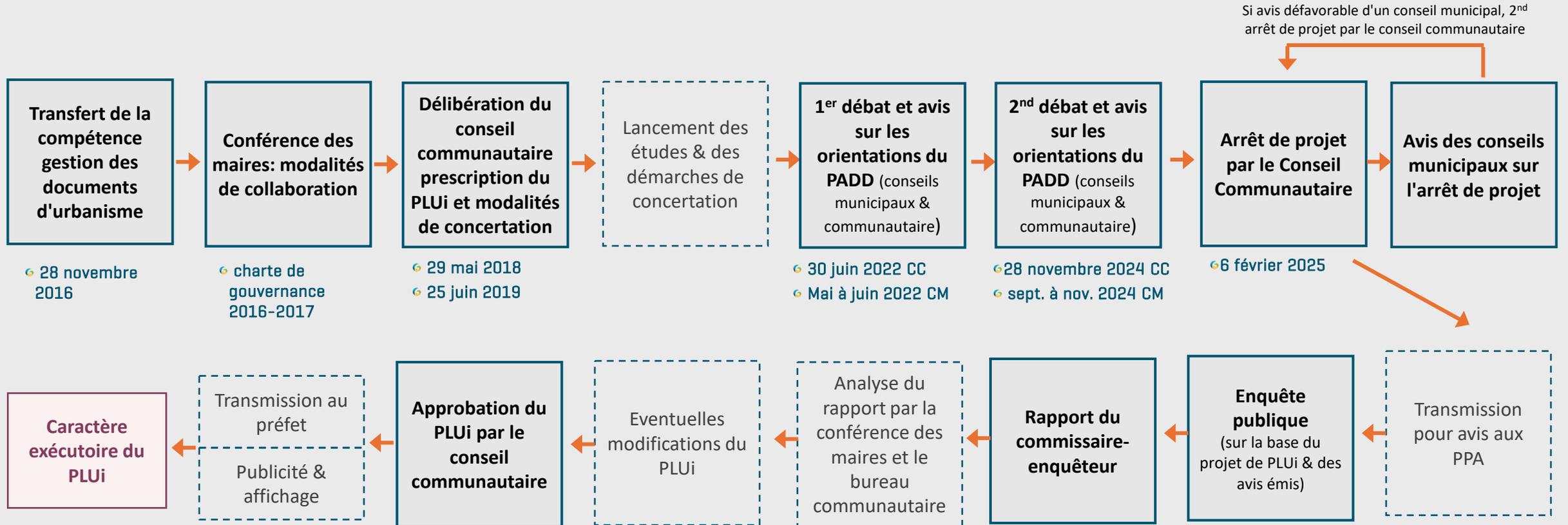

Urbanisme

Conseil communautaire 6 février 2025

Bilan de la concertation et
arrêt de projet du plan
local d'urbanisme
intercommunal



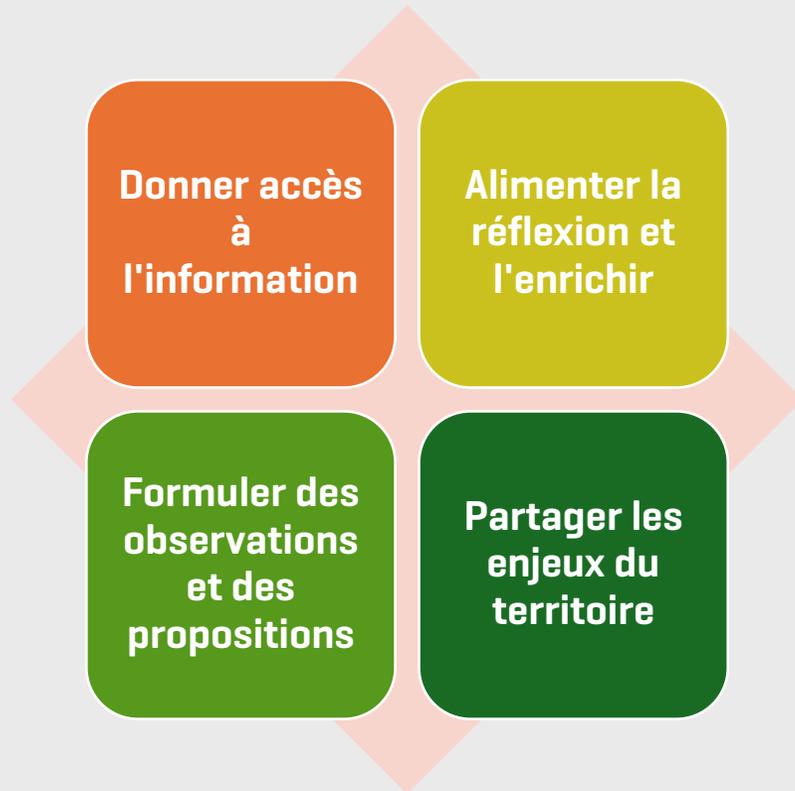
1. Rappels



2. Bilan de la concertation



6 Des objectifs de la concertation ...



- Habitants
- Résidents secondaires
- Associations environnementales ou de protection du patrimoine
- Acteurs économiques spécifiques



≠ modalités d'association des communes [traitées dans la charte de gouvernance]
≠ modalités de travail avec les personnes publiques associées

6 ... aux modalités de la concertation

Catégorie	Modalité
Pour informer	Créer et mettre à jour la page du site internet de Granville Terre et Mer dédiée au PLUi
	Publier des articles dans le magazine communautaire
	Annoncer dans les journaux les événements publics relatifs au PLUi
	Panneaux d'exposition
Pour échanger	Organiser au moins 4 réunions publiques
	Organiser des réunions ou ateliers thématiques
	Produire de supports pédagogiques
Pour s'exprimer	Organiser des ateliers participatifs
	Ouvrir des registres de concertation dans les mairies et dans les locaux de Granville Terre et Mer
Modalités complémentaires	Recevoir des courriers de remarques et contributions
	Articles presse
	Articles dans les magazines communaux
	Annonces des événements du PLUi par des canaux autres que la presse
	Accueil en rendez-vous physique ou téléphonique



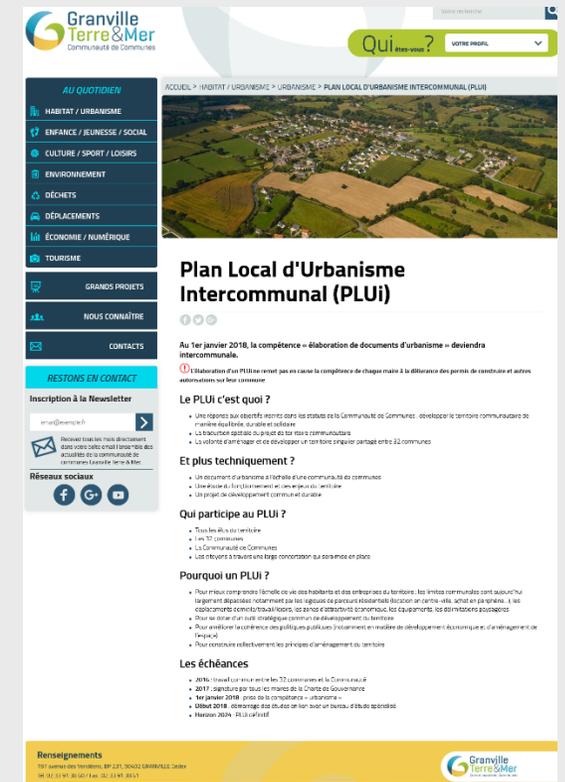
Délibération 2019-75
définissant les modalités
de la concertation pendant
l'élaboration du PLUi

6 Pour informer



Cliquer pour accéder à l'intégralité du bilan de la concertation

Modalité	Réalisation	Bilan
Créer et mettre à jour la page du site internet de Granville Terre et Mer dédiée au PLUi	Page créée, mise à jour au moins à 5 reprises avec mise en ligne de documents (supports des réunions publiques, lettres d'info PLUi, délibérations, charte de gouvernance, porter à connaissance de l'Etat)	<p>Bilan positif : cette modalité a permis l'information efficace du public tout au long de la procédure, et restera une source d'information de référence pour la phase administrative [enquête publique] et après l'approbation du PLUi.</p> <p>Impact positif : la page du site internet a permis la consultation et le téléchargement de nombreux documents par le public.</p>
Publier des articles dans le magazine communautaire	5 articles publiés	<p>Bilan positif : Les articles ont été largement diffusés [tirage du magazine à 30 000 exemplaires].</p> <p>Impact positif : l'impact des publications dans le magazine communautaire a pu se mesurer par une augmentation des contributions par courrier ou dans les registres après les publications des articles.</p>



Le Plan local d'urbanisme intercommunal prend forme

Pour définir de manière cohérente, harmonieuse et durable les grandes orientations d'aménagement du territoire et les possibilités de construction, GTM a présenté un projet de zonage et de règlement aux communes. Vous pourrez les découvrir en décembre.

Avec l'été et depuis la rentrée, les élus ont travaillé sur les objectifs du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi), qui remplacera ceux des 25 documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le territoire (PLU ou carte communale). Un projet de zonage est en cours d'élaboration avec la participation des 32 communes de Granville Terre & Mer.

Ainsi, le futur PLUi classera les secteurs du territoire en quatre grands groupes :

- Les zones agricoles (A)
- Les zones naturelles (N)
- Les zones déjà urbanisées (U)
- Les zones à urbaniser (AU)

Différents sous-secteurs permettront d'affiner les typologies (U) pour un secteur urbain patrimonial, N) pour un secteur naturel littoral, U) pour un secteur à urbaniser à vocation d'habitat, etc.) Chaque sous-secteur sera soumis à une réglementation différente, en fonction de ses caractéristiques.

Dans les zones urbaines présentant un intérêt patrimonial, les attitudes architecturales des nouvelles constructions seront plus élevées que dans les zones urbaines d'habitat pavillonnaire.

Dans les zones agricoles, le règlement sera adapté pour permettre l'évolution ou la construction des bâtiments nécessaires aux exploitations agricoles.

Dans les zones à urbaniser à vocation économique, seules les constructions à destination de commerces, d'artisanat ou d'industrie seront autorisées.

Dans toutes les zones à urbaniser, des orientations d'aménagement et de programmation viendront encadrer l'évolution du secteur, en imposant des règles en matière de densité, de modalités actives, de préservation de l'environnement, etc.

Vous pourrez découvrir le projet de zonage et le règlement du PLUi lors de réunions publiques de 2018 à 2019 :

- Le 12 décembre, espace de Boulogne à La Haye-Pesnel
- Le 13 décembre, salle de Hancé à Granville

PLUi, bientôt l'enquête publique

GTM travaille depuis 2002 à son Règlement local de publicité Intercommunal (RPLI), document d'urbanisme qui encadre l'implantation des publicités, aménagées et pré-aménagées et protège l'environnement des pollutions lumineuses. Suite au règlement des dispositifs publicitaires et d'éclairage des différents secteurs selon leur sensibilité au regard du cadre de vie, puis la réduction des règles applicables pour chacun d'eux, le RPLI sera remis par le Conseil communautaire. Il entrera en vigueur dans la première semaine de mai 2025. Les communes, les services de l'Etat et les personnes physiques associées pourront faire valoir et/ou la fin du premier trimestre 2025. Vous pourrez participer à l'enquête publique qui sera en cours de printemps 2024. Elle durera un mois et sera tenue sur le territoire de toutes les communes de Granville Terre & Mer. Le document de l'Etat (RPLI) sera applicable à partir de la fin de l'été.

<p>Annoncer dans les journaux les événements publics relatifs au PLUi</p>	<p>Chaque évènement public a été annoncé dans au moins un journal local</p>	<p>Bilan et impact positifs : très bonne efficacité des annonces au regard de la forte participation aux réunions publiques.</p>
<p>Panneaux d'exposition</p>	<p>1 panneau en phase diagnostic, 1 panneau en phase PADD, une exposition avant l'arrêt de projet</p>	<p>Bilan moyen : Les panneaux ont été utilisés lors des réunions publiques et des ateliers comme support à la discussion, mais n'ont pas engendré de contribution directe de la part des citoyens. L'exposition a été peu visitée</p> <p>Impact positif : les supports à vocation pédagogique ont intéressé le public qui les a consultés.</p>
<p>Organiser au moins 4 réunions publiques</p>	<p>7 réunions publiques organisées à 3 périodes différentes de l'élaboration du PLUi et réparties dans différentes communes du territoire.</p>	<p>Bilan très positif : très bonne participation aux réunions [entre 50 et plus de 200 participants].</p> <p>Impact très positif : augmentation des contributions écrites [registres, courriers] après les réunions. Parution d'articles de presse détaillé rendant compte des informations diffusées lors des réunions publiques [trajectoire ZAN, principes réglementaires, ...]</p>

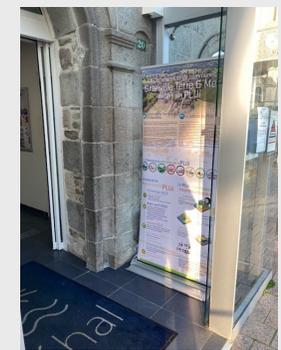
Les indispensables

Précision Mr. Bricolage
 Contrairement à ce qui a été écrit dans l'article paru dans *La Manche Libre* du 31 août 2024, l'enseigne Mr. Bricolage ne se trouve pas à Saint-Pair-sur-Mer mais bien à Yquelon.

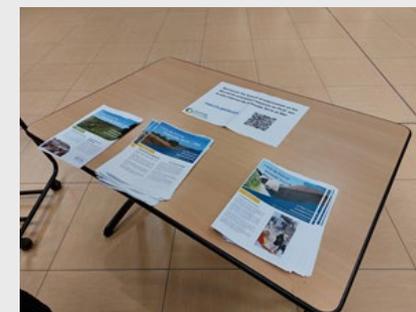
UFC Que choisir Permanence
 L'UFC Que choisir de la Manche tiendra sa prochaine permanence à Granville le vendredi 6 septembre, de 14h à 17h, au forum Jules-Ferry, salle des Goélands, 41 rue Saint-Paul. Prendre rendez-vous au 02 33 05 68 76.

Environnement Aménagement du territoire
 Le projet de plan local d'urbanisme intercommunal de Granville Terre et Mer sera présenté lors de deux réunions publiques, à Granville puis La Haye-Pesnel. Rendez-vous le lundi 9 septembre de 18h à 20h à la salle de Hérel, à Granville, et le mardi 17 septembre de 18h à 20h à l'espace du Bocage à La Haye-Pesnel. Entrée libre.

Loisirs Horoscope
 Retrouvez votre horoscope dans le cahier Télévision.



6 Pour échanger



Organiser des ateliers participatifs

7 ateliers sur les marchés
2 ateliers sur le zonage
avant arrêt de projet

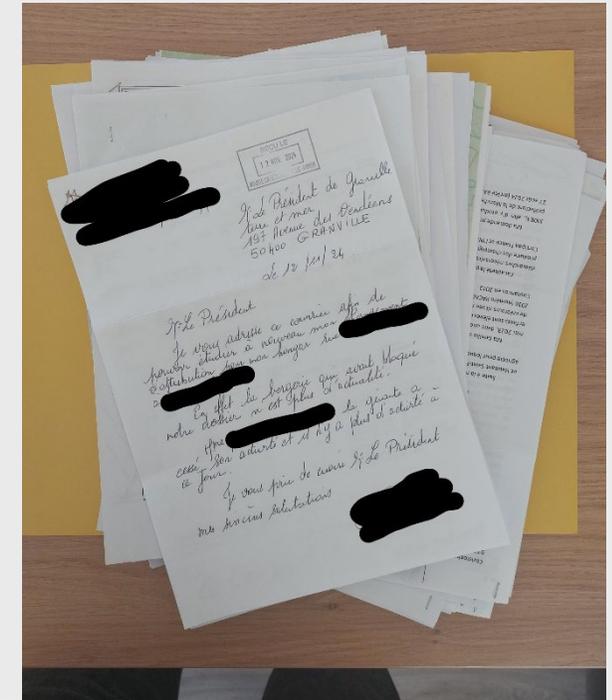
Bilan moyen: les ateliers participatifs initialement prévus en phase diagnostic n'ont pas pu être mis en œuvre du fait de l'épidémie de coronavirus (2020-2021)

Bilan positif : Des modalités compensatoires ont été mises en œuvre (ateliers sur les marchés, ateliers zonage, rendez-vous avec l'équipe technique GTM)

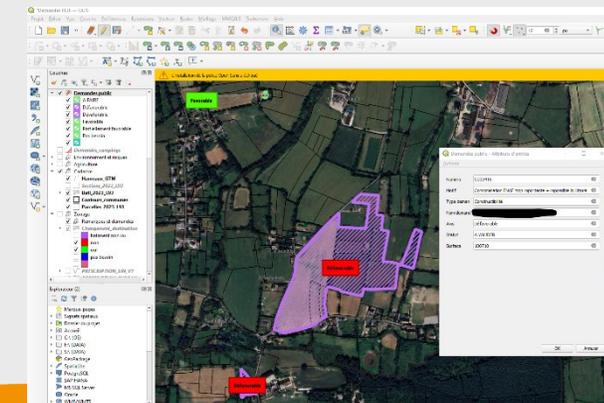
Impact positif : ces événements ont permis de faire remonter des nombreux enjeux et informations qui ont été utiles pour l'élaboration du PADD, du projet de règlement ou du zonage.



6 Pour s'exprimer



Modalité	Réalisation	Bilan
Ouvrir des registres de concertation dans les mairies et dans les locaux de Granville Terre et Mer	33 registres ouverts Une centaine de contributions recensées dans les différents registres	Bilan positif : les contributions, portant sur la quasi-totalité des communes, ont toutes été compilées et analysées contribuant ainsi à la construction du zonage.
Recevoir des courriers de remarques et contributions	Plus de 150 courriers reçus	Bilan positif : la communication sur cette modalité de participation a été efficace au regard du nombre de courrier et de leur origine géographique variée. Impact positif : cette modalité permet la transmission d'informations précises sur des demandes individuelles.



Modalités complémentaires non prévues par la délibération

Urbanisme : « Il faut trouver le juste équilibre »

Bricqueville-sur-Mer – Les règles d'urbanisme tendent à évoluer. Petit tour d'horizon des tendances et des principes avec Hervé Bougon, maire et chargé de l'urbanisme au niveau intercommunal.



Acronymes
Des qu'il s'agit d'urbanisme, les acronymes et sigles en tous genres ne manquent pas : Dreal (Direction régionale de l'aménagement, de l'urbanisme, de l'égalité des territoires), Scot (Schéma de cohésion territoriale), DOO (Document d'orientations et d'objectifs), PÉTR (Plan d'équilibre territorial et rural), PLU (plan local d'urbanisme), PLU (plan local d'urbanisme intercommunal), RNU (Règlement national d'urbanisme) et d'autres encore. « Certains élus ont eux-mêmes du mal à s'y retrouver, inutile de dire comment tout cela est perçu par les particuliers. » Hervé Bougon a apporté à nos lecteurs - En tant que vice-président de Granville Terre et mer (GTM) en charge de l'urbanisme et vice-président du Pôle d'équilibre territorial et rural Sud-Manche (PÉTR) de Mont-Saint-Michel (PÉTR), c'est la moindre des choses.

Calendrier
Parmi les dossiers prioritaires, celui de la mise en œuvre du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLU). « Dès lors qu'il aura été approuvé, ce PLU aura valeur réglementaire dans tout le territoire de la commune. » Le calendrier est aujourd'hui connu. « Cela commence, cette année, par l'élaboration et la validation du Plan d'aménagement stratégique (PAS) d'un territoire. C'est un peu le bible du PLU. Il définit les objectifs architecturaux et économiques. La dernière étape, à savoir l'approbation du PLU, est prévue pour le début de l'année 2025. Avant cela, il y aura eu les phases administratives et l'enquête publique. »

Non-artificialisation
C'est bien un fil rouge pour toutes les questions relatives à l'urbanisme, c'est celui de la non-artificialisation. Elle repose sur trois principes : éviter, réduire et compenser. « Cela signifie qu'il deviendra quasiment impossible de combiner de la terre agricole pour de nouveaux projets. En clair, pour un terrain donné, par exemple celui de 1 hectare, si un hectare est utilisé pour la création de parcelles à bâtir, il faut trouver ailleurs, dans ce même territoire, un hectare qui deviendra définitivement non aménageable. »

Dents creuses, réhabilitation, extension et maintien des vitrines
Ce sont les tendances fortes pour l'avenir. « Le comblerment des dents creuses consiste à privilégier pour tout projet l'utilisation d'espaces non construits antérieurement de parcelles et de constructions. Ici, le logement n'est pas en concurrence. « Dans ce domaine, afin d'aider les propriétaires occupants et les bailleurs, il existe toute une panoplie d'aides pour la réalisation de travaux. »

Pour l'avenir : « Il s'agit d'envisager un agrandissement de l'existant... La mutation des vitrines consiste à limiter la disparition des passages, principalement dans les communes rurales. Des prescriptions empêcheront la transformation d'une vitrine vacante en maison d'habitation. » Il lui reste sur le rôle des maires : « Il leur revient de faire l'inventaire précis des possibilités qu'offre leur commune pour tout projet. »

Les secrets du passé
Toutes ces règles d'urbanisme peuvent apparaître d'une accumulation de contraintes et de restrictions. Ici, le logement n'est pas en concurrence. « Dans ce domaine, afin d'aider les propriétaires occupants et les bailleurs, il existe toute une panoplie d'aides pour la réalisation de travaux. »

L'urbanisme est devenu un jeu d'équilibre : « Il faut veiller à la fois aux petites communes rurales qui ne doivent pas être les oubliées de l'histoire mais aussi la nécessité de limiter les déplacements coûteux en termes de bilan carbone. Enfin, les zones-accidents, avec parfois de faibles niveaux de revenus, doivent aussi pouvoir trouver leur compte. Pas simple tout ça ! ».

Modalité	Réalisation	Bilan
Articles presse	Plus d'une trentaine d'articles publiés dans les journaux locaux	
Articles dans les magazines communaux	Au moins une dizaine de publication	Bilan très positif : très bonne efficacité de ces mesures complémentaires au regard de la participation aux réunions publiques, du nombre de contributions reçues dans les registres et par courriers.
Annonces des événements du PLU par des canaux autres que la presse	Chaque événement public du PLU a été relayé dans plusieurs communes du territoire sur différents supports.	Impact très positif : bonne diffusion sur l'ensemble du territoire des informations relatives au PLU. Bonne diffusion des informations relatives aux modalités de la concertation y compris en dehors du territoire communautaire
Accueil en rendez-vous physique ou téléphonique	Au moins une trentaine de personnes reçues en rendez-vous pour accompagner le à formuler les contributions et renseignements au cas par cas	

INTERCOMMUNALITÉ

LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE GRANVILLE TERRE ET MER : OÙ EN SOMMES-NOUS ?

Le PLU : un document unique pour les 32 communes
En mai 2018, le Communauté de Communes Granville Terre & Mer (GTM) a prescrit l'élaboration d'un document d'urbanisme, à l'échelle de l'intercommunalité.

Le plan local d'urbanisme intercommunal (PLU) est un document réglementaire qui définit et décline des projets d'aménagement sur le territoire. De manière très concrète, il détermine les règles de constructibilité pour chaque secteur du territoire. Il permettra de répondre à différentes questions, notamment :

- Ma parcelle est-elle constructible ?
- Dans l'affirmative, que peut-on construire sur ma parcelle : une habitation, un bâtiment à usage artisanal, agricole ou commercial, etc... ?
- Quelles caractéristiques architecturales ou implantations à respecter : aspect extérieur, hauteur maximale, distance par rapport aux voies publiques, etc... ?

Le PLU a vocation à remplacer les documents d'urbanisme existants sur le territoire de Granville Terre & Mer et notamment le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Yquelon actuellement en vigueur.

Le PLU : le contenu
Le PLU repose sur un diagnostic territorial et environnemental réalisé entre 2019 et 2022. Cet état des lieux a permis de définir un projet stratégique et politique : quel territoire pour la prochaine décennie ? Comment organiser le développement du territoire, tant sur le plan démographique, économique que paysager ? Cette vision est inscrite dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Le projet est décliné à travers les pièces réglementaires obligatoires, à savoir les plans de zonage, le règlement écrit et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Les élus, les techniciens et les bureaux d'études travaillent actuellement à finaliser la délimitation des zones et les règles applicables à chaque secteur. Une évaluation environnementale est menée en continu, tout au long de la procédure.

Le PLU : état d'avancement
Le Communauté de Communes a déterminé la structuration de son territoire en agglomération principale, pôles de service, bourgs et villages. La commune d'Yquelon compose l'agglomération principale avec les villes de Granville et Danville-les-Bains.

A travers différents diagnostics (agricole, environnemental, architectural, démographique...), les travaux se sont attachés à définir la densification souhaitable du territoire pour bâtir un Projet d'aménagement et de développement durable, en s'appuyant sur différentes formes de concertation et rencontres.

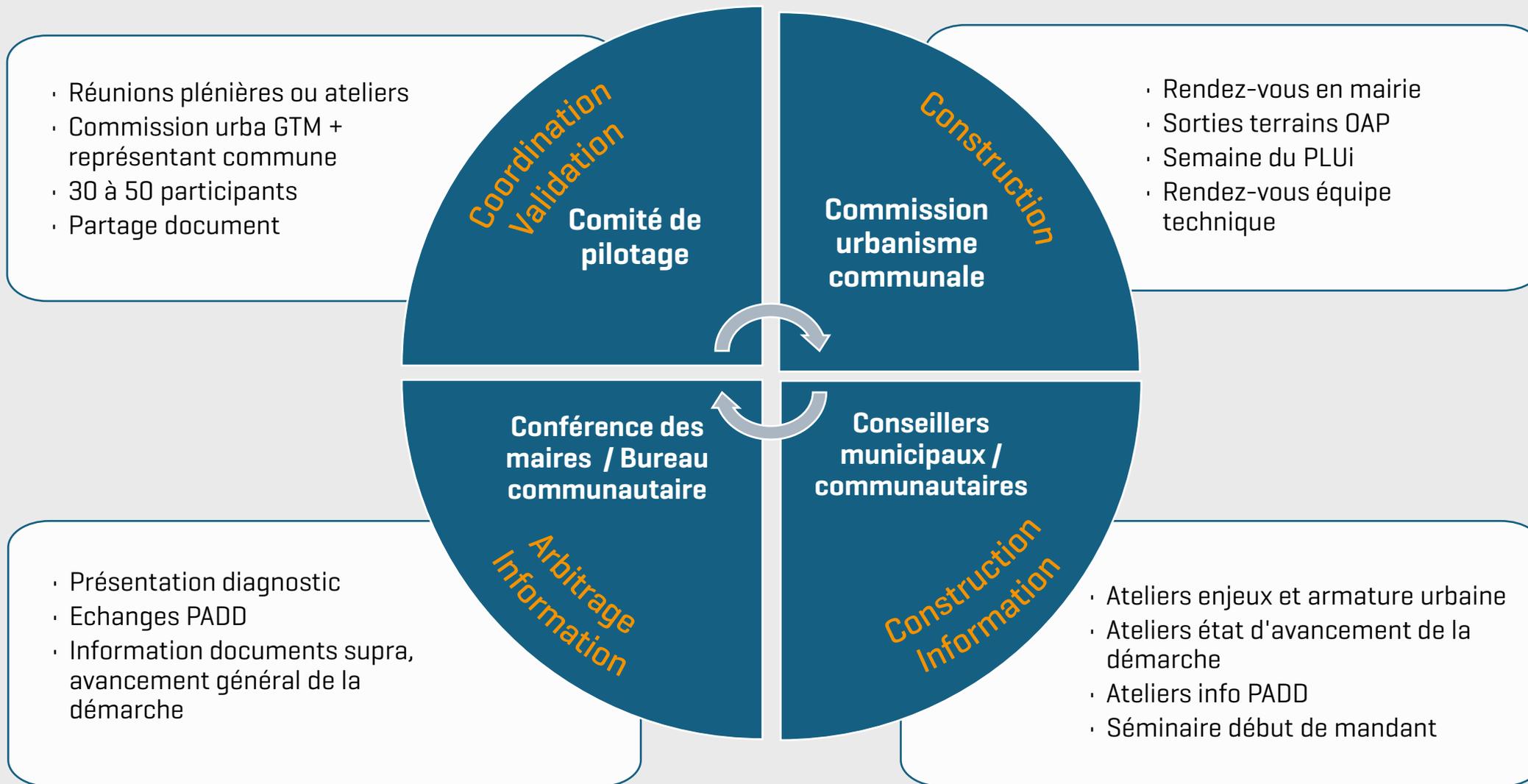
Toutes ces étapes de construction font que les éléments formant le PLU sont encore au stade de documents de travail. Mais ils seront communiqués au public dès que le conseil communautaire de GTM aura validé et arrêté son projet, c'est à dire d'ici la fin d'année 2024. Restera alors environ une année d'étapes administratives, dont une enquête publique, avant l'approbation du PLU et son entrée effective en vigueur.

Le PLU : comment participer ?
Il est important que désormais sans attendre, chaque propriétaire, porteur de projet ou simplement habitant du territoire de GTM fasse part de ses intentions, questions ou simples observations sur la construction de ce PLU. Comme dans chaque mairie, un registre de concertation accessible à tous est ouvert à ces fins à la mairie d'Yquelon.

Il est aussi possible d'adresser ses remarques et demandes par courrier ou courriel ou siège de la Communauté de Communes Granville Terre & Mer (contact@granville-terre-mer.fr). Le service urbanisme de GTM est également disponible pour répondre à vos questions : contactez Raphaël MAUREL par mail (rmauret@granville-terre-mer.fr) ou par téléphone (02.14.24.20.44)



3. Modalités d'association des communes



Délibération 2018-61 approuvant la charte de gouvernance pour accompagner le transfert de la compétence urbanisme et élaborer un PLUi

4. Contenu du projet de PLUi



Le PLUi prêt à être arrêté comprend:

- Un rapport de présentation permettant l'évaluation environnementale du projet ;
- Un projet d'aménagement et de développements durables (PADD) ;
- Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles : tous les secteurs ouverts à l'urbanisation [zone AU] et certains secteurs en densification-renouvellement urbain sont dotés d'une OAP ;
- Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques : trames vertes et bleues, gestion intégrée de l'eau et climat-énergie ;
- Un règlement graphique ;
- Un règlement écrit ;
- Des annexes.



6 Rapport de présentation

Le rapport de présentation est organisé en plusieurs parties:

- Le **diagnostic** du territoire permettant de définir les enjeux à intégrer dans le projet de PLUi;
- L'état initial de l'environnement;
- La justification du projet de PLUi;
- L'évaluation environnementale du projet de PLUi.



Cliquer pour accéder à l'intégralité du rapport de présentation



Figure 79: dessin d'ambiance des bourgs ruraux : l'exemple de Foilligny

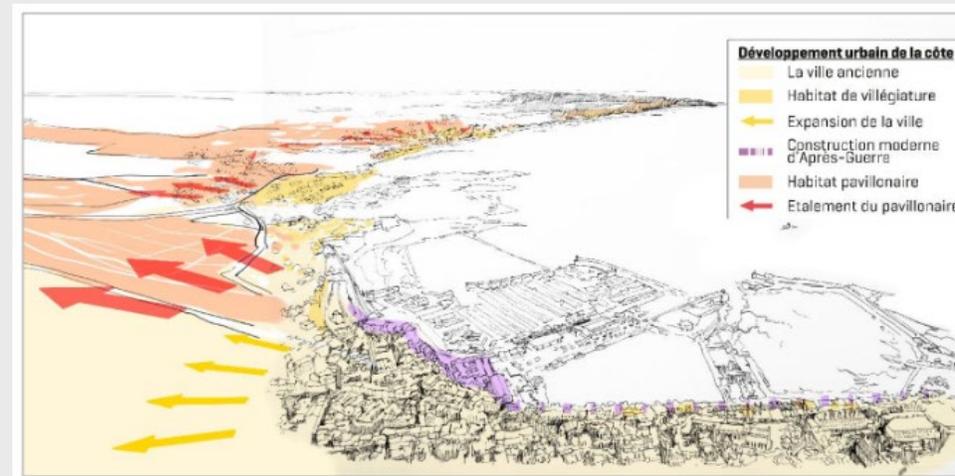


Figure 52: développement urbain de la côte - Réalisation : CAPLA

Extraits de diagnostic: analyse de la morphologie d'un bourg rural et du développement urbain sur la côte

ATOUTS	POINTS DE VIGILANCE
Une démographie largement positive et en constante augmentation depuis 1968...	...Mais qui montre des signes de fragilité (une solde naturel négatif depuis 1999 et un solde migratoire positif mais en diminution).
Un territoire attractif pour les jeunes retraités notamment le littoral.	Un indice de jeunesse plutôt faible: les +60 ans sont deux fois plus nombreux que les -20 ans, notamment sur le littoral.
Des ménages majoritairement composés d'une famille (avec ou sans enfant).	4 ménages sur 10 composés d'une personne seule. 2 personnes par ménage en moyenne. Un nombre de personnes par ménage en diminution depuis 1968 et inférieur à celui de la Manche.
Un revenu médian supérieurs à celui du département et un taux de pauvreté inférieur.	Les moins de 30 ans les plus exposés à la pauvreté.
ENJEUX	
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Quel(s) scénario(s) d'évolution démographique à envisager dans les dix prochaines années, au regard de l'évolution passée, des capacités des réseaux, de l'offre en équipements, en services et activités économiques et du marché des logements ? ➤ Quelle répartition spatiale de l'accueil des nouveaux habitants : <ul style="list-style-type: none"> ○ Maintenir la dynamique actuelle. ○ Répartir en fonction de la structuration du territoire, qui se définit en fonction des services et équipements, du poids de la commune, et bien d'autres critères. ➤ Quelle répartition par âge de la population dans les années à venir ? <ul style="list-style-type: none"> ○ Renverser la tendance actuelle, qui est caractérisée par l'accueil de jeunes seniors sur le territoire et attirer également des jeunes ménages. ○ Conforter la dynamique actuelle qui est la résultante des atouts du littoral (essentiellement). ○ Analyser d'autres scénarios possibles. ➤ Quelle composition des ménages pour les années à venir (augmentation des personnes seules ? Accueil de familles avec ou sans enfant ? etc.) ➤ Quelle proposition/solution apporter pour faire correspondre la composition des ménages et le type de logement ? 	

Extrait du diagnostic: bilan des enjeux démographiques

6 Projet d'aménagement et de développement durables



Cliquer pour accéder à l'intégralité du PADD

1. Pour un environnement et des paysages préservés, protégés et mis en valeur

- 1.1 Préserver les trames verte, bleue et noire
- 1.2 Valoriser la diversité des paysages
- 1.3 Adapter le territoire face aux changements climatiques

2. Pour un développement structuré prenant en compte les spécificités du territoire et traduisant une politique de l'habitat ambitieuse

- 2.1 Les équilibres territoriaux
- 2.2 Le logement
- 2.3 Encourager la sobriété foncière

3. Pour un développement économique équilibré privilégiant l'optimisation du foncier

- 3.1 Les zones d'activités : vers un aménagement plus sobre
- 3.2 Les commerces de proximité : un atout pour l'attractivité des cœurs de villes et villages du territoire
- 3.3 Le port Granville : un espace stratégique pour le territoire
- 3.4 L'agriculture : un pilier de l'activité économique de Granville Terre et Mer
- 3.5 L'activité touristique : un équilibre à trouver entre attractivité et préservation

4. Pour un territoire solidaire et organisé

- 4.1 La mobilité : vers une offre durable et équitable
- 4.2 Les équipements et services : vers une réponse structurée aux besoins du territoire

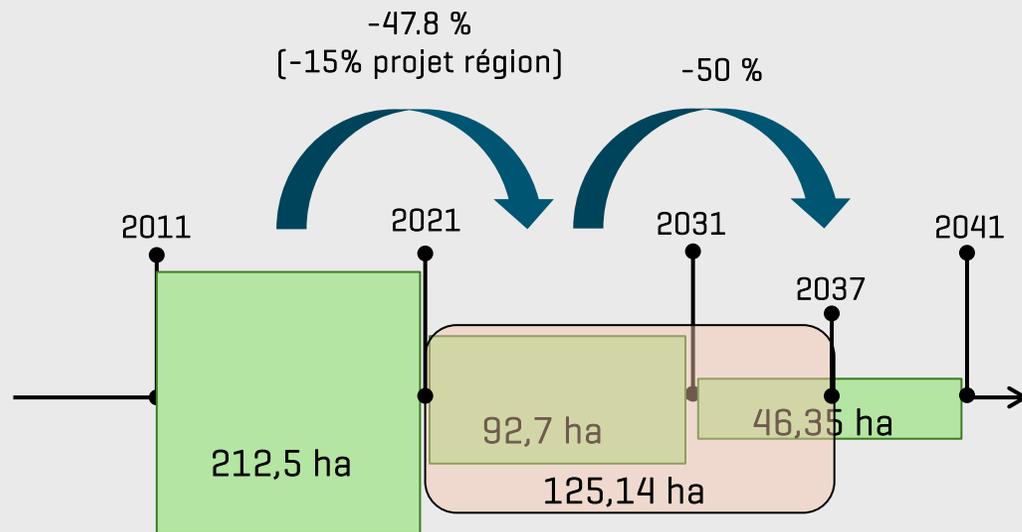


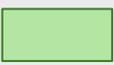
- Conseils municipaux mai – juin 2022
- Conseil communautaire 30 juin 2022
- Conseils municipaux septembre – novembre 2024
- Conseil communautaire 28 novembre 2024

6 Ambition démographique

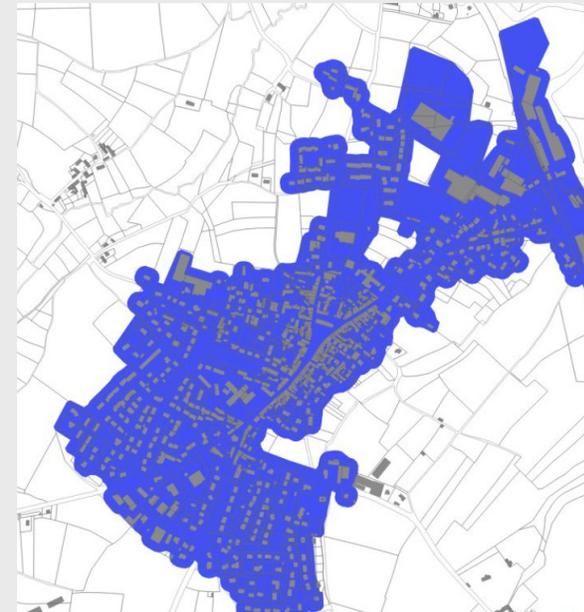
- D'ici 2037 ambition d'accueillir 4 500 habitants supplémentaires soit une population d'environ 49 000 habitants.
- Croissance démographique moyenne de 0,5%/an.
- Estimation du besoin en logements: environ 4 000.

6 Trajectoire ZAN

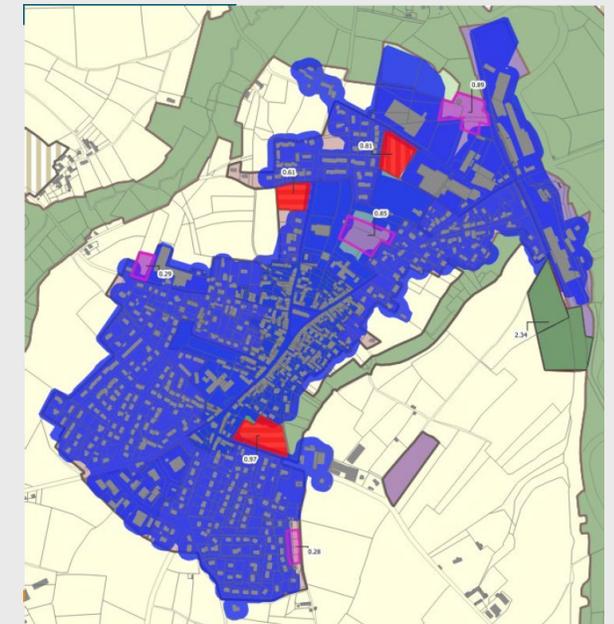


-  Enveloppe ENAF par période de la loi climat et résilience
-  Enveloppe ENAF maximum pour le PLUi (dont déjà consommé depuis 2021 = 20.1 ha)

Analyse ENAF selon le principe de la tâche urbaine



Tâche urbaine 2021 = enveloppe de 25ml au delà des bâtiments d'une emprise > 20m² dans un secteur de plus de 20 bâtiments



ENAF = secteur constructible en dehors de la tâche urbaine
Généralement zone AU mais parfois zone U

6 Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles



Cliquer pour accéder à l'intégralité des OAP sectorielles

- Pour toutes les zones A Urbaniser et pour certains secteurs en zone Urbaine

Objectifs

- Fixer les principes qualitatifs d'aménagement des zones ouvertes à l'urbanisation
- Exprimer les ambitions de la collectivité



Contenu

- Analyse du site
- Plan des principes d'aménagement et texte
- Esquisse
- Echancier ouverture à l'urbanisation



Application

- Opposable aux autorisations d'urbanisme
- Rapport de compatibilité [ne pas compromettre]

	Secteur
1/ Echancier	L'échancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLUi.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une seule opération d'ensemble
3/ Programmation	-
Forme urbaine	Habitat mixte
Typologie de logements	30% de logements sociaux
Nombre de logements	80 logements minimum
Densité*	25 logements/ha

1) Des principes à suivre



2) Un schéma d'aménagement à respecter



3) Un projet compatible avec l'OAP

6 Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques



Cliquer pour accéder à l'intégralité des OAP thématiques



Orientations avec un rapport de compatibilité



Recommandations pour porteurs de projet

Trame verte et bleue



exemples

- Maintenir les haies en lisière zone agricole
- Liste essences adaptées au changement climatique
- En cas de suppression de haie avec rôle hydraulique compensation même valeur environnementale



exemples

- Planter haies pluristratifiées
- Recommandations pour favoriser la biodiversité dans les jardins

Schéma Conseil Départemental du Calvados

LES HAIES HAUTES
Strates 1, 2 et 3
Hauteur de 15 à 25 mètres

Exemples d'usage : autour d'une prairie, d'une culture, le long d'un chemin (attention aux racines traçantes).

LES HAIES MOYENNES
Strates 2 et 3 ou strate 2 seule
Hauteur de 8 à 15 mètres

Exemples d'usage en plus de ceux d'une haie haute : autour d'un verger, d'un bâtiment d'exploitation ou d'une maison, en bordure d'un ruisseau (en veillant au choix d'essences compatibles avec l'équilibre des milieux aquatiques), en bordure d'une route.

LES HAIES BASSES
Strate 3
Hauteur de 3 à 5 mètres

Exemples d'usage : autour d'un bâtiment d'exploitation ou d'une maison, en bordure d'une route.

Climat-énergie



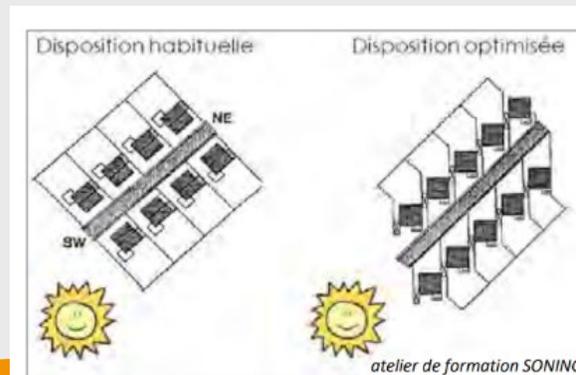
exemples

- Intégrer les panneaux parallèlement aux pentes de toit
- Favoriser formes compactes de bâti
- Intégrer le contexte bioclimatique [accès au soleil, recul des constructions en cas d'ombrage]



exemples

- Privilégier orientation Est-Ouest
- Effectuer simulation des ombres portées
- Privilégier les matériaux biosourcés



Gestion intégrée de l'eau



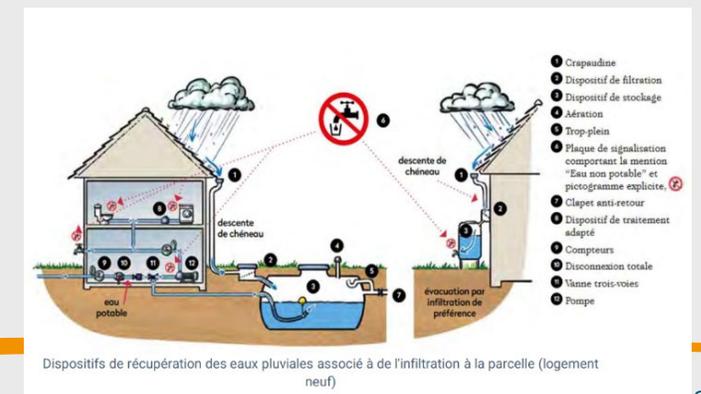
exemples

- Intégration paysagère des bassins de rétention
- Limiter les surfaces imperméabilisées [éviter les places de retournement, suivre les courbes de niveau, choisir des revêtements perméables]



exemples

- Valoriser les éléments paysagers jouant un rôle hydraulique
- Réaliser un double réseau pour alimenter les sanitaires en eau de récupération

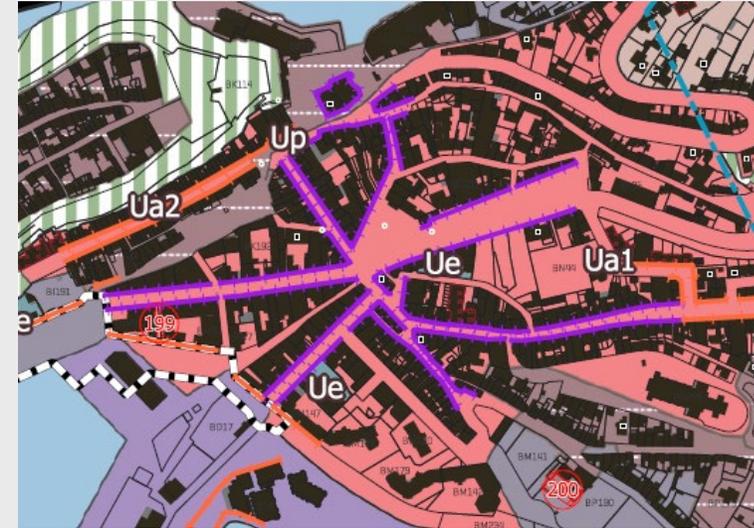


6 Règlement graphique

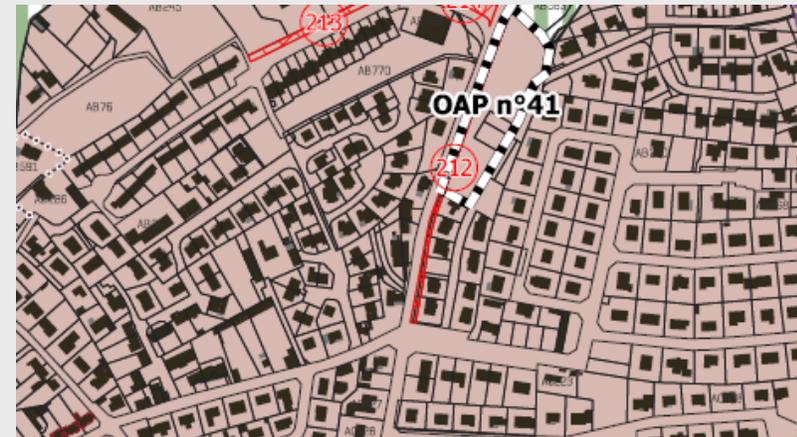


Cliquer pour accéder à l'intégralité du zonage

Zones		Secteurs et sous-secteurs
Zone urbaine (9,1 % soit 2 648 ha)	Ua : centre bourg	Ua1 : Bréhal, Donville-les-Bains, Granville
		Ua2 : les autres communes
		Uaz : secteur de centre bourg mixte (habitat, activités économiques, etc.)
	Ub : Secteur résidentiel	Ub1 : Bréhal, Donville-les-Bains, Granville et Saint-Pair-sur-Mer
		Ub1a : secteur résidentiel où les activités commerciales sont autorisées
		Ub1b : secteur résidentiel où les activités commerciales sont interdites
	Ub2 : les autres communes de GTM	
	Ub2a : secteur résidentiel où les activités commerciales sont autorisées	
	Ub2b : secteur résidentiel où les activités commerciales sont interdites	

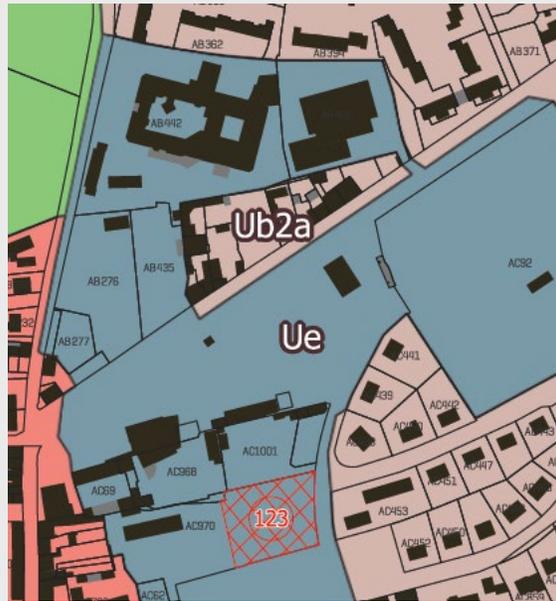


Secteur Ua: règles d'emprise bâtie, de hauteur, d'alignement adaptées au tissu urbain dense ancien

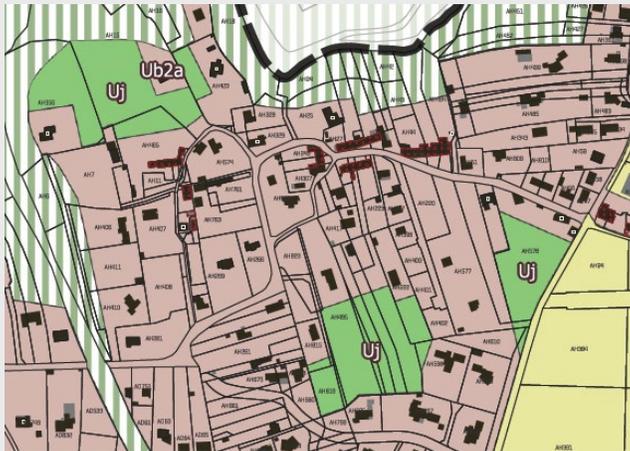


Secteur Ub: des règles adaptées au tissu urbain pavillonnaire des extensions urbaines

	Zone	Secteurs et sous-secteurs
Zone urbaine	Ue : Secteur d'équipements	Uel : secteur d'équipements où les logements sont autorisés
	Uh : hameaux habités au sein de zone agricole ou naturelle	Uhl : hameaux habités au sein de zone agricole ou naturelle littorale
	Uf : zone urbaine du front de mer	
	Uj : Secteur urbain de jardin	
	Ul : Secteur urbain littoral	



Un secteur concentrant les équipements publics [Ue]: autoriser les constructions nouvelles et l'évolution des bâtiments publics (écoles, collèges, gymnase) avec des règles adaptées (hauteur, emprise, ...)



Des jardins urbains [Uj]: protéger de nouvelles constructions les jardins urbains de qualité (grand parc arboré)



Un front de mer bâti [Uf]: règles de hauteurs adaptées, extension mesurée des constructions existantes pour conserver la ligne bâtie caractéristique des digues.

Un secteur déjà urbanisé au titre de la loi littoral [Uhl]: permettre les constructions nouvelles dans les dents creuses, les annexes détachées et les extensions des bâtiments existants



	Zone	Secteurs et sous-secteurs	
Zone urbaine	Up : Secteur urbain patrimonial		
	Ut : zone urbaine dédiée aux activités touristiques		
	Uz : Secteur urbain à vocation économique	Uza : secteur à vocation artisanale	
		Uzc : secteur à vocation commerciale	
Uzi : secteur à vocation industrielle			
	Uzm : secteur à vocation mixte		



Une zone d'activité mixte [Uzm]: permettre l'installation de nouvelles activités et l'évolution des bâtiments existants [règles de hauteur, d'emprise et de clôture adaptées pour les bâtiments d'activités]

Un centre bourg à valeur patrimonial [Up] : des règles d'insertion dans l'environnement plus strictes [conserver les proportions des ouvertures, des toitures, ...]

Un camping en zone urbaine [Ut]: autoriser l'évolution et la construction des bâtiments à destination d'hébergement touristique

Zone à urbaniser (0,4 % soit 109 ha)	Zone	Secteur et sous-secteurs
	1 AUh : Zone à urbaniser immédiatement à vocation d'habitat	
	1AUz : Zone à urbaniser immédiatement à vocation économique	1AUzi : Zone à urbaniser immédiatement à vocation industrielle 1AUzm : zone à urbaniser immédiatement à vocation mixte



Un secteur à urbaniser à vocation d'habitat [1AUh] et un secteur à urbaniser à vocation économique [1AUzm]; prévoir les extensions urbaines et encadrer les projets via les OAP

Structure du territoire	Consommation ENAF 2021-2037 en hectares
1. Agglo	≈ 23
2. Pôle principal	≈ 21
3. Pôle de services	≈ 13
4. Bourg	≈ 15
5. Village	≈ 25
Projets éco	≈ 31
Total	≈ 128

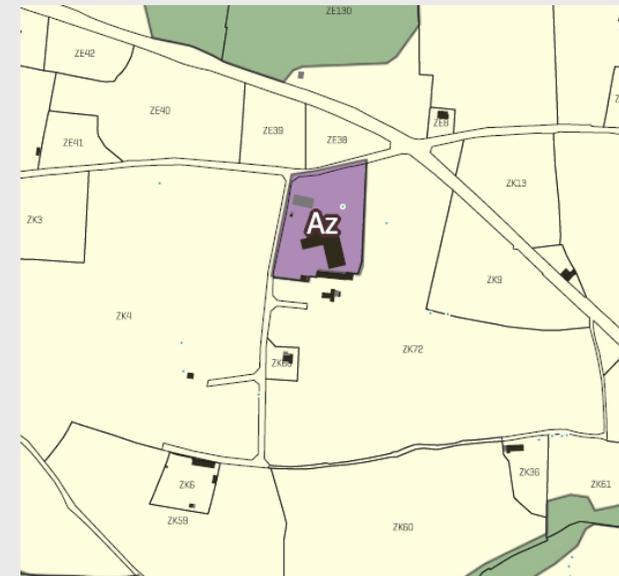
	Zone	Secteur et sous-secteurs
zone agricole [68,1 % soit 19 802 ha]	A : Zone agricole	Al: zone agricole des communes littorales
	Aeq : activité équestre implantée en zone agricole	
	Ap : Zone agricole protégée	
	Az : Activité économique implantée en zone agricole	



Un centre équestre implanté [Aeq] en zone agricole [A]: évolution des bâtiments existants et/ou construction de nouveaux bâtiments



Une zone agricole protégée [Ap]: exploitation possible mais sans construction de nouveaux bâtiments agricoles

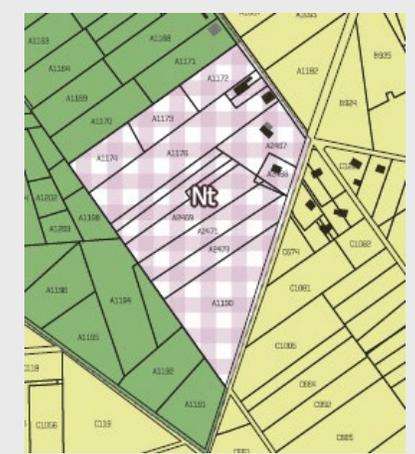


Une activité économique [Az] implantée en zone agricole [A]: extension possible du bâtiment d'activité

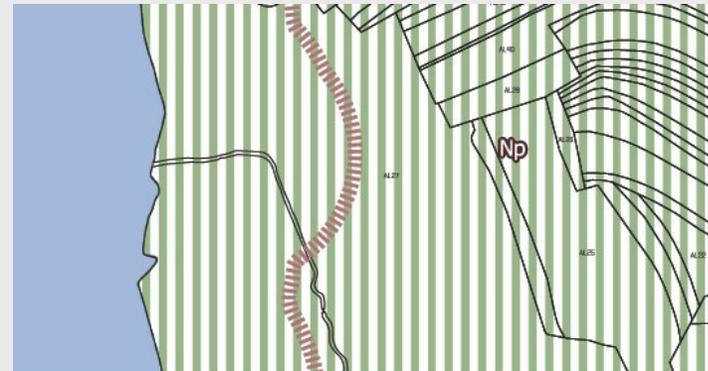
Zone	Secteur ou sous-secteur
N: zone naturelle	Nl: zone naturelle des communes littorales
Na : secteur naturel aéronautique	
Nc : secteur de carrière en zone naturelle	
Ne : secteur naturel réservé aux installations et constructions liés aux équipements publics d'intérêt général ou collectif	Ner: secteur dédié aux équipements publics ou d'intérêt collectif de production d'énergie renouvelable
Ng : secteur de golf	Ng1 : secteur de golf constructible Ng2 : secteur de golf non constructible
Nm : secteur naturel maritime	
Np : secteur naturel protégé	
Npt : secteur naturel patrimonial	
Nt : secteur naturel dédié aux activités touristiques	
Nz : secteur identifiant une activité économique en zone naturelle	



Un château en zone naturelle à valeur patrimoniale [Npt]: prescriptions à la rénovation/extension des bâtiments



Un camping [Nt] à proximité d'une zone Naturelle [N] et agricole [A]: règles spécifiques pour l'évolution du camping



Une falaise en zone naturelle protégée [Np]: prendre en compte les espaces protégés (sites inscrits ou sites classés)



Un lagunage en zone naturelle d'équipement [Ne] et un secteur naturel maritime [Nm]: permettre l'évolution de l'équipement public et prendre en compte les espaces remarquables au titre de la loi littoral

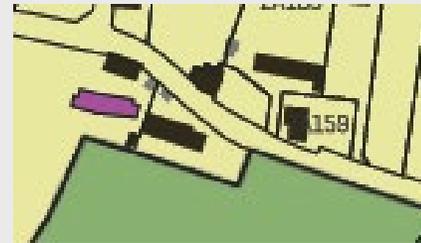
🌀 Règlement graphique: prescriptions

Le règlement graphique indique des prescriptions particulières:

- Élément du patrimoine repéré au titre de la loi paysage;
- Zones humides;
- Secteurs concernés par la servitude de résidence principale;
- Linéaire de protection du commerce;
- Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination ;
- Recul par rapport aux routes à grande circulation;
- Espaces boisés classés;
- Application de la loi littoral: bande des 100m, espaces remarquables, espaces proches du rivage ;
- Emplacements réservés.

	Haie ou alignement d'arbres à protéger (L.151-23 CU)
	Cours d'eau (L. 151-23 CU)
	Espaces Boisés Classés (L.113-1 CU)
	Zone inondable (source DREAL)
	Chutes de blocs - pente forte (Source DREAL)
	Profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux de 0 à 1m - Risque d'inondation pour les sous-sols (source DREAL)
	Profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux de 1 à 2,5m - Risque d'inondation pour les sous-sols (source DREAL)
	Profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux de 2,5 à 5m - Risque d'inondation pour les sous-sols (source DREAL)
	Limite de constructibilité en raison de nuisances et risques
	Co-visibilité avec le Mont Saint-Michel
	Zone humide

Exemple de symboles de prescriptions graphiques



Un bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole



Des EBC, des haies protégées et des zones humides



Limite de la bande des 100m (loi littoral) en zone non bâtie



Bande inconstructible le long d'une voie à grande circulation



Organisation

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1 : les destinations et sous-destinations

Article 2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article 6 : Stationnement

Section 3 : Equipements et réseaux

Destinations et sous-destinations

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Ua1 Ua2	Uaz
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X
	Exploitation forestière	X	X
Habitation	Logement	✓	✓
	Hébergement	✓	✓
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	ASC 1	ASC 1
	Restauration	✓	✓
	Commerce de gros	X	X
	Activités de services avec accueil d'une clientèle	✓	✓
	Hôtels	✓	✓
	Autres hébergements touristiques	X	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma	✓	✓
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	✓
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	✓
	Salles d'art et de spectacles	✓	✓
	Equipements sportifs	✓	✓
	Lieux de culte	✓	✓
Autres équipements recevant du public	✓	✓	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	ASC 2	ASC 3
	Entrepôt	ASC 2	ASC 4
	Bureau	✓	✓
	Centre de congrès et d'exposition	✓	✓
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X

- ✓ autorisé
- X interdit
- ASC autorisé sous conditions

Dispositions générales liées à des représentations graphiques

Règles pour des secteurs ou éléments particuliers repérées au plan de zonage:

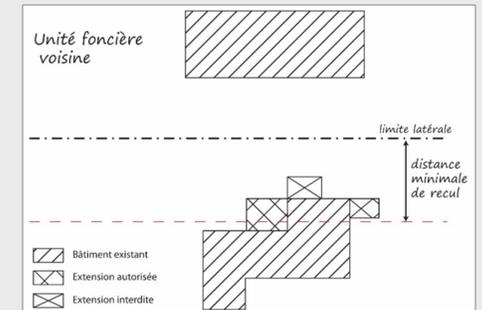
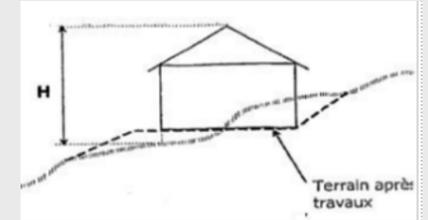
- linéaire commercial
- secteur d'usage exclusif de résidence principale
- espaces boisés classés
- éléments de patrimoine végétal identifiés
- éléments de patrimoine bâti d'intérêt local
- secteurs d'application de la loi littoral

Autres règles des dispositions générales

- Emplacements réservés
- Droit de préemption urbain
- Servitude de mixité sociale

Dispositions générales pour les caractéristiques urbaine, architecturales, environnementale et paysagère et les réseaux

- Modalités de calcul des hauteurs
- Conditions d'application du recul par rapport aux voies et emprises publiques
- Modalité d'application des règles relatives au stationnement
- Conditions d'accès
- Conditions de raccordement à l'assainissement
- ...



Règles spécifiques par zone

- Règles spécifiques organisées selon les 3 sections
- Définitions des conditions d'autorisation spécifiques à certaines destinations

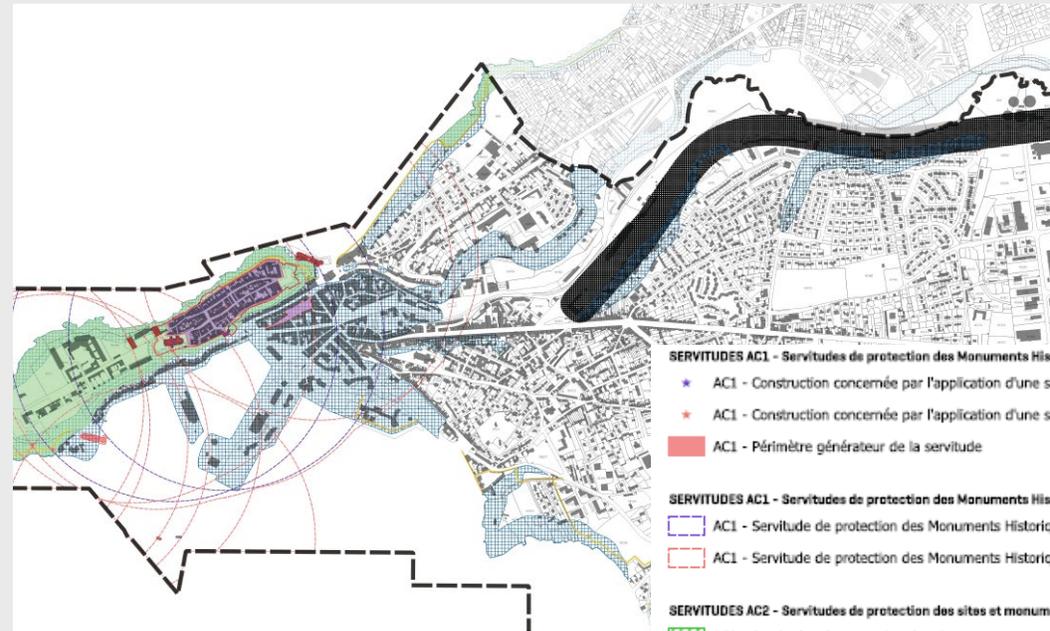


Les annexes obligatoires du PLUi concernent:

- Les servitudes d'utilité publique;
- Les périmètres du DPU;
- Les zonages d'assainissement;
- Les périmètres des secteurs au voisinage des infrastructures de transport avec prescriptions d'isolement acoustique;
- Les dispositions des plans de prévention des risques

Les annexes informatives du PLUi concernent:

- Les périmètres d'information liés aux risques [remontée de nappes, chutes de bloc, ...]



Exemple d'un plan des servitudes



Exemple d'un secteur de remontée de nappe à différentes profondeurs

SERVITUDES AC1 - Servitudes de protection des Monuments Historiques classés ou inscrits	
★	AC1 - Construction concernée par l'application d'une servitude de protection des Monuments Historiques classés
★	AC1 - Construction concernée par l'application d'une servitude de protection des Monuments Historiques inscrits
■	AC1 - Périmètre générateur de la servitude
SERVITUDES AC1 - Servitudes de protection des Monuments Historiques classés ou inscrits	
■	AC1 - Servitude de protection des Monuments Historiques classés
■	AC1 - Servitude de protection des Monuments Historiques inscrits
SERVITUDES AC2 - Servitudes de protection des sites et monuments naturels classés et inscrits	
■	AC2 - Servitudes de protection des sites et monuments naturels classés
■	AC2 - Servitudes de protection des sites et monuments naturels inscrits
SERVITUDES AC4 - Sites Patrimoniaux Remarquables [SPR]	
■	AC4 - Sites patrimoniaux remarquables (SPR)
SERVITUDES AS1 - Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales	
■	Périmètre de protection immédiate
■	Périmètre de protection rapprochée
■	Périmètre de protection éloignée
SERVITUDES A4 - Servitudes de passage dans le lit ou les berges de cours d'eau	
■	A4 - Servitude de passage dans le lit ou sur les berges de cours d'eau
SERVITUDES EL9 - Servitudes de passage pour le littoral	
■	EL9 - Servitudes de passage sur le littoral
SERVITUDES I4 - Servitudes relatives aux ouvrages de transport et de distribution d'électricité	
■	I4 - Servitudes relatives aux ouvrages de transport et de distribution d'électricité
SERVITUDES PM1 - Plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRNP) et Plan de Prévention de Risques Miniers (PPRM)	
■	PM1 - Plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRNP) et plan de prévention de risques miniers (PPRM)
SERVITUDES T1 - Servitudes relatives aux voies ferrées	
■	T1 - Servitudes relatives aux voies ferrées

6. Suite de la procédure: avis des communes

6 Délai



3 mois à compter de l'arrêt de projet en conseil communautaire



Jusqu'au 6 mai 2025

6 Modalités



Par une délibération du conseil municipal



Proposition modèle de délibération
Temps d'échange préalable avec le service urbanisme au besoin

6 Conditions



Selon dispositions article R153-5 du code de l'urbanisme

- Avis favorable, défavorable, favorable avec réserves et/ou remarques
- Sur les dispositions concernant la commune [OAP sectorielles des secteurs AU de la commune, zonage communal, éléments du règlement écrit s'y rapportant]



6 Suite

En cas d'avis défavorable d'une commune



2' arrêt de projet en conseil communautaire