essentiellement au sud du secteur et au niveau des ports.	=					
Raccordement EMR et autres câbles sous-marins	Oui	Les câbles sont essentiellement au niveau de Saint-Rémy-des-Landes et de Pirou et relie les îles au continent.	+					
Commercialisation et transformation des produits de la mer	Oui	Une halle à marée se trouve à Granville (vente de Buccin et de coquille Saint-Jacques notamment).	-					
Construction navale	Oui	Des chantiers de construction, de réparation et vente de matériels nautiques existent à Granville et Barneville - Carteret.	=					
Défense	Oui	Le commandement de la zone et de l'arrondissement maritime de la Manche et de la mer du Nord est notamment responsable de la défense maritime du territoire et du contrôle opérationnel des moyens militaires.	=					
Extraction de matériaux marins	Oui	Extractions ponctuelles de tangué.						
Industries et risques technologiques	Oui	Les risques technologiques dans le secteur sont essentiellement liés au transport de marchandises dangereuses.	=					
Navigation de plaisance et sports nautiques	Oui	Les navires de plaisance circulant le long de la côte et traversant la Manche vers les îles Anglo-Normandes sont nombreux.	+					

Catégorie d'activités maritimes	Présence	Activités maritimes et littorales		Qualification			
		Description	Évolution	Majeur	Fort	Moyen	Faible
Pêche professionnelle, Pêche de loisir	Oui	La pêche professionnelle est principalement constituée de caseyeurs qui ciblent les bulots, les crustacés et les seiches et de dragueurs à coquille Saint-Jacques et autres bivalves. Le secteur compte plusieurs ports de pêche et lieux de débarquement dont Granville. La cuillette des salicornes a également lieu. L'activité de pêche à pied importante sur ce secteur en particulier à l'occasion des grandes marées.	=				
Production d'électricité	Oui	Deux barrages sont présents sur la Sélune, qui alimentent une centrale hydroélectrique.	-				
Recherche et développement du secteur public ; Formation	Oui	Le lycée Julliot de la Morandière à Granville propose des formations dans la filière nautique (bac professionnel de maintenance nautique, BTS technico-commercial nautisme). Par ailleurs, le CFPPA de Coutances est un établissement public de formation continue dans le secteur de la conchyliculture.	=				
Tourisme littoral, les sites, paysages et le patrimoine culturel	Oui	Des sites d'activités aquatiques et nautiques sont installés sur le littoral avec une zone importante de navigation de voile et de canoë-kayak. Le site du MONT-SAINT-MICHEL et de sa baie (site classé et classement Unesco) sont inclus dans ce secteur. Une activité de chasse est également pratiquée à partir de gabion (35).	+				
Transport maritime et ports	Oui	Des ports et des lieux d'échouage sont répartis le long de la côte du secteur et notamment à l'intérieur des havres. Des liaisons inter-portuaires maritimes avec les îles anglo-normandes sont présentes.	=				
Travaux publics maritimes	Oui	Deux sites de clapage de sédiments de dragage se situent au niveau de Granville. Des développements récents de port (exemple Portbail) sont à signaler, il y a des projets d'extension (Barneville, Granville).	+				
Risques naturels littoraux	Oui	L'intérieur des havres de l'ouest Cotentin (débouchés des fleuves côtiers) sont en engraissement. Les autres territoires littoraux se répartissent entre secteurs stables (Carrolles par exemple) et secteurs érodés (dunes de l'ouest Cotentin soumises au vent d'Ouest et aux courants marins par exemple), menaçant l'avifaune. L'État promeut le repli stratégique et travaille activement à orienter les acteurs locaux dans ce sens. Selon les recommandations de la Stratégie Nationale de Gestion Intégrée du Trait de Côte programme 2017-2019 . Les enjeux principaux sont donc pour la prévention des risques, l'adaptation sous la contrainte au très fort contexte érosif, le maintien des très vastes estrans et habitats de prés salés caractéristiques de cette zone, le report ou la restauration des fonctionnalités écologiques, notamment pour l'avifaune, détruites par l'érosion et la prévention des pollutions que générera l'érosion côtière et la reprise par la mer des côtes sableuses.	+				

Catégorie d'activités maritimes	Présence	Activités maritimes et littorales			Qualification				
		Description	Évolution	Majeur	Fort	Moyen	Faible		
Initiatives locales de planification ou de gestion intégrée de la mer et du littoral	Oui	Il existe plusieurs documents locaux de planification : SCOT (Centre-Manche-Ouest et SCOT du pays de la baie du Mont-Saint-Michel), PLUi, gestion du trait de côte (EPCI), SRAD-DET, stratégies de gestion du Conservatoire du littoral... Le gestionnaire du domaine public maritime de l'archipel de Chausey est actuellement (en 2018) le Conservatoire du littoral, par délégation du ministère en charge de l'environnement.	+						
Protection de l'environnement	Oui	Plusieurs sites protégés* se situent dans le secteur : sites Natura 2000, sites gérés par le Conservatoire du littoral...	+						
Recherche et développement du secteur public ; Formation	Oui	Dans le cadre l'action de l'État en mer, le centre régional opérationnel de surveillance et de sauvetage de Jobourg assure la surveillance du trafic maritime et la coordination des opérations de recherche et de sauvetage en mer et d'assistance aux navires en difficulté. Des stations SNSM sont réparties le long de la côte et les sémaphores de Granville et Carteret assurent une veille permanente des approches maritimes. Plusieurs unités nautiques participant à l'action de l'État en mer et surveillent les espaces maritimes et contrôlent les conditions d'exécution des activités maritimes (police des pêches, lutte contre les activités illicites, etc.), dont la vedette de surveillance régionale Pleville Le Pelley (Douane) et la vedette Tombelaine (Gendarmerie départementale) basées à Granville. Les hélicoptères NH90 (Marine nationale) basé à Maupertus, et EC145 (sécurité civile) basé à Granville interviennent également dans le cadre des missions d'action de l'État en mer (surveillance, recherche et sauvetage, assistance, etc.).	=						

La prise en compte de ces enjeux est détaillée dans les chapitres traitant de l'activité agricole pour le premier, et dans le chapitre traitant des incidences du PLU sur le site Natura 2000 pour le deuxième.

3.8. Prise en compte du SRCE :

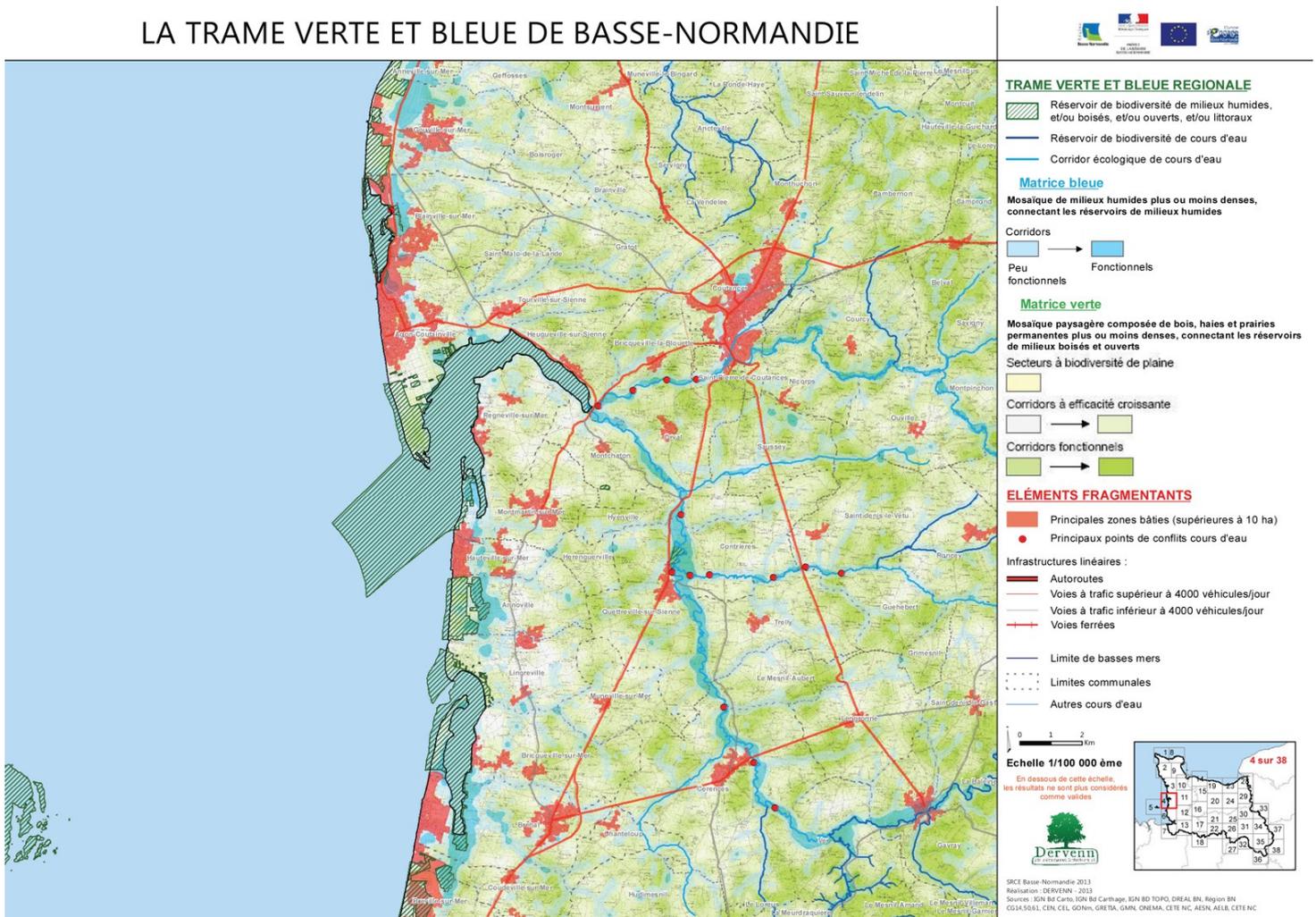
3.8.1. Contenu du SRCE en lien avec la commune de Bréhal :

Le SRCE est composé des éléments suivants :

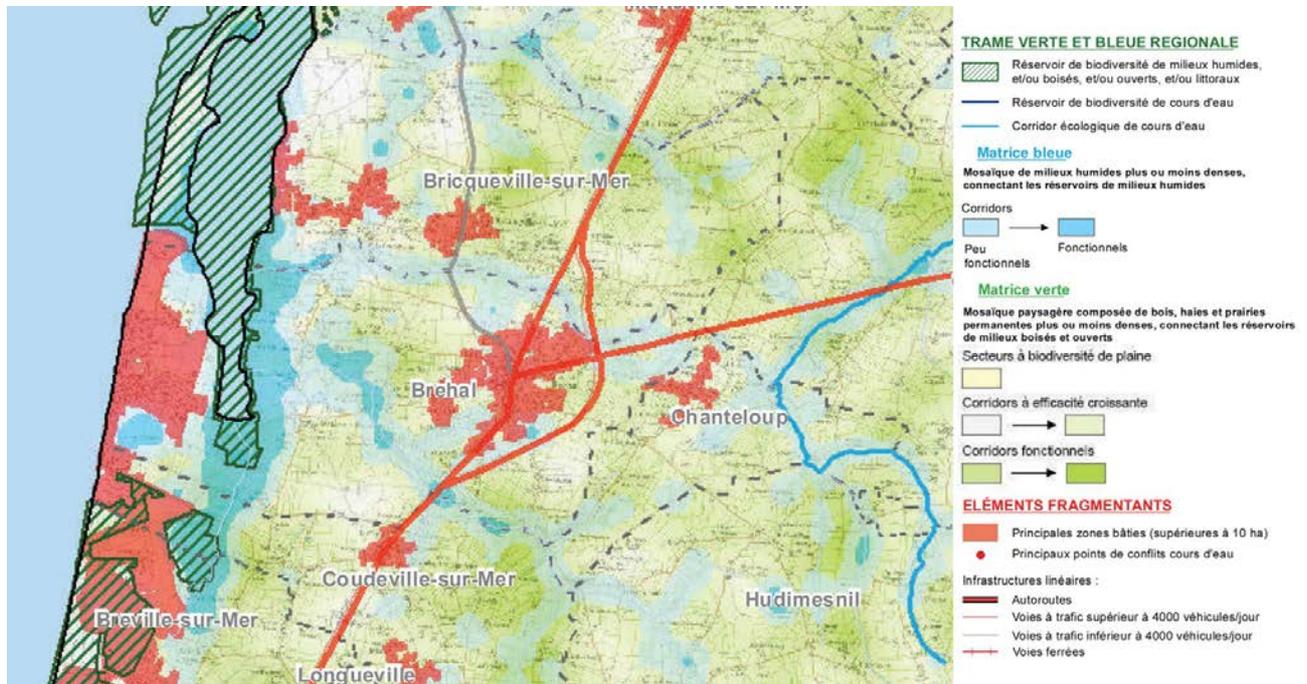
- Atlas cartographique.
- Diagnostic du territoire et identification des enjeux régionaux relatifs aux continuités écologiques
- Composantes de la Trame Verte et Bleue régionale.
- Plan d'action stratégique.
- indicateurs de suivi et d'évaluation.
- Annexe 1 : Fiches décrivant les enjeux relatifs aux continuités écologiques par Pays

L'atlas cartographique sur le secteur Bréhal / Coutances / Agon-Coutainville identifie les matrices bleue et verte sous forme de corridors plus ou moins fonctionnels, ainsi que les éléments fragmentaires (zones bâties, axes routiers). A cette échelle, le SRCE identifie plusieurs réservoirs de biodiversité le long de la côte au niveau des havres de Regnéville et de la Vanlée, ainsi que des corridors écologiques fonctionnels de la matrice bleue suivant les principaux cours d'eau rejoignant la vallée de la Sienne puis le havre de Regnéville. La trame verte est moins présente sur les espaces les plus proches du littoral.

LA TRAME VERTE ET BLEUE DE BASSE-NORMANDIE



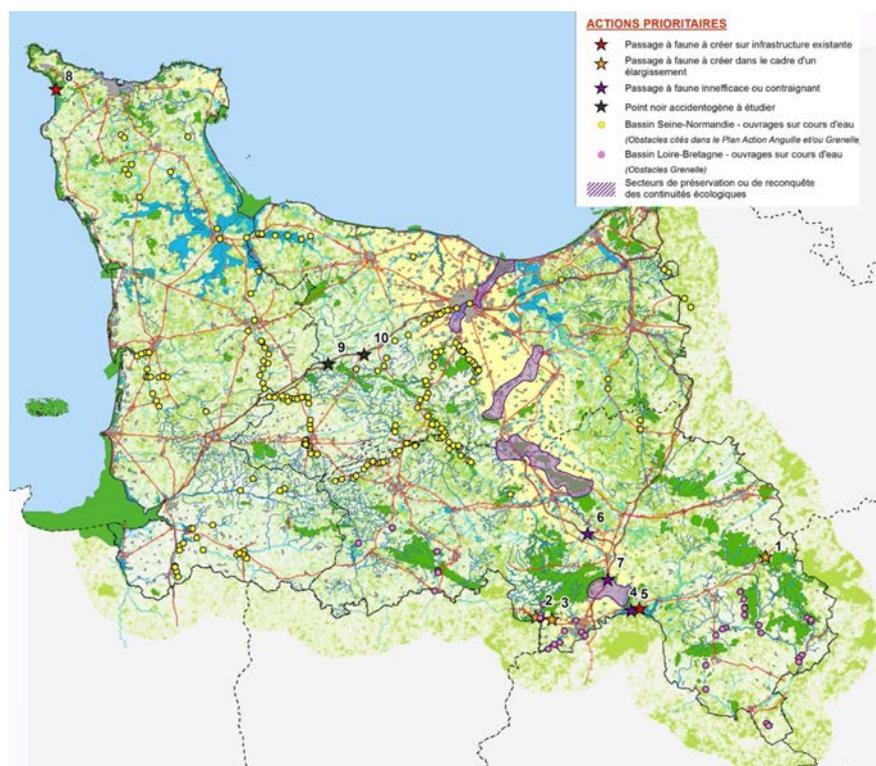
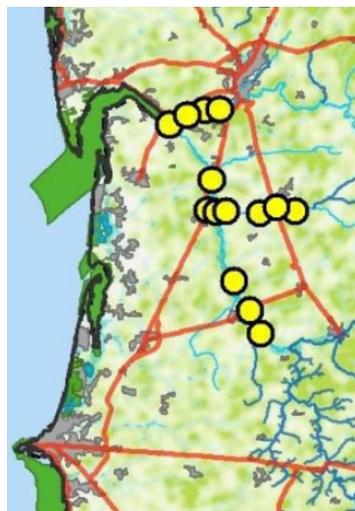
Sur le territoire de Bréhal et sa périphérie, une matrice bleue est identifiée autour des ruisseaux de la Vanlée au sud et du Pont de Bois au nord, avec des corridors majoritairement peu fonctionnels, sauf dans le tronçon du ruisseau de la Vanlée entre la route de Granville et le littoral. La matrice verte est présente sur l'ensemble de l'espace rural, avec une intensité plus forte sur les coteaux surplombant la Vanlée. Enfin, le havre de la Vanlée est désigné comme réservoir de biodiversité qui se prolonge sur le massif dunaire bordant le havre, au delà du camping au nord.



Dans son plan d'action stratégique, le SRCE détermine des actions prioritaires en faveur de la préservation et de la restauration des continuités écologiques. Ces actions portent sur la prise en compte :

- des points de conflits avec les infrastructures routières.
- des points de conflits avec la continuité écologique des cours d'eau.
- des secteurs de préservation ou de reconquête des continuités écologiques, désignés autour de 4 grands axes : la vallée de l'Orne, le ruisseau du Loizon au sein de la plaine de Caen, le corridor bocager au sud de Falaise et le bocage et les zones humides associées à la rivière Vande.

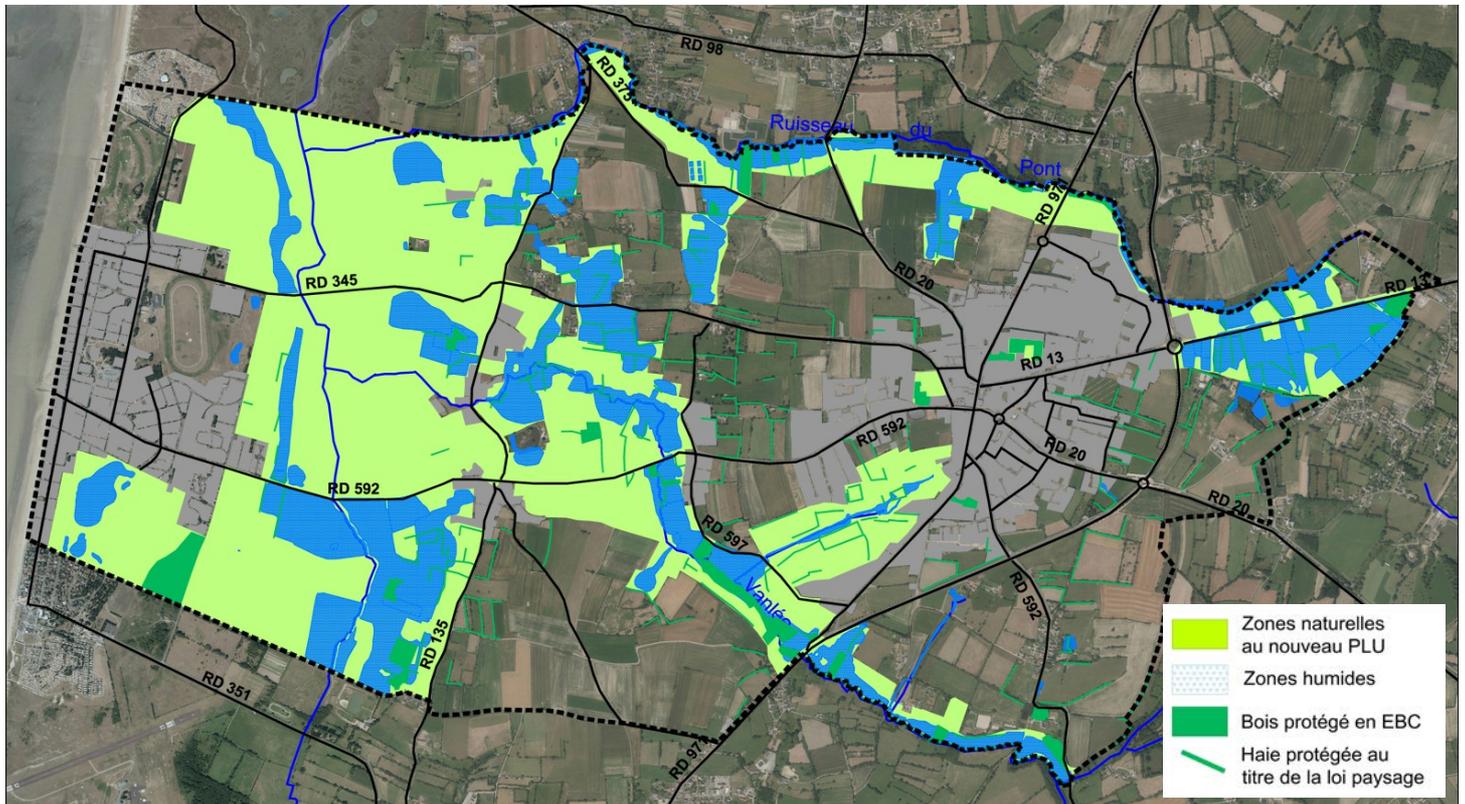
Ces différents secteurs d'actions prioritaires sont cartographiés, aucun ne concerne Bréhal.



3.8.2. Compatibilité du PLU avec le SRCE : formalisation des trames vertes et bleues :

Définie lors du Grenelle de l'environnement comme un enjeu majeur du développement durable sur le territoire national, la mise en évidence et la préservation des trames vertes et bleues sur le territoire de Bréhal peut s'appuyer sur le diagnostic élaboré dans les deux précédents chapitres.

Les cartes ci-dessous reprennent **les principaux éléments structurants de la trame verte (haies et boisements) et de la trame bleue (cours d'eau, zones humides) qui font l'objet d'une protection spécifique dans le PLU.**



Pour la trame verte, les principales continuités bocagères concernent les fonds de la vallée de la Vanlée, mais aussi le plateau à l'ouest de l'agglomération en surplomb de cette vallée. Ce corridor pénètre à l'intérieur de l'agglomération de Bréhal au grès d'un vallon secondaire qui rejoint le cœur de bourg.

La cartographie identifie aussi des espaces boisés dans le tissu urbain ou sur sa proche périphérie, dans deux parcs de grandes propriétés mais aussi sous forme de haies bocagères sur les parcelles bordant le bourg à l'Est. Ces boisements sont répartis dans l'espace urbain, ils ne constituent pas de véritables corridors écologiques mais peuvent être concernés comme des réservoirs de biodiversité pour les plus importants, notamment le parc au sud des équipements scolaires.

La trame bleue se compose de deux corridors principaux le long des ruisseaux de la Vanlée et du Pont de Bois.

Pour la Vanlée, ce corridor est fortement contraint par la topographie sur son tronçon au sud du bourg, puis s'évase en arrivant au niveau du havre. Un corridor secondaire remonte dans le tissu urbain de Bréhal. Le PLU protège l'ensemble de ces espaces par un classement en zone naturelle qui franchit même la RD 971.

Pour le ruisseau du Pont de Bois, quelques cours d'eau secondaires bordés par de vastes zones humides descendent de la vallée et rejoignent ce cours d'eau principal. Ces cours d'eau prennent naissance à la lisière de la ville, ces corridors ne pénètrent donc pas dans le tissu urbain. On peut noter que ces corridors sont peu concernés par des zones d'habitat.

A l'est de la RD 971, un vaste secteur de zones humides se déploie au nord et au sud de la route de Cérences. Il est pris en compte dans le PLU par la délimitation d'une vaste zone N.

3.9. Prise en compte du SDAGE :

3.9.1. Contenu du SDAGE en lien avec la commune de Bréhal:

L'objectif d'un SDAGE est de définir une politique de gestion des eaux au sens global du terme (zones littorales, cours d'eau, zones humides, assainissement, AEP, pollutions agricoles et industrielles, protection de la nature...) cohérente et coordonnée sur l'ensemble du bassin. Le SDAGE pourrait se définir comme une politique commune de gestion du domaine aquatique visant à orienter de façon optimale l'aménagement et la gestion de l'eau au regard de tous les outils juridiques et réglementaires touchant de près ou de loin aux milieux aquatiques.

LE SDAGE Seine-Normandie 2016-2021 définit un ensemble d'objectifs dont les grands axes sont les suivants pour la masse d'eau de la Vanlée qui concerne Bréhal :

Unité hydrographique	Masse d'eau			Statut ME	Objectif état chimique					Objectif état écologique				
	Code UH	Code de la masse d'eau	Nom de la masse d'eau		Objectifs avec ubiquistes	Délai atteinte objectif avec ubiquistes	Paramètres cause dérogation avec ubiquistes	Délai atteinte objectif hors ubiquiste	Paramètres cause dérogation hors ubiquistes	Justification dérogation _chimie	Objectif	Délai atteinte objectif écologique	paramètres causes de dérogations écologique	Justification dérogation _écologie
SIENNE SOULLES ET OUEST COTENTIN	BN.52	FRHR_C03-17256000	la siame	MEN	Bon état	ND		ND			Bon état	2021	hydrobiologie	technique
SIENNE SOULLES ET OUEST COTENTIN	BN.52	FRHR_C03-17404000	la vanlee	MEN	Bon état	ND		ND			Bon état	2015		

Ces objectifs répondent aux 5 enjeux suivants issus de la consultation des assemblées et du public :

- le bon état écologique en 2021 pour 62 % des masses d'eau de surface, le bon état en 2021 pour 28 % des masses d'eau souterraines ;
- la réduction des rejets, émissions et pertes de substances dangereuses ;
- des actions volontaristes de protection et de reconquête des captages d'alimentation en eau potable les plus touchés ;
- la restauration de la continuité écologique des cours d'eau ;
- le développement des politiques de gestion locale autour des établissements publics territoriaux et des Schémas d'aménagement et de gestion des eaux.

Ces objectifs tiennent aussi compte des 5 enjeux spécifiquement définis pour l'unité hydrographique Sienne, Soules et Ouest Cotentin :

- Maîtrise de la ressource en eau (qualité et quantité) pour préserver l'AEP ;
- Maîtrise des inondations et soutien d'étiage ;
- Préservation de la qualité des eaux littorales (conchyliculture, baignade) ;
- Préservation du patrimoine naturel (réseau Natura 2000, havres et marais arrière-littoraux, salmonidés migrateurs).

3.9.2. Compatibilité du PLU avec le SDAGE:

*** Alimentation en eau potable :**

L'augmentation programmée de la population de 729 habitants d'ici 2030 se traduira par un besoin accru d'environ 34 325 m³ par an. Au développement de Bréhal s'ajoutera celui des communes voisines dépendantes du même réseau d'alimentation. A terme, les besoins de la population totale de Bréhal vont s'élever à 533 m³/j, ce qui reste largement inférieur à la convention d'import actuelle fixée à 900 m³/j. En période estivale, on observe des pointes de consommation à 633 m³/j, elles pourraient donc passer à 727 m³/j, restant donc en deçà de la convention d'apport actuel.

*** Traitement des eaux usées :**

Toutes les zones futures d'extension de l'urbanisation sont situées à l'intérieur de la zone agglomérée ou en périphérie immédiate de cette zone, d'ores et déjà assainies en mode collectif. Ce mode constitue donc la solution la plus pertinente tant du point de vue économique qu'environnemental, pour l'assainissement des nouveaux logements.

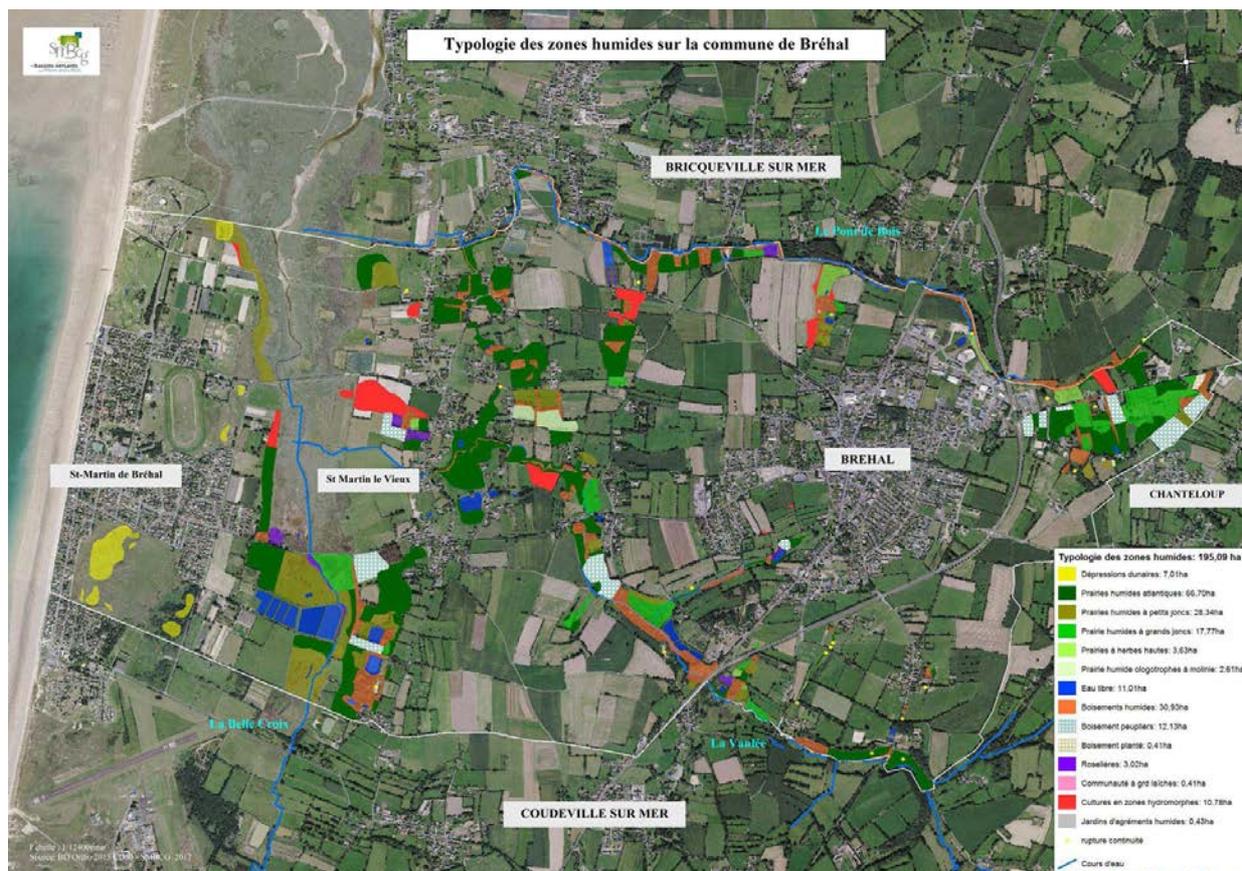
Concernant la nouvelle station d'épuration, son augmentation de capacité passant de 3 000 à 5300 EH permet d'absorber les effluents issus du développement urbain programmé, à savoir 645 EH supplémentaires sur le bourg à terme.

Le développement de l'urbanisation est donc compatible avec la capacité d'épuration de la nouvelle station d'épuration intercommunale.

Des extensions du réseau d'assainissement seront à prévoir, sans incidences toutefois sur l'environnement.

*** Qualité des cours d'eau :**

Un inventaire des zones humides et des cours d'eau réalisé en 2017 par le SMBCG a notamment intégré les deux principaux cours d'eau de la commune (la Vanlée et le Ruisseau du Pont de Bois), mais aussi quelques petits ruisseaux secondaires descendant dans des vallées encaissées jusqu'à ces cours d'eau principaux.



Ces cours d'eau ont été identifiés au PLU comme constitutif de la trame bleue du territoire communal, et sont ainsi en grande partie protégés au sein de vastes zones naturelles qui englobent aussi les zones humides les bordant. Cette trame bleue est connectée aux cours d'eau qui proviennent des communes voisines (cf chapitre précédent sur la compatibilité avec le SRCE).

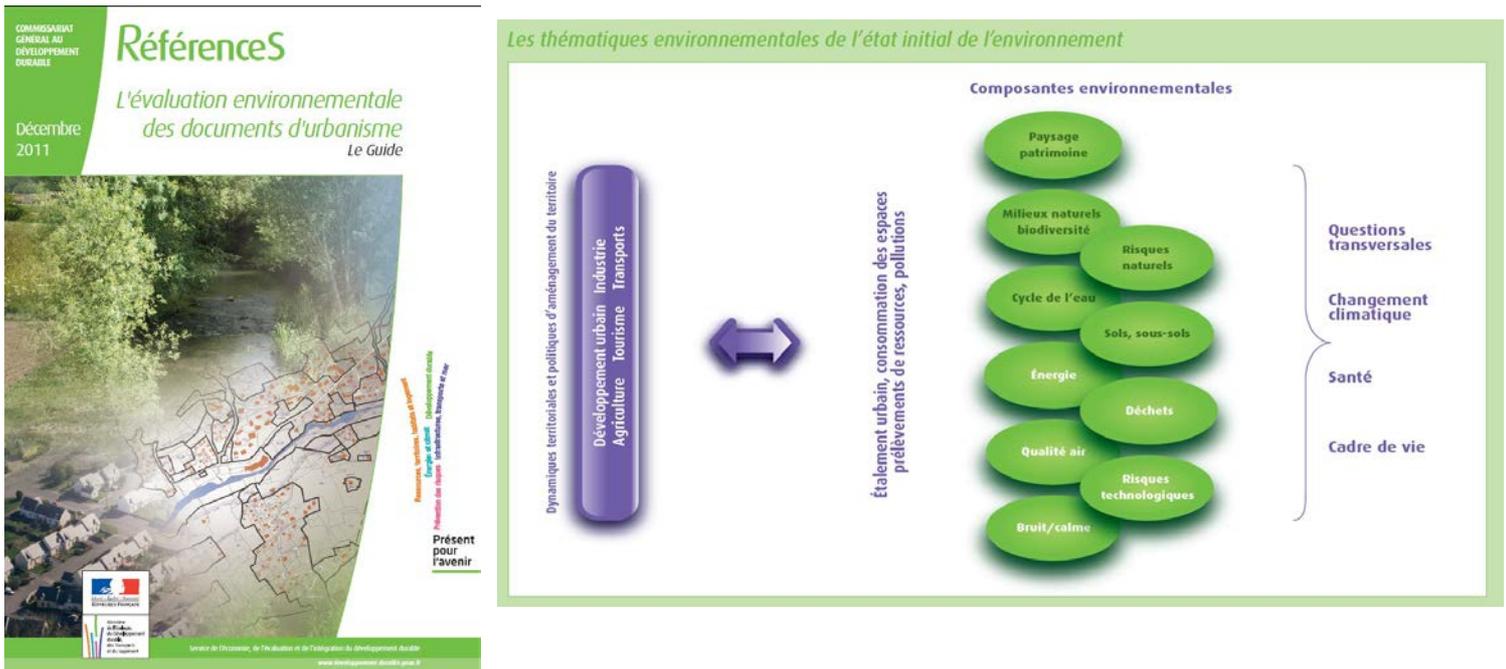
De plus, des mesures particulières du PLU recommandent aux nouvelles opérations d'urbanisme de privilégier l'infiltration des eaux pluviales sur les opérations, à appliquer de façon variable selon les opérations.

L'ensemble de ces orientations permet au nouveau PLU de Bréhal d'être compatible avec les objectifs définis dans le SDAGE Seine Normandie.

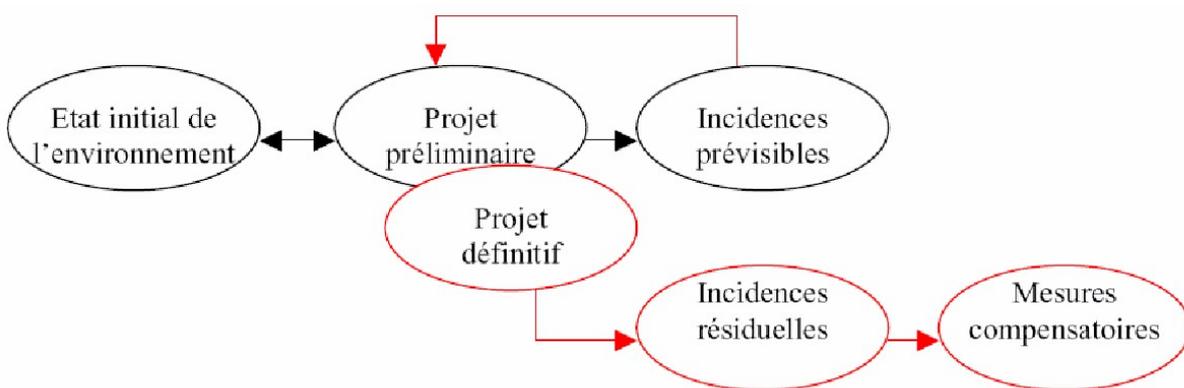
4. Analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement, notamment sur le site Natura 2000 et les milieux naturels et agricole, et mesures d'évitement, de réduction ou de compensation prévues ou proposées :

4.1. Méthodologie d'élaboration de l'évaluation environnementale du PLU de Bréhal :

L'évaluation environnementale du PLU s'appuie sur le guide publié en 2011, et notamment sur les composantes environnementales identifiées dans ce document.



La conception de l'évaluation environnementale du PLU se déroule en plusieurs étapes (cf schéma ci-dessous) :



SCOTERS - Evaluation environnementale
28 septembre 2005 - DGUHC

ADEUS

Dans un premier temps de mettre en évidence les incidences prévisibles du projet préliminaire, c'est à dire l'impact du prolongement du développement urbain inscrit dans le PLU actuellement en vigueur. Ce projet est donc un scénario "au fil de l'eau".

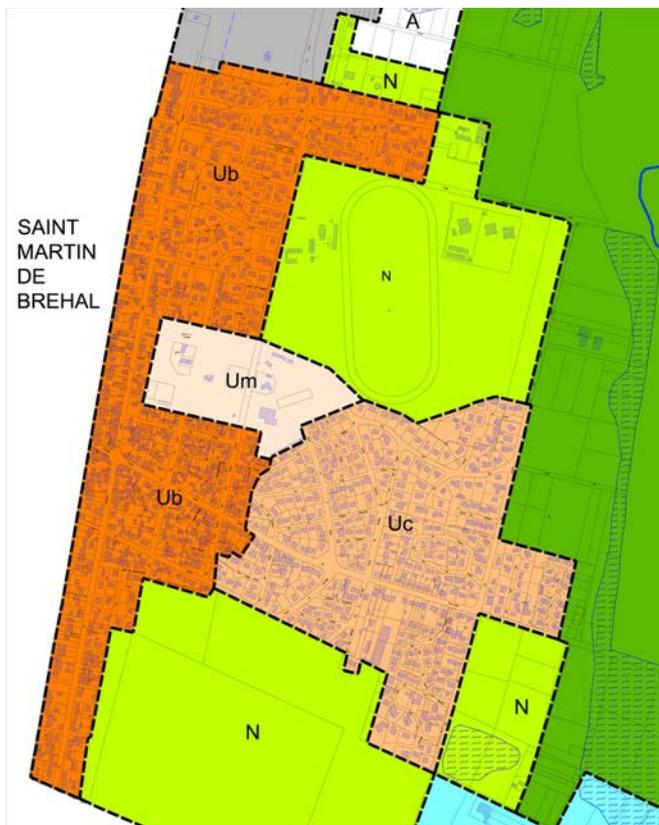
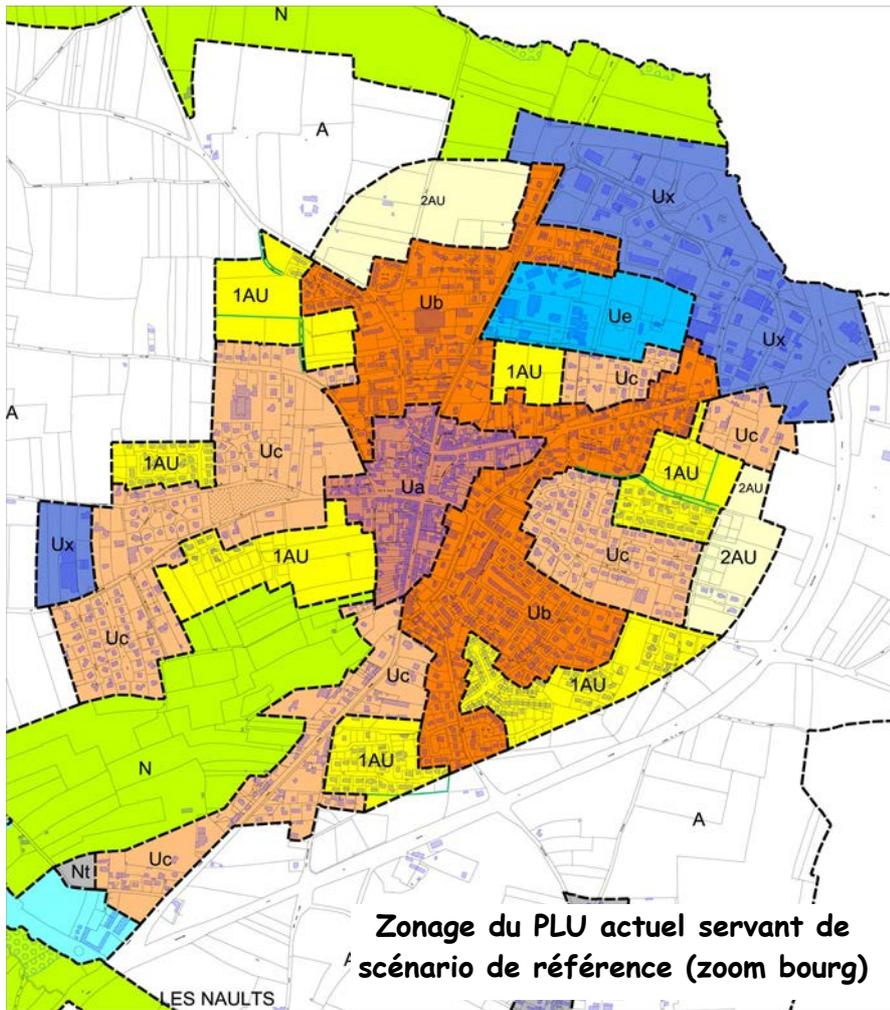
Dans un second temps de présenter le projet définitif proposé par le PLU. Ce projet s'est construit notamment en réponse aux incidences négatives mises en évidence dans la première partie concernant l'application du PLU actuel. A ce titre il convient de préciser que le nouveau projet peut être proposé pour des raisons autres qu'environnementales. Des motifs tels que la recherche d'une meilleure adéquation du projet avec les objectifs et enjeux à caractères urbains, démographiques, économiques, infrastructurels peuvent conduire en effet à l'évolution notable ou bien marginale du projet préliminaire. Ces évolutions feront l'objet du même processus d'évaluation.

Dans un troisième temps, au terme de la définition progressive du projet,

- Seront cernées les incidences résiduelles du projet sur l'environnement,
- Seront élaborées les mesures compensatoires à ces incidences. Ces mesures compensatoires peuvent être diverses :
 - Mesures réglementaires : limitation des droits à construire, des motifs de construction ou d'usage des sols, protection d'éléments singuliers du paysage au titre des EBC ou de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme, délimitation du zonage....
 - Mise en place de projets : restauration d'espaces sensibles altérés, transfert en zone naturelle de zones initialement classées en zones urbaines ou à urbaniser, plantation....

Le présent chapitre consiste donc à analyser les incidences du projet sur l'environnement, en les comparant par thème aux incidences qui seraient induites par un scénario servant de référence, à savoir l'application du PLU actuel. Ce scénario au fil de l'eau prolonge les modalités actuelles du développement urbain sur les bases du PLU actuel, qui offre encore des possibilités de développement notamment par extension d'urbanisation.

Un tableau de synthèse en fin de chapitre définit des indicateurs de suivi selon les thèmes abordés, permettant à la collectivité de mesurer l'efficacité des dispositions prises en matière de préservation de l'environnement.



Ce sont les options de développement inscrites au PLU actuel qui vont servir de base à la formulation d'un projet urbain préliminaire pour cette évaluation environnementale. Ce projet préliminaire conserve donc les mêmes options en terme de développement spatial et les mêmes caractéristiques réglementaires.

*** Impacts sur la consommation d'espace :**

Parmi les 46,3 hectares de zones d'urbanisation futures inscrites au plan de zonage du PLU approuvé en 2007 , 28,4 ha (61%) ont déjà fait l'objet d'une urbanisation. Il reste précisément **17,9 hectares** de secteurs non urbanisés zonés en 1AU ou 2AU, intégralement destinés à de l'habitat. Ces espaces dépassent largement les besoins de développement de la commune pour les 8 prochaines années.

Au delà des superficies potentiellement urbanisées, il convient aussi d'analyser le type d'urbanisme pouvant être produit sur la base du projet du PLU actuel. Même si les opérations ont tendance à se densifier, la collectivité n'aurait pas les outils nécessaires dans son document d'urbanisme actuel pour mieux organiser le développement urbain au sein de son aire agglomérée, et limiter la pression foncière qui peut s'appliquer aux terres non urbanisées classées en zone AU sur la commune. En appliquant le ratio de **13,4 logements/ha** (ratio moyen observé dans les opérations de logements sur Bréhal depuis 10 ans) sur les **17,9 ha encore disponibles**, l'urbanisation de l'ensemble de ces réserves foncières permettrait la production de **239 logements**. Ce potentiel est nettement supérieur au besoin des **132 logements** nécessaires en plus des 140 logements potentiels en densification et en dent creuse.

Enfin, la production globale de logements doit être analysée selon l'équilibre entre extension d'urbanisation et renouvellement urbain. Le PLU actuel offre deux réglementations distinctes en zone urbaine,

- la zone UC permet une densification satisfaisante dans le cœur de bourg (implantation à l'alignement, hauteur maximale équivalente à R+2+C), avec une réglementation sur l'aspect extérieur adaptée à cet espace de grande valeur patrimoniale en terme d'architecture et de paysage.
- les zones UB et UC sont plus strictes en terme de droit à construire (hauteur maximale limitée à R+1+C, emprise au sol maximale fixée respectivement à 80% et 60 % de la parcelle), cette réglementation favorise le modèle pavillonnaire qui peut s'avérer consommateur d'espace (retrait des constructions potentiellement important par rapport aux voies).

*** Impacts en terme de risque naturel :**

Les études produites sur le risque de submersion sont postérieures à l'élaboration du PLU actuel, ce dernier ne prévoit donc pas de mesures spécifiques pour se prémunir contre ce risque. Le zonage actuel ne prévoit pas d'extensions urbaines sur ces espaces à risque, une simple procédure de modification serait donc suffisante pour prendre des mesures de protection sur le quartier de Saint-Martin de Bréhal, ce critère n'est donc pas discriminant par rapport au projet de PLU

Concernant le risque d'inondation, la prolongation dans le temps du mode de développement urbain de Bréhal peut amener à une imperméabilisation des sols encore diffuse, pouvant échapper aux solutions compensatrices liées à l'application de la loi sur l'eau.

*** Impacts sur les milieux naturels, biodiversité et paysages**

La prise en compte des espaces naturels littoraux est assez protectrice dans le PLU actuel, délimitant une grande part de ces espaces littoraux en espaces remarquable (zone Nr) ou en espace naturel plus classique (zone N). La situation est aussi relativement satisfaisante sur les deux cours de la commune protégé par en zone N. La richesse écologique de Bréhal réside toutefois aussi dans sa trame bocagère et son réseau hydrographique bordé par de nombreuses

zones humides. Or, ces éléments naturels ne sont pas suffisamment préservés dans le cadre du PLU actuel : certaines zones humides sont en zone agricole et la trame bocagère est très peu préservée.

*** Transports, déplacements et nuisances sonores :**

L'analyse de la localisation des zones de développement indique que la très grande majorité de ces secteurs se situent en périphérie du bourg, à l'exception d'une zone 2AU sur le secteur de la Sablonnière. On peut donc conclure que la grande majorité des constructions futures se situent à proximité immédiate du centre-ville, raccourcissant les distances au centre, favorisant l'intermodalité (rabattement à pied ou à vélo vers des solutions de transports en commun et de co-voiturage) et limitant ainsi les besoins de déplacements automobiles. Le PLU doit toutefois prendre des dispositions concrètes pour faciliter le recours aux modes de déplacements doux, ce qui ne figure pas dans l'ensemble des zones d'urbanisation future.

*** Climat, énergie et qualité de l'air :**

Dans un document de planification urbaine, ces points concernent essentiellement l'accueil d'habitants (nécessitant la création de nouveaux logements par réhabilitation, changement de destination ou construction neuve, en formes individuelles ou collectives), d'activités économiques, d'équipements / services pour répondre à ces besoins actuels ou futurs, et les déplacements motorisés qui leur sont liés.

Les points précédents ont permis de mesurer l'importance des futures polarités urbaines potentielles, et leur proximité par rapport au centre-bourg de Bréhal (à l'exception de la zone Au à proximité de la Sablonnière). Cette proximité des secteurs permet de limiter les incidences défavorables en matière de circulation automobile, et donc de pollution générée.

*** Ressource en eau :**

Le projet de développement porté par le PLU et le règlement qui l'accompagne, ne fixent pas de mesures suffisamment fortes en matière de limitation de l'étalement urbain, ce qui aura des incidences sur le ruissellement des eaux pluviales et sur la qualité des eaux de surfaces. Le règlement ne fixe pas de principes permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et de favoriser l'infiltration des eaux de pluies.

Concernant la préservation du réseau hydrographique, les limites du PLU en la matière ont été détaillées dans le chapitre précédent.

Enfin, le développement relativement compact permis par le PLU permet de limiter les besoins de prolongation des réseaux d'assainissement, dont le coût doit être supporté par la collectivité.

4.3. Analyse multithématique des incidences du projet de PLU sur l'environnement

4.3.1. La consommation de l'espace

4.3.1.1 Enjeux communaux et objectifs du PLU

La commune de Bréhal a connu une croissance urbaine très importante au court de la moitié du 20^{ème} siècle, induisant une extension importante de ses aires agglomérées en lien avec une forte croissance démographique.

Cette croissance urbaine s'est principalement concentrée autour des agglomérations du bourg de Bréal et de Saint-Martin-de-Bréhal, cette dernière connaissant une forte extension sur les décennies 60 et 70 en accompagnement du développement du tourisme balnéaire sur la côte ouest de la Manche. Au cœur de la commune, le développement de l'urbanisation a induit la formation de continuums urbains par absorption successive des hameaux anciens qui ponctuaient initialement le centre de la commune. Depuis quelques années, le développement s'est recentré sur le bourg de Bréhal, permettant un rééquilibrage territorial par rapport à Saint-Martin de Bréhal.

L'analyse de la consommation foncière sur les 10 dernières années montre la consommation de **25,39 ha** dont **20,40 ha** pour l'habitat, pour une production de **260** logements.

A ce jour il existe encore **17,9 hectares** de secteurs non urbanisés zonés en 1AU ou 2AU au PLU actuel, intégralement destinés à l'habitat.

Scénario tendanciel : Même si les opérations ont tendance à se densifier, la collectivité n'aurait pas les outils nécessaires dans son PLU actuel pour mieux organiser le développement urbain au sein de son aire agglomérée, et limiter la pression foncière qui peut s'appliquer aujourd'hui aux terres libres classées en zone AU. Ainsi, sans mise en œuvre du PLU, les tendances observées actuellement se prolongeront, sans maîtrise suffisante par la collectivité.

Rappel des orientations du nouveau PLU

Le PLU inscrit un développement affirmant une **politique active en matière de gestion économe de l'espace** avec :

1. Le maintien des équilibres actuels entre territoire rural et espaces agglomérés. Le bourg de Bréhal sera donc le support majeur du projet de croissance démographique et du développement des activités, des services et des équipements publics. L'offre d'habitat sera concentrée dans les deux aires agglomérées et limitée sur le reste du territoire afin de maintenir les équilibres actuels et ne pas contraindre l'activité agricole.

2. Un développement équilibré et concentrique de l'agglomération en optant pour une utilisation des espaces creux et enclaves présents dans le tissu urbanisé, et en favorisant la proximité avec les commerces, les services, les équipements et le centre qui en concentre une grande partie.

La quasi intégralité des nouveaux logements seront réalisés à l'intérieur d'opérations d'ensemble déjà viabilisée ou qui seront régies par des **orientations d'aménagement et de programmation.**

3. Pour le développement de l'habitat, un objectif de densité minimale à l'intérieur des opérations d'ensemble de l'ordre de 18 ou 20 logements par hectare alors que la densité moyenne observée a été de 13,4 logements par hectare ces 10 dernières années.

Sur ce point, le PLU est parfaitement compatible avec le SCOT (DOO) qui affirme les volontés de :

- De stopper le « mitage » dans l'espace rural
- De chercher à tirer au mieux parti des potentialités du tissu urbain existant avant de promouvoir l'aménagement de nouveaux quartiers sur des espaces naturels ou agricoles
- De limiter la superficie des extensions urbaines, notamment en direction des espaces naturels à préserver.

Pour le développement **de l'urbanisation liée aux activités économiques**, le PLU propose une évolution maîtrisée des secteurs d'activités du Clos des Mares, avec l'intégration d'une extension de la **zone d'activités de 2,2 ha** sur sa façade Ouest.

Pour le développement **de l'urbanisation liée aux équipements publics et collectifs**, le PLU propose une évolution maîtrisée des zones existantes avec une zone de 1,1 ha en entrée de Saint-Martin-de-Bréal destinée à l'implantation d'équipements communaux aux communautaires répondant aux besoins de ce secteur (par exemple parking, port à sec...).

PLU -- zone **1AUh** = 5,0 ha // zones à dominante habitat

PLU -- zone **2AU** = 2,8 ha // réserve foncière destinée à l'habitat

PLU -- zone **1AUx et 1AUxp** = 2,5 ha // zones dédiées aux activités économiques

4.3.1.2. Impact du développement urbain permis par le PLU et mesures d'évitement, de réduction et de compensation

Impact potentiel initial
<p>Les incidences négatives potentielles dans le domaine de la consommation foncière sont naturellement directement induites par le classement de terrains non urbanisés en secteur de projets, principalement en zone d'urbanisation future AU.</p> <p>Dans le cadre du nouveau PLU, la consommation d'espaces non urbanisés est nettement réduite et mieux maîtrisée que le scénario tendanciel (13,51 ha, soit 1,69 ha par an, contre 2,08 ha/an réalisé sur la commune entre 2011 et 2021).</p> <p>Au delà des secteurs de projets classés en zone AU, la pression induite sur les espaces agricoles est <u>très limitée</u> : le règlement autorise en effet des évolutions des constructions existantes (rénovation, changement de destination), mais n'autorise pas de constructions nouvelles dans les dents creuses des hameaux.</p>
Mesures d'évitements
<p>- Réflexion et planification urbaine à long terme en prenant en compte les équilibres territoriaux actuels, la protection des sites naturels et des paysages (préservation de la trame verte et bleue) et l'espace accueillant les activités agricoles. Cette disposition s'accompagne réglementairement par la définition de <u>zones inconstructibles ou peu constructibles</u> (zones N, NL, Nr, A Et AL) représentant 77 % de la surface totale du territoire.</p> <p>- Mobilisation des logements vacants et des capacités de densification : Le nouveau PLU fixe comme objectif de réduire la vacance de 15% sur les 8 prochaines années, soit un passage de 179 à 150 logements vacants. Pour le renouvellement urbain, le PLU identifie un potentiel de construction au sein des deux agglomérations de 107 nouveaux logements sur des terrain libres (97 sites), et de 33 logements sur des terrains peu denses , soit un potentiel total de 140 logements.</p> <p>- Limitation de l'étalement urbain : un développement urbain concentré autour de l'agglomération principale (notamment pour l'habitat) assuré par des projets d'ensemble encadrés par des OAP, et par l'optimisation des espaces creux et enclavés présents dans le tissu urbanisé.</p> <p>- Limitation de la temporalité du projet : le projet urbain a été réfléchi sur une durée de 12 ans pour garantir sa cohérence ; mais seules les 8 premières années ont été traduites dans les pièces réglementaires pour tenir compte de l'entrée en vigueur du futur PLUi, qui sera en capacité de réinterroger ce projet urbain et de l'amender.</p> <p>- Des développements urbains diffus très limités : le nouveau PLU prévoit en effet le déclassement des hameaux permettant initialement quelques constructions dans les dents creuses, mais aussi le retrait de</p>

zones de développement situés à la périphérie du bourg de Bréhal.

- Les évolutions réglementaires visent à permettre une densification maîtrisée des espaces urbains, notamment selon leur sensibilité vis à vis du littoral ou leur proximité avec les cœurs de bourgs. Cette densification est favorisée en terme d'emprise au sol et limitée en terme de hauteur, pour ne pas modifier trop fortement le paysage urbain actuel.

Ces différentes mesures permettent ainsi de réduire l'impact négatif induit par la consommation d'espaces agricoles et naturel. Le zonage permet un développement de l'agglomération avec une **consommation annuelle moyenne en extension urbaine de 1,24 ha pour l'habitat** si l'on tient compte de la durée d'application estimée à 8 ans pour le PLU. Cette consommation est inférieure à celle observée ces 10 dernières années sur la base du PLU actuel (1,71 ha par an), et se réalise sous la forme d'opérations urbaines plus denses, via les densités minimales fixées dans les OAP (18 ou 20 logements/ha)

Mesures de réduction

Le projet de développement traduit dans le PLU s'inscrit dans une logique de renforcement de la commune comme pôle urbain structurant du territoire nord de GTM, en permettant un développement de l'habitat plus structuré et plus dense que par le passé.

La prise en compte du développement durable dans le PLU de Bréhal a exigé une analyse la plus complète possible des sites dédiés au développement urbain et des projets qui y sont envisagés, pour révéler à la fois les contraintes et richesses de chacun, et permettre de choisir l'emplacement le moins impactant sur les espaces agro-naturels de la commune.

Le PLU insiste sur la nécessité d'un renouvellement urbain de qualité, qui permette, tout en densifiant, une amélioration de la qualité de vie urbaine. Il conviendra de rester très vigilant dans son application pour garantir la qualité de ces opérations. Ce renouvellement urbain a été maîtrisé sur le secteur de Saint-Martin de Bréhal, au regard des contraintes liées au risque de submersion marine.

Les incidences négatives induites par le développement urbain seront en partie limitées par le mode de développement urbain inscrit dans le PADD et traduit dans les documents réglementaires. **Les orientations d'aménagement et de programmation** sont une première réponse qui doivent ensuite voir une traduction opérationnelle de leurs objectifs lorsque les projets d'urbanisation naîtront : densités, diversité des formes urbaines, renforcement de la trame verte, déplacements doux,...

Mesures de compensation

Le PLU ne définit pas de mesures spécifiques permettant de compenser les incidences de la consommation foncière, il cherche à réduire au maximum ses impacts comme démontré précédemment.

Synthèse

La mise en œuvre du PLU est de nature à contrecarrer fortement le scénario tendanciel observé depuis plusieurs années sur le territoire (urbanisation importante mais souvent de faible densité), à protéger les équilibres territoriaux actuels et à maîtriser la consommation d'espace agricole et naturel sur la commune. L'optimisation des capacités de densification dans les deux aires agglomérées et notamment dans le bourg permettent tout d'abord de produire 169 logements sans consommation d'espaces naturels ou agricole (29 logements au sein des logements vacants actuels, 33 logements par densification de terrains déjà bâtis et 107 logements en dents creuses). Ce potentiel total de 169 logements représente exactement la moitié des besoins totaux de nouveau logements.

A l'intérieur et en continuité de l'aire agglomérée, l'orientation d'un mode de développement tourné vers des opérations d'urbanisme globale avec une densité minimale de 18 à 20 logements/ha, permettra de consommer moins d'espace comparativement à la logique de développement inscrite dans le PLU actuel.

4.3.2. Les risques

4.3.2.1. Enjeux communaux et objectifs du PLU

Bréhal est soumis à trois risques naturels particuliers :

- risque de submersion marine impactant les abords du havre de la Vanlée jusqu'aux limites de l'agglomération de Saint-Martin de Bréhal d'une part, et des hameaux anciens implantés en rive est du havre d'autre part.
- risque d'inondation identifié le long des ruisseaux de la Vanlée et du Pont de Bois.
- risque de remontée de nappe phréatique qui concerne une grande partie des espaces urbanisés de la commune.

Scénario tendanciel :

Les informations sur le risque de submersion sont postérieures à l'élaboration du PLU actuel de Bréhal, ce dernier ne prévoyait donc pas de mesures spécifiques pour se prémunir contre ce risque. Pour autant, ce dernier classe en zone naturelle ou agricole une très grande majorité des secteurs concernés par ce risque de submersion, ce qui limite la réalisation de nouvelles constructions qui pourraient par la suite être exposées à ce risque.

Concernant le risque d'inondation notamment lié au réseau d'eaux pluviales, la prolongation dans le temps d'un mode de développement urbain de Bréhal insuffisamment organisé (opérations avec des parcelles en drapeau) peut amener à une imperméabilisation des sols encore très diffuse, échappant aux solutions compensatrices liées à l'application de la loi sur l'eau.

Enfin, le risque de remontée de nappe n'était pas pris en compte dans le PLU actuel.

Rappel des orientations du nouveau PLU

Le nouveau PLU intègre les cartographies de risque (inondation, submersion et remontée de nappe) transmises par les services de l'Etat par des zonages d'inconstructibilité ou une réglementation spécifique dans les zones constructibles. Le nouveau projet n'inscrit donc pas de nouvelles zones de développement dans ces espaces, en privilégiant le bourg de Bréhal qui n'est pas concerné par les risques liés à la proximité avec le rivage. Sur les zones de risques liées à la submersion ou aux remontées de nappes, le nouveau PLU intègre des annexes spécifiques qui encadrent les possibilités de construire avec des règles précises issues des recommandations des services de l'Etat.

Au delà de ces mesures concrètes sur les zones de fort risque, le nouveau PLU propose, au travers des outils mis à sa disposition, de préserver la trame bleue (protection de la ressource en eau) : les fonds de vallons, les cours d'eau et les zones humides, ce qui limite les risques d'inondations dans l'espace rural ou aux exutoires des cours d'eau.

Pour l'agglomération, le PLU cherche aussi au travers d'un modèle de développement davantage tourné vers les opérations d'ensemble à avoir une approche raisonnée et intégrée de la gestion des eaux pluviales.

4.3.2.2. Impact du développement urbain permis par le PLU et mesures d'évitement, de réduction et de compensation :

Impact potentiel initial
<p>Le projet de développement porté par le PLU peut avoir deux incidences sur l'impact des risques naturels sur le territoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'augmentation du degré d'exposition des personnes et des biens à ce risque, en autorisant le développement de projet dans des espaces soumis à ce risque ou susceptibles de l'être dans les années futurs. - l'aggravation de la situation actuelle en augmentant l'intensité des événements naturels générant ces risques. L'imperméabilisation des sols et l'infiltration moins naturelle des eaux pluviales, liées aux constructions nouvelles et aux infrastructures nécessaires pour les desservir, peut induire une augmentation des vitesses d'écoulement, diminution des temps de concentration, et une augmentation des débits ruisselés.

Mesures d'évitements
<p>Par les choix opérés en matière de répartition des nouveaux projets d'habitat, le PLU s'adapte à la présence du risque de submersion marine sur une partie de Saint-Martin de Bréhal. Le développement urbain recentré autour du bourg, et l'identification de quelques secteurs de densification sur des sites de Saint-Martin de Bréhal non impactés par le risque de submersion sont des choix opérés en amont des réflexions au regard de la nécessaire prise en compte de ce risque.</p> <p>Concernant le risque de submersion, le PLU conserve un classement en zone naturelle inconstructible sur les zones de risques, principalement en continuité de Saint-Martin de Bréhal, et étend les zones naturelles N en rive Est du havre de la Vanlée. Le PLU intègre aussi en axe une cartographie du degré de risque lié à la côte altimétrique des terrains à proximité du littoral et du havre, et détermine une réglementation spécifique en fonction de l'intensité du risque, imposant par exemple la réalisation d'un niveau refuge dans les constructions.</p> <p>Concernant la prise en compte du risque d'inondation, le PLU établit une inconstructibilité stricte (zone N) à l'intérieur des potentielles zones d'expansion des crues le long des cours d'eau mais aussi au delà : limites étendues aux zones de protection de la biodiversité, zones N pour les secteurs de zones humides situées en tête de bassin versant,...</p> <p>Concernant la gestion des eaux pluviales, le PLU agit tout d'abord par la limitation de l'étalement urbain : un développement urbain concentré autour de l'agglomération de Bréhal (notamment pour l'habitat) assuré en grande partie dans des opérations d'urbanisme d'ensemble qui seront soumises aux dispositions de la loi sur l'eau. Des ouvrages pourront être réalisés pour infiltrer l'eau sur place et réguler/ralentir les ruissellements et restituer au milieu naturel un débit équivalent à la situation avant urbanisation.</p> <p>Le règlement définit aussi des recommandations de nature à limiter l'imperméabilisation des sols et le recours à une gestion alternative des eaux pluviales (Art.4 – Desserte par les réseaux des zones U et AU). Le PLU intègre aussi des principes de gestion alternative des eaux pluviales inscrits dans les orientations d'aménagement et de programmation et dans les annexes sanitaires.</p>
Mesures de réduction
<p>Concernant les eaux pluviales, la mise en place de bassins de rétention ou de tout autre dispositif de nature à retarder les effets du ruissellement et réduire les pollutions éventuelles dans les zones sera éventuellement obligatoire selon les critères d'application de la Loi sur l'Eau. Ces bassins auront pour avantage d'écrêter les crues et de permettre la décantation des eaux de ruissellement. D'autres mesures minimales seront prises en l'absence de ce type d'ouvrage, notamment en favorisant l'infiltration et en limitant l'imperméabilisation des sols.</p> <p>Ceci devrait compenser les effets du ruissellement vers les zones avales des projets au sein de l'agglomération.</p>
Mesures de compensation
<p>Le PLU ne définit pas de mesures spécifiques permettant de compenser les incidences liées au projet de développement, il cherche à réduire au maximum ses impacts comme démontré précédemment.</p>

Synthèse
<p>Avant la mise en place de mesures de réduction ou de compensation, on peut considérer que la mise en œuvre du futur Plan Local d'Urbanisme est une étape positive, infléchissant le scénario tendanciel par une meilleure prise en compte du risque de submersion marine, d'inondation ou de remontée de nappe au travers de l'intégration de prescriptions réglementaires spécifiques sur les zones à risque.</p> <p>Concernant plus spécifiquement le risque de submersion, le nouveau PLU bloque toute extension des espaces bordant le rivage et soumis à ce risque, recentrant le développement sur le bourg.</p> <p>Concernant la gestion des eaux pluviales, le développement de Bréhal, recentré sur l'agglomération principale, nécessite de prendre des mesures strictes concernant la gestion des eaux pluviales, au regard des objectifs de densités affichés. Malgré ces différentes dispositions, le développement urbain qui sera généré par l'application du PLU aura un impact négatif sur ce volet, qui reste toutefois limité par une maîtrise des eaux pluviales sur le principal projet de développement du bourg, à savoir la ZAC de la Chénée.</p>

4.3.3. Milieux naturels, biodiversité et paysages

4.3.3.1. Enjeux communaux et objectifs du PLU

Sur le littoral de la Manche et notamment sur ses communes les plus développées, les sites naturels, au même titre que les espaces agricoles, peuvent être concernés par une pression urbaine de plus en plus importante.

L'urbanisation résidentielle et économique et le développement de l'attractivité touristique ont souvent une incidence sur les conditions écologiques, le maintien de la biodiversité propre aux espaces notamment littoraux ainsi que sur la structure constitutive des paysages locaux.

Face aux pressions et aux conflits d'usages (urbanisation croissante, aménagement d'infrastructures routières, fréquentation touristique,...), les milieux dits « ordinaires » (bocage, berges, ripisylves, mares,...) doivent être préservés tant comme **composantes essentielles du paysage du territoire, que support de biodiversité, et que zones de connexion avec les sites naturels protégés.**

L'enjeu du PLU, sur ce thème de la biodiversité et des paysages, consiste à **préserver la richesse et la diversité biologique des milieux** – ordinaires ou pas - et à conserver les habitats des espèces, en pérennisant les sites faisant déjà l'objet de protection mais également en protégeant les **corridors** liaisonnant ces sites entre-eux.

Aussi, les **paysages** sont le reflet d'une pratique de la gestion des sols par leur « propriétaire » : agriculture, espaces réservés (protection du milieu terrestre, du sous-sol, contre les risques, etc.), espaces urbanisés ou à urbaniser,... dont une partie touche au champ de réglementation du PLU. Les études de diagnostic du PLU ont été l'occasion de s'interroger sur le maintien et/ou l'évolution des espaces. **L'agriculture et les milieux naturels contribuent pour une part importante à la qualité du paysage du territoire, ponctués par une architecture identitaire.**

Dans son pilier environnemental, le PADD affirme la volonté de préserver les milieux naturels et la qualité des paysages qui font l'identité communale qu'ils soient :

- **Liés à la présence de l'eau (trame bleue) : le réseau hydrographique du ruisseau de la Vanlée ou du pont du Bois et leurs différents affluents**, les vallons secondaires, les espaces attenants aux cours d'eau et les zones humides ;
- Liés à la **trame végétale (trame verte)** : haies bocagères sur talus en bord de chemins, petits boisements de feuillus, nombreux taillis accompagnant les pentes des vallons, ripisylve (végétation de bords de cours d'eau composée de saules, d'aulnes, de frênes, de chênes, de petits bois, de peupleraies, ou de haies bocagères), vergers ;
- Liés aux **enjeux de vue et de perception** : silhouette des deux agglomérations, à savoir celle de Saint-Martin de Bréhal perçue depuis le littoral, mais aussi celle du bourg visible depuis la RD 971, traitement des franges urbaines et des nouvelles limites d'urbanisation ; maintien d'une coupure d'urbanisation au nord de Saint-Martin de Bréhal sur le littoral;
- Liés à la simple **présence de l'agriculture** qui assure par les pratiques culturelles le maintien de la qualité du paysage communal (bocage et prairies de pâture) ;
- Liés à la **qualité des architectures** présentes sur le territoire rural et dans le centre-bourg;
- Liés à la **présence de chemins permettant la découverte des sites et paysages** de la commune. Ces chemins seront préservés et prolongés, notamment pour permettre une meilleure connexion au GR 223 qui parcourt le littoral de la commune.

Pour cela, le PLU met en œuvre de manière optimisée différents outils de protection dont certains existaient au PLU actuel, mais sans tenir compte de l'exhaustivité des richesses paysagères et

écologiques du territoire. C'est notamment le cas des outils de protection de la trame boisée qui ne protège qu'une partie des espaces boisés existants. En matière de création nouvelle de mesures de protection, la prise en compte des zones humides représente une évolution majeure par rapport à la prise en compte de la trame bleue dans le PLU actuel.

Sans cela, le **scénario tendanciel** dessinerait un territoire potentiellement soumis à la pression de l'urbanisation diffuse, et à la faiblesse des mesures de protection de la trame verte et bleue limitant la mise en œuvre de la politique communale dans ce domaine.

Le thème de la protection des sites et des paysages est transversal dans la mesure où il résulte bien souvent d'autres thématiques traitées dans le PLU (architecture, maîtrise de l'étalement urbain, gestion des risques,...).

4.3.3.2. Impact du développement urbain permis par le PLU et mesures d'évitement, de réduction et de compensation

Impact potentiel initial
<p>Le projet de développement porté par le PLU peut avoir plusieurs types d'incidences négative sur l'environnement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les projets permettant l'accueil de nouvelles populations et le développement des équipements publics impliquent localement des impacts paysagers. Ceux-ci, même si les projets sont intégrés paysagèrement, vont transformer le paysage existant et le feront évoluer. Il s'agit notamment des secteurs de développement en périphérie de l'agglomération de Bréhal, sur des secteurs au contact avec l'espace rural (secteur de la Chênée au nord ou en périphérie de la VLO à l'est), et configureront de nouvelles limites à la ville. Cet impact reste relativement limité et localisé du fait de la trame verte très dense qui doit donc être préservée au sein des futurs projets. - L'évolution de l'activité agricole peut aussi parfois aboutir à la création de bâtiments ou d'équipements ayant un impact visuel potentiel, même si le règlement y apporte de nombreuses réponses (voir incidences positives de la zone agricole).
Mesures d'évitements
<p>Comme pour les thèmes présentés précédemment, la réflexion et la planification urbaine à long terme inscrite dans le PLU vise à éviter ces impacts négatifs, en préservant les sites naturels et les paysages (préservation de la trame verte et bleue, protection des espaces naturels côtiers) et l'espace accueillant les activités agricoles. Pour rappel, le PLU inscrit des <u>zones inconstructibles ou quasi-inconstructibles</u> (zones N, NL, Nr, A et AL) sur <u>77 % de la surface totale du territoire</u>. Le projet vise aussi à limiter l'étalement urbain, très souvent impactant pour les zones naturelles et la biodiversité.</p> <p>Au delà des dispositions d'ordre générale, le PLU intègre plusieurs mesures visant à éviter les impacts du projet sur les milieux naturels et les paysages :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préservation de manière large des vallées et vallons à l'intérieur de la zone naturelle (zone N), et extension de ces zones de protection aux têtes de bassins versants et aux vallons en amont, possédant fréquemment des zones humides et classés en zone agricole au PLU actuel. Les zones naturelles ainsi définie composent ainsi de vastes corridors qui traversent le territoire communal en connectant le littoral aux espaces terrestres rétro-littoraux. - Protection des haies et arbres isolés identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. En comparaison avec le PLU actuel, le nombre de haies protégées passe de 15 à 238. - Protection des boisements par la mise en place d'EBC. En comparaison avec le PLU actuel, la surface d'espace boisé classé passe de 5,9 ha de bois protégés au titre du paysage à 19,8 ha de bois en EBC. - Mise en valeur des espaces naturels pour des usages récréatifs, permettant ainsi d'éviter un phénomène de déprise agricole. Le PLU intègre ainsi plusieurs emplacements réservés qui permettent de prolonger les chemins vers les espaces naturels bordant les espaces agglomérés. - Maîtrise dans le règlement des conditions de réhabilitation et de changement de destination, notamment sur le territoire rural (zones A, AL, N) : emprise au sol, hauteur, aspects extérieurs,...
Mesures de réduction
<p>Le nouveau PLU de Bréhal est nettement plus protecteur sur ce thème. De façon générale, le PLU propose un projet paysager global avec de nombreuses mesures réglementaires à même de protéger les structures</p>

existantes, tant anthropiques que naturelles, des unités paysagères, les trames bleues et vertes, la constitution de nouvelles limites urbaines cohérentes et intégrées (notamment par les orientations d'aménagement et de programmation), la prise en compte des vues, le traitement qualitatif des limites parcellaires et espaces publics....

A titre d'illustration, une disposition réglementaire spécifique sur le front de mer évite la formation d'un continuum urbain sur le long terme, en imposant le maintien d'espaces de respiration entre les constructions.

Concernant l'intégration paysagère des zones de développement, même si le projet au nord de l'agglomération est encadré par une procédure de ZAC, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement littéral sur ce secteur mais aussi sur ceux entourant le reste du bourg visent à apporter une réponse urbaine et architecturale (répartition des densités bâties, des alignements, des formes, des couleurs et des volumes) ainsi que paysagère (trame bocagère existante à préserver et à reconstituer dans une logique de corridors biologiques, trame d'espaces verts continue à créer, limites avec la campagne à intégrer au paysage par la création d'écrans boisés composés de haies ou de plantes arbustives de caractère bocager,...).

Sur Saint-Martin-de-Bréhal, le long du littoral, un secteur UBL a été spécifiquement créé pour limiter la constructibilité pour tenir compte de la délimitation des espaces proches du rivage.

En ce qui concerne la zone Natura 2000, celle-ci est classée en zone naturelle Nr qui limite très fortement l'implantation de nouvelles constructions et qui s'étend même au-delà de la délimitation géographique de la zone Natura 2000 pour également prendre en compte la ZNIEFF et le site classé.

Sur les secteurs destinés à accueillir des projets d'aménagement ou de constructions nouvelles, le PLU prend ainsi différentes dispositions qui peuvent se combiner pour accompagner ces projets et atténuer leurs impacts potentiels :

- Des **orientations d'aménagement et de programmation** appliquées sur chaque zone d'urbanisation future définissent des mesures visant à préserver et reconstituer la trame bocagère, et pour les principaux sites de gérer de manière alternative et intégrée les eaux pluviales.
- Le règlement intègre de nouvelles règles dans les zones agricoles et naturelles pour permettre une meilleure intégration du bâti (aspects extérieurs des constructions et de leur environnement)
- L'**article 13** réglemente le traitement des espaces libres et des plantations en précisant le principe de préservation des haies, boisements et arbres isolés, ainsi que les exigences en matière de traitement des espaces libres (aménagés en espaces verts de qualité). Ce règlement concerne principalement les zones urbaines et des zones d'urbanisation futures.

Mesures de compensation

Le PLU intègre une mesure de compensation spécifique pour la préservation de la trame boisée. Pour les éventuelles suppressions des haies protégées au règlement, le PLU permettra en effet de demander que les linéaires ou surfaces arasées fassent l'objet d'une action de replantation dans le contexte géographique proche, d'une haie ou d'un boisement de même nature, et d'une longueur ou surface équivalente.

Synthèse

Sur les thèmes des milieux naturels, de la biodiversité et des paysages, on peut considérer la mise en œuvre du nouveau Plan Local d'Urbanisme de Bréhal comme positive sur certains points, améliorant la situation actuelle considérant que la commune ne dispose pas d'outils réglementaires adaptés à la réalité des sites pour la maîtrise de son urbanisation, la protection des milieux naturels et des paysages (trames verte et bleue), et l'édition de prescriptions architecturales et paysagères pouvant être imposées à tous projets d'urbanisme, de construction ou de réhabilitation.

Par le projet de développement potentiellement induit par sa mise en œuvre, le PLU aura toutefois des incidences négatives par la modification des paysages et des espaces naturels concernés par les opérations d'aménagement. Le PLU détermine de nombreuses mesures visant à garantir une bonne intégration des futurs projets dans leur cadre paysager et naturel, notamment par la définition d'OAP sur ce thème.

4.3.4. Transports, déplacements et nuisances sonores

4.3.4.1. Enjeux communaux et objectifs du PLU

A la fois pôle urbain proposant emplois, commerces et services et commune péri-urbaine en interaction avec le reste de l'agglomération Granvillaise pour les navettes domicile-travail, Bréhal présente un profil de territoire particulier au regard des enjeux de déplacements :

- Besoins de migrations quotidiennes vers l'extérieur pour les populations résidentes
- Besoins de migrations vers l'intérieur liée à l'offre d'emplois, de commerces et de services.
- Besoins de déplacements locaux pour une population implantée sur l'aire agglomérée de Bréhal , problématique de trafics ponctuelle en période estivale, sécurité des piétons,...
- Besoins de déplacements pour les foyers situés en périphérie de l'agglomération, ou dans les écarts et hameaux.

Scénario tendanciel : comme présenté ci-avant, sans mise en œuvre du PLU, les tendances observées de diffusion de l'offre de logements et d'activités en périphérie de l'agglomération se prolongeront, avec une très grande majorité des secteurs de développement situés en périphérie du bourg, à l'exception d'une zone 2AU sur le secteur de la Sablonnière. On peut donc conclure que la grande majorité des constructions futures se situent à proximité immédiate du centre-ville, raccourcissant les distances au centre, favorisant l'intermodalité (rabattement à pied ou à vélo vers des solutions de transports en commun et de co-voiturage) et limitant ainsi les besoins de déplacements automobiles. Le nouveau PLU doit toutefois prendre des dispositions concrètes pour faciliter le recours aux modes de déplacements doux, ce qui ne figure pas dans l'ensemble des zones d'urbanisation future.

Le nouveau PLU permet de **planifier les déplacements sur le long terme** au travers de la localisation et de l'importance des zones de développement, du positionnement des polarités génératrices de flux (équipements, commerces, activités économiques employant de nombreux salariés,...), du tracé indicatif de voiries nouvelles, ou de la mise en place d'un maillage de circulations douces,...

Ce « plan de déplacements » du PLU doit répondre aux objectifs suivants :

- **Favoriser les modes de déplacements doux, propres et peu nuisants** : maillage lisible et efficace des liaisons, continuités, confort des itinéraires, partage de la voirie. Dans ce cadre, il faut intégrer **la place du vélo, moyen de déplacement tout à fait adapté à la taille de l'agglomération et de la commune Bréhalaise**. Le PLU permet de créer des liaisons douces qui serviront à la fois aux usages de déplacements quotidiens ainsi qu'aux activités de randonnées et de promenade. Pour cela, la collectivité prévoit des **itinéraires de promenade** en réutilisant les anciens chemins creux existants, et d'assurer un bouclage à l'intérieur des agglomérations, avec les itinéraires de randonnées existants.
- Optimiser les réseaux existants et **dimensionner la voirie en fonction des usages**. L'analyse des opérations d'urbanisme réalisées depuis 15 ans indique que ce critère est parfois sur-consommateur d'espace.
- **Limiter la circulation de transit dans la traversée de l'agglomération**. Le projet propose de s'appuyer sur des voies de circulation périphériques au centre-ville existantes ou à créer pour mieux répartir les flux et éviter une circulation de transit local inutile dans le centre-ville, afin d'améliorer les conditions d'accueil des usagers fréquentant ses commerces et ses équipements.
- Limiter les impasses, **ne pas enclaver les futurs quartiers et anticiper la desserte routière à plus long terme**.

- Maîtriser les consommations spatiales et travailler **la compacité urbaine, pour construire une ville à l'échelle du piéton.**

A Bréhal, **les nuisances sonores** sont avant tout liées aux transports terrestres (classement de la RD 971 en voie bruyante de catégorie 3, de la Rd 13 en catégorie 4). Le projet de développement ne vise pas à renforcer l'urbanisation le long de la RD 971 qui longe l'agglomération de Bréhal (maintien d'un recul non urbanisé de 100 m), pour ne pas augmenter le nombre de logements exposés à cette nuisance.

4.3.4.2. Impact du développement urbain permis par le PLU et mesures d'évitement, de réduction et de compensation

Impact potentiel initial
L'augmentation de la population, et la création de zones d'urbanisation nouvelles sont une source potentielle d'augmentation des contraintes et des nuisances en terme de déplacement (qualité de l'air, bruit, congestion routière, sécurité pour le piéton).. Le projet vise à limiter ces incidences, en centrant ces zones de projet autour de l'agglomération, et en les imitant fortement sur le territoire rural.
Mesures d'évitements
L'organisation spatiale du territoire issue de l'application du PLU vise à maîtriser les consommations spatiales et travailler la compacité urbaine . Cette disposition est de nature à ne pas accroître de manière trop forte les besoins de déplacements par le raccourcissement des distances vers le centre-bourg, les équipements, services, commerces ou les pôles d'emplois présents sur la commune. A ce titre, il s'agit d'une amélioration par rapport au scénario tendanciel. L'application du PLU n'amènera pas à exposer les personnes à de forts niveaux de bruit. La majorité des zones de développement ne sont en effet pas positionnés dans les marges de recul phonique le long des axes routiers principaux. Une marge recul est déterminée de part et d'autre des routes départementales en dehors des espaces déjà urbanisés, pour conserver un gabarit suffisant permettant des aménagements ultérieurs (piste cyclable par exemple).
Mesures de réduction
Les outils du PLU que sont les orientations d'aménagement et de programmation associées aux emplacements réservés constituent un plan de déplacement cohérent répartissant de manière homogène les flux et encourageant un report vers des modes doux (liaisons piéton-cycles) : <ul style="list-style-type: none"> . préservation et programmation de nombreuses liaisons piétons-cycles qui serviront à la fois aux usages de déplacements quotidiens ainsi qu'aux activités de randonnées et de promenade. Dans les zones d'urbanisation futures, itinéraires continus et sécurisés permettant de mettre en lien le centre-ville, les activités, les équipements publics (écoles, pôle sportif, équipements de loisirs), les commerces, les secteurs d'habitat, et la ligne de car. . optimisation des réseaux routiers existants et redimensionnement en fonction des usages. Le projet d'urbanisation au nord de l'agglomération (ZAC de la Chênée) sera l'occasion de créer de nouveaux axes structurants sur le long terme pour améliorer et sécurisé les conditions de circulation, notamment dans le coeur de bourg. . limitation des impasses, désenclavement des quartiers et anticipation des dessertes routières à plus long terme pour ne pas accroître les distances parcourues (cf orientations d'aménagement) . normes de stationnement dans le règlement pour la création de parking pour les vélos dans les logements collectifs et les immeubles tertiaires.
Mesures de compensation
Le PLU, au regard des dispositions évoquées ci-avant, aura des effets globalement positifs sur les déplacements. Aucune mesure n'est donc envisagée.

Synthèse

Le projet de développement de Bréhal, notamment la construction de nouveaux logements, a plusieurs effets cumulés :

- Maintien, sans accroissement des besoins de déplacements sur le territoire rural
- Accroissement des besoins de déplacements dans et depuis le centre-bourg de Bréhal pour lequel le PLU propose des solutions de report de la voiture individuelle vers des modes doux ou alternatifs. La récente création d'une liaison douce structurante entre les deux agglomérations est aussi une réponse favorable aux besoins de mobilité douce.
- Amélioration des conditions de transits à l'intérieur de l'agglomération, notamment par le renforcement des itinéraires alternatifs au passage par le cœur de ville.

Au final, en considérant le cumul de ces trois points, la mise en œuvre du PLU aura une incidence neutre pour le territoire de Bréhal, puisque l'augmentation limitée des flux de déplacements liée à l'apport de nouvelles populations sera compensée par la mise en place d'aménagement bénéficiant à tous les habitants et améliorant les conditions actuelles de circulation.

4.3.5. Climat, énergie et qualité de l'air

4.3.5.1. Enjeux communaux et objectifs du PLU

Le PLU de Bréhal souhaite répondre aux enjeux climat, énergie et qualité de l'air posés à notre société. Les objectifs attachés au PLU sont :

- la réduction de la consommation énergétique des constructions existantes et nouvelles : sobriété énergétique et efficacité des systèmes afin de prévenir des émissions de gaz à effet de serre et d'économiser les ressources fossiles,
- la production énergétique à partir de sources renouvelables,
- la diminution des obligations de déplacements automobiles pour un report vers des modes doux, et collectifs si l'offre existe.
- L'atténuation du phénomène d'îlots de chaleur urbain.

Dans le nouveau document de planification de Bréhal, ces points touchent essentiellement l'accueil d'habitants (nécessitant la création de nouveaux logements par réhabilitation, changement de destination ou construction neuve, en formes individuelles ou collectives), d'activités économiques, d'équipements / services pour répondre à ces besoins actuels ou futurs, et les déplacements motorisés qui y sont liés.

Concernant la qualité de l'air, la proximité du littoral confère à la commune un air de bonne qualité. Sur ce point, les réponses apportés par le PLU tiennent davantage aux objectifs affichés en matière de **déplacements sur le long terme** : localisation et importance des zones de développement, positionnement des polarités génératrices de flux (équipements, commerces, activités économiques employant de nombreux salariés,...), tracé des voiries nouvelles, mise en place d'un maillage de circulations douces,...

Concernant le Climat, les différentes études internationales et nationales démontrent un dérèglement climatique avec notamment une hausse des températures qui devrait s'aggraver en milieu urbanisé avec le phénomène d'îlot de chaleur urbain.

4.3.5.2. Impact du développement urbain permis par le PLU et mesures d'évitement, de réduction et de compensation

Impact potentiel initial
<p>L'augmentation du trafic routier liée à l'aménagement des différentes zones d'urbanisation futures sera à l'origine d'une augmentation des émissions polluantes dues aux gaz d'échappement, ce qui entraînera une dégradation de la qualité de l'air principalement lors des trajets domicile/travail. Ces émissions constituent la première source de pollution de l'atmosphère, principalement pour les zones urbaines.</p> <p>L'aménagement de nouveaux logements qui seront chauffés, va aussi entraîner une émission de gaz. La production d'énergie est la seconde source de pollution pour l'atmosphère.</p> <p>Les hausses de températures liées au dérèglement climatique devraient s'accroître encore davantage dans les zones urbanisées existantes et futures.</p> <p>Néanmoins, les cibles environnementales du PLU permettront de réduire ces émissions au travers d'actions concrètes en matière de déplacements, visant à réduire l'utilisation de la voiture et, en matière de performances énergétiques des bâtiments neufs (équipements, logements) soumis à l'application de la réglementation thermique (RE 2020 - bâtiment passif + recours aux énergies renouvelables).</p>
Mesures d'évitements
<p>L'organisation spatiale du territoire issue de l'application du PLU vise à maîtriser les consommations spatiales et travailler la compacité urbaine. Cette disposition est de nature à ne pas accroître de manière trop forte les besoins de déplacements par la maîtrise des distances entre les secteurs de projet et le centre-bourg, les équipements, services, commerces ou les pôles d'emplois présents sur la commune. Le projet de développement a aussi été déterminé en fonction de l'accessibilité au réseau de car qui dessert le bourg et permet de rejoindre Granville ou Coutances.</p> <p>- Les outils du PLU que sont les orientations d'aménagement et de programmation associées aux emplacements réservés constituent un plan de déplacement cohérent répartissant de manière homogène</p>

les flux et encourageant un report vers des modes doux (liaisons piéton-cycles) et les transports en communs :

- . **préservation et programmation de liaisons douces** qui serviront à la fois aux usages de déplacements quotidiens ainsi qu'aux activités de randonnées et de promenade.
- . structuration des opérations futures pour bénéficier au maximum de la proximité de l'offre d'équipements et de services (accès privilégiés, densité urbaine supérieure...)
- . Limitation des impasses, désenclavement des quartiers et anticipation des dessertes routières à plus long terme pour **ne pas accroître les distances parcourues**.

Mesures de réduction

Le **règlement du PLU favorise ou ne fait pas obstacle aux architectures bioclimatiques et au recours aux énergies renouvelables** : équipements d'énergies renouvelables autorisés et non compris dans la limite des hauteurs, implantation des constructions en fonction du relief, souplesse d'implantation sur les parcelles dans les secteurs urbanisés mais aussi dans ceux d'urbanisation future (permettre un recul optimiser par rapport à la course du soleil), possibilité de déroger aux règles d'implantation pour réaliser une isolation par l'extérieur.

Les **orientations d'aménagement et de programmation** exigent que la ou les opérations d'aménagement intègrent le facteur climatique dans le plan masse, en prenant soin de bien orienter les bâtiments (majorité des bâtiments orientés sud pour l'ensoleillement, prise en compte des vents dominants, ..), et en étant vigilant aux ombres portées, en réduisant les surfaces imperméabilisées et en végétalisant davantage les espaces publics et privés.

Mesures de compensation

Il ne s'agit pas de mesures en soit mais de l'application de la nouvelle réglementation thermique RT 2020 qui entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2022.

Le principal objectif de la Réglementation thermique 2020 (RT 2020) est de ramener la performance énergétique de tous les bâtiments construits après 2020 à un niveau passif. Concrètement, ils devront produire autant d'énergie qu'ils en consomment. Ces bâtiments sont dits « à énergie passive ou positive » (BePOS).

Les **normes de la RT 2020** sont très précises :

- Consommation de chauffage n'excédant pas 12 kWh_{ep} par m² et par an, grâce à une isolation performante, une ventilation efficace et une conception bioclimatique satisfaisante ;
- Consommation totale d'énergie primaire (c'est-à-dire le chauffage, l'eau chaude sanitaire, l'éclairage et les appareils électriques) inférieure à 100 kWh par m² et par an ;
- Production d'énergie renouvelable couvrant les besoins énergétiques de la maison (bilan passif) ou les surpassant (bilan positif).

La Réglementation thermique 2012 se concentrait essentiellement sur les aspects thermiques et sur l'isolation du logement. La RT 2020 va plus loin puisqu'elle ajoute la production d'énergie et l'empreinte environnementale du foyer à ses exigences. Le cycle de vie des matériaux, les conditions de fabrication des équipements sont également pris en compte dans un souci de protection de l'environnement.

La RT 2020 impose donc l'utilisation des énergies renouvelables pour les maisons individuelles ou accolées qui seront le mode de développement urbain encore majoritaire à Bréhal, le règlement du nouveau PLU est adapté à cette nouvelle réglementation.

Synthèse

La croissance moyenne de la population et l'accueil d'activités nouvelles va générer de nouveaux besoins en énergie contribuant aussi à l'émission de polluants dans l'air. Le caractère limité des développements envisagés, leur étalement dans le temps (où de nouvelles législations plus strictes s'appliqueront) et le recours à des alternatives plus durables en matière de déplacements et de construction permettant de compenser ces nouveaux rejets, amène à conclure que les effets sur la qualité de l'air seront maîtrisés et donc qualifiés de légèrement négatifs.

Concernant les consommations énergétiques, l'augmentation des besoins sera compensée par les objectifs de sobriété, d'efficacité et de recours aux énergies renouvelables qu'imposera la nouvelle réglementation thermique RT 2020 qui entre en vigueur au 1^{er} janvier 2022.

La stratégie de gestion des risques climatiques sera complétée à l'échelle du PLUi en cours d'élaboration.

4.3.6. Gestion des déchets

4.3.6.1. Enjeux communaux et objectifs du PLU

La gestion des déchets ménagers constitue une véritable question d'environnement et de développement quelque soit le territoire.

La gestion des déchets est gérée par le Syndicat Mixte de la Perelle qui dispose de toutes les compétences « déchets » sur son territoire : collecte, déchetterie, traitement.

4.3.6.2. Impact du développement urbain permis par le PLU et mesures d'évitement, de réduction et de compensation

Impact potentiel initial
L'augmentation de la population, nouveaux habitants ou touristes en période estivale, et l'accueil de nouvelles entreprises conduira à une augmentation du volume de déchets produits sur le territoire communal.
Mesures d'évitements
La collecte et le traitement des déchets seront facilités par la densification urbaine prévue par le PLU propice à une amélioration du service rendu aux usagers.
Mesures de réduction
Au sein des opérations d'aménagement d'ensemble souhaitées dans les zones AU, tant à caractère résidentiel qu'économique, les conditions de la collecte, de la gestion des déchets pourront être abordées de manière à limiter la production de déchets et à optimiser le déplacement des véhicules de ramassage, le tri sélectif, l'intégration des conteneurs dans l'espace urbain.
Mesures de compensation
L'augmentation de la production de déchets ménagers pourra être compensée par la poursuite et le renforcement des mesures de sensibilisation (réduction des déchets à la source), d'encouragement au tri et au compostage individuel et de promotion des politiques de valorisation, tant au quotidien qu'en période estivale.

Synthèse

Le projet de développement porté par le PLU augmentera le volume de déchets à collecter et traiter. Toutefois, au regard du caractère mesuré des développements envisagés, des politiques actives visant à limiter la production de déchets et à encourager au tri et au compostage individuel, et des capacités de traitement du service gestionnaire, le PLU ne portera pas atteinte aux conditions de gestion de déchets à Bréhal.

4.3.7. Ressource en eau

4.3.7.1. Enjeux communaux et objectifs du PLU

Les principales sources de pollution qui dégradent la ressource en eau ont pour origine les rejets domestiques, les eaux pluviales, l'activité industrielle et agricole. Ces pollutions engendrent une dégradation de la qualité des eaux qui peut avoir un impact négatif non seulement sur la santé publique, mais aussi sur les écosystèmes aquatiques. Le développement de l'habitat et des activités est susceptible d'accroître la pression sur la ressource en eau.

Considérant ces enjeux, les objectifs du PLU sont les suivants en matière de gestion de l'eau :

- La préservation du réseau hydrographique, via la trame bleue définie au sein de la trame verte et bleue ;
- La protection des ressources en eau potable de manière générale à travers l'économie en eau potable au quotidien, l'assurance de la suffisance, de la qualité et de la pérennité de la ressource et la maîtrise de l'alimentation.

Cela passe notamment par :

- La limitation des prélèvements pour préserver les milieux de surface et la capacité des prélèvements ;
- L'amélioration et l'entretien du réseau de distribution de l'eau potable et la prise en compte dans les documents d'urbanisme du raccordement au réseau existant lors de projets ;
- La sensibilisation menée à plus grande échelle auprès des populations sur les moyens pratiques à mettre en œuvre pour économiser l'eau potable (récupération des eaux pluviales) ;
- L'évaluation ou la réflexion de la part des services gestionnaires sur la disponibilité et la pérennité des ressources en eau potable avant toute extension d'urbanisation ;
- La protection des milieux humides des diverses pressions exercées (usages, développement urbain, etc.) au travers du règlement littéral et graphique du PLU.

Le PLU de Bréhal a pris en considération la capacité d'accueil de la commune, conformément aux exigences de la loi littoral (capacité technique de traitement des eaux usées, d'eau potable, de gestion des eaux pluviales, maîtrise des impacts sur les milieux naturels notamment aquatiques au travers notamment du règlement d'assainissement) avant de programmer les différents espaces porteurs de développement urbain.

4.3.7.2. Impact du développement urbain permis par le PLU et mesures d'évitement, de réduction et de compensation

Impact potentiel initial
<p>Les incidences négatives dans le domaine de l'eau sont liées aux pressions nouvelles générées par le développement du territoire.</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'accueil de nouveaux habitants suppose des besoins supplémentaires en eau (480 logements supplémentaires), sans oublier les besoins propres des nouvelles entreprises qui pourraient impacter les prélèvements. Ces besoins dépendront de la nature même de l'activité et du process choisis. - L'augmentation de population prévue, influencera la quantité des rejets à traiter et donc la pression sur le milieu récepteur. - L'imperméabilisation des sols et l'infiltration moins naturelle des eaux pluviales liées aux constructions nouvelles et aux infrastructures nécessaires pour les desservir peuvent entraîner une augmentation des vitesses d'écoulement, une diminution des temps de concentration, et une augmentation des débits ruisselés.
Mesures d'évitements

- Les capacités de traitement des eaux usées des deux stations d'épuration permettront de répondre au développement urbain programmé dans le PLU de Bréhal (extension récente des capacités de traitement de la STEP du bourg pour répondre au développement urbain futur).
- Des développements urbains diffus très limités : suppression du potentiel de nouveaux logements en extension des hameaux. Cette disposition amènera à limiter le nombre de foyers nouveaux pouvant nécessiter des équipements supplémentaires d'assainissement autonome.
- La protection stricte des espaces naturels liés à la présence de l'eau, ou trame bleue à l'intérieur de la zone naturelle du PLU (zone N) : milieux humides, abords de tous les cours d'eau, zone d'expansion des crues, tête de bassin versant...
- Inventaire de l'ensemble des zones humides sur le territoire communal, ces zones humides font l'objet d'une protection réglementaire qui n'autorise que des atteintes limitées, argumentées et accompagnées de mesures compensatoires.

Mesures de réduction

- Limitation de l'étalement urbain : le développement urbain concentré uniquement autour du bourg de Bréhal (habitat et développement économique) est assuré en grande partie dans des opérations d'urbanisme d'ensemble qui seront soumises aux dispositions de la loi sur l'eau. Des ouvrages seront réalisés pour infiltrer l'eau sur place ou réguler/ralentir les ruissellements et restituer au milieu naturel un débit équivalent à la situation avant urbanisation.
- Règlement définissant des dispositions recommandant de limiter l'imperméabilisation des sols et de recourir à une gestion alternative des eaux pluviales (Art.4 – Desserte par les réseaux).
- Le principe de gestion alternative des eaux pluviales est inscrit dans les orientations d'aménagement et de programmation et dans les annexes sanitaires.

Mesures de compensation

Le PLU ne définit pas de mesures spécifiques permettant de compenser les incidences liées au projet de développement, il cherche à réduire au maximum ses impacts comme démontré précédemment.

Synthèse

La croissance programmée de la population et l'accueil d'activités nouvelles va augmenter les besoins liés à l'eau : production et alimentation en eau potable, assainissement des eaux usées, traitement des eaux pluviales (rétention, infiltration, filtration/dépollution). Néanmoins, on peut considérer que la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme de Bréhal est sans incidence notable, considérant à la fois :

- le niveau d'équipement de la commune (STEP, réseaux) actuel ou programmé qui sera à même de répondre aux besoins futurs concernant l'alimentation et l'assainissement des eaux usées et pluviales ;
- l'application des dispositions de la loi sur l'eau ;
- les garanties qu'offrent le PLU en matière de maîtrise dans le temps de son urbanisation ;
- les prescriptions réglementaires du PLU et les différentes orientations prises pour la protection du réseau hydrographique et des zones humides qui l'accompagnent ;
- la mise en œuvre de politiques locales pouvant inciter les habitants et les entreprises à une gestion la plus économe et la plus respectueuse possible de la ressource en eau.

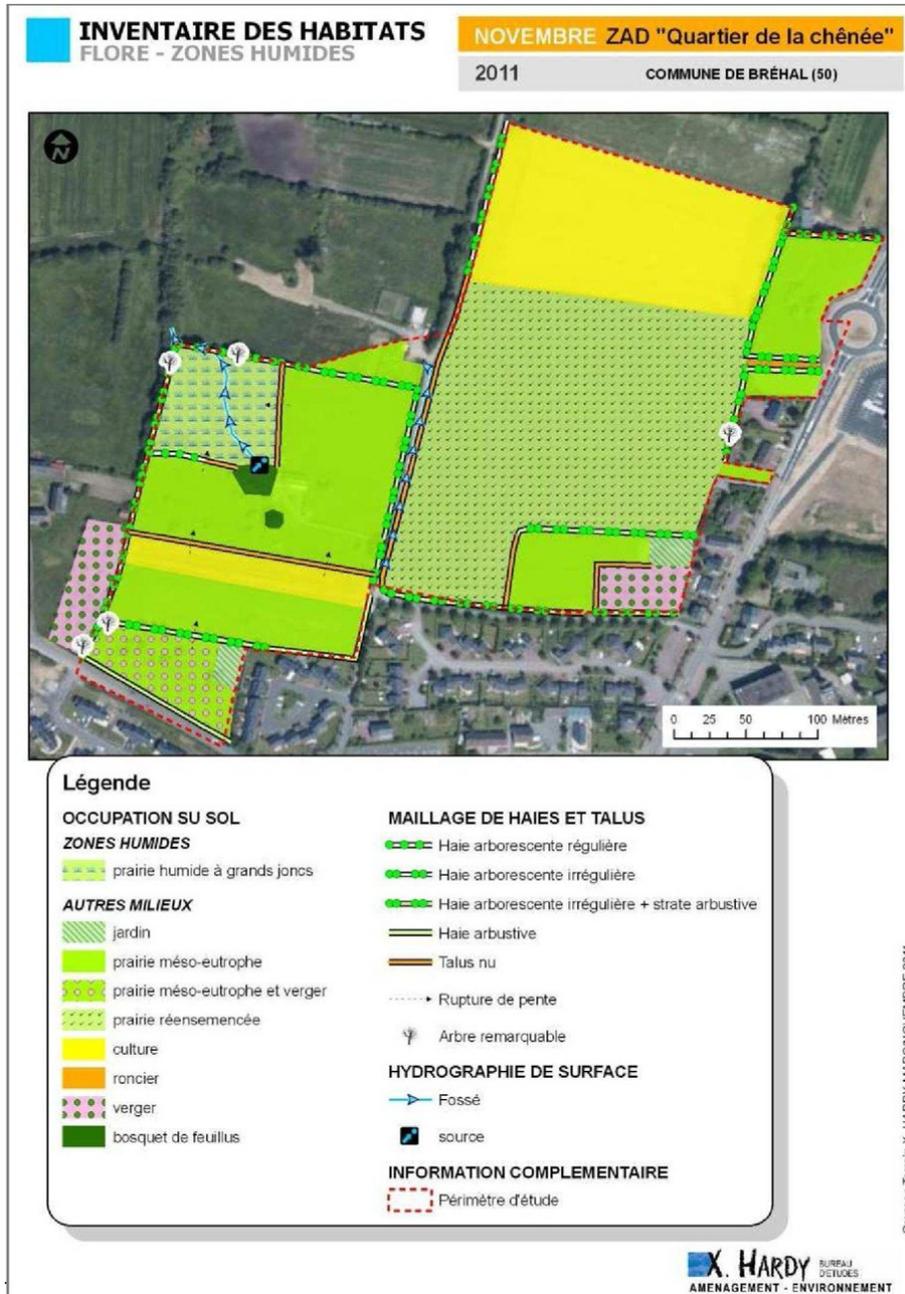
4.3.8. Analyse sectorielle des incidences des zones d'urbanisation future sur l'environnement, et définition des mesures de réduction et de compensation :

Cette analyse porte sur les 5 zones d'urbanisation future inscrites dans le PLU et concernées par des orientations d'aménagement et de programmation.

Nom et numéro du site	Surface aménageable (hectares)	Densité (log / ha)	Nombre de logements minimum attendus	Incidences prévisibles sur l'environnement	Mesures de réduction et de compensation des incidences
Secteur 1 : 1ere tranche de la ZAC de la Chênée	3,17 ha	20	69 logements	<p><u>Impact sur les sols</u> : ancienne parcelles agricoles en friches, pentes relativement douces orientées vers l'espace rural et notamment un talweg bordant le site.</p> <p><u>Impact sur la trame verte et le paysage</u> : trame végétale relativement restreinte, composée de quelques haies relictuelles sur la périphérie du site.</p> <p><u>Impact sur le paysage</u> : localisation sur des espaces agricoles péri-urbains largement ouverts sur le grand paysage.</p> <p><u>Impact sur la trame bleue</u> : pas de réseau hydrographique ni de zone humide sur le site d'étude, mais proximité immédiate d'un talweg avec une vaste zone humide identifiée dans l'inventaire communal (présence d'une source et d'un fossé, cf carte extraite de l'étude d'impact pages suivantes).</p> <p><u>Impact sur la qualité de l'air</u> : usage potentiel de la voiture pour rejoindre le reste de l'agglomération de Bréhal.</p> <p><u>Prise en compte des risques ou nuisances</u> : pas de contraintes particulières.</p>	<p>Trame verte et paysage :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préservation et renforcement de la trame boisée existante par la reconstitution de haies sur les façades Est et ouest du site, notamment le long du chemin creux à l'Est. Au nord, la transition avec l'espace rural fait l'objet d'un traitement paysager avec notamment un espace de régulation des eaux pluviales. <p>Gestion des eaux et trame bleue : Projet encadré par un dossier « loi sur l'eau » : réalisation d'un vaste espace vert en limite nord de l'opération pour gérer les eaux pluviales. Cet espace vert permet de préserver la source et le petit fossé qui alimentent les zones humides au nord-ouest.</p> <p>Qualité de l'air : Création de plusieurs liaisons douces structurantes pour connecter le nouveau quartier au reste de l'agglomération en empruntant par exemple le chemin creux existant.</p> <p><i>NB : cet espace a été analysé dans le cadre de l'étude d'impact du dossier de création de la ZAC. Les mesures de réduction et de compensation sont issues des conclusions de cette étude d'impact.</i></p>
Secteur 2 : Zone d'activités	2,53 ha	-	-	<p><u>Impact sur les sols</u> : notable (site partiellement occupé par une parcelle agricole exploitée).</p> <p><u>Impact sur la trame verte et le paysage</u> : trame verte limitée à une haie bocagère structurante en partie Est, enjeu paysager très fort lié à la localisation en entrée de ville.</p> <p><u>Impact sur la trame bleue</u> : pas de réseau hydrographique ni de zone humide sur le site d'étude, mais site en surplomb de la vallée du pont de Bois au nord.</p> <p><u>Impact sur la qualité de l'air</u> : usage potentiel de la voiture pour rejoindre le reste de l'agglomération de Bréhal.</p> <p><u>Prise en compte des risques ou nuisances</u> : pas de contraintes particulières.</p>	<p>Trame verte et paysage :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préservation de la trame bocagère existante et création d'une nouvelle trame boisée en périphérie du site au nord, en limite avec le grand paysage. - Classement en zone 1AUxp pour la partie la plus visible imposant des contraintes particulières en terme d'architecture et de traitement paysager. <p>Trame bleue : Gestion des eaux pluviales sur le site</p> <p>Qualité de l'air : Création d'une liaison douce structurante en direction du bourg programmée dans le cadre du projet de ZAC (2eme tranche).</p>

					<i>NB : cet espace a été analysé dans le cadre de l'étude d'impact du dossier de création de la ZAC. Les mesures de réduction et de compensation sont issues des conclusions de cette étude d'impact.</i>
Secteur 3 : Avenue de Lydney	0,50 ha	18	9 logements	<p><u>Impact sur les sols</u> : faible (parcelle aménagée et en partie urbanisée, situé au sein de l'aire agglomérée)</p> <p><u>Impact sur la trame verte et le paysage</u> : présence de nombreuses essences végétales plantées il y a une vingtaine d'années dans le cadre de la réalisation du parc. Présence d'une grande haie de conifères au nord qui masque les vues sur le parc.</p> <p><u>Impact sur la trame bleue</u> : pas de réseau hydrographique ni de zone humide sur le site d'étude.</p> <p><u>Impact sur la qualité de l'air</u> : usage potentiel de la voiture limité pour rejoindre le reste de l'agglomération de Bréhal du fait d'une localisation au cœur de la ville.</p> <p><u>Prise en compte des risques ou nuisances</u> : pas de contraintes particulières.</p>	<p>Trame verte et paysage : Mesures de réduction des impacts en classant en zone naturelle et en EBC une grande partie du parc actuellement classé en zone constructible. Pour le secteur conservé en zone constructible, les OAP imposent au bâti de s'implanter à proximité de la voie au nord, et de conserver des perméabilités (espaces de respiration composé des jardins) pour préserver une partie des arbres et pour ouvrir des perspectives visuelles vers le parc.</p> <p>Qualité de l'air : Préservation de la liaison douce structurante à l'Est du site connectant l'école au cœur de bourg.</p>
Secteur 4 : Rue du Pré Madeleine	0,96 ha	18	18 logements	<p><u>Impact sur les sols</u> : faible (secteur situé au sein de l'aire agglomérée)</p> <p><u>Impact sur la trame verte et le paysage</u> : trame végétale relativement restreinte, composée de quelques haies relictuelles sur certaines limites du site.</p> <p><u>Impact sur la trame bleue</u> : absence de zones humides ou de cours d'eau.</p> <p><u>Impact sur la qualité de l'air</u> : usage potentiel de la voiture limité pour rejoindre le reste de l'agglomération de Bréhal (distance de 500 m avec le cœur de bourg).</p> <p><u>Prise en compte des risques ou nuisances</u> : pas de contraintes particulières.</p>	<p>Trame verte et paysage : Préservation et reconstitution de la trame bocagère existante, création d'une nouvelle trame boisée en périphérie sud-est du site, pour masquer les vues depuis la RD 771.</p> <p>Qualité de l'air : L'accès au bourg de Bréhal se réalise en empruntant la rue Louis Beuve qui est équipée de trottoirs sur tout son linéaire.</p>
Secteur 5 : chemin de la Clairette	1,64 ha	18	30 logements	<p><u>Impact sur les sols</u> : notable (secteur situé en périphérie de l'aire agglomérée). Une partie du site est exploitée par un agriculteur de la commune, mais ce terrain présente un faible intérêt pour cet agriculteur dont le siège se situe de l'autre côté de la VLO.</p> <p><u>Impact sur la trame verte et le paysage</u> : trame végétale importante, composée de grandes haies bocagères orientées perpendiculairement à la VLO. Fort enjeu de connexion avec la trame bocagère environnante.</p> <p><u>Impact sur la trame bleue</u> : absence de zones humides ou de cours d'eau.</p> <p><u>Impact sur la qualité de l'air</u> : usage potentiel de la voiture</p>	<p>Trame verte et paysage : Préservation et reconstitution de la trame bocagère existante, création d'une nouvelle trame boisée en lisière Est du site, pour masquer les vues depuis la RD 771 (préservation des nuisances sonores et visuelles) mais aussi pour créer une connexion écologique entre les haies existantes.</p> <p>Qualité de l'air : Obligation de réaliser une liaison douce structurante prolongeant le chemin de la Clairette, et desservant l'ensemble de l'opération en pouvant être mutualisée avec certaines voiries.</p>

				<p>limité pour rejoindre le reste de l'agglomération de Bréhal (distance de 700 m avec le cœur de bourg). Présence du chemin de la Clairette au nord qui mène au cœur du bourg.</p> <p><u>Prise en compte des risques ou nuisances</u> : site localisé à plus de 75 m de la RD 971 (enjeu de protection visuelle par rapport à cet axe routier structurant).</p>	
Secteur 6 : chemin de la Clairette	1,12 ha	18	20 logements	<p><u>Impact sur les sols</u> : notable (secteur situé en périphérie de l'aire agglomérée).</p> <p><u>Impact sur la trame verte et le paysage</u> : trame végétale importante, composée de grandes haies bocagères bordant la lisière de l'agglomération. Le site est largement ouvert sur la VLO.</p> <p><u>Impact sur la trame bleue</u> : absence de zones humides ou de cours d'eau.</p> <p><u>Impact sur la qualité de l'air</u> : usage potentiel de la voiture limité pour rejoindre le reste de l'agglomération de Bréhal (distance de 700 m avec le cœur de bourg). Présence du chemin de la Clairette à l'ouest qui mène au cœur du bourg.</p> <p><u>Prise en compte des risques ou nuisances</u> : site localisé à plus de 75 m de la RD 971 (enjeu de protection visuelle par rapport à cet axe routier structurant).</p>	<p>Trame verte et paysage : Préservation et reconstitution de la trame bocagère existante, création d'une nouvelle trame boisée en lisière Est du site, pour masquer les vues depuis la RD 771 (préservation des nuisances sonores et visuelles) mais aussi pour créer une connexion écologique entre les haies existantes.</p> <p>Qualité de l'air : Obligation de réaliser une liaison douce structurante prolongeant le chemin de la Clairette, et desservant l'ensemble de l'opération en pouvant être mutualisée avec certaines voiries.</p>



Source : Terrain X. HARDY MARS/NOVEMBRE 2011

Carte de l'inventaire des habitats sur les secteurs 1 et 2, issue de l'étude d'impact réalisées sur l'ensemble du périmètre de la ZAC.

4.3.9. Tableau de synthèse des indicateurs de mesure et de suivi de l'impact du projet de PLU sur l'environnement

Thème	Effet attendu	Valeur de référence	Indicateurs de mesure de cet effet	Modalité de mesure	Fréquence de mesure	Mesures correctives si objectifs non atteint	Opérateur
Consommation foncière	Respect de la densité minimale établie pour les zones d'urbanisation future	Respecter une densité de 15 ou 20 logement par hectares	- Densité réelle mesurée au fur et à mesure de l'urbanisation des opérations. - Ratio entre surfaces d'espaces publics et surfaces d'espaces privés	Calcul de la densité de chaque projet	Au fur et à mesure de la réalisation des projets	Si la densité n'est pas respectée sur un projet, augmenter la densité sur les suivants	Commune
	Diminuer la consommation foncière annuelle	Respecter une moyenne de 1,69 ha de consommation annuelle	- Surface prise sur les espaces naturels, agricoles et forestiers	- Calcul des surfaces urbanisées en zones AU	- bilan global des zones AU urbanisées et restantes tous les 6 ans après approbation du PLU	Privilégier les opérations en renouvellement urbain et réduire la consommation foncière des NAF pour rester dans la fourchette totale imposée	Commune
Artificialisation des sols	Réduire l'artificialisation des sols dans le cadre de la Loi Climat Résilience	- Réduction de l'artificialisation de 50% entre 2022 et 2031 par rapport à la l'artificialisation constatée entre 2011 et 2021 - 0 artificialisation nette en 2050	- calcul des surfaces artificialisées et non artificialisées en fonction des critères de nature de sols définies par la loi	- Calcul des surfaces artificialisées sur les dernières années	- rapport tous les 3 ans avec un point d'étape obligatoire en 2031	- augmenter les surfaces non artificialisées dans le tissu urbain existants et ou dans les opérations d'aménagement à venir	Communauté de Communes
Suivi de l'urbanisation	Garantir le respect des objectifs de production de logements sur la commune.	42 logements par an en moyenne	- logements réalisés dans les zones AU / an - logements réalisés en renouvellement urbain /an	Analyse des permis de construire, et actualisation du bilan sur l'ensemble du projet du PLU.	Au fur et à mesure de la réalisation des projets	Augmenter l'effort de production annuel	Commune
Trame bocagère	Préservation de la trame bocagère et replantation dans les haies dégradées	238 haies identifiées au plan de zonage	- Linéaire de haies conservées - Linéaire de haies replantées ou étoffées - Linéaire de haies supprimées	Relevé de terrain ou analyse des photos aériennes et comparaison avec la situation initiale (carte de diagnostic du PLU et carte de zonage)	Tous les ans	Obligation de replanter les haies qui auraient été supprimées	Commune

Réseau hydrographique et zones humides	Renforcement et pérennisation des fonctionnalités écologiques des zones humides et des ruisseaux	Respect des contraintes d'urbanisation précisées au PLU (plan de zonage, règlement, OAP)	- Diversité des espèces animales et végétales sur les zones humides situées à proximité des zones urbanisées ou des projets. - Évolution de la surface des zones humides.	Inventaires écologiques des secteurs sensibles concernés par des aménagements ou des projets d'urbanisation.	Au fur et à mesure de la réalisation des projets	Remettre les sites dans leur état initial	Commune (Bureau d'études ou association)
Réseau eaux usées et eau potable	Bon raccordement de l'ensemble des constructions (existantes comme futures) Bonne qualité des eaux rejetées en aval du réseau épuratoire.	-	Nature et qualité des rejets Analyse de la qualité des eaux de mer	Mesure des consommations et des rejets Exploitation des mesures de surveillance effectuée par IFREMER	Tous les ans Selon les périodes de publication des résultats.		Commune avec informations transmises par gestionnaire, servie de l'Etat ou organismes (ARS, IFREMER)
Eaux pluviales	Maîtrise des volumes ruisselés en aval des nouvelles opérations d'urbanisme	-	Efficacité des ouvrages et volumes arrivant aux points de rejets	Analyse des incidences du projet en aval immédiat du site	Tous les 3 ans	Limiter l'imperméabilisation des sols dans les opérations (bâti, voiries, stationnement, etc.)	Commune avec informations transmises par gestionnaire
Transports en commun	Réduction des déplacements automobiles par l'usage de mode alternatifs (transports en commun, déplacements doux)	Part des moyens de transports utilisés pour se rendre au travail (chiffre INSEE 2019) : - marche à pied : 5,5% - vélo : 1,8% - transports en commun : 2,0%	Fréquentation des transports en commun (réseau de car du département) Augmentation des aménagements de déplacements doux	Mesure de la fréquentation dans le bus. Linéaire de de cheminements doux aménagés, prise en compte des déplacements doux dans les nouveaux projets. Sondage sur l'équipement automobile des ménages et les modes de déplacements (pendulaires, loisirs, etc.)	Tous les 3 ans	Promouvoir les déplacements alternatifs aux véhicules automobile Améliorer les aménagements pour faciliter et sécuriser ces déplacements alternatifs, sur l'espace public et sur les espaces privés	Commune avec informations transmises par opérateur de transport en commun (Conseil Départemental)
Déchets	Réduction des volumes de déchets produits, amélioration du tri.	-	Volume de déchets produits par habitants Efficacité du tri	Volume de déchets produits par habitants. Mesure du taux de déchets recyclés.	Tous les ans	Revoir les modalités de ramassage des déchets (nombre de tournées pour les recyclables, verres, etc.)	Commune avec informations transmises par service gestionnaire

						Prévoir des mesures incitatives à la réduction des déchets	
Energie	Maîtrise des consommations énergétique	-	Energie consommée sur les bâtiments publics. Efficacité énergétique des logements	Relevés de consommations sur les bâtiments publics. Analyse des évolutions annuelles des KWh acheminés par ERDF et GRDF au niveau de la maille communale.	Tous les ans	Prévoir des mesures d'amélioration de l'habitat ancien et des équipements publics.	Commune

4.4. Évaluation des incidences du PLU sur les sites Natura 2000 (valant notice d'incidence Natura 2000) :

4.4.1. Généralités sur les notes d'incidence Natura 2000 :

Cette introduction utilise les informations inscrites dans un document d'information publié par la DREAL de la Région Provence - Alpes - Côtes d'Azur, et intitulé "L'indispensable livret sur l'évaluation des incidences".

Ce document explique la logique de construction de la note d'incidence qui doit garantir que le projet analysé n'aura pas d'incidence significative sur le site Natura 2000.

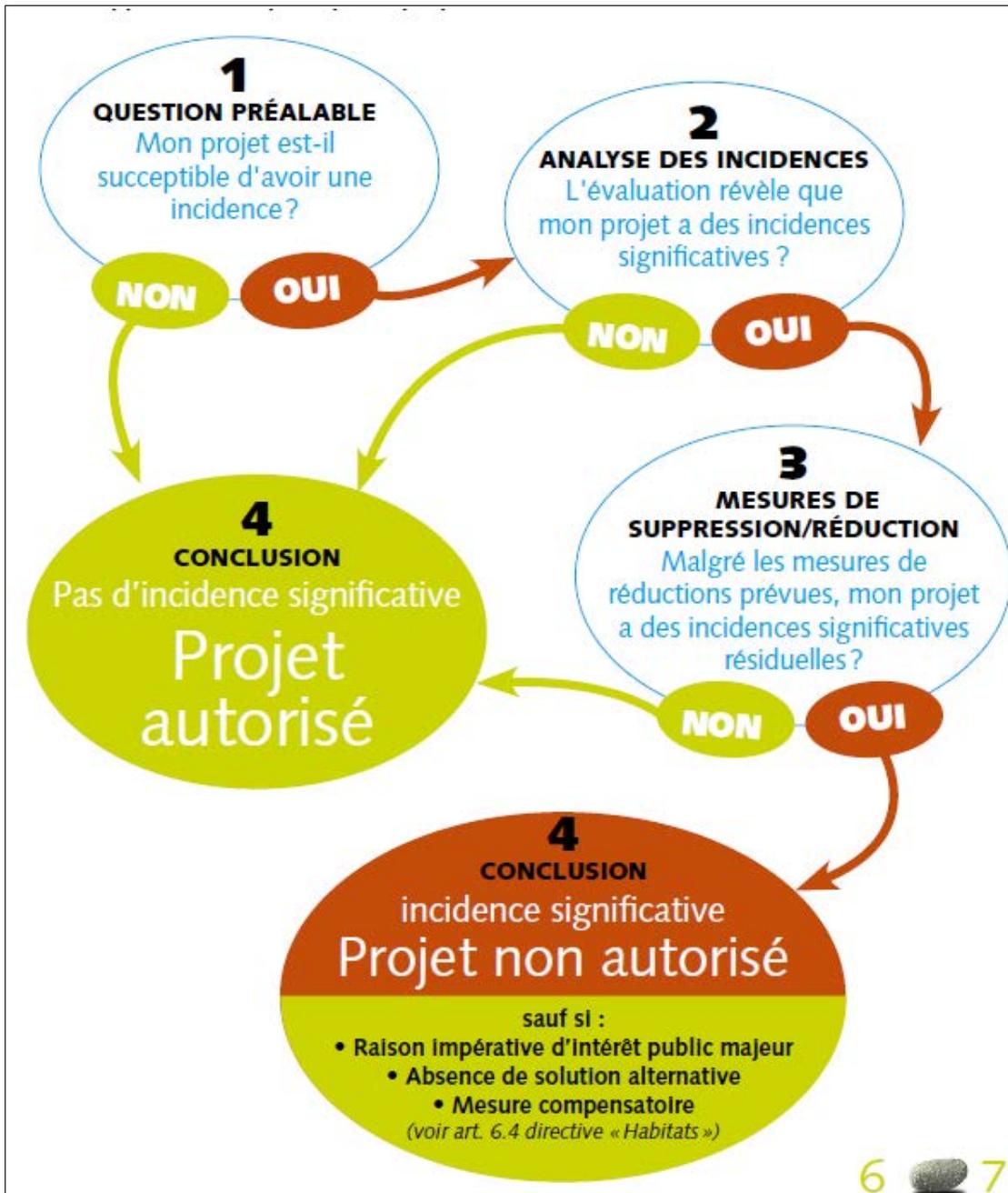


Schéma d'élaboration de la note d'incidence
 Source : L'indispensable livret sur l'évaluation des incidences, DREAL PACA

4.4.2. Évaluation des incidences du PLU sur le site Natura 2000 :

Dans le cadre de l'état initial de l'environnement, le PLU intègre une présentation synthétique du diagnostic et des enjeux généraux portant sur ce site Natura 2000.

*** Formation et caractère :**

Le site est marqué par des ensembles dunaires jouxtant les havres et par un massif dunaire qui reliait autrefois les havres de Regnéville et de la Vanlée. Ainsi, il est à noter que l'urbanisation s'est développée en façade aménageant l'espace jusqu'au rivage (cas des digues frontales de Coutainville), coupant un long bandeau de sable. La houle et le vent oeuvrent à la création des massifs dunaires en mobilisant les dépôts essentiellement d'origine fluviale, disponible alors sur le plateau continental. La végétation consolide le cordon dunaire, lequel a piégé localement les apports en eau venus du continent et formant ici de petites dépressions humides, là des petits marais ou roselières. Les fleuves côtiers, résistant à la formation dunaire, se sont frayés une voie originale, zone interstitielle entre terre et mer : les havres. Ils forment sur la côte ouest du Cotentin une chaîne unique en Europe et décrivent tous un virage forcé vers la mer sous l'effet de dérives littorales convergentes qui leur donne ce contour en bec de perroquet.

*** Intérêt biologique**

L'intérêt du patrimoine biologique réside dans ce chapelet de massifs dunaires et de havres qui constituent à la fois un réseau cohérent de zones d'accueil pour l'avifaune et l'entomofaune en particulier et une source de production primaire importante à travers les prés salés (32,85 % du site). La particularité naturelle apparaît à travers les étendues de la dune grise, habitat prioritaire de la directive pour sa rareté sur nos côtes européennes et son intérêt botanique. Cet habitat se présente sous la forme de dunes fixées, stabilisées et plus ou moins colonisées par des pelouses riches en espèces herbacées et d'abondants tapis de bryophytes et/ou de lichens. Son relief est à la fois ras et accidenté. Il s'y forme autant de dunes paraboliques, autant de dépressions humides abritant chacune son cortège d'espèces en fonction de sa topographie et de son humidité. Ces dépressions humides de la côte ouest présentent une physionomie plus ou moins haute et ouverte. Il faut souligner la présence du Triton crêté (*Triturus cristatus*), qui y trouve un habitat propice à sa reproduction.

Dans les havres, les vastes replats sableux ainsi que les zones basses de la slikke offrent à l'embouchure des fleuves côtiers leur caractère estuarien et préfigurent la formation de l'herbu. La dynamique sédimentaire actuelle qui tend vers l'ensablement des havres et la limitation de l'effet de chasse des fleuves, à laquelle s'ajoute la dynamique de la végétation halophile conduit à la raréfaction de ce caractère maritime. Ces milieux sont dans le même temps essentiels aux limicoles comme zone de gagnage et de reposoir pour l'avifaune.

Sur le plan floristique, ces havres présentent un gradient de végétation d'espèces eu-halophiles à halophiles, depuis les stations à Salicornes aux ceintures des végétations prairiales en contact avec le haut schorre.

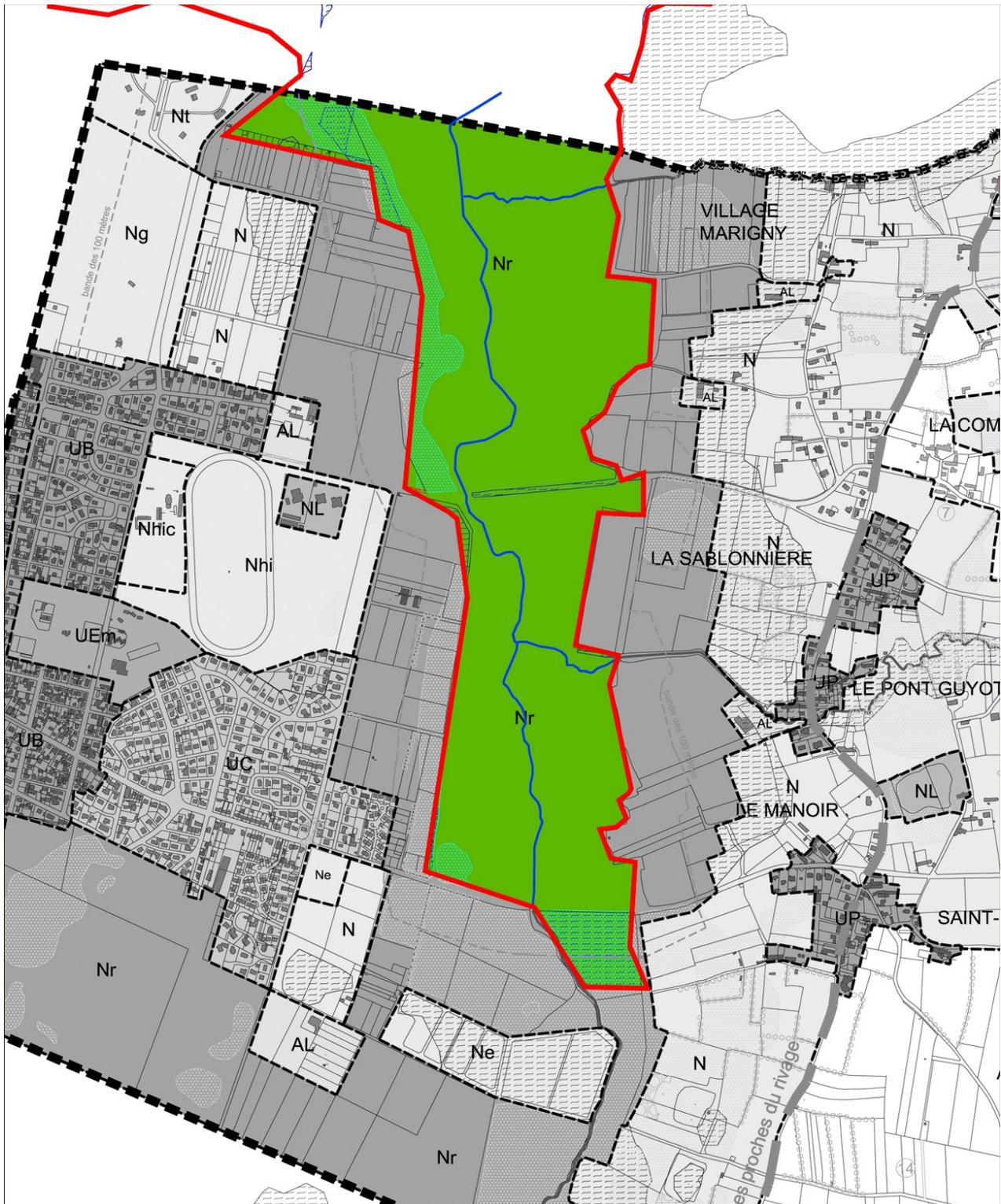
*** Vulnérabilité**

Soumises à l'action du vent et de la mer, les dunes bordières du site sont naturellement exposées au risque de dégradations naturelles. L'érosion du cordon dunaire témoigne actuellement de la réalité de telles menaces. Ces dégradations sont aggravées par les activités anthropiques caractérisées essentiellement par la fréquentation estivale et touristique : création de sentiers, destruction des plantations et des ouvrages de protection, accentuation des siffle-vent et des caoudeyres. L'évolution sédimentaire des havres de la côte ouest conduit à leur comblement et à terme au risque d'atterrissement ou de baisse de diversité des habitats marins privilégiant les herbues aux replats sableux. La fermeture des havres étudiée pour les sites de Regnéville et la Vanlée notamment est un processus naturel inéluctable. La dynamique naturelle de la végétation opère par ailleurs une fermeture progressive du milieu, qu'il s'agisse de la dune grise (fougère aigle, troène, prunellier et ajonc) ou des dépressions humides (extension des roselières, saules et autres ligneux). Celles-ci sont de plus tributaires du niveau de la nappe phréatique et de la qualité physico-chimique des eaux. Il faut par ailleurs rappeler l'importante pression foncière qui demeure et a déjà largement fait régresser la dimension des massifs dunaires (en particulier sur Agon-Coutainville), ainsi que les extractions sauvages de matériaux ou les dépôts de déchets verts qui affectent la qualité biologique du site.

*** Analyse de la prise en compte réglementaire du site Natura 2000 :**

Le plan de zonage ci-dessous fait apparaître le zonage appliqué sur le périmètre Natura 2000. L'intégralité du site (espaces terrestres comme maritime) sont classés en zone Nr (espaces naturels remarquables), comme précédemment au PLU actuel, garantissant ainsi une protection maximale du site (réglementation évitant l'urbanisation ou les aménagements pouvant impacter directement ce milieu, et autorisant un nombre limité d'aménagement sous condition de réversibilité).

Classée en zone naturelle Nr, l'implantation de nouvelles constructions est très fortement limitée sur le périmètre de la zone Natura 2000 et même au-delà avec également la prise en compte de la ZNIEFF et du site classé.

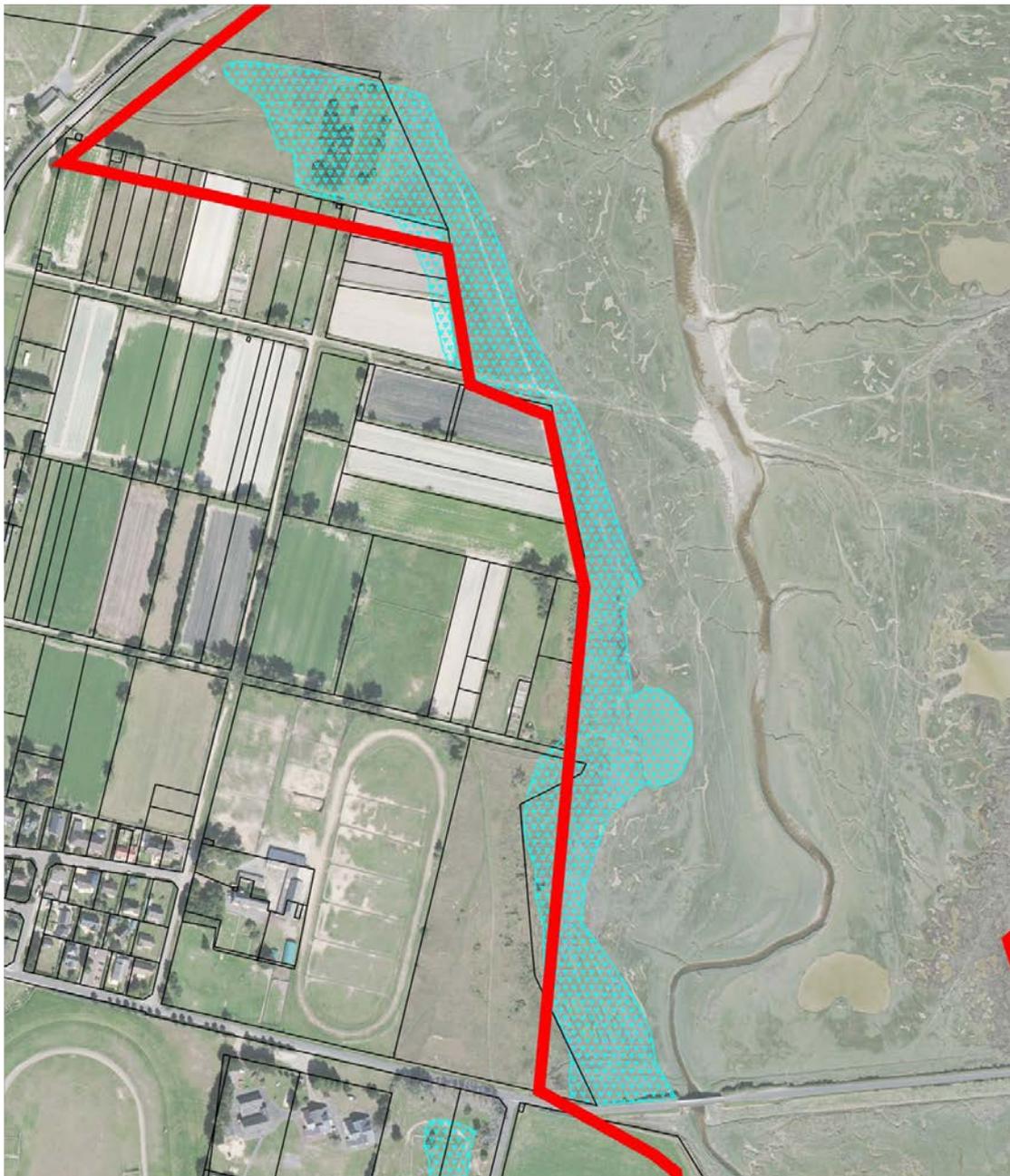


A l'intérieur du périmètre Natura 2000, on distingue la présence de zones humides sur trois sites :
- zone humide de type « prairie à joncus acutiflores » sur la rive ouest du havre.

Extrait inventaire des zones humides :

Ces prairies sont dominées par les Joncs acutiflores (Joncus acutiflorus). Elles sont floristiquement bien diversifiées et abritent souvent une riche faune d'arthropodes (araignées et insectes). Elles sont caractéristiques des régions océaniques et subocéaniques des bords de mer.

On trouve des prairies à joncus acutiflores (petits joncs) principalement sur les parcelles fortement saturées en eau, le plus souvent en accompagnement des autres systèmes prairiaux (marais de la Belle Croix « les Tanguières »)



- zone humide de type « prairie humide à grands joncs » au fond du havre.

Extrait inventaire des zones humides :

*Prairies humides dominées par plusieurs types de joncs de grandes tailles qui témoignent d'une asphyxie des sols dû le plus souvent à un piétinement important des parcelles pâturées. On y retrouve principalement les joncs diffus (*Juncus effusus*) et le jonc glauque (*Juncus inflexus*).*

Les principales stations se trouvent sur le plateau de la Lande ainsi aux abords de la Vanlée (sud de la STEP de la Gâchère).



- zone humide de type «roselière » au fond du havre.

Extrait inventaire des zones humides :

Les roselières sont des formations végétales composées de grandes hélrophytes et dominées souvent par une seule espèce végétale : le Roseau commun (Phragmition australis). D'ordinaire, on les trouve sur les berges des fossés, des canaux, d'un marais ou de certaines mares. Les roselières sont souvent intéressantes pour l'avifaune, car elles jouent le rôle d'abris protecteur ou de lieu de nidification (Bruant des roseaux, Butor étoilé...).

On ne retrouve que peu de cet habitat sur le territoire de commune de Bréhal, surtout en périphérie des peupleraies « Le pont Guyot » et sur le pourtour des bassins de lagunage ainsi qu'aux abords de la Belle Croix D592.



Sur tous ces espaces identifiés en zone humide, le PLU intègre une réglementation protectrice complémentaire de celle de la zone Nr, en interdisant « les affouillements et exhaussements du sol, les constructions et aménagements divers, à l'exception des interventions liées à la gestion, l'entretien ou la restauration de ces milieux dans le respect des procédures propres à la loi sur l'eau ».

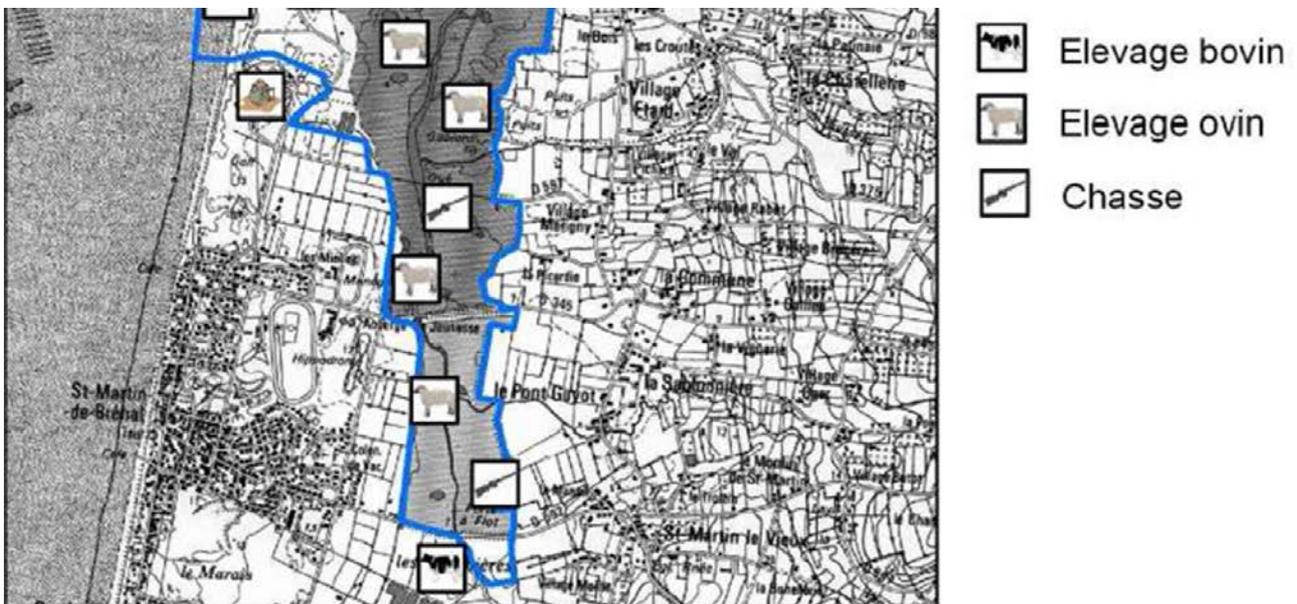
*** Evaluation des incidences du PLU sur le site Natura 2000 :**

L'analyse précédente a exposé la réglementation protectrice appliquée sur les zones naturelles du Site Natura 2000 (zone Nr) et des espaces naturels périphériques (zone Nr et N). Au delà de cette traduction réglementaire directe, le PLU tient compte des recommandations formulées dans le Docob concernant les enjeux de préservation du site.

Concernant **les habitats communautaires terrestres** présents sur le territoire communal de Bréhal, l'ensemble des espaces naturels situés dans le périmètre du site Natura 2000 appartiennent à la catégorie « UE 1330 Prés salés atlantiques »

Concernant **les espèces communautaires**, le DOCOB n'a identifié aucune espèce présente sur le territoire communal de Bréhal. A l'échelle du site Natura 2000, 9 sites d'habitat d'amphibiens (triton crêté ou marbré, Grenouille Rousse ou Rainette arboricole) sont identifiés sur les communes plus au nord de Bréhal. Cet inventaire localise un site d'habitat de Triton marbré sur la commune de Bricqueville-sur-Mer à proximité immédiate de la limite avec Bréhal.

Concernant **les activités en lien avec les habitats et les espèces**, trois activités sont identifiées sur Bréhal : élevage bovin en limite sud du site, élevage ovin et chasse.



Pour l'activité cynégétique, le DOCOB indique que La chasse, telle qu'elle est pratiquée dans le cadre de la réglementation en vigueur (arrêté préfectoral limitant les prélèvements), est compatible avec le maintien des habitats dans un état de conservation favorable. Aucune espèce de l'annexe II de la directive Habitats n'est visée par l'activité cynégétique.

Le Docob ajoute que l'ensemble des modes de chasse pratiqués sur le territoire de l'association de chasse maritime n'a pas d'impact sur les habitats. L'entretien des mares de gabion est respectueux et sans modification majeure pour le milieu. C'est notamment le cas de la chasse au gabion très présente sur le havre de la Vanlée, et qui est prise en compte dans le nouveau PLU par la reconduction de la réglementation existante actuellement dans la zone N :

Le règlement de la zone N autorise :
 - *Les travaux de rénovation des gabions déclarés, les travaux concernant la sécurité liée à leur utilisation.* »

Pour l'élevage bovin, le Docob traite principalement du pâturage en milieu dunaire qui concerne les communes d'Agon, d'Annoville, de Lingreville et Bricqueville. Il s'agit d'un pâturage mixte (bêtes à viande et laitières), sur les terrains du Conservatoire ou communaux (Annoville) et le domaine privé, avec du pacage l'hiver (bovins principalement) et du pâturage par les chevaux.

Cette activité s'exerce sur un habitat prioritaire de la directive Habitats (« Dune grise septentrionale ») et pose la question de la dégradation du couvert végétal qui remet en cause les qualités et l'intérêt du milieu, surtout lorsque ce pacage tend à devenir du parcage de bétail sur des parcelles de faible superficie. A contrario, l'élevage extensif entretient le milieu en maintenant un faciès de végétation de pelouse rase et en assurant une limitation de la végétation arbustive.

Globalement, ces dégradations trouvent leurs origines dans le chargement UGB instantané (Unité Gros Bovin rapportée à la surface et à la période) (mise à nu sur les pentes et les crêtes dunaires, stabulation en plein air) et dans les pratiques d'affouragement : entretien autour des râteliers et des abreuvoirs et disposition sur la parcelle, affouragement au sol, emplacement des silos et des balles. Les pratiques néfastes au milieu portent également sur le complément fourrager de carottes voire de salades à même le sol ainsi que plus rarement sur le stockage de fumier.

Sur Bréhal, le site concerné au sud du havre de la Vanlée est préservé de ces pratiques comme l'indique la photographie aérienne ci-dessous. Le classement en zone Nr interdit de plus toute implantation de constructions autres que celles autorisées par le code de l'urbanisme. L'extrait ci-dessous indique aussi la présence d'espaces de pâtures plus au sud, sur une superficie restreinte ne portant pas d'atteinte directe au havre, et classée en zone Nr mais aussi Ne (périmètre des bassins de lagunage de la STEP) et Al (correspond au site de l'exploitation conchylicole).



Pour l'élevage ovin, le Docob précise que cette activité d'élevage est de loin la plus concernée par les objectifs de préservation des habitats. Le pâturage ovin est un moyen de gestion souhaitée sur le site, elle n'en fait pas moins l'objet d'orientations dans les pratiques. Le Docob relève ainsi l'impact positif du pâturage des ovins sur le milieu l'abrouissement et le piétinement favorisant l'ouverture du milieu. L'intensité de ce pâturage et sa période dans l'année doivent toutefois être contrôlés pour maîtriser son impact sur l'évolution spontanée des espèces végétales dans ces milieux naturels particuliers.

Sur Bréhal, deux exploitations d'élevage ovin sont implantées en rive est du havre. Ces deux sièges sont classées en zone AL, étant situé au sein des espaces proches du rivage. Ces deux exploitations sont soumis à l'application des articles L 121-10 et L 121-11 du CU, ce qui autorise les travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus. Ce contexte réglementaire encadre donc les possibilités d'évolution de ces deux exploitations qui sont de plus situées en zone inondables. Leurs capacités d'extension sont donc limitées, leur présence à proximité du havre ne génère pas d'impacts potentiels sur le milieu naturel du site Natura 2000.



Le Docob dresse aussi des mesures de gestion ou d'aménagement, dont 5 orientations principales qui concernent le territoire communal de Bréhal et se décomposent ensuite en fiches actions. Ces 5 orientations principales sont :

- Fiche Orientation 1 - Maintenir la fonctionnalité des havres
- Fiche Orientation 2 - Restaurer et maintenir la qualité des milieux dunaires
- Fiche Orientation 3 - Restaurer et diversifier les dépressions humides
- Fiche Orientation 4 - Garantir la fonctionnalité des habitats d'espèces
- Fiche Orientation 5 - Gérer la fréquentation

L'analyse des différentes orientations et des fiches actions permet d'extraire celles qui concernent directement l'urbanisme et donc potentiellement la révision du PLU.

- Fiche Orientation 1 - Maintenir la fonctionnalité des havres.

Les différents havres du site Natura 2000 sont soumis de manière plus au moins aigu au phénomène de comblement par des apports sédimentaires. Même si très peu de sédiments se déposent à chaque marée, la situation est très variable selon les havres. La lutte contre le comblement ne peut être dissociée de la question de la gestion du trait de côte.

Le projet GIZC (Gestion Intégrée des Zones Côtières), engagé en 2005, permet aux élus de s'engager dans un processus de gestion intégrée de ces milieux naturels, en conciliant les différents usages de ces espaces et en favorisant l'échange d'information et le retour d'expérience.

Pour lutter contre le colmatage des havres, la réalisation de dragage peut être efficace mais nécessite des interventions répétées. Son impact sur le milieu naturel est nul mais il est nécessaire de déposer les matériaux extraits sur les plages en amont pour respecté le bilan sédimentaire.

Il convient donc de contrôler tout extrait de tange ou bien de végétation lié à des pratiques de cueillette, d'extraction à des fins agricoles ou bien d'aménagement lié à la plaisance par exemple.

La qualité des eaux est tributaire des apports maritimes mais aussi des apports terrestres. Plusieurs facteurs peuvent ainsi être identifiés : apports azotés liés aux pratiques agricoles en amont, impact des élevages de mouton sur les près salés. Des mesures agro-environnementales doivent donc être prises à l'échelle du bassin versant, donc plus vaste que celle de la commune ou bien des abords immédiats du havre.

Chaque havre possède ses propres caractéristiques liées à sa structure physiques mais aussi à l'histoire des activités humaines qui s'y sont exercées, et qui ont souvent permis de maintenir la biodiversité, voire de la renforcer.

Des aménagements sont réalisés sur différents lieux du site Natura 2000 pour maîtriser la fréquentation touristique : création d'aire de stationnement pour gérer la fréquentation automobile, aménagement de postes d'observation des oiseaux pour limiter le dérangement sur des espaces sensibles... .

Aucun aménagement structurant programmé dans le cadre du Docob ne concerne Bréhal, l'aménagement le plus proche est la requalification d'une aire de stationnement aménagée en rive ouest du havre de la Vanlée.

Les fiches d'orientations n°2 et 3 concernent des milieux naturels qui ne sont pas présents dans le périmètre Natura 2000 de Bréhal (zones dunaires et milieux humides). **La question de la fréquentation** peut se poser de manière diffuse sur l'ensemble du site Natura 2000 mais le Docob identifie toutefois des secteurs soumis à plus forte fréquentation, notamment des espaces dunaires. Ici encore, ces secteurs plus sensibles ne se trouvent pas sur le territoire communal de Bréhal.

Différentes actions sont programmées sur le havre de la Vanlée, au niveau de Bréhal, avec des financements et un ordre de priorité :

- garantir un curage d'entretien respectueux des havres.
- restaurer les havres par la fauche
- assurer un pâturage de restauration des havres
- mettre en place un suivi de la végétation.

4.4.3. Conclusion générale sur l'absence d'incidences significatives du projet sur le site Natura 2000 :

L'analyse du projet de PLU sur les sites Natura 2000 s'effectue au regard des éléments de constats inscrits dans les différents DOCOB et détaillés sur le territoire de Bréhal, puis au regard de l'ensemble des dispositions prises dans les différentes pièces du PLU.

Cette analyse permet de conclure à l'absence d'incidences sur les habitats et les espèces de ce site, notamment celles qualifiées de communautaires et justifiant de la désignation en site Natura 2000. Cette conclusion se fonde sur les analyses suivantes :

- le projet de PLU vise à **réorganiser le développement de la commune** pour implanter les zones de développement de l'habitat et des activités économiques au plus près du centre-bourg, ce qui conforte l'usage économique des terres agricoles et des espaces maritimes exploitées pour leur ressource. Cette réorganisation respecte les grands principes de la loi littoral, visant à réduire la pression urbaine exercée sur le littoral et sur les espaces proches du rivage. Ainsi, le développement de la commune se réalise à l'opposé des sites Natura 2000 recouvrant des espaces maritimes et côtiers.

- les éléments réglementaires (zonage et règlement du PLU) conservent le principe de **classement en espaces naturels remarquables des milieux naturels composants le site Natura 2000**. La délimitation actuelle des espaces remarquables est conservée à l'identique et étendue sur le massif dunaire, elle découle de la présence du site classé dont le périmètre plus étendu intègre l'ensemble du périmètre Natura 2000. Ce classement en Espaces Naturels Remarquables garantit ainsi une protection maximale du site, par une réglementation évitant l'urbanisation ou les aménagements pouvant impacter directement ce milieu, et autorisant un nombre limité d'aménagements sous condition de réversibilité). En complément de ce zonage Nr, le PLU applique une protection réglementaire supplémentaire sur 3 zones humides inventoriées au sein du Site Natura 2000, interdisant ainsi les affouillements et exhaussements du sol sur ces milieux.

- **les activités humaines** existantes actuellement dans le site Natura 2000 font l'objet **d'une analyse spécifique**. Ces activités sont la chasse, l'élevage bovin et l'élevage ovin. Elles sont décrites dans le détail dans le Docob qui explique les conditions sous lesquelles ces activités peuvent présenter un impact négatif sur les habitats et les espèces du site Natura 2000. Ces conditions négatives ne sont pas présentes sur Bréhal, Ces activités s'exerçant dans des conditions qui restent compatibles avec une gestion durable du milieu.

Le développement urbain du territoire est aussi susceptible d'avoir des incidences sur la qualité des eaux. La commune mène aujourd'hui les travaux de restructuration de l'une de ses deux stations d'épuration pour répondre aux besoins actuels et futurs, avec une capacité de traitement supérieure à ses besoins estimés. De plus, le mode de développement urbain retenu dans le PLU concentre la très grande majorité du développement urbain sur le centre-bourg à 2 km du havre, sous la forme d'opérations d'habitat desservies par des réseaux d'assainissement collectifs. Le développement diffus de l'habitat dans l'espace rural est donc exclu dans le nouveau PLU, à l'exception de quelques changements de destinations de constructions patrimoniales identifiées dans le PLU.

- **les habitats naturels patrimoniaux**, qu'ils soient terrestres ou sur l'estran peuvent être **sous l'influence de la fréquentation humaine, principalement touristique**, qui peut leur être **préjudiciable**. Le PLU a des marges de manœuvre limitées pour influencer cette situation, que ce soit sur les causes ou les conséquences :

- **les causes de la fréquentation** : le caractère balnéaire de la commune induit une fréquentation humaine importante sur son littoral, notamment en période estivale. La configuration de la commune et notamment de son quartier littoral (Saint-Martin de Bréhal) induit toutefois une concentration de cette fréquentation sur le bord de mer urbanisé ou aménagé (golf, camping), mais pas sur les espaces rétro-littoraux et notamment sur le havre de la Vanlée. Le diagnostic sur les déplacements doux à l'échelle de la commune démontre que le havre est traversé par trois cheminements piétons qui franchissent le havre mais ne le longent pas.

Les dispositions prises localement dans le PLU, en terme d'aménagement sur les sites naturels ou à proximité, ou bien en terme de répartition des zones de développement, n'ont pas d'incidence sur cette fréquentation humaine.

- les conséquences de cette fréquentation humaine : les habitats communautaires des sites Natura 2000 font l'objet d'une gestion attentive et d'une politique de maîtrise foncière de la part de collectivités (Symel : Syndicat Mixte Espaces littoraux) ou d'organismes (Conservatoire du littoral) qui travaillent en collaboration avec la commune. Les politiques d'aménagement et de gestion de ces sites ne relèvent donc pas directement de la commune, cette dernière doit toutefois veiller à laisser une certaine souplesse réglementaire pour ne pas contraindre les aménagements projetés. Sur ce point, le PLU ne modifie pas le cadre réglementaire actuel puisque l'ensemble des habitats communautaires sont classés en zone Nr, se référant aux articles L 121-24 et R 121-5 du code de l'urbanisme.

RESUME NON TECHNIQUE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLU DE BREHAL

Conformément à l'article R123-2-1 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation comporte un résumé non technique des différents éléments le constituant.

Le résumé ci-dessous du rapport de présentation du PLU de Bréhal reprend donc la trame de ce document.

TOME 1 : DIAGNOSTIC ET ENJEUX

INTRODUCTION

1. Pourquoi une révision du PLU :

La commune de Bréhal a décidé de procéder à une révision de son PLU pour adapter ce document aux nouveaux enjeux urbains qui se posent pour le territoire : maîtrise du développement urbain, renforcement de l'attractivité du centre-bourg au travers notamment des ses équipements collectifs et de son offre commerciale, protection des espaces littoraux mais aussi du paysage rural, prise en compte des risques naturels notamment sur la façade littorale.

Cette révision du PLU a été l'occasion de se conformer aux dernières lois publiées après 2008, à savoir principalement :

- le Grenelle de l'Environnement qui vise à mieux intégrer les potentialités écologiques du territoire au travers de la préservation de la trame verte et bleue,
- la loi ALUR qui renforce les obligations en matière de maîtrise de la consommation foncière et de renouvellement urbain.

Le nouveau PLU intègre aussi les prescriptions du SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) qui détermine les grandes lignes du développement urbain à l'échelle du Pays de la Baie du Mont-St Michel.

2. Les grands traits du visage de Bréhal:

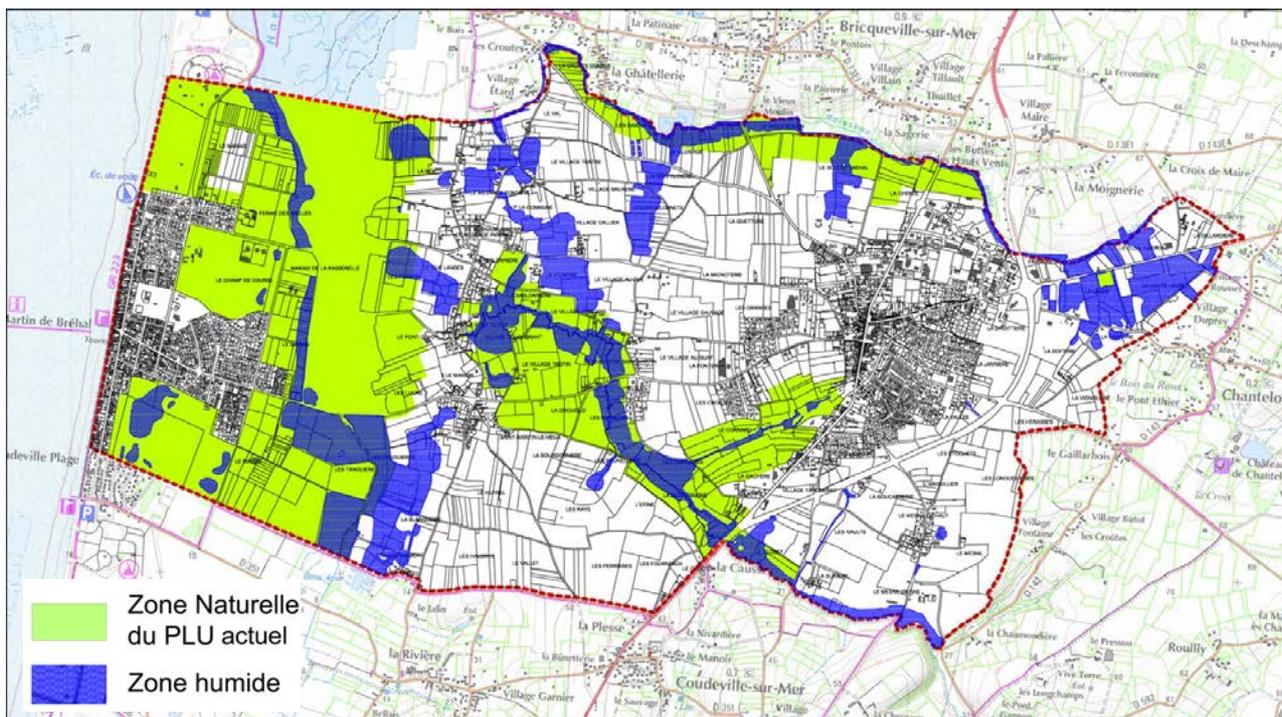
Le territoire communal est marqué par trois séquences topographiques successives :

- l'espace dunaire urbanisé puis le marais à l'ouest La topographie est très douce avec un point culminant à 15 m NGF au centre de Saint-Martin de Bréhal.
- les coteaux qui descendent vers la mer, entaillés par les 2 principaux cours d'eau (la Vanlée et le Pont), rejoignant le havre puis la mer au travers de vallées plus ou moins encaissées.
- le plateau sur lequel s'est développée l'aire agglomérée. Le point le plus haut se situe à l'est de la RD 971 qui contourne le bourg (69 m NGF). Le bourg est ainsi délimité par deux vallées sur ses faces nord et sud.

La trame bleue et la trame verte doivent être identifiées et préservées dans le PLU, conformément aux préconisations du Grenelle de l'Environnement.

La trame bleue regroupe le réseau hydrographique et les zones humides qui l'accompagnent. Un inventaire réalisé par SMBCG (Syndicat Mixte des Bassins versants des Côtiers Granvillais) a permis d'identifier environ 70 zones humides s'étendant sur une superficie d'environ 195 ha (15,35 % du territoire communal). Ces zones humides se trouvent principalement sur trois sites : le plateau de la Lande en lien avec Chanteloup, la vallée de la Vanlée accompagnée de son bas-marais et le marais arrière dunaire de la Belle-Croix.

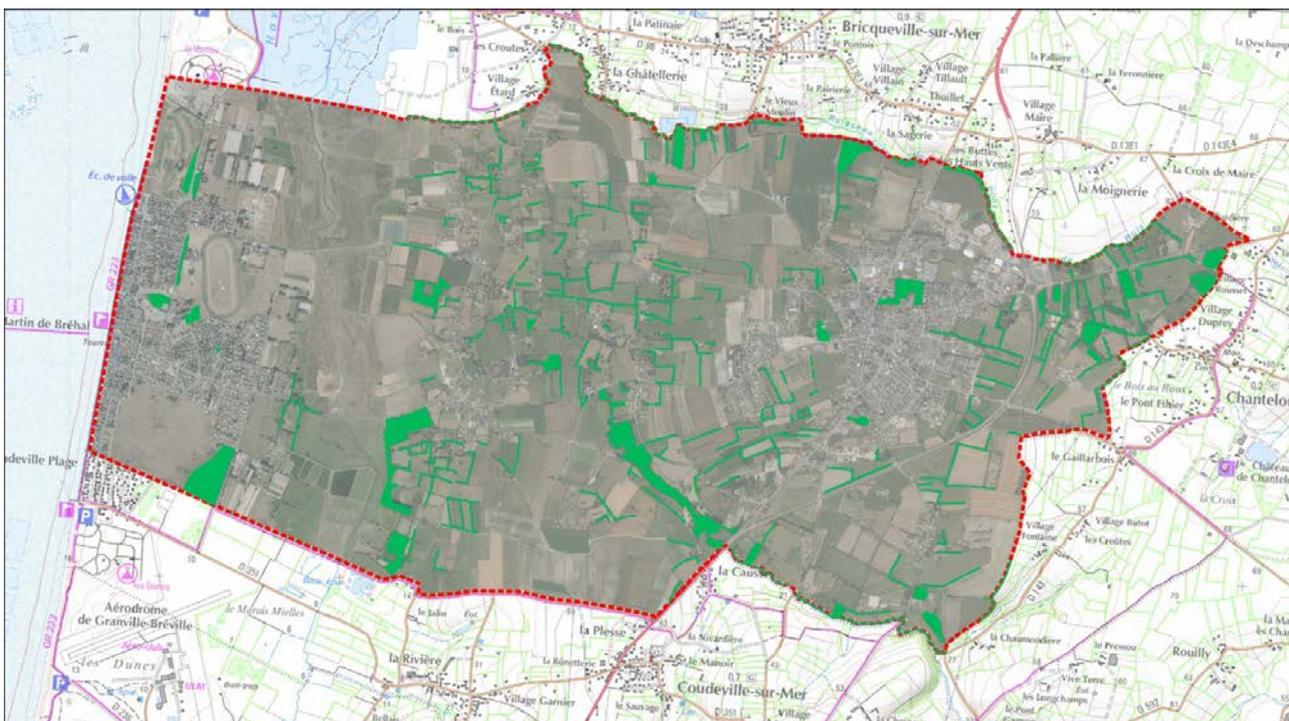
Le PLU actuel classe une majorité de ces zones humides en zone naturelle, notamment dans le havre et le long de la vallée de la Vanlée, mais définit aussi des zones agricoles sans protection sur de vastes secteurs.



La trame verte regroupe les bois et le réseau bocager.

La trame végétale est un élément structurant du paysage de Brehal, elle souligne en effet les grandes lignes topographiques par une occupation boisée plus fréquente et continue des fonds de vallées. Ces secteurs escarpés sont peu attractifs pour l'activité agricole qui s'exerce préférentiellement sur les plateaux, les différentes vallées qui parcourent la commune sont donc fréquemment accompagnées de boisements relativement denses, majoritairement composés de feuillus.

Le réseau de haies, dominé par les haies bocagères, s'observe préférentiellement sur les terres situées en périphérie de ces vallons, prolongeant ainsi cette trame verte. Elle se prolonge à certains endroits au cœur du bourg.



Le havre de la Vanlée constitue un site écologique et paysager de grande valeur patrimoniale. A ce titre, il est protégé au titre des sites classés depuis 1988, et a fait l'objet d'inventaire faunistique et floristiques spécifiques permettant son identification comme ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) puis comme site Natura 2000 en 2001. Il fait donc l'objet d'une protection forte dans le PLU actuel, par un classement en espace naturel remarquable. Ce site est aussi recouvert par une zone de préemption permettant au conservatoire du littoral d'acquérir des parcelles pour garantir leur bonne gestion environnementale.

Les différents secteurs urbanisés de la commune sont desservis par le **réseau d'assainissement collectif des eaux usées**, se raccordant à deux stations d'épuration. Celle du centre-bourg, arrivée à saturation et subissant des dysfonctionnements du fait de l'arrivée d'eaux pluviales parasites, a donc été restructurée pour passer de 3 000 à 5 300 EH.

Concernant les risques naturels, la commune est concernée par trois types de risques qui impactent assez sensiblement son territoire :

- le risque d'inondation : il s'étend de manière très large sur les espaces bordant le havre au sud et à l'est, et se prolonge le long des deux cours d'eau principaux de la commune, au fond de vallées encaissées. La carte des risques d'inondation a été actualisée en 2016.

- le risque de remontée de nappe : ce phénomène qui s'observe à une profondeur variable selon les secteurs de la commune impose toutefois de ne pas réaliser de sous-sols sur une très grande majorité des espaces urbanisés de Bréhal.

- le risque de submersion marine : Suite à la tempête Xynthia du 28 février 2010, des études d'identification de ce risque ont été menées sur le littoral français. Pour Bréhal, les cartes de risques établies sur la base de la topographie et des côtes de submersion déterminent des zones potentiellement impactées le long du havre et sur les points bas de Saint-Martin de Bréhal. Selon cette étude, le risque sur les zones urbanisées reste limité en terme de hauteur d'eau, et se présenteront à longue échéance.

Côté littoral, la digue et les autres ouvrages qui protègent le quartier de Saint-Martin de Bréhal sont gérées par l'ASA de Bréhal-Coudeville. Granville terre et Mer a intégré la compétence GEMAPI (Gestion des milieux aquatiques et la prévention des inondations), et élabore une stratégie communautaire de lutte contre ce risque, notamment pour répondre aux enjeux qui concernent les espaces naturels les plus vulnérables de la commune (site du golf et du camping au nord).

La trame urbaine a été analysée sur l'ensemble du territoire, pour comprendre comment s'est développée la commune depuis une cinquantaine d'années, mais aussi pour identifier ce qui constitue son patrimoine et son histoire.

La commune possède une trame urbaine ancienne assez importante, composée d'environ 530 constructions réparties pour moitié dans le bourg et pour moitié disséminée sur l'ensemble du territoire, sous forme de chapelets de ferme ou de petits hameaux à proximité du havre. Dans le centre-bourg, cette trame ancienne est encore très présente et constitue la charpente urbaine du bourg, accueillant notamment ses principaux équipements mais aussi ses commerces de proximité.

La population de Bréhal a presque doublé en quarante ans (+ 1 378 habitants). L'aire agglomérée mais aussi le quartier de Saint-Martin de Bréhal ont donc connu une forte croissance urbaine, étalée sur une cinquantaine d'années. Cette croissance s'est déroulée en différentes étapes qui ont produit des tissus urbains variés.

L'aire agglomérée de Bréhal peut être décomposée en 2 secteurs présentant leurs propres caractéristiques urbaines.

1. Le cœur de ville : la trame urbaine centrale très dense a été progressivement entouré par un tissu urbain dominé par les logements individuels, avec quelques opérations plus denses au contact du centre ancien. Cet espace central accueille aussi de vastes secteurs d'équipements publics, notamment scolaires et sportifs.

2. Les extensions urbaines plus récentes dominées par le tissu pavillonnaire. Autour de la trame urbaine ancienne s'est progressivement développé un tissu urbain diversifié depuis le milieu du XXème siècle, composé de trois typologies bâties distinctes : les pavillons classiques, les maisons groupées en enfin les logements collectifs. L'habitat individuel prédomine, avec toutefois des

formes diversifiées allant de lotissements peu denses à des formes plus compactes de maisons groupées.

Le secteur de Saint-Martin de Bréhal s'est développé très rapidement en comparaison avec le bourg. En lien avec le développement du tourisme balnéaire du littoral de la Manche, ce quartier s'est construit sur une période d'une quarantaine d'années (1950-1990). Le tissu urbain est très homogène, largement dominé par le modèle pavillonnaire organisé selon une trame parcellaire orthogonale avec un gradient de densité décroissant en s'éloignant du littoral ou du cœur historique de Saint Martin de Bréhal.

Enfin, **le secteur des hameaux anciens** est composé d'une conurbation urbaine qui s'est progressivement réalisée entre les hameaux anciens le long d'un axe nord-sud reliant Saint Martin le Vieux au Village Marigny. Entre les noyaux de bâtis anciens, des ensembles pavillonnaires se sont implantés le long des rues existantes

Analyse de la consommation foncière :

Entre 2011 et 2021, la périphérie du bourg de Bréhal a connu un processus d'urbanisation important sous la forme d'opérations de logements (consommation de **19,44 ha**) ou bien d'extensions de zones d'activités (**3,81 ha**). En ajoutant les surfaces consommées par les équipements publics (**1,18 ha**) et les opérations urbaines sur les autres secteurs de la commune (**1,1 ha**), le développement urbain a donc induit **la consommation de 25.53 ha entre 2011 et 2021**. Pour les opérations d'habitat, la densité moyenne des opérations de logements est proche de **13,4 logements/ha**.

Analyse des capacités de densification :

Le potentiel constructible le plus facilement mobilisable est celui **des parcelles libres** situées en zone constructible. Ce potentiel s'élève à environ **101 logements sur les deux agglomérations et les hameaux**. Cette constructibilité est naturellement liée au maintien de ces terrains en zone constructible dans le nouveau PLU, le tome 2 du rapport de présentation exposant le projet urbain confirmera ou infirmera donc le maintien de la constructibilité sur ces terrains.

La constructibilité sur les terrains déjà **bâtis mais de faible densité** présente un potentiel nettement inférieur (**33 logements**). La faisabilité de futurs projets d'urbanisation est directement liée aux règles de constructions qui seront appliquées dans le futur PLU, mais aussi de la volonté des propriétaires de diviser leur terrain pour y construire.

3. Les grandes caractéristiques de la démographie communale et du parc de logements :

Analyse démographique :

L'analyse du contexte départemental puis intercommunal indique que Bréhal se situe dans un territoire très attractif et dynamique en terme démographique, et que la commune s'est développée plus rapidement que la moyenne de GTM.

Bréhal connaît une croissance démographique importante depuis 1975 (gain de 1450 habitants en quarante ans), marquée toutefois par un vieillissement sensible de sa population et une baisse continue du taux d'occupation des logements (2,05 en 2018 contre 2,9 en 1975).

Analyse du parc de logements :

Sur la période 1999-2018, 805 nouveaux logements ont été construits, en grande majorité des résidences principales. Ce développement urbain a permis à la commune de gagner 839 habitants sur la période, soit une croissance annuelle moyenne de 1,7 %. Cette croissance s'est accélérée ces dernières années, avec un taux annuel moyen de +2,1% entre 2013 et 2018.

Le parc de logements sociaux s'élève à **145** logements en 2019, le parc représente ainsi alors **8,6%** du nombre total de résidences principales.

Le vieillissement de la population couplé à la baisse du taux d'occupation ont conduit à un décalage entre l'offre et la demande. Le parc de logements est très majoritairement composé de grands logements, qui ne répond pas toujours à la demande de l'ensemble des ménages, notamment les plus petits.

4. Analyse de l'activité économique :

- Analyse de la population active sur la commune de Bréhal :

La comparaison entre l'activité des habitants de Bréhal et la nature des emplois indique une légère surreprésentation des cadres et professions intellectuelles supérieures sur la commune, par rapport à la zone d'emplois.

Bien que Bréhal possède 958 emplois sur son territoire, 70,9 % des actifs résidant sur la commune travaillent à l'extérieur de la commune, majoritairement sur le pôle d'emplois principal de l'agglomération composé des communes de Granville et sa première couronne, mais aussi sur le secteur de Coutances.

- Localisation des centres d'activité et d'emplois :

L'ensemble des pôles d'activités économiques sont répertoriés : commerces de proximité, zone artisanale et industrielle, activités présentes hors de l'agglomération (hippodrome, golf et camping), et activité agricole.

- Analyse de l'activité commerciale :

Une étude fine de la localisation et de la nature des commerces de proximité a été effectuée dans le centre de Bréhal et sur le quartier de Saint-Martin de Bréhal. Dans le centre, une quarantaine de commerces se localisent dans le cœur de bourg le long de 2 rues principales (rue Guy Moquet puis rue du Général de Gaulle) avec une densité et une continuité commerciale assez remarquables. Sur Saint-Martin de Bréhal, une polarité commerciale d'une vingtaine de commerces sont tournés vers l'économie balnéaire, même si certains répondent aussi aux besoins des habitants permanents.

- Analyse des zones d'activité commerciale et artisanale:

La zone d'activités du Clos des Mares s'étend sur 23,3 ha au nord-est du bourg, entre le pôle d'équipements scolaires au sud et la VLO à l'Est. Cette zone s'organise de part et d'autre d'une voie structurante reliant la RD 13 à l'est (route de Coutances) à l'avenue Eisenhower au nord. Elle constitue une polarité économique structurante à l'échelle du pays Granvillais, pour le bassin de vie situé entre Granville et Coutances.

- Analyse de l'activité agricole :

Un diagnostic spécifique menée auprès des 4 exploitants agricoles de la commune a permis d'analyser les caractéristiques économiques des principales exploitations implantées sur Bréhal ou sur ses communes voisines. Cette analyse indique que le foncier agricole est très fragmenté et exploité par une multitude d'exploitants. Cette étude conclue que cette activité sera confrontée à deux défis pour les années à venir : la non aggravation des contraintes liées au morcellement des exploitations, et l'affichage de la vocation des terres en limitant la pression foncière liée au développement de l'urbanisation.

5. Analyse des déplacements :

*** Analyse des circulations à l'échelle de l'agglomération Granvillaise :**

Ce chapitre insiste sur l'importance du trafic routier de transit traversant l'agglomération de Bréhal pour rejoindre le littoral et notamment la commune de Briqueville sur Mer. En dehors de cette fréquentation saisonnière, la mise en service de la VLO a permis de limiter les flux de transit à l'échelle de l'agglomération.

L'analyse des navettes domicile-travail indique que Bréhal se trouve à l'interface de flux routiers importants. Ces navettes se réalisent très majoritairement en voiture, surtout pour les actifs travaillant dans les communes voisines.

*** Les déplacements à l'échelle de la commune :**

* Les principales voies de circulation automobile : La desserte de l'agglomération de Bréhal s'organise autour du réseau historique de rues convergeant vers le cœur de ville et notamment la place de l'église. Les deux principales voies d'accès au centre-ville sont la rue Guy Moquet depuis le sud, et le giratoire d'entrée de ville sur la RD 13 (route de Cérences). La convergence de ces voies principales vers le cœur de ville a imposé d'organiser les flux de circulation dans la partie centrale, dotée de rues plus étroites. Une étude a été menée pour répondre à ces difficultés, elle

propose notamment un scénario prévoyant la création d'une voie de contournement sur le site de la ZAC au nord prolongeant la voie traversant la zone d'activités.

* Desserte par les transports en commun : La commune bénéficie d'une desserte par le réseau de car Manéo, ce qui permet de rejoindre le cœur de Granville en 15 minutes. Cette offre est accompagnée d'un réseau de transport à la demande.

* Déplacements doux (piétons-cycles) : La commune est dotée de nombreux chemins de randonnée qui permettent de découvrir son territoire, notamment le GR 223 sur le littoral qui rejoint l'agglomération, mais aussi de nombreux cheminements à l'échelle de l'aire agglomérée, permettant de relier les quartiers d'habitation avec les équipements publics ou les commerces. Enfin, une liaison structurante est-ouest est ainsi en cours de réalisation entre le bourg de Bréhal et la partie nord de Saint Martin de Bréhal, traversant le havre via la RD 345.

TOME 2 : EXPLICATION ET JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET

Explication des choix retenus pour l'élaboration du PADD notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement

1. Le paysage et l'environnement :

Le volet environnemental du PADD se décline autour de quatre idées fortes.

1. Protéger les espaces naturels de grande valeur paysagère et environnementale, et organiser leur fréquentation et leurs usages. Le PLU conserve une protection forte des espaces naturels du havre de la Vanlée et de ses abords en les classant en espaces naturels remarquables.

2. Préserver les fonds de vallons, les zones humides et les cours d'eau. Le nouveau PLU intègre l'inventaire des zones humides réalisé à l'échelle communale en protégeant ces zones par une trame réglementaire spécifique, et en les intégrant dans des zones N prolongées le long des vallées et des prairies humides.

3. Préserver et recréer la structure végétale de la commune. Le PLU assure une meilleure protection de la trame verte en créant des EBC sur une trentaine de boisements (surface de 20 ha contre 8 ha au PLU actuel), et en étendant les mesures de protection des haies à 238 haies contre 14 actuellement. Les zones N étendues tiennent aussi compte de la trame verte bocagère.

4. Economiser les ressources naturelles et se prémunir des risques naturels : le nouveau PLU tient compte du risque d'inondation et de submersion marine en conservant le zonage protecteur N existant autour de Saint-Martin de Bréhal (pas d'extension des zones d'habitat sur des secteurs à risque), et en étendant les zones N à l'est du havre de la Vanlée pour tenir compte de la nouvelle délimitation des zones inondables.

A l'échelle du bourg, le PLU tient compte de la trame verte existante en protégeant des parcs boisés dans l'agglomération et en préservant la trame verte située sur sa périphérie..

2. L'habitat :

La prospective démographique a permis d'investiguer plusieurs scénarios de développement démographiques et urbains selon différentes temporalités, pour retenir comme scénario de référence un projet portant Bréhal à environ **4302** habitants d'ici 12 ans. Cette croissance annuelle de 1,7 % nécessiterait la construction d'un minimum de **502** logements, dont une partie est captée par le phénomène de décohabitation (76 logements, soit 15% du potentiel total).

La prise en compte de l'entrée en vigueur du futur PLUi justifie de ne répondre qu'à une partie de ces besoins, le projet de développement est ainsi dimensionné sur une durée de 8 ans. Sur cette période, le besoin en logements est estimé à 336 logements, soit un rythme d'environ 42 logements par an prolongeant les tendances observées récemment.

Pour répondre à ces objectifs démographiques, le projet de développement de l'habitat se décline donc selon 4 thèmes qui se combinent :

1. La préservation du patrimoine bâti :

Des outils de protection sont mis en place pour le tissu urbain ancien. Le PLU gère l'évolution globale du bâti pour conserver cette homogénéité au cœur de l'agglomération, dont la limite de la zone centrale patrimoniale est conservée à l'identique.

2. La mobilisation d'une partie des logements vacants :

Le nouveau PLU fixe comme objectif de réduire la vacance de 15% sur les 8 prochaines années, soit un passage de 179 à 150 logements vacants ;

3. Le renouvellement urbain :

Le croisement entre le diagnostic et le projet (prise en compte des terrains effectivement conservé en zone constructible) a permis d'identifier un potentiel de construction au sein des deux agglomérations de 107 nouveaux logements sur des terrain libres (97 sites), et de 33 logements sur des terrains peu denses , soit un potentiel total de 140 logements.

Pour faciliter et renforcer ce processus, le PLU identifie quelques secteurs de densification au sein de l'agglomération initialement classés en zone U, et les classe en zone AU pour mieux maîtriser leur urbanisation.

Sur les autres secteurs, le renouvellement urbain est assuré par une adaptation du règlement afin de favoriser la densification progressive des différents quartiers, en maîtrisant ce processus sur les quartiers périphériques, notamment ceux proches du littoral.

4. Le développement des quartiers d'habitat :

Plusieurs projets sont en cours d'étude voir de réalisation sur la commune, offrant un potentiel de 35 logements. Parmi les projets en cours de réflexion figure celui de la ZAC de la Chênée au nord du bourg, dont le projet au stade du dossier de création prévoit la construction d'environ 220 logements. Ce projet est réinterrogé dans le cadre de la révision du PLU, mais reste le projet majeur pour porter le développement de Bréhal dans la prochaine décennie.

En complément du potentiel de densification et des projets en cours, le PLU définit donc un projet de développement urbain sur des espaces situés à proximité du centre-bourg, sous forme compacte pour économiser l'espace, intégrant les entités naturelles de ces sites comme des éléments de composition du projet, et préservant l'activité agricole.

Le projet urbain du nouveau PLU s'appuie sur les grands principes de développement suivant :

- **développement urbain à proximité du bourg de Bréhal** pour favoriser les déplacements courts vers les équipements, les services et les commerces.
- **développement urbain tenant compte des risques naturels** (inondation, submersion marine) impactant les espaces naturels bordant le havre de la Vanlée mais aussi la périphérie de Saint-Martin de Bréhal.
- **développement urbain compact** pour économiser l'espace.
- **développement urbain respectueux des paysages et de l'environnement**, intégrant les entités naturelles des sites de projet comme des éléments de composition du projet.
- **développement urbain préservant l'activité agricole et notamment les exploitations implantées sur le territoire.**

Sur le centre bourg de Bréhal, le projet urbain peut se résumer autour de **3 orientations principales** :

- un processus de renouvellement urbain sur deux sites principaux (mutation d'anciens hangars Avenue Maurice Marland et évolution sur le long terme du front bâti bordant la rive ouest de la rue de la Gare).
- l'identification de secteurs de développement en périphérie du bourg mais aussi dans de vastes dents creuses aujourd'hui englobées dans le tissu urbain. Ces zones de développement visent à définir une forme cohérente au bourg, en procédant à un rééquilibrage du bourg sur sa façade nord-ouest.

A l'est, quelques espaces interstitiels sont comblés jusqu'à la marge de recul bordant la VLO, alors que le développement au sud-ouest est réduit pour préserver la vallée menant à la Vanlée.

Au nord du bourg, le secteur de la ZAC de la Chênée a fait l'objet d'une réflexion particulière, prévoyant de réserver une espace de 3,8 ha au nord pour l'extension de la zone d'activités du Clos des Mares, et réorganisant le secteur de 7 h destiné à l'habitat en prévoyant notamment la réalisation d'un axe routier structurant permettant de réduire la circulation de transit dans le cœur de bourg. Le projet de PLU ne traduit dans ses pièces graphiques qu'une partie de ce projet (3,49 pour l'habitat et 2,2 ha pour les activités économiques), laissant au futur PLUi le choix de confirmer le projet dans son intégralité pour le plus long terme. L'inscription d'une partie du projet tient compte de la volonté de réaliser une voirie structurante permettant de contourner le cœur de ville, en conservant des réserves foncières dédiées à ce tracé.

- la préservation de deux parcs constituant des espaces verts majeurs au sein de l'aire agglomérée (cf volet environnemental du projet).

Sur l'agglomération de Saint-Martin de Bréhal, le nouveau PLU s'attache en premier lieu à maîtriser et limiter le développement urbain pour tenir compte de la sensibilité du site vis à vis des risques naturels, et notamment du risque de submersion marine. Les orientations du projet de développement sont les suivantes :

- maîtriser le processus de densification urbaine en appliquant une réglementation spécifique sur le front de mer, afin de conserver une certaine perméabilité visuelle vers la mer.
- préserver les espaces naturels de grande valeur paysagère (site classé du Havre de la Vanlée) mais aussi écologique (zones humides sur le massif dunaire).
- conserver les caractéristiques du paysage littoral en préservant les espaces verts.
- limiter le développement urbain dans les secteurs soumis aux risques naturels (risque de submersion marine ou zone inondable), par la définition de règles visant à adapter les constructions à ce risque (niveau refuge imposé pour les constructions nouvelles ou les extensions).
- conserver le pôle d'équipements publics situé au cœur du quartier.
- permettre le développement des équipements touristiques existants dans le respect des paysages et des sites (golf, camping, hippodrome).

Sur le secteur des hameaux anciens proches du havre de la Vanlée, le nouveau PLU limite fortement les possibilités de développement en interdisant l'implantation de nouvelles constructions. Cette évolution tient compte de la prise en compte des risques naturels (inondations), mais est surtout lié à l'évolution de la législation liée à la loi littoral, qui peut autoriser une constructibilité complémentaire dans les dents creuses des hameaux à conditions que le COT ait identifié ces secteurs déjà urbanisés. Le PLU pourra donc être adapté ultérieurement pour tenir compte des conclusions du SCOT en cours de révision en la matière.

Au final, l'addition du potentiel de logements lié au renouvellement urbain, aux projets en cours et aux opérations dans les zones AU libres offrent un potentiel indicatif d'environ **315 logements**. En y associant le potentiel de 29 logements issu de la vacance actuelle, le **potentiel total s'élève à 344 logements**, ce qui permet de répondre au besoin de **336 logements** établi pour les 8 prochaines années.

Ce potentiel final est très légèrement supérieur au besoin estimé dans la prospective démographique mais permet de tenir compte d'éventuels blocages fonciers ou d'une mobilisation moins importante du gisement de densification.

Le nouveau PLU élabore le futur projet de développement pour les 8 prochaines années réduisant la consommation foncière potentielle de 7,7 ha par rapport au potentiel restant au PLU actuel. Il prévoit notamment de mieux maîtriser la densité urbaine dans les secteurs de projets, en imposant une **densité minimale moyenne de 18,9 lgts/ha** (20 lgts/ha pour la ZAC et 18 lgts/ha pour les autres zones de projet), ce qui est nettement supérieur à la densité moyenne observée ces 10 dernières années (13,4 logements/ha).

2. L'activité économique :

Les dispositions prises dans le PLU vise à renforcer et à développer les activités existantes, au travers de 4 mesures :

- 1ere mesure : Le renforcement du marché captif de proximité et la protection de l'offre commerciale existante :

Le projet de développement urbain vise notamment à conforter l'activité commerciale du cœur de bourg, en renforçant les marchés captifs (densité et nombre de logements à proximité de cette centralité), afin de maintenir l'offre de commerce existante. Les commerces doivent aussi pouvoir évoluer dans le cadre urbain assez contraint du centre-ville, justifiant un assouplissement réglementaire concernant les obligations en matière de stationnement.

- 2eme mesure : Le renforcement de la zone d'Activités du Clos des Mares :

Le nouveau PLU inscrit une zone de 2,2 ha dans le prolongement de la zone existante, s'organisant de part et d'autre d'une voirie structurante se prolongeant vers le nouveau quartier d'habitat de la ZAC. Cette extension est justifiée dans le PLU au regard du poids économique de la commune de Bréhal à l'échelle de l'intercommunalité de GTM mais aussi du Pays de la Baie du Mont Saint Michel. Elle permet de répondre à des demandes d'implantation locale d'entreprises.

- 3eme mesure : Renforcement et développement de l'activité agricole. 2 actions fortes résument les actions du PLU dans ce domaine :

- regroupement de l'ensemble des futures zones de développement au contact direct de l'agglomération, et organisation de ce développement urbain pour économiser le foncier. Plusieurs secteurs de développement urbains sont supprimés. L'impact des zones de développement conservées sur les différentes exploitations est analysé dans le PLU, il s'avère très limité au regard de la faible valeur agricole des terres impactées.
- limitation de l'augmentation du nombre d'habitations en secteur rural : pas de développement ni de densification des hameaux possible, seulement l'implantation de quelques nouveaux foyers par changement de destination au sein de certaines constructions identifiées pour leur qualité patrimoniale.

- 4eme mesure : Renforcement et développement de l'activité touristique. 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.

4. Les déplacements et les liaisons inter-quartiers :

Concernant les déplacements automobiles, le projet de PLU répond à la problématique de desserte des territoires au nord-ouest de la commune en intégrant le principe de création d'une voie de contournement dans le projet de ZAC au nord du bourg. Cette nouvelle voie traverse la nouvelle zone d'activités puis passera en limite du secteur d'habitat. Les autres secteurs de projet se greffent sur la trame viaire existante sans modifier les conditions de circulation.

Concernant les déplacements doux, le projet prévoit une greffe des nouveaux quartiers d'habitat sur la trame de liaisons douces existantes, permettant de rejoindre les commerces et les services du bourg, mais aussi le quartier de Saint Martin de Bréhal par la liaison récemment aménagée.

Explication et justification des zones et des règles applicables au PLU, des autres dispositions du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation, notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement

Ce chapitre présente tout d'abord l'ensemble des évolutions du zonage, en comparant les plans du PLU actuel avec ceux du nouveau PLU sur tous les secteurs de la commune.

La prise en compte des espaces boisés est ensuite présentée sous forme de cartographies, expliquant l'évolution des secteurs désignés en EBC (Espaces Boisés Classés). La superficie des

EBC augmente de 19,8 ha. Les haies identifiées et protégées par un régime de protection spécifique (demande d'autorisation obligatoire pour abattre des arbres, éventuelle obligation de replanter) passent de 15 à 238 haies protégées),

Des tableaux reportant la superficie de chaque type de zone permettent de bien mesurer l'effort effectué pour réduire les zones d'extension de l'urbanisation et ainsi garantir un projet économe en espace foncier. La forte diminution de la superficie des zones AU (- 36.0 ha, soit -77,7 %) s'explique par deux évolutions importantes du zonage :

- classement en zone U des secteurs déjà urbanisés, initialement classés en zone 1AU.
- déclassement de zones AU situées au coeur de l'agglomération (suppression d'une zone 1AU de 1.5 ha) et au sud de la rue des Plages (réduction de 0,6 ha de la zone 1AU), suppression d'une zone 1AU au nord-ouest de l'agglomération (5,2 ha) et suppression d'une zone 2AU au lieu-dit La Sablonnière (1,4 ha). Ces déclassements représentent donc une superficie de 8,7 ha.

Ces suppressions sont en partie compensées par des créations de zones de projets en renouvellement urbain. La superficie potentiellement consommée par des projets d'habitat s'élève à **9,95 ha**. En ajoutant la superficie des parcelles en dents creuses (6,2 ha), la consommation s'élève à **16,15 ha**, donc conforme avec le potentiel maximum autorisé par le SCOT (33,1 ha).

Le différentiel entre les zones ajoutées et les zones supprimées induit une réduction de 7,7 ha.

La consommation foncière totale et maximale sera de **22,85 ha**, soit 2,54 ha de moins que la superficie consommée sur les 10 précédentes années par le PLU actuel (25,39 ha). Au sein de cette consommation totale, la consommation d'espaces non urbanisés est nettement réduite et mieux maîtrisée que le développement observé ces dernières années (13,51 ha pour le futur PLU sur 8 ans, soit 1,69 ha par an, contre 2,07 ha/an réalisé sur la commune entre 2011 et 2021).

Des tableaux de synthèse sont ensuite rédigés pour chaque type de zone du PLU. Sans entrer dans le détail dans le cadre de ce résumé, chaque tableau permet de prendre connaissance de différentes règles qui s'appliquent pour chaque zone, mais aussi les principales évolutions apportées par rapport au PLU actuel. Une cartographie pour chaque tableau permet de situer ces zones sur le territoire communal.

Enfin, le rapport de présentation présente les données actualisées et la portée juridique des autres éléments réglementaires inscrits sur le document de zonage, à savoir :

- les emplacements réservés.
- la trame de protection des haies et des boisements
- la protection des zones humides
- les marges de reculement le long des routes départementales
- la servitude de mixité sociale.
- les orientations d'aménagement et de programmation.

Justification du projet au regard de la législation :

1. Modalités d'application de la loi littoral :

Ce chapitre présente les modalités d'application des différents articles de la loi littoral sur la commune.

*** Prise en compte des espaces proches du rivage :**

Le PLU procède à une analyse paysagère et urbaine détaillée pour analyser la pertinence de la délimitation des espaces proches du rivage actuellement inscrite au PLU de Bréhal. En se basant sur cette analyse, le PLU propose de conserver la délimitation existante, confirmée par le SCOT.

Le PLU justifie ensuite le caractère limité et justifié des extensions d'urbanisation possibles à l'intérieur de ces espaces proches du rivage. Le PLU démontre que le règlement des zones urbaines inscrites dans les espaces proches garantit une maîtrise du développement urbain, qui restera très limité en terme de volumétrie et de densification.

*** Délimitation des espaces naturels remarquables**

Pour les espaces remarquables, le PLU conserve l'actuelle délimitation des espaces naturels remarquables du PLU sur le site du havre de la Vanlée, et l'étend aux espaces dunaires dotés de zones humides, situés au sud de l'agglomération de Saint-Martin de Bréhal.

*** Inconstructibilité dans la bande des 100 mètres :**

Concernant la bande des 100 mètres, le PLU conserve les dispositions du PLU actuel, qui classe l'espace non urbanisés du littoral en zone naturelle. Le règlement précise de plus les aménagements autorisés dans la bande des 100 mètres sur les sites du golf et du camping, conformément à la loi.

*** Extension de l'urbanisation en continuité des agglomérations et villages**

Une cartographie de synthèse détaille la qualification des différents espaces urbanisés de la commune : deux agglomérations (le bourg et Saint-Martin de Bréhal), le reste de l'urbanisation étant composée de bâti diffus. L'ensemble des secteurs de projet en extension urbaine se situent en continuité de l'agglomération de Bréhal, ou de celle de Saint-Martin de Bréhal pour une zone d'équipements collectifs. Sur les hameaux anciens proches du havre de la Vanlée, le nouveau PLU limite fortement les possibilités de développement en interdisant l'implantation de nouvelles constructions. Cette évolution tient compte de la prise en compte des risques naturels (inondations), mais est surtout lié à l'évolution de la législation liée à la loi littoral, qui peut autoriser une constructibilité complémentaire dans les dents creuses des hameaux à conditions que le COT ait identifié ces secteurs déjà urbanisés. Le PLU pourra donc être adapté ultérieurement pour tenir compte des conclusions du SCOT en cours de révision en la matière

*** Préservation des coupures d'urbanisation :**

Le PLU conforte la coupure d'urbanisation en limite nord de l'agglomération de Saint-Martin de Bréhal, en conservant les zonages Ng et Nt sur les site du golf et du camping.

*** Détermination de la capacité d'accueil de la commune :**

Le PLU procède tout d'abord à une analyse des espaces naturels à préserver, puis étudie les capacités de développement des espaces urbanisés, notamment au regard des capacités des réseaux (eau potable, eaux usées...). Concernant les eaux usées, le document précise que les travaux engagés sur la station d'épuration du bourg de Bréhal permettront de répondre aux besoins complémentaires induits par le projet de développement urbain porté par le PLU.

2. Prise en compte de la loi sur l'eau :

La compatibilité du PLU avec le SDAGE Seine Normandie est démontrée, notamment au travers de la préservation des zones humides.

3. Compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme supra-communaux :

La compatibilité du PLU avec le SCOT du Pays de de la Baie du Mont St Michel est précisément démontrée en reprenant l'ensemble des dispositions du DOG (Document d'Orientations Générales).

Le PLU démontre aussi sa compatibilité avec la Charte GEPER (pour une Gestion Economique et Partagée de l'Espace Rural, le Plan d'Action pour le Milieu Marin Manche et Mer du Nord (PAMM MNN), le Document stratégique de la façade Manche Est-Mer du Nord, et le Schéma Régional de Cohérence Ecologique.

Analyse des incidences notables prévisibles de la mise en oeuvre du PLU sur l'environnement, notamment sur les milieux naturels et agricoles, et mesures d'évitement, de réduction ou de compensation prévues ou proposées

Ce chapitre consiste à analyser les incidences du projet sur l'environnement, en les comparant par thème aux incidences qui seraient induites par un scénario servant de référence, à savoir le prolongement de la mise en oeuvre du PLU actuel. Ce scénario au fil de l'eau prolonge les

modalités actuelles du développement urbain sur les bases de ce PLU, qui offre encore de nombreuses possibilités de développement notamment en extension d'urbanisation.

Analyse multithématique des incidences du projet de PLU sur l'environnement

La synthèse des incidences du projet par thème est la suivante :

1. La consommation de l'espace :

Synthèse
<p>La mise en œuvre du PLU est de nature à contrecarrer fortement le scénario tendanciel observé depuis plusieurs années sur le territoire (urbanisation importante mais souvent de faible densité), à protéger les équilibres territoriaux actuels et à maîtriser la consommation d'espace agricole et naturel sur la commune. L'optimisation des capacités de densification dans les deux aires agglomérées et notamment dans le bourg permettent tout d'abord de produire 169 logements sans consommation d'espaces naturels ou agricole (29 logements au sein des logements vacants actuels, 33 logements par densification de terrains déjà bâtis et 107 logements en dents creuses). Ce potentiel total de 169 logements représente exactement la moitié des besoins totaux de nouveau logements.</p> <p>A l'intérieur et en continuité de l'aire agglomérée, l'orientation d'un mode de développement tourné vers des opérations d'urbanisme globale avec une densité minimale de 18 à 20 logements/ha, permettra de consommer moins d'espace comparativement à la logique de développement inscrite dans le PLU actuel.</p>

2. Les risques :

Synthèse
<p>Avant la mise en place de mesures de réduction ou de compensation, on peut considérer que la mise en œuvre du futur Plan Local d'Urbanisme est une étape positive, infléchissant le scénario tendanciel par une meilleure prise en compte du risque de submersion marine, d'inondation ou de remontée de nappe au travers de l'intégration de prescriptions réglementaires spécifiques sur les zones à risque.</p> <p>Concernant plus spécifiquement le risque de submersion, le nouveau PLU bloque toute extension des espaces bordant le rivage et soumis à ce risque, recentrant le développement sur le bourg.</p> <p>Concernant la gestion des eaux pluviales, le développement de Bréhal, recentré sur l'agglomération principale, nécessite de prendre des mesures strictes concernant la gestion des eaux pluviales, au regard des objectifs de densités affichés. Malgré ces différentes dispositions, le développement urbain qui sera généré par l'application du PLU aura un impact négatif sur ce volet, qui reste toutefois limité par une maîtrise des eaux pluviales sur le principal projet de développement du bourg, à savoir la ZAC de la Chênée.</p>

3. Milieux naturels, biodiversité et paysages

Synthèse
<p>Sur les thèmes des milieux naturels, de la biodiversité et des paysages, on peut considérer la mise en œuvre du nouveau Plan Local d'Urbanisme de Bréhal comme positive sur certains points, améliorant la situation actuelle considérant que la commune ne dispose pas d'outils réglementaires adaptés à la réalité des sites pour la maîtrise de son urbanisation, la protection des milieux naturels et des paysages (trames verte et bleue), et l'édition de prescriptions architecturales et paysagères pouvant être imposées à tous projets d'urbanisme, de construction ou de réhabilitation.</p> <p>Par le projet de développement potentiellement induit par sa mise en œuvre, le PLU aura toutefois des incidences négatives par la modification des paysages et des espaces naturels concernés par les opérations d'aménagement. Le PLU détermine de nombreuses mesures visant à garantir une bonne intégration des futurs projets dans leur cadre paysager et naturel, notamment par la définition d'OAP sur ce thème.</p>

4. Transports, déplacements et nuisances sonores

Synthèse

Le projet de développement de Bréhal, notamment la construction de nouveaux logements, a plusieurs effets cumulés :

- Maintien, sans accroissement des besoins de déplacements sur le territoire rural
- Accroissement des besoins de déplacements dans et depuis le centre-bourg de Bréhal pour lequel le PLU propose des solutions de report de la voiture individuelle vers des modes doux ou alternatifs. La récente création d'une liaison douce structurante entre les deux agglomérations est aussi une réponse favorable aux besoins de mobilité douce.
- Amélioration des conditions de transits à l'intérieur de l'agglomération, notamment par le renforcement des itinéraires alternatifs au passage par le cœur de ville.

Au final, en considérant le cumul de ces trois points, la mise en œuvre du PLU aura une incidence neutre pour le territoire de Bréhal, puisque l'augmentation limitée des flux de déplacements liée à l'apport de nouvelles populations sera compensée par la mise en place d'aménagement bénéficiant à tous les habitants et améliorant les conditions actuelles de circulation.

5. Climat, énergie et qualité de l'air

Synthèse

La croissance moyenne de la population et l'accueil d'activités nouvelles va générer de nouveaux besoins en énergie contribuant aussi à l'émission de polluants dans l'air. Le caractère limité des développements envisagés, leur étalement dans le temps (où de nouvelles législations plus strictes s'appliqueront) et le recours à des alternatives plus durables en matière de déplacements et de construction permettant de compenser ces nouveaux rejets, amène à conclure que les effets sur la qualité de l'air seront maîtrisés et donc qualifiés de légèrement négatifs.

Concernant les consommations énergétiques, l'augmentation des besoins sera compensée par les objectifs de sobriété, d'efficacité et de recours aux énergies renouvelables qu'imposera la nouvelle réglementation thermique RT 2020 qui entre en vigueur au 1^{er} janvier 2022.

6. Gestion des déchets

Synthèse

Le projet de développement porté par le PLU augmentera le volume de déchets à collecter et traiter. Toutefois, au regard du caractère mesuré des développements envisagés, des politiques actives visant à limiter la production de déchets et à encourager au tri et au compostage individuel, et des capacités de traitement du service gestionnaire, le PLU ne portera pas atteinte aux conditions de gestion de déchets à Bréhal.

7. Ressource en eau

Synthèse

La croissance programmée de la population et l'accueil d'activités nouvelles va augmenter les besoins liés à l'eau : production et alimentation en eau potable, assainissement des eaux usées, traitement des eaux pluviales (rétention, infiltration, filtration/dépollution). Néanmoins, on peut considérer que la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme de Bréhal est sans incidence notable, considérant à la fois :

- le niveau d'équipement de la commune (STEP, réseaux) actuel ou programmé qui sera à même de répondre aux besoins futurs concernant l'alimentation et l'assainissement des eaux usées et pluviales ;
- l'application des dispositions de la loi sur l'eau ;
- les garanties qu'offrent le PLU en matière de maîtrise dans le temps de son urbanisation ;

- les prescriptions réglementaires du PLU et les différentes orientations prises pour la protection du réseau hydrographique et des zones humides qui l'accompagnent ;
- la mise en œuvre de politiques locales pouvant inciter les habitants et les entreprises à une gestion la plus économe et la plus respectueuse possible de la ressource en eau.

2. Evaluation des incidences du PLU sur le site Natura 2000 (valant notice d'incidence Natura 2000) :

L'analyse du projet de PLU sur les sites Natura 2000 s'effectue au regard des éléments de constats inscrits dans les différents DOCOB et détaillés sur le territoire de Bréhal, puis au regard de l'ensemble des dispositions prises dans les différentes pièces du PLU.

Cette analyse permet de conclure à l'absence d'incidences sur les habitats et les espèces de ce site, notamment celles qualifiées de communautaires et justifiant de la désignation en site Natura 2000. Cette conclusion se fonde sur les analyses suivantes :

- le projet de PLU vise à **réorganiser le développement de la commune** pour implanter les zones de développement de l'habitat et des activités économiques au plus près du centre-bourg, ce qui conforte l'usage économique des terres agricoles et des espaces maritimes exploitées pour leur ressource. Cette réorganisation respecte les grands principes de la loi littoral, visant à réduire la pression urbaine exercée sur le littoral et sur les espaces proches du rivage. Ainsi, le développement de la commune se réalise à l'opposé des sites Natura 2000 recouvrant des espaces maritimes et côtiers.

- les éléments réglementaires (zonage et règlement du PLU) conservent le principe de **classement en espaces naturels remarquables des milieux naturels composants le site Natura 2000**. La délimitation actuelle des espaces remarquables est conservée à l'identique et étendue sur le massif dunaire, elle découle de la présence du site classé dont le périmètre plus étendu intègre l'ensemble du périmètre Natura 2000. Ce classement en Espaces Naturels Remarquables garantit ainsi une protection maximale du site, par une réglementation évitant l'urbanisation ou les aménagements pouvant impacter directement ce milieu, et autorisant un nombre limité d'aménagements sous condition de réversibilité). En complément de ce zonage Nr, le PLU applique une protection réglementaire supplémentaire sur 3 zones humides inventoriées au sein du Site Natura 2000, interdisant ainsi les affouillements et exhaussements du sol sur ces milieux.

- **les activités humaines** existantes actuellement dans le site Natura 2000 font l'objet **d'une analyse spécifique**. Ces activités sont la chasse, l'élevage bovin et l'élevage ovin. Elles sont décrites dans le détail dans le Docob qui explique les conditions sous lesquelles ces activités peuvent présenter un impact négatif sur les habitats et les espèces du site Natura 2000. Ces conditions négatives ne sont pas présentes sur Bréhal, Ces activités s'exerçant dans des conditions qui restent compatibles avec une gestion durable du milieu.

Le développement urbain du territoire est aussi susceptible d'avoir des incidences sur la qualité des eaux. La commune mène aujourd'hui les travaux de restructuration de l'une de ses deux stations d'épuration pour répondre aux besoins actuels et futurs, avec une capacité de traitement supérieure à ses besoins estimés. De plus, le mode de développement urbain retenu dans le PLU concentre la très grande majorité du développement urbain sur le centre-bourg à 2 km du havre, sous la forme d'opérations d'habitat desservies par des réseaux d'assainissement collectifs. Le développement diffus de l'habitat dans l'espace rural est donc exclu dans le nouveau PLU, à l'exception de quelques changements de destinations de constructions patrimoniales identifiées dans le PLU.

- **les habitats naturels patrimoniaux**, qu'ils soient terrestres ou sur l'estran peuvent être **sous l'influence de la fréquentation humaine, principalement touristique**, qui peut leur être **préjudiciable**. Le PLU a des marges de manœuvre limitées pour influencer cette situation, que ce soit sur les causes ou les conséquences :

- **les causes de la fréquentation** : le caractère balnéaire de la commune induit une fréquentation humaine importante sur son littoral, notamment en période estivale. La

configuration de la commune et notamment de son quartier littoral (Saint-Martin de Bréhal) induit toutefois une concentration de cette fréquentation sur le bord de mer urbanisé ou aménagé (golf, camping), mais pas sur les espaces rétro-littoraux et notamment sur le havre de la Vanlée. Le diagnostic sur les déplacements doux à l'échelle de la commune démontre que le havre est traversé par trois cheminements piétons qui franchissent le havre mais ne le longent pas.

Les dispositions prises localement dans le PLU, en terme d'aménagement sur les sites naturels ou à proximité, ou bien en terme de répartition des zones de développement, n'ont pas d'incidence sur cette fréquentation humaine.

- les conséquences de cette fréquentation humaine : les habitats communautaires des sites Natura 2000 font l'objet d'une gestion attentive et d'une politique de maîtrise foncière de la part de collectivités (Symel : Syndicat Mixte Espaces littoraux) ou d'organismes (Conservatoire du littoral) qui travaillent en collaboration avec la commune. Les politiques d'aménagement et de gestion de ces sites ne relèvent donc pas directement de la commune, cette dernière doit toutefois veiller à laisser une certaine souplesse réglementaire pour ne pas contraindre les aménagements projetés. Sur ce point, le PLU ne modifie pas le cadre réglementaire actuel puisque l'ensemble des habitats communautaires sont classés en zone Nr, se référant aux articles L 121-24 et R 121-5 du code de l'urbanisme.