

Granville Terre & Mer

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Rapport de présentation

Justifications

du projet de PLUi

Prescrit le 29 mai 2018

Arrêté le

Enquête publique

Approuvé le

Nom du Prés. de GTM

Signature

Pièce n°

1

2

3

4

5

AB
D E

AB
D E

AB
D E

AB
D E

AB
D E

SOMMAIRE

1. Préambule	5
1.A. Rappels – Informations générales.....	5
1.B. Du projet de territoire.....	11
1.C. ... à l'élaboration du PLUi.....	12
2. Les choix retenus pour la construction du PLUi	16
3. Justification de la compatibilité du PLUi avec les documents de rang supérieur.....	31
4. Justification de la construction du PLUi et de la compatibilité entre ses pièces	33
4.A. Les choix retenus pour la construction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables [PADD]	33
4.B. Justification des choix retenus pour l'élaboration du règlement du PLUi.....	62
4.C. Les choix retenus pour l'élaboration des OAP et leurs justifications.....	215
4.D. Justification des différentes prescriptions et protections définies à travers le règlement.....	311
5. La consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers	324
5.A. La répartition des zones à travers le règlement graphique du PLUi	324
5.B. Rappel de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers....	326
5.C. Rappel de la consommation ENAF passée.....	326
5.D. L'impact du PLUi sur la consommation ENAF à venir	329
6. L'application de la loi littoral.....	333
6.A. Rappel du contexte réglementaire entourant la Loi Littoral.....	333
6.B. La mise en application de la Loi Littoral à travers le PLUi de GTM.....	334
7. Les indicateurs de suivi	368

1. Préambule

1.A. Rappels – Informations générales

i. Opposabilité du PLUi

Le PLUi est opposable à tous travaux, constructions, installations, aménagements, ainsi qu'aux occupations ou utilisations du sol.

Il s'applique également :

- Aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.
- Aux démolitions [article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme].

Toute règle s'applique à tous les lots issus d'une division de terrain. Le présent s'oppose ainsi à l'application de l'article R.151-21, 3° du Code de l'urbanisme.

ii. Autres législations

Règlement National de l'Urbanisme – RNU

Les règles du PLUi se substituent au Règlement National d'Urbanisme à l'exception des articles suivants du Code de l'Urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire intercommunal couvert par le PLUi :

- **Article L.111-6** : Les dispositions de l'article L.111-6 issu de la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement s'appliquent sur les parties non urbanisées du territoire couvert par le PLUi : « *En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation* ».

Cette interdiction ne s'applique pas [art. L.111-7 CU] :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Tel que le prévoit l'article L.111-8 du Code de l'urbanisme, « le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L.111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

- **Article R.111-2** : « le projet peut être refusé ou n’être accepté que sous réserve de l’observation de prescriptions spéciales s’il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d’autres installations ».
- **Article R.111-4** : « le projet peut être refusé ou n’être accepté que sous réserve de l’observation de prescriptions spéciales s’il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d’un site ou de vestiges archéologiques ».
- **Article R.111-25** : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d’installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux. »

- **Article R.111-26** : « le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d’environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l’environnement. Le projet peut n’être accepté que sous réserve de l’observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l’environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement. ».
- **Article R.111-27** : « le projet peut être refusé ou n’être accepté que sous réserve de l’observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l’aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l’intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu’à la conservation des perspectives monumentales ».

Dispositions issues de la Loi Littoral

La loi Littoral a pour objectif de maîtriser l’aménagement, de protéger et mettre en valeur le littoral.

Sur le territoire de GTM, les communes de Bricqueville-sur-Mer, Bréhal, Coudeville-sur-Mer, Bréville-sur-Mer, Donville-les-Bains, Granville, Saint-Pair-sur-Mer, Jullouville, Carolles et Champeaux (*listées du nord au sud*) sont soumises à l’application de la Loi Littoral. Tout projet de construction et d’aménagement entrepris sur le territoire des communes citées ci-avant devra donc respecter les articles L.121-1 à L.121-51 du Code de l’Urbanisme.

Autres législations

Sont annexés les documents afférents aux diverses servitudes applicables sur toute ou partie du territoire, nonobstant les dispositions du PLUi les servitudes d'utilité publique prévues aux articles L.151-43 et R.151-51 [cf. Document 4A. du dossier de PLUi] du Code de l'Urbanisme concernant le territoire.

Tout projet devra également respecter les règles émises par les servitudes d'utilité publique appliquées sur le territoire intercommunal.

Projet architectural des autorisations d'urbanisme

L'insertion des constructions dans leur environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent règlement, dans le respect des conditions de forme prévues aux articles R.431-8 à R.431-12 du Code de l'urbanisme.

Règlementation relative aux vestiges archéologiques

Sont applicables dans ce domaine, les dispositions ci-après :

- L'article L.531-1 du Code du Patrimoine relatif aux autorisations de fouilles par l'Etat.
- L'article L.531- 14 du Code du Patrimoine relatif aux découvertes fortuites.
- L'article 8 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004, relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, qui précise les modalités de saisine du Préfet de Région par les services instructeurs.

Permis de démolir

Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- Dans les cas prévus par l'article R421-28 [protégée dans le PLUi au titre des articles L151-19 ou de l'article L151-23 ou situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, dans les abords des monuments historiques, dans le périmètre d'une opération de restauration immobilière, ou dans un site inscrit ou un site classé],
- Situés dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir conformément aux articles L421-3 et R421-27.

Édification ou modification des clôtures

L'édification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable dans les secteurs définis par l'article R421-12 du CU [périmètre d'un site patrimonial remarquable, abords des monuments historiques, site inscrit ou un site classé, secteur protégé au titre des articles L. 151-19 ou L. 151-23, ainsi que dans une commune ou partie de commune où le conseil communautaire l'a décidé.

Reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans

Le présent règlement n'exclue pas la possibilité d'une reconstruction prévue par l'article L 111-15 du code de l'urbanisme : « Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si [...] le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. »

Travaux sur bâti existant

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'urbanisme peut être accordée pour certains travaux [cf. *articles L152-3 à L152-6-4*] tels que ceux qui ont soit :

- Pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard,
- Pour objet de procéder à une extension de la construction dans le strict prolongement [implantations, volumes, gabarits] de l'existant.

Ravalement

Lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire, les travaux de ravalement doivent être précédés d'une déclaration préalable dans les cas prévus par l'article R.421-17-1 [dans un périmètre d'un site patrimonial remarquable, aux abords des monuments historiques, dans un site inscrit ou dans un site classé, dans les réserves naturelles ou à l'intérieur du cœur des parcs nationaux, sur un immeuble protégé au titre des articles L. 151-19 ou L. 151-23, ainsi que dans une commune ou périmètre d'une commune où le conseil communautaire l'a décidé par délibération motivée - cf. *annexes du PLUi*].

Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le PLUi de GTM ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation autres que celles prévues par les articles L.152-4 à L.152-6, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières. Ces règles alternatives ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures fixées par l'article L.152-3 et d'accorder des dérogations aux règles du Plan Local d'Urbanisme intercommunal par les articles L.152-4 à L.152-6.

iii. Division du territoire en zones

Conformément au Code de l'Urbanisme en vigueur, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal [PLUi] de GTM organise un droit à bâtir sur 4 types de zones :

Zone urbaine (U)

La zone U [urbaine] où la vocation principale est la mixité des constructions compatibles avec un environnement résidentiel. Cette zone, mêlant à la fois caractère ancien et une architecture plus récente, peut donc accueillir des constructions abritant des activités et des services divers compatibles avec l'habitat. La zone U est applicable sur les secteurs déjà urbanisés au moment de l'approbation du PLUi, mais aussi sur les secteurs dotés d'équipements publics et d'intérêt collectif et de réseaux [électricité, eau potable, protection incendie] existants ou en cours d'aménagement et dont la capacité est suffisante pour permettre la desserte des futures constructions.

La zone Urbaine comprend 10 secteurs, délimités en fonction d'une vocation principale, ou encore d'une forme urbaine existante ou à privilégier :

- **Ua** : centre-bourg
 - **Ua1** : Bréhal, Donville-les-Bains, Granville et Jullouville
 - **Ua2** : les autres communes de GTM : Anctoville-sur-Boscq, Beauchamps, Bréville-sur-Mer, Bricqueville-sur-Mer, Carolles, Cérences, Champeaux, Chanteloup, Coudeville-sur-Mer, Equilly, Folligny, Hocquigny, Hudimesnil, La Haye-Pesnel, La Lucerne-d'Outremer, La Meurdraquière, La Mouche, Le Loreur, Le Mesnil-Aubert, Longueville, Muneville-sur-Mer, Saint-Aubin-des-Préaux, Saint-Jean-des-Champs, Saint-Pierre-Langers, Saint-Planchers, Saint-Sauveur-La-Pommeraye et Yquelon.
 - Uaz : secteur mixte (habitat, activités économiques, etc.)
- **Ub** : Secteur résidentiel
 - **Ub1** : Bréhal, Donville-les-Bains, Granville, Jullouville 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 : Anctoville-sur-Boscq, Beauchamps, Bréville-sur-Mer, Bricqueville-sur-Mer, Carolles, Cérences, Champeaux, Chanteloup, Coudeville-sur-Mer, Equilly, Folligny, Hocquigny, Hudimesnil, La Haye-Pesnel, La Lucerne-d'Outremer, La Meurdraquière, La Mouche, Le Loreur, Le Mesnil-Aubert, Longueville, Muneville-sur-Mer, Saint-Aubin-des-Préaux, Saint-Jean-des-Champs, Saint-Pierre-Langers, Saint-Planchers, Saint-Sauveur-La-Pommeraye et Yquelon.
 - **Ub2a** : secteur résidentiel où les activités commerciales sont autorisées
 - **Ub2b** : secteur résidentiel où les activités commerciales sont interdites
- **Ue** : Secteur d'équipements
 - **Uel** : secteur d'équipements où les logements 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
- **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
- **Uzp** : port de Granville

Zone à urbaniser [AU]

La zone AU [à urbaniser] est non bâtie. En plus du présent règlement, elle est systématiquement réglementée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation [OAP]. La zone AU se compose de deux types de zones :

- **1AUh** : Zone à urbaniser immédiatement à vocation d'habitat
 - **1AUh1** : Zone à urbaniser immédiatement à vocation d'habitat à Bréhal, Donville-les-Bains et Granville
 - **1AUh2** : Zone à urbaniser immédiatement à vocation d'habitat dans les autres communes.
- **1AUz** : Zone à urbaniser immédiatement à vocation économique
 - **1AUzi** : Zone à urbaniser immédiatement à vocation industrielle
 - **1AUzm** : zone à urbaniser immédiatement à vocation mixte

Zone agricole [A]

La zone A [agricole] protège le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle permet principalement la construction des bâtiments strictement nécessaires aux activités agricoles et l'évolution des bâtiments à usage d'habitation existants à l'approbation du PLUi. La zone A se compose de cinq types de zones :

- **A** : Zone agricole
- **Acm** : Zone agricole dédiée aux cultures marines
- **Aeq** : activité équestre implantée en zone agricole
- **Ap** : Zone agricole protégée
- **Az** : Activité économique implantée en zone agricole

Zone naturelle [N]

La zone N [naturelle et forestière] protège la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de l'intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, de l'existence d'une exploitation forestière ou du caractère d'espaces naturels. La zone N se compose de 10 types de zones :

- **N** : zone naturelle
- **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
- **Nerl** : Espace remarquable du littoral
- **Nerm** : Espace remarquable maritime
- **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 dédiée aux activités touristiques
 - **Ntpri** : Secteur naturel dédiée aux activités touristiques, où sont autorisés les parcs résidentiels de loisirs (PRL)
- **Nz** : secteur identifiant une activité économique en zone naturelle

iv. Emplacements réservés

Les documents graphiques du règlement délimitent des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels sont interdits toute construction ou aménagement autres que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, espace vert public, voirie publique).

Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

Les emplacements réservés pour voirie (création ou extension), espaces verts, équipements et ouvrages publics sont inscrits au plan de zonage et décrits dans le rapport de présentation du PLUi.

La liste des emplacements réservés est indiquée en annexe du règlement du PLUi.

1.B. Du projet de territoire...

i. L'élaboration du projet de territoire

Validé fin 2017, la Communauté de Communes Granville Terre & Mer et les communes membres ont conjointement travaillé à la définition d'un projet de territoire.

Le *Projet de territoire 2017 – horizon 2030* est le résultat d'une large concertation mobilisant les élus communaux, les acteurs socio-économiques, les associations locales, des habitants ou encore les partenaires institutionnels (Services de l'État, Région, Département, ...). Ce projet de territoire a été actualisé par les élus de la nouvelle mandature.

Véritable projet commun d'intérêt local, le projet de territoire affirme les grandes orientations, les défis à relever, les axes de travail sur lesquels s'engager et les objectifs à atteindre.

ii. Principales conclusions et perspectives retenues

Le *Projet de territoire 2022 – horizon 2030* a abouti à la création d'un document synthétique d'une dizaine de pages qui a tout d'abord permis de mettre en évidence les spécificités, les opportunités mais aussi les problématiques sensibles voire des menaces. Le travail entrepris a également permis de résumer les grandes orientations des élus pour le

développement du territoire pour les dix prochaines années. Ces orientations stratégiques sont retranscrites à travers trois grands défis.

Le premier défi, « *Façonner notre territoire demain* », met en avant la volonté forte de GTM de préserver et valoriser la qualité patrimoniale et environnementale du territoire mais également de réduire sa vulnérabilité face aux risques environnementaux. En parallèle, cet axe vise à conforter l'organisation du territoire autour d'une agglomération, des pôles secondaires de services et des communes rurales. Enfin, cet axe tend à favoriser la définition d'une politique en faveur de l'habitat, la transition énergétique, à améliorer les réseaux d'eau [adduction et assainissement] et à soutenir le développement des technologies numériques.

Le deuxième défi, « *Renforcer une offre de services et d'équipements pour tous* », le projet de territoire traduit la volonté d'un territoire animé, où il fait bon vivre et dans lequel le lien social et intergénérationnel est une réalité quotidienne. Pour cela, la GTM souhaite renforcer l'offre en activités sportives, nautiques, culturelles et services de santé.

Le troisième défi, « *Soutenir la dynamique économique locales et les innovations* », traite de la question du développement économique. GTM ambitionne d'améliorer l'accompagnement des entreprises, aussi bien en termes de création que de développement, notamment en travaillant de manière rigoureuse sur la gestion de ses zones d'activités, de mettre en place un accompagnement au recrutement et à la formation. De même, le territoire a pour objectif de soutenir l'économie liée à la mer [nautisme, filière pêche, activités maritimes de demain], et l'économie liée à la terre [distribution locale, reprise et la transformation des exploitations agricoles et les activités équine]. Enfin, GTM souhaite accompagner et étoffer l'offre touristique.

1.C. ... à l'élaboration du PLUi

i. Les objectifs de Granville Terre & Mer

Après avoir constitué sa base de réflexion à travers son Projet de territoire, GTM a fait le choix d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme intercommunal. Ce type de document doit ainsi traduire les grandes lignes politiques à travers des règles d'urbanisme à l'échelon parcellaire, autrement dit à l'échelle des projets d'aménagement. L'objectif étant d'aboutir à un document complet permettant une meilleure articulation entre le développement de l'habitat, des activités économiques, du commerce ou des équipements publics.

Les objectifs affichés à travers la délibération de prescription du PLUi s'organise par thématique, elles sont au nombre huit :

- En matière d'**économie** : garantir le maintien et le développement des activités économiques existantes, notamment celles liées à l'économie résidentielle, offrir des conditions d'accueil adaptées aux entreprises, accompagner les dynamiques locales notamment en terme d'innovation et de filières locales emblématiques [filiale pêche, filière nautique et filière équine], intégrer les projets de développement portuaire, faciliter l'émergence de l'offre numérique, permettre un développement de l'offre touristique.

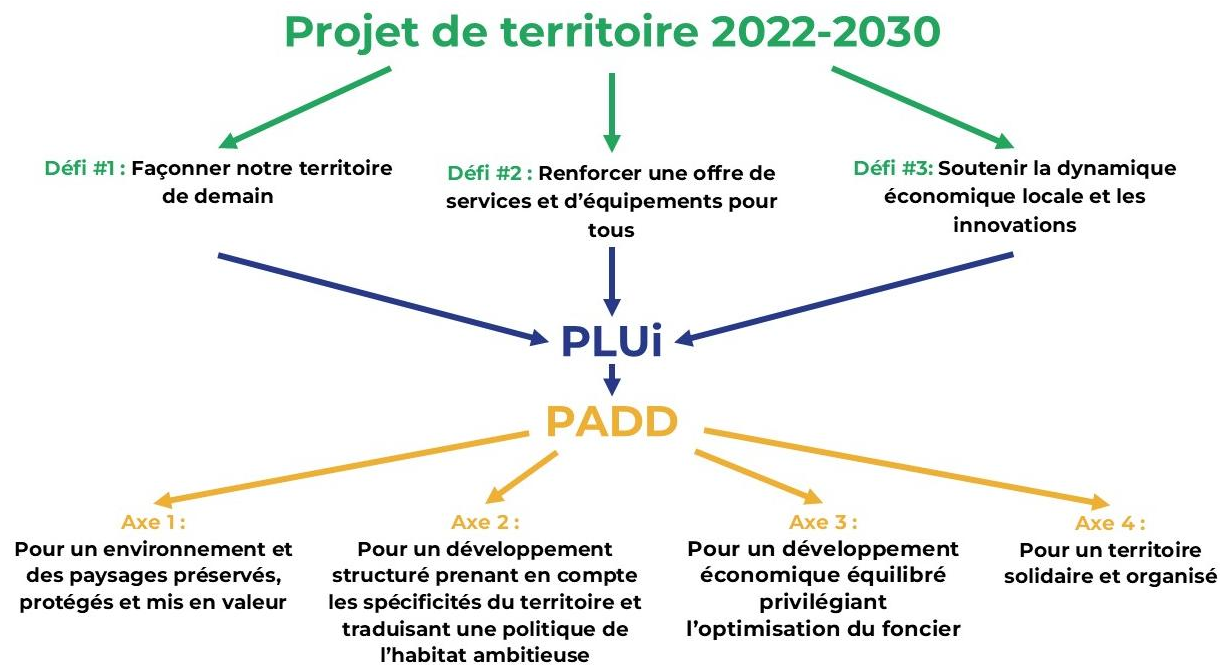
- En matière d'**habitat** : étendre à l'ensemble du territoire la réflexion sur la diversification du parcours résidentiel et la production de logement répondant au besoin de tous dans un souci d'économie de foncier.
- En matière d'économie de l'espace : porter une réflexion d'ensemble sur la consommation foncière qu'elle soit liée au développement de l'habitat ou des activités économiques.
- En matière de **mobilité** : intégrer et traduire spatialement et réglementairement les orientations du Plan Global de Déplacement.
- En matière d'**environnement et de paysage** : préserver et mettre en valeur les paysages caractéristiques du territoire notamment les paysages bocagers et littoraux, garantir la qualité des milieux notamment au travers de la trame verte et bleue, protéger le bâti d'intérêt patrimonial.
- En matière d'**agriculture** : soutenir l'économie agricole locale en garantissant les conditions du maintien et du développement de l'activité.
- En matière d'**eau et d'assainissement** : assurer la protection des milieux aquatiques notamment en termes de qualité des eaux littorales, garantir la sécurisation des approvisionnements en eau potable, intégrer dans les politiques d'urbanisme les risques inondations et de submersions marines.
- En matière d'**énergie** : traduire les objectifs de diminution des gaz à effet de serres dans la politique d'aménagement de l'espace et d'urbanisme en lien avec le programme Territoire à Energie Positive pour la Croissance Verte.

ii. La mise en application

Le parti d'aménagement retenu à travers le PLUi : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) [*pièce n°2 du dossier de PLUi*] constitue la pièce centrale du document d'urbanisme, celle qui définit les grands objectifs du PLUi dans son application réglementaire.

Le PADD suit la logique initiée par le Projet de territoire dans le sens où les axes qui le composent traitent des mêmes thématiques, à savoir : l'environnement, le tourisme, l'habitat, la mobilité, l'activité économique et le commerce ainsi que la transition écologique. Le PADD constitue dès lors la clé d'entrée de la traduction réglementaire du Projet de territoire puisque les règles appliquées par les différentes pièces du PLUi doivent être compatibles avec les orientations du PADD.



La définition d'une armature territoriale

Les objectifs inhérents à l'application d'un document d'urbanisme réglementaire tel que le PLUi nécessitent d'être adaptés en fonction des communes membres et de leurs caractéristiques (dominantes urbaine ou rurale, dynamiques démographique, économique et foncière, paysages, environnement, ...), afin d'être en cohérence avec la réalité et d'aboutir à des résultats efficaces.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) s'appuie sur une organisation territoriale qu'il présente à travers son axe 2 : Pour un développement structuré prenant en compte les spécificités du territoire et traduisant une politique de l'habitat ambitieuse.

Cette organisation s'appuie sur la base initiée par le SCoT du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel qui présente l'armature urbaine retenue pour son élaboration. Cette armature est également le fruit d'une analyse à l'échelle de l'intercommunalité, quels sont les rôles et la fonction de chaque dans l'organisation générale de GTM ? Quels sont les services, commerces, équipements proposés (publics et privés) ? Comment est desservie la commune ?

Ainsi, au sein de GTM, nous retrouvons **l'agglomération granvillaise**, composée de 4 communes :

- Donville-les-Bains,
- Granville,
- Longueville,
- Yquelon.

Trois pôles principaux :

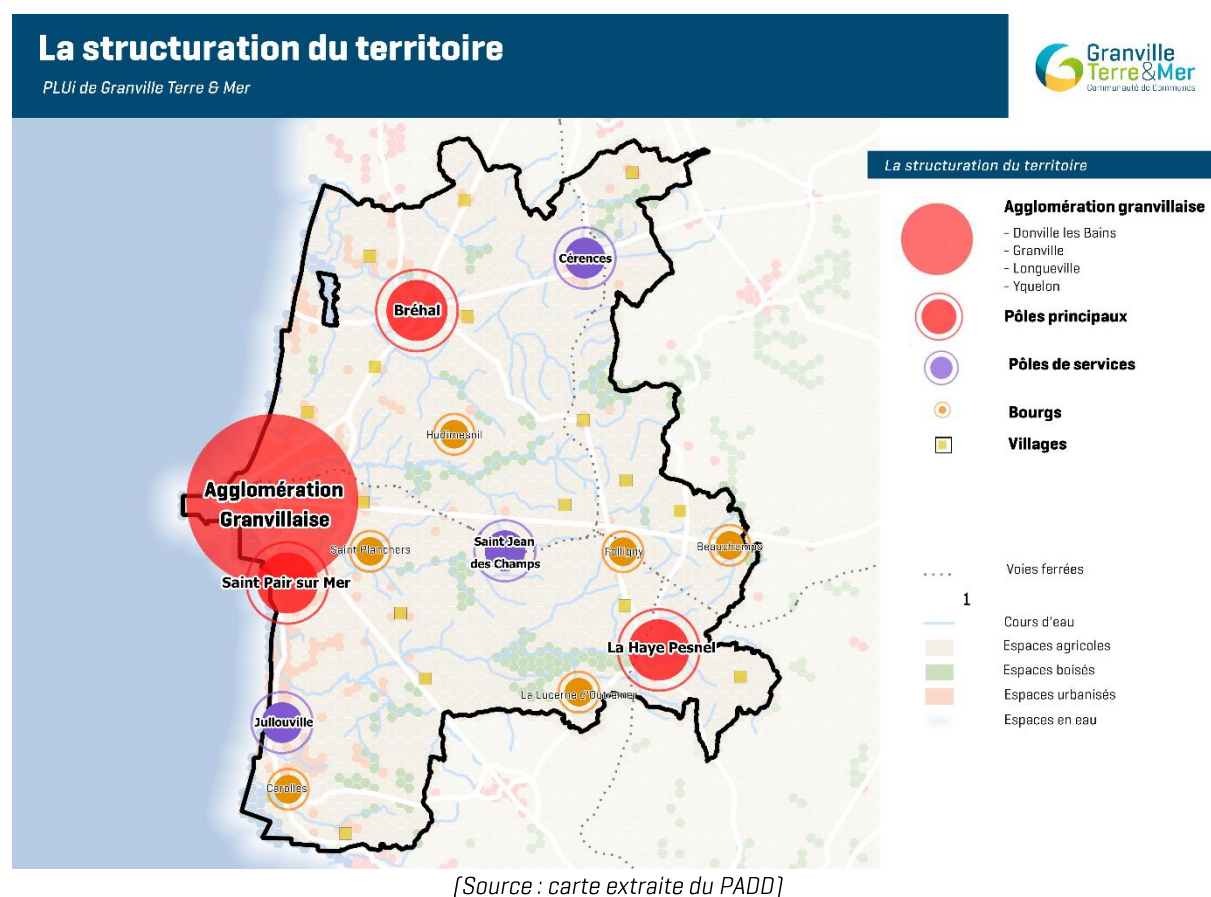
- Bréhal,
- La Haye-Pesnel,
- Saint-Pair-sur-Mer

Trois pôles de services :

- Cérences,
- Jullouville,
- Saint-Jean-des-Champs.

Les communes non citées précédemment sont considérées en tant que « villages ».

L'armature territoriale ainsi présentée à travers le PLUi est celle qui a été jugée comme étant la plus pertinente afin de décliner les objectifs du PADD et de les traduire réglementairement, de façon à assurer à la fois un développement équilibré de la démographie, de l'habitat et de l'économie, et de permettre la valorisation des grands atouts du territoire.



2. Les choix retenus pour la construction du PLUi

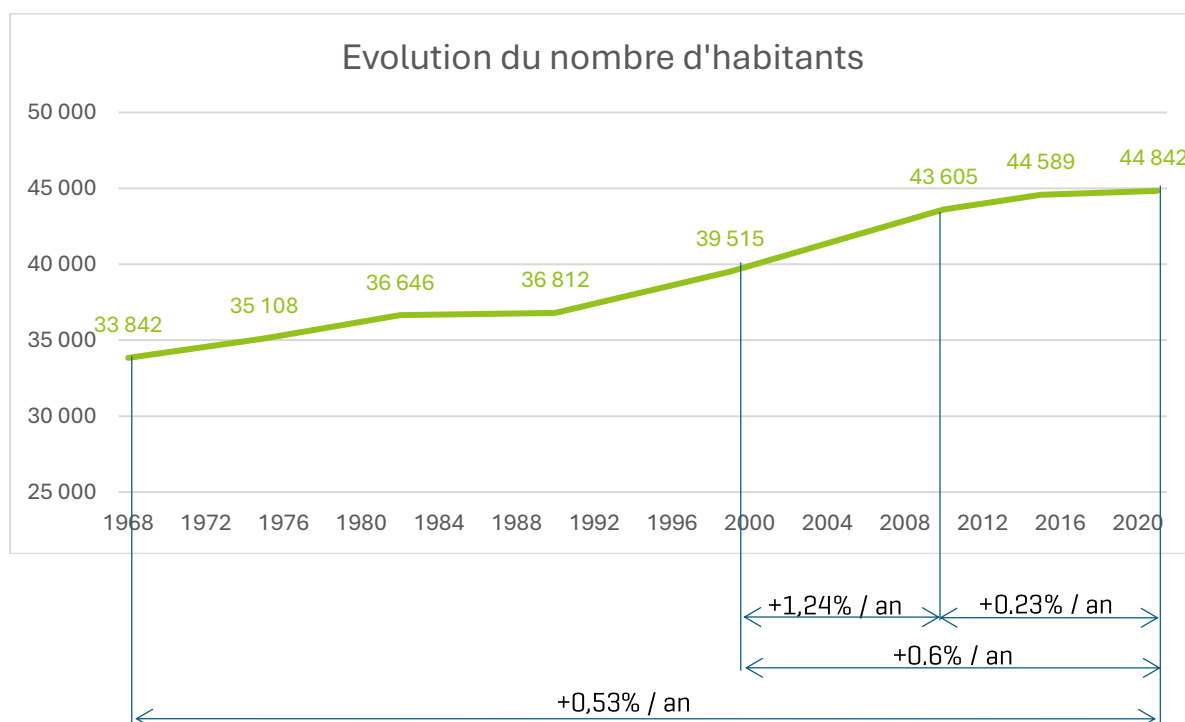
i. Synthèse du diagnostic socio-démographique

Une population en constante augmentation

En 2021, le territoire de Granville Terre & Mer accueille 44 842 habitants, ce qui le classe en cinquième position des EPCI de la Manche.

Près de 30% d'entre eux habitent au sein de la commune principale de GTM, qui est Granville. En effet, en 2021, on y recense 12 581 habitants, un chiffre en baisse depuis 2010. Après Granville, les communes les plus peuplées de l'intercommunalité sont Saint-Pair-sur-Mer [4 238 habitants – 9,6% des habitants de GTM], Bréhal [3 472 habitants – 7,8% de GTM], Donville-les-Bains [3 103 habitants – 7% de GTM], Jullouville [2 382 habitants – 5,4% de GTM], Cérences [1 761 habitants – 4% de GTM].

La population de Granville Terre & Mer ne cesse d'augmenter depuis 1968, s'expliquant par l'arrivée de nouveaux habitants sur le territoire. En revanche, le nombre de naissances est inférieur au nombre de décès, ce qui signifie que le solde naturel est négatif.



Depuis 1968, la croissance annuelle moyenne est de +0,53%. La croissance est de 0,6%/ an entre 1999 et 2021, un léger ralentissement de l'augmentation démographique est observé depuis 2010 [+0,23% /an].

Un vieillissement de la population confirmé

En 2021, les personnes âgées de 60 à 74 ans sont majoritaires sur le territoire. Elles représentent une personne sur quatre [25% de la population de l'intercommunalité, soit 11 421 habitants et donc plus de personnes que la population totale de Granville]. Si l'on additionne l'ensemble des personnes âgées de plus de 60 ans sur le territoire, on arrive à un total de 18 695 habitants, soit 42% de la population totale.

En 2021 à GTM, les plus de 60 ans sont effectivement plus nombreux que les moins de 20 ans, avec un indice de jeunesse de 0,6. Il existe des disparités géographiques concernant l'indice de jeunesse. On remarque que les communes littorales sont caractérisées par un faible indice de jeunesse, inférieur à 0,5 [0,52 à Granville]. De manière générale, les jeunes de moins de 30 ans sont principalement localisés à l'est de l'intercommunalité, dans les communes rurales et en retrait du littoral : 43% de moins de 30 ans à La Mouche, 39% à Saint-Sauveur-la-Pommeraye ou encore 38% à Chanteloup et Folligny.

Des personnes vivant seules en augmentation

En 2021 à GTM, on recensait 22 448 ménages regroupant les 44 842 habitants. Parmi ces 22 448 ménages, 9 240 sont des personnes vivant seules, soit 42% et en augmentation depuis 2010.

En 2021, 12 867 ménages sont composés d'une famille, soit 57% du total des ménages. On y retrouve :

- 7 299 ménages composés de couples sans enfant, soit 57% des familles. A noter que depuis 2010, ce nombre est en augmentation [passant de 6 663 à 7 299, soit une hausse de 9%].
- 3 946 ménages composés de couples avec un ou plusieurs enfants, soit 31% des familles.
- 1 622 ménages composés de familles monoparentales, soit 13% des familles.

Des disparités sont à noter à l'échelle de GTM : A Granville, la part des personnes vivant seules atteint 57% des ménages [en comparaison, elle était de 52% en 2015]. Elle est aussi plus élevée dans les communes de La-Haye-Pesnel [46%] ou encore de Donville-les-Bains [45%].

A contrario, à Chanteloup, Le Loreur ou encore Anctoville-sur-Boscq, la part des personnes vivant seules est inférieure à 20% et donc les ménages composés d'une famille sont plus représentés.

Une taille des ménages en diminution

Depuis 1968, la taille des ménages a fortement diminué en France et cette tendance est également observée à GTM. En 1968, on recensait 2,9 personnes par ménage en moyenne, contre 1,9 personne en 2021.

Au sein des communes de GTM, on s'aperçoit que la taille des ménages varie selon les communes. De manière générale, les communes retro-littorales et rurales enregistrent les tailles de ménages les plus élevées. Citons par exemple Chanteloup, Le Loreur, Saint-Sauveur-la-Pommeraye ou encore La Mouche, dont la taille des ménages est supérieure à 2,5 personnes. Cela s'explique par la présence de famille avec enfant[s] et peu de personnes seules. En revanche, le nombre de personnes par ménages est inférieur à 2 pour des communes comme Bréhal, Saint-Pair-sur-Mer, Carolles, Donville-les-Bains, Champeaux ou encore Granville, où le nombre de personnes seules est plus important. A noter que Granville est la commune qui a la plus faible moyenne de taille des ménages, à savoir 1,74 personnes.

ii. Synthèse du diagnostic habitat

Une concentration des logements de GTM sur le littoral

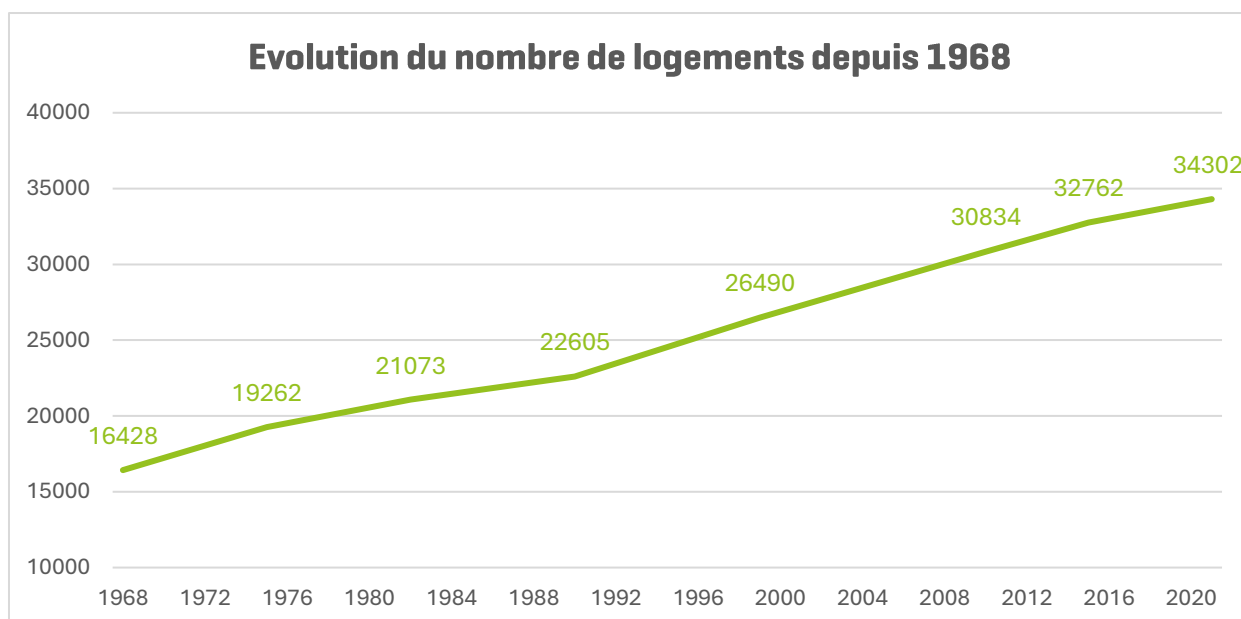
Selon l'INSEE, en 2021, on recensait 34 302 logements à GTM.

Granville et Saint-Pair-sur-Mer sont les communes qui en accueillent le plus, respectivement 30% du parc de logements, soit 10 137 logements, et 12% du parc de logements, soit 4 102 logements. Dans la répartition, on constate que les communes littorales accueillent à elles seules plus des trois quarts du parc de logements (76%, soit 25 844 logements) ce qui s'explique par les paysages, l'offre en équipements et services, et d'autres critères. Les communes rétro littorales se partagent les 7 984 logements restants. Parmi elles, La Haye-Pesnel recense 786 logements (2,3% du parc de GTM) et Cérences 1 045 logements (3,1% du parc).

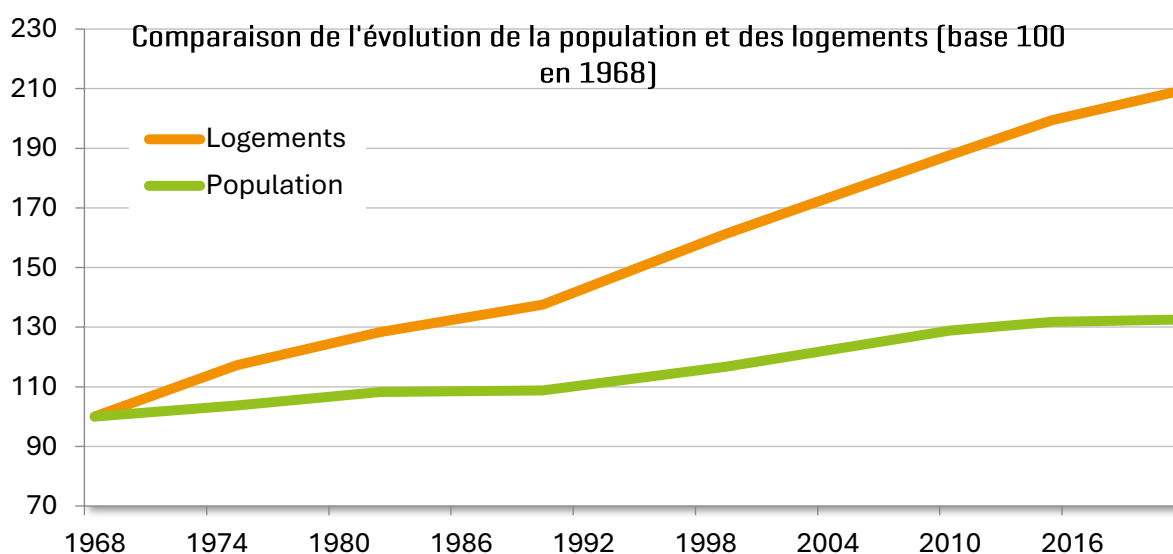
Un parc de logements en forte augmentation

Depuis 1968, le nombre de logements n'a cessé d'augmenter sur le territoire de GTM. Il était de 16 428 logements en 1968 contre 34 302 en 2021, soit une hausse de 108%. Ainsi, on constate que le nombre de logements a plus que doublé entre 1968 et 2021.

Sur la dernière période de recensement, entre 2010 et 2021, le parc de logements de GTM a augmenté de +11,2%. En comparaison, le nombre d'habitants a, quant à lui, augmenté de +3%. Une comparaison, avec en base 100 l'année 1968, témoigne de cette forte hausse du nombre de logements et d'une hausse moins soutenue du nombre d'habitants.



Le nombre de logements augmente constamment depuis 1968. En comparaison, la population augmente également mais de manière plus douce. Cela nous rappelle le phénomène de desserrement des ménages et amène à nous questionner sur les besoins en logements du territoire.



Une part conséquente de résidences secondaires et une vacance en diminution

Le parc de logements est composé de la manière suivante :

- 65,4% des logements sont des résidences principales, soit 22 444 logements.
- 27,9% sont des résidences secondaires ou des logements occasionnels, soit 9 583 logements.
- 6,6% sont des logements vacants, l'équivalent de 2 274 logements.

Concernant les logements vacants, le taux est légèrement supérieur, mais en diminution depuis 2010, passant de 7,1% à 6,6% en 2021.

18 communes sur 32 affichent une part de logements vacants supérieure à la moyenne intercommunale de 6,6%. Globalement, on peut dire que les communes littorales ne sont pas très impactées par la vacance, contrairement aux communes plus rurales.

Deux communes se distinguent par un taux de logements vacants supérieur à 10% : Cérances [12,9%] et La Haye-Pesnel [14,3%].

Une prédominance des maisons et une majorité de propriétaires occupants

En 2021, le parc de logements de GTM est composé à 73,1% de maisons et 25,5% d'appartements, soit respectivement 25 082 maisons et 8 748 appartements. Depuis 2010, la part des maisons diminue, passant de 73,9% à 73,1% [-0,8 point].

64% des occupants de leur logement en sont propriétaires, 35% en sont locataires et 1% sont logés gratuitement. Cette répartition est identique à celle observée sur le département et est restée inchangée depuis 2010.

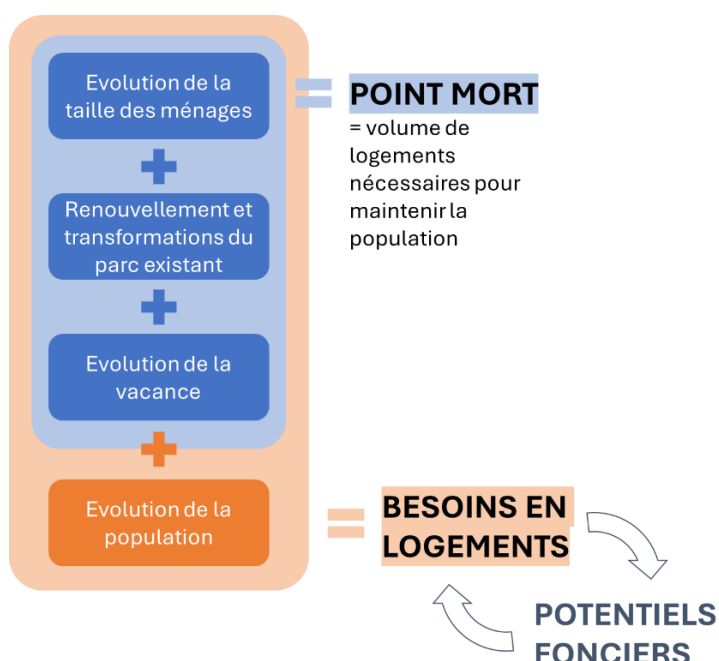
iii. Les hypothèses retenues et leurs besoins identifiés

Les objectifs et hypothèses démographiques retenus pour estimer les besoins en logements dans le PLUi

La méthodologie d'estimation des besoins en logements

La définition d'un objectif de production de logements à GTM repose sur le croisement de plusieurs ambitions et paramètres :

- Les ambitions socio-démographiques fixées et portées par les élus de la Communauté de Communes en tenant compte des spécificités communales
- Les besoins en logement liés aux évolutions sociétales [réduction de la taille moyenne des ménages] et aux transformations du parc de logements [démolitions, remise sur le marché de logements vacants, restructurations de typologies] ;
- Les potentialités foncières mobilisables sur le territoire, en particulier dans le tissu urbain existant.



La stratégie

La réflexion au sujet de l'évolution démographique et la production de logements de GTM a été menée en 2020 et 2021.

Le SCoT est révisé en parallèle, sur des temporalités similaires, ce qui a permis de guider les choix de l'intercommunalité.

La stratégie s'est ensuite déclinée au sein du Programme local de l'habitat (2022-2027) et du présent Plan local d'urbanisme intercommunal.

Le point de départ : la stratégie du SCoT

Le SCoT révisé envisage une croissance sur l'ensemble du territoire du SCoT de +0,38%/an entre 2025 et 2045, l'équivalent de 11 400 habitants supplémentaire sur le territoire

Cet objectif démographique est différencié par intercommunalité, l'objectif démographique de GTM est estimé à +0,5%/an.

La déclinaison dans le PLH et le PLUi

La temporalité des deux documents diffère :

- Le Programme local de l'habitat [PLH] est réfléchi et défini pour une période de 6 ans, en l'occurrence de 2022 à 2027
- Le Plan Local d'urbanisme intercommunal [PLUi] et sa stratégie se définissent une période de 10 à 15 ans, la temporalité n'étant pas fixée précisément par le code de l'urbanisme.

De manière schématique, cela signifie que le présent PLUi correspond à deux PLH.

Le PLH 2022 et 2027 repose sur une croissance démographique légèrement supérieure à celle envisagée par le SCoT, à savoir +0,6%/an. Afin d'assurer la compatibilité avec le SCoT et la prise en compte du PLH, l'évolution démographique du PLUi est définie comme suit :

- Une croissance démographique plus soutenue sur la période du PLH 2022-2027, à savoir +0,6%/an
- Une croissance démographique positive, mais moins élevée pour la suite du PLUi, croissance définie pour obtenir une croissance démographique sur la temporalité du PLUi de +0,5%/an.

Il s'est agi dans un premier temps d'appliquer une croissance démographique de +0,6%/an entre l'année de recensement INSEE [à savoir 2020 – 44 569 habitants] et 2027 et ensuite de calculer une croissance démographique permettant d'aboutir à une évolution globale entre 2020 et 2037 de +0,5%/an.

Scénario à +0,5%/an

A l'horizon 2037, en appliquant une évolution moyenne de +0,5%/an, le nombre d'habitants estimé en 2037 est de 49 299, l'équivalent de 4 730 habitants supplémentaires entre 2020 et 2037.

Scénario à deux croissances démographiques différenciées

Entre 2020 et 2027, la croissance appliquée est de +0,6%/an, permettant d'atteindre 46 475 habitants en 2027. Il a été ensuite appliqué une croissance de 0,45%/an, permettant d'atteindre en 2037 49 268 habitants, l'équivalent de 4 699 habitants supplémentaires.

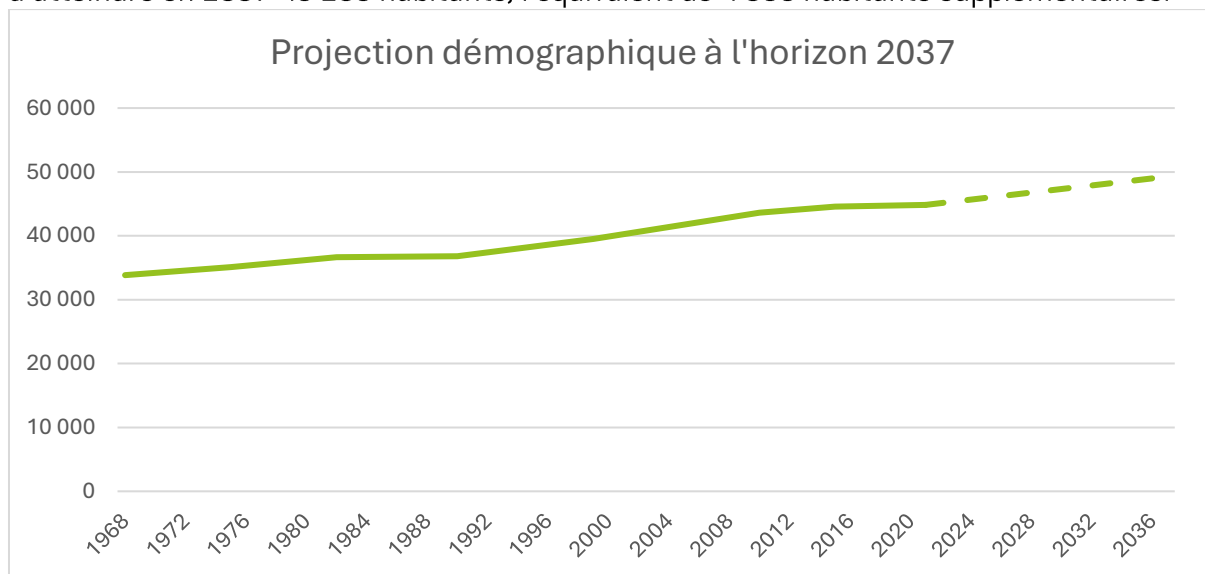


Tableau comparé des croissances démographiques

Croissance démographique	Année	Nombre d'habitants	Croissance démographique	Année	Nombre d'habitants
+0,5%/an	2020	44569		2020	44569
	2021	44842		2021	44836
	2022	45066		2022	45105
	2023	45292		2023	45376
	2024	45518		2024	45648
	2025	45746		2025	45922
	2026	45974		2026	46198
	2027	46204		2027	46475
	2028	46435	0,44%/ an Pour atteindre 0,5% sur la projection du PLUi	2028	46684
	2029	46667		2029	46894
	2030	46901		2030	47105
	2031	47135		2031	47317
	2032	47371		2032	47530
	2033	47608		2033	47744
	2034	47846		2034	47959
	2032	48085		2032	48175
	2033	48325		2033	48391
	2034	48567		2034	48609
	2035	48810		2035	48828
	2036	49054		2036	49048
	2037	49299		2037	49268
Nombre d'habitants supplémentaires entre 2020 et 2037		4730	Nombre d'habitants supplémentaires entre 2020 et 2037		4 699

Dans l'écriture du PADD, des arrondis ont été utilisés afin de simplifier la lecture et la compréhension des habitants : Accueillir environ 4 500 habitants supplémentaires sur le territoire, pour atteindre 49 000 habitants

iv. La résultante : l'estimation des besoins en foncier

Le nombre de logements produits et potentiellement produits entre 2020 et 2037 comprend :

- Les logements produits entre 2020 et 2025
- Les changements de destination au sein des zones A et N
- Les capacités à construire au sein de l'enveloppe urbaine, secteur couvert ou non par une OAP sectorielle
- Des extensions de l'enveloppe urbaine pour compléter l'offre dans le tissu existant

Logements produits entre 2020 et 2025 [A]

Selon les données Sit@del, qui recensent l'ensemble des demandes d'autorisation d'urbanisme, 1 474 logements ont été créés entre 2020 et l'arrêt du PLUi en 2025, l'équivalent de 295 logements par an.

Commune	Logements produits entre 2020 et l'arrêt	Commune	Logements produits entre 2020 et l'arrêt
Anctoville Sur Boscq	5	Jullouville	144
Beauchamps	2	La Haye Pesnel	34
Bréhal	152	La Lucerne D'outremer	24
Bréville Sur Mer	24	La Meurdraquière	1
Bricqueville Sur Mer	7	La Mouche	0
Carolles	29	Le Loreur	3
Cérences	33	Le Mesnil Aubert	3
Champeaux	3	Longueville	5,0
Chanteloup	30	Muneville Sur Mer	6
Coudeville Sur Mer	22	St Aubin Des Préaux	34
Donville Les Bains	336	St Jean Des Champs	42
Equilly	0	St Pair Sur Mer	134
Folligny	23	St Pierre Langers	4
Granville	216	St Planchers	59
Hocquigny	1	St Sauveur La Pommeraye	2
Hudimesnil	13	Yquelon	83
Nombre de logements produits entre 2020 et 2025 à GTM [A]			1 474

Les changements de destination au sein des zones agricoles et naturelles [B]

Au total, 224 bâtiments sont identifiés comme pouvant changer de destination au sein des zones agricoles et naturelles.

Il est estimé que 10% aboutiront à la production de logements. Un taux de rétention de 90% est en effet appliqué, en raison de plusieurs raisons (nécessite l'accord de la CDPENAF ou la CDNPS, un porteur de projet, un financement validé, etc.).

Ainsi, il est estimé que 23 logements seront réalisés au sein de ces bâtiments [B].

La capacité à construire au sein de l'enveloppe urbaine

La densification est à l'œuvre sur le territoire de GTM, de nombreux découpages parcellaires ont abouti à la construction de nouveaux logements.

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, deux types de densification peuvent être différenciés :

- Les secteurs couverts par une orientation d'aménagement et de programmation sectorielle, il s'agit de secteurs dont l'aménagement et l'urbanisation méritent d'être cadrés, notamment pour des raisons de desserte, de préservation du cadre de vie, de densité, etc.

- Les secteurs non couverts par une OAP sectorielle. Il s'agit de secteurs de superficie plus faible, dont l'urbanisation ne nécessite pas d'être cadrée davantage, l'application du règlement écrit du PLUi suffit.

Au sein des OAP sectorielles [C]

Plusieurs sites d'OAP sectorielle couvrent des parcelles situées au sein de l'enveloppe urbaine, et n'engendrent pas d'extension de l'urbanisation.

Au total, 14 OAP sectorielles concernent des sites en densification, et ont pour objectif de permettre la réalisation de nouveaux logements : Les OAP définissent des densités ou un nombre de logements à produire, le projet d'aménagement devra être compatible avec les orientations inscrites.

N°OAP	Commune	Secteur d'OAP	Superficie	Nombre de logements envisagés
3	Anctoville-sur-Boscq	La châtaigneraie	0,57 ha	5
7	Bréhal	Vieux Pressoir	0,6 ha	15
14	Cérences	Rue de l'Epinay	0,4 ha	6
17	Cérences	Rue des Doves	0,32 ha	5
25	Donville-les-Bains	Rue des Cerisiers	0,44 ha	15
26	Donville-les-Bains	Rue Marcel Gayet	0,8 ha	20
31	Folligny	Rue du Carrefour Bailly	0,58 ha	7
33	Granville	Cour Céleste	0,32 ha	12
34	Granville	Saint Gaud	0,35 ha	14
35	Granville	Rue de la Cocardièrre	0,2 ha	6
36	Granville	Rue du Dr Ollivier	0,3 ha	5
37	Granville	La Briqueterie	0,2 ha	15
54	Saint-Aubin-des-Préaux	Route de la Mairie	0,44 ha	4
58	Saint-Pair-sur-Mer	Le Carmel	1,8 ha	40
Total [C]				169 logements

Non couvert par une OAP sectorielle [D]

Se référer au document 1A. Diagnostic territorial, chapitre V. Diagnostic urbain.

Le potentiel de densification a été analysé au sein des enveloppes urbaines [zones où la densification est permise par le règlement écrit].

Classification	Brut – sans rétention		Densité projetée	Projection en logements en densification
	Dent creuse brut [ha]	Parcelle mutable [ha]		
Agglomération Granvillaise	9,8	22,8	25 à 30 log/ha	526
Pôles principaux	12,4	18,4	20 à 25 log/ha	410
Pôle services	11,8	14,0	20 log/ha	298
Bourgs	8,4	16,7	15 log/ha	214
Villages	13,4	18,6	15 log/ha	280
TOTAL GTM (C)	55,9	90,5		1 728 logements

Ainsi, il est estimé un potentiel de 1 728 logement en densification, sur des sites non couverts par une OAP sectorielle [D].

En comptabilisant l'ensemble des sites, couverts ou non par une OAP sectorielle, 1 892 logements sont envisagés en densification.

Des extensions de l'enveloppe urbaine pour compléter l'offre dans le tissu existant [E]

L'offre en densification et la mobilisation des logements sous-occupés ne permettent pas de satisfaire les besoins en logements. Il est nécessaire de procéder à l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser, en extension de l'enveloppe urbaine.

N°OAP	Commune	Secteur d'OAP	Superficie	Nombre de logements envisagés
1	Anctoville-sur-Boscq	Le village aux oiseaux	0,95 ha	14
2	Anctoville-sur-Boscq	Mairie	0,85 ha	8
4	Beauchamps	Centre Bourg	1,2 ha	13
5	Bréhal	Chênée	12,1 ha	130
6	Bréhal	Cap Suroît 2	1,68 ha	30
8	Bréville-sur-Mer	Beaumonderie 2	1,8 ha	25
9	Bréville-sur-Mer	Avenue de Jersey	1,5 ha	15

N°OAP	Commune	Secteur d'OAP	Superficie	Nombre de logements envisagés
10	Bricqueville-sur-Mer	La Prairerie 2	1,26 ha	15
11	Bricqueville-sur-Mer	La Pinte 1	0,7 ha	7
12	Bricqueville-sur-Mer	La Pinte 2	0,69 ha	10
13	Carolles	Les Fontenelles	0,65 ha	7
15	Cérences	Rue de la Mare du Parc	0,88 ha	15
16	Cérences	Rue des Granges	1 ha	18
20	Chanteloup	Mairie nord	0,79 ha	6
21	Coudeville-sur-Mer	La Plesse	0,41 ha	6
22	Coudeville-sur-Mer	L'Aumône	1,57 ha	20
23	Donville-les-Bains	Herberdière 4	1,82 ha	40
24	Donville-les-Bains	Herberdière 5 et 6	6,4 ha	180
29	Equilly	Rue de la Forge aux Balais	0,37 ha	3
30	Folligny	Le jardin du Prieuré	0,7 ha	7
40	Granville	La Clémentière	12,9 ha	440
41	Hocquigny	Mairie	0,47 ha	5
42	Hudimesnil	Rue des Ecoles	0,9 ha	12
43	Hudimesnil	Rue du Sacré Cœur	1,6 ha	20
44	Jullouville	Le Hamel	0,7 ha	10
45	La Haye-Pesnel	Rue de la Croix Barrée	1,3 ha	25
46	La Haye-Pesnel	Avenue Ernest Corbin	1,23 ha	22
47	Lucerne-d'Outremer	Télégraphe Chappe	0,65 ha	8
48	Lucerne-d'Outremer	Rue de la Libération	0,8 ha	8
49	La Mouche	Centre bourg	1 ha	8
50	Le Loreur	Rue de la Liberté	0,37 ha	3
51	Le Mesnil-Aubert	Rue Pigeon Litan	0,8 ha	6
52	Longueville	Rue de la Pierre Aigüe	2,5 ha	60
53	Muneville-sur-Mer	Nord Mairie	0,7 ha	8
55	Saint-Jean-des-Champs	Rue Victor Hugo	3,6 ha	70
57	Saint-Pair-sur-Mer	Vallon	4,2 ha	80

N°OAP	Commune	Secteur d'OAP	Superficie	Nombre de logements envisagés
59	Saint-Pair-sur-Mer	Terrain des moutons	0,55 ha	40
61	Saint-Pierre-Langers	Route de l'Abbaye	1,92 ha	25
62	Saint-Planchers	Rue des Aubépines	4,5 ha	80
63	Saint-Planchers	Rue des Vertes Collines	0,35 ha	6
64	Saint-Planchers	Rue des Pommiers	1,6 ha	13
65	Saint-Planchers	Rue des Cerisiers	0,8 ha	20
67	Saint-Sauveur-la-Pommeraye	Le Repas	1 ha	4
68	Yquelon	Rue de La Lande	1,6 ha	40
Total [E]				1 582 logements

Au total, au sein de 44 sites couverts par une OAP, 1 582 logements sont envisagés [E].

Bilan des capacités offertes par le projet de PLUi

Pour rappel, l'objectif est de conforter l'accueil démographique en accueillant environ 4 500 habitants supplémentaire, pour atteindre environ 49 000 habitants en 2037, soit un besoin d'environ 4 000 logements à produire, soit 260 logements par an.

	Type	Nombre de logements
Logements produits entre 2020 et 2025 [A]		1 474 logements
Changement de destination en zones A et N [B]		23 logements
Au sein de l'enveloppe urbaine	OAP sectorielles [C]	169 logements
	Densification au coup par coup [D]	1 728 logements
En extension de l'enveloppe urbaine	Au sein des 44 sites couverts par une OAP [E]	1 582 logements
TOTAL		4 976 logements

Entre 2020 et 2025, 1 474 logements ont été créés, soit en moyenne 295 logements par an. De plus, le projet de PLUi permet la réalisation de 3 502 logements, soit en moyenne 290 logements entre 2025 et 2037.

En moyenne, 290 logements sont et seront produits entre 2020 et 2037.

Ci-après un tableau détaillé de la production de logements par commune et par strate de l'armature territoriale

Commune	Classification	En densification (coup par coup)	OAP en densification	OAP en extension	Changement de destination	Produits 2020 à 2024	Projection logements TOTALE 2020-2037
ANCTOVILLE SUR BOSCOQ	Villages	4	5	22	0	5	36
BEAUCHAMPS	Bourgs	9		13	0	2	24
BREHAL	Pôles principaux	136	15	160	2	152	465
BREVILLE SUR MER	Villages	36		40	0	24	101
BRICQUEVILLE SUR MER	Villages	66		32	0	7	105
CAROLLES	Bourgs	84		7	0	29	120
CERENCES	Pôles de services	23	11	33	1	33	101
CHAMPEAUX	Villages	30		0	0	3	33
CHANTELOUP	Villages	23		6	1	30	60
COUDEVILLE SUR MER	Villages	27		26	2	22	77
DONVILLE LES BAINS	Agglomération granvillaise	95	35	220	0	336	686
EQUILLY	Villages	7		3	1	0	10
FOLLIGNY	Bourgs	32	7	7	1	23	70
GRANVILLE	Agglomération granvillaise	322	52	440	1	216	1030
HOCQUIGNY	Villages	6		5	1	1	13
HUDIMESNIL	Bourgs	11		32	2	13	58
JULLOUVILLE	Pôles de services	219		10	1,2	144	375
LA HAYE PESNEL	Pôles principaux	17		47	0,3	34	98
LA LUCERNE D'OUTREMER	Bourgs	31		16	1	24	72
LA MEURDRAQUIERE	Villages	5		0	0	1	6
LA MOUCHE	Villages	5		8	0	0	13
LE LOREUR	Villages	6		3	1	3	12
LE MESNIL AUBERT	Villages	13		6	0	3	22
LONGUEVILLE	Agglomération granvillaise	27,2		60,0	0,6	5,0	93
MUNEVILLE SUR MER	Villages	18		8	0	6	33
ST AUBIN DES PREAUX	Villages	15	4		0	34	54
ST JEAN DES CHAMPS	Pôles de services	56		70	2,4	42	170
ST PAIR SUR MER	Pôles principaux	258	40	120	1	134	553
ST PIERRE LANGERS	Villages	12		25	1	4	42
ST PLANCHERS	Bourgs	47		119	2	59	227
ST SAUVEUR LA POMMERAYE	Villages	7		4	0	2	13
YQUELON	Agglomération granvillaise	81		40	0	83	204
TOTAL		1728	169	1582	23	1474	4976

	Projection en logements					Répartition par catégorie		
Classification	Densification	OAP en densification	OAP en extension	Changement de destination	Logements produits entre 2020 et l'arrêt	TOTAL Logements en nb	TOTAL Logement en %	PADD
Agglomération Granvillaise	526	87	760	1	640	2014	40,47%	40,00%
Pôles principaux	410	55	327	3	320	1115	22,41%	25,00%
Pôle services	298	11	113	5	219	646	12,98%	15,00%
Bourgs	214	7	194	6	150	571	11,47%	10,00%
Villages	280	9	188	8	145	630	12,67%	10,00%
TOTAL GTM	1728,0	169,0	1582,0	23	1474	4976		

3. Justification de la compatibilité du PLUi avec les documents de rang supérieur

i. Rappel du cadre réglementaire

La compatibilité du Plan Local d'Urbanisme avec les documents supra-communaux

Comme le prévoit l'article L.131-4 du Code de l'urbanisme, « les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :

1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L.141-1 ;

2° Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat ;

3° Les plans de mobilité prévus à l'article L.1214-1 du code des transports ;

4° Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L.302-1 du code de la construction et de l'habitation.

Le plan local d'urbanisme n'est pas illégal du seul fait qu'il autorise la construction de plus de logements que les obligations minimales du programme local de l'habitat n'en prévoient. »

La prise en compte par le Plan Local d'Urbanisme de documents supra-communaux

Comme le prévoit l'article L.131-5 du Code de l'urbanisme, « les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu sont compatibles avec le plan climat-air-énergie territorial prévu à l'article L.229-26 du code de l'environnement, les plans locaux de mobilité prévus à l'article L.1214-13-2 du code des transports et les plans locaux de mobilité prévus pour la région d'Ile-de-France à l'article L. 1214-30 du code des transports. ».

Le principe du SCoT « intégrateur »

Comme le prévoit l'article L.131-1 du Code de l'urbanisme « les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L.141-1 sont compatibles avec :

1° Les dispositions particulières au littoral et aux zones de montagne prévues aux chapitres Ier et II du titre II ;

2° Les règles générales du fascicule des schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévus à l'article L.4251-3 du code général des collectivités territoriales pour celles de leurs dispositions auxquelles ces règles sont opposables ;

3° Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France prévu à l'article L.123-1 ;

4° Les schémas d'aménagement régional de la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, Mayotte et La Réunion prévus à l'article L.4433-7 du code général des collectivités territoriales ;

- 5° Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article L.4424-9 du code général des collectivités territoriales ;
- 6° Les chartes des parcs naturels régionaux prévues à l'article L.333-1 du code de l'environnement, sauf avec les orientations et les mesures de la charte qui seraient territorialement contraires au schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires ;
- 7° Les objectifs de protection et les orientations des chartes des parcs nationaux prévues à l'article L.331-3 du code de l'environnement ;
- 8° Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L.212-1 du code de l'environnement ;
- 9° Les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L.212-3 du code de l'environnement ;
- 10° Les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation pris en application de l'article L.566-7 du code de l'environnement, ainsi qu'avec les orientations fondamentales et les dispositions de ces plans définies en application des 1° et 3° du même article ;
- 11° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aéroports prévues à l'article L.112-4 ;
- 12° Les schémas régionaux des carrières prévus à l'article L.515-3 du code de l'environnement ;
- 13° Les objectifs et dispositions des documents stratégiques de façade ou de bassin maritime prévus à l'article L.219-1 du code de l'environnement ;
- 14° Le schéma départemental d'orientation minière en Guyane prévu à l'article L.621-1 du code minier ;
- 15° Le schéma régional de cohérence écologique prévu à l'article L.371-3 du code de l'environnement ;
- 16° Le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement prévu à l'article L.302-13 du code de la construction et de l'habitation ;
- 17° Le plan de mobilité d'Ile-de-France prévu à l'article L.1214-9 du code des transports ;
- 18° Les directives de protection et de mise en valeur des paysages prévues à l'article L.350-1 du code de l'environnement. ».

Le Schéma de Cohérence Territoriale [SCoT] est donc censé intégrer l'ensemble des dispositions émises par les documents de rang supérieur précités, lorsque ceux-ci existent. Dès lors, si un Plan Local d'Urbanisme est compatible avec un SCoT applicable, cela sous-entend qu'il intègre également de fait les dispositions de l'ensemble des documents de rang supérieur qui le concernent.

ii. Les documents de rang supérieur qui concernent le PLUi

Se référer à l'évaluation environnementale – document 1E du PLUi

4. Justification de la construction du PLUi et de la compatibilité entre ses pièces

4.A. Les choix retenus pour la construction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

i. La construction du PADD

La méthodologie employée et les objectifs recherchés

Comme expliqué en préambule du présent document, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUi s'inspire dans un premier temps du Projet de Territoire de GTM validé en 2019 et complété en 2020. Par la suite, le PADD a été affiné suite aux conclusions et enjeux issus des diagnostics territorial, environnemental, patrimonial et de l'habitat qui composent le rapport de présentation du PLUi.

L'élaboration du PADD a fait l'objet de nombreux temps de débat, d'échanges et de concertation :

- Les ateliers thématiques regroupant des élus, qui se sont déroulés les lundi 6 et vendredi 10 septembre 2021.
- Une rencontre avec les associations environnementales et paysagères du territoire [le 6 septembre 2021].
- Des rencontres individuelles avec chacune des communes membres de GTM [les 31 janvier, 1er février et 2 février 2022].
- Un temps d'échanges avec les personnes publiques associées [le 14 janvier 2022].
- Les temps d'échange sur les marchés de Bréhal [19 juillet 2022], Jullouville [22 juillet 2023] et Granville [23 juillet 2023].
- Un arbitrage en comité de pilotage suite aux premiers débats.

La répartition des orientations données par le PADD s'est faite en tenant compte des spécificités du territoire et des souhaits des élus de GTM. L'objectif étant de soutenir le développement du territoire sur les sujets traités par le document d'urbanisme, tout en respectant les caractéristiques de chaque commune, tant sur le plan de l'urbanisme que de la démographie, de la protection de l'environnement, de l'activité agricole, ou encore en tenant compte des équipements et des services publics existants et à même de répondre aux besoins générés par une augmentation de la population. Le PADD, dans sa construction, veille ainsi à maintenir les équilibres.

Rappel des grandes orientations du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est structuré autour de quatre axes, comprenant les objectifs et orientations suivants :

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

Objectif 1.1 : Préserver les trames verte, bleue et noire

Objectif 1.2 : Valoriser la diversité des paysages

Objectif 1.3 : Adapter le territoire face aux changements climatiques

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

Objectif 2.1 : Les équilibres territoriaux

Objectif 2.2 : Le logement

Objectif 2.3 : Encourager la sobriété foncière

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

Objectif 3.1 : Les zones d'activités : vers un aménagement plus sobre

Objectif 3.2 : Les commerces d proximité : un atout pour l'attractivité des cœurs de villes et villages du territoire

Objectif 3.3 : Le port de Granville : un espace stratégique pour le territoire

Objectif 3.4 : L'agriculture : un pilier de l'activité économique de Granville Terre et Mer

Objectif 3.5 : L'activité touristique : un équilibre à trouver entre attractivité et préservation

Axe 4 : Pour un territoire solidaire et organisé

Objectif 4.1 : La mobilité : vers une offre durable et équitable

Objectif 4.2 : Les équipements et services : vers une réponse structurée aux besoins identifiés

ii. Le respect du cadre législatif et de son application réglementaire

Rappel des dernières évolutions législatives

Les lois Grenelles et la loi Alur

Les lois Grenelle de 2009 et 2010, ainsi que la loi Alur de mars 2014 ont réformé le contenu et la façon d'élaborer des documents d'urbanisme tels que les Plans Locaux d'Urbanisme. Désormais, la coopération intercommunale est fortement encouragée afin d'aboutir à des projets plus cohérents et à une application des règles d'urbanisme plus équitable et justifiée.

La loi Alur a en effet engagé le transfert de la compétence relative à l'urbanisme et à l'aménagement du territoire jusqu'ici détenue par les communes vers les Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI). Dès lors que le transfert de compétence a été voté par le Conseil communautaire, l'EPCI peut décider d'engager l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal s'appliquant sur l'intégralité de son territoire. C'est la décision qui a été prise par GTM.

Les principales modifications apportées par les lois Grenelle et Alur portent sur le renforcement de la prise en compte de l'environnement au sein des projets d'aménagement, la réduction de la consommation des terres naturelles et agricoles par l'urbanisation et pour cela sur l'encouragement à la densification des espaces urbanisés.

Les lois Grenelle ont permis de mettre en avant le concept dit de « Trame Verte et Bleue », traité à travers *l'Etat Initial de l'Environnement* du PLUi. À la suite de cela, les régions ont été chargées d'élaborer un Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) dont l'objectif était d'identifier les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue régionale, entre les principaux réservoirs de biodiversité et corridors écologiques. Les PLUi sont ensuite chargés de préciser cette analyse à l'échelle du territoire sur lequel ils s'appliquent, pour veiller à ce que leurs règles permettent la préservation de la TVB locale.

La loi Alur est venue modifier le contenu du règlement des PLU. Cette loi a supprimé la possibilité de réglementer la superficie minimale des terrains constructibles et le coefficient d'occupation du sol, pour encourager à la densification urbaine et limiter ainsi les besoins en foncier nouveau pour le développement de l'urbanisation. À la suite de l'application de la loi Alur, un PLUi doit désormais afficher à travers son PADD un objectif chiffré de modération de la consommation des espaces naturels et agricoles par l'urbanisation qu'il permet. Cet objectif se doit ainsi de comparer la consommation d'espaces estimée pour les années à venir avec la consommation d'espaces constatée au cours des années qui ont précédé l'élaboration du document d'urbanisme.

La loi Climat et Résilience et l'objectif ZAN

Issue des travaux de la Convention Citoyenne pour le Climat, la loi Climat & Résilience couvre un large spectre de mesures pour lutter contre le dérèglement climatique. Elle vise à entraîner des changements structurels dans nos services publics, l'éducation de nos enfants, notre urbanisme, nos déplacements, nos modes de consommation et notre justice. Elle comprend des mesures pour :

- Des citoyens mieux informés, une publicité plus encadrée,
- La réduction des emballages,
- Le soutien aux énergies renouvelables,
- Des villes moins polluées,
- La limitation des lignes aériennes intérieures,
- Des logements moins énergivores,
- La réduction de l'artificialisation des terres,
- Une alimentation plus durable,
- Un renforcement de la protection judiciaire de l'environnement.

Dans le domaine particulier de la planification de l'urbanisme, la loi Climat & Résilience porte un ensemble de mesures qui ont pour objectif l'utilisation économe de l'espace :

- Recyclage du foncier,
- Limitation de l'urbanisme commercial,
- Densification,
- Échéancier de l'ouverture des zones à urbaniser,
- Meilleure évaluation des plans en cours de mise en œuvre...

Parmi ces mesures, la loi fixe des objectifs supra de consommation d'espace et d'artificialisation des sols. Au niveau national, elle fixe l'objectif d'atteindre en 2050 l'absence de toute artificialisation nette des sols (ZAN), avec une étape à 2031 : réduire le rythme de la consommation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) entre 2021 et 2031, de 50 % par rapport à la période 2011-2021.

L'application de la loi à travers le PADD du PLUi

A travers son Axe 1, le PADD fixe un objectif de protection des espaces naturels et des éléments qui composent la Trame Verte et Bleue locale. Il en va de la protection des réservoirs de biodiversité du territoire (zones humides, grands massifs boisés, boisements...) ainsi que des corridors écologiques (berges des cours d'eau, ripisylves, coteaux, prairies...) et éléments naturels associés.

Le PADD affiche également un objectif de modération de 50% de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par le PLUi à l'horizon 2031 et de poursuivre un objectif de réduction progressive de l'artificialisation des sols après 2030. GTM rappelle à travers les Axes 1 et 2 du PADD sa volonté de limiter l'étalement urbain dans les années à venir et de favoriser la densification et le renouvellement urbain et donne le détail des actions à mener pour y parvenir. Sur ce point le PADD répond ainsi aux dernières évolutions législatives en matière d'aménagement du territoire.

iii. La traduction réglementaire des orientations du PADD

Ce chapitre est consacré à la cohérence du projet de PLUi entre les éléments du diagnostic, les orientations du PADD et ensuite la traduction réglementaire de chaque orientation du PADD (règlements graphiques, règlement écrit, orientations d'aménagement et de programmation).

Débat le 28 novembre 2024, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est structuré autour de quatre axes, comprenant les orientations et objectifs suivants :

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

Objectif 1.1 : Préserver les trames verte, bleue et noire

Objectif 1.2 : Valoriser la diversité des paysages

Objectif 1.3 : Adapter le territoire face aux changements climatiques

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

Objectif 2.1 : Les équilibres territoriaux

Objectif 2.2 : Le logement

Objectif 2.3 : Encourager la sobriété foncière

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

Objectif 3.1 : Les zones d'activités : vers un aménagement plus sobre

Objectif 3.2 : Les commerces d proximité : un atout pour l'attractivité des cœurs de villes et villages du territoire

Objectif 3.3 : Le port de Granville : un espace stratégique pour le territoire

Objectif 3.4 : L'agriculture : un pilier de l'activité économique de Granville Terre et Mer

Objectif 3.5 : L'activité touristique : un équilibre à trouver entre attractivité et préservation

Axe 4 : Pour un territoire solidaire et organisé

Objectif 4.1 : La mobilité : vers une offre durable et équitable

Objectif 4.2 : Les équipements et services : vers une réponse structurée aux besoins identifiés

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

Les conclusions et enjeux issus du Diagnostic	Les orientations du PADD	La traduction réglementaire
De nombreux outils de protection en place sur le territoire : 6 sites Natura 2000, 13 ZNIEFF de type I, 5 ZNIEFF de type II, 9 sites classés, 6 sites inscrits, 1 site RAMSAR, 1 ENS, 1 SCAP et 1 APPB Un grand nombre de milieux naturels composant une mosaïque de milieux riches en biodiversité avec notamment : Des havres (Thar, Vanlée), des plages et baies, des falaises (ex Carolles, Champeaux ...), des bois, des landes (lande tourbeuse des cents vergées), des vallées humides (vallée des peintres, vallée du Thar) et des Zones humides (mare du bouillon). Des milieux naturels multifonctionnels... : - Permettent la préservation des espaces de stockage de carbone - Favorisent la lutte contre le risque inondation via la préservation des zones tampons - Support de la trame paysagère du territoire (Baie du Mont-Saint-Michel, falaises de Champeaux, havre de la Vanlée...)	Objectif 1.1 : Préserver les trames verte, bleue et noire <u>Préserver le patrimoine environnemental dans les espaces naturels protégés et leurs abords</u> - Faire des choix de développement qui intègrent en amont la préservation de ces espaces naturels. - Concilier usages et préservation des milieux littoraux permettant la valorisation de ces espaces naturels comme vecteurs d'usages <u>Identifier et protéger la biodiversité en milieu rural et urbain</u> - Préserver et reconquérir le maillage bocager du territoire (en milieu rural et urbain) et protéger le patrimoine végétal, vecteur de qualité paysagère et lieu de vie des espèces : vergers, bosquets, arbres remarquables... - Préserver et restaurer les continuités écologiques aquatiques et humides du territoire : cours d'eau, zones humides, mares. - Préserver les secteurs de trame noire (sans pollution lumineuse) et limiter la pollution lumineuse sur les secteurs de projet afin de faciliter la circulation des espèces.	<u>Préserver le patrimoine environnemental dans les espaces naturels protégés et leurs abords</u> - Délimitation des secteurs à urbaniser (AU) en dehors des espaces naturels identifiés et recensés <u>Identifier et protéger la biodiversité en milieu rural et urbain & Limiter le morcellement des espaces naturels</u> - Classement en N et Np des espaces naturels y compris des vallées et cours d'eau - Classement en A des espaces valorisés par l'agriculture, hors vallées et cours d'eau - Classement en N des boisements conséquents (avec pour objectif de limiter les micro-zones) et identification en espace boisé classé au titre de l'article L.113-1 du CU. - Identification des haies bocagères sur l'ensemble du territoire (recensement GEMAPI), des mares significatives d'un point de vue environnemental, des alignements d'arbres, des jardins et

Les conclusions et enjeux issus du Diagnostic	Les orientations du PADD	La traduction réglementaire
...Et support de diverses activités : - La frange littorale accueille de nombreux touristes en période estivale et est un support de nombreux emplois saisonniers - Les espaces enherbés sont des supports à l'agriculture normande - Les espaces de nature permettent potentiellement d'améliorer le cadre de vie des territoires Des continuités écologiques terrestres, aquatiques et maritimes qui ne s'arrêtent pas aux limites communales Des milieux naturels qui subissent certaines pressions : Une pression anthropique exercée sur les milieux littoraux ; une destruction des milieux en herbe et des milieux humides sur le territoire ; un agrandissement des parcelles entraînant la destruction d'une partie du maillage bocager et une consommation des terres agricoles et naturelles en faveur de l'habitat en extension La surfréquentation des milieux naturels entraînant l'érosion et la perturbation des espèces Une biodiversité ordinaire particulièrement riche	<u>Limiter le morcellement des espaces naturels</u> - Maintenir et créer des coupures vertes, permettant de conserver des couloirs de déplacement pour les espèces mais également des coupures visuelles paysagères. - Préserver les coupures d'urbanisation au titre de la Loi Littoral de manière à conserver des coupures claires entre les espaces urbanisés. - Végétaliser les franges urbaines* en limite d'espaces naturels et agricoles de manière à constituer des zones tampons (haies, vergers, bandes boisées, enherbées...). - Préserver et créer des espaces verts au sein des espaces bâtis de manière à constituer des îlots de verdure en milieu urbain (cheminements, aires de loisirs, jardins, noues, parcs, places arborées...). - Promouvoir une gestion économe des sols par un développement urbain privilégié à l'intérieur de l'enveloppe urbanisée actuelle.	d'arbres remarquables isolés, au titre du L.151-23 CU et mesures de préservation en dispositions générales du règlement écrit et dans l'OAP Trame verte et bleue. - Report des zones humides (plan n°2), des axes de ruissellement et des périmètres de précaution (plan n°2) - Définition de règles d'implantation pour préserver les cours d'eau (qui diffèrent en fonction des zones) - Définition de règles d'implantation pour préserver les espaces boisés identifiés comme espace boisé classé - Des orientations spécifiques définies au sein des OAP sectorielles pour préserver les éléments naturels existants des sites : haies, arbres, mare, espace naturel et également pour permettre la plantation de nouvelles haies - Définition au sein de l'OAP trame verte et bleue d'orientations en matière de préservation des haies

Les conclusions et enjeux issus du Diagnostic	Les orientations du PADD	La traduction réglementaire
PAYSAGES Des paysages variés, côté Mer et côté Terre. Une importance de l'eau et du végétal dont les proportions varient en fonction des unités paysagères. Peu de grands boisements présents mais qui marquent les reliefs, notamment dans la vallée du Thar. Un maillage bocager qui se dédensifie sur le plateau mais dont l'importance est primordiale dans le paysage local. Un développement urbain conséquent qui a eu tendance à banaliser les paysages, notamment sur le littoral. Un patrimoine bâti créant des éléments linéaires et verticaux importants. Des vues relativement fermées dans le plateau bocager. Des vues remarquables à préserver, notamment sur le littoral de la Baie du Mont-Saint-Michel et autour de l'Abbaye de La Lucerne-d'Outremer. PATRIMOINE ET ARCHITECTURE Une histoire du territoire très riche qui se retrouve dans la diversité des sites protégés (vie ecclésiale, féodale, maritime, militaire, économique, sociale), et un nombre élevé d'ensembles protégés (2 sites patrimoniaux remarquables, 33 monuments historiques, une architecture contemporaine remarquable, Une maison des illustres]	Objectif 1.2 : Valoriser la diversité des paysages <u>Maintenir et valoriser le caractère rural</u> - Valoriser les éléments identitaires propres aux différentes entités paysagères du territoire : bocage, zones humides, cours d'eau, ... - Préserver les terres et activités agricoles garantes du paysage et du cadre de vie. - Protéger les bois et le réseau de haies et reconstituer ce patrimoine naturel, tout particulièrement dans les futurs projets. - Encourager les plantations d'essences résilientes et adaptées au climat notamment pour les clôtures. - Encourager la qualité architecturale dans les vallons et vallées, notamment la vallée du Thar. - Favoriser la valorisation et la réhabilitation à travers le changement de destinations de certains bâtiments agricoles. <u>Agir sur la protection des paysages littoraux</u> - Privilégier l'urbanisation littorale via le comblement des dents creuses. - Encourager la qualité architecturale dans les espaces remarquables littoraux. - Identifier et préserver le patrimoine balnéaire typique du littoral. - Protéger strictement les espaces naturels constitutifs du littoral (falaises, havres, dunes, plages, ...).	<u>Maintenir et valoriser le caractère rural</u> - Identification des éléments naturels existants au titre du L.151-23 du CU : haie, alignement d'arbres, jardins au sein des zones urbaines, arbres remarquables, mares significatives - Classement en zone A [ou AI pour les communes littorales] des terres valorisées par l'agriculture, et rédaction de règles adaptées - Classement des boisements en zone N [ou NI pour les communes littorales] et identification au titre du L.113-1 comme espace boisé classé - Liste des essences locales en annexe du règlement écrit - Recensement des bâtiments pouvant changer de destination à vocation de logements au sein des zones A et N (et sous-secteurs) et définition de prescription en annexe du règlement écrit pour assurer le respect de la qualité architecturale <u>Agir sur la protection des paysages littoraux</u> - Identification des secteurs déjà urbanisés, village et agglomération en zone Urbaine, au sein desquels la densification est possible

Les conclusions et enjeux issus du Diagnostic	Les orientations du PADD	La traduction réglementaire
Une sous-représentation des éléments identitaires de la vie maritime ou de la vie sociale du territoire Une diversité des types de protection et labélisations (sites patrimoniaux remarquables, monuments historiques, architecture contemporaine remarquable, maison des illustres) dont une majorité à Granville Une richesse et une diversité de l'architecture et du patrimoine non protégé De nombreux éléments remarquables identitaires qualitatifs ainsi que des nuanciers et ambiances du territoire de Granville Terre & Mer qualitatifs... Mais un écart entre terre et mer, avec parfois plus d'éléments remarquables identitaires sur le front de mer, et mieux mis en valeur. Des caractéristiques architecturales bien conservées, dans des matériaux locaux, formes et avec des éléments distinctifs identitaires du Sud de la Manche Une identité du territoire renouvelée et réinterprétée par les vagues de post-modernisme et de régionalisme et une diversité des styles d'architecture, Une bonne insertion des bâtiments agricoles récents dans le paysage Des habitations pavillonnaires et des zones d'activité souvent dénaturées et provoquant un étalement urbain fort.	<u>Maintenir les formes urbaines et architecturales caractéristiques du territoire</u> - Identifier et préserver les vues paysagères et patrimoniales notamment en zones agricoles. - Imposer une intégration paysagère de qualité dans les projets d'aménagement significatifs. - Respecter les silhouettes des bourgs et villages en privilégiant le comblement des dents creuses et la densification des centres-bourgs. - Préserver le patrimoine végétal et bâti symbolique de notre territoire. - Développer des identités architecturales locales pour la construction contemporaine, afin de lutter contre la banalisation des paysages.	- Identification du patrimoine balnéaire pour les communes littorales telles que Granville, Saint-Pair-sur-Mer, Carolles. - Identification des espaces remarquables et caractéristiques du littoral au titre de la loi littoral (Nerl et Nerm) - Report sur le zonage de la bande littorale des 100 m (plan n°1) et des espaces proches du rivage (EPR). <u>Maintenir les formes urbaines et architecturales caractéristiques du territoire</u> - Classement en zone Npt (patrimoniale) des jardins des constructions patrimoniales classée monument historique ou d'intérêt patrimonial. - Classement en Up (patrimoniale) des centres-bourgs présentant une richesse patrimoniale tels que la Meurdraquière, Saint-Pair-sur-Mer, Saint-Sauveur-la-Pommeraye, ou encore La Haute Ville de Granville et également des constructions remarquables à Granville et à Donville-les-Bains et définition de règles adaptées (aspects extérieurs des constructions, implantations, etc.). - Identification de construction présentant un intérêt architectural et/ou patrimonial au titre de l'article L.151-19 CU.

Les conclusions et enjeux issus du Diagnostic	Les orientations du PADD	La traduction réglementaire
RISQUES NATURELS 19 arrêtés de catastrophe naturelle sur le territoire depuis 1983 Le PPRi de la Sienne : Cérences et le Mesnil-Aubert Le PPR mouvement de terrain : Granville et Donville-les-Bains Une répartition des risques sur l'ensemble de territoire : - Des risques de chutes de blocs sur l'ensemble des espaces de falaises du territoire et le long des cours d'eau - Une érosion du trait de côte - Des inondations localisées le long des cours d'eau et au niveau des espaces de zones humides - La vulnérabilité au risque de submersion : havre de la Vanlée, Zones humides arrière-littorales (Saint-Pair-sur-Mer, Jullouville) et la pointe du Roc - Le risque de remontée de nappes (notamment au havre de la Vanlée, zones humides arrière-littorales et sur les communes de Carolles et Champeaux) - L'Aléa Retrait Gonflement des Argiles (partie Est de GTM) - Risque de submersion marine Des secteurs avec des cumuls de risque important comme à proximité des cours d'eau, au niveau de havre de la Vanlée, les zones humides au niveau de Jullouville et Saint-Pair-sur-Mer Bonne connaissance du risque notamment via des études complémentaires	Objectif 1.3 : Adapter le territoire face aux changements climatiques <u>Assurer la protection des populations et réduire la vulnérabilité du territoire</u> - Interdire les nouvelles constructions sur des secteurs présentant des risques élevés et avérés. - Prendre en compte les risques en présence ou induits dans les projets d'aménagement. - Prendre en compte les contraintes, protections et risques environnementaux (notamment le recul du trait de côte) dans la définition et la délimitation des secteurs densifiables*. - Protéger les éléments naturels réduisant la vulnérabilité des individus face aux risques (haies, talus, zones humides, zones d'expansions de crues, cordons dunaires...). - Réduire les risques de ruissellements par des mesures limitant l'imperméabilisation* des sols dans les nouveaux aménagements : ▪ Adapter le gabarit des voies pour les surfaces imperméabilisées*. ▪ Imposer une limite de surface imperméabilisable* adaptée à la surface de la parcelle. ▪ Favoriser des matériaux de revêtements perméables lorsque cela est adapté. ▪ Imposer une gestion des eaux pluviales à la parcelle (infiltration, stockage, limitation de l'imperméabilisation*) en tenant compte de la taille des terrains et de la nature des sols.	<u>Assurer la protection des populations et réduire la vulnérabilité du territoire</u> - Délimitation des secteurs à urbaniser en prenant en compte les risques naturels et technologiques - Définition du potentiel foncier en densification en intégrant les risques (exemple : classement en Uj jardin de parcelles inondables dans le bourg de Muneville-sur-Mer). - Prise en compte des risques au sein des secteurs ouverts à l'urbanisation en définissant des orientations spécifiques - Recensement des haies, arbres isolés, certaines mares, zones humides au titre du L.151-23 pour limiter la vulnérabilité - Définition de deux coefficients : emprise au sol et espace de pleine terre au sein des zones urbaines et à urbaniser pour encadrer l'imperméabilisation - Définition de règles en matière de gestion des eaux pluviales, de prise en compte des risques (remontée de nappe, submersion marine) en dispositions générales du règlement écrit, applicable sur l'ensemble des secteurs concernés.

Les conclusions et enjeux issus du Diagnostic	Les orientations du PADD	La traduction réglementaire
Des zones de risque pouvant s'étendre avec le changement climatique RISQUES INDUSTRIELS Différents éléments pouvant être vecteurs de risques : 21 antennes téléphoniques, 95 ICPE, 95 sites BASIAS, 4 sites BASOL, 28 voies classées pour nuisance sonore principalement sur la commune de Granville dont la D924, D971, D973, D13, D7. EAU - QUALITE DE LA RESSOURCE Deux SAGE en cours d'élaboration couvrent le territoire : le SAGE Sienne Soules et Côtiers ouest Cotentin et le SAGE Sée et Côtiers Granvillais Des enjeux importants en matière de qualité des eaux de baignade et de pêche au regard des activités présentes sur le territoire 4 cours d'eau qui ont connu un déclassement de leur état écologique selon les nouveaux critères d'évaluation du SDAGE (passant de bon à moyen) et 4 autres cours d'eau dans un bon état écologique Des masses d'eau littorales dans un bon état écologique et des masses d'eau souterraine dans un état chimique médiocre (présence de nitrates et de pesticides) Une forte vulnérabilité aux effluents à l'exutoire du bassin versant de la Saigue qui impacte la plage de Saint-Nicolas à Granville et l'élevage de coquillage sur cette partie du territoire PRELEVEMENTS ET ALIMENTATION EN EAU POTABLE	▪ Favoriser l'infiltration des eaux de pluie par des dispositifs d'hydraulique douce. - Poursuivre le travail de connaissance des risques pour mettre en place une stratégie visant à réduire la vulnérabilité du territoire et en assurer la traduction dans le document d'urbanisme. - Définir une stratégie partagée de relocalisation de certains secteurs situés en zone à risque sur la façade littorale et identifier des zones de repli pour accueillir les activités, équipements ou biens délocalisés. <u>Protéger la ressource en eau par une gestion durable</u> - Protéger les éléments hydrauliques susceptibles de limiter les ruissellements et écoulements (talus, haies, mares, zones humides...) pour lutter contre les pollutions des eaux de surface. - S'assurer de la disponibilité de la ressource en eau potable en volume et en qualité pour le projet de développement du territoire. - Privilégier les zones de développement urbain dans des secteurs couverts par l'assainissement collectif. <u>Réduire la consommation énergétique et les émissions de gaz à effet de serre</u> - Favoriser la performance énergétique des bâtiments en intégrant une réflexion bioclimatique (prise en compte des conditions climatiques locales, simplicité des volumes, isolation performante...).	<u>Protéger la ressource en eau par une gestion durable</u> - Recensement des haies, arbres isolés, certaines mares, zones humides au titre du L.151-23 pour limiter les écoulements et ruissellements - Identification des zones de développement dans des secteurs couverts par l'assainissement collectif (exemple : Saint-Jean-Des-Champs : secteur non retenu en zone à urbaniser car non desservi). - Délimitation d'emplacement réservé pour adapter les STEP (exemple : extension de lagunes) et pour créer des bassins de rétention des eaux pluviales <u>Réduire la consommation énergétique et les émissions de gaz à effet de serre</u> - Réalisation d'une OAP thématique énergie

Les conclusions et enjeux issus du Diagnostic	Les orientations du PADD	La traduction réglementaire
Quatre structures compétentes AEP et des rendements de réseau AEP globalement performants Des prises d'eau de surface [Sienne, Thar et nappe dunaire de Bréville], sensibles à la sécheresse et aux pollutions accidentelles ou diffuses Un point de vigilance sur la gestion quantitative de la ressource : vulnérabilité des captages de nappes dunaires aux remontées du biseau salé 2 contraintes en matière d'alimentation en eau potable : un fort accroissement de la population sur la façade littorale en période estivale et une ressource surfacique limitée et fortement exploitée en période d'étiage Des interdépendances des structures compétentes AEP pour répondre aux enjeux de surfréquentation et d'une demande en eau importante sur la période estivale. ENERGIE : Une urbanisation diffuse et une faible densité du territoire Une consommation importante en période estivale qui démontre une consommation à « deux vitesses » Des contraintes et des freins liés au développement des EnR [éolien, photovoltaïque] avec la zone tampon du Mont-Saint-Michel et le périmètre UNESCO Un objectif ambitieux de réduction de la consommation d'énergie à 2050 qui demande un effort de la part de la collectivité pour atteindre cet objectif [objectif de consommation de 1965 GWh à 2050].	- Favoriser et encadrer l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable. - Agir sur les déplacements par : ▪ Le développement des mobilités alternatives à l'autosolisme [espaces réservés aux aires de covoiturage]. ▪ Le développement d'un réseau de liaisons douces entre les bourgs, les écoles et les pôles d'équipements. ▪ Le « rapprochement des lieux » par la mixité des fonctions, en adaptant la localisation de l'offre en logement aux divers services présents.	- Mixité fonctionnelle encouragée par le règlement écrit notamment dans une optique de limiter les déplacements

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

Les conclusions et enjeux issus du Diagnostic	Les orientations du PADD	La traduction réglementaire
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 plus 60 ans sont deux fois plus nombreux que les moins 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.	Objectif 2.1 : Les équilibres territoriaux <u>Accueillir environ 4 500 habitants supplémentaires sur le territoire en confortant les équilibres territoriaux</u> - Répartir l'accueil de population de façon structurée sur l'ensemble du territoire en cohérence avec l'armature territoriale du SCoT. <u>Répartir l'accueil de population de façon structurée sur l'ensemble du territoire en continuité de l'armature territoriale du SCoT</u> Agglomération Granvillaise - Prévoir l'accueil d'environ 40% des nouveaux habitants. - 40% maximum du développement réalisé en extension de l'enveloppe urbanisée actuelle. - Prioriser les projets de renouvellement urbain. - Prioriser l'urbanisation de secteurs où les réseaux sont déjà existants et en suffisance. - Densité minimale moyenne des nouvelles opérations : - Granville et Donville-les-Bains : 30 log/ha - Longueville et Yquelon : 25 log/ha	<u>Accueillir environ 4 500 habitants supplémentaires sur le territoire en confortant les équilibres territoriaux</u> - Délimitation des zones urbaines et à urbaniser permettant l'accueil de nouveaux habitants, en fonction de l'armature territoriale <u>Répartir l'accueil de population de façon structurée sur l'ensemble du territoire en continuité de l'armature territoriale du SCoT</u> Agglomération Granvillaise - 40,5% des logements produits l'équivalent de 2 014 logements dont 640 produits entre 2020 et l'arrêt du PLUi] - 45% des logements potentiellement créés grâce au PLUi en densification de l'enveloppe urbaine. - Des possibilités de densification limitée au regard des risques et contraintes applicables et de tissus bâtis denses - Densité attendue au sein des OAP sectorielles : - Granville : entre 20 logements par hectare pour le secteur le plus contraint (Dr Ollivier) et 40 log/ha [notamment pour le secteur en extension] - Donville-les-Bains : 30 log/ha - Longueville : 25 log / ha - Yquelon : 25 log/ha

Les conclusions et enjeux issus du Diagnostic	Les orientations du PADD	La traduction réglementaire
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.	Pôles principaux - Accueillir environ 25% des nouveaux habitants. - 30% maximum du développement en extension. - Prévoir le réemploi du bâti existant notamment à travers les changements de destination. - Prioriser l'urbanisation de secteurs où les réseaux sont déjà existants et en suffisance. - Densité minimale moyenne des nouvelles opérations à Saint-Pair-sur-Mer : 25 logements/ha. - Densité minimale moyenne des nouvelles opérations à Bréhal et à La Haye-Pesnel : 20 logements/ha. Pôles de services - Accueillir environ 15% des nouveaux habitants. - 30% maximum du développement en extension. - Prévoir le réemploi du bâti existant notamment à travers les changements de destination. - Prioriser l'urbanisation de secteurs où les réseaux sont déjà existants et en suffisance. - Densité minimale moyenne des nouvelles opérations : 20 logements/ha.	Pôles principaux - 22,4% des logements produits l'équivalent de 1 115 logements dont 320 produits entre 2020 et l'arrêt du PLUi] - 60% des logements potentiellement créés grâce au PLUi en densification de l'enveloppe urbaine. - Une trentaine de bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination, au sein des zones A et N. - Densité attendue au sein des OAP sectorielles : - Saint-Pair-sur-Mer : 25 logements/ha. - Bréhal : 20 log/ha - La Haye-Pesnel : 20 log / ha Pôles de services - 13% des logements produits l'équivalent de 646 logements dont 219 produits entre 2020 et l'arrêt du PLUi] - 75% des logements potentiellement créés grâce au PLUi en densification de l'enveloppe urbaine. - Une cinquantaine de bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination, au sein des zones A et N. - Densité attendue au sein des OAP sectorielles : - Cérences : 20 log/ha. - Jullouville : 20 log/ha. - Saint-Jean des Champs : 20 log/ha - La Haye-Pesnel : 20 log/ha

Les conclusions et enjeux issus du Diagnostic	Les orientations du PADD	La traduction réglementaire
	Bourgs - Accueillir environ 10% des nouveaux habitants. - 15% maximum du développement en extension. - Prioriser la réhabilitation et la transformation du bâti existant notamment à travers les changements de destination. - Prioriser l'urbanisation de secteurs où les réseaux sont déjà existants et en suffisance. - Densité minimale moyenne des nouvelles opérations : 15 logements/ha. Villages - Accueillir environ 10% des nouveaux habitants. - Production de logements en priorité en dents creuses ou parcelles mutables, et, uniquement lorsque le potentiel de densification ne permet pas de répondre à la prévision démographique, en extension du tissu bâti. - Prioriser le réemploi du bâti existant notamment à travers les changements de destination. - Prioriser l'urbanisation de secteurs où les réseaux sont déjà existants et en suffisance. - Densité minimale moyenne des nouvelles opérations : 15 logements/ha.	Bourgs - 11,5% des logements produits l'équivalent de 571 logements dont 150 produits entre 2020 et l'arrêt du PLUi] - 54% des logements potentiellement créés grâce au PLUi en densification de l'enveloppe urbaine. - Une soixantaine de bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination, au sein des zones A et N. - Densité attendue au sein des OAP sectorielles : - Beauchamps, Carolles, Folligny, Hudimesnil, La Lucerne d'Outremer et Saint-Planchers : 15 log / ha - Saint-Planchers : 20 log / ha Villages - 12,7% des logements produits l'équivalent de 630 logements dont 145 produits entre 2020 et l'arrêt du PLUi] - 60% des logements potentiellement créés grâce au PLUi en densification de l'enveloppe urbaine. - Environ 80 bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination, au sein des zones A et N. - Densité attendue au sein des OAP sectorielles : 15 logements par hectare en moyenne pour les zones à urbaniser.

Les conclusions et enjeux issus du Diagnostic	Les orientations du PADD	La traduction réglementaire
	<u>Favoriser la bonne intégration des habitants sur le territoire</u> - Favoriser l'intégration des nouvelles constructions dans l'environnement urbain pour assurer le lien avec l'existant – accès piétonniers et cyclables, voirie interconnectée. - Encourager la création d'espaces publics de qualité et vecteurs de lien social. - Promouvoir la mixité fonctionnelle dans les nouveaux aménagements. <u>Prévoir un développement cohérent et équilibré entre le littoral et le rétro-littoral</u> - Prévoir une répartition spatiale cohérente et stratégique des futurs logements sur le territoire en veillant à ne pas créer ou renforcer des disparités territoriales. - Travailler l'équilibre des types d'habitat [résidences principales et secondaires] et des produits [locatifs et accessions] sur l'ensemble du territoire et notamment sur les communes littorales en s'appuyant sur le Programme Local de l'Habitat [PLH] de Granville Terre & Mer.	<u>Favoriser la bonne intégration des habitants sur le territoire</u> - Délimitation des zones à urbaniser afin qu'une connexion avec l'existant soit possible et efficace - Définition d'orientations d'aménagement des sites couverts par des OAP : connexion piétonne, création d'espace public [notamment pour l'OAP n°2 Anctoville-sur-Boscq – Mairie ; n°57 Saint-Pair-sur-Mer – Vallon ; n°64 Saint-Planchers Rue des Pommiers] - Délimitation d'emplacements réservés pour la création d'espace public ; espace de loisirs [Anctoville-sur-Boscq, Champeaux, Donville-les-Bains, Granville, Yquelon]. - Définition d'orientation d'aménagement en faveur de la mixité fonctionnelle [vocation dominante, autre vocation possible, vocation mixte, etc.] - Définition des destinations et sous-destinations autorisées avec ou sans conditions au sein de chaque zone du PLUi. <u>Prévoir un développement cohérent et équilibré entre le littoral et le rétro-littoral</u> - Prise en compte des besoins pour la délimitation des zones urbaines [densification] et des zones à urbaniser. - Application de la servitude de mixité sociale pour les communes de Bréhal, Bricqueville-sur-Mer, Donville-les-Bains et Saint-Pair-sur-Mer

Les conclusions et enjeux issus du Diagnostic	Les orientations du PADD	La traduction réglementaire
Un parc de logements dynamique tant en termes de constructions neuves que de transactions immobilières. Une part conséquente de résidences secondaires. Une part élevée de résidences secondaires et en augmentation, concentrées sur les communes littorales. Un parc de logements de plus en plus en confortable notamment grâce aux actions menées par différents acteurs de l'habitat. Les communes littorales sous pression foncière et immobilière. Un prix au m² supérieur au département et des transactions immobilières plus nombreuses que sur le département (% logements). -	Objectif 2.2 : Le logement <u>Répondre aux besoins de logements liés à l'augmentation de la population</u> - La prévision est d'atteindre 49 000 habitants, soit l'accueil de 4 500 personnes est estimé à 4 000 logements, l'équivalent de 260 logements par an entre 2021 et 2037. - Le desserrement des ménages se matérialise par une diminution continue de la taille des ménages avec des projections autour de 1,85 personnes par ménage à horizon 2030. - L'objectif est de rééquilibrer la proportion des résidences secondaires par rapport à l'ensemble du parc, il est envisagé de limiter la production de résidences secondaires. - Le parc de logements vacants sera réinvesti (changement d'usage ou remise sur le marché de logements existants). - Prévoir les ouvertures à l'urbanisation d'ENAF uniquement si elles sont justifiées au moyen d'études de densification des zones déjà urbanisées et si la capacité d'aménager et de construction est déjà mobilisée dans les espaces urbains. <u>Favoriser le réinvestissement du parc de logements existants</u> - Favoriser les projets de renouvellement urbain afin de limiter les besoins en ouverture à l'urbanisation. - Permettre le changement de destination de certains anciens bâtiments (pour la plupart agricoles) situés en dehors des bourgs afin de leur donner des possibilités d'évolution quand cela ne nuit pas à l'activité agricole. - Faciliter l'amélioration de la qualité énergétique des constructions.	<u>Répondre aux besoins de logements liés à l'augmentation de la population</u> - Production de 4 976 logements dont : - 1 474 logements construits entre 2020 et 2025 [30%] - 1 897 logements en densification (coup par coup + OAP sectorielles en zone U) [38%] - 1 582 en extension de l'enveloppe urbaine [32%] - 23 en changement de destination - Application de la servitude de mixité sociale pour les communes de Bréhal, Bricqueville-sur-Mer, Donville-les-Bains et Saint-Pair-sur-Mer - Délimitation de zones à urbaniser permettant d'accueillir de nouveaux logements : 59,1 ha en extension de l'enveloppe urbaine <u>Favoriser le réinvestissement du parc de logements existants</u> - Identification de 224 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au sein des zones agricoles et naturelles - Réalisation d'une OAP sectorielle climat – énergie qui définit des orientations en matière de bioclimatisme, de consommation d'énergie et d'installation de système de production d'énergie renouvelable

Les conclusions et enjeux issus du Diagnostic	Les orientations du PADD	La traduction réglementaire
	<u>Assurer le parcours résidentiel, tout au long de la vie</u> - Favoriser l'émergence d'une offre locative adaptée. - Favoriser la mixité de l'offre (appartement/maison, location/accession à la propriété, petits/grands logements, etc.). - Privilégier l'implantation de l'offre de logements à proximité des services, équipements et commerces. - Accompagner la sédentarisation des ménages voyageurs qui le souhaitent. - Prendre en compte tous les modes d'habitat : partagé, léger, saisonnier, etc. <u>Lutter contre la vacance et réduire ainsi la consommation d'ENAF</u> - Mettre en place une politique de lutte contre les logements vacants, en ciblant en priorité le secteur de Granville et les centres-bourgs où la vacance est la plus marquée. - Favoriser la requalification et également le renouvellement urbain se traduisant par la démolition/reconstruction. <u>Rapprocher les populations des zones d'emplois et de services</u> - Prioriser le développement de l'habitat à proximité immédiate des zones d'emplois et de services. - Favoriser la venue de ménages actifs en prévoyant le développement de résidences principales à proximité immédiate des zones de mobilités préférentielles (gares, axes routiers structurants). - Accompagner l'accueil de saisonniers.	<u>Assurer le parcours résidentiel, tout au long de la vie</u> - Délimitation des zones à urbaniser à proximité de commerces, d'équipements (dans la mesure du possible) - Définition d'orientations au sein d'OAP sectorielle favorisant la diversification de l'offre de logements (logement social, différente forme urbaine : individuelle non groupée, individuelle groupée, habitat collectif, habitat intermédiaire, mixte). - Rédaction d'un règlement écrit intégrant tous les modes d'habiter (en fonction des possibilités offertes par le code de l'urbanisme). <u>Lutter contre la vacance et réduire ainsi la consommation d'ENAF</u> - Rédaction d'un règlement écrit accompagnant la remise sur le marché de logements vacants - Pas de délimitation d'OAP sectorielle sur des sites en renouvellement urbain (démolition/reconstruction) <u>Rapprocher les populations des zones d'emplois et de services</u> - Délimitation des zones à urbaniser, en fonction, notamment, de la proximité aux zones d'emplois (notamment la Clémentière à Granville) - Rédaction d'un règlement écrit intégrant tous les modes d'habiter notamment saisonnier (en fonction des possibilités offertes par le code de l'urbanisme).

Les conclusions et enjeux issus du Diagnostic	Les orientations du PADD	La traduction réglementaire
	<u>Promouvoir un urbanisme de qualité et encourager la sobriété énergétique</u> - Proposer une offre urbaine de qualité à travers l'implantation de nouveaux logements dans des espaces d'attractivité culturelle et sociale proche des équipements et services. - Éviter le mitage en priorisant le développement dans les bourgs offrant les principales commodités (commerces, équipements et services). - Conserver la qualité des silhouettes des espaces urbanisés en limitant ou en maîtrisant les extensions de l'espace bâti. - Favoriser la densification des « villages » et des « Secteurs Déjà Urbanisés » identifiés par le SCoT. - Encadrer l'aspect extérieur des constructions nouvelles ou existantes pour garantir le maintien d'un paysage de grande qualité sur l'ensemble du territoire. - Réinvestir et valoriser les quartiers pavillonnaires existants, notamment à travers la requalification de l'espace public.	<u>Promouvoir un urbanisme de qualité et encourager la sobriété énergétique</u> - Délimitation des zones à urbaniser : - A proximité de commerces, d'équipements (dans la mesure du possible) - En cohérence avec les espaces urbanisés - Vigilance apportée quant à la délimitation des zones à urbaniser, peu de zones en dehors des bourgs. - Définition de règles au sein du règlement écrit concernant l'aspect extérieur des constructions (toiture, façade, clôture), des aspects extérieurs plus encadrés au sein des zones Ua (centre-ville/bourg) et Up (centres patrimoniaux)

Les conclusions et enjeux issus du Diagnostic	Les orientations du PADD	La traduction réglementaire
Une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers globalement raisonnée (212,5 ha entre 2011 et 2021 soit 21,2 ha par an). Un potentiel de densification conséquent (55,9 ha en dent creuse et 90,5 ha en parcelle mutable) entraînant une projection de 1 728 logements.	Objectif 2.3 : Encourager la sobriété foncière - Réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers en tenant une trajectoire de réduction d'environ 50% (46,7%) sur la période 2021-2031 par rapport à la période 2011-2021 - Poursuivre un objectif de réduction progressive de l'artificialisation des sols après 2030, pour tendre vers le « zéro artificialisation nette ». - Prioriser la densification des zones bâties constituées. - Favoriser les mutations des quartiers pavillonnaires (densification, BIMBY, renouvellement urbain...). - Identifier les friches (existantes et potentielles) dont la mobilisation permettra de conduire des opérations neutres en termes de consommation d'ENAF.	- Consommation ENAF estimée à 128,3 ha, entre 2021 et 2037 dont : - La consommation ENAF effective entre 2021 et 2022 : 18,61 ha - La consommation ENAF liée à des projets en cours ou à venir dans un futur très proche : 19,16 ha - La consommation ENAF engendrée par l'ouverture à l'urbanisation à vocation d'habitat et/ou d'équipements : 59,13 ha - La consommation ENAF engendrée par l'ouverture à l'urbanisation à vocation d'activités économiques : 31,39 ha - Analyse du potentiel de densification : - 1 728 logements possibles en densification (non couvert par une OAP sectorielle) - Application d'une OAP sectorielle pour les secteurs à enjeux en densification (169 logements)

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

Les conclusions et enjeux issus du Diagnostic	Les orientations du PADD	La traduction réglementaire
ETABLISSEMENTS ACTIFS ET CREATION D'ENTREPRISES Forte baisse du nombre d'établissements actifs au cours des dernières années (-63% en 3 ans) dû principalement à la diminution du nombre d'établissement actif sans salarié Une densité d'établissements actifs plus importante à GTM que dans le département de la Manche (1 pour 27 habitants contre 1 pour 32 habitants) Prédominance des établissements actifs comprenant 1 à 9 salariés : 3 sur 4 Etablissements de 50 salariés ou plus essentiellement situés à Granville (21), Saint-Pair-sur-Mer (6), Cérances (3). Absence des grandes entreprises au sud et à l'est du territoire de GTM. Activités présentielle majoritaires : 71,7% des établissements actifs. 71,7% des établissements actifs. Part en hausse depuis 2015 : +9,2 pts.	Objectif 3.1 : Les zones d'activités : vers un aménagement plus sobre <u>Conforter, optimiser, requalifier et améliorer les zones d'activités existantes</u> - Optimiser les espaces actuels dédiés à l'activité économique en densifiant certaines zones et en favorisant la mutualisation des espaces. - Profiter des projets sur les secteurs existants pour réinvestir et valoriser ces espaces, notamment au travers de l'espace public et de sa végétalisation. - Assurer le maintien et le fonctionnement des activités économiques liées à la mer, dans la mesure du possible (Bréville-sur-Mer et Bricqueville-sur-Mer). - Assurer un accès aux outils et connexions numériques aux entreprises actuellement installées et aux futures. - Limiter et encadrer la mixité fonctionnelle* des zones économiques.	<u>Conforter, optimiser, requalifier et améliorer les zones d'activités existantes</u> - Classements des zones activités économiques en secteur dédié, zone Uz - Définition de sous-secteur de la zone Uz en fonction de la vocation économique de la zone : - Uza : secteur à vocation artisanale - Uzc : secteur à vocation commerciale - Uzi : secteur à vocation industrielle - Uzm : secteur à vocation mixte - Rédaction adaptée de la section 1 dédiée au destination des constructions, usages des sols et nature d'activités en fonction des sous-secteurs - Application de la même réglementation concernant la section 2 [caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère] - Rédaction d'un règlement écrit qui favorise la densification horizontale ou verticale - Implantation des constructions : en limite ou recul - Emprise au sol : 85% - Coefficient d'imperméabilisation : 85 % - Hauteur des constructions : 15 m - Stationnement en fonction des besoins - Délimitation d'OAP sectorielles (La lande à Granville) pour gérer l'espace public et les éléments naturels sur le site - Classement en zone Acm (culture marine) de Logimer à Bréville-sur-Mer

Les conclusions et enjeux issus du Diagnostic	Les orientations du PADD	La traduction réglementaire
Des filières d'excellence reconnues implantées à GTM (pêche et produits de la mer, équin, numérique, nautisme) Création de 287 entreprises en 2017 dont 184 entreprises individuelles. En diminution depuis 2009, tendance observée également à l'échelle du département. LOCALISATION DES ENTREPRISES SUR LE TERRITOIRE La moitié des établissements actifs implantés dans l'agglomération granvillaise Des zones d'activités variées tant dans leur localisation, superficie que dans leur vocation mais certaines présentant Des difficultés d'accès ou de dessertes internes Du potentiel foncier économique disponible (environ 10 ha au 1er janvier 2021)	<u>Proposer des nouvelles offres foncières</u> - Proposer une nouvelle offre sur le secteur de Theil à Saint-Planchers et anticiper les besoins dans les années à venir. - Conforter les zones économiques de Bréhal, Cérences, La Haye-Pesnel et Saint Pair sur Mer ▪ En encourageant leur densification*, ▪ En favorisant la réutilisation des friches existantes, ▪ En accompagnant leur extension. <u>Prendre en compte les zones économiques de fait, les activités hors des zones et les friches</u> - Prévoir la possibilité d'implantation des artisans sur l'ensemble du territoire au sein des espaces bâtis existants. - Permettre le changement de destinations de certains bâtiments agricoles vers d'autres activités économiques. - Reconquérir les friches économiques sur le territoire en favorisant leur réutilisation [notamment l'ancienne scierie à Cérences, le site Mallouet à Granville...], limitant ainsi la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. - Encadrer les zones économiques de fait, réalisées sans accompagnement réglementaire, et qui ne sont par conséquent pas dimensionnées pour accueillir des activités économiques en toute sécurité [notamment à Granville/Yquelon].	<u>Proposer des nouvelles offres foncières</u> - Identification de zone à urbaniser pour permettre l'implantation de nouvelles entreprises et distinction en fonction de la vocation économique attendue : - 1AUzi : Zone à urbaniser immédiatement à vocation industrielle - 1AUzm : zone à urbaniser immédiatement à vocation mixte - Délimitation de : - 1AUzi à Cérences [OAP n°18 – Mont de Sienne – 0,87 ha] - 1AUzi à Cérences [OAP n°19 – la Butte aux loups – 2,4 ha] - 1AUzm à Bréhal [OAP n°5 – La Chênée– 4,2 ha] - 1AUzm à Saint-Planchers [OAP n°66 – le Theil – 23 ha] - 1AUzm à Saint-Pair-sur-Mer [OAP n°60 – Route du Croissant – 1,8 ha] - 1AUzm à Yquelon <u>Prendre en compte les zones économiques de fait, les activités hors des zones et les friches</u> - Rédaction d'un règlement écrit permettant l'implantation d'artisans sur le territoire, tout en prenant en considération les potentielles nuisances - Analyse de bâtiments pouvant changer de destination à vocation économique mais pas d'identification - Classement spécifiques [en zone Az et Nz] des activités économiques implantées en zone agricole ou naturelle pour leur permettre des évolutions mesurées - Délimitation de zones résidentielles où l'artisanat et commerce de détail et les entrepôts sont interdites [zone Ub1b et Ub2b, le long de la route de Villedieu à Granville et Yquelon]

Les conclusions et enjeux issus du Diagnostic	Les orientations du PADD	La traduction réglementaire
11 hyper/supermarchés répartis sur l'ensemble du territoire Une offre en commerce de proximité dense et implantée sur l'ensemble du territoire Un territoire bien doté en commerces non alimentaires, sur l'ensemble de GTM avec toutefois une surreprésentation à GTM Une offre de restauration conséquente et des services implantés aux quatre coins de GTM	Objectif 3.2 : Les commerces de proximité : un atout pour l'attractivité des cœurs de villes et villages du territoire - Favoriser la diversité des commerces dans les centres-bourgs / centres-villes. - Assurer la pérennité des commerces de proximité dans les centres bourgs dynamiques en encadrant leur changement de destination, notamment vers l'habitat. - Permettre l'implantation de nouveaux commerces dans les centres-bourgs. - Assurer la complémentarité entre les zones d'activités économiques commerciales et les centres-villes, notamment dans l'agglomération granvillaise. - Favoriser la revitalisation des bourgs structurants.	Objectif 3.2 : Les commerces de proximité : un atout pour l'attractivité des cœurs de villes et villages du territoire - Identification des linéaires commerciaux à préserver, reporté au plan de zonage n°1 - Distinction de trois types de linéaires, répondant aux spécificités commerciales : - Strict : Destinations autorisées dans le cadre de changement de destination : "artisanat et commerce de détail" et "restauration". - Souple de type 1 : Destinations autorisées dans le cadre de changement de destination : "artisanat et commerce de détail", "restauration" et "activité de services avec l'accueil d'une clientèle". - Souple de type 2 : idem type 1, avec une règle de temporalité [vacance de +5 ans, changement de destination autorisé]. - Rédaction d'un règlement écrit permettant la création, l'agrandissement d'activité commerciale dans les bourgs.
Des flux à l'international sur le territoire de GTM, avec des flux maritimes importants depuis le port de Granville avec : - Un port de pêche qui constitue le premier port normand en valeur et le 5^{ème} port en volume au niveau national, - Un port de commerce avec des exportations vers l'Angleterre, l'Ille et Vilaine, etc. [exportations	Objectif 3.3 : Le port de Granville : un espace stratégique pour le territoire - Accompagner l'aménagement du port de Granville, qui représente une opportunité à différents points de vue : économique, touristique, mobilité, nautique etc. pour le territoire et au-delà. - Assurer le lien entre le projet d'aménagement du port, ses abords immédiats, et le centre-ville de Granville. - Assurer la pérennité du port de plaisance et permettre son réaménagement.	Objectif 3.3 : Le port de Granville : un espace stratégique pour le territoire - Réalisation d'une OAP sectorielle spécifique [mobilité douce, stationnement, cônes de vue, etc.]

Les conclusions et enjeux issus du Diagnostic	Les orientations du PADD	La traduction réglementaire
principalement de granulats, de ferrailles, de plastiques de recyclage et de graviers].	- Prendre en compte les besoins en équipement des activités de pêche, essentiellement au départ du port de Granville.	
Nombreux espaces agricoles, notamment les prairies bocagères du plateau, qui font l'identité paysagère de GTM. L'agriculture correspond à une part importante des activités présentes sur la Communauté de communes de Granville Terre & Mer. Les infrastructures qui y sont rattachées peuvent être d'anciens bâtiments identitaires du territoire, mais peuvent aussi prendre la forme de bâtiments récents	Objectif 3.4 : L'agriculture : un pilier de l'activité économique de Granville Terre et Mer - Intégrer dans la politique de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers la notion d'évitement systématique lorsqu'il s'agit de terres agricoles à grande valeur agronomique. - Préserver de tout habitat de tiers nouveau, les abords des sites de production des filières d'élevage. - Prendre en compte les besoins de développement des activités agricoles. - Permettre le changement de destination de certains anciens bâtiments (pour la plupart agricoles) situés en dehors des bourgs afin de leur donner des possibilités d'évolution s'il n'y a pas d'impact sur l'activité agricole. - Prévoir sur les corps de ferme des possibilités de diversification des activités ne remettant pas en cause l'activité principale du site, afin d'accompagner le développement de l'agriculture de demain. Il s'agira de donner des possibilités de développement pour la transformation, la vente et tous autres activités en prolongement de la production du site.	Objectif 3.4 : L'agriculture : un pilier de l'activité économique de Granville Terre et Mer - Classement des terres valorisées par l'agriculture en zone agricole (sauf en cas de projet de développement ou en cas d'identifications pour des raisons naturelles / biodiversité) - Prise en compte des périmètres de réciprocité dans le choix de développement et dans la délimitation des zones urbaines et à urbaniser - Rédaction de règles permettant le développement des activités en place (agrandissement, construction d'un nouveau bâtiment, etc.), l'installation de nouveaux sièges d'exploitation et la diversification de l'activité agricole - Identification des bâtiments pouvant changer de destination, répondant à des critères précis (surface, localisation, desserte par les réseaux, etc.) et report sur le plan de zonage

Les conclusions et enjeux issus du Diagnostic	Les orientations du PADD	La traduction réglementaire
	- Favoriser le développement des circuits-courts et de la vente en direct de producteurs ou de coopératives.	
Une offre en matière d'hébergement et d'activités qui répond à la demande des touristes Un secteur porteur d'emplois et de dynamisme Des hébergements et activités touristiques nombreux et variés sur le territoire	Objectif 3.5 : L'activité touristique : un équilibre à trouver entre attractivité et préservation <u>Conforter l'attractivité et l'hospitalité à travers une offre touristique durable sur l'ensemble du territoire</u> - Accompagner les évolutions des offres existantes en lien avec les attentes des visiteurs : offre durable, offre itinérante, offre adaptée au handicap, ... - Permettre le développement des campings existants, quand cela est permis par la loi littoral. - Accompagner le développement et la diversification de nouvelles offres d'hébergement 'écoresponsable' et soutenir les offres innovantes durables en lien avec les valeurs du territoire [préservation, durabilité, respect des traductions/locales...]. - Favoriser les mises en relation en producteurs et les circuits courts pour enrichir l'offre touristique et lui donner plus d'identité. - Réserver des espaces dédiés aux mobilités touristiques [randonnée, itinérance équestre, ...]. <u>Répartir et gérer les flux touristiques</u> - Développer les mobilités alternatives et l'intermodalités entre le rétro-littoral et le littoral,	Objectif 3.5 : L'activité touristique : un équilibre à trouver entre attractivité et préservation - Classement dédié aux campings, en fonction de leur localisation et de leur environnement : - Ut : Zone urbaine dédiée aux activités touristiques - Nt : secteur naturel dédiée aux activités touristiques - Ntprl : secteur naturel dédiée aux activités touristiques (parc résidence de loisirs) - Définition de réglementation adaptée au sein des zones Ut, Nt et Ntprl - Définition de règles adaptées au contexte en matière d'hôtels et autres hébergements touristiques - Délimitation d'emplacements réservés pour la création de nouveaux chemins et acquisition d'existants. - Identification de chemins à préserver

Les conclusions et enjeux issus du Diagnostic	Les orientations du PADD	La traduction réglementaire
	vers les grands sites (Mt St Michel, St Malo, ...), depuis la mer. - Préserver les espaces naturels, remarquables, classés par une gestion raisonnée des aménagements touristiques : parking, navettes, stationnement des camping-cars...	

Axe 4 : Pour un territoire solidaire et organisé

Les conclusions et enjeux issus du Diagnostic	Les orientations du PADD	La traduction réglementaire
Une concentration des flux sur trois infrastructures routières principales : la RD 971 « Bréhal/Granville », la RD 924 « Saint-Planchers/Granville » et la RD 973 « Saint-Pair-sur-Mer /Granville ». Granville constitue un pôle principal de concentration des flux professionnels. Des flux internes notables qui démontrent une attractivité professionnelle du territoire et une autonomie en termes d'emplois. Un territoire mal desservi en matière de transports en commun pour les communes arrière-littorales, notamment vers Granville. Une offre de transport qui doit répondre à une fréquentation touristique importante sur une période déterminée. Une problématique de stationnement en période estivale. Une mobilité spécifique en haute saison par un trafic de voitures, cars et camping-cars important. Un Projet Global de Déplacements adopté en 2016 et un schéma Directeur vélo en cours qui visent à renforcer et améliorer le maillage existant.	Objectif 4.1 : La mobilité : vers une offre durable et équitable <u>Développer les solutions de mobilités et les dessertes pour tous les publics et pour l'ensemble du territoire</u> - Proposer des solutions de mobilités pour les secteurs péri-urbains et ruraux. - Prévoir les aménagements nécessaires pour le déploiement du réseau de transport en commun, à Granville et ses communes limitrophes. <u>Développer l'intermodalité et la multimodalité à l'intérieur du territoire et avec les territoires voisins</u> - Permettre les mutations nécessaires à la gare de Granville et son parvis, et ainsi conforter son rôle de pôle d'échanges multimodal. - Envisager le développement de la halte ferroviaire de Folligny comme un nœud à valoriser ou encore celles de Cérances. - Travailler et développer les aires de connexion multimodales et les parking relais. - Prendre en compte les éventuels besoins de la gare maritime de Granville.	<u>Développer les solutions de mobilités et les dessertes pour tous les publics et pour l'ensemble du territoire</u> - Définition d'emplacements réservés pour la création de liaisons douces/chemin piétonnier/ et la création d'aire de covoiturage [4 au bénéfice du département] - Pas de nécessité de définir des emplacements réservés pour le déploiement du réseau de transport en commune <u>Développer l'intermodalité et la multimodalité à l'intérieur du territoire et avec les territoires voisins</u> - Réalisation d'une OAP sectorielle sur le secteur de la gare de Granville [gestion des connexions piétonnes, parking paysagé et parvis] - Réalisation d'une OAP sectorielle sur le secteur du port de Granville [liaison douce, cheminement touristique, circulation automobile apaisée, et d'autres orientations davantage paysagère et architecturale] - Définition d'un emplacement réservé pour une aire de covoiturage multimodale à proximité de la gare de Folligny

Les conclusions et enjeux issus du Diagnostic	Les orientations du PADD	La traduction réglementaire
Une frange littorale qui est particulièrement attractive et concentre les arrivées et les circulations en période estivale. Une particularité quant aux mobilités maritimes avec les îles anglo-normandes et Chausey. Un maillage pédestre important qui favorise l'attractivité touristique.	<u>Conforter et adapter les axes routiers structurants aux nouveaux usages</u> - Développer le covoiturage et les infrastructures (lignes, aires de covoiturage...) - Créer un réseau cyclable connecté et hiérarchisé pour favoriser la pratique du vélo. - Accompagner l'aménagement d'une connexion routière fluide entre Granville et Avranches ▪ Accompagner la réalisation de cet ouvrage sur le territoire et faciliter sa mise en œuvre, en préservant au maximum le foncier agricole et les zones humides. ▪ Intégrer les potentielles coupures structurelles créées par ce nouvel équipement. - Désengorger les secteurs à flux denses et pacifier les centre-bourgs	<u>Conforter et adapter les axes routiers structurants aux nouveaux usages</u> - Définition d'emplacements réservés pour : - La création d'aire de covoiturage (4 emplacements réservés) - la création de piste / voie cyclable, cheminement doux. - L'élargissement de voie existante - L'accès à la mer - L'aménagement de carrefour - Identification des chemins existants à préserver (40 km ; recensement non exhaustif) - Définition d'orientation au sein des OAP sectorielles en matière de mobilité douce (création de chemin, connexion avec ceux existants). - Définition de normes de stationnement au sein de chaque zone du PLUi, et en fonction des destinations et sous-destinations.

Les conclusions et enjeux issus du Diagnostic	Les orientations du PADD	La traduction réglementaire
Des services administratifs centrés à Granville, avec un relais pour les services de l'intercommunalité dans deux communes pôles [Bréhal et La Haye-Pesnel]. Une offre de santé dense et complémentaire réparti sur le territoire. Des structures d'hébergement pour les personnes âgées variés et des lieux dédiés à l'accompagnement. Une association motrice en faveur du handicap [AGEPEI]. Des structures à taille variée pour accueillir la petite enfance. Un réseau scolaire organisé sur le territoire et en capacité d'accueillir de nouveaux élèves. Des offres de formations supérieures sur le territoire, attirant des étudiants. Une offre en équipements sportifs adaptés aux besoins des habitants. Equipements et événements culturels appréciés des locaux et des touristes. Des hébergements et activités touristiques nombreux et variés sur le territoire. Une couverture mobile et internet perfectible, actuellement en projet.	Objectif 4.2 : Les équipements et services : vers une réponse structurée aux besoins identifiés <u>Assurer une répartition géographique cohérente des équipements</u> - Consolider l'offre variée d'équipements et de services proposés sur le territoire. - Définir spatialement l'emplacement des futurs équipements communautaires. <u>Définir spatialement l'emplacement des futurs équipements communautaires</u> - Renforcer l'offre sur les pôles de services et les bourgs, en s'interrogeant la création de pôles de santé/pôle médical. - Améliorer la gestion des déchets en créant un pôle environnemental comprenant une déchèterie, une recyclerie, locaux sociaux, garage et quais de transfert. - Permettre le déploiement du numérique notamment en prévoyant les réseaux nécessaires dans les nouvelles opérations de l'habitat ou économiques.	- Classement des équipements en zones dédiées [soit Ue lorsqu'il est situé au sein de l'enveloppe urbaine et/ou des besoins de constructions soit Ne lorsqu'il est situé en dehors des espaces urbanisés] - Rédaction d'un règlement écrit et adapté aux caractéristiques - Possibilité de création d'un équipement au sein des zones urbaines [mixité fonctionnelle] permise aux règles du règlement écrit - Délimitation de secteurs propices au développement d'équipements [OAP sectorielles] : - n°7 : Bréhal - Vieux Pressoir [maison des associations, des adolescents...] - n°28 : Donville-les-Bains - Les trois Clochers, - n°37 : Granville - La Briqueterie - n°54 : Saint-Aubin-des-Préaux - Route de la Mairie - n°67 : Saint-Sauveur-la-Pommeraye - Le Repas - Délimitation d'emplacement réservé pour la création d'équipements publics [Bréhal, Granville, Saint-Jean-des-Champs, Yquelon] : école, extension d'équipement présent, équipement de loisirs, cimetière,

4.B. Justification des choix retenus pour l'élaboration du règlement du PLUi

i. L'organisation du plan de zonage et son application

A travers l'élaboration de son premier Plan Local d'Urbanisme intercommunal, GTM s'est trouvée face au défi de parvenir à un consensus répondant à la fois au projet de territoire intercommunal, au cadre législatif en vigueur, ainsi qu'aux souhaits et aux règles définies par les PLU en vigueur de chaque commune ou pôle du territoire.

La volonté de constituer une base réglementaire homogène entre ses différentes communes membres a permis d'aboutir à la définition de ce PLUi. Les pièces réglementaires du document ne sont pour autant pas uniformes car il ne s'agissait pas non plus d'ignorer les spécificités à la fois urbaines et rurales du territoire. Pour autant, le choix de la Communauté de Communes s'est porté sur la définition d'un zonage limitant le nombre de zones et de sous-secteurs, en évitant par exemple la création d'indices par commune mais par catégorie de commune [deux indices], permettant de conserver les spécificités des communes, en termes de densité, d'emprise au sol, de hauteur notamment.

Présentation des différentes zones du PLUi

Présentation générale

Conformément au Code de l'Urbanisme en vigueur, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal [PLUi] de GTM répartit le droit du sol à travers quatre types de zones :

- La zone urbaine [U] ;
- La zone à urbaniser [AU] ;
- La zone agricole [A] ;
- La zone naturelle [N].

Présentation par zone

La zone urbaine (U)

La zone U [urbaine] où la vocation principale est la mixité des constructions compatibles avec un environnement résidentiel. Cette zone, mêlant à la fois caractère ancien et une architecture plus récente, peut donc accueillir des constructions abritant des activités et des services divers compatibles avec l'habitat. La zone U est applicable sur les secteurs déjà urbanisés au moment de l'approbation du PLUi, mais aussi sur les secteurs dotés d'équipements publics et d'intérêt collectif et de réseaux [électricité, eau potable, protection incendie] existants ou en cours d'aménagement et dont la capacité est suffisante pour permettre la desserte des futures constructions.

La zone Urbaine comprend 10 secteurs, délimités en fonction d'une vocation principale, ou encore d'une forme urbaine existante ou à privilégier :

- **Ua** : centre-bourg
 - **Ua1** : Bréhal, Donville-les-Bains, Granville et Jullouville

- **Ua2** : les autres communes de GTM : Anctoville-sur-Boscq, Beauchamps, Bréville-sur-Mer, Bricqueville-sur-Mer, Carolles, Cérences, Champeaux, Chanteloup, Coudeville-sur-Mer, Equilly, Folligny, Hocquigny, Hudimesnil, La Haye-Pesnel, La Lucerne-d'Outremer, La Meurdraquière, La Mouche, Le Loreur, Le Mesnil-Aubert, Longueville, Muneville-sur-Mer, Saint-Aubin-des-Préaux, Saint-Jean-des-Champs, Saint-Pierre-Langers, Saint-Planchers, Saint-Sauveur-La-Pommeraye et Yquelon.
- **Uaz** : secteur mixte (habitat, activités économiques, etc.)
- **Ub** : Secteur résidentiel
 - **Ub1** : Bréhal, Donville-les-Bains, Granville, Jullouville 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 : Anctoville-sur-Boscq, Beauchamps, Bréville-sur-Mer, Bricqueville-sur-Mer, Carolles, Cérences, Champeaux, Chanteloup, Coudeville-sur-Mer, Equilly, Folligny, Hocquigny, Hudimesnil, La Haye-Pesnel, La Lucerne-d'Outremer, La Meurdraquière, La Mouche, Le Loreur, Le Mesnil-Aubert, Longueville, Muneville-sur-Mer, Saint-Aubin-des-Préaux, Saint-Jean-des-Champs, Saint-Pierre-Langers, Saint-Planchers, Saint-Sauveur-La-Pommeraye et Yquelon.
 - **Ub2a** : secteur résidentiel où les activités commerciales sont autorisées
 - **Ub2b** : secteur résidentiel où les activités commerciales sont interdites
- **Ue** : Secteur d'équipements
 - **Uel** : secteur d'équipements où les logements 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
- **Ui** : Secteur urbain littoral
- **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
 - **Uzp** : port de Granville
 - mixte
 - **Uzp** : port de Granville

Zone à urbaniser (AU)

La zone AU [à urbaniser] est non bâtie. En plus du présent règlement, elle est systématiquement réglementée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation [OAP]. La zone AU se compose de deux types de zones :

- **1AUh** : Zone à urbaniser immédiatement à vocation d'habitat

- **1AUh1** : Zone à urbaniser immédiatement à vocation d'habitat à Bréhal, Donville-les-Bains et Granville
- **1AUh2** : Zone à urbaniser immédiatement à vocation d'habitat dans les autres communes.
- **1AUz** : Zone à urbaniser immédiatement à vocation économique
 - **1AUzi** : Zone à urbaniser immédiatement à vocation industrielle
 - **1AUzm** : zone à urbaniser immédiatement à vocation mixte

Zone agricole (A)

La zone A [agricole] protège le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle permet principalement la construction des bâtiments strictement nécessaires aux activités agricoles et l'évolution des bâtiments à usage d'habitation existants à l'approbation du PLUi. La zone A se compose de cinq types de zones :

- **A** : Zone agricole
- **Acm** : Zone agricole dédiée aux cultures marines
- **Aeq** : activité équestre implantée en zone agricole
- **Ap** : Zone agricole protégée
- **Az** : Activité économique implantée en zone agricole

Zone naturelle (N)

La zone N [naturelle et forestière] protège la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de l'intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, de l'existence d'une exploitation forestière ou du caractère d'espaces naturels. La zone N se compose de 12 types de zones :

- **N** : zone naturelle
- **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
- **Nerl** : Espace remarquable du littoral
- **Nerm** : Espace remarquable maritime
- **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 dédiée aux activités touristiques
 - **Ntpri** : Secteur naturel dédiée aux activités touristiques, où sont autorisés les parcs résidentiels de loisirs (PRL)
- **Nz** : secteur identifiant une activité économique en zone naturelle

Organisation des plans de zonage et leur évolution par rapport aux documents d'urbanisme communaux

Organisation des plans

Le règlement graphique du PLUi se compose de deux plans complémentaires. Le nombre de prescriptions et d'informations affichées étant important, en plus du zonage en lui-même, le choix de la Communauté de Communes s'est porté sur une répartition à travers deux plans.

Le plan n°1 présente le zonage lui-même, comprenant les zones présentées précédemment et les prescriptions relatives aux destinations des constructions, aux usages des sols et aux natures d'activité autorisées ou interdits par le règlement.

Le plan de zonage s'accompagne ainsi des emplacements réservés appliqués au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme, des bâtiments pouvant changer de destination [L.151-11 du CU] et des périmètres couverts par les Orientations d'Aménagement et de Programmation [L.151-6, L.151-7 et R.151-8 du CU]. On y trouve également les linéaires de rue au niveau desquels les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur la limite de l'emprise publique, les limites d'implantation des constructions [L.151-17 et R.151-39 du CU].

Ensuite, le plan n°2 permet d'afficher les risques naturels existants sur le territoire intercommunal [inondation, périmètre de PPRi, périmètre AZI, risque d'éboulement de falaises] et de spatialiser les secteurs concernés par l'application des prescriptions exprimées à travers les Dispositions Générales du règlement du PLUi.

Le plan n°2 affiche également des secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol [R.151-39 CU].

Le plan n°2 affiche enfin le patrimoine protégé à travers le règlement au titre des articles L.151-19 et 23 du CU, qu'il s'agisse du patrimoine naturel avec les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue [haies, alignements d'arbres, talus, mares, zones humides, espaces boisés], que du patrimoine bâti et architectural comprenant des éléments ponctuels, isolés, mais aussi des murs, des façades de constructions ou un ensemble de constructions elles-mêmes. Ce patrimoine bâti fait l'objet de prescriptions spéciales appliquées à travers les dispositions générales du règlement du PLUi.

Les principales évolutions du zonage et leurs justifications

L'évolution des zones à travers le PLUi

Davantage de sous-secteurs

La volonté de la Communauté de communes étant de prendre en compte les spécificités des locales, des sous-secteurs indicés ont été mis en place pour adapter le règlement, non pas aux volontés des communes mais aux spécificités des territoires que partagent certaines communes [notamment en matière de densités bâties, hauteur des constructions, etc.]. Par exemple, la zone Ua dédiée au centre-ville ou centre-bourg est divisé en plusieurs sous-secteurs :

- Ua1 : dédiée aux centres-villes de Bréhal, Donville-les-Bains, Granville et Jullouville
- Ua2 : utilisée pour les autres communes de GTM : Anctoville-sur-Boscq, Beauchamps, Bréville-sur-Mer, Bricqueville-sur-Mer, Carolles, Cérences,

Champeaux, Chanteloup, Coudeville-sur-Mer, Equilly, Folligny, Hocquigny, Hudimesnil, La Haye-Pesnel, La Lucerne-d'Outremer, La Meurdraquière, La Mouche, Le Loreur, Le Mesnil-Aubert, Longueville, Muneville-sur-Mer, Saint-Aubin-des-Préaux, Saint-Jean-des-Champs, Saint-Pierre-Langers, Saint-Planchers, Saint-Sauveur-La-Pommeraye et Yquelon.

- Uaz : secteur mixte (habitat, activités économiques notamment artisanales, etc.)

Ou encore, la zone dédiée aux activités économiques [Uz] comprend plusieurs sous-secteurs, en fonction de la vocation de la zone :

- Uza : secteur à vocation artisanale
- Uzc : secteur à vocation commerciale
- Uzi : secteur à vocation industrielle
- Uzm : secteur à vocation mixte
- Uzp : port de Granville

Cette philosophie a été appliquée également pour les zones agricoles et naturelles, par exemple la zone Nt dédiée aux activités touristiques comprend un sous-secteur Ntprl au sein duquel les parcs résidentiels de loisirs sont autorisés.

Classement en U des secteurs construits

Certains secteurs, jusqu'ici classés en zone à urbaniser par les documents d'urbanisme communaux, sont désormais classés en zone urbaine par le PLUi qui tient compte aussi bien des constructions réalisées au cours des dernières années que des constructions et des projets à venir mais ayant déjà fait l'objet d'une demande d'autorisation du droit des sols (permis d'aménager, permis de construire) acceptée par l'autorité compétente en matière d'instruction. Les secteurs sur lesquels s'appliquent un certificat d'urbanisme opérationnel [CUB] en cours de validité au moment de l'arrêt du PLUi octroie également un droit à bâtir pris en compte par le plan de zonage qui classe dès lors le ou les terrains concernés en zone constructible pour la réalisation du projet.

Les limites de zones U ont été adaptées et délimitées au plus près des constructions. En effet, certains documents d'urbanisme offraient de nombreuses possibilités en deuxième voire troisième rideau. Cette diminution est notamment le résultat de l'application de la loi Climat et Résilience.

Définitions des zones agricoles et naturelles

Une analyse des secteurs naturels et agricoles a été opérée, afin d'harmoniser le classement et les critères de définition des zones naturelles et agricoles, notamment sur la commune de Saint-Jean-des-Champs.

ii. L'organisation du règlement et son application

La structuration du règlement

La nouvelle forme du règlement

Le règlement du PLUi reprend la nouvelle organisation des règlements de Plans Locaux d'Urbanisme mise en place à la suite de la refonte du Livre 1^{er} du Code de l'urbanisme et la

promulgation des décrets n°2015-1782 et n°2015-1783 du 28 décembre 2015 et n°2016-6 du 5 janvier 2016.

Désormais, le règlement du PLUi se distingue de celui des anciens PLU et POS, à commencer par la forme. L'organisation du règlement en 14 articles distincts est remplacée par une structuration autour des trois grandes parties suivantes :

- Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité
- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- Équipement et réseaux

Il s'agit davantage d'une réorganisation du règlement plutôt que d'une réelle révolution dans la façon d'écrire la règle. Ce changement ayant avant tout pour but de faciliter la lecture et la compréhension des règles applicables pour le pétitionnaire.

Les évolutions du règlement sur le fond

Désormais, le règlement se réfère obligatoirement à la liste des cinq destinations et des 23 sous-destinations données respectivement par les articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'urbanisme pour interdire ou autoriser dans chaque zone les constructions, usages des sols et natures d'activités.

La loi Alur du 27 mars 2014 a par ailleurs supprimé la possibilité de réglementer la surface minimum des terrains à bâtir et le coefficient d'occupation du sol, dans l'optique de favoriser la densification urbaine et de réduire la consommation des espaces agricoles et naturels pour le développement urbain. En application de la loi, le PLUi ne traite donc plus de ces règles, à la différence des précédents documents d'urbanisme communaux. Pour maintenir malgré tout une capacité d'action vis-à-vis de la densité bâtie, la Communauté de Communes Granville Terre & Mer a fait le choix d'appliquer des règles en matière d'emprise au sol et de pleine terre à conserver à l'échelle de l'unité foncière ou d'un terrain d'opération.

La composition du règlement

Une partie écrite allégée et illustrée

Le règlement cherche à suivre une application plus directe, en affichant un caractère davantage adapté à l'urbanisme opérationnel et plus à même de favoriser les projets innovants.

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites sont présentées sous forme de tableau de façon que la règle applicable soit synthétique et lisible pour le pétitionnaire.

Des dispositions générales pour limiter les redites

Les dispositions générales [chapitre 1] comprennent deux articles dédiés aux dispositions générales liées à des représentations graphiques au règlement graphique [exemple : linéaire commercial, usage exclusif de résidence principale, protection du cadre bâti, espaces boisés classés, éléments de patrimoine végétal, protection des espaces littoraux] et des dispositions réglementaires applicables à l'ensemble des zones définies par le règlement écrit, appelées DC1, DC2 etc. jusqu'à DC8. Des renvois au sein de chaque zone sont réalisés.

Un lexique

Les dispositions générales comprennent un lexique qui définit les termes utilisés dans ce règlement écrit [tels qu'habitat réversible, accès mutualisé ou jumelé, clôture claire-voie, etc.] et définit également les points de référence [exemple : alignement de fait, hauteur, etc.].

La justification des règles appliquées

La zone urbaine [U]

La zone Ua

La zone Ua correspond aux centres-bourgs et centres-villes. Elle regroupe les noyaux bâtis anciens. Afin de prendre en compte les spécificités des différents secteurs, trois sous-secteurs composent la zone Ua :

- **Ua1** : Ce sous-secteur regroupe les centres-villes denses et plurifonctionnel des communes de Bréhal, Donville-les-Bains, Granville et Jullouville
- **Ua2** : Ce sous-secteur comprend les centres-bourg des communes autres que Bréhal, Donville-les-Bains, Granville Jullouville et les secteurs identifiés en zone Up. La densité, les hauteurs et les emprises au sol sont plus faibles qu'en zone Ua1.
- **Uaz** : Ce sous-secteur comprend des secteurs centraux au sein desquels des activités économiques notamment artisanales sont implantées.

Définition et présentation

Destination des constructions	Ua1 : • Des centralités où se trouvent de nombreuses commodités : des commerces, de nombreux services, quelques équipements culturels et scolaires Ua2 : • Des centres-bourgs accueillant principalement des logements, dotés d'équipements tels que école, mairie et de quelques commerces pour certains. Uaz : • Secteur dense, qui abrite une mixité fonctionnelle : logements, commerces, activités économiques [tels que garage automobile, artisans.]
Ambiance et densité	Ua1 : • Une densité assez élevée existe au sein de ces secteurs avec une moyenne résidentielle comprise entre 30 et 40 logements/ha en fonction des secteurs. • Ambiance relativement « minérale » : peu d'espaces verts privés en raison des formes urbaines compensés par des plantations sur le domaine public. Ua2 : • Densité des constructions relativement élevé, aux alentours de 20 logements par hectare. • Végétal plus présent dans les jardins privés et les places publiques. Uaz : • Des formes variées, correspondant à la fonction du bâti.
Tissu urbain et implantation	• Une implantation à l'alignement et en mitoyenneté • Un bâti assez dense • Une emprise au sol des constructions élevée [proche de 100%]

Hauteur	Des hauteurs variables, à minima RDC+1, notamment en Ua2 pouvant aller jusqu'à RDC +3 voire RDC +4 [en Ua1].
Aspect des constructions	- Les maisons de bourg composées de pierres ou autres matériaux, sans découpage ni décroché. - Toiture à pans dans une grande majorité

Justifications de l'application des règles

Souhaits pour la zone	- Préserver les caractéristiques des noyaux bâtis anciens. - Préserver ces tissus anciens tout en permettant leur évolution : permettre la rénovation, la réhabilitation des bâtiments anciens, des maisons de bourg, mais aussi permettre leur évolution [extension, surélévation, ...], - Poursuivre leur densification éventuelle dans le respect de l'ambiance générale du noyau ancien. - Maintenir la vitalité commerciale de ces centralités en préservant les commerces et services de proximité. - De prendre en compte les caractéristiques de la commune de Granville
Dispositifs réglementaires Projet PLUi	Le projet de PLUi prévoit : - D'encadrer la mixité fonctionnelle, notamment en lien avec la préservation des linéaires commerciaux. Les destinations sont identiques pour les sous-secteurs Ua1 et Ua2, le sous-secteur Uaz admet de nouvelles constructions à vocation d'industrie. - De privilégier une implantation à l'alignement [de faits ou de voirie]. - De définir des règles graphiques spécifiques pour la commune de Granville en matière d'emprise au sol et de hauteur - D'adapter les coefficients d'emprise au sol et de pleine terre au contexte : les coefficients d'emprise au sol sont plus élevés en zone Ua1, et à contrario les coefficients de pleine terre sont plus faibles en Ua1. [hors Granville] - D'établir un coefficient maximal d'emprise au sol variable en fonction de la superficie de l'unité foncière, avec un coefficient maximal compris entre 60 % et 80% [non réglementé -200m²] et un coefficient de pleine terre minimale compris entre 5% et 15% [non réglementé -200m²]. [hors Granville] - D'adapter la hauteur maximale : plus importante en sous-secteur Ua1 qu'en sous-secteur Ua2 et Uaz. [hors Granville] - D'imposer des toitures à pans [40° à 50°] en Ua1 - De proposer des règles liées à l'installation de clôtures variant selon le type de clôtures [front de rue, limites séparatives] et proposant une vision cohérente de la zone. Les règles édictées visent à préserver la qualité du front bâti observée dans cette zone. - De définir des normes de stationnement privé tout en prenant en considération l'offre publique pour le logement.

La zone Ub

Les secteurs Ub correspondent aux secteurs d'extension, à vocation dominante d'habitat. Afin de prendre en considération les différentes caractéristiques des secteurs et les volontés des élus, plusieurs sous-secteurs ont été créés. Dans la continuité de la zone Ua, les secteurs d'extension des communes de Bréhal, Donville-les-Bains, Granville et Saint-Pair-sur-Mer ont été classés en Ub1 et pour les autres communes en Ub2. Enfin, est apparue la nécessité de distinguer les secteurs pouvant accueillir des activités économiques tels que des commerces en vue de favoriser la mixité fonctionnelle, et d'autres limitant la mixité fonctionnelle, pour éviter les phénomènes de zones d'activités économiques de fait. En effet, ces zones présentent quelques problèmes notamment en termes de desserte et d'accessibilité, de formes urbaines, et de conflit d'usages. Les premières seront indicées a et les secondes indicées b.

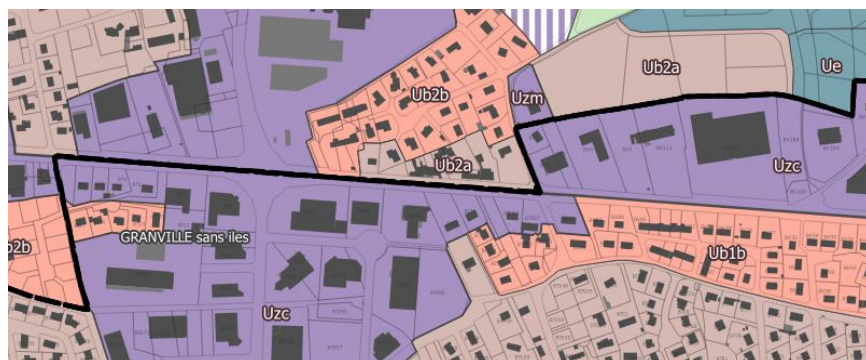
- **Ub** : Secteur résidentiel
 - **Ub1** : Bréhal, **Donville-les-Bains**, Granville, Jullouville et Saint-Pair-sur-Mer
 - **Ub1a** : secteur résidentiel où les activités commerciales sont autorisées
 - **Ub1b** : secteur résidentiel où les activités commerciales sont interdites
 - **Ub2** : les autres communes de GTM : Anctoville-sur-Boscq, Beauchamps, Bréville-sur-Mer, Bricqueville-sur-Mer, Carolles, Cérences, Champeaux, Chanteloup, Coudeville-sur-Mer, Equilly, Folligny, Hocquigny, Hudimesnil, La Haye-Pesnel, La Lucerne-d'Outremer, La Meurdraquière, La Mouche, Le Loreur, Le Mesnil-Aubert, Longueville, Muneville-sur-Mer, Saint-Aubin-des-Préaux, Saint-Jean-des-Champs, Saint-Pierre-Langers, Saint-Planchers, Saint-Sauveur-La-Pommeraye et Yquelon.
 - **Ub2a** : secteur résidentiel où les activités commerciales sont autorisées
 - **Ub2b** : secteur résidentiel où les activités commerciales sont interdites

Définition et présentation

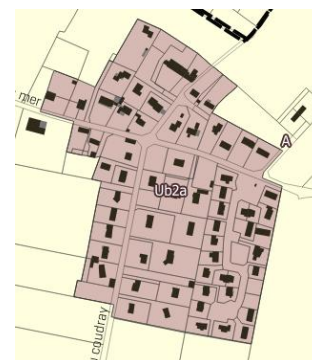
Destination des constructions	• Des constructions à vocation dominante d'habitat / logements Ub1b et Ub2b : • Une pression foncière pour des changements de vocation du bâti existant
Ambiance et densité	• Des densités inférieures aux centralités • Un végétal bien présent, tant sur l'emprise publique que sur l'espace privé
Tissu urbain et implantation	• Une implantation dominante en retrait de la voirie et des limites séparatives [avec toutefois des constructions mitoyennes].
Hauteur	Ub2 : • Constructions individuelles sous la forme de RDC+C voire RDC+1 Ub1 : • Des constructions individuelles au même volume qu'en Ub2 • Des constructions collectives, avec une hauteur supérieure.
Aspect des constructions	• Des constructions relativement homogènes pour les constructions individuelles • Constructions à pans ou toiture plate, avec ou sans attique

Justifications de l'application des règles

Souhaits pour la zone	• Favoriser la densification • Encadrer la mixité fonctionnelle sur certains secteurs • Maintenir voire renforcer la présence du végétal • Favoriser l'intégration des nouvelles constructions • De préserver les caractéristiques des constructions de Granville [notamment en termes de hauteur et d'emprise au sol]
Dispositifs réglementaires Projet PLUi	Le projet de PLUi prévoit : • De limiter le développement des activités économiques, uniquement les activités existantes pour la zone Ub1a et Ub2a • D'interdire l'artisanat et commerce de détail et les entrepôts en Ub1b et Ub2b, sous-secteurs utilisés uniquement au sein de tissu résidentiel le long de la route de Villedieu à Granville et Yquelon. • D'inscrire les règles du règlement en continuité des règlements existants, en matière d'implantation [alignement ou limite ou recule minimal de 3 m]. • D'établir un coefficient maximal d'emprise au sol en fonction de la surface de l'unité foncière et en fonction des catégories de communes. Les coefficients d'emprise au sol sont plus élevés en Ub1 et par conséquent les coefficients de pleine terre sont plus faibles. [hors Granville] • De limiter les hauteurs maximales des constructions en fonction du type de toiture [Ub1 : 10 m au faitage – 7 m à l'acrotère ; Ub2 : 8 m au faitage – 7 m à l'acrotère]. [Hors Granville] • De proposer des règles liées à l'installation de clôtures variant selon le type de clôtures [front de rue, limites séparatives, limite de cheminements doux] et proposant une vision cohérente de la zone. Les règles édictées visent à préserver la qualité du front bâti observée dans cette zone. • De définir des normes de stationnement privé en fonction des vocations.



Route de Villedieu – Granville et Yquelon



Ub2a Saint-Aubin-des-Préaux

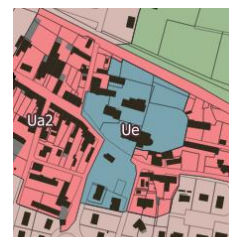
La zone Ue

Ce sous-secteur correspond aux secteurs d'équipements publics présents au sein de la zone urbaine. Il regroupe différents types d'équipements [administratifs : mairie, antenne de GTM, etc. ; culturels : bibliothèque, salle polyvalente ; sportifs : gymnase ou scolaire : école, collège ; et également les cimetières etc.].

La zone Ue comprend un sous-secteur Uel correspondant à la caserne d

- **Ue** : Secteur d'équipements
 - **Uel** : secteur d'équipements où les logements autorisés

Définition et présentation



Ue – Saint-Jean-des-Champs



Uel – La Haye-Pesnel

Destination des constructions	Des équipements publics : mairie, école, gymnase, terrain de sport, cimetière, etc.
Ambiance et densité	- Une présence importante du végétal - Une densité faible des constructions : une emprise au sol faible.
Tissu urbain et implantation	- Constructions implantées en retrait de la voie et des limites séparatives. - Une emprise au sol variable, en fonction des équipements.
Hauteur	Hauteur variable, adaptée au besoin
Aspect des constructions	Des constructions majoritairement intégrées dans leur environnement bâti et naturel

Justifications de l'application des règles

Souhaits pour la zone	- Permettre l'évolution des équipements présents - Faciliter l'implantation de nouveaux équipements - Réglementer l'installation des constructions à vocation d'équipements - Adapter la réglementation aux besoins [exemple : logement de fonction pour la gendarmerie, etc.]
Dispositifs réglementaires Projet PLUi	Le projet de PLUi prévoit : - D'autoriser l'ensemble des constructions à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics et également des logements lorsque nécessaire. - De réglementer l'implantation des constructions, par rapport aux voies et emprise publique et aux limites séparatives, les hauteurs, les clôtures, au même titre que l'ensemble des constructions sur le territoire. - De ne pas réglementer l'emprise au sol. - D'encadrer l'aspect extérieur des constructions pour assurer leur intégration. - D'adapter l'offre de stationnement aux besoins [nature de l'équipement, fréquentation, besoins des salariés, usagers, clientèle].

La zone Uh

Cette zone correspond aux hameaux groupés densifiables situés en zone agricole ou naturelle.

Il s'agit de secteurs urbanisés, où les réseaux sont présents et en capacité suffisante pour accueillir de nouvelles constructions.

La zone Uh comprend un sous-secteur, utilisé pour les hameaux situés en communes littorales. Cette distinction permet d'une part de traduire le SCoT et de décliner la loi littoral à l'échelle locale.

Uh : hameaux habités au sein de zone agricole ou naturelle

Uhl : hameaux habités au sein de zone agricole ou naturelle littorale



La rivière à Coudeville-sur-Mer



Le Mesnils-Oray Folligny

Définition et présentation

Destination des constructions	Des constructions essentiellement à vocation de logements
Ambiance et densité	- Une présence importante du végétal, notamment dans les jardins privés et les parcelles voisines - Une densité faible des constructions : une emprise au sol faible.
Tissu urbain et implantation	Constructions implantées en retrait de la voie et des limites séparatives, et parfois implantées à l'alignement et en limite séparative pour les constructions les plus anciennes.
Hauteur	Hauteur relativement basse, RDC +C voire RDC +1
Aspect des constructions	Des constructions majoritairement intégrées dans leur environnement bâti et naturel

Justifications de l'application des règles

Souhaits pour la zone	- Encadrer la mixité fonctionnelle - Permettre la densification de ces secteurs - Assurer l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement naturel et bâti [hauteur, aspect extérieur, etc.] - Définir des règles de stationnement adaptées [plus rural].
Dispositifs réglementaires Projet PLUi	Le projet de PLUi prévoit : - D'autoriser les destinations adaptées : logement, artisanat et commerce, activités de services avec accueil d'une clientèle, etc. D'autres le sont sous conditions d'être compatibles avec l'environnement résidentiel, ou encore de n'autoriser que les constructions existantes. - De réglementer l'implantation des constructions pour assurer la continuité par rapport à la voie et aux limites séparatives. - De définir des règles d'emprise au sol adaptées à un contexte moins dense, en fonction de la surface de l'unité foncière. - De définir une hauteur maximale de 8 m au faîtage et 7 m au sommet de l'acrotère, correspondant aux hauteurs majoritaires - D'encadrer l'aspect extérieur des constructions pour assurer leur intégration. - De définir des normes de stationnement privé en fonction des vocations.

La zone Uf et la zone UI

Ces deux zones correspondent aux secteurs urbanisés en bord de mer pour les communes littorales. La zone Uf (front de mer) comprend la ou les premières bandes de constructions et la zone UI (littorale) comprend les secteurs urbanisés où la proximité avec la mer est perceptible (forme urbaine traditionnelle, secteurs reconnus pour ses qualités paysagères et/ou architecturales).

La densification est permise mais doivent être pris en considération les enjeux en termes d'imperméabilisation des sols, de recul du trait de côte, etc.

Afin de faciliter la rédaction puis la lisibilité et la compréhension du règlement écrit, la réglementation des deux zones est regroupée, seules quelques règles varient.

Définition et présentation

Destination des constructions	• Des constructions essentiellement à vocation de logements
Ambiance et densité	• Une présence importante du végétal, notamment dans les jardins privés • Une densité plus importante qu'en zone pavillonnaire, liée à une pression foncière • Des divisions parcellaires nombreuses • Constructions individuelles en grande majorité
Tissu urbain et implantation	• Constructions implantées en retrait à l'alignement de la voie et des limites séparatives.
Hauteur	• Hauteur relativement basse, RDC +C voire RDC +1
Aspect des constructions	• Des constructions majoritairement intégrées dans leur environnement bâti et naturel

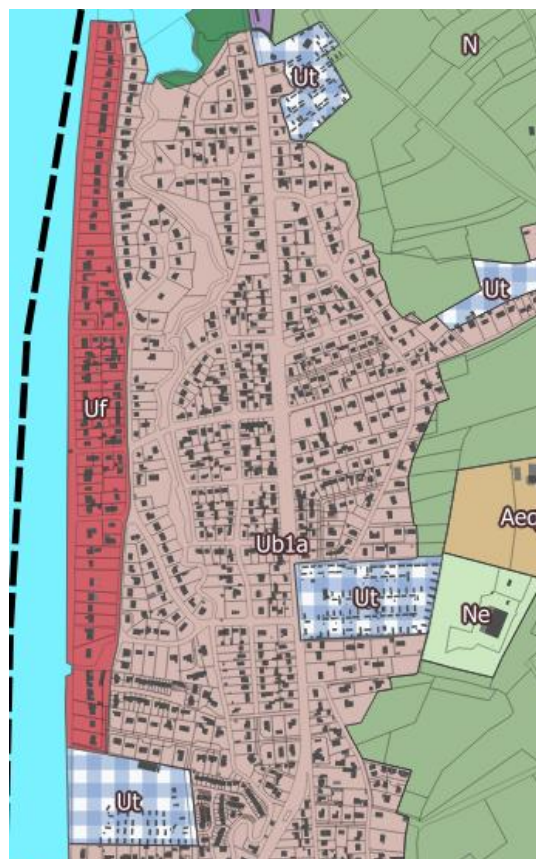
Justifications de l'application des règles

Souhaits pour la zone	• Encadrer la densification de ces secteurs • Favoriser l'intégration des constructions dans l'environnement naturel et bâti • Gérer l'implantation des constructions par rapport aux digues et le front bâti coté terre • Limiter les accès piétons sur digue • Être vigilant sur l'offre de stationnement (notamment en période estivale)
Dispositifs réglementaires Projet PLUi	Le projet de PLUi prévoit : • De réglementer l'implantation des constructions par rapport à la voie et côté terre et mer. • De réglementer l'emprise au sol en fonction des zones. En UI, l'emprise au sol est réglementée en fonction de la superficie des terrains ; en Uf, l'emprise au sol maximale est de 50% peu importe la surface, pour encadrer la densification. • De limiter les hauteurs maximales des constructions en fonction du type de toiture (8 m au faitage – 7 m à l'acrotère) • De définir des règles en matière d'aspects extérieurs des constructions (clôtures, façade, toiture)

- De définir des normes de stationnement privé en fonction des vocations.
- De limiter le nombre d'accès piéton sur digue par unité foncière, en comptabilisant les accès existants (un accès au total par unité foncière).



Saint-Martin de Bréhal - Bréhal



Saint-Pair-sur-Mer

La zone Uj

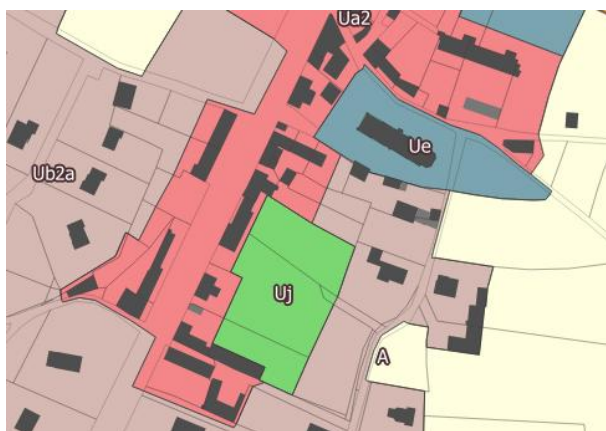
La zone Uj correspond à des jardins au sein de la zone urbaine. Ces jardins, pour des raisons de prise en compte de risques naturels, des corridors de biodiversité, des éléments de la trame verte et bleue, ne peuvent accueillir de nouvelles constructions, hormis des annexes tels que des abris de jardin.

Définition et présentation

Destination des constructions	• Peu ou pas de construction. • Uniquement des annexes
Ambiance et densité	• L'omniprésence du végétal
Hauteur	• Des bâtiments de faible hauteur (annexe type abri de jardin uniquement), voire pas de construction actuellement

Justifications de l'application des règles

Souhaits pour la zone	• Préserver ces espaces riches en biodiversité et/ou présentant un risque • D'encadrer l'implantation d'annexe
Dispositifs réglementaires Projet PLUi	Le projet de PLUi prévoit : • De n'autoriser que l'implantation d'annexe (nouvelle ou extension d'une existante). Leur nombre est limité à 2. Il est précisé qu'il n'est pas possible de les transformer en logement. • De définir une implantation par rapport à la voie et l'emprise publique d'au minimum 3 m et en limites ou en observant un recul de 1,5 m minimum par rapport aux limites séparatives. • De définir une emprise au sol supplémentaire maximale de 50 m². • D'encadrer la hauteur des annexes (4 m au point le plus haut). • De définir des règles en matière de toiture, façade et clôture adaptées à la zone et sa vocation.



Muneville-sur-Mer



Bréhal
2 secteurs boisés

La zone Up

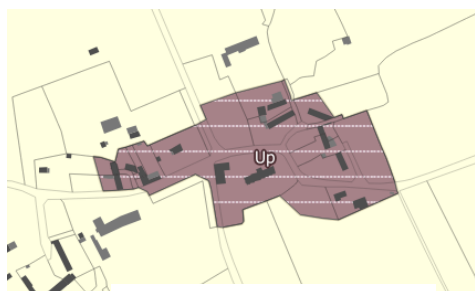
La zone Up correspond aux centres-bourgs patrimoniaux tels que celui de la Meurdraquière ou Saint-Pair-sur-Mer. Elle regroupe les noyaux bâtis anciens qui présentent un intérêt architectural, et bien souvent compris au sein d'un périmètre monument historique.

Définition et présentation

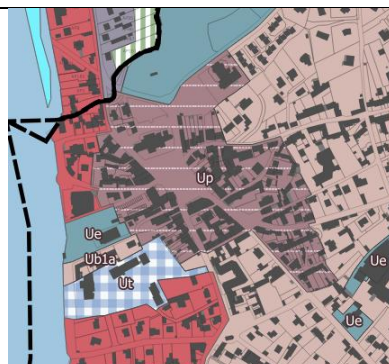
Destination des constructions	Des centres-bourgs accueillant principalement des logements, dotés d'équipements tels que école, mairie et de quelques commerces pour certains.
Ambiance et densité	- Densité des constructions relativement élevée, aux alentours de 20 logements par hectare. - Végétal plus présent dans les jardins privés et les places publiques. - Du minéral présentant des qualités architecturales
Tissu urbain et implantation	- Une implantation à l'alignement et en mitoyenneté - Un bâti assez dense - Une emprise au sol des constructions élevée
Hauteur	Des hauteurs variables, à minima RDC+1
Aspect des constructions	- Des maisons de bourg composées de pierres ou autres matériaux, sans découpage ni décroché. - Toiture à pans dans une grande majorité

Justifications de l'application des règles

Souhaits pour la zone	- Préserver les caractéristiques architecturales - Encadrer l'évolution des bâtiments existants et des futurs - Maintenir la vitalité commerciale de ces centralités en préservant les commerces et services de proximité.
Dispositifs réglementaires Projet PLUi	Le projet de PLUi prévoit : - De conserver la base réglementaire de la zone Ua (implantation des constructions, emprise au sol, pleine terre, stationnement), tout en ajoutant des règles en matière d'aspects extérieurs des constructions (toiture, façade, couleur) - De favoriser la mixité fonctionnelle, notamment en lien avec la préservation des linéaires commerciaux.



La Meurdraquière



Saint-Pair-sur-Mer

La zone Ut

La zone Ut correspond aux hébergements touristiques en zone urbaine, à savoir des campings et des villages vacances implantés en zone urbaine.

Définition et présentation

Destination des constructions	• Des campings ou village vacances • Des constructions démontables, réversibles • Quelques constructions avec des fondations
-------------------------------	--

Justifications de l'application des règles

Souhaits pour la zone	• Préserver l'activité touristique et plus particulièrement l'hébergement touristique • Permettre la diversification de l'offre d'hébergement touristique
Dispositifs réglementaires Projet PLUi	Le projet de PLUi prévoit : • D'autoriser les destinations nécessaires au fonctionnement des hébergements touristiques (hôtels et autres hébergements touristiques), et d'autoriser sous condition les activités accessoires (restauration, artisanat et commerce de détail) et les logements • D'autoriser l'habitat réversible • D'encadrer l'implantation des constructions (3 m par rapport à la voie, il est précisé qu'aucune marge de recul n'est imposée pour les voies internes & 2 m par rapport aux limites séparatives). • De ne pas réglementer l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres ni l'emprise au sol. • De limiter la hauteur des constructions. • De réglementer les aspects extérieurs des constructions.



Saint-Pair-sur-Mer



Jullouville

La zone Uz

La zone Uz est dédiée aux activités économiques.

Cette zone est divisée en plusieurs sous-secteurs, en fonction de la vocation de la zone :

Uza : secteur à vocation artisanale

Uzc : secteur à vocation commerciale

Uzi : secteur à vocation industrielle

Uzm : secteur à vocation mixte

Au sein du règlement écrit, seul le volet destination des constructions (article Uz.1) diffère, les autres règles sont identiques.

Définition et présentation

Destination des constructions	Uza : • Des constructions à vocation artisanale [industrie selon le code de l'urbanisme] Uzc : • Des constructions à vocation commerciale [industrie selon le code de l'urbanisme] Uzi : • Des constructions à vocation artisanale ou industrielle Uzm : • Des constructions à vocation mixte : commerciale, artisanale.
Ambiance et densité	• Des constructions au volume important, de forme rectangulaire • Un végétal peu présent • Une imperméabilisation conséquente mais une emprise au sol modérée [aux alentours de 50%]
Tissu urbain et implantation	• Des constructions implantées en retrait de la voie et en retrait des limites séparatives
Hauteur	Uza – Uzc – Uzm : • Des hauteurs assez homogènes, de l'ordre de 6 à 7m au point le plus haut avec pour certains bâtiments des hauteurs plus élevée Uzi : • Des hauteurs plus élevées, liées aux activités présentes
Aspect des constructions	• Des constructions présentant un volume relativement cubique / rectangulaire • Des constructions à toiture plate en majorité

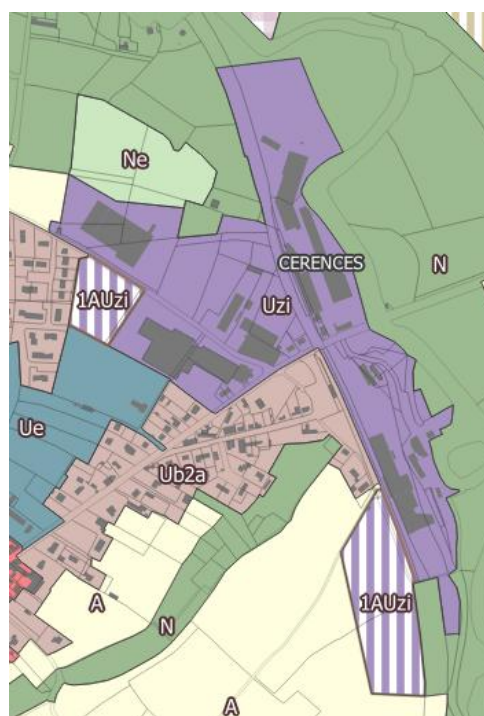
Justifications de l'application des règles

Souhaits pour la zone	• Favoriser la densification des zones d'activités économiques • Encadrer l'implantation des activités commerciales, pour assurer une complémentarité entre les centres et les zones périphériques • Encadrer la mixité des fonctions • Renforcer la présence du végétal
Dispositifs réglementaires Projet PLUi	Le projet de PLUi prévoit : • D'harmoniser les règles en matière de zones économiques : seul l'article Uz.1 diffère, les autres articles s'appliquent pour tous les sous-secteurs de la zone Uz.

	• De définir des sous-destinations autorisées avec ou sans condition en adéquation avec la vocation des activités économiques [artisanales, industrielles, commerciales, etc.] • De définir des règles d'implantation permettant la densification [en limites par exemple] • D'établir un coefficient maximal d'imperméabilisation et d'emprise au sol de 85%. • De permettre des constructions jusqu'à 15 m de haut [point le plus] pour favoriser la densification verticale. • De définir des règles sur les aspects extérieurs : toiture, façade, clôtures. • D'imposer de masquer les espaces de stockages extérieurs par des rideaux d'arbres ou de haies • De définir des normes de stationnement privé
--	--



Uzm à Longueville



Uzi à Cérances

La zone à urbaniser [AU]

La zone « AU » est une zone non bâtie qui peut être utilisée à des fins agricoles, ou présenter un caractère naturel ou de friche urbaine. Son ouverture à l'urbanisation vise à répondre aux objectifs de la communauté de communes, tant en termes de développement de l'habitat que de développement économique. Il ne s'agit pas systématiquement d'une extension urbaine, certaines zones AU peuvent être situées au sein de l'enveloppe urbaine, dans des secteurs dont la superficie et l'emplacement ne justifient pas un classement en zone U.

Chaque zone « AU » est systématiquement régie par une Orientation d'Aménagement et de Programmation [OAP]. Celle-ci détermine les usages et les modes d'occupation du sol au sein de la zone AU, en compatibilité avec les dispositions du règlement et dans le respect des critères définis par l'article R.151-8 du Code de l'urbanisme.

Les zones précédemment ouvertes à l'urbanisation par les documents d'urbanisme communaux ont servi de base pour la réflexion des élus et la définition des zones AU dans le cadre du PLUi. Cependant, certaines de ces zones n'ont pas été retenues, jugées inutiles pour répondre aux objectifs du projet intercommunal. Les zones AU finalement sélectionnées l'ont été après l'évaluation de plusieurs critères. L'objectif des élus était de choisir les zones les mieux adaptées pour répondre aux enjeux du PADD, notamment en matière de démographie, d'habitat et d'économie, tout en tenant compte des besoins spécifiques du territoire et de ses bassins de vie. Il s'agissait également d'ouvrir ou de maintenir l'ouverture de zones accessibles, avec un impact limité sur les espaces naturels et agricoles, la préservation des paysages et des ressources naturelles. En ce sens, la délimitation des zones « AU » a toujours pris en compte la protection des espaces sensibles tels que les ZNIEFF, Natura 2000, zones humides, ou espaces boisés, ainsi que la Trame Verte et Bleue. Lorsque ces zones ont une influence, avérée ou potentielle, sur le milieu naturel, les OAP associées doivent garantir la préservation des milieux et le maintien des corridors écologiques identifiés.

La zone AU comprend deux sous-secteurs, en fonction de la vocation [habitat ou économie], qui eux même sont divisés en deux sous-secteurs [en fonction soit de la localisation soit de la vocation économique] :

- **1AUh** : Zone à urbaniser immédiatement à vocation d'habitat
 - **1AUh1** : Zone à urbaniser immédiatement à vocation d'habitat à Bréhal, Donville-les-Bains et Granville
 - **1AUh2** : Zone à urbaniser immédiatement à vocation d'habitat dans les autres communes.
- **1AUz** : Zone à urbaniser immédiatement à vocation économique
 - **1AUzi** : Zone à urbaniser immédiatement à vocation industrielle
 - **1AUzm** : zone à urbaniser immédiatement à vocation mixte

La zone 1AUh (habitat)

- **1AUh** : Zone à urbaniser immédiatement à vocation d'habitat
 - **1AUh1** : Zone à urbaniser immédiatement à vocation d'habitat à Bréhal, Donville-les-Bains et Granville
 - **1AUh2** : Zone à urbaniser immédiatement à vocation d'habitat dans les autres communes.

Afin de préserver les caractéristiques des tissus bâtis aux alentours, les règles entre ces deux sous-secteurs en matière de :

- Emprise au sol et pleine terre
- Hauteur des constructions
- Stationnement pour le logement

Justifications de l'application des règles

Souhaits pour la zone	• Optimiser le foncier tout en assurant une intégration de l'opération, tant dans le paysage bâti que naturel. • Développer une opération offrant une qualité urbaine [mobilité, intégration, etc.] • Développer le caractère végétal, en assurant des connexions avec l'existant • Assurer une cohérence réglementaire avec les secteurs urbanisés à proximité et une continuité dans les règles
Dispositifs réglementaires Projet PLUi	Le projet de PLUi prévoit : • De développer une offre de logements et d'hébergement, tout en permettant une mixité fonctionnelle encadrée [être compatible avec un environnement résidentiel] • De définir des règles d'implantation permettant d'optimiser le foncier [alignement ou recul] • D'établir un coefficient d'emprise au sol maximal et un coefficient minimal de pleine terre en cohérence avec les zones Ub1 et Ub2, en fonction de la surface de l'unité foncière. • De définir une hauteur maximale des constructions en cohérence avec les zones Ub1 et Ub2 qui différencie les toitures à pans des toits plats, monopentes et toiture cintrée. • De définir des règles sur les aspects extérieurs : toiture, façade, clôture. • De définir des normes de stationnement privé, les normes pour le logement varie en fonction des sous-secteurs [1 ou 2].

La zone 1AUz (économie)

1AUz : Zone à urbaniser immédiatement à vocation économique

1AUzi : Zone à urbaniser immédiatement à vocation industrielle

1AUzm : zone à urbaniser immédiatement à vocation mixte

Afin de favoriser l'optimisation du foncier et la cohérence entre les zones économiques actuelles et futures, les règles entre ces deux sous-secteurs varient en matière de destinations des constructions uniquement, comme pour la zone Uz.

Souhaits pour la zone	• Optimiser le foncier économique • Permettre l'accueil de nouvelles activités économiques sur le territoire
Dispositifs réglementaires Projet PLUi	Le projet de PLUi prévoit : • D'harmoniser les règles en matière de zones économiques : seul l'article 1Uz.1 diffère, les autres articles s'appliquent pour les 2 sous-secteurs de la zone 1AUz. • De définir des règles d'implantation permettant l'optimisation du foncier [en limites uniquement en cas de parcelles voisines Uz ou AUz par exemple] • D'établir un coefficient maximal d'imperméabilisation et d'emprise au sol de 85%. • De permettre des constructions jusqu'à 15 m de haut [point le plus] pour favoriser la verticalité. • De définir des règles sur les aspects extérieurs : toiture, façade, clôtures. • D'imposer de masquer les espaces de stockages extérieurs par des rideaux d'arbres ou de haies • De définir des normes de stationnement privé

La zone agricole [A]

La zone A correspond à des espaces de la communauté de communes à protéger en raison du potentiel agronomique et économique des terres. Des constructions isolées et des hameaux habités sont également classés en zone A.

Des exploitations agricoles, des logements essentiellement sous la forme de maisons individuelles sont implantés en zone agricole.

La zone A comprend plusieurs sous-secteurs :

- Acm : zone agricole dédiée aux cultures marines
- Aeq : activité équestre implantée en zone agricole
- Ap : Zone agricole protégée
- Az : Activité économique implantée en zone agricole

De manière générale les règles sont communes, sauf en matière de destination des constructions, d'emprise au sol, de hauteur et de clôture.

Les différences s'opèrent essentiellement entre les destinations des constructions [exemple : logements, exploitations agricoles et forestières, etc.]

Enfin, en zone Ap, aucune nouvelle construction n'est autorisée.

Souhaits pour la zone	A : • Permettre l'extension et la construction de bâtiments agricoles • Limiter le développement des logements existants • Favoriser le changement de destination des bâtiments existants et identifiés Acm : • Permettre l'implantation des cultures marines Aeq : • Permettre le développement des centres équestres Ap : • Préserver le caractère protégé de la zone, pour ses richesses paysagères. Az : • Permettre le développement mesuré des activités économiques implantées en campagne
Dispositifs réglementaires Projet PLUi	Le projet de PLUi prévoit : • Des destinations adaptées aux sous-secteurs : • A : Les destinations et sous-destinations autorisées [exploitations agricoles et forestières], sous conditions [logements, et locaux techniques et industriels]. • Acm : La destination et sous-destination autorisée [exploitation agricole], sous condition [locaux techniques et industriels] • Aeq : exploitation agricole et sous condition de surface : activité de services avec accueil d'une clientèle, logement, locaux techniques et industriels

	• Ap : aucune nouvelle construction n'est autorisée, tout est interdit sur ces secteurs. • Az : Sans condition l'exploitation agricole et avec condition de surface, d le logement, l'artisanat et commerce de détail, activité de services avec accueil d'une clientèle, locaux techniques, industrie et bureau. • De définir les conditions d'extensions mesurées des habitations existantes [en fonction de l'emprise au sol de la construction existante et à condition de ne pas dépasser 200 m² d'emprise au sol] et d'annexes [à 30m de la construction principale d'une surface supplémentaire maximale de 50m²]. • Az : de définir des conditions d'extensions mesurées des bâtiments à v bâtiments existants à destination d' « Artisanat et commerce de détail », « Activités de services avec accueil d'une clientèle », « industrie » et « Bureau » : 100 m² au total. • De définir des règles d'implantation des constructions • De définir une hauteur maximale des constructions et des règles sur les aspects extérieurs, en fonction des destinations [notamment logement et exploitation agricole]. • De distinguer la réglementation des clôtures en fonction de la typologie de la clôture [sur rue, en limites séparatives]. • De définir des normes de stationnement privé, en fonction des destinations.
--	---

La zone naturelle [N]

La zone N correspond à des espaces de la communauté de communes à protéger équipés ou non, 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, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel. Des constructions isolées et des hameaux habités sont également classés en zone N.

La zone N comprend plusieurs sous-secteurs :

N : zone naturelle

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

Nerl : Espace remarquable du littoral

Nerm : Espace remarquable maritime

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 dédiée aux activités touristiques

Ntpri : Secteur naturel dédié aux activités touristiques [parc résidence de loisirs]

Nz : secteur identifiant une activité économique en zone naturelle

De manière générale, les règles sont définies en fonction des sous-secteurs ou de la destination de la construction.

Enfin, en zone Np, aucune nouvelle construction n'est autorisée.

La zone N

N : zone naturelle

Souhaits pour la zone	• Préserver les secteurs naturels, en limitant les constructions • Permettre et encadrer les changements de destination • Limiter le développement des constructions isolées • Appliquer la loi littoral
Dispositifs réglementaires Projet PLUi	Le projet de PLUi prévoit : • De réglementer les constructions d'annexes et d'extensions mesurées des habitations existantes. • D'autoriser les changements de destinations des bâtiments identifiés en logements • D'interdire la construction de nouveaux logements • De définir les conditions d'extensions mesurées des habitations existantes [en fonction de l'emprise au sol de la construction existante et à condition de ne pas dépasser 200 m² d'emprise au sol] et d'annexes [à 30m de la construction principale d'une surface supplémentaire maximale de 50m²]. • D'appliquer la loi littoral [bande littorale des 100m, espaces remarquables du littoral, espaces remarquables du domaine maritime] • De définir des règles d'implantation des constructions autorisées • De définir une hauteur maximale des constructions et des règles sur les aspects extérieurs, en fonction des destinations [notamment logement et autres destinations]. • De distinguer la réglementation des clôtures en fonction de la typologie de la clôture [sur rue, en limites séparatives]. • De définir des normes de stationnement privé.

La zone Na

Na : secteur naturel aéronautique

Souhaits pour la zone	• Permettre et encadrer le développement de l'aérodrome tout en préservant les caractéristiques naturelles
Dispositifs réglementaires Spécifiques au sous-secteur Na Projet PLUi	Le projet de PLUi prévoit : • De définir des règles d'implantation des constructions autorisées [5 m de la voie et H/2 avec 3 minimum en limites séparatives] • De définir des normes de stationnement privé.

La zone Nc

Nc : secteur de carrière en zone naturelle

Souhaits pour la zone	• Permettre et encadrer le développement des carrières
Dispositifs réglementaires Spécifiques au sous-secteur Nc Projet PLUi	Le projet de PLUi prévoit : • De n'autoriser que les locaux techniques et industrie • De définir des règles d'implantation des constructions autorisées [5 m de la voie et H/2 avec 5 minimum en limites séparatives] • De définir une emprise au sol de 10% de l'unité foncière. • D'encadrer les hauteurs [maximum 9 m au faîtage] • De définir des normes de stationnement privé.

La zone Ne

Ne : secteur naturel réservé aux installations et constructions liés aux équipements publics d'intérêt général ou collectif

Souhaits pour la zone	• Permettre et d'encadrer le développement des équipements publics de type station d'épuration pour par lagunage, parking perméable, etc.
Dispositifs réglementaires Spécifiques au sous-secteur Ne Projet PLUi	Le projet de PLUi prévoit : • De n'autoriser que les équipements publics sous condition d'intégration paysagère. • De définir des règles d'implantation des constructions autorisées [5 m de la voie et H/2 avec 3 minimum en limites séparatives] • De définir une emprise au sol de 10% de l'unité foncière. • D'encadrer les hauteurs [maximum 6 m au faîtage] • De définir des normes de stationnement privé.

Les zones Nerl et Nerm

Nerl : Espace remarquable du littoral

Nerm : Espace remarquable maritime

Souhaits pour la zone	• Appliquer la loi littoral en ne permettant que les aménagements autorisés
Dispositifs réglementaires Spécifiques aux sous-secteurs Nerl et Nerm Projet PLUi	Le projet de PLUi prévoit : • De n'autoriser que les aménagement, installations et travaux et occupation permis par la loi Littoral.

La zone Ng

Ng : secteur de golf

Ng1 : secteur de golf constructible

Ng2 : secteur de golf non constructible

Souhaits pour la zone	• Permettre et encadrer le développement du golf, tout en limitant la constructibilité
Dispositifs réglementaires Spécifiques au sous-secteur Ng Projet PLUi	Le projet de PLUi prévoit : • Distinguer deux sous-secteurs, l'un constructible et l'autre non. • De n'autoriser que les destinations nécessaires [restauration, locaux techniques et équipements sportifs pour le Ng1 et locaux techniques pour le Ng2] • De définir des règles d'implantation des constructions autorisées [5 m de la voie et H/2 avec 3 minimum en limites séparatives] • De définir une emprise au sol de 10% de l'unité foncière. • D'encadrer les hauteurs [maximum 6 m au faîtage] • D'encadrer les aspects extérieurs des constructions. • De définir des normes de stationnement privé.

La zone Nm

Nm : secteur naturel maritime

Souhaits pour la zone	• Préserver ces secteurs
Dispositifs réglementaires Spécifiques au sous-secteur Nm Projet PLUi	Le projet de PLUi prévoit : • De n'autoriser que les exploitations agricoles sous condition • De définir des règles d'implantation des constructions autorisées [5 m de la voie et H/2 avec 3 minimum en limites séparatives] • De ne pas réglementer l'emprise au sol.

La zone Np

Np : secteur naturel protégé

Souhaits pour la zone	Préserver ces espaces naturels [Vallon etc.]
Dispositifs réglementaires Spécifiques au sous-secteur Np Projet PLUi	Le projet de PLUi prévoit : - De n'autoriser que les logements, restauration, activités de services avec accueil d'une clientèle et les hôtels sous condition, - De définir des règles d'implantation des constructions autorisées [5 m de la voie et H/2 avec 3 minimum en limites séparatives] - D'encadrer les extensions à 75 m² maxi. - D'encadrer les hauteurs [maximum 6 m au faîtage] - D'encadrer les aspects extérieurs des constructions. - De définir des normes de stationnement privé.

La zone Npt

Npt : secteur naturel patrimonial

Souhaits pour la zone	Préserver les parcs des constructions remarquables pour des raisons architecturales et patrimoniales
Dispositifs réglementaires Spécifiques au sous-secteur Npt Projet PLUi	Le projet de PLUi prévoit : - De n'autoriser que les logements, restauration, activités de services avec accueil d'une clientèle et les hôtels sous condition d'extension de l'existant - D'autoriser les changements de destinations des bâtiments identifiés en logements - De définir des règles d'implantation De définir des règles d'implantation des constructions autorisées [5 m de la voie et H/2 avec 3 minimum en limites séparatives] - De définir une emprise au sol de 10% de l'unité foncière. - D'encadrer les hauteurs [maximum 6 m au faîtage] - D'encadrer les aspects extérieurs des constructions. - De définir des normes de stationnement privé.

Les zones Nt et Ntprl

Nt : secteur naturel dédié aux activités touristiques

Ntprl : secteur naturel dédié aux activités touristiques [parc résidence de loisirs]

Souhaits pour la zone	• Encadrer et permettre le développement des hébergements touristiques • D'adapter les possibilités en fonction de l'existant et de l'application de la loi littoral
Dispositifs réglementaires Spécifiques au sous-secteur Nt Projet PLUi	Le projet de PLUi prévoit : • De n'autoriser que les logements, autres hébergements touristiques et locaux techniques sous condition • D'appliquer la loi littoral concernant les extensions et annexes. • Nt : D'interdire les parcs résidentiels de loisirs [PRL] • Ntprl : D'autoriser les PRL • De définir des règles d'implantation des constructions autorisées [5 m de la voie et H/2 avec 3 minimum en limites séparatives] • De définir une emprise au sol de 70% de l'unité foncière. • D'encadrer les hauteurs [maximum 6 m au faîtage] • D'encadrer les aspects extérieurs des constructions. • De définir des normes de stationnement privé.

La zone Nz

Nz : secteur identifiant une activité économique en zone naturelle

Souhaits pour la zone	• Autoriser les extensions limitées des activités économiques en zones Naturelle
Dispositifs réglementaires Spécifiques au sous-secteur Na Projet PLUi	Le projet de PLUi prévoit : • De n'autoriser que les exploitations agricoles, logement, artisanat et commerce de détail, activités de services avec accueil d'une clientèle, locaux techniques, industrie et bureau sous condition de surface • De définir des règles d'implantation des constructions autorisées [5 m de la voie et H/2 avec 5 minimum en limites séparatives] • D'autoriser 100 m² d'emprise au sol totale après extension pour les destinations autorisées sous condition. • D'encadrer les hauteurs [maximum 8 m au faîtage ou acrotère] • D'encadrer les aspects extérieurs des constructions. • De définir des normes de stationnement privé.

Présentation des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées [STECAL]

Contexte réglementaire

Le Code de l'Urbanisme, au travers l'article L. 151-13, définit le cadre législatif en matière de Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées [STECAL].

« 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.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs. »

Les STECAL identifiés par le PLUi de Granville Terre et Mer

Les secteurs Acm, Aeq, Az, Na, Ng1, Ne, Nt, Ntpri et Nz identifiés dans le PLUi de Granville Terre et Mer sont des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées, au sens de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme :

- La zone Acm
- La zone Aeq
- La zone Az
- La zone Na
- La zone Ng1
- La zone Ne
- La zone Nt
- La zone Ntpri

93 STECAL ont été identifiés sur le règlement graphique :

Zone	Vocation	Nombre	Superficie globale [ha]
Acm	Activités maritimes	1	4,3 ha
Aeq	Centre-équestre	9	13,2 ha
Az	Activité économique en zone agricole	14	11,8 ha
Na	Aérodrome	2	47,4 ha
Ne	Equipements	36	68,6 ha
Ng1	Activité de golf	2	18,1 ha
Nt	Camping	23	83,6 ha
Ntpri	Camping	2	20,7 ha
Nz	Activité économique en zone naturelle	4	3,3 ha
TOTAL		93	271,0 ha

Des plans par commune précisent les localisations des STECAL sur les pages suivantes.

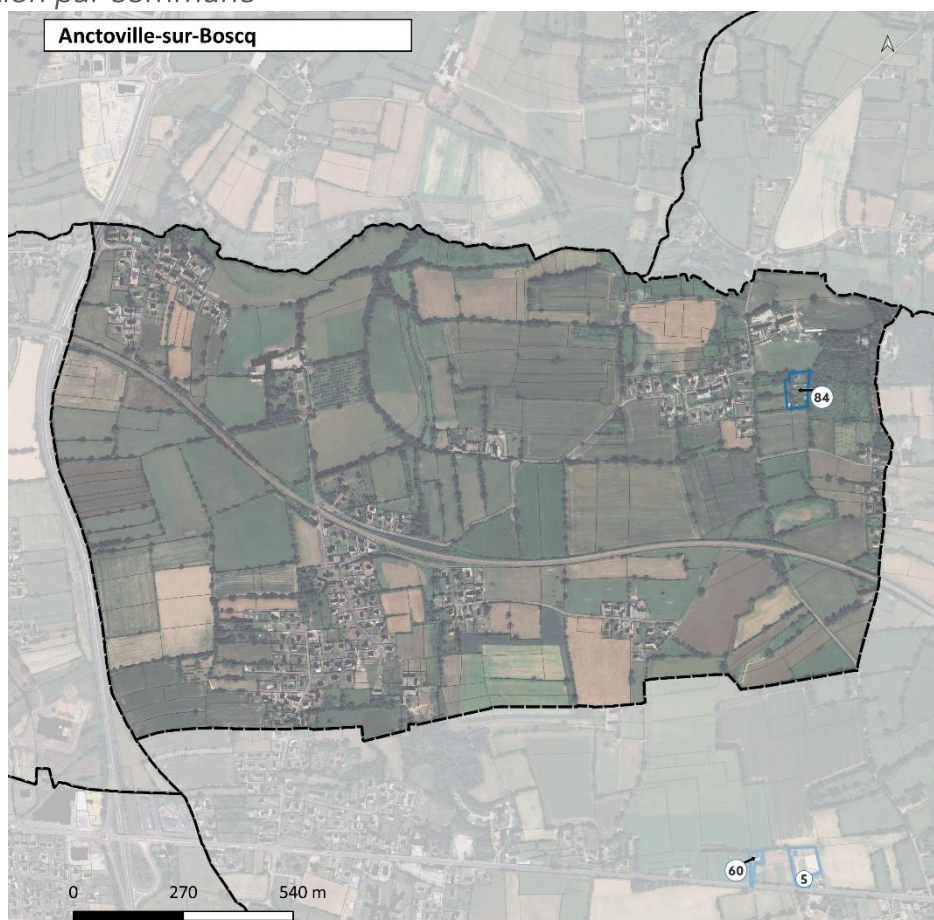
Liste des STECAL

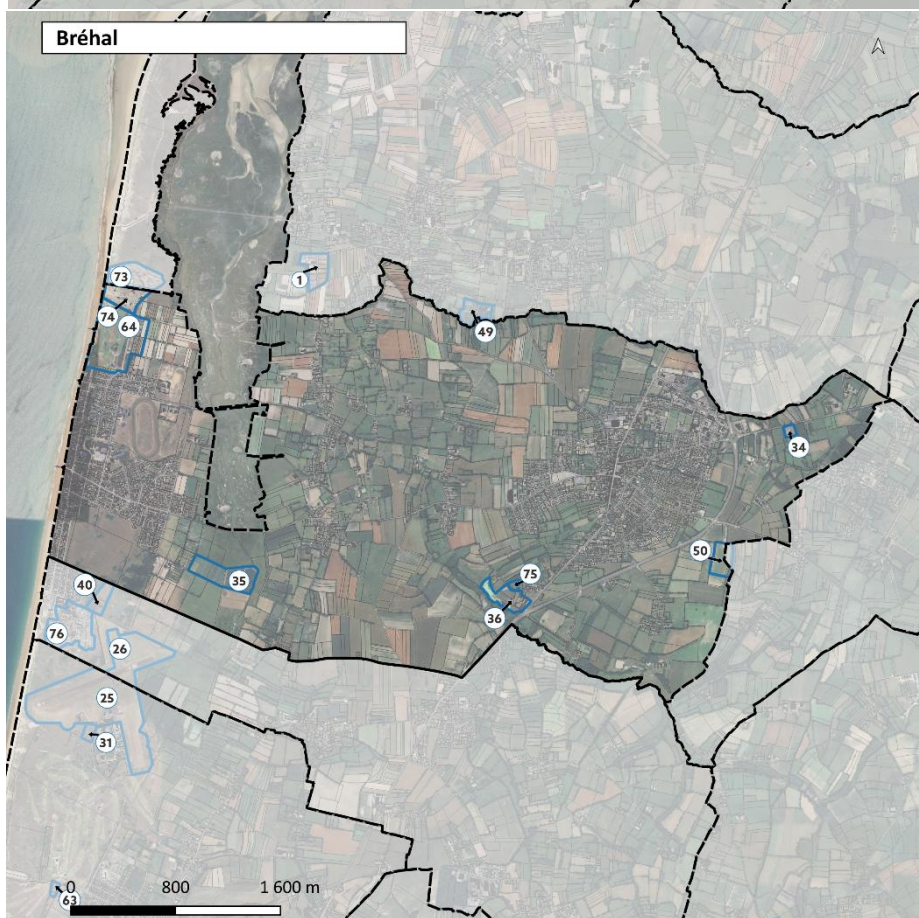
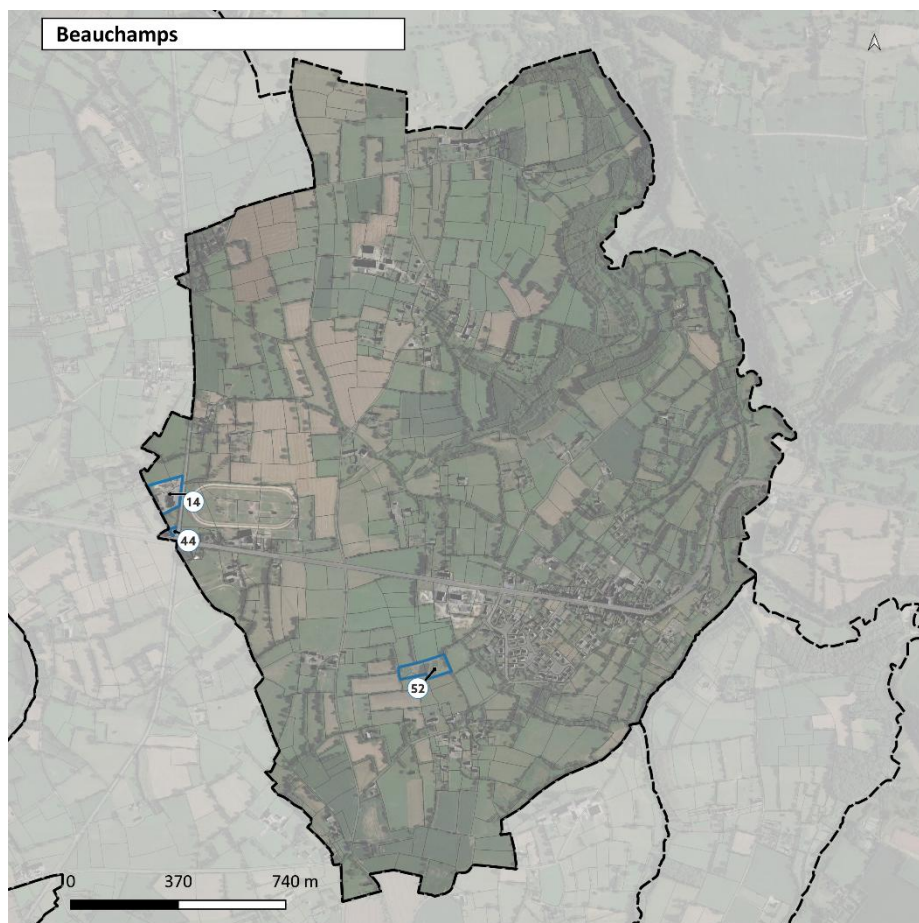
Zone	Commune	Vocation	N°	Surf ha
Acm	Bricqueville-Sur-Mer	Activités maritimes	1	4,3
Aeq	Donville-Les-Bains	Centre équestre	2	0,408
Aeq	Saint-Pair-Sur-Mer	Centre équestre	3	3,505
Aeq	Yquelon	Centre équestre	4	1,019
Aeq	Saint-Planchers	Centre équestre	5	0,561
Aeq	Longueville	Centre équestre	6	1,563
Aeq	Equilly	Centre équestre	7	1,308
Aeq	Saint-Pair-Sur-Mer	Centre équestre	8	1,679
Aeq	Bréville-Sur-Mer	Centre équestre	9	2,589
Aeq	La Lucerne-D'Outremer	Centre équestre	10	0,544
Az	La Haye-Pesnel	Activité économique	11	0,819
Az	Saint-Pierre-Langers	Activité économique	12	0,132
Az	Cérences	Activité économique	13	1,202
Az	Beauchamps	Activité économique	14	0,984
Az	La Meurdraquière	Activité économique	15	0,273
Az	La Lucerne-D'Outremer	Activité économique	16	1,275
Az	Yquelon	Activité économique	17	0,484
Az	Cérences	Activité économique	18	0,369
Az	Saint-Pair-Sur-Mer	Activité économique	19	0,372
Az	La Meurdraquière	Activité économique	20	0,172
Az	Equilly	Activité économique	21	0,235
Az	Saint-Pierre-Langers	Activité économique	22	0,168
Az	La Lucerne-D'Outremer	Activité économique	23	0,43
Az	Saint-Planchers ; Saint-Jean-Des-Champs	Activité économique	24	4,894
Na	Bréville-Sur-Mer	Aérodrome	25	35,269
Na	Coudeville-Sur-Mer	Aérodrome	26	12,087

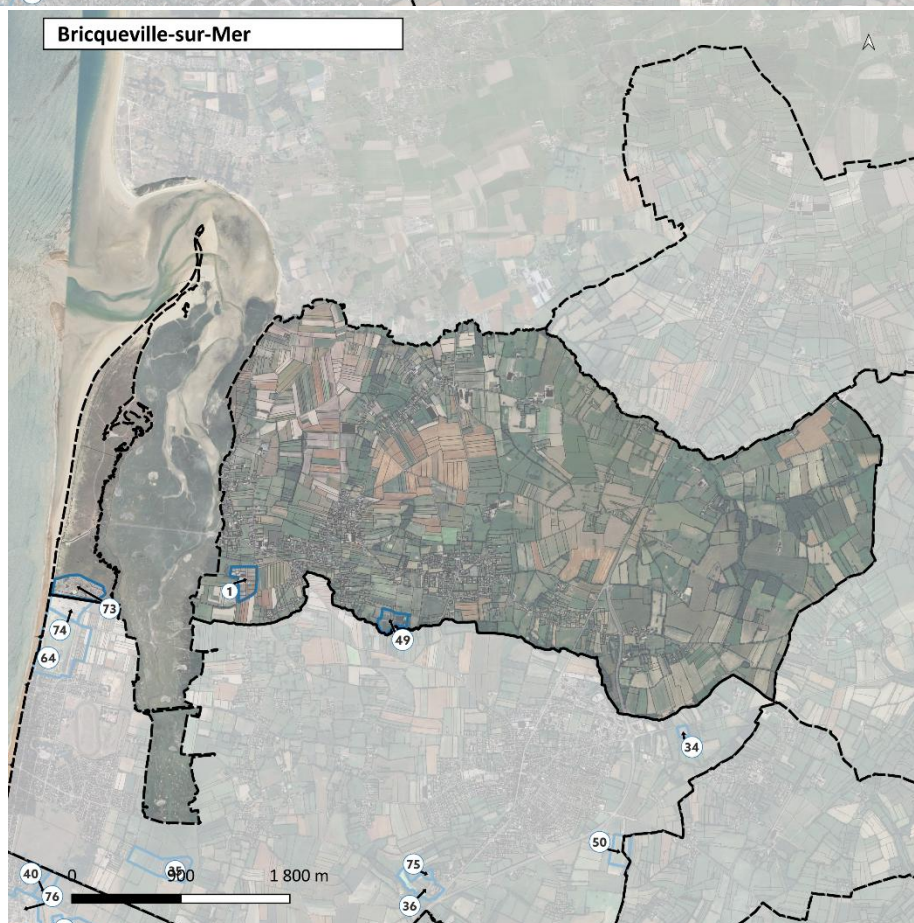
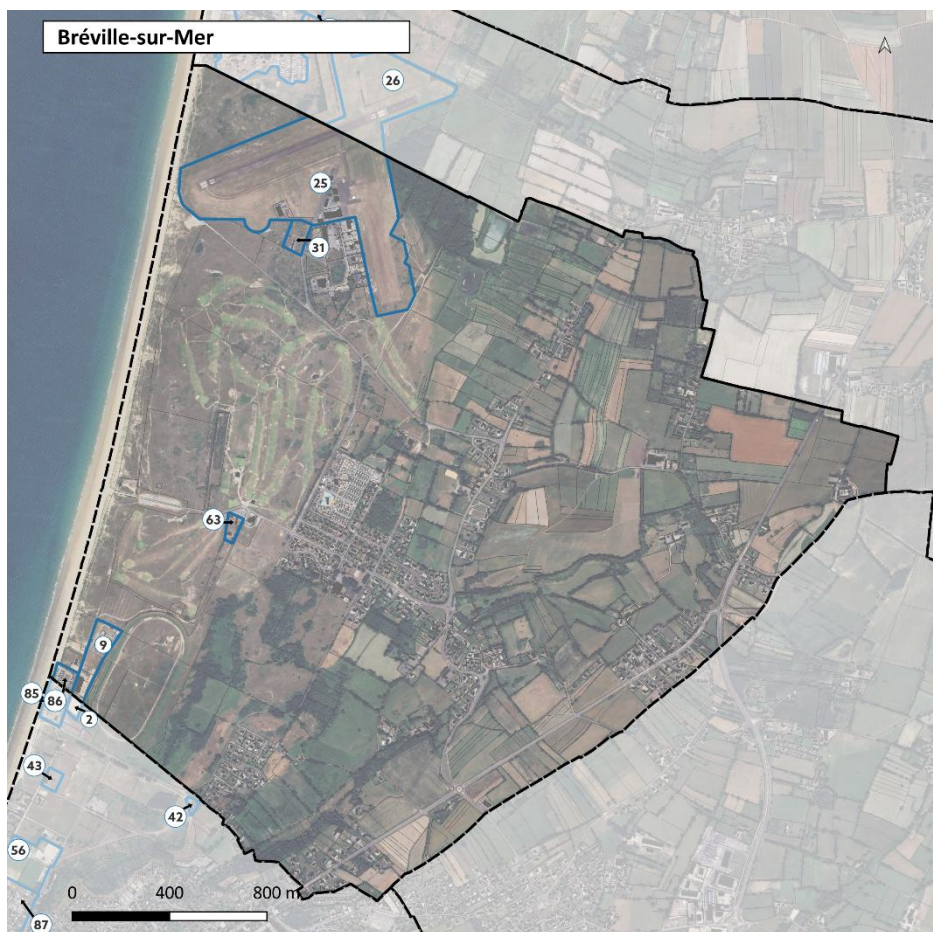
Zone	Commune	Vocation	N°	Surf ha
Ne	Hudimesnil	Equipements	27	0,996
Ne	La Mouche	Equipements	28	0,164
Ne	Jullouville	Equipements	29	1,267
Ne	Jullouville	Equipements	30	0,817
Ne	Bréville-Sur-Mer	Equipements	31	1,046
Ne	Champeaux	Equipements	32	1,772
Ne	Saint-Pair-Sur-Mer	Equipements	33	2,415
Ne	Bréhal	Equipements	34	0,712
Ne	Bréhal	Equipements	35	7,919
Ne	Bréhal	Equipements	36	4,51
Ne	Carolles	Equipements	37	1,023
Ne	Champeaux	Equipements	38	0,123
Ne	Saint-Pair-Sur-Mer	Equipements	39	1,186
Ne	Coudeville-Sur-Mer	Equipements	40	2,586
Ne	Saint-Pierre-Langers	Equipements	41	0,843
Ne	Donville-Les-Bains	Equipements	42	0,232
Ne	Donville-Les-Bains	Equipements	43	0,519
Ne	Beauchamps	Equipements	44	0,04
Ne	Donville-Les-Bains	Equipements	45	0,506
Ne	Carolles ; Jullouville	Equipements	46	1,339
Ne	Granville	Equipements	47	4,49
Ne	Saint-Pair-Sur-Mer	Equipements	48	1,119
Ne	Bricqueville-Sur-Mer	Equipements	49	3,174
Ne	Chanteloup ; Bréhal	Equipements	50	3,815
Ne	Granville	Equipements	51	0,977
Ne	Beauchamps	Equipements	52	0,903
Ne	Saint-Pair-Sur-Mer	Equipements	53	1,055
Ne	Saint-Pair-Sur-Mer	Equipements	54	0,224
Ne	Saint-Pair-Sur-Mer	Equipements	55	1,309
Ne	Donville-Les-Bains	Equipements	56	3,685
Ne	Yquelon	Equipements	57	0,432
Ne	Yquelon	Equipements	58	2,353
Ne	Cérences	Equipements	59	3,303
Ne	Saint-Planchers	Equipements	60	0,138
Ne	Saint-Pair-Sur-Mer	Equipements	61	0,004
Ne	Granville	Equipements	62	11,594
Ng1	Bréville-Sur-Mer	Golf	63	0,578
Ng1	Bréhal	Golf	64	17,497
Nt	Jullouville	Camping	65	1,877
Nt	Jullouville	Camping	66	1,032
Nt	Jullouville	Camping	67	1,189
Nt	Jullouville	Camping	68	5,737
Nt	Granville	Camping	69	2,452
Nt	Saint-Pair-Sur-Mer	Camping	70	2,886

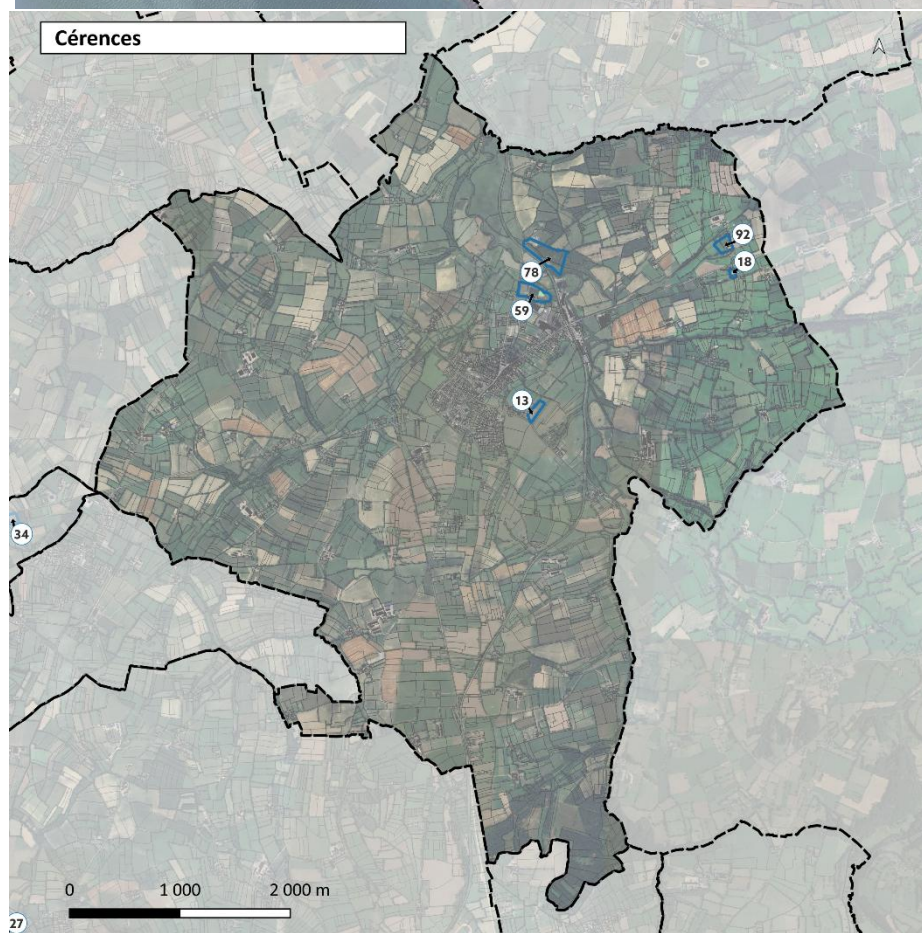
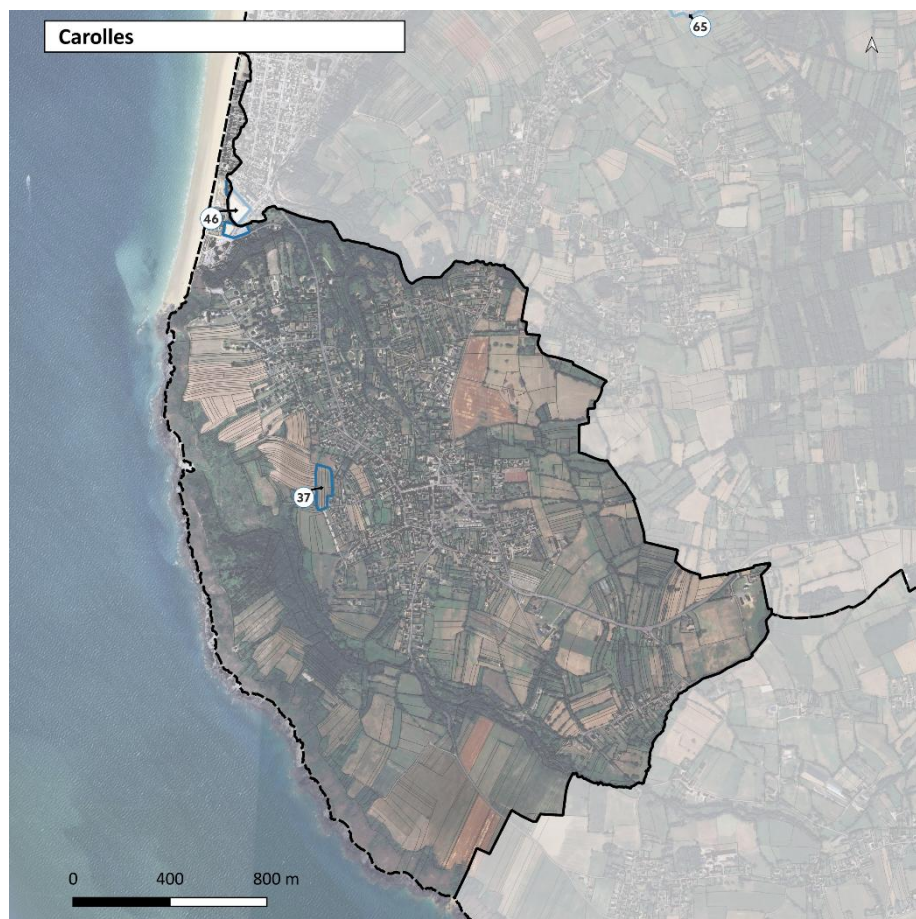
Zone	Commune	Vocation	N°	Surf ha
Nt	Saint-Pair-Sur-Mer	Camping	71	1,471
Nt	Saint-Pair-Sur-Mer	Camping	72	1,882
Nt	Bricqueville-Sur-Mer	Camping	73	6,574
Nt	Bréhal	Camping	74	4,886
Nt	Bréhal	Camping	75	0,512
Nt	Coudeville-Sur-Mer	Camping	76	10,049
Nt	La Lucerne-D'Outremer	Camping	77	3,477
Nt	Cérences	Camping	78	5,533
Nt	Saint-Pair-Sur-Mer	Camping	79	1,065
Nt	Longueville	Camping	80	9,607
Nt	Saint-Pair-Sur-Mer	Camping	81	2,914
Nt	Saint-Jean-Des-Champs	Camping	82	1,013
Nt	Saint-Pair-Sur-Mer	Camping	83	12,071
Nt	Anctoville-Sur-Boscq	Camping	84	0,462
Nt	Donville-Les-Bains	Camping	85	1,469
Nt	Bréville-Sur-Mer	Camping	86	0,756
Nt	Donville-Les-Bains	Camping	87	4,647
Ntprl	Hudimesnil	Camping	88	13,846
Ntprl	Saint-Aubin-Des-Préaux	Camping	89	6,824
Nz	Le Mesnil-Aubert	Activité économique en zone naturelle	90	1,078
Nz	La Lucerne-D'Outremer	Activité économique en zone naturelle	91	0,35
Nz	Cérences	Activité économique en zone naturelle	92	1,672
Nz	La Lucerne-D'Outremer	Activité économique en zone naturelle	93	0,199

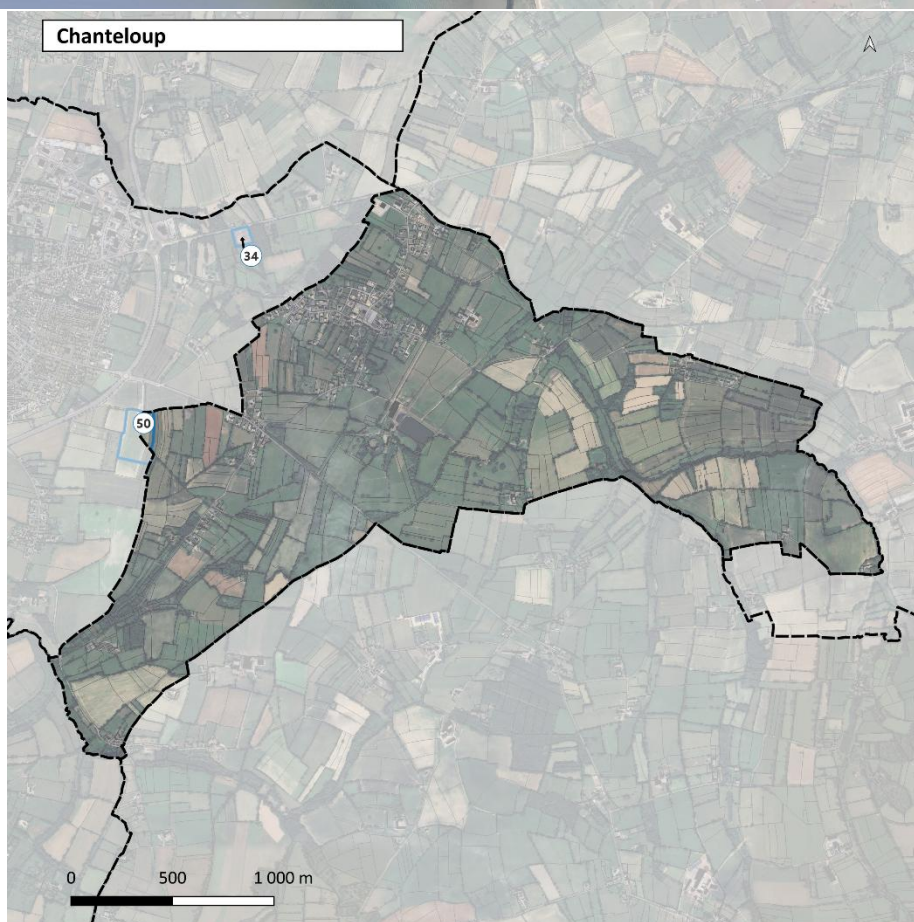
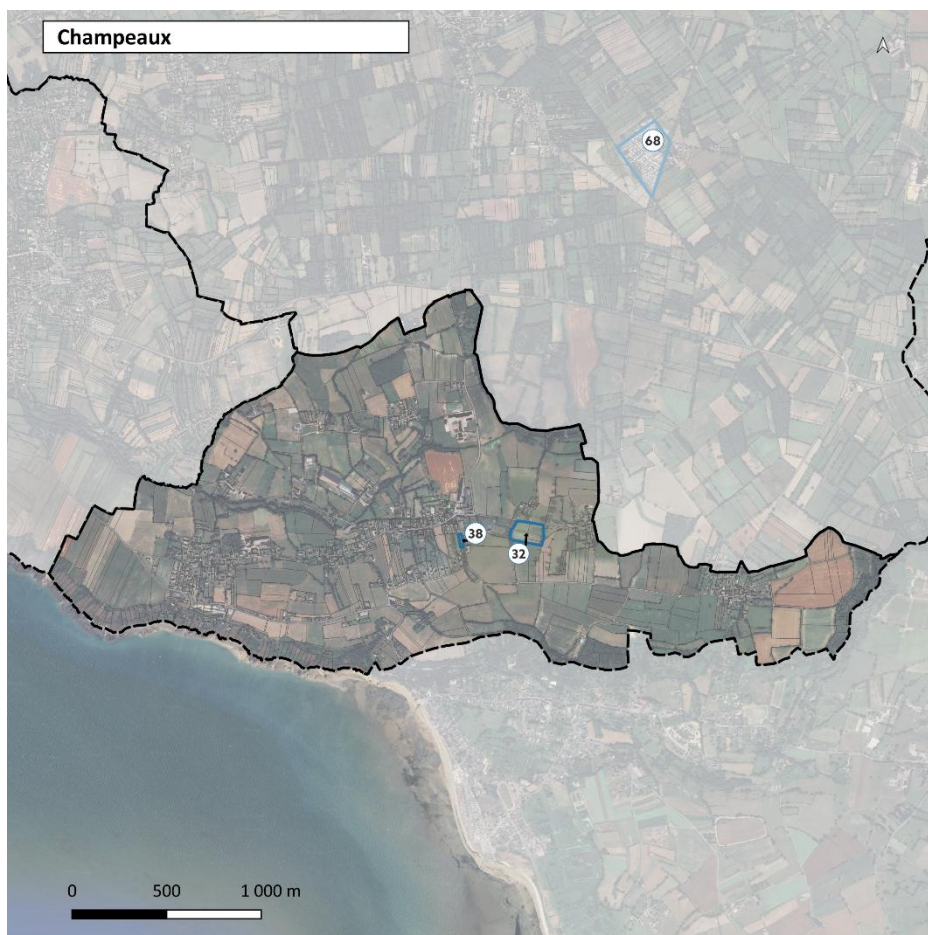
Localisation par commune

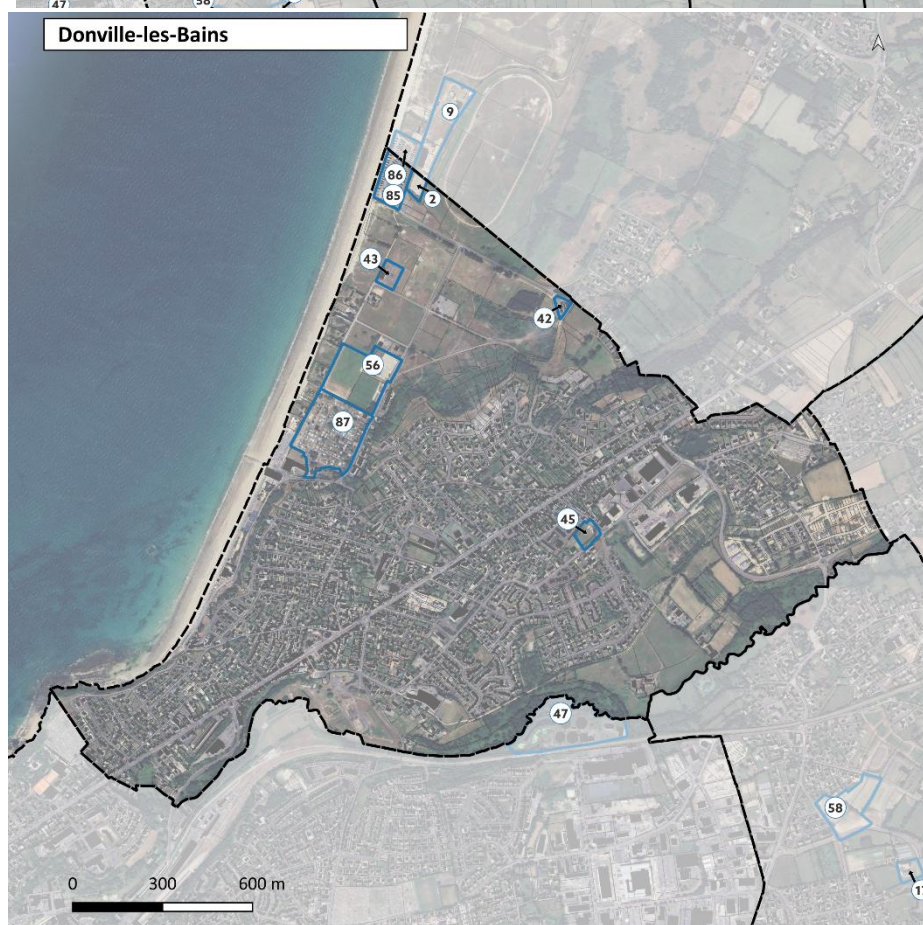
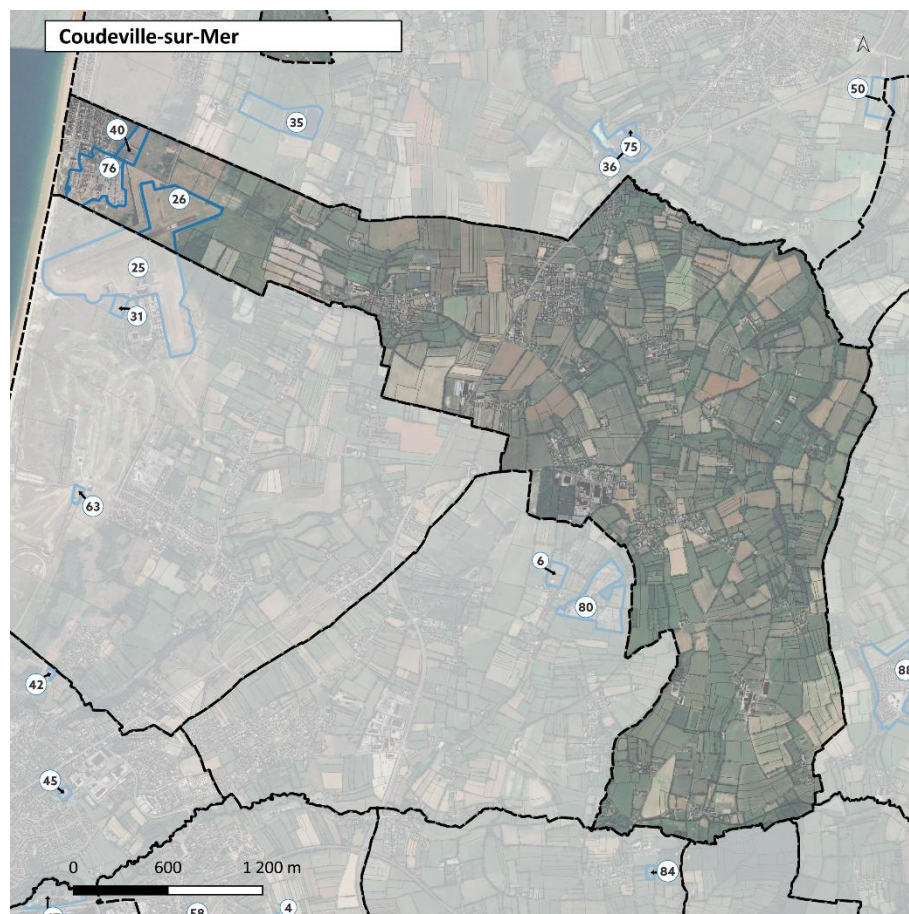


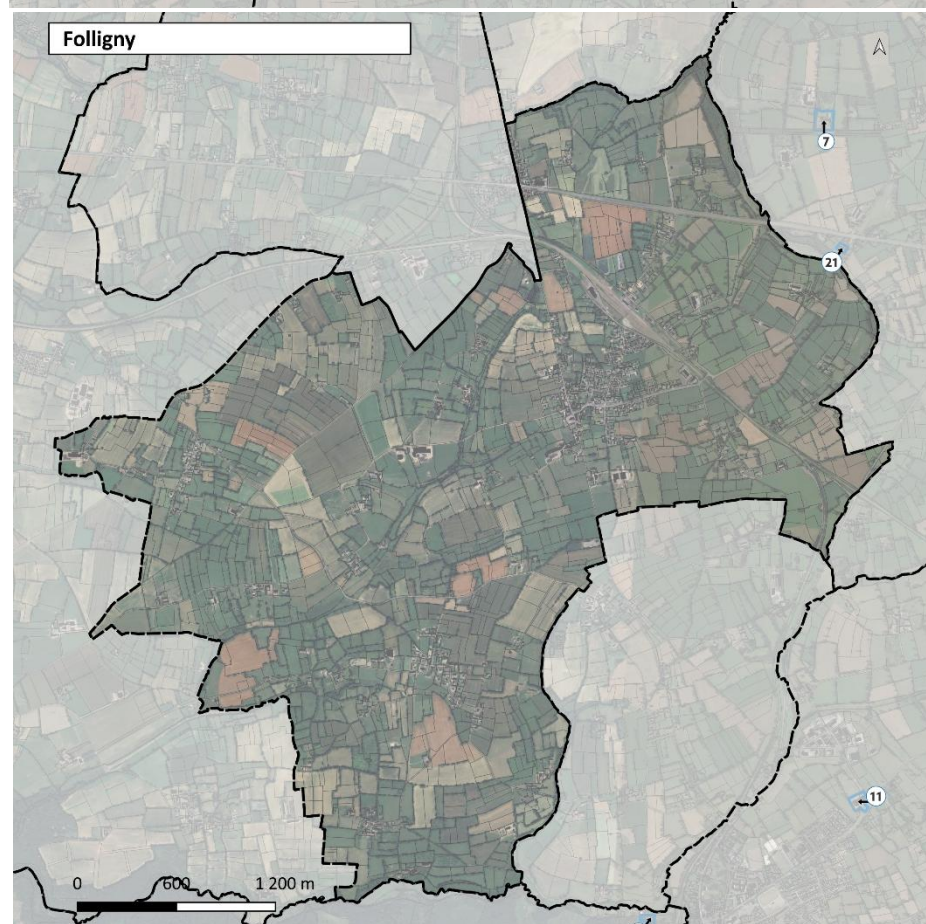
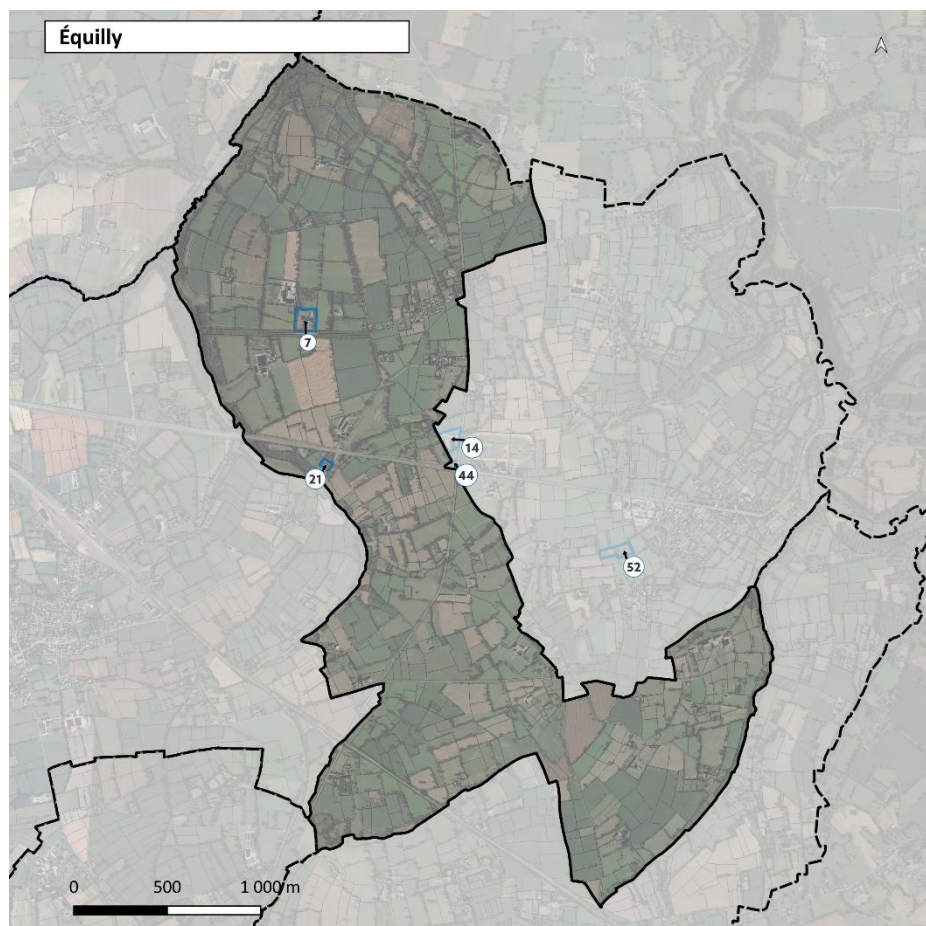


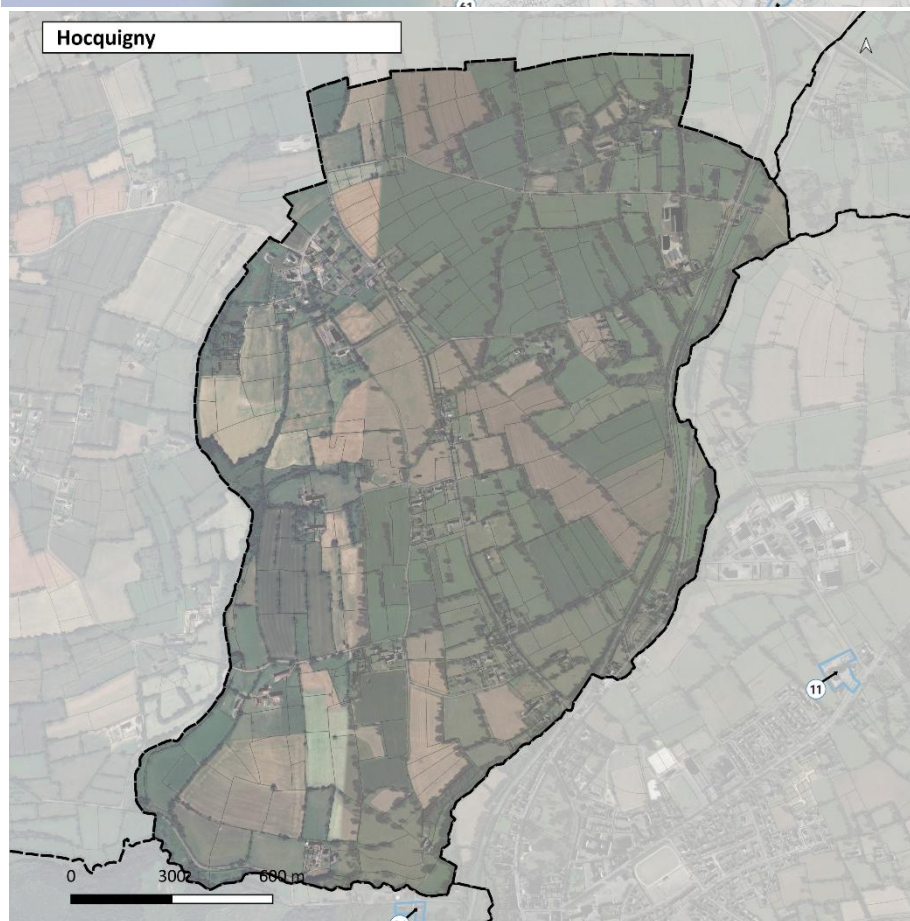
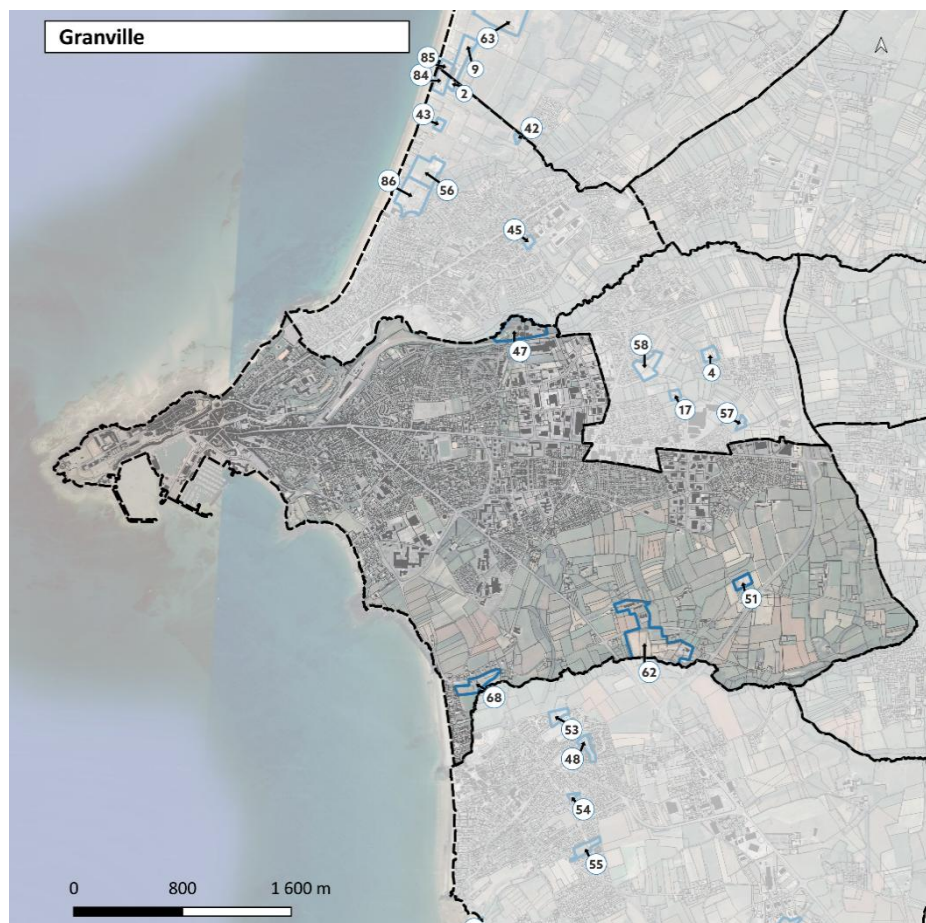


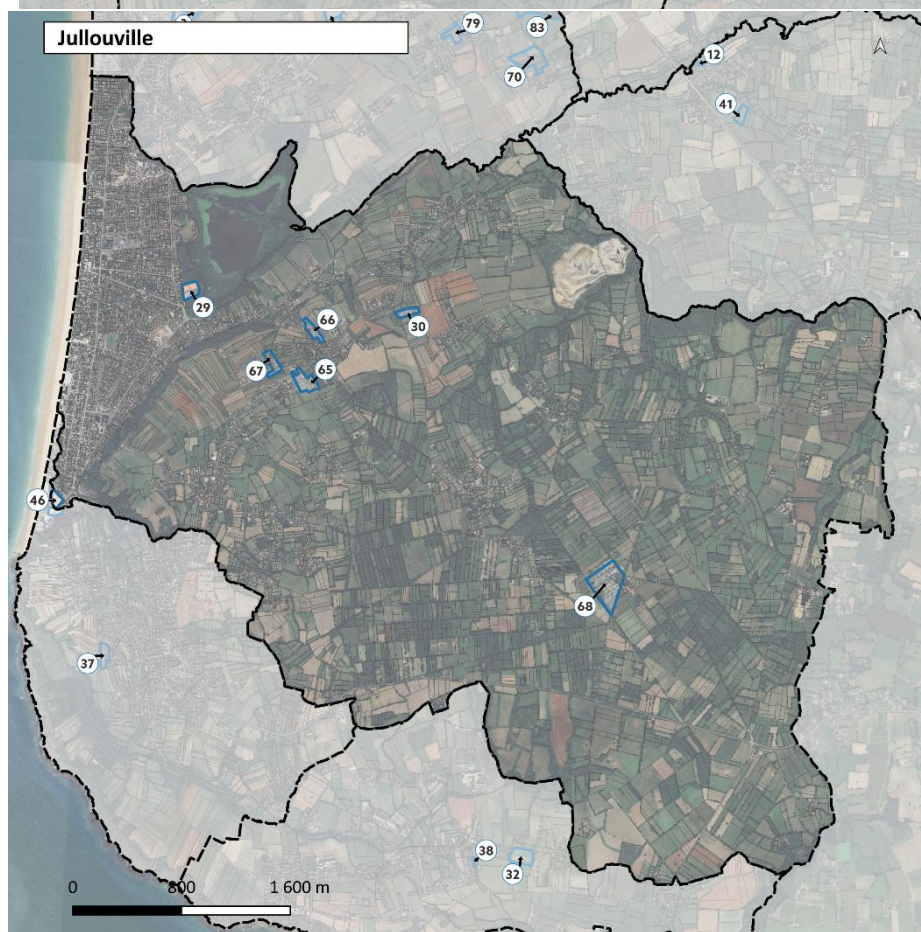
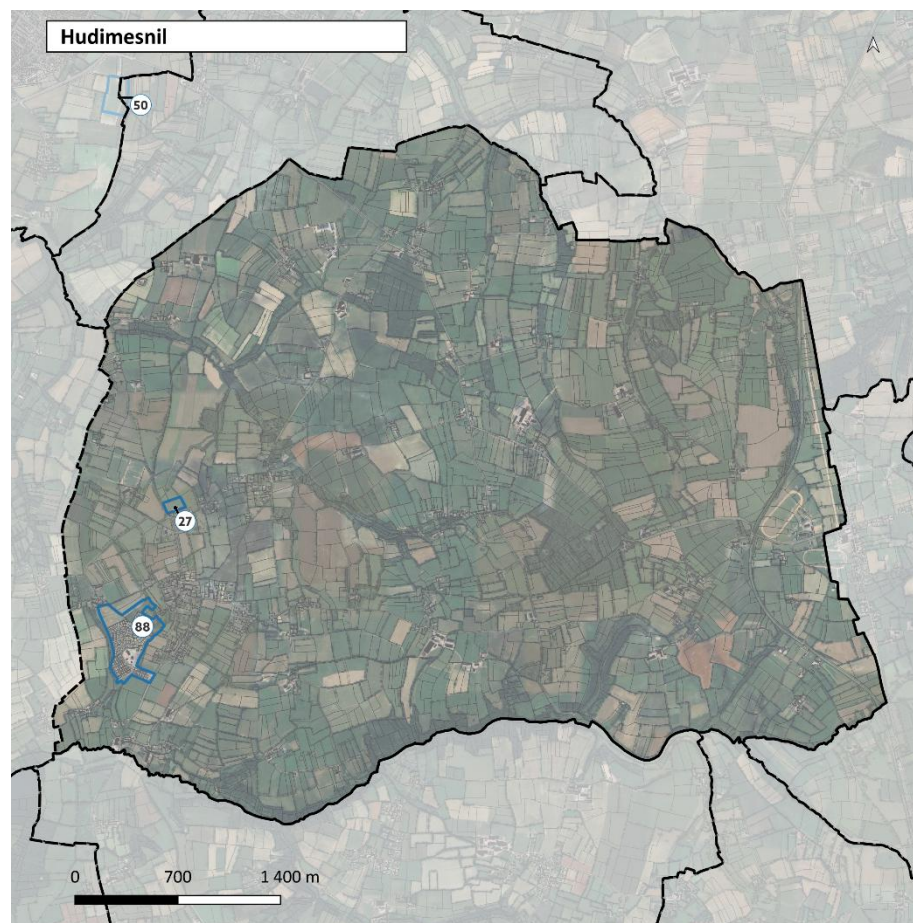


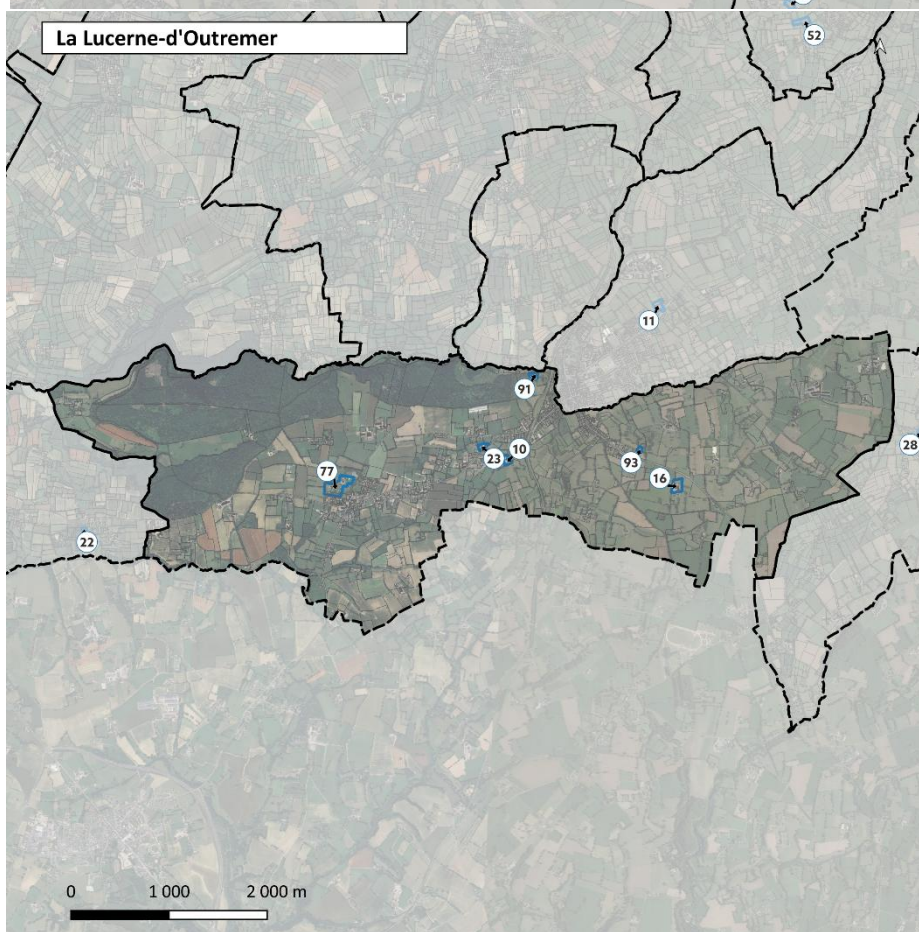
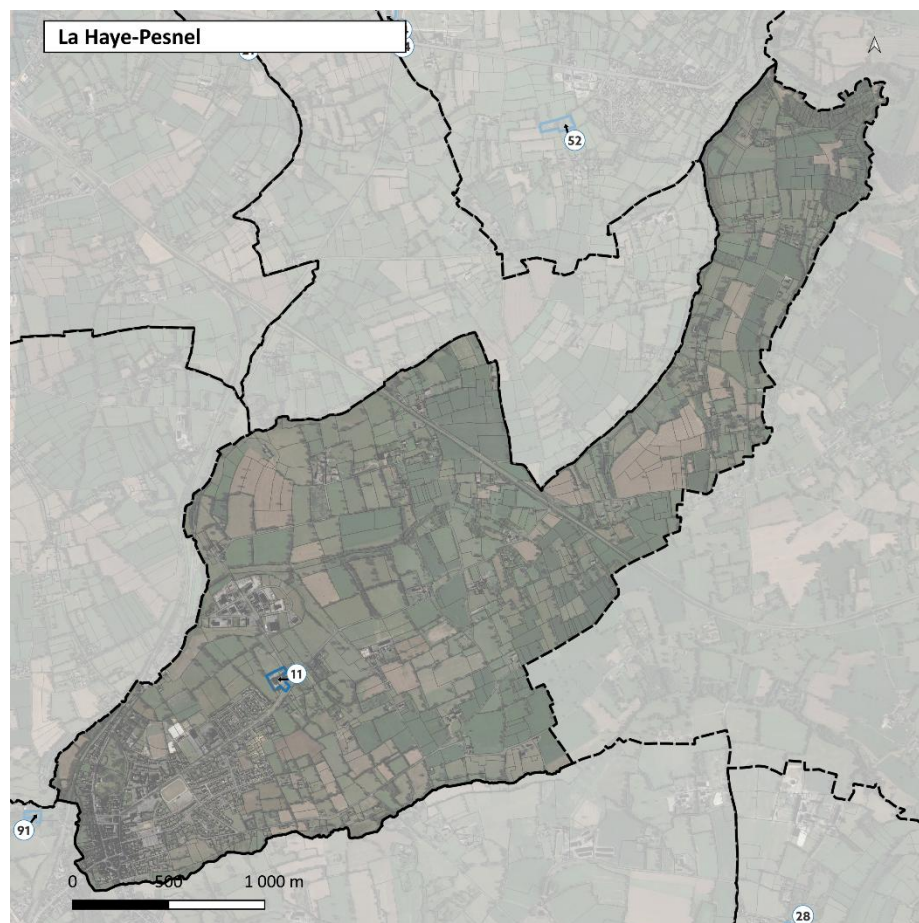


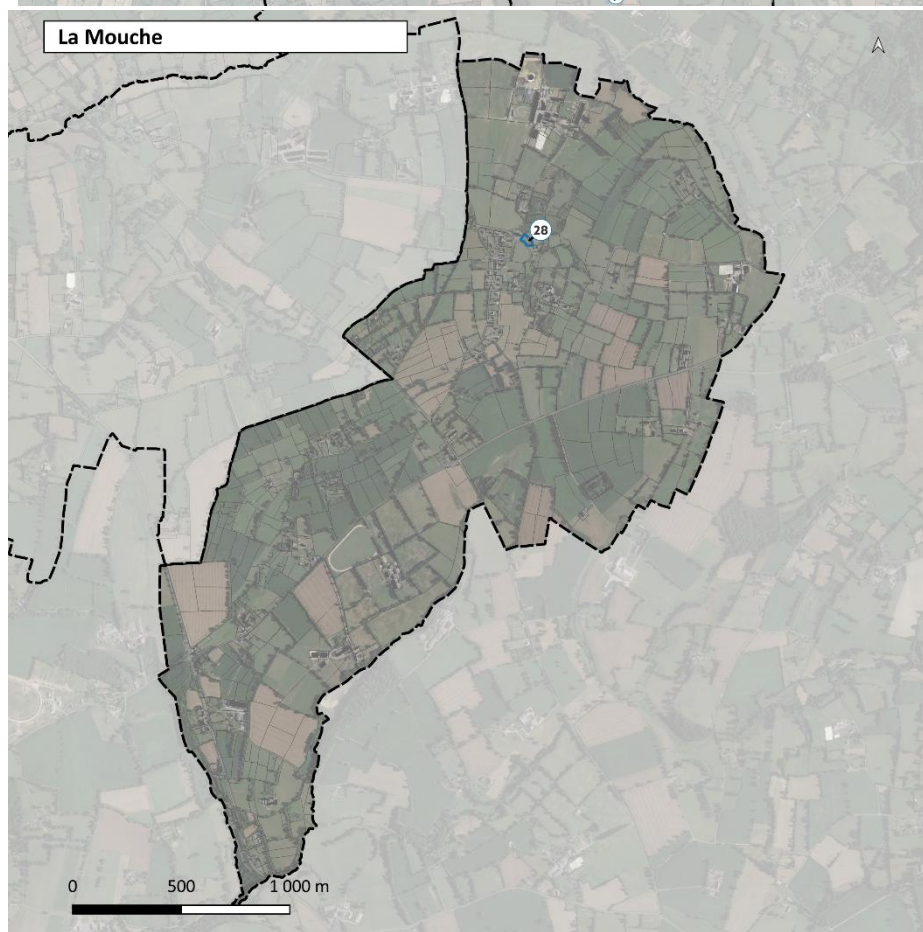
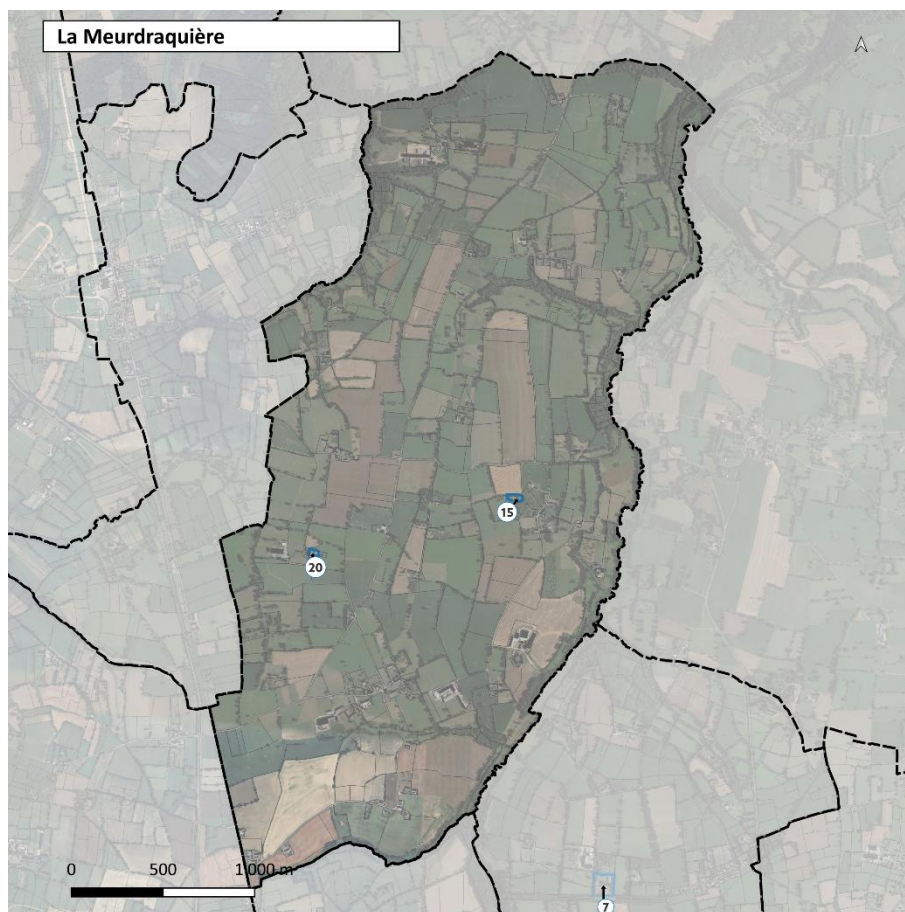


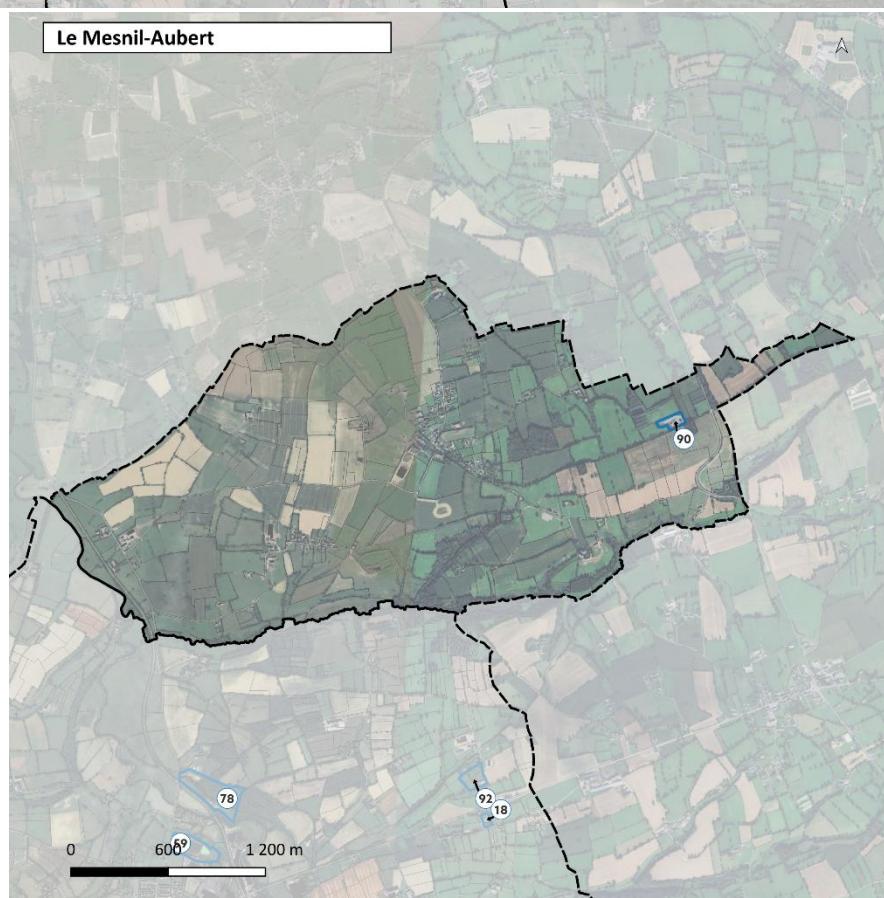
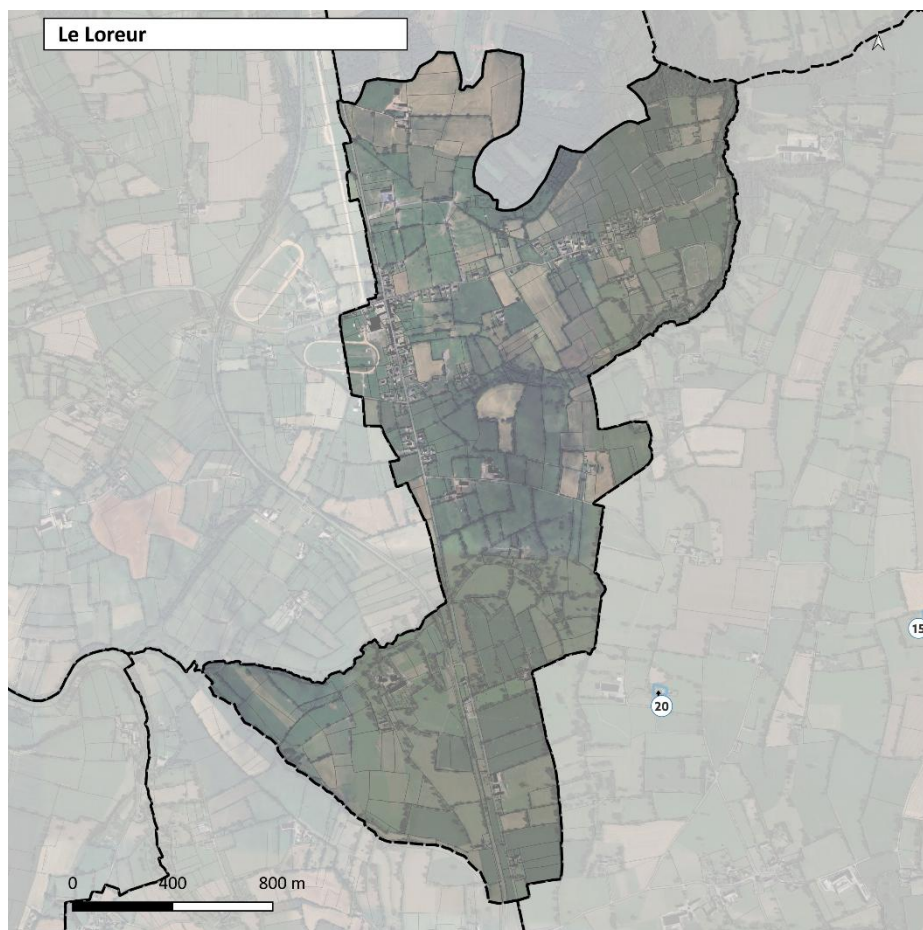


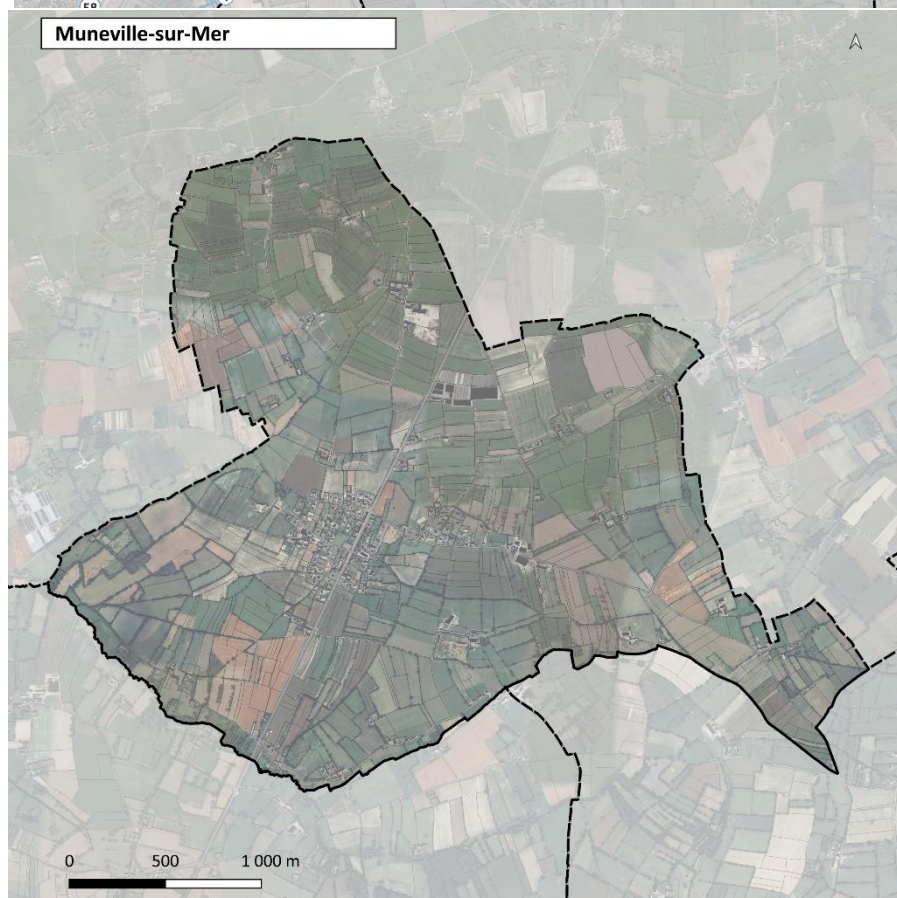
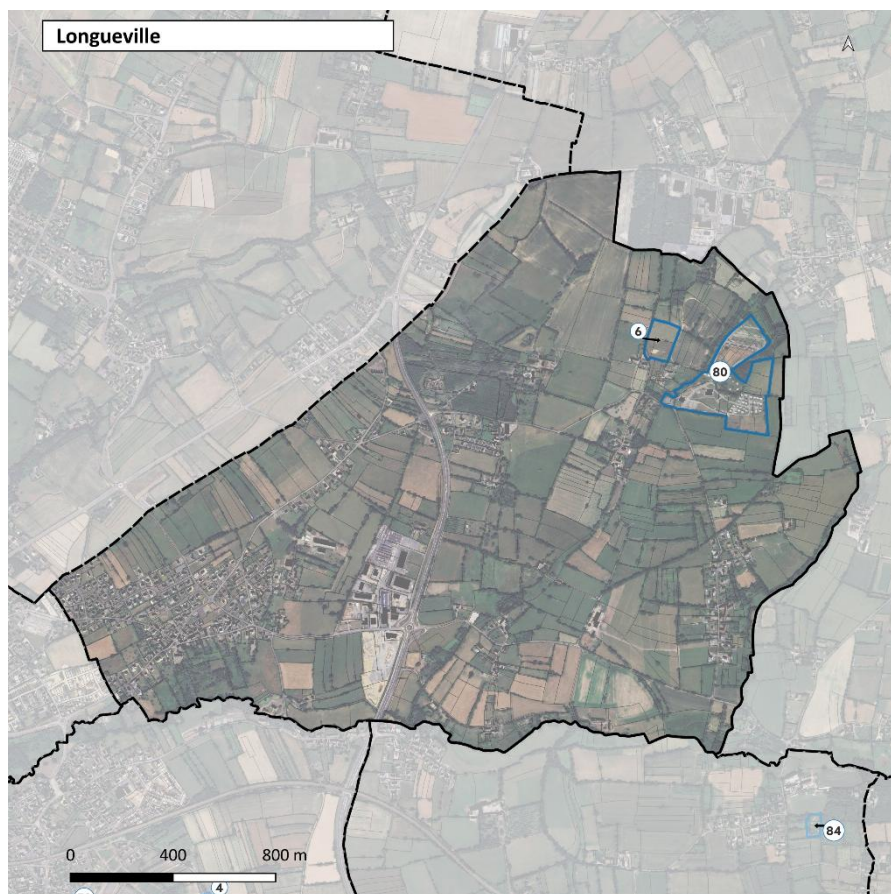


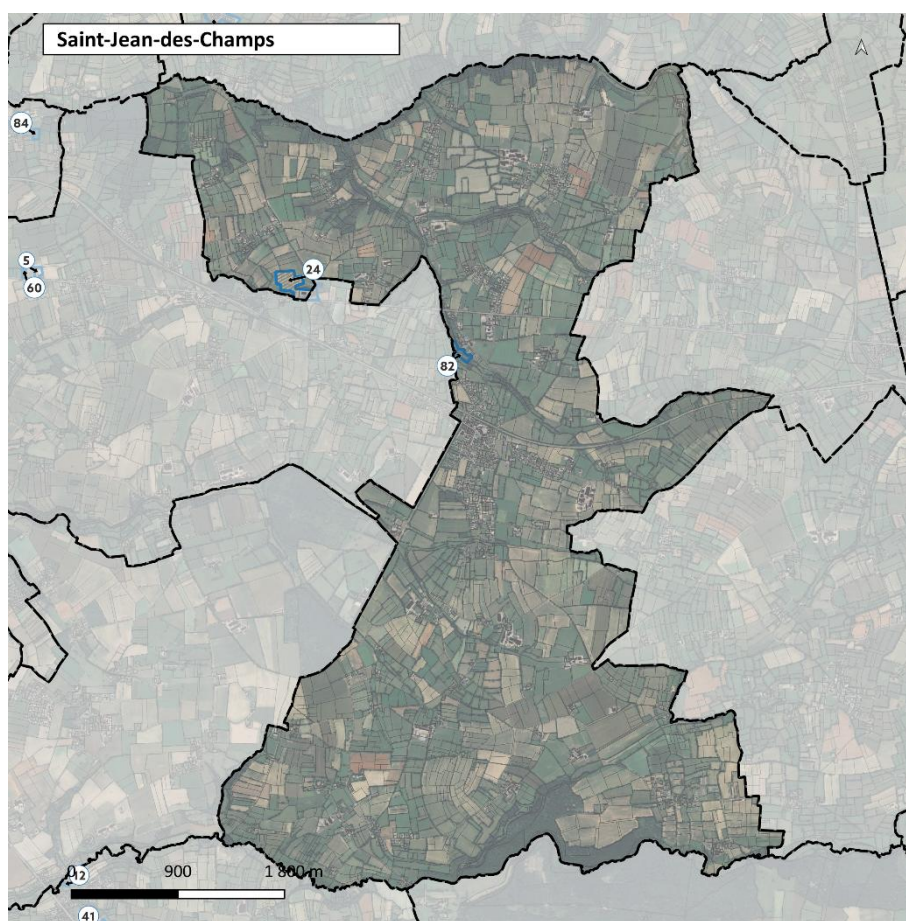
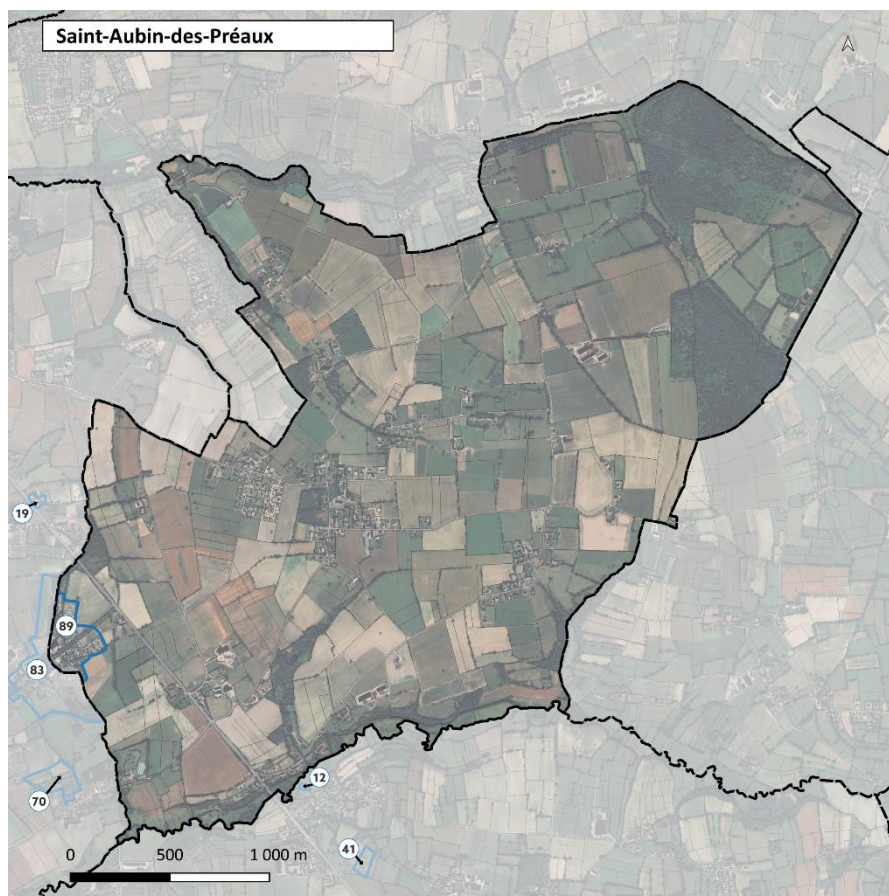


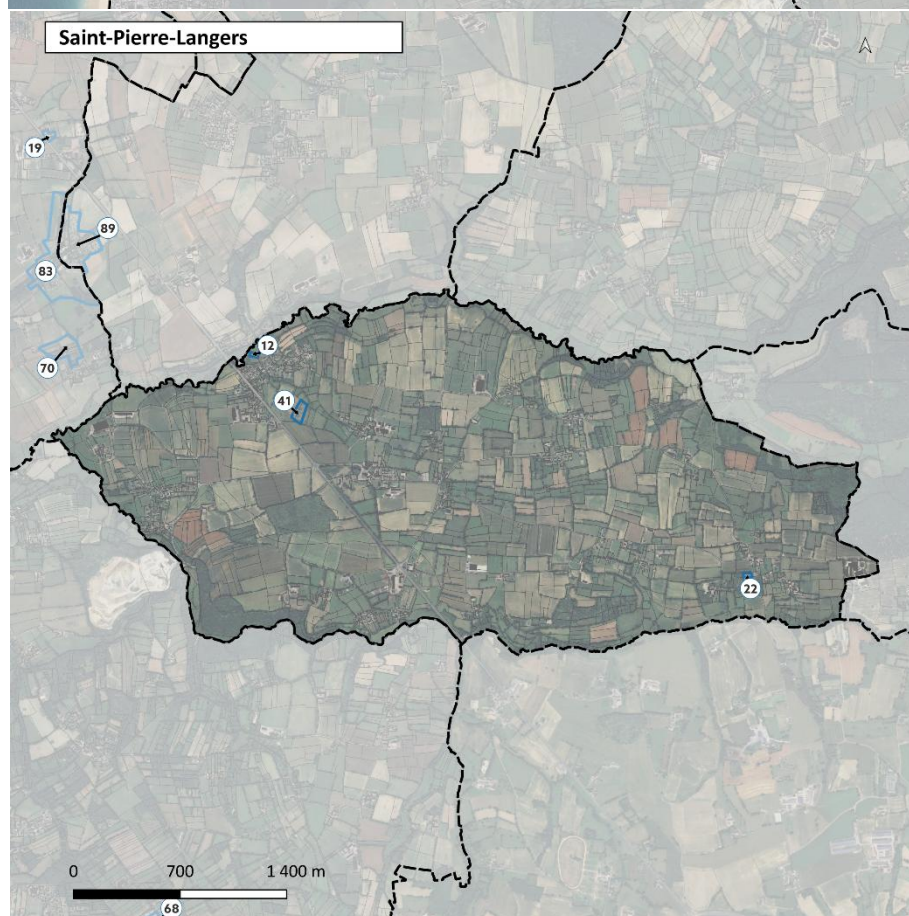
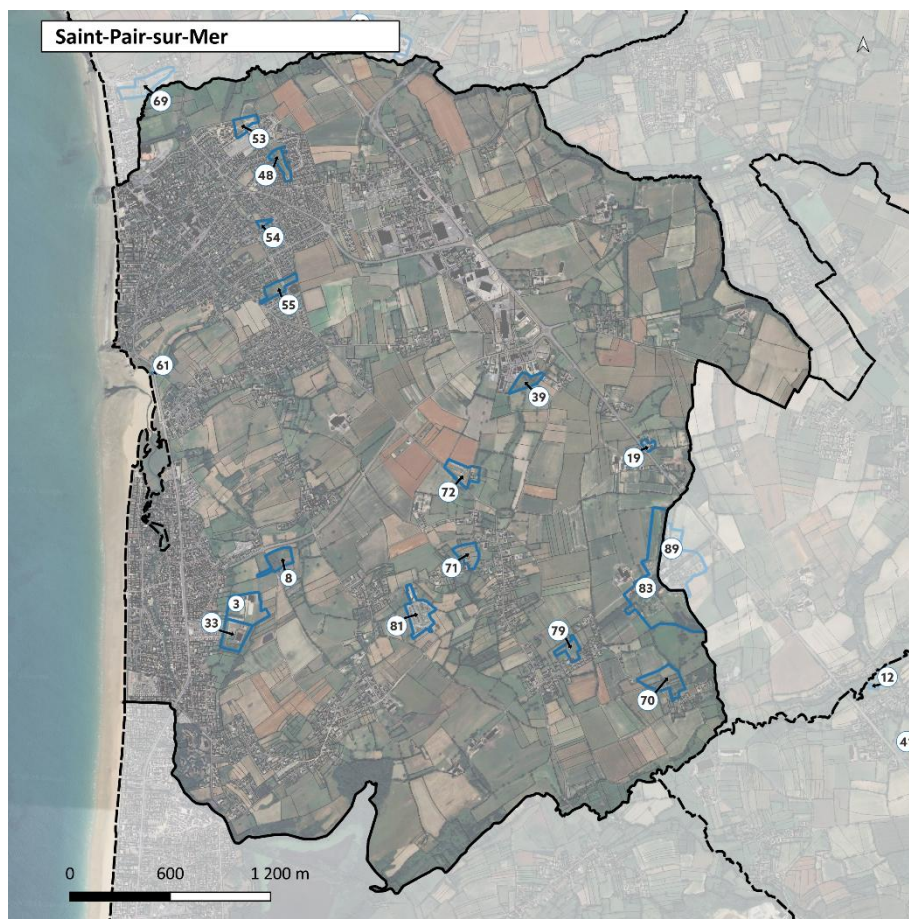


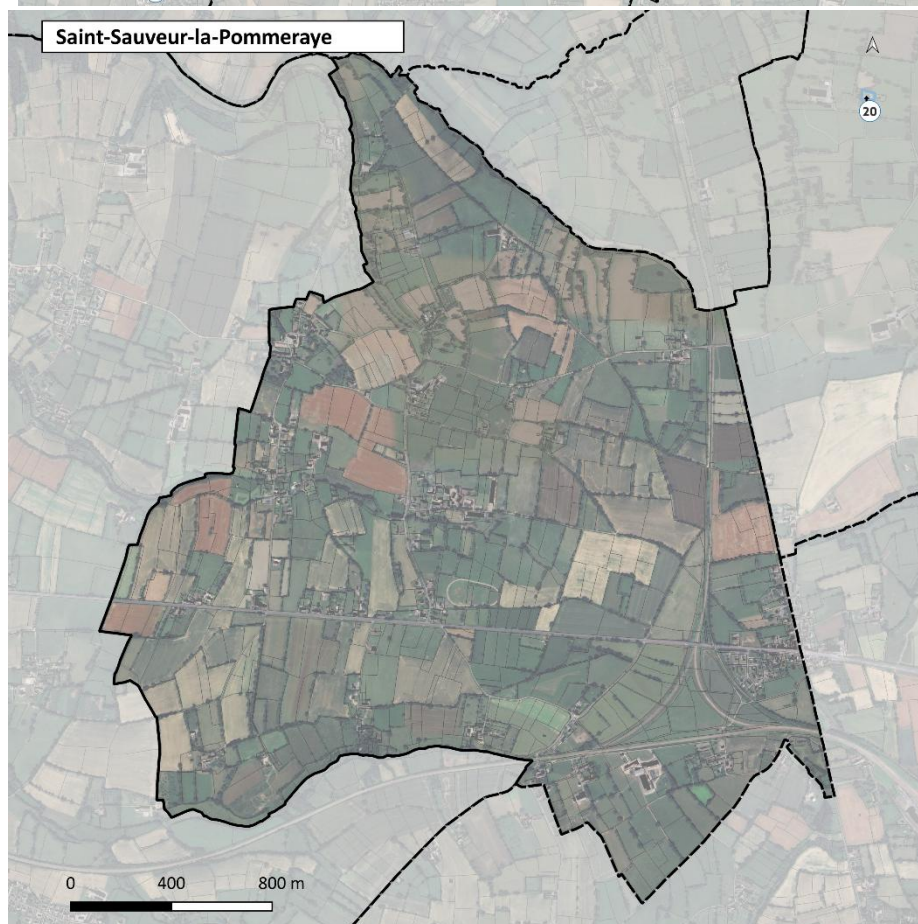
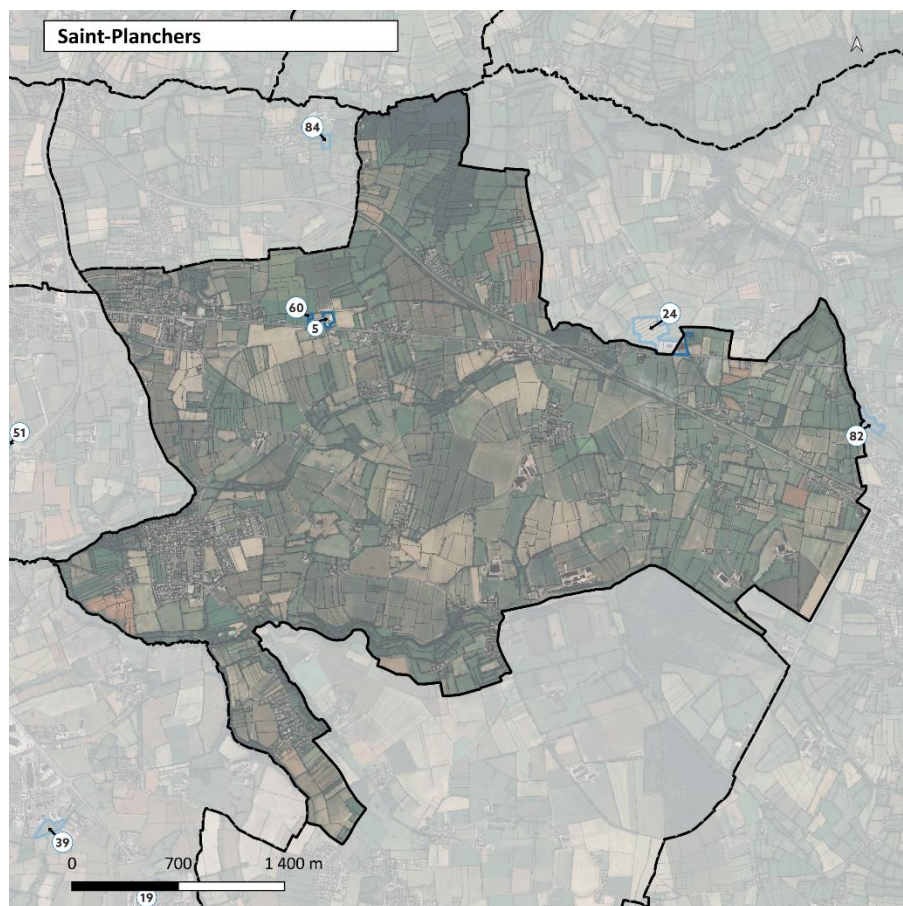


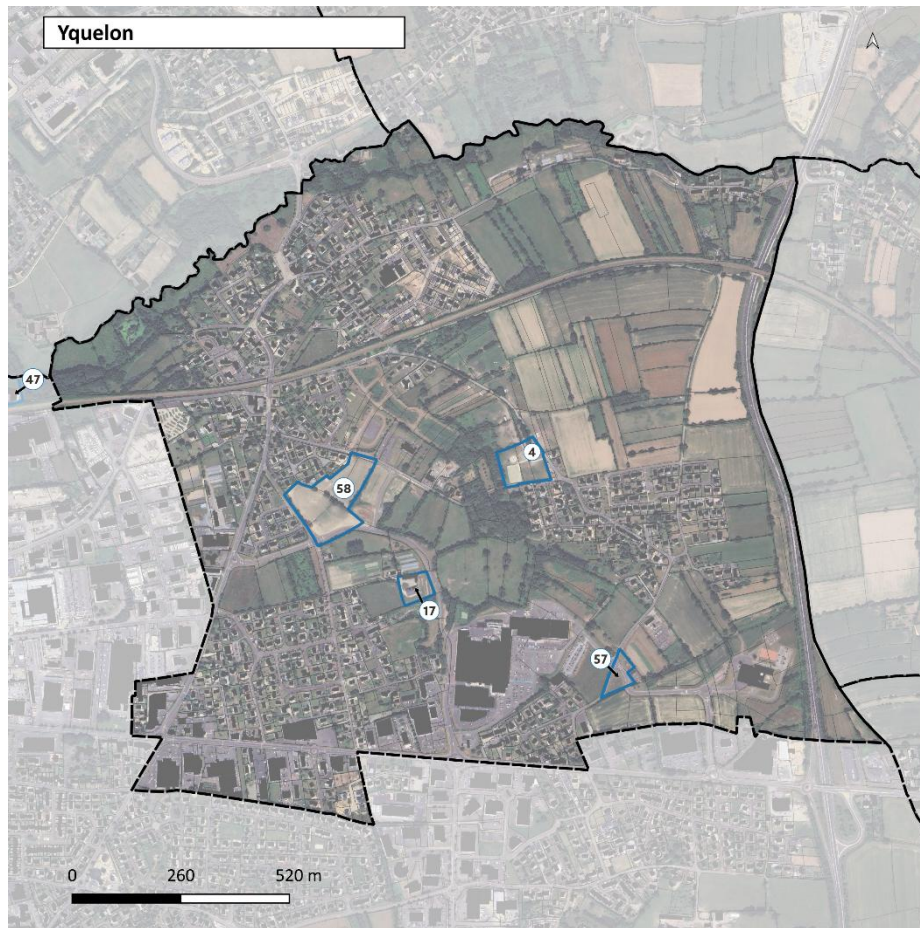












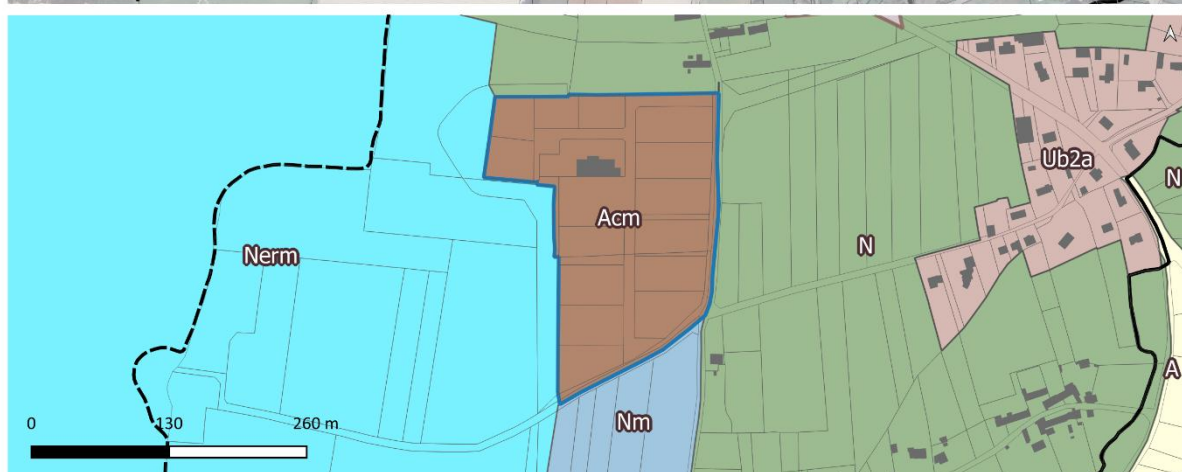
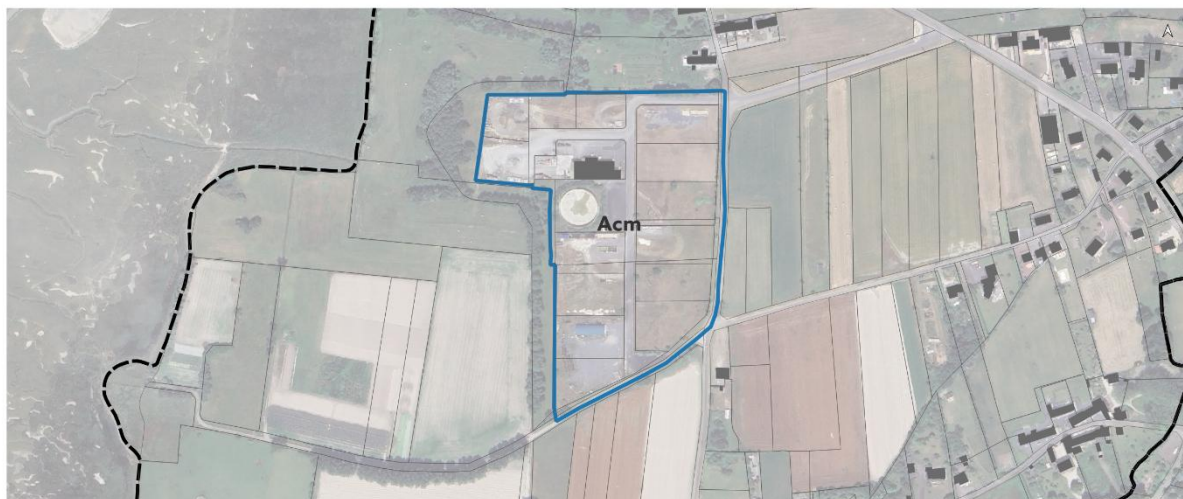
Zone Acm – Activités maritimes

Règles générales

Destination de la zone	La zone Acm est spécifique aux activités maritimes en zone agricole. Elle autorise seulement les exploitations agricoles sans condition pour veiller à assurer la pérennité de ces activités et également les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés avec conditions pour permettre les constructions utilisées par des services publics ou d'intérêt collectif pour des activités techniques, logistiques, industrielles ou d'exploitation.
Densité	Pas de règlement en matière de densité ou d'emprise au sol.
Hauteur maximale	La hauteur des constructions à vocation d'exploitation agricole et forestière ne doit pas excéder 12 mètres à l'égout de toiture.

Présentation du STECAL Acm

Zone	Commune	Destination	N° STECAL	Surf m ²	Surf ha
Acm	BRICQUEVILLE-SUR-MER	Activités maritimes	1	43003	4,300



Impact sur les milieux agricoles ou naturels	La zone a été délimitée en fonction des activités et des parcelles viabilisées sur ce secteur. Elle comprend les espaces déjà artificialisés, n'engendrant pas d'impacts éventuels sur les espaces agricoles, naturels ou forestiers.
---	---

Zone Aeq – Centre équestre

Règles générales

Destination de la zone	La zone Aeq représente une activité équestre implantée en zone agricole. Elle autorise d'une part les exploitations agricoles ainsi que les activités de services avec accueil d'une clientèle pour permettre la pérennité de l'activité équine et également les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés avec conditions pour permettre les constructions utilisées par des services publics ou d'intérêt collectif pour des activités techniques, logistiques, industrielles ou d'exploitation.
Densité/Emprise au sol	Pour la destination « Activités de service avec accueil d'une clientèle », est uniquement autorisé les extensions de bâtiments existants, dans la limite de 30% de l'emprise au sol. Les annexes à la construction principale doivent respecter une surface totale d'emprise au sol de 50 m maximum, par unité foncière, réalisable à travers une ou plusieurs constructions à compter de la date d'approbation du PLUi. L'extension d'annexe existante est autorisée, dans la limite de 50 m² de surface supplémentaire, les nouvelles annexes sont comptabilisées.
Hauteur maximale	La hauteur au point le plus haut est limitée à 8 m.

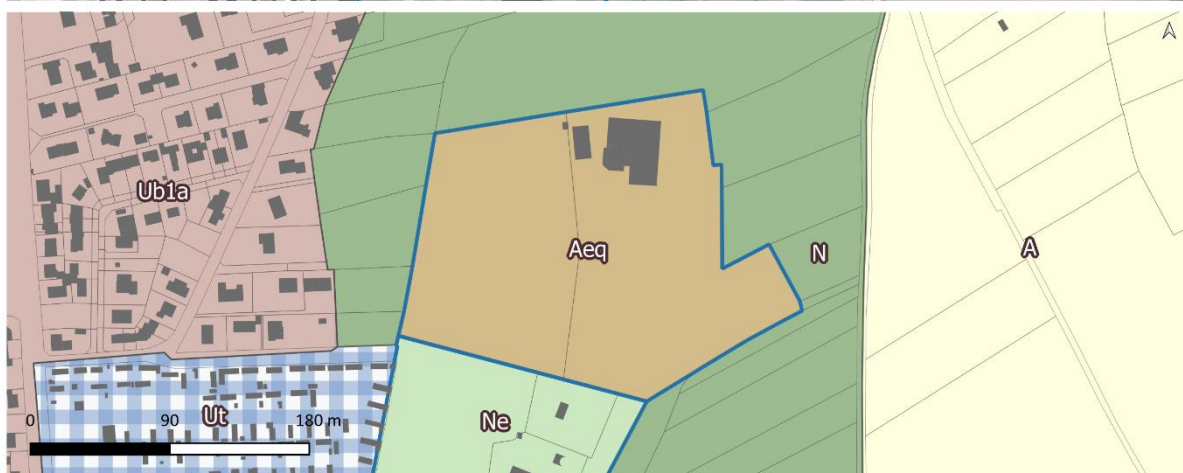
Présentation de chaque STECAL Aeq

Zone	Commune	Destination	N° STECAL	Surf m ²	Surf ha
Aeq	DONVILLE-LES-BAINS	Centre equestre	2	4081	0,408



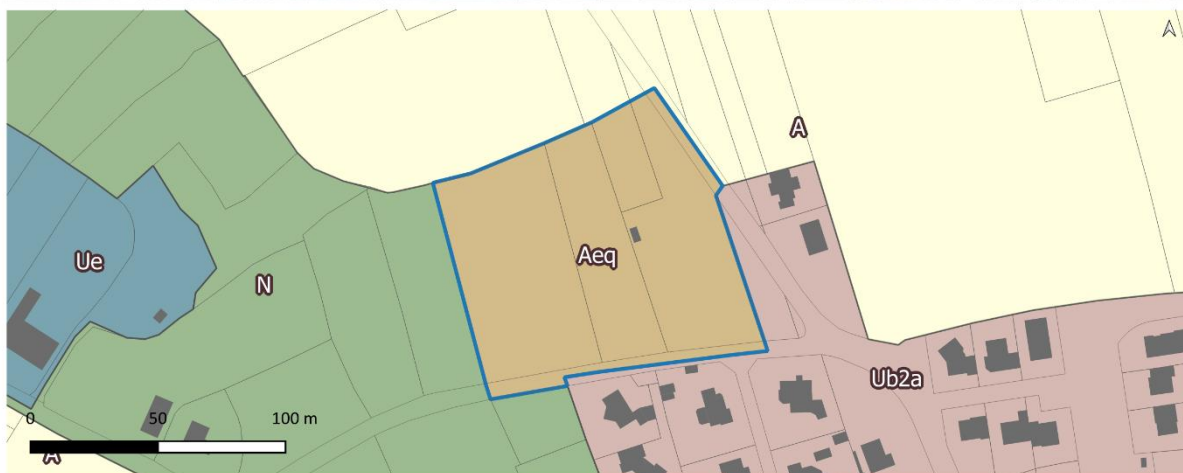
Impact sur les milieux agricoles ou naturels	La zone a été délimitée en fonction de l'activité existante sur ce secteur. Répartie sur deux communes, elle comprend les espaces déjà artificialisés (sur ce STECAL, le parcours d'obstacle pour l'activité équestre), elle ne comprend pas d'incidences sur les espaces agricoles, naturels ou forestiers.
---	--

Zone	Commune	Destination	N° STECAL	Surf m²	Surf ha
Aeq	SAINT-PAIR-SUR-MER	Centre equestre	3	35047	3,505



Impact sur les milieux agricoles ou naturels	La zone a été définie autour de l'activité équestre déjà implantée sur le secteur. Elle se limite aux terrains utilisés dans ce cadre, sans empiéter sur les espaces agricoles, naturels ou forestiers.
---	---

Zone	Commune	Destination	N° STECAL	Surf m²	Surf ha
Aeq	YQUELON	Centre equestre	4	10191	1,019



Impact sur les milieux agricoles ou naturels	La zone a été délimitée en cohérence avec l'implantation actuelle de l'activité équestre sur le secteur. Elle intègre exclusivement les emprises déjà affectées à cette activité, sans empiéter sur les zones agricoles, naturelles ou forestières.
---	---

Zone	Commune	Destination	N° STECAL	Surf m²	Surf ha
Aeq	SAINT-PLANCHERS	Centre equestre	5	5610	0,561



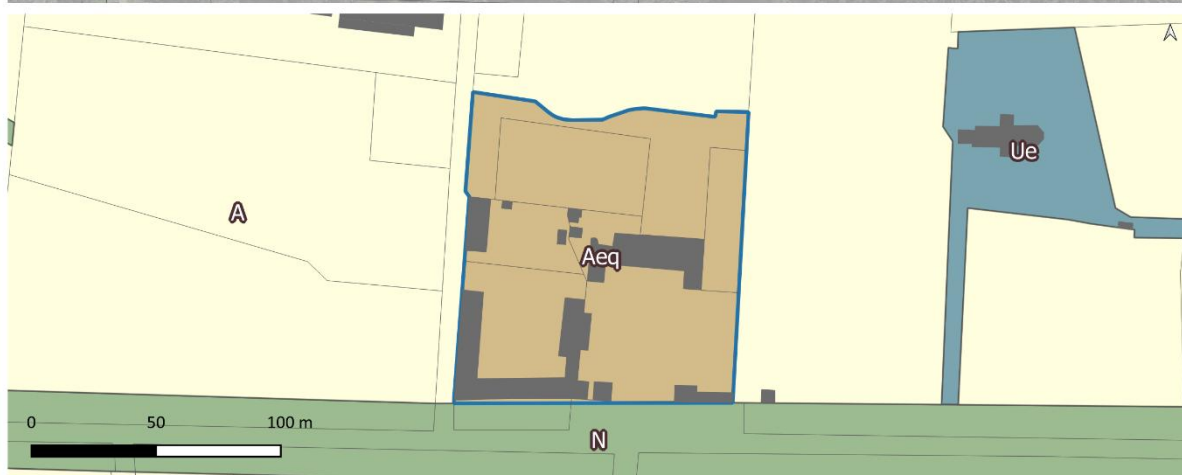
Impact sur les milieux agricoles ou naturels	Le périmètre défini correspond strictement aux terrains utilisés dans le cadre de l'activité équestre en place. Cette approche garantit l'absence d'impact sur les espaces agricoles, naturels ou forestiers adjacents.
---	---

Zone	Commune	Destination	N° STECAL	Surf m²	Surf ha
Aeq	LONGUEVILLE	Centre equestre	6	15632	1,563



Impact sur les milieux agricoles ou naturels	Le périmètre du STECAL a été défini en cohérence avec l'implantation existante d'une activité équestre durablement établie sur le secteur. Il intègre uniquement les parcelles déjà artificialisées ou nécessaires à l'activité, sans extension sur des espaces agricoles, naturels ou forestiers, conformément aux exigences de limitation de la consommation foncière.
---	--

Zone	Commune	Destination	N° STECAL	Surf m²	Surf ha
Aeq	EQUILLY	Centre equestre	7	13076	1,308



Impact sur les milieux agricoles ou naturels	Le secteur proposé au classement en STECAL intègre uniquement les surfaces déjà affectées à une activité équestre installée de manière pérenne. Aucune atteinte aux espaces agricoles, naturels ou forestiers n'est induite par cette délimitation.
---	---

Zone	Commune	Destination	N° STECAL	Surf m²	Surf ha
Aeq	SAINT-PAIR-SUR-MER	Centre equestre	8	16786	1,679



Impact sur les milieux agricoles ou naturels	Le présent STECAL est justifié par la présence avérée d'une activité équestre. Son périmètre a été volontairement restreint aux zones déjà artificialisées, afin de garantir la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, conformément au cadre réglementaire en vigueur.
---	---

Zone	Commune	Destination	N° STECAL	Surf m²	Surf ha
Aeq	BREVILLE-SUR-MER	Centre equestre	9	25889	2,589



Impact sur les milieux agricoles ou naturels	Le périmètre retenu vise à encadrer une activité équestre existante, implantée de manière stable. Il se limite aux espaces nécessaires à son fonctionnement, déjà aménagés, sans générer d'impact sur les espaces naturels, agricoles ou forestiers environnants.
---	---

Zone	Commune	Destination	N° STECAL	Surf m²	Surf ha
Aeq	LA LUCERNE-D'OUTREMER	Centre equestre	10	5440	0,544



Impact sur les milieux agricoles ou naturels	Ce STECAL a été délimité de manière à intégrer exclusivement les surfaces directement liées à une activité équestre en place. Aucun élargissement ne porte sur des terrains non artificialisés, assurant ainsi le respect des objectifs de maîtrise de l'urbanisation.
---	--

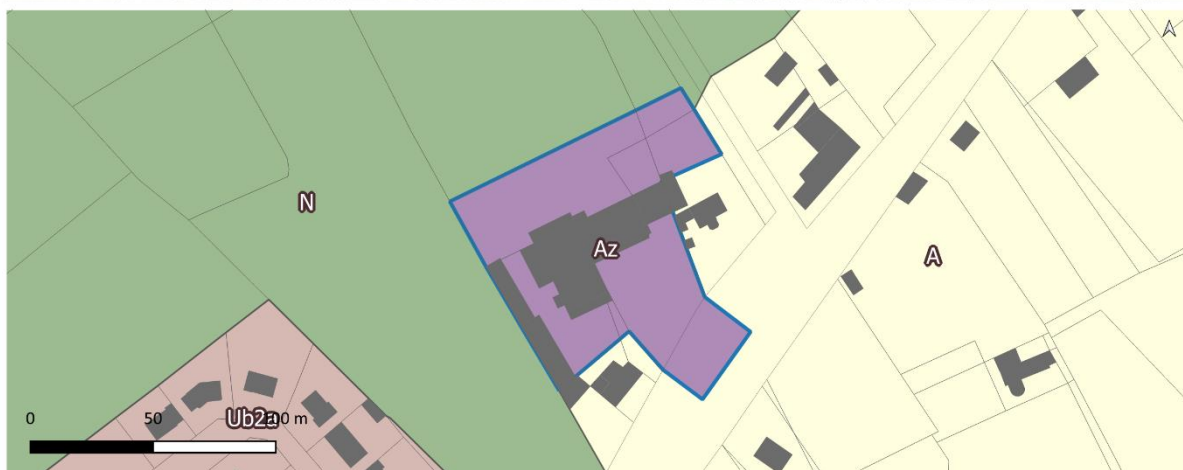
Zone Az – Activité économique en zone agricole

Règles générales

Destination de la zone	La zone Az représente une activité économique présente en milieu agricole. Au sein de cette zone, les exploitations agricoles sont autorisées sans condition, les logements [extension, annexes] sont autorisés à condition de respecter les règles concernant l'emprise au sol, l'artisanat et le commerce de détail, l'industrie, les bureaux ainsi que les activités de service avec accueil d'une clientèle sont autorisés à condition de respecter concernant l'emprise au sol de la future extension. Comme pour l'ensemble des zones [hors Ap], les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés avec condition pour permettre les constructions utilisées par des services publics ou d'intérêt collectif pour des activités techniques, logistiques, industrielles ou d'exploitation.
Densité/ Emprise au sol	Extension au logement : Différenciation en fonction de la proximité avec le littoral et en fonction de l'emprise actuelle de la construction existante à la date d'approbation du PLUi. Extension pour une activité économique : Ne pas dépasser 100 m² d'emprise au sol* totale après extension. Annexes au logement : pour les communes non littorales, les nouvelles annexes ou extension d'annexe existante sont autorisées si elles présentent une surface totale d'emprise au sol* de 50 m² maximum, par unité foncière*.
Hauteur maximale	Construction à vocation de logement : La hauteur des constructions d'habitation ne doit pas excéder 4,50 mètres à l'égout de toiture et maximum 7 m au faitage. La hauteur des annexes ne doit pas excéder 4,5 mètres au point le plus haut. Construction à vocation économique : La hauteur au point le plus haut est limitée à 8 m.

Présentation de chaque STECAL Az

Zone	Commune	Destination	N° STECAL	Surf m²	Surf ha
Az	LA HAYE-PESNEL	Activité économique en zone agricole	11	8193	0,819



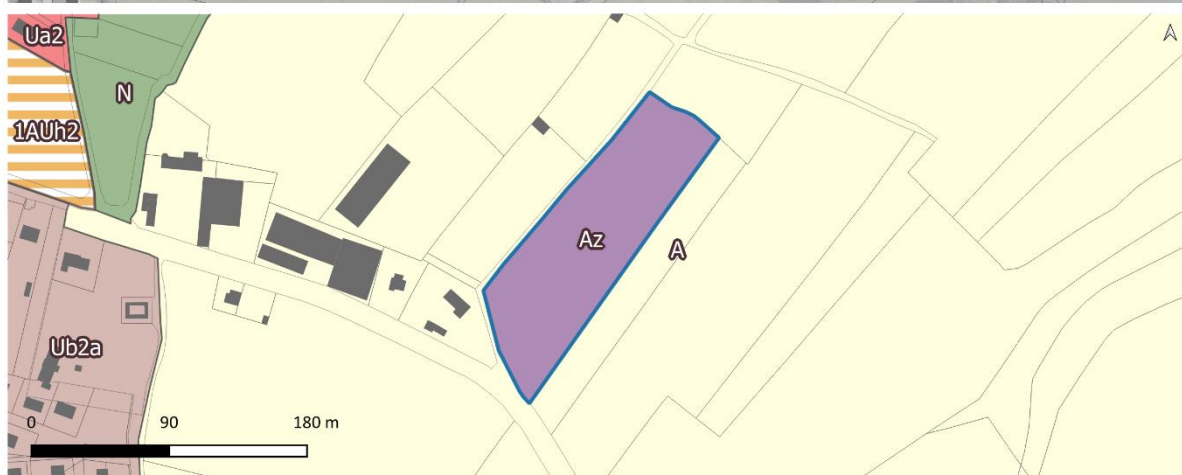
Impact sur les milieux agricoles ou naturels	La délimitation de la zone repose sur la présence d'une activité économique préexistante, en l'occurrence l'entreprise de construction située à l'angle de l'avenue Ernest Corbin et de la route du Logis. Le périmètre retenu se limite aux surfaces déjà artificialisées, sans incidence sur les espaces agricoles, naturels ou forestiers.
---	---

Zone	Commune	Destination	N° STECAL	Surf m²	Surf ha
Az	SAINT-PIERRE-LANGERS	Activité économique en zone agricole	12	1322	0,132



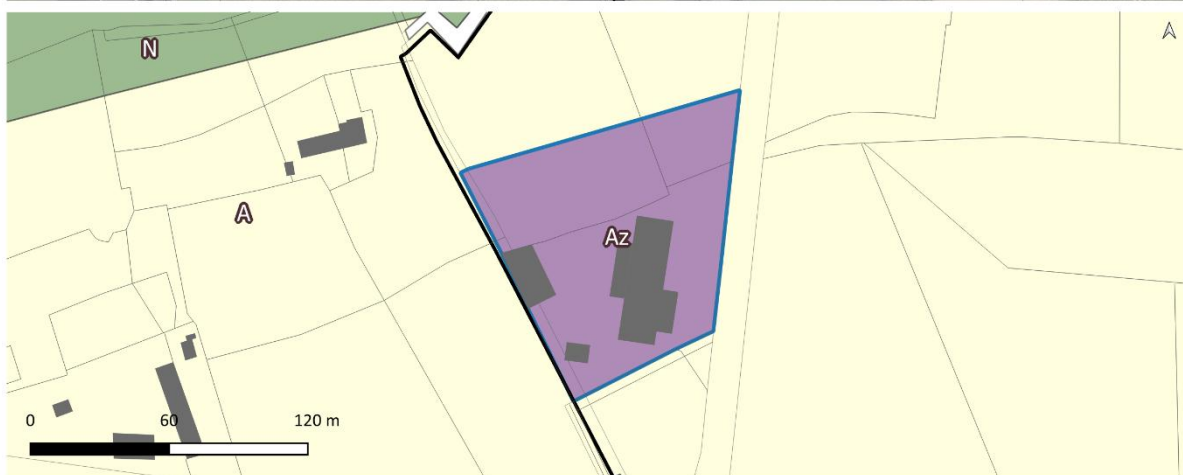
Impact sur les milieux agricoles ou naturels	Cette activité économique correspond à un menuisier implanté en dehors des pôles urbains, occupant des emprises déjà artificialisées en milieu rural. Le STECAL proposé permet de l'encadrer réglementairement sans engendrer de nouvelle artificialisation ni compromettre les fonctions agricoles, naturelles ou forestières du territoire.
---	---

Zone	Commune	Destination	N° STECAL	Surf m²	Surf ha
Az	CERENCES	Activité économique en zone agricole	13	12016	1,202



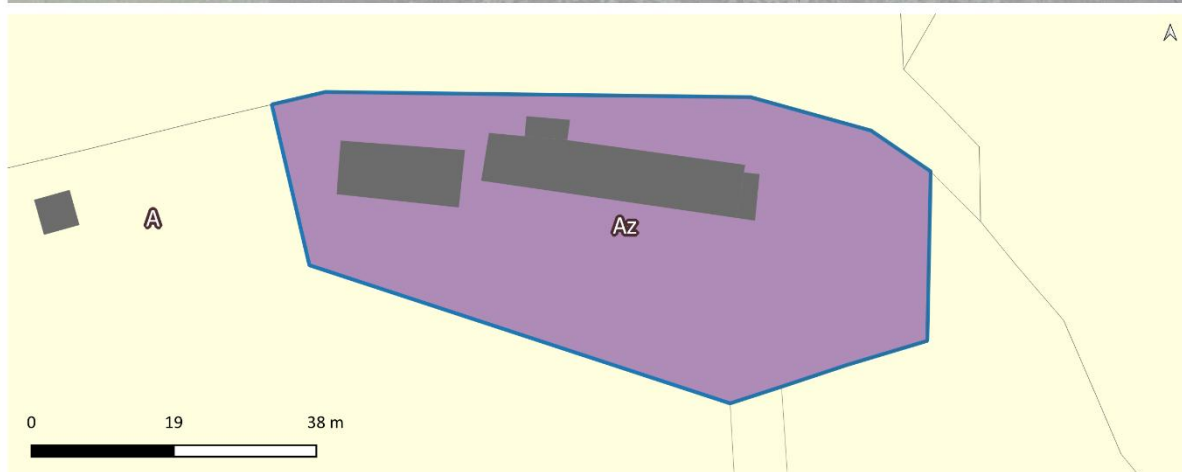
Impact sur les milieux agricoles ou naturels	La délimitation de la zone en STECAL repose sur la présence d'une activité économique déjà bien établie dans le secteur rural. Cette zone inclut uniquement les espaces artificialisés existants, sans empiéter sur les terres agricoles, naturelles ou forestières avoisinantes.
---	---

Zone	Commune	Destination	N° STECAL	Surf m²	Surf ha
Az	BEAUCHAMPS	Activité économique en zone agricole	14	9840	0,984



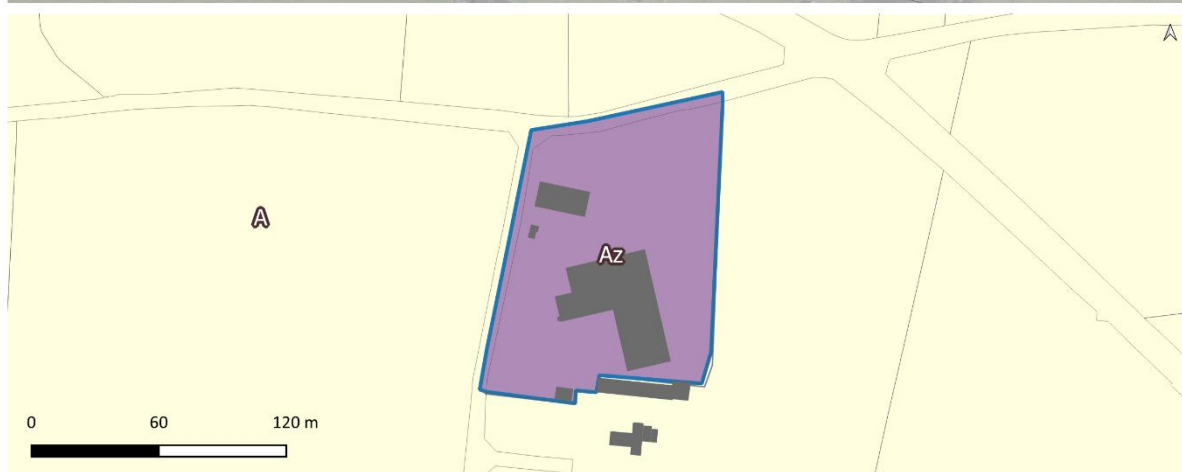
Impact sur les milieux agricoles ou naturels	La zone délimitée en STECAL a été définie en fonction d'une activité économique [commerce et réparation d'engins agricoles] durablement implantée en milieu rural. Elle se limite aux surfaces déjà urbanisées et aménagées, garantissant ainsi aucune perturbation des espaces agricoles, naturels ou forestiers.
---	--

Zone	Commune	Destination	N° STECAL	Surf m²	Surf ha
Az	LA MEURDRAQUIERE	Activité économique en zone agricole	15	2731	0,273



Impact sur les milieux agricoles ou naturels	Le périmètre de la zone en STECAL est directement lié à l'implantation d'une activité économique déjà présente sur le terrain. Il comprend uniquement les espaces artificialisés, sans affecter les zones agricoles, naturelles ou forestières alentours.
---	---

Zone	Commune	Destination	N° STECAL	Surf m²	Surf ha
Az	LA LUCERNE-D'OUTREMER	Activité économique en zone agricole	16	12754	1,275



Impact sur les milieux agricoles ou naturels	Comme visuellement identifiable sur la cartographie, la zone délimitée pour l'activité économique (logistique et transport routier) en campagne se conforme à une occupation du sol déjà réalisée. Elle englobe uniquement les terrains déjà artificialisés (parking, bâtiments existants), sans interférer avec les espaces agricoles ou naturels voisins.
---	---

Zone	Commune	Destination	N° STECAL	Surf m²	Surf ha
Az	YQUELON	Activité économique en zone agricole	17	4838	0,484



Impact sur les milieux agricoles ou naturels	Le secteur identifié en STECAL correspond à une activité économique préexistante [maraicher] sur des terres déjà artificialisées. Aucune expansion n'est envisagée au-delà de ces espaces, afin de préserver les milieux agricoles, naturels ou forestiers.
---	---

Zone	Commune	Destination	N° STECAL	Surf m²	Surf ha
Az	CERENCES	Activité économique en zone agricole	18	3688	0,369



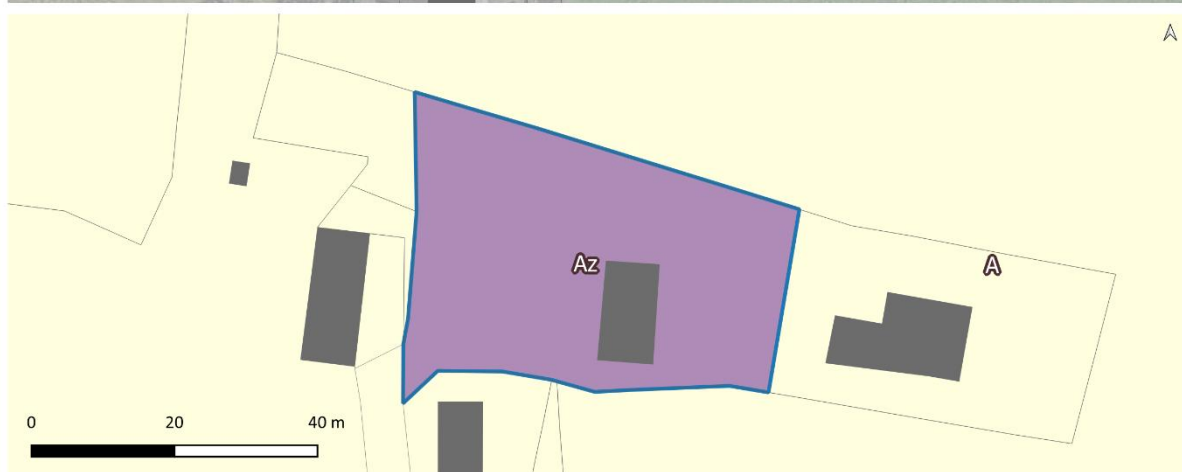
Impact sur les milieux agricoles ou naturels	La délimitation de la zone se base sur une activité économique déjà implantée sur le secteur. Elle inclut uniquement les espaces déjà artificialisés, garantissant ainsi qu'aucune nouvelle occupation ne porte sur des zones agricoles, naturelles ou forestières.
---	---

Zone	Commune	Destination	N° STECAL	Surf m²	Surf ha
Az	SAINT-PAIR-SUR-MER	Activité économique en zone agricole	19	3716	0,372



Impact sur les milieux agricoles ou naturels	Le périmètre du STECAL a été déterminé en fonction d'une activité économique préexistante, un menuisier, en limitant l'emprise aux zones déjà artificialisées [bâtiments existants]. Cette délimitation évite tout impact sur les espaces agricoles, naturels ou forestiers voisins.
---	--

Zone	Commune	Destination	N° STECAL	Surf m²	Surf ha
Az	LA MEURDRAQUIERE	Activité économique en zone agricole	20	1721	0,172



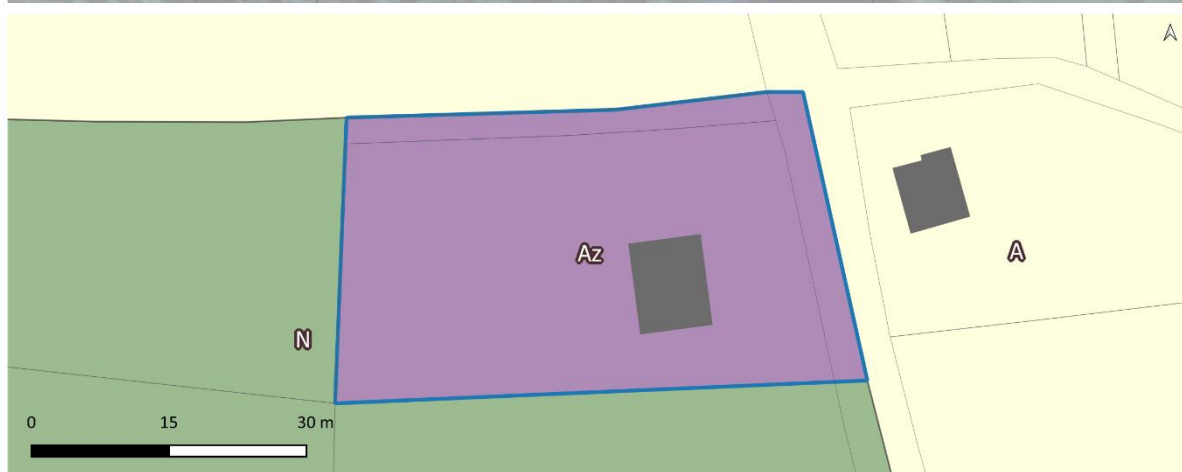
Impact sur les milieux agricoles ou naturels	La zone proposée pour l'activité économique se limite aux espaces déjà urbanisés, en cohérence avec une activité existante sur le secteur. Elle ne génère aucune artificialisation supplémentaire et ne perturbe pas les espaces agricoles, naturels ou forestiers.
---	---

Zone	Commune	Destination	N° STECAL	Surf m²	Surf ha
Az	EQUILLY	Activité économique en zone agricole	21	2348	0,235



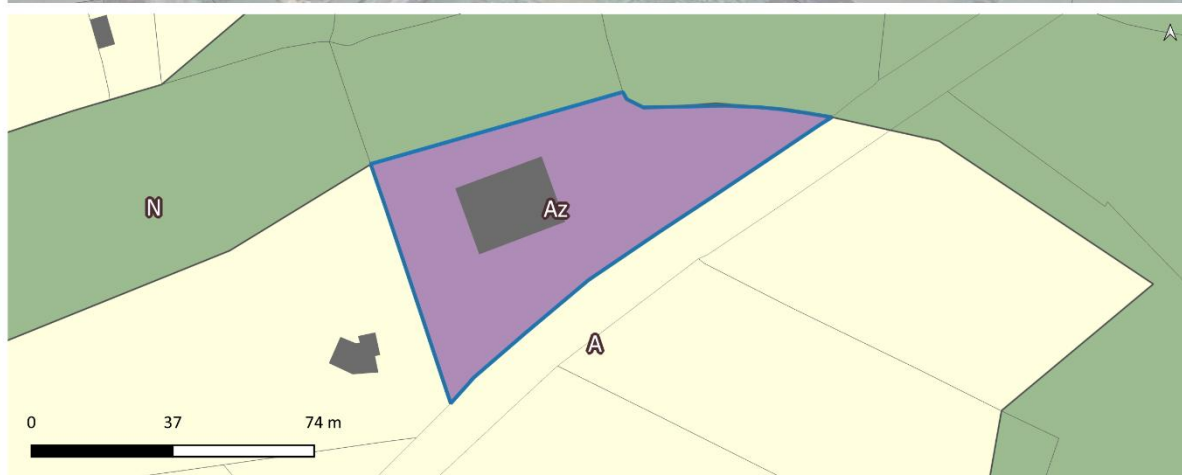
Impact sur les milieux agricoles ou naturels	La zone a été délimitée en prenant en compte l'implantation d'une activité économique durablement installée. Le périmètre comprend uniquement les terrains déjà artificialisés, sans extension vers des espaces agricoles, naturels ou forestiers.
---	--

Zone	Commune	Destination	N° STECAL	Surf m²	Surf ha
Az	SAINT-PIERRE-LANGERS	Activité économique en zone agricole	22	1681	0,168



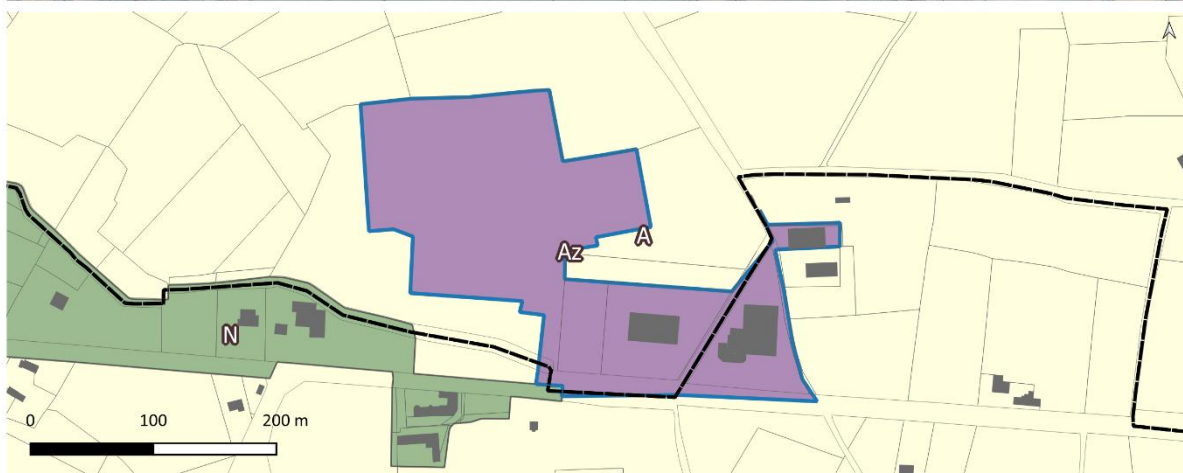
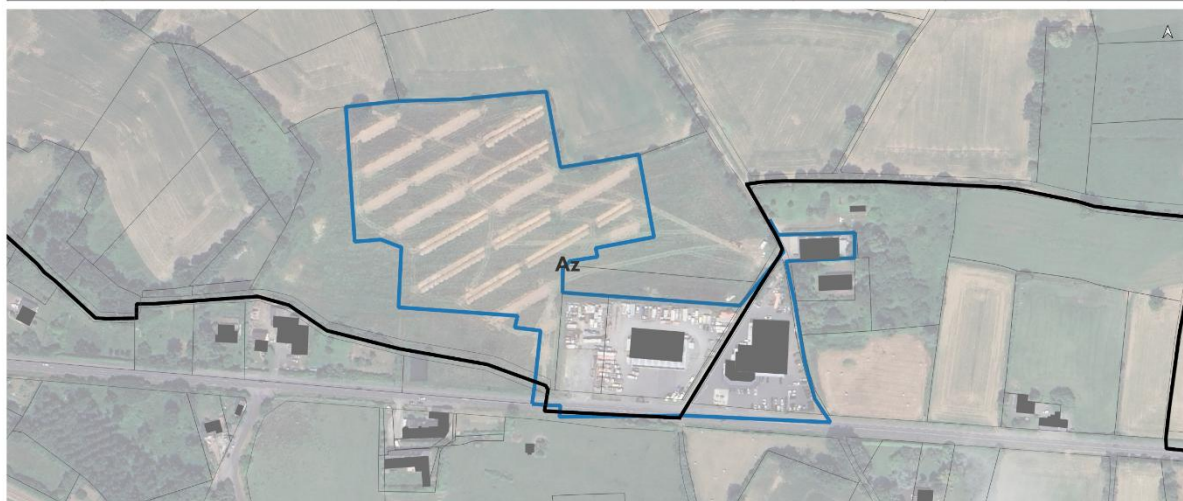
Impact sur les milieux agricoles ou naturels	Le STECAL est délimité autour d'une activité économique en place. Il inclut uniquement les surfaces déjà artificialisées, sans générer d'impacts sur les zones agricoles, naturelles ou forestières alentour.
---	---

Zone	Commune	Destination	N° STECAL	Surf m²	Surf ha
Az	LA LUCERNE-D'OUTREMER	Activité économique en zone agricole	23	4300	0,43



Impact sur les milieux agricoles ou naturels	L'implantation de l'activité économique dans le secteur est contenue dans un périmètre strictement limité aux espaces déjà urbanisés. Aucune extension ne concerne des zones agricoles ou naturelles, assurant ainsi la protection de ces espaces.
---	--

Zone	Commune	Destination	N° STECAL	Surf m²	Surf ha
Az	SAINT-PLANCHERS SAINT-JEAN-DES-CHAMPS	Activité économique en zone agricole	24	48943	4,894



Impact sur les milieux agricoles ou naturels	L'implantation de l'activité économique [concessionnaire automobile] dans le secteur est contenue dans un périmètre strictement limité aux espaces déjà urbanisés. On peut remarquer que le STECAL inclut aucune extension ne concerne des zones agricoles ou naturelles, assurant ainsi la protection de ces espaces.
---	--

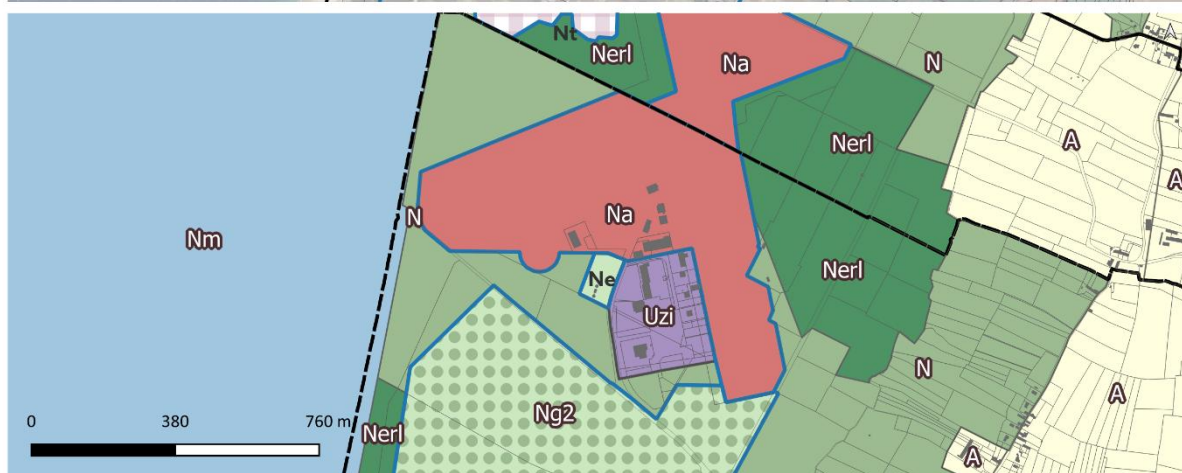
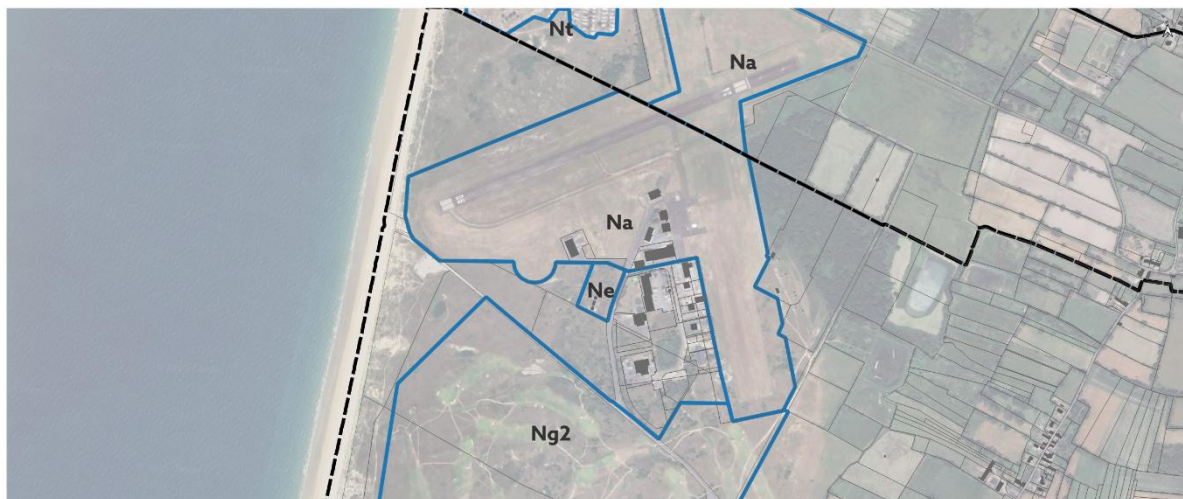
Zone Na - Aéroport

Règles générales

Destination de la zone	La zone Na correspond à un secteur naturel aéronautique, en l'occurrence l'aéroport présent sur le territoire. Cette zone autorise uniquement les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés avec condition pour permettre les constructions utilisées par des services publics ou d'intérêt collectif pour des activités techniques, logistiques, industrielles ou d'exploitation. Les aménagements et extensions des constructions liées à l'activité de l'aéroport sont autorisés.
Densité/Emprise au sol	Pas de règle définie sur ce secteur en matière d'emprise au sol.
Hauteur maximale	Pas de règle définie sur ce secteur en matière de hauteur.

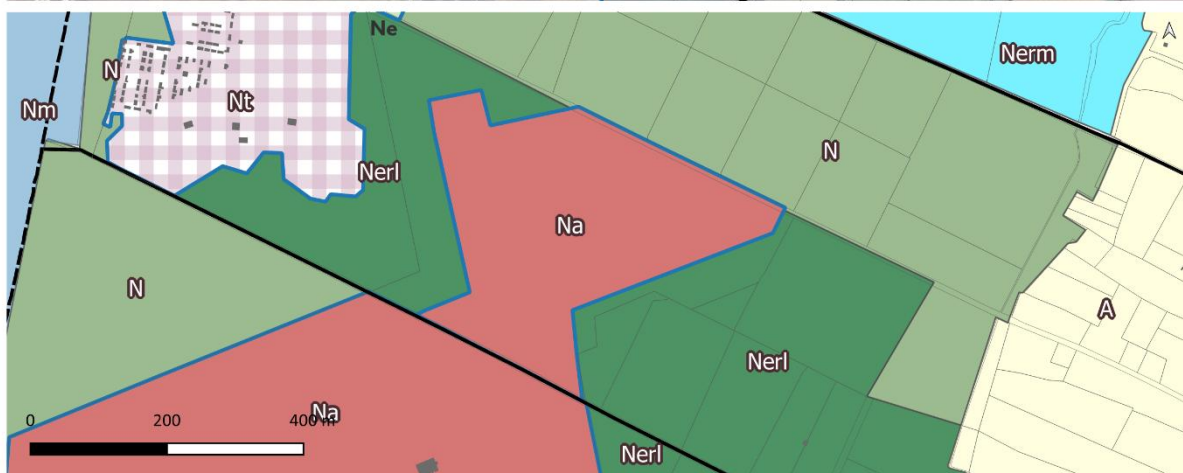
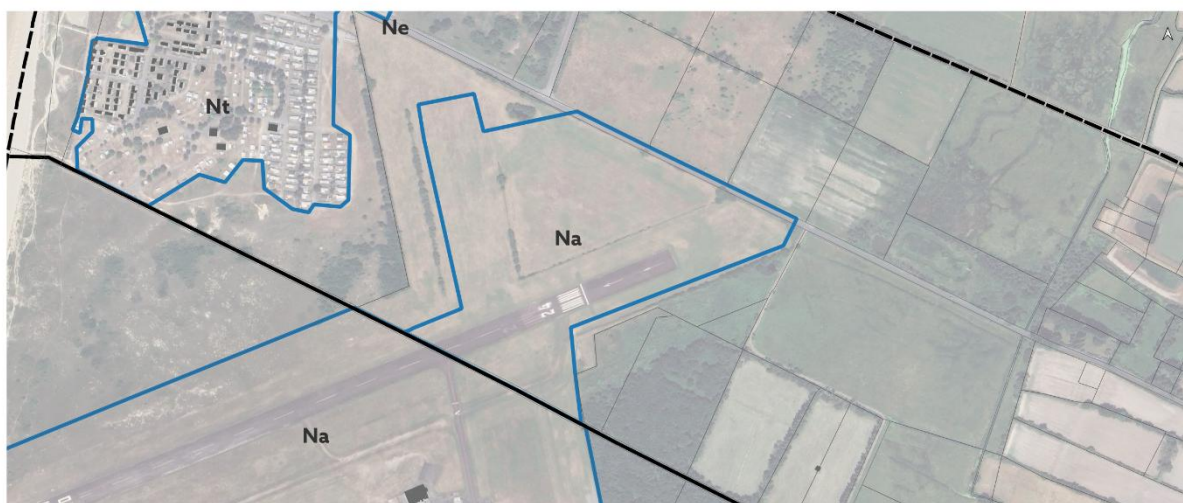
Présentation de chaque STECAL Na

Zone	Commune	Destination	N° STECAL	Surf m ²	Surf ha
Na	BREVILLE-SUR-MER	Aérodrome	25	352692	35,269



Impact sur les milieux agricoles ou naturels	La délimitation du périmètre de la zone en STECAL a été établie en fonction des installations de l'aérodrome existant sur ce secteur. Cette zone comprend uniquement les espaces déjà artificialisés, tels que les pistes et infrastructures annexes. Il est important de souligner que cette délimitation ne prévoit aucune extension de l'aérodrome, ni sur des terrains agricoles, naturels ou forestiers. Le choix de ce périmètre vise à garantir que l'activité de l'aérodrome soit pleinement encadrée, tout en préservant les milieux non urbanisés autour de la zone d'implantation, conformément aux principes de sobriété foncière et de protection des espaces sensibles. Ainsi, aucune artificialisation supplémentaire n'est envisagée, et la zone proposée se limite aux surfaces déjà occupées par l'aérodrome, minimisant ainsi les impacts sur l'environnement immédiat.
---	---

Zone	Commune	Destination	N° STECAL	Surf m²	Surf ha
Na	COUDEVILLE-SUR-MER	Aérodrome	26	120872	12,087



Impact sur les milieux agricoles ou naturels	La délimitation du périmètre de la zone en STECAL a été établie en fonction des installations de l'aérodrome existant sur ce secteur. Cette zone comprend uniquement les espaces déjà artificialisés, tels que les pistes et infrastructures annexes. Il est important de souligner que cette délimitation ne prévoit aucune extension de l'aérodrome, ni sur des terrains agricoles, naturels ou forestiers. Le choix de ce périmètre vise à garantir que l'activité de l'aérodrome soit pleinement encadrée, tout en préservant les milieux non urbanisés autour de la zone d'implantation, conformément aux principes de sobriété foncière et de protection des espaces sensibles. Ainsi, aucune artificialisation supplémentaire n'est envisagée, et la zone proposée se limite aux surfaces déjà occupées par l'aérodrome, minimisant ainsi les impacts sur l'environnement immédiat.
---	---

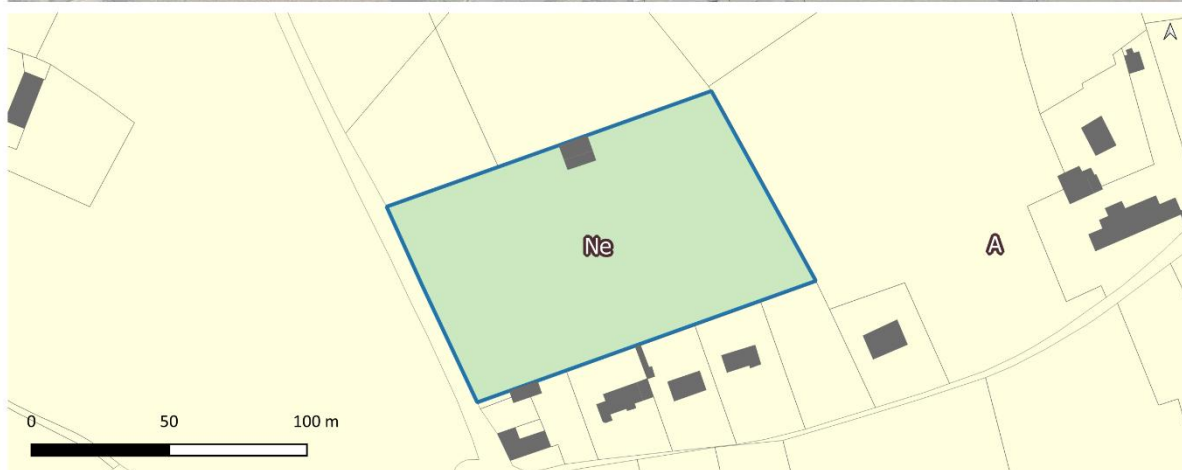
Zone Ne – Zone d'équipements

Règles générales

Destination de la zone	La zone Ne correspond à un secteur naturel réservé aux installations et constructions liés aux équipements publics d'intérêt général ou collectif. Cela peut être des équipements relatifs à l'assainissement, la gestion des déchets, la gestion des espaces de loisirs et de plein air, les équipements sportifs... Elle autorise l'ensemble des équipements d'intérêt collectif et services publics hors lieux de culte avec la seule condition de s'intégrer au sein de l'environnement avoisinant.
Densité/Emprise au sol	L'emprise au sol des constructions est limitée à 10% de l'unité foncière. Les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi sont autorisées, dont l'emprise au sol est limitée à 75 m ² supplémentaire
Hauteur maximale	La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres au faîtage.

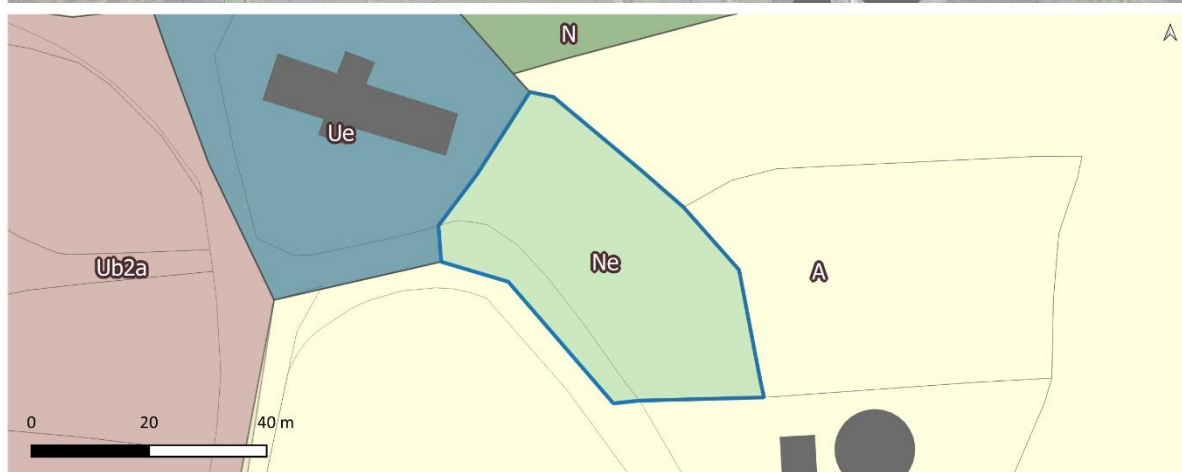
Présentation de chaque STECAL Ne

Zone	Commune	Destination	N° STECAL	Surf m ²	Surf ha
Ne	HUDIMESNIL	Equipements	27	9962	0,996



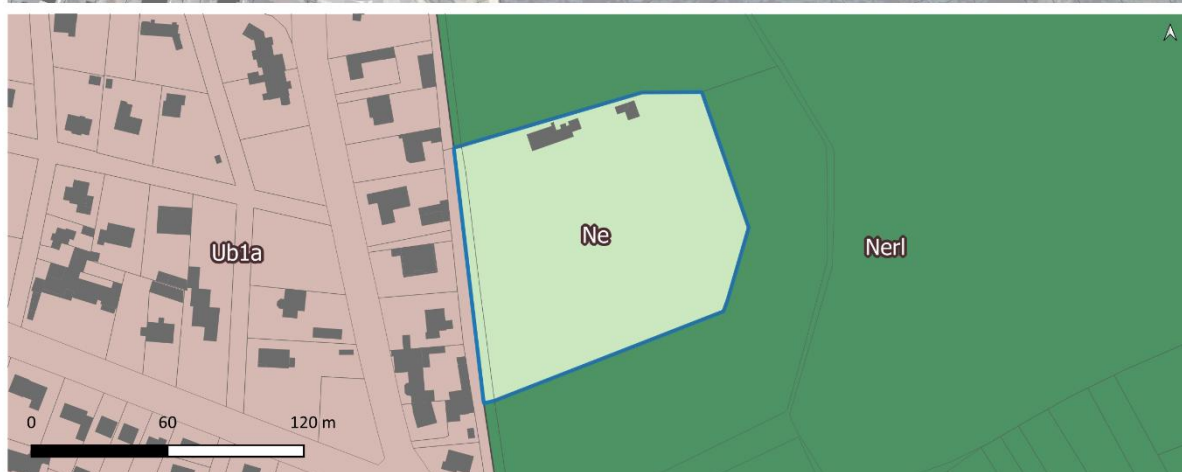
Impact sur les milieux agricoles ou naturels	La délimitation de la zone dans le cadre du STECAL a été réalisée en tenant compte des équipements déjà existants dans ce secteur (ici le terrain de football). Le périmètre retenu se limite strictement aux surfaces artificialisées, telles que les infrastructures et installations associées aux équipements. Il est important de noter que cette délimitation n'entraîne aucune extension de ces équipements vers des terrains agricoles, naturels ou forestiers. En effet, aucun aménagement n'est prévu au-delà des espaces déjà urbanisés, ce qui permet de préserver les zones sensibles environnantes. Cette approche garantit que l'activité des équipements n'aura pas d'impact sur la vocation agricole ou naturelle des terrains voisins, respectant ainsi les objectifs de protection des espaces non construits et la gestion durable du territoire.
---	--

Zone	Commune	Destination	N° STECAL	Surf m²	Surf ha
Ne	LA MOUCHE	Equipements	28	1642	0,164



Impact sur les milieux agricoles ou naturels	Le périmètre proposé pour les équipements est constitué uniquement des espaces déjà artificialisés. Cette délimitation permet d'assurer le maintien de l'activité sans extension sur des terres agricoles ou naturelles, garantissant ainsi une préservation des espaces sensibles.
---	---

Zone	Commune	Destination	N° STECAL	Surf m²	Surf ha
Ne	JULLOUVILLE	Equipements	29	12673	1,267



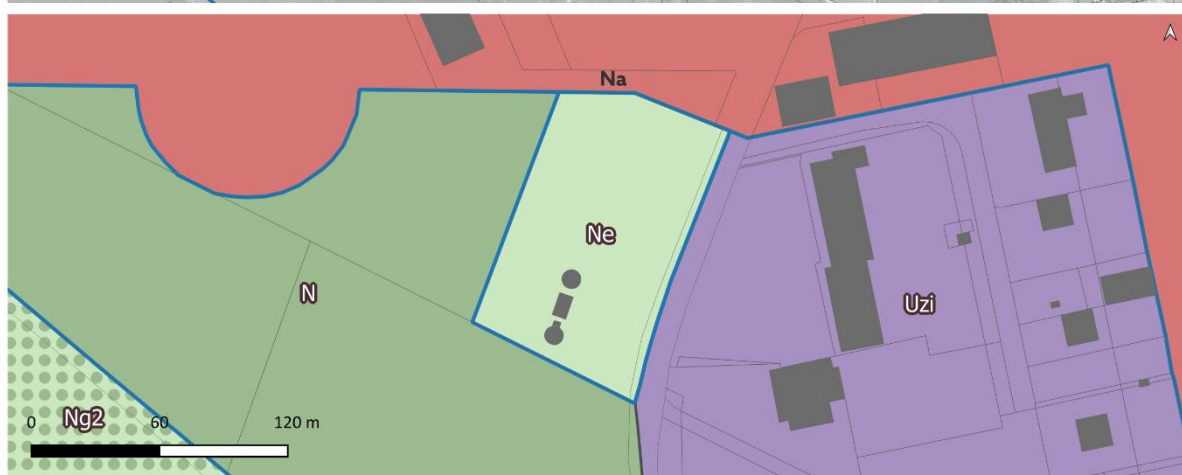
Impact sur les milieux agricoles ou naturels	Le périmètre de la zone a été défini en fonction des équipements déjà implantés sur ce secteur [terrains de tennis]. Il englobe exclusivement les espaces artificialisés, tels que les bâtiments, les infrastructures et les voies de circulation liées aux équipements. Cette délimitation vise à garantir que l'activité des équipements reste confinée dans les zones déjà urbanisées, sans extension dans des espaces agricoles, naturels ou forestiers. Aucun projet d'aménagement n'est envisagé dans les zones non urbanisées environnantes, permettant ainsi de préserver les milieux sensibles. Ce choix de délimitation est en parfaite conformité avec les principes de la gestion foncière durable et de la préservation des terres agricoles et naturelles adjacentes, tout en assurant le bon fonctionnement des équipements existants.
---	--

Zone	Commune	Destination	N° STECAL	Surf m²	Surf ha
Ne	JULLOUVILLE	Equipements	30	8167	0,817



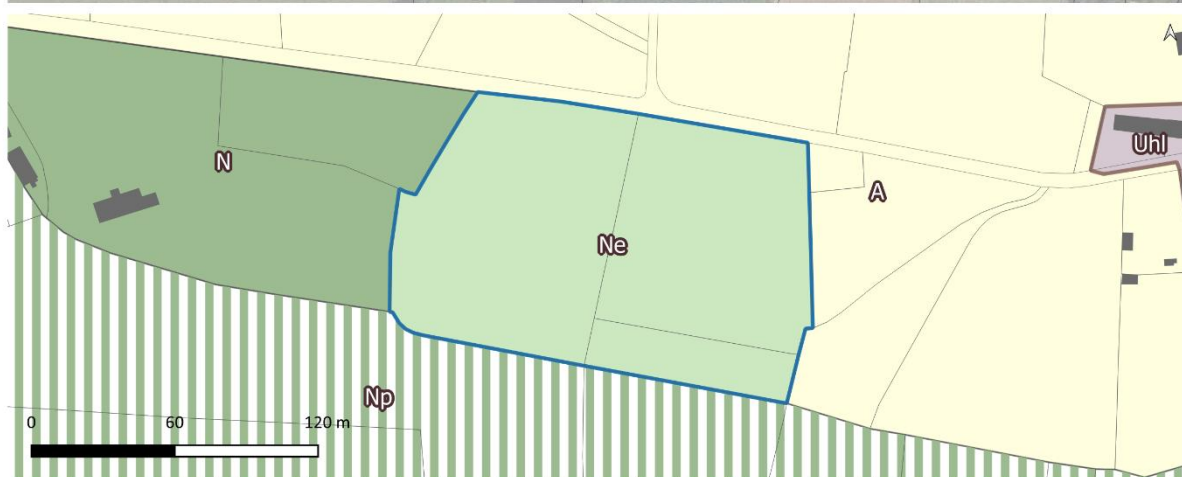
Impact sur les milieux agricoles ou naturels	La délimitation de la zone en STECAL correspond aux espaces artificialisés déjà occupés par les équipements [cimetière]. Aucune extension n'est envisagée dans des zones agricoles ou forestières, assurant ainsi que le projet n'entraîne pas d'impact sur ces milieux.
---	--

Zone	Commune	Destination	N° STECAL	Surf m²	Surf ha
Ne	BREVILLE-SUR-MER	Equipements	31	10462	1,046



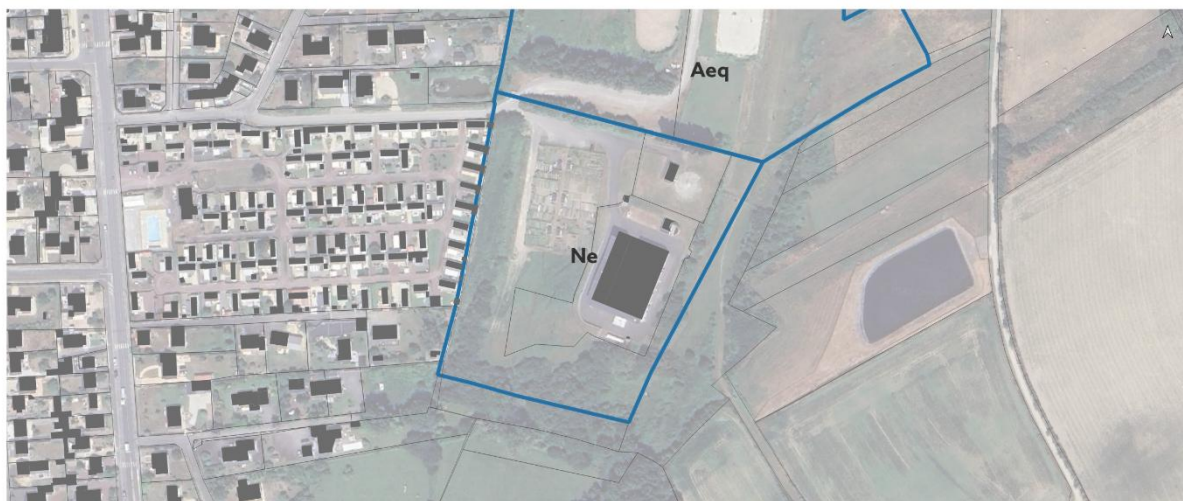
Impact sur les milieux agricoles ou naturels	La zone a été définie en tenant compte des équipements existants dans le secteur (station d'épuration). Elle englobe uniquement les terrains déjà artificialisés, sans empiéter sur des espaces agricoles, naturels ou forestiers, assurant ainsi une utilisation maîtrisée du foncier.
---	---

Zone	Commune	Destination	N° STECAL	Surf m²	Surf ha
Ne	CHAMPEAUX	Equipements	32	17721	1,772



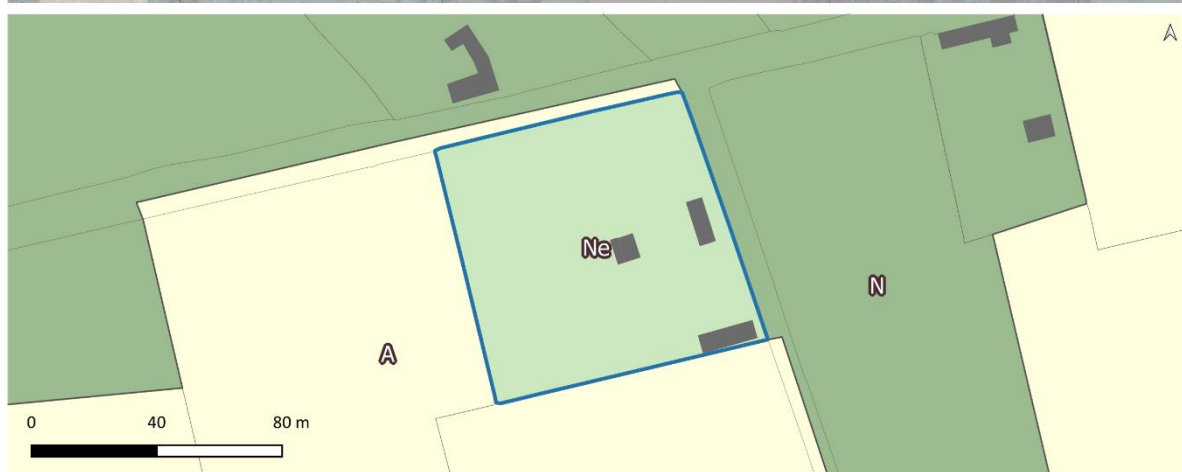
Impact sur les milieux agricoles ou naturels	Le périmètre du STECAL est basé sur la localisation des équipements déjà installés dans ce secteur. La zone couvre uniquement les surfaces artificialisées, et n'entraîne aucun impact sur les zones agricoles, naturelles ou forestières environnantes.
---	--

Zone	Commune	Destination	N° STECAL	Surf m²	Surf ha
Ne	SAINT-PAIR-SUR-MER	Equipements	33	24152	2,415



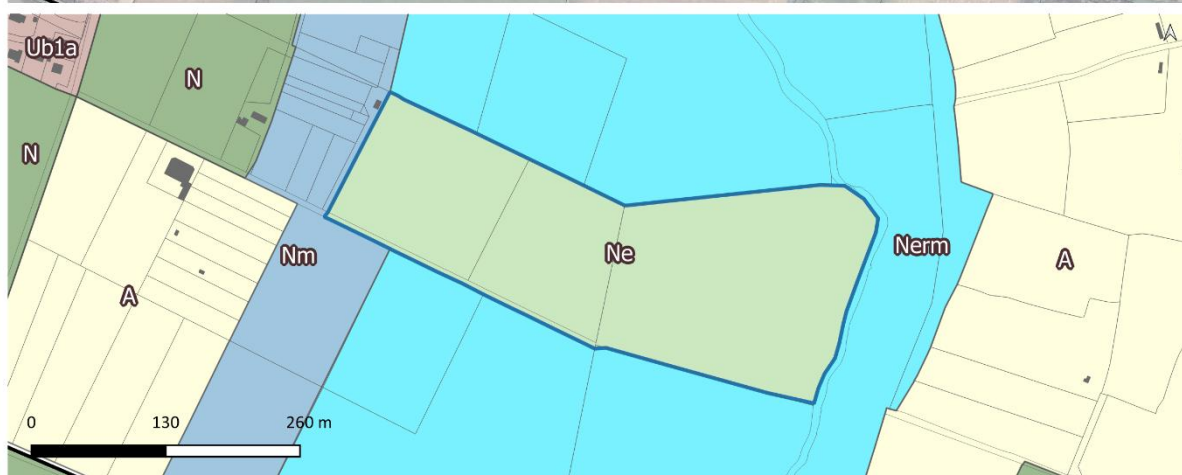
Impact sur les milieux agricoles ou naturels	La zone a été délimitée en prenant en compte les équipements existants dans le secteur [usine des eaux]. Elle comprend exclusivement les surfaces déjà urbanisées, sans modification ni extension dans des zones agricoles, naturelles ou forestières, afin de préserver l'équilibre du territoire.
---	---

Zone	Commune	Destination	N° STECAL	Surf m²	Surf ha
Ne	BREHAL	Equipements	34	7123	0,712



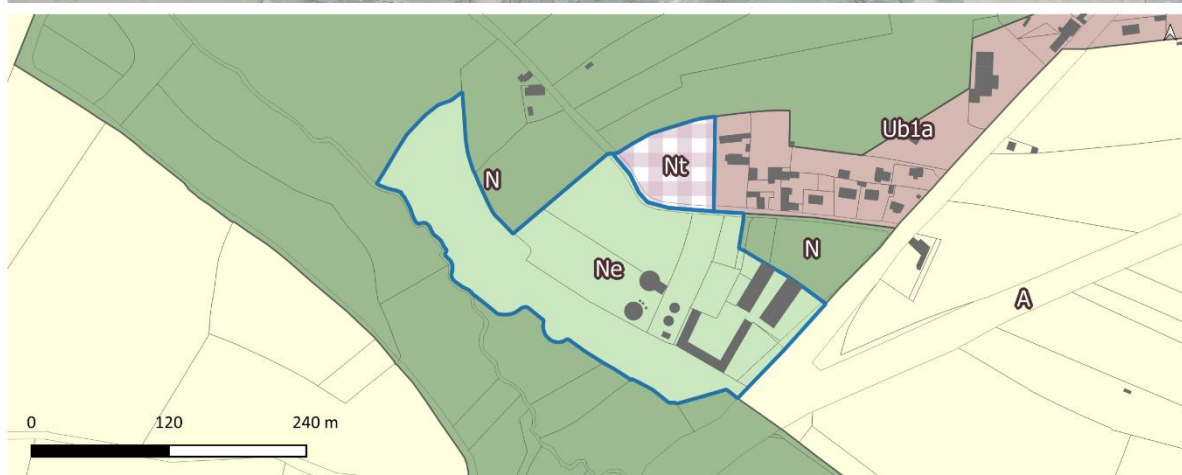
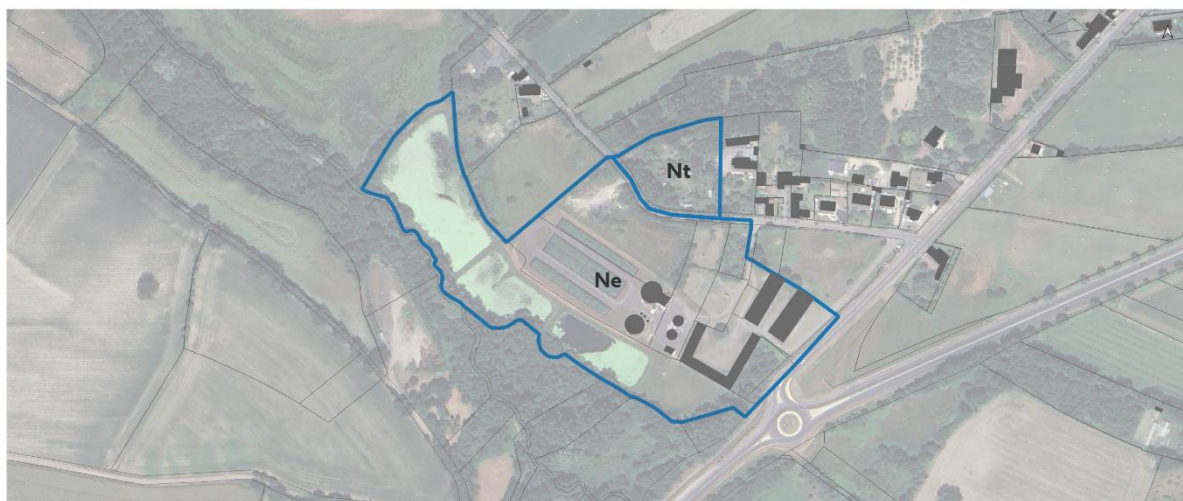
Impact sur les milieux agricoles ou naturels	La zone délimitée pour les équipements a été soigneusement définie en fonction de leur implantation actuelle sur ce secteur. Il s'agit de la zone de la déchetterie de Bréhal. Elle comprend uniquement les terrains déjà artificialisés, tels que ceux occupés par les infrastructures et installations nécessaires au bon fonctionnement des équipements. Cette délimitation assure que l'extension de ces équipements ne viendra pas empiéter sur des zones agricoles, naturelles ou forestières avoisinantes, permettant ainsi de préserver ces milieux sensibles. Aucun aménagement supplémentaire n'est prévu en dehors de la zone déjà urbanisée, dans le respect des principes de gestion durable du territoire. Cette approche permet de maintenir un équilibre entre le développement des équipements et la conservation des espaces naturels, garantissant ainsi une gestion du foncier qui préserve les fonctions écologiques des zones non urbanisées.
---	--

Zone	Commune	Destination	N° STECAL	Surf m²	Surf ha
Ne	BREHAL	Equipements	35	79192	7,919



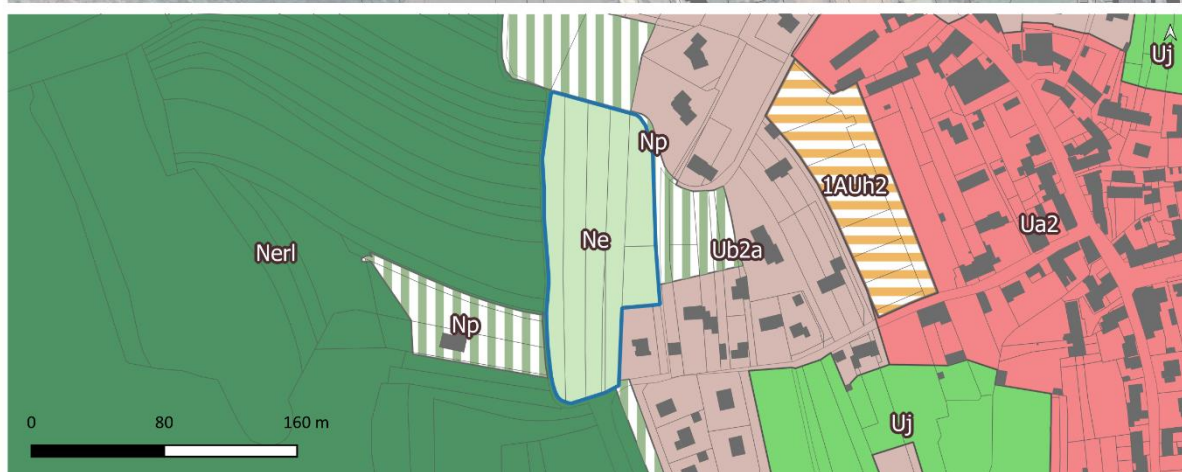
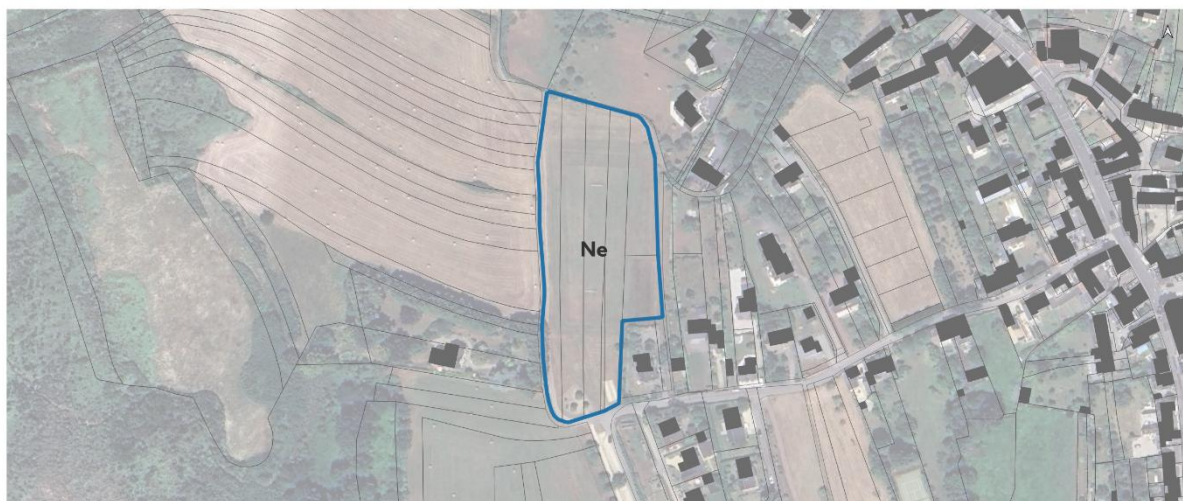
Impact sur les milieux agricoles ou naturels	La délimitation de la zone en STECAL correspond aux espaces artificialisés déjà occupés par les équipements. Aucune extension n'est envisagée dans des zones agricoles ou forestières, assurant ainsi que le projet n'entraîne pas d'impact sur ces milieux.
---	--

Zone	Commune	Destination	N° STECAL	Surf m²	Surf ha
Ne	BREHAL	Equipements	36	45098	4,510



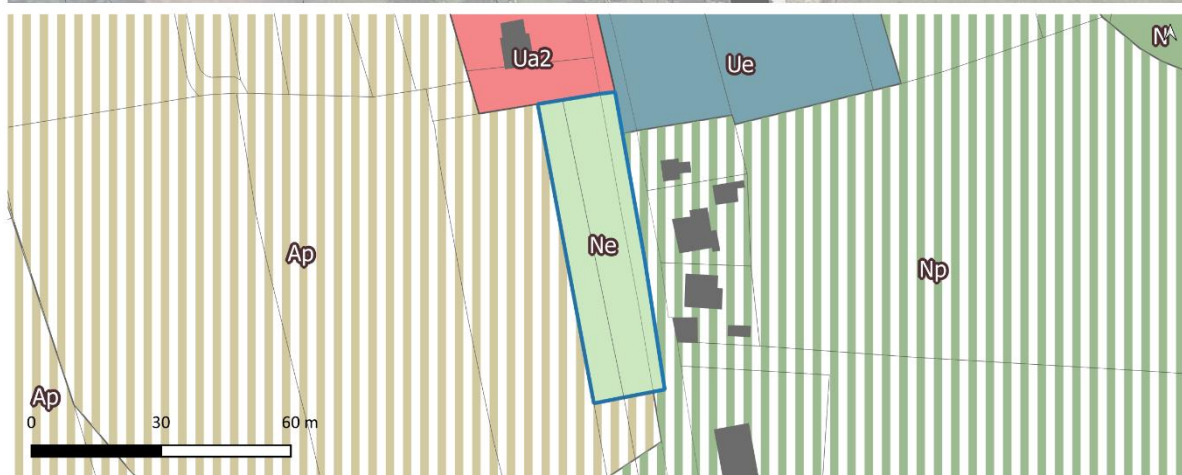
Impact sur les milieux agricoles ou naturels	La zone a été délimitée en fonction des équipements déjà présents dans ce secteur. Elle comprend exclusivement les terrains artificialisés, garantissant qu'aucune extension n'interfère avec les zones agricoles, naturelles ou forestières voisines.
---	--

Zone	Commune	Destination	N° STECAL	Surf m²	Surf ha
Ne	CAROLLES	Equipements	37	10233	1,023



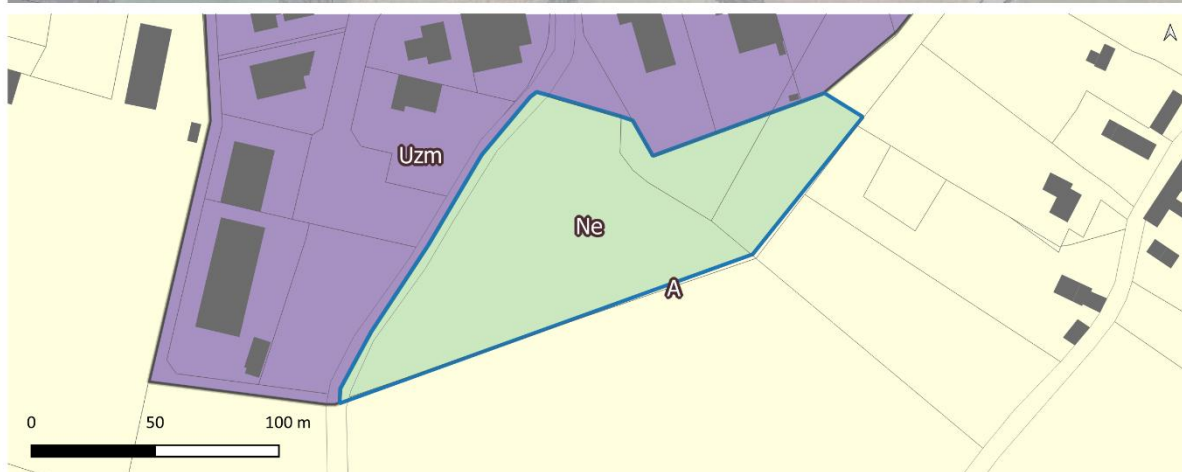
Impact sur les milieux agricoles ou naturels	Le périmètre de la zone a été défini en fonction des équipements existants. Il s'agit d'un espace de loisir à vocation sportive, incluant un terrain de football et quelques espaces de jeux en plein air. Il est constitué uniquement de surfaces artificialisées, et aucune extension n'est prévue dans des espaces agricoles, naturels ou forestiers, assurant ainsi la préservation de ces milieux.
---	--

Zone	Commune	Destination	N° STECAL	Surf m²	Surf ha
Ne	CHAMPEAUX	Equipements	38	1234	0,123



Impact sur les milieux agricoles ou naturels	La zone a été délimitée en fonction des activités présentes et des parcelles déjà viabilisées dans ce secteur. Elle inclut uniquement des espaces déjà artificialisés, ce qui n'entraîne pas d'impact potentiel sur les zones agricoles, naturelles ou forestières.
---	---

Zone	Commune	Destination	N° STECAL	Surf m²	Surf ha
Ne	SAINT-PAIR-SUR-MER	Equipements	39	11862	1,186



Impact sur les milieux agricoles ou naturels	La zone concernée par le STECAL correspond aux installations déjà présentes dans le secteur, des équipements de plein air. Elle inclut uniquement les espaces artificialisés et n'aura aucun impact sur les zones agricoles ou naturelles environnantes. Cet espace a surtout pour but de préserver le caractère naturel du secteur.
---	--

Zone	Commune	Destination	N° STECAL	Surf m²	Surf ha
Ne	COUDEVILLE-SUR-MER	Equipements	40	25861	2,586



Impact sur les milieux agricoles ou naturels	La zone délimitée pour les équipements a été soigneusement définie en fonction de leur implantation actuelle sur ce secteur. Elle comprend uniquement les terrains déjà artificialisés, tels que ceux occupés par les infrastructures et installations nécessaires au bon fonctionnement des équipements sportifs présents sur le secteur [vestiaire, terrain de football et terrain de tennis]. Elle comprend également quelques espaces de plein air aux abords des deux terrains. Cette délimitation assure que l'extension de ces équipements ne viendra pas empiéter sur des zones agricoles, naturelles ou forestières avoisinantes, permettant ainsi de préserver ces milieux sensibles. Aucun aménagement supplémentaire n'est prévu en dehors de la zone déjà urbanisée, dans le respect des principes de gestion durable du territoire. Cette approche permet de maintenir un équilibre entre le développement des équipements et la conservation des espaces naturels, garantissant ainsi une gestion du foncier qui préserve les fonctions écologiques des zones non urbanisées.
---	---

Zone	Commune	Destination	N° STECAL	Surf m²	Surf ha
Ne	SAINT-PIERRE-LANGERS	Equipements	41	8432	0,843



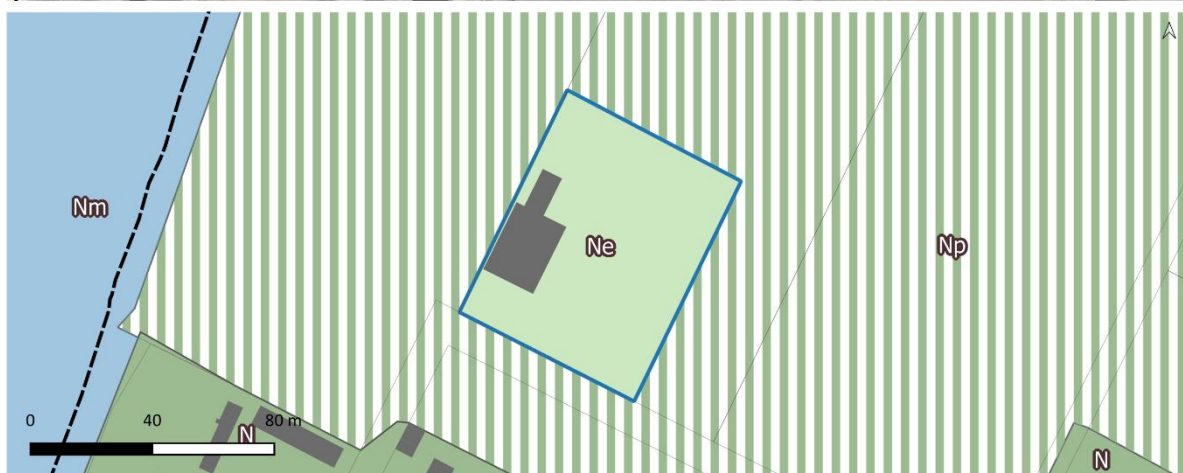
Impact sur les milieux agricoles ou naturels	La délimitation de la zone repose sur les équipements existants dans le secteur. Elle couvre uniquement les espaces déjà urbanisés et n'entraîne aucune extension sur des terres agricoles, naturelles ou forestières, préservant ainsi l'environnement voisin.
---	---

Zone	Commune	Destination	N° STECAL	Surf m²	Surf ha
Ne	DONVILLE-LES-BAINS	Equipements	42	2323	0,232



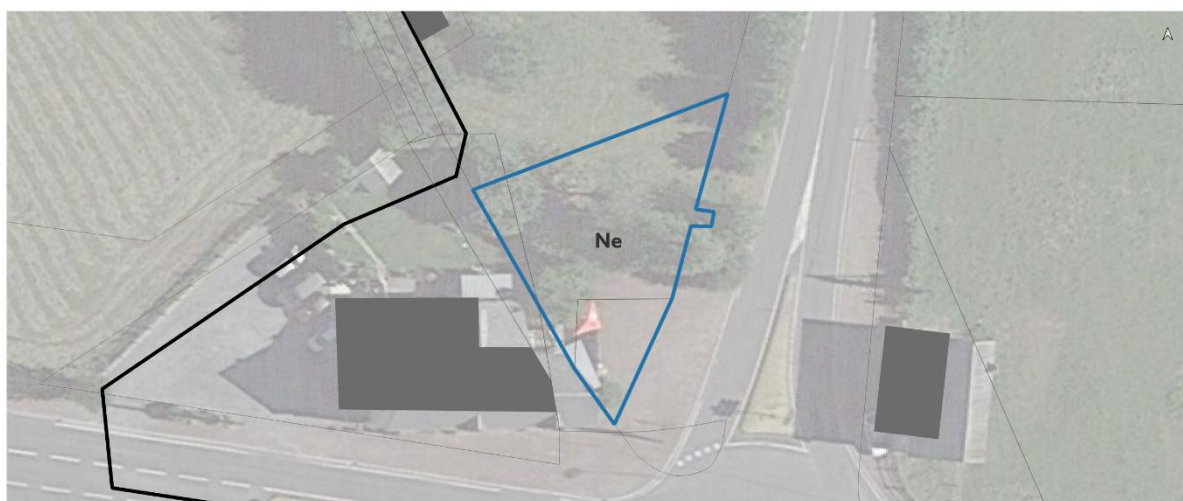
Impact sur les milieux agricoles ou naturels	Le périmètre a été défini sur la base des équipements existants, en se limitant aux surfaces déjà aménagées. Aucun empiètement sur les espaces agricoles, naturels ou forestiers n'est prévu.
---	---

Zone	Commune	Destination	N° STECAL	Surf m ²	Surf ha
Ne	DONVILLE-LES-BAINS	Equipements	43	5193	0,519



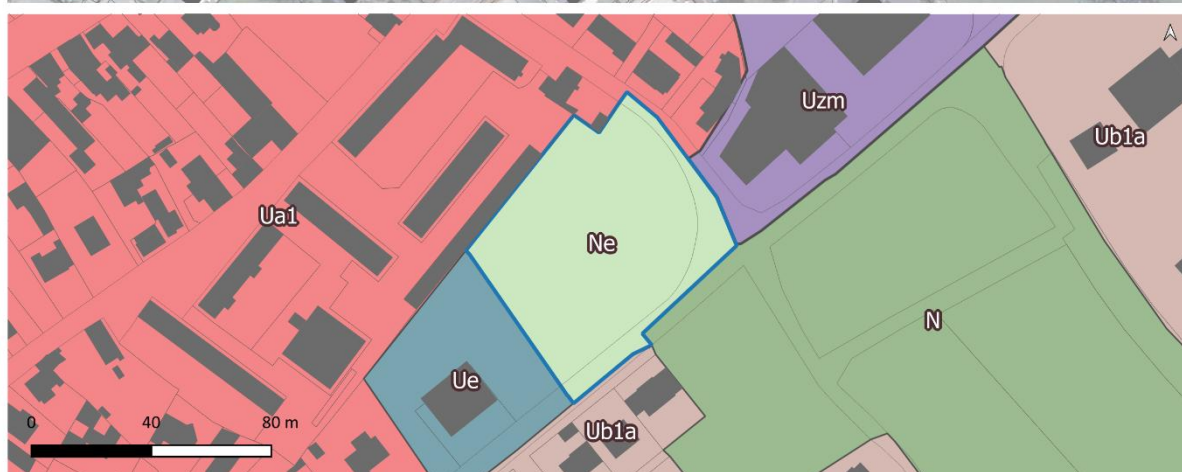
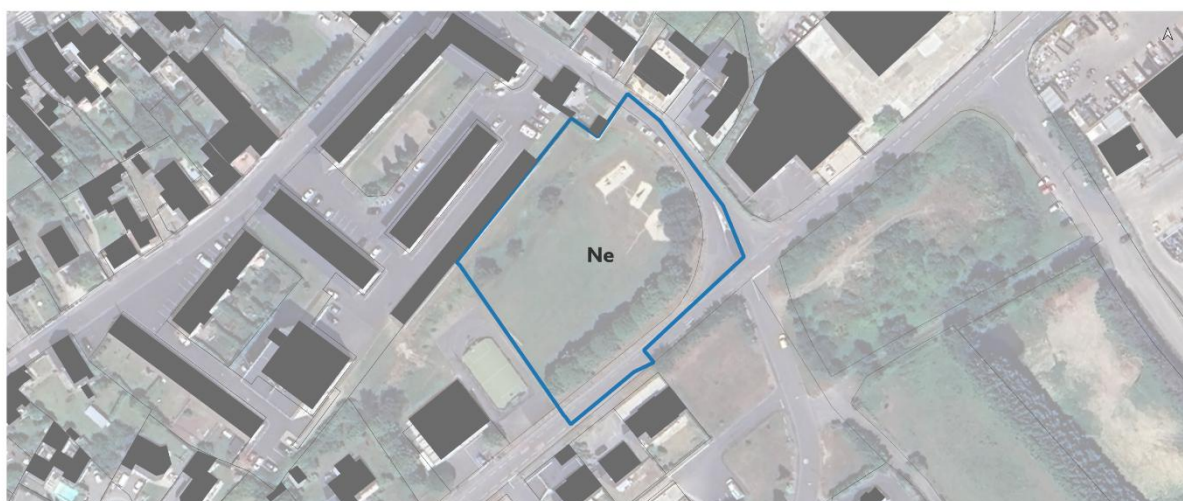
Impact sur les milieux agricoles ou naturels	Le périmètre a été défini sur la base de l'équipement existant, en se limitant aux surfaces déjà aménagées. Aucun empiètement sur les espaces agricoles, naturels ou forestiers n'est prévu.
---	--

Zone	Commune	Destination	N° STECAL	Surf m²	Surf ha
Ne	BEAUCHAMPS	Equipements	44	401	0,04



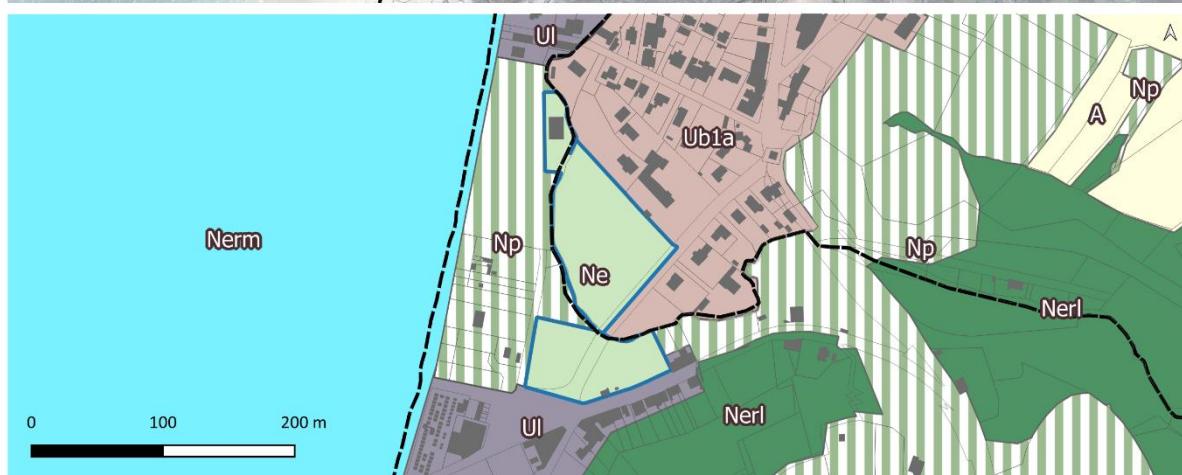
Impact sur les milieux agricoles ou naturels	La zone retenue correspond strictement aux emprises déjà artificialisées occupées par un parking voiture. Elle n'engage aucune extension vers les terrains agricoles ou naturels voisins.
---	---

Zone	Commune	Destination	N° STECAL	Surf m²	Surf ha
Ne	DONVILLE-LES-BAINS	Equipements	45	5056	0,506



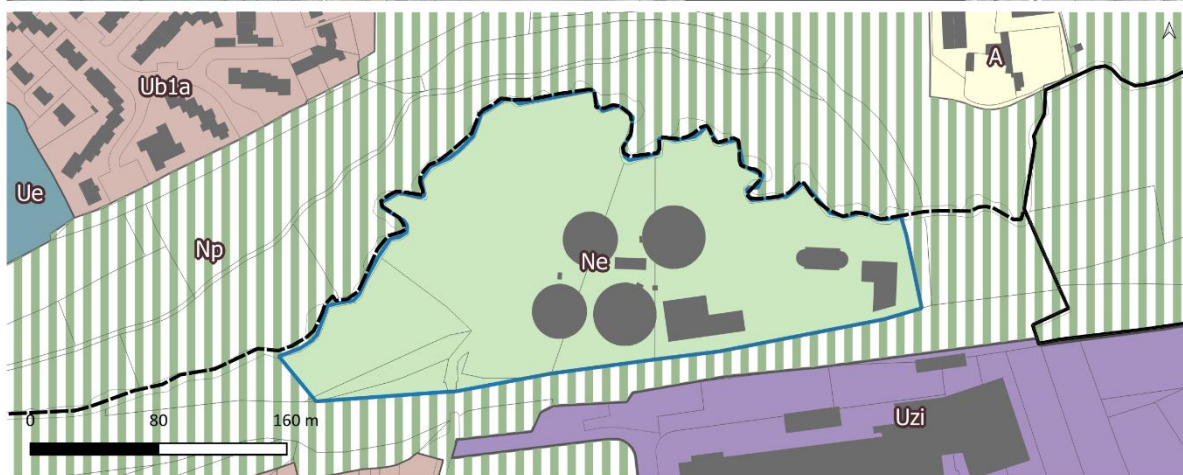
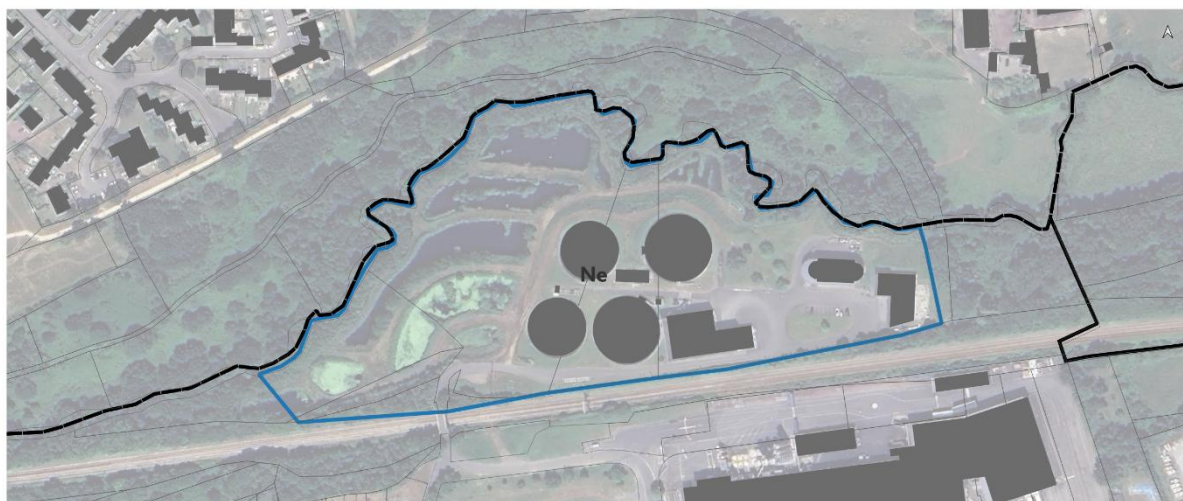
Impact sur les milieux agricoles ou naturels	La délimitation du périmètre pour cette zone constituant des équipements de plein air et de loisirs se limite aux terrains artificialisés existants. Cette délimitation n'entraîne aucune extension dans des espaces agricoles ou naturels, assurant ainsi la conservation des milieux sensibles autour du site comme la zone naturelle à l'est du site.
---	--

Zone	Commune	Destination	N° STECAL	Surf m²	Surf ha
Ne	CAROLLES JULLOUVILLE	Equipements	46	13392	1,339



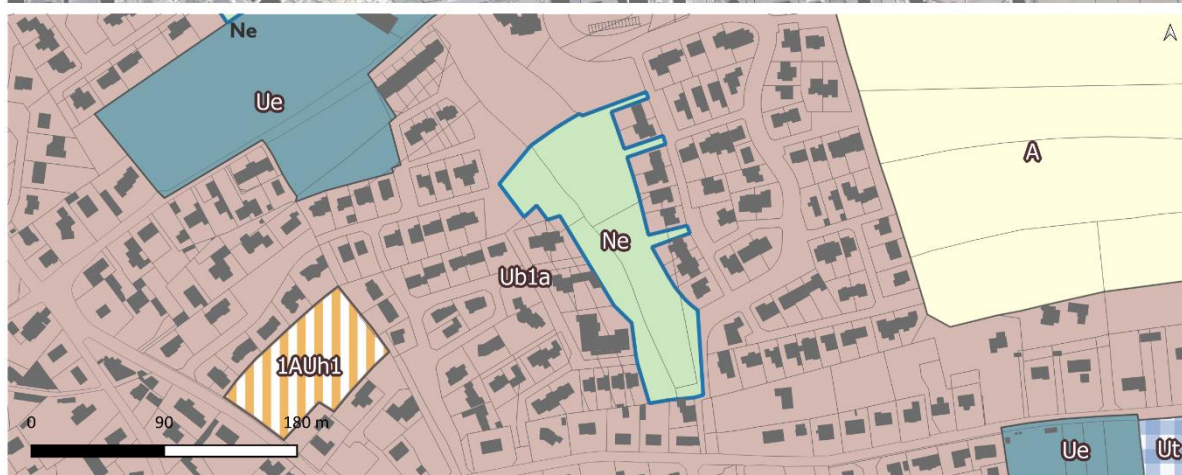
Impact sur les milieux agricoles ou naturels	La zone retenue correspond strictement aux emprises déjà artificialisées occupées par l'ensemble des parkings voiture pour accéder à la plage. Elle n'engage aucune extension vers les terrains agricoles ou naturels voisins, sachant que la proximité avec la plage invite à redoubler de vigilance sur la préservation des zones naturelles à proximité.
---	---

Zone	Commune	Destination	N° STECAL	Surf m²	Surf ha
Ne	GRANVILLE	Equipements	47	44896	4,490



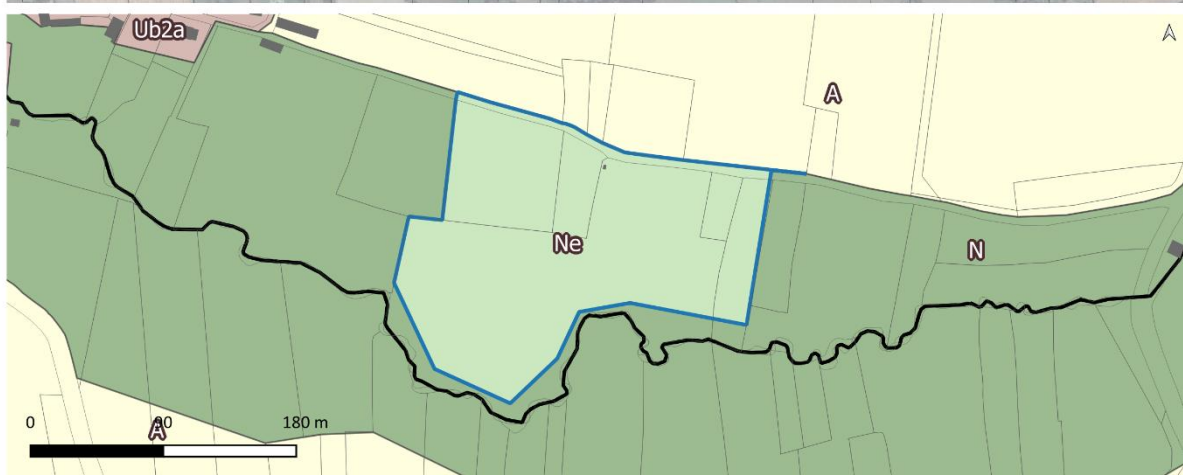
Impact sur les milieux agricoles ou naturels	La zone est délimitée autour des équipements d'assainissement déjà en place, comprenant uniquement les espaces artificialisés. Aucune emprise n'est prévue sur des terrains agricoles ou naturels, respectant ainsi les principes de préservation du foncier.
---	---

Zone	Commune	Destination	N° STECAL	Surf m²	Surf ha
Ne	SAINT-PAIR-SUR-MER	Equipements	48	11193	1,119



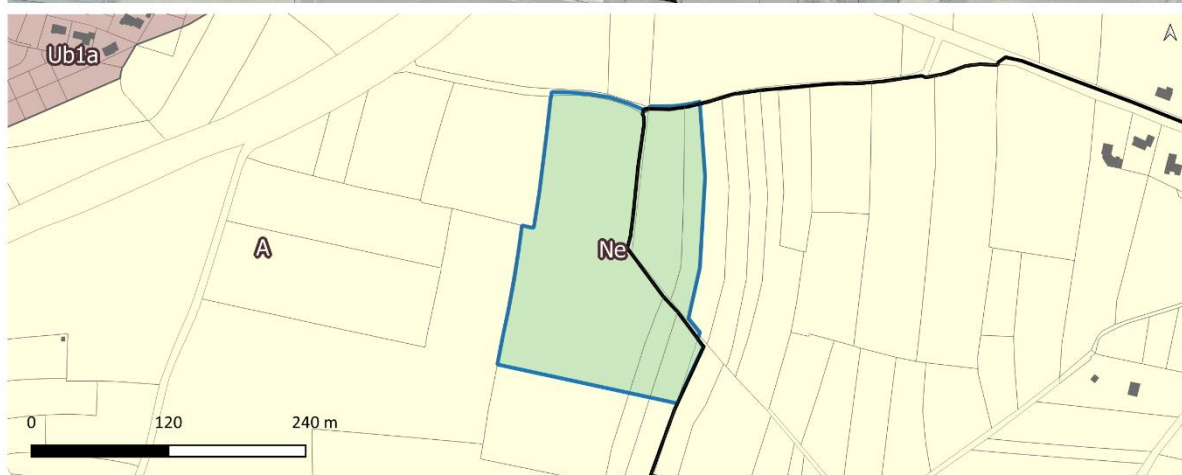
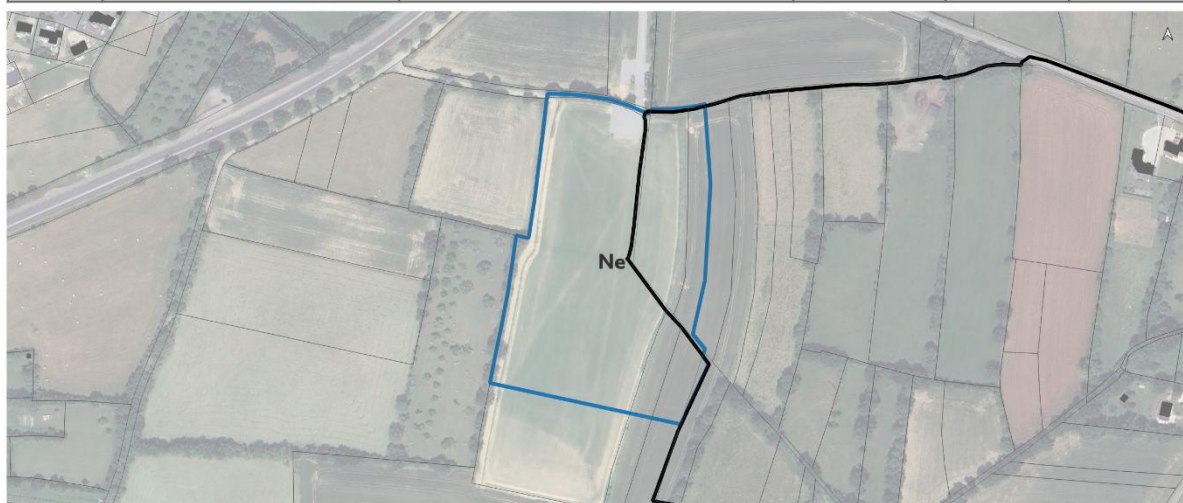
Impact sur les milieux agricoles ou naturels	La délimitation du périmètre pour cette zone constituant des équipements de plein air et de loisirs et se limite aux terrains artificialisés existants. Cette zone est essentielle pour assurer la préservation de la nature au cœur de l'enveloppe urbaine. Etant située en milieu urbain, sa délimitation n'entraîne aucune extension dans des espaces agricoles ou naturels.
---	---

Zone	Commune	Destination	N° STECAL	Surf m²	Surf ha
Ne	BRICQUEVILLE-SUR-MER	Equipements	49	31735	3,174



Impact sur les milieux agricoles ou naturels	Le périmètre de la zone a été défini en fonction des équipements d'assainissement existants. Il inclut uniquement les surfaces artificialisées, et aucune extension n'est prévue dans des espaces agricoles, naturels ou forestiers, assurant ainsi la préservation de ces milieux.
---	---

Zone	Commune	Destination	N° STECAL	Surf m²	Surf ha
Ne	CHANTELOUP BREHAL	Equipements	50	38149	3,815



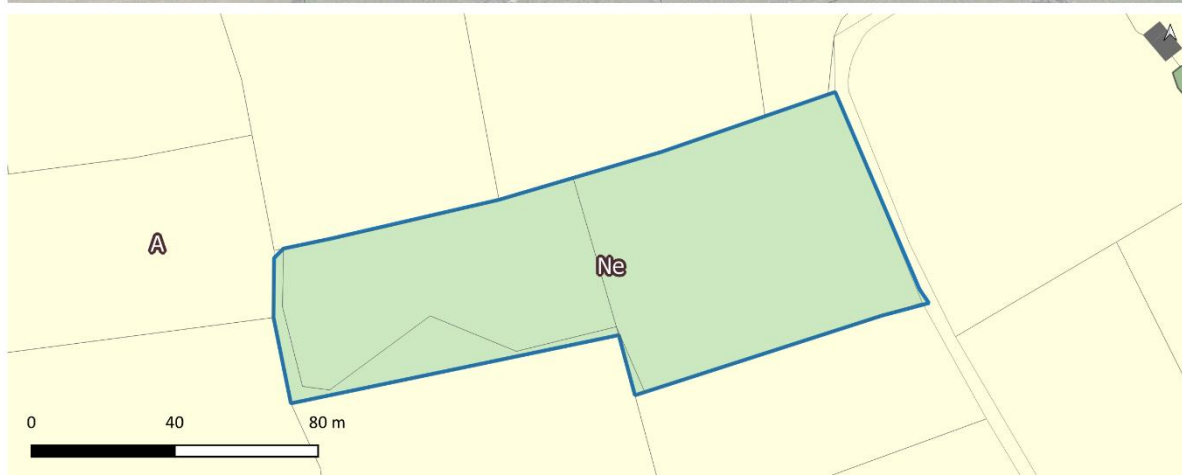
Impact sur les milieux agricoles ou naturels	Le STECAL proposé reprend l'enveloppe des aménagements existants, évitant ainsi toute artificialisation supplémentaire des terrains environnants.
---	---

Zone	Commune	Destination	N° STECAL	Surf m²	Surf ha
Ne	GRANVILLE	Equipements	51	9767	0,977



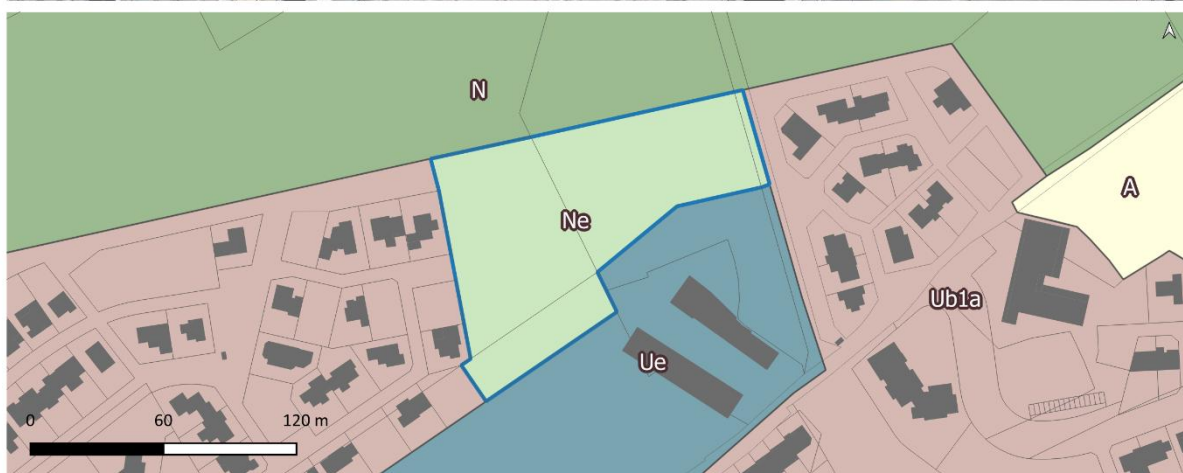
Impact sur les milieux agricoles ou naturels	La zone identifiée correspond aux espaces occupés par les équipements pour l'aire de gens du voyage. Elle ne porte atteinte ni aux terres agricoles, ni aux zones naturelles, et reste dans les limites déjà urbanisées.
---	--

Zone	Commune	Destination	N° STECAL	Surf m²	Surf ha
Ne	BEAUCHAMPS	Equipements	52	9034	0,903



Impact sur les milieux agricoles ou naturels	La zone englobe uniquement les espaces occupés par les équipements, assurant l'absence de toute emprise sur des milieux agricoles ou naturels.
---	--

Zone	Commune	Destination	N° STECAL	Surf m²	Surf ha
Ne	SAINT-PAIR-SUR-MER	Equipements	53	10547	1,055



Impact sur les milieux agricoles ou naturels	La délimitation du périmètre pour cette zone constituant des équipements de plein air et de loisirs et se limite aux terrains artificialisés existants. Cette zone est essentielle pour assurer la préservation de la nature en bordure de l'enveloppe urbaine. Sa délimitation n'entraîne aucune extension dans des espaces agricoles ou naturels et permet justement sa conservation.
---	---

Zone	Commune	Destination	N° STECAL	Surf m²	Surf ha
Ne	SAINT-PAIR-SUR-MER	Equipements	54	2243	0,224



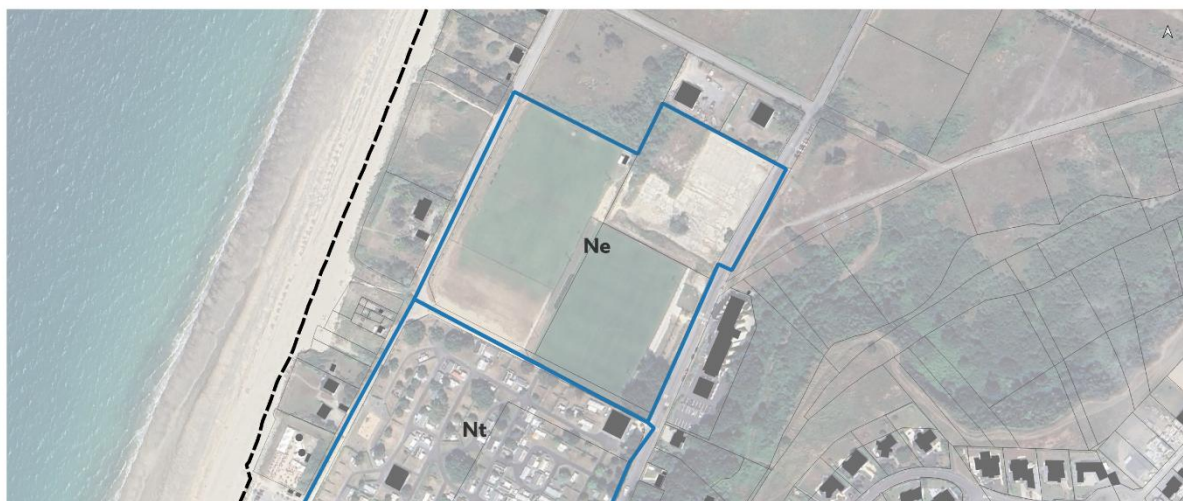
Impact sur les milieux agricoles ou naturels	La délimitation du périmètre pour cette zone constituant des équipements de plein air et de loisirs et se limite aux terrains artificialisés existants. Cette zone est essentielle pour assurer la préservation de la nature au cœur de l'enveloppe urbaine. Etant située en milieu urbain, sa délimitation n'entraîne aucune extension dans des espaces agricoles ou naturels.
---	---

Zone	Commune	Destination	N° STECAL	Surf m²	Surf ha
Ne	SAINT-PAIR-SUR-MER	Equipements	55	13087	1,309



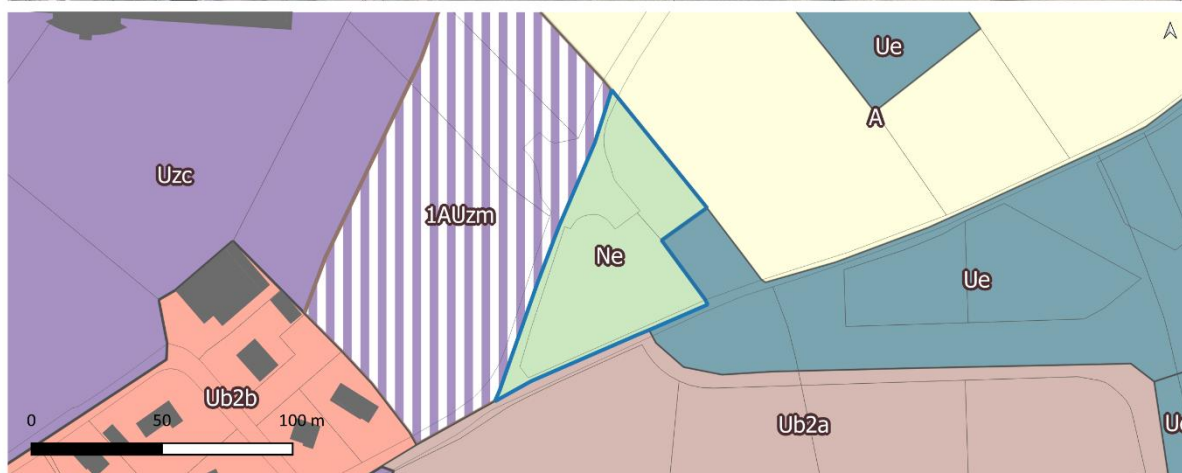
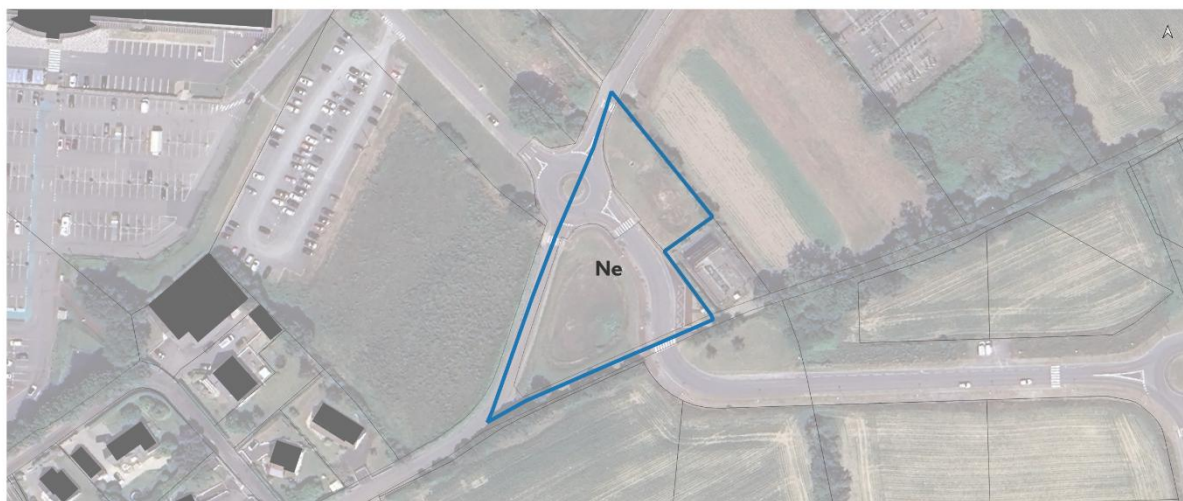
Impact sur les milieux agricoles ou naturels	La délimitation du périmètre pour cette zone constituant des équipements de plein air et de loisirs et se limite aux terrains artificialisés existants. Cette zone est essentielle pour assurer la préservation de la nature au cœur de l'enveloppe urbaine. Etant située en milieu urbain, sa délimitation n'entraîne aucune extension dans des espaces agricoles ou naturels.
---	---

Zone	Commune	Destination	N° STECAL	Surf m²	Surf ha
Ne	DONVILLE-LES-BAINS	Equipements	56	36854	3,685



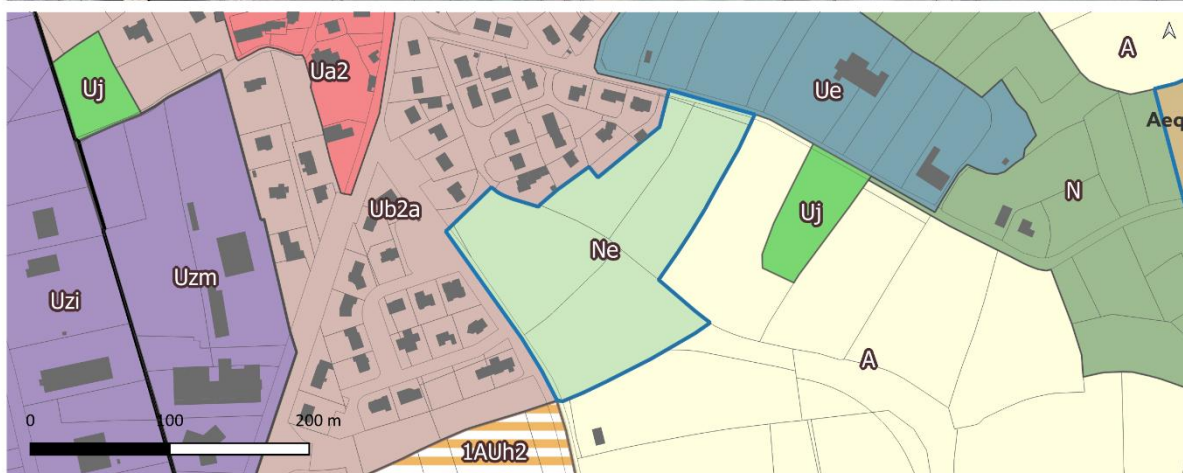
Impact sur les milieux agricoles ou naturels	La zone délimitée pour les équipements a été soigneusement définie en fonction de leur implantation actuelle sur ce secteur. Elle comprend uniquement les terrains déjà artificialisés, tels que ceux occupés par les infrastructures et installations nécessaires au bon fonctionnement des équipements sportifs présents sur le secteur [vestiaire, terrains de football]. Elle comprend également quelques espaces de plein air aux abords des terrains. Cette délimitation assure que l'extension de ces équipements ne viendra pas empiéter sur des zones agricoles, naturelles ou forestières avoisinantes, permettant ainsi de préserver ces milieux sensibles. Aucun aménagement supplémentaire n'est prévu en dehors de la zone déjà urbanisée, dans le respect des principes de gestion durable du territoire. Cette approche permet de maintenir un équilibre entre le développement des équipements et la conservation des espaces naturels, garantissant ainsi une gestion du foncier qui préserve les fonctions écologiques des zones non urbanisées.
---	--

Zone	Commune	Destination	N° STECAL	Surf m²	Surf ha
Ne	YQUELON	Equipements	57	4322	0,432



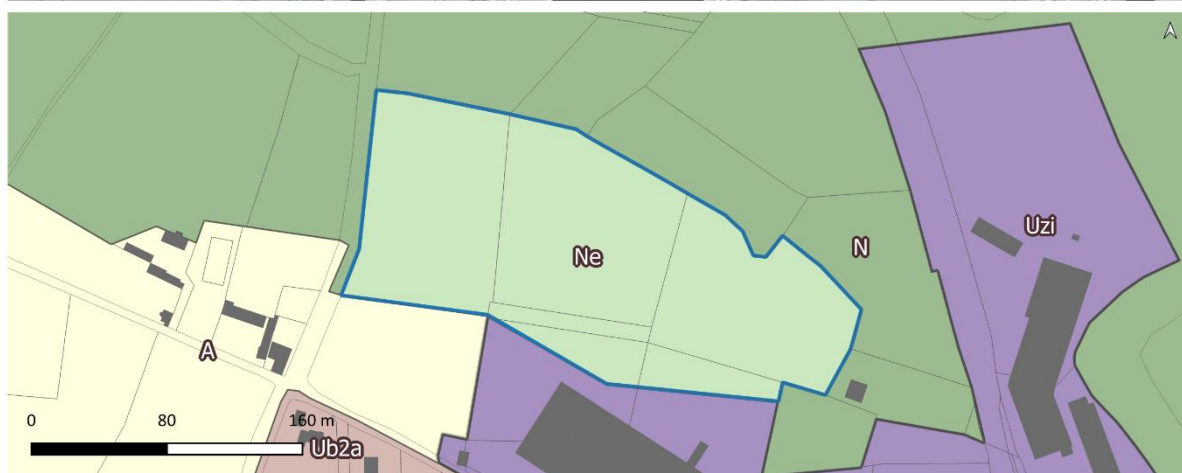
Impact sur les milieux agricoles ou naturels	La zone concernée par le STECAL correspond aux installations déjà présentes dans le secteur. Elle inclut uniquement les espaces artificialisés et n'aura aucun impact sur les zones agricoles ou naturelles environnantes.
---	--

Zone	Commune	Destination	N° STECAL	Surf m²	Surf ha
Ne	YQUELON	Equipements	58	23528	2,353



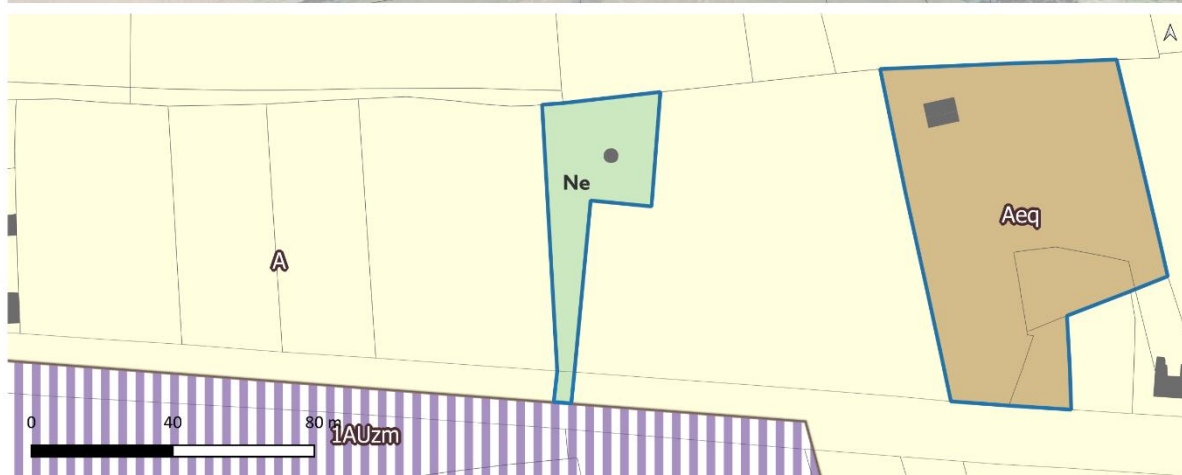
Impact sur les milieux agricoles ou naturels	La délimitation du périmètre pour cette zone constituant des équipements de plein air et de loisirs et se limite aux terrains artificialisés existants. Cette zone est essentielle pour assurer la préservation de la nature en bordure de l'enveloppe urbaine. Sa délimitation n'entraîne aucune extension dans des espaces agricoles ou naturels et permet justement sa conservation.
---	---

Zone	Commune	Destination	N° STECAL	Surf m²	Surf ha
Ne	CERENCES	Equipements	59	33033	3,303



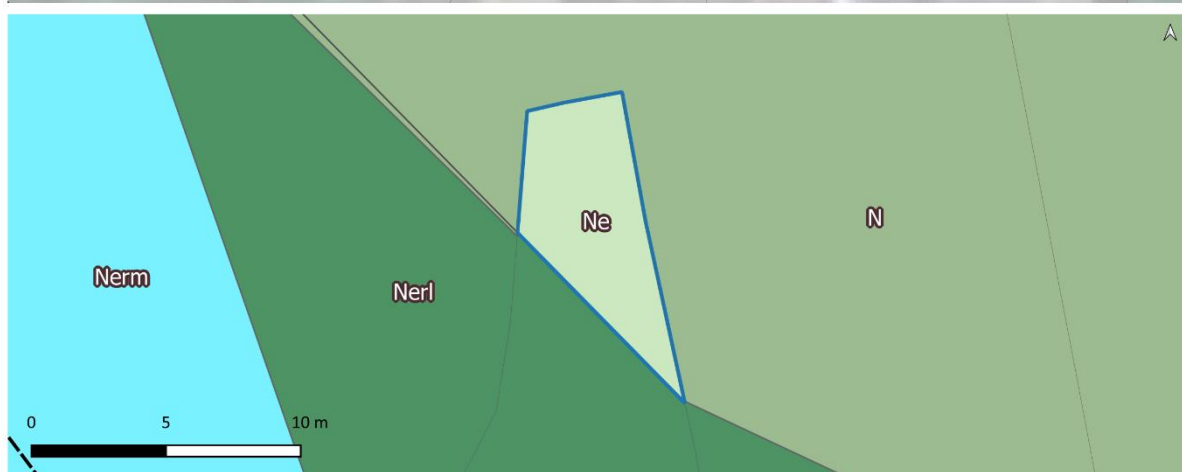
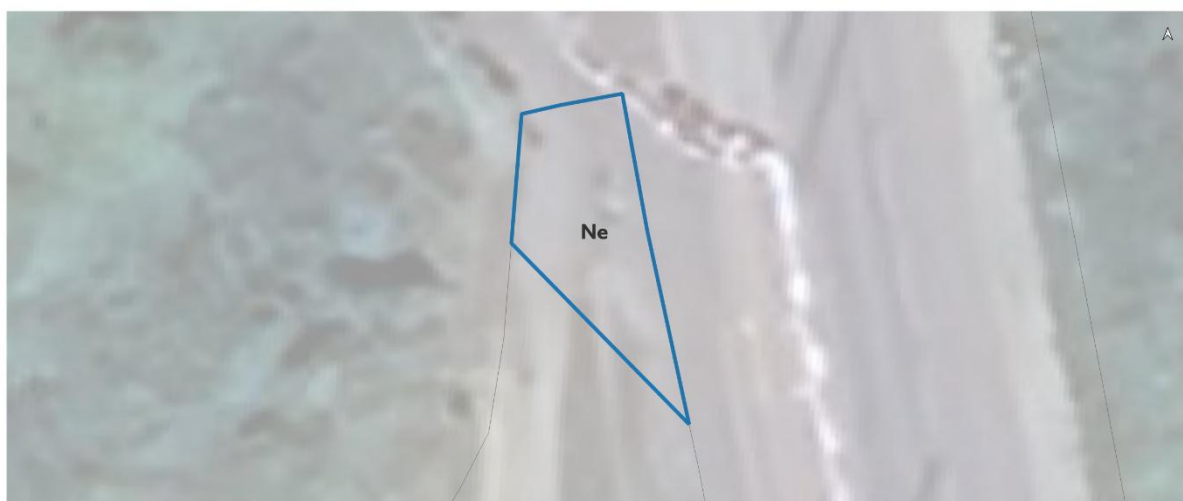
Impact sur les milieux agricoles ou naturels	La zone identifiée correspond aux espaces occupés par les équipements d'assainissement communaux. Elle ne porte atteinte ni aux terres agricoles, ni aux zones naturelles, et reste dans les limites déjà urbanisées.
---	---

Zone	Commune	Destination	N° STECAL	Surf m²	Surf ha
Ne	SAINT-PLANCHERS	Equipements	60	1376	0,138



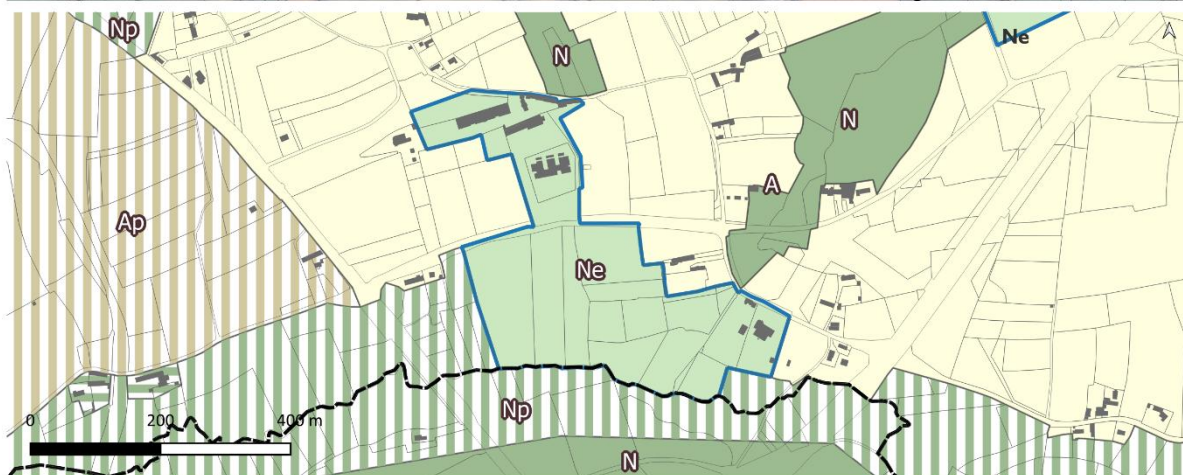
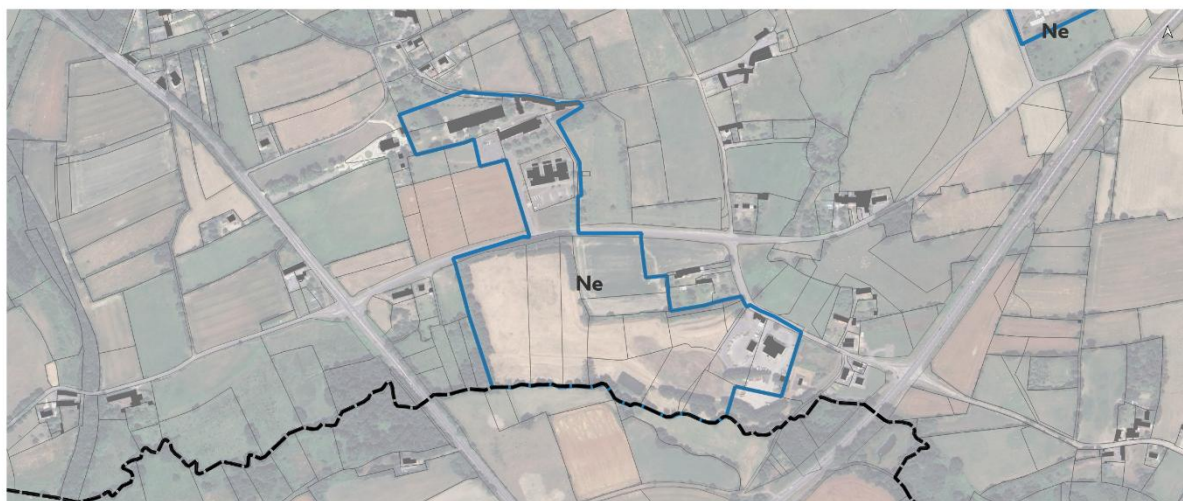
Impact sur les milieux agricoles ou naturels	La zone identifiée correspond aux espaces occupés par les équipements d'assainissement communaux. Elle ne porte atteinte ni aux terres agricoles, ni aux zones naturelles, et reste dans les limites déjà urbanisées.
---	---

Zone	Commune	Destination	N° STECAL	Surf m²	Surf ha
Ne	SAINT-PAIR-SUR-MER	Equipements	61	36	0,004



Impact sur les milieux agricoles ou naturels	Le périmètre du STECAL est circonscrit aux équipements en place [panneaux signalétiques, circuit cycliste...] sans incidence sur les parcelles voisines à vocation agricole, naturelle ou forestière.
---	---

Zone	Commune	Destination	N° STECAL	Surf m²	Surf ha
Ne	GRANVILLE	Equipements	62	115943	11,594



Impact sur les milieux agricoles ou naturels	Le périmètre de la zone a été défini en fonction des équipements préexistants sur le secteur, en limitant la délimitation aux seuls espaces déjà artificialisés. Il comprend notamment les infrastructures et installations nécessaires au bon fonctionnement des équipements. On retrouve sur cette zone une déchetterie communale et un centre de loisirs. Il convient de préciser que cette zone ne prévoit aucune extension vers des terres agricoles, naturelles ou forestières. L'objectif est de garantir que l'activité des équipements reste confinée à des zones déjà urbanisées, sans perturber les fonctions agricoles ou écologiques des espaces environnants. Cette délimitation permet ainsi de concilier les besoins de développement des équipements avec la préservation des milieux sensibles, conformément aux exigences de développement durable et aux principes de la Zéro Artificialisation Nette [ZAN]. Cependant, la cartographie révèle une zone non aménagée à l'ouest du site, il s'agit d'un ancien site d'enfouissement de déchets pouvant potentiellement être mobilisés en vue de réaliser un projet photovoltaïque sur le secteur, projet répondant à la loi APER.
---	---

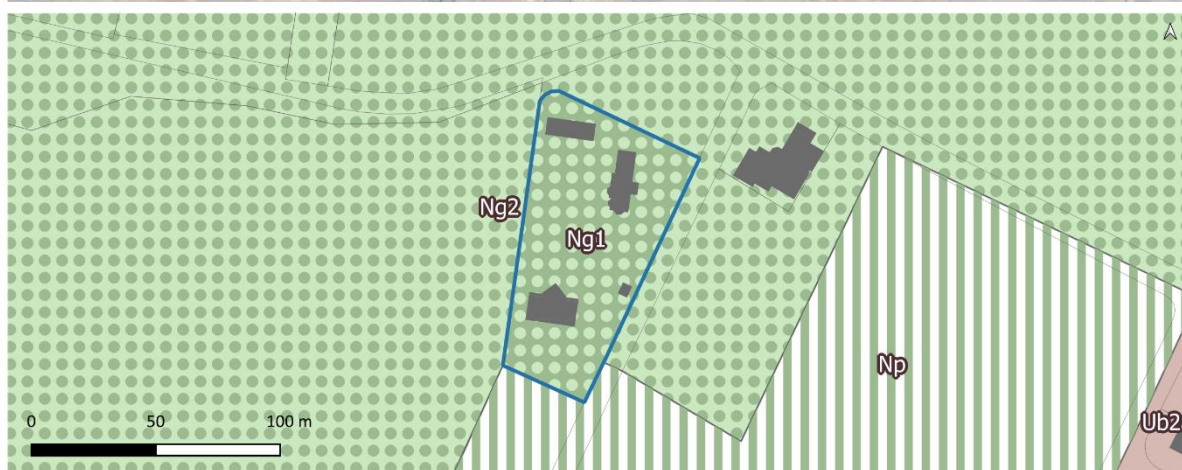
Zone Ng1 – Secteur de golf

Règles générales

Destination de la zone	La zone Ng1 correspond à un secteur de golf constructible, en préservant le caractère naturel de la zone. Cette zone autorise l'artisanat et le commerce de détail et la restauration ainsi que les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés avec condition pour permettre les constructions utilisées par des services publics ou d'intérêt collectif pour des activités techniques, logistiques, industrielles ou d'exploitation.
Densité	Pour toute destination : Seuls les aménagements liés à la gestion du golf sont autorisés. Seules les extensions de constructions existantes sont autorisées, limitée à 30% de l'emprise au sol actuelle, en dehors de la bande littorale des 100 m.
Hauteur maximale	La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres au faîtage.

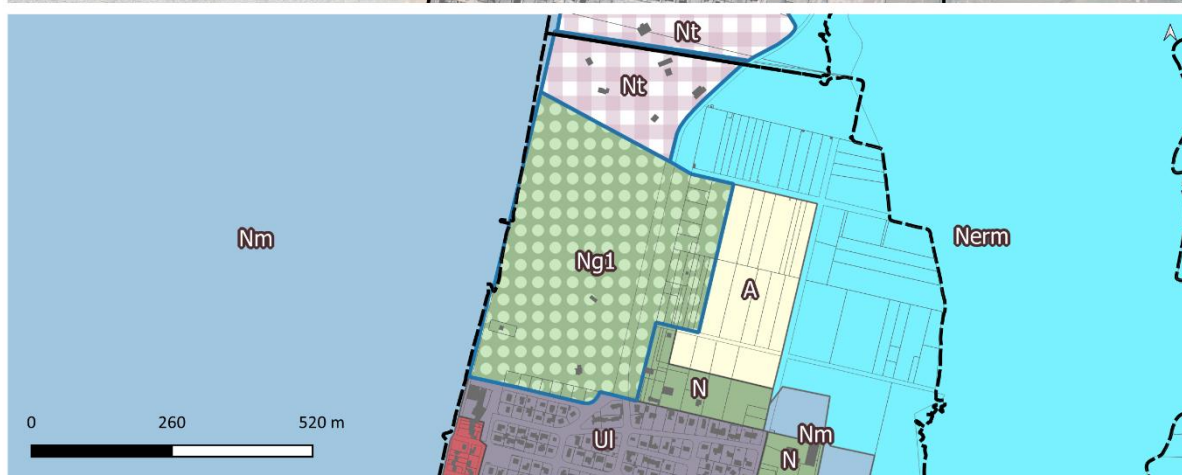
Présentation de chaque STECAL Ng1

Zone	Commune	Destination	N° STECAL	Surf m ²	Surf ha
Ng1	BREVILLE-SUR-MER	Golf	63	5775	0,578



Impact sur les milieux agricoles ou naturels	La zone proposée au classement en STECAL a été délimitée en cohérence avec les aménagements existants liés à l'activité golfique. Elle comprend uniquement les surfaces déjà artificialisées telles que le clubhouse, les locaux techniques, les aires de stationnement et les voies d'accès. Cette délimitation n'intègre aucune extension nouvelle sur des terrains agricoles, naturels ou forestiers. Elle permet de maintenir l'activité dans son périmètre actuel, sans engendrer d'impact environnemental ou de consommation foncière supplémentaire, conformément aux objectifs de préservation des espaces non urbanisés.
---	--

Zone	Commune	Destination	N° STECAL	Surf m²	Surf ha
Ng1	BREHAL	Golf	64	174973	17,497



Impact sur les milieux agricoles ou naturels	Le secteur classé en STECAL a été délimitée en lien avec les aménagements existants liés à l'activité golfique. Elle comprend uniquement les surfaces déjà artificialisées telles que le club-house, les locaux techniques, les aires de stationnement et les voies d'accès. Cette délimitation n'intègre aucune extension nouvelle sur des terrains agricoles, naturels ou forestiers. Elle permet de maintenir l'activité dans son périmètre actuel, sans engendrer d'impact environnemental ou de consommation foncière supplémentaire.
---	---

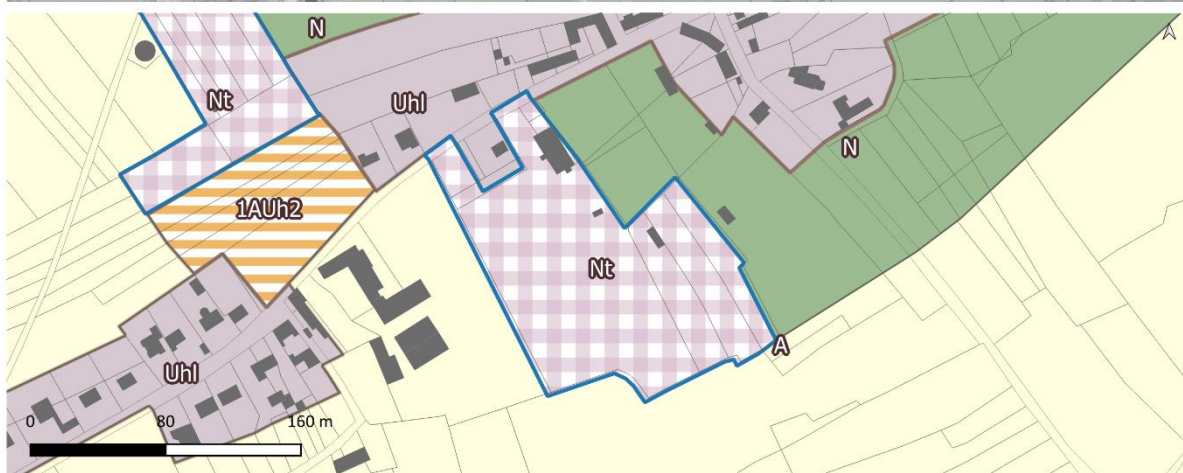
Zone Nt – Zone de camping

Règles générales

Destination de la zone	La zone Nt est spécifique à l'inscription des différentes structures d'hébergements touristiques comme les campings. Celle-ci autorise le logement avec certaines conditions, les autres hébergements touristiques avec certaines conditions notamment en matière d'emprise au sol. Cette zone autorise également les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés avec condition pour permettre les constructions utilisées par des services publics ou d'intérêt collectif pour des activités techniques, logistiques, industrielles ou d'exploitation.
Densité	Pour l'ensemble de la zone : L'emprise au sol des constructions est limitée à 70% de l'unité foncière. Logement : Les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi sont autorisées, dont l'emprise au sol est limitée à 75 m² supplémentaire. Autres hébergements touristiques : Les constructions nouvelles et les extensions mesurées sont autorisées sous réserve de respecter une surface par bâtiment de 150 m² d'emprise au sol. Les habitations légères et de loisirs sont autorisées, dans la limite d'une surface de 35 m² unitaire.
Hauteur maximale	La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres au faîtage.

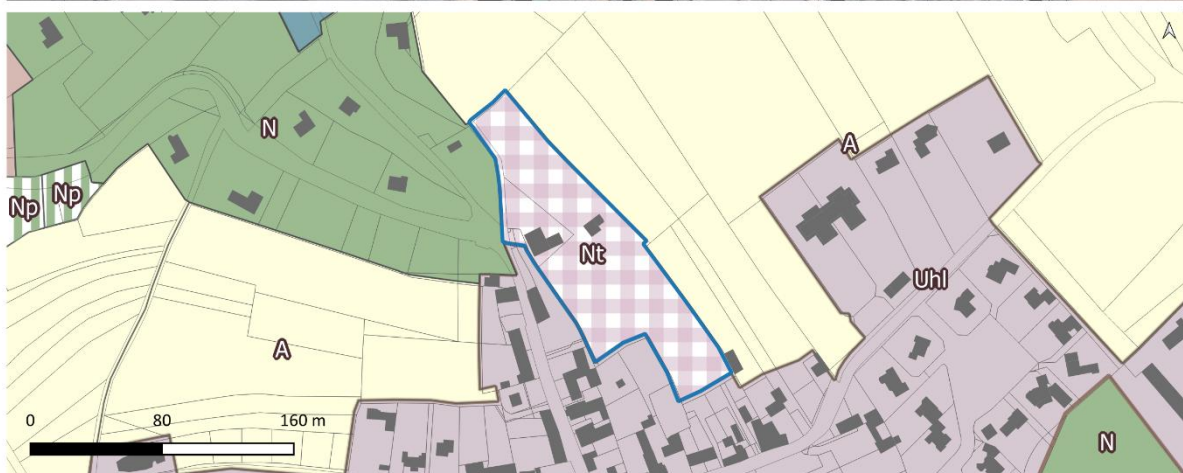
Présentation de chaque STECAL Nt

Zone	Commune	Destination	N° STECAL	Surf m ²	Surf ha
Nt	JULLOUVILLE	Camping	65	18774	1,877



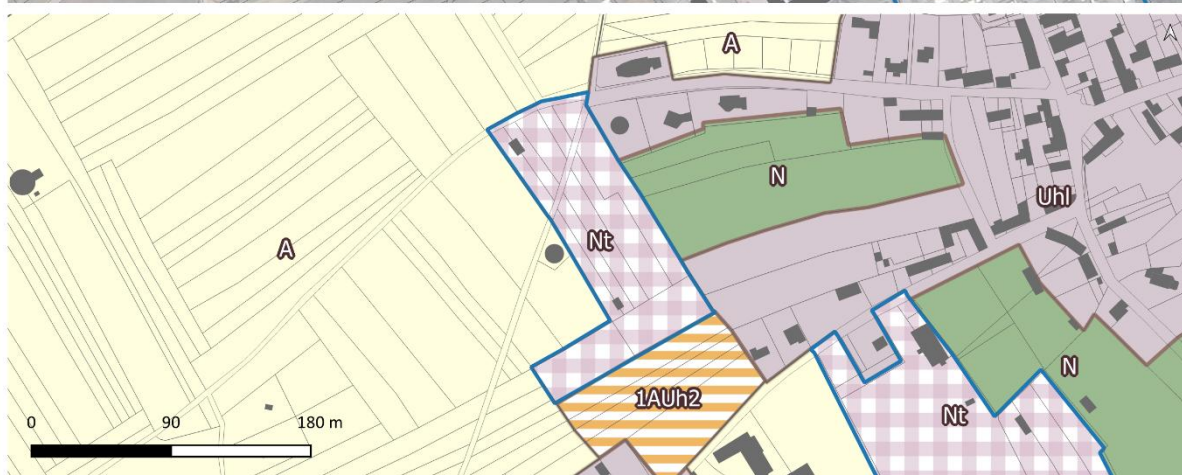
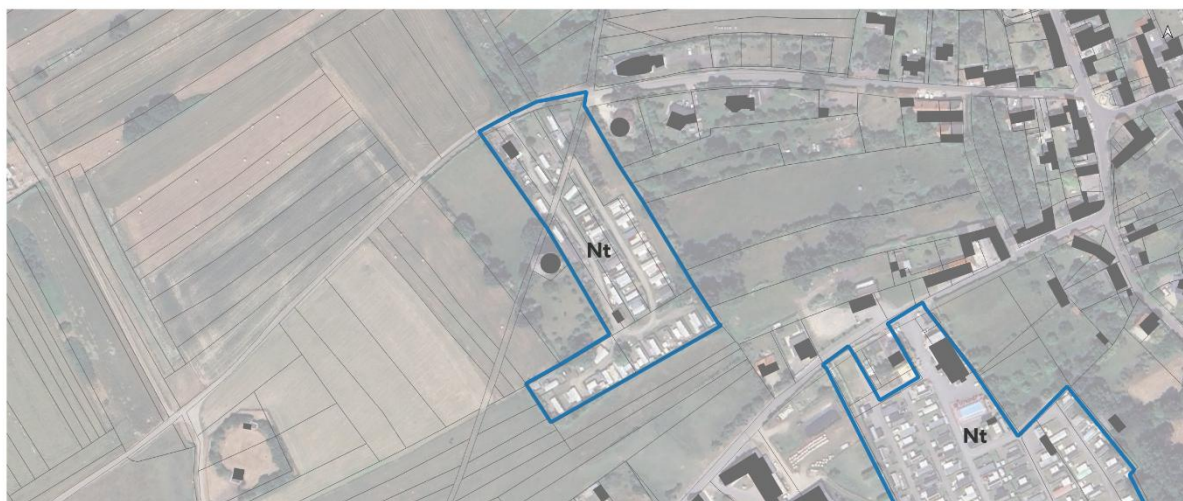
Impact sur les milieux agricoles ou naturels	La zone proposée au classement en STECAL a été délimitée de manière rigoureuse afin d'englober uniquement les surfaces déjà occupées par l'activité de camping. Elle comprend les infrastructures nécessaires au fonctionnement du site, telles que les bâtiments d'accueil, les blocs sanitaires, les voies de desserte interne et les emplacements stabilisés. Cette délimitation n'induit aucune extension vers les espaces agricoles, naturels ou forestiers alentour, et respecte ainsi pleinement les objectifs de maîtrise de l'urbanisation.
---	---

Zone	Commune	Destination	N° STECAL	Surf m²	Surf ha
Nt	JULLOUVILLE	Camping	66	10318	1,032



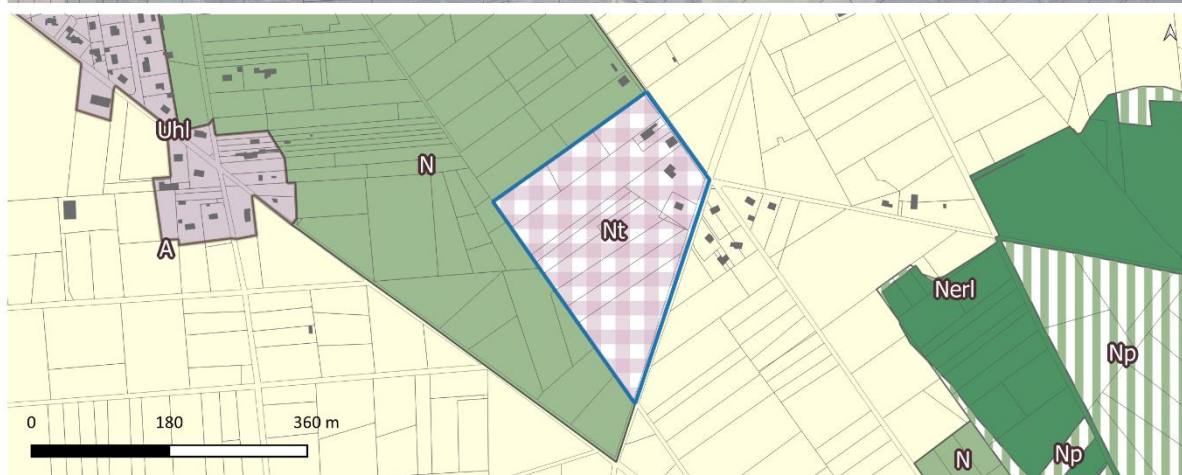
Impact sur les milieux agricoles ou naturels	Le périmètre retenu pour le STECAL correspond strictement aux emprises du camping existant, en activité depuis plusieurs années. Il a été défini en tenant compte des éléments bâtis et des aménagements fixes indispensables à l'exploitation du site, sans empiéter sur les terrains agricoles ou naturels avoisinants. Ce zonage permet de sécuriser juridiquement l'activité sans encourager d'urbanisation supplémentaire, conformément aux principes de sobriété foncière.
---	---

Zone	Commune	Destination	N° STECAL	Surf m²	Surf ha
Nt	JULLOUVILLE	Camping	67	11894	1,189



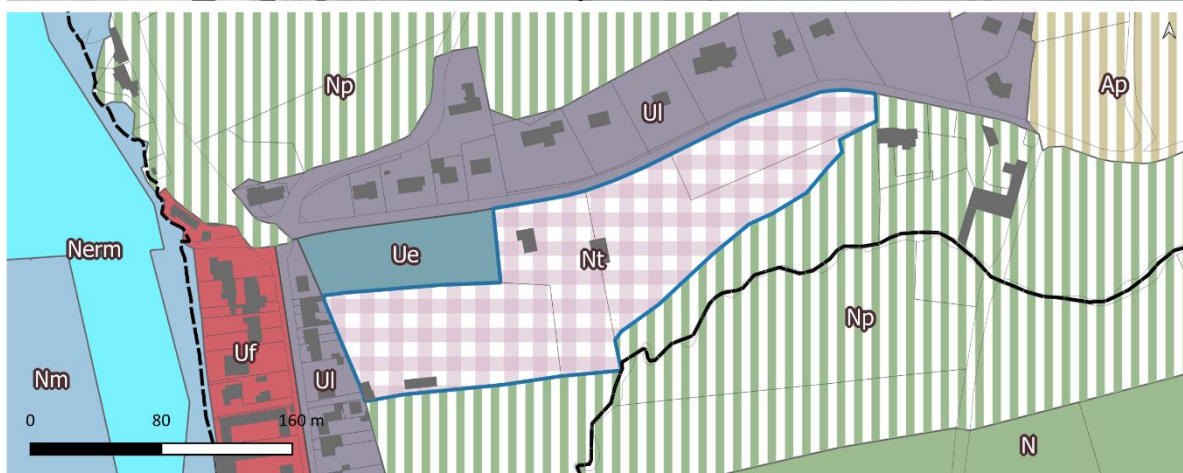
Impact sur les milieux agricoles ou naturels	Le classement en STECAL se justifie par la présence d'une activité économique pérenne en zone rurale, à savoir un camping déjà aménagé et exploité. Le périmètre proposé n'inclut que les surfaces artificialisées indispensables au fonctionnement de l'équipement, à l'exclusion de toute extension future. Cette démarche vise à encadrer l'usage en cours tout en garantissant l'absence d'impact sur les espaces agricoles, naturels ou forestiers environnants.
---	---

Zone	Commune	Destination	N° STECAL	Surf m²	Surf ha
Nt	JULLOUVILLE	Camping	68	57365	5,737



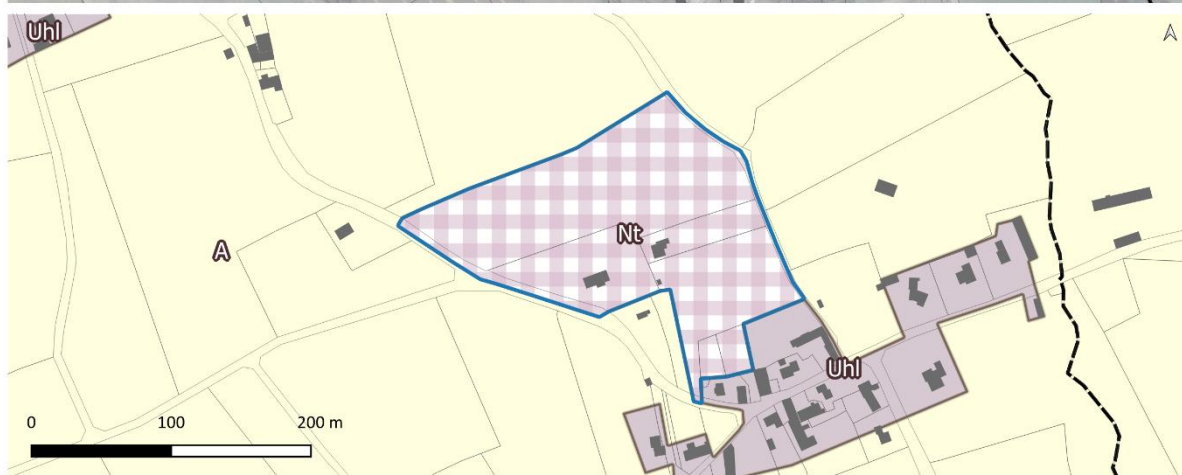
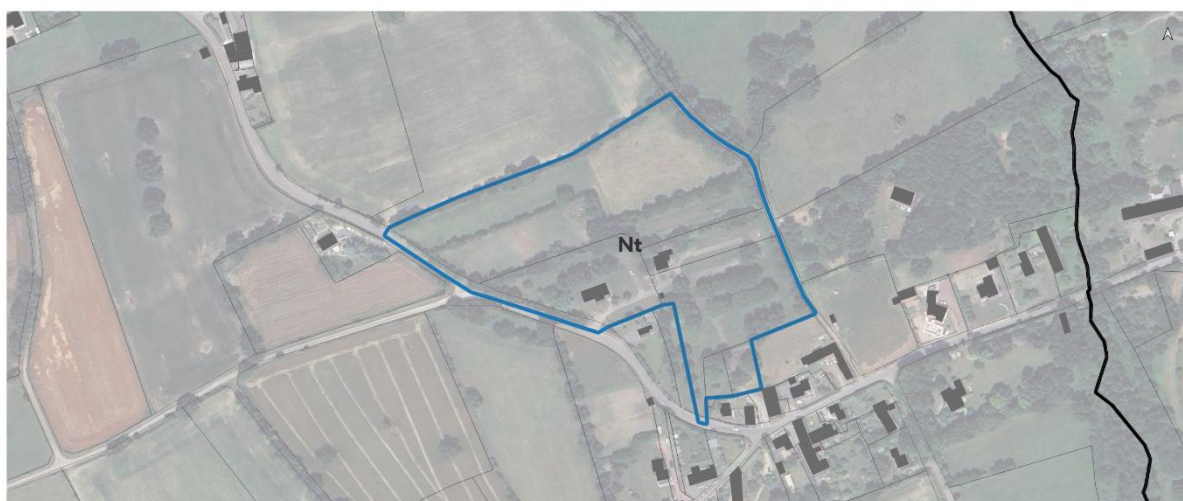
Impact sur les milieux agricoles ou naturels	La zone identifiée en vue d'un classement en STECAL regroupe exclusivement les aménagements liés à l'activité de camping déjà implantée, tels que les bâtiments de gestion, les sanitaires, les emplacements et les voies internes. Aucun projet d'agrandissement ou de densification n'est envisagé au-delà de ce périmètre. Cette approche permet de stabiliser l'usage tout en respectant la vocation agricole ou naturelle des terrains voisins.
---	---

Zone	Commune	Destination	N° STECAL	Surf m²	Surf ha
Nt	GRANVILLE	Camping	69	24520	2,452



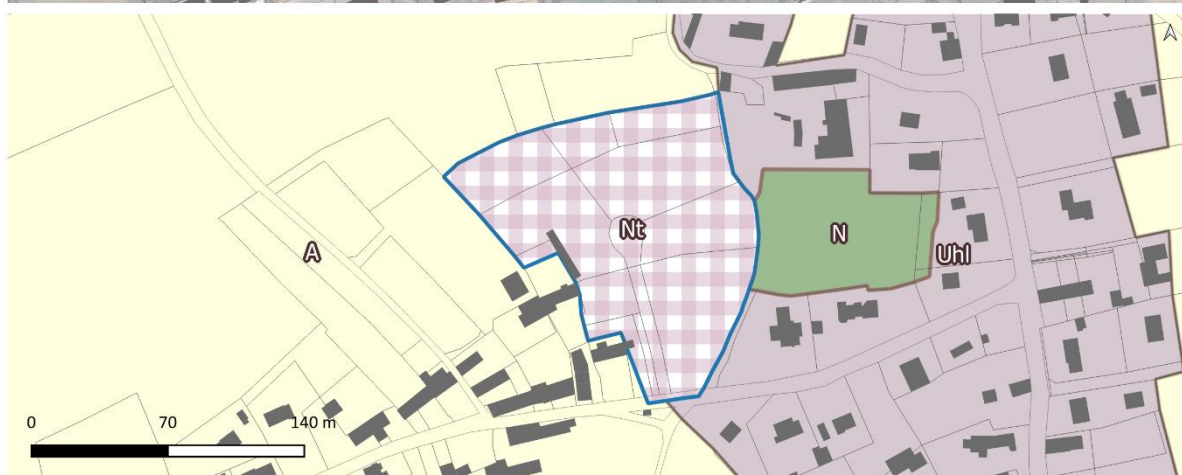
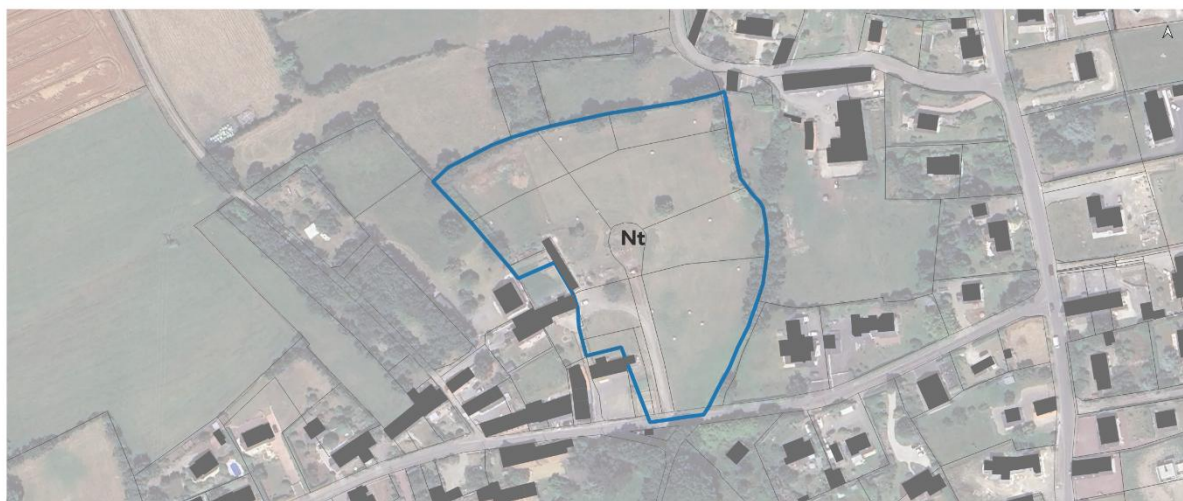
Impact sur les milieux agricoles ou naturels	Le périmètre du STECAL a été défini en cohérence avec les installations existantes du camping et s'inscrit dans une logique de limitation de l'artificialisation des sols. Il exclut toute parcelle encore à l'état naturel ou à vocation agricole. Ce zonage vise à reconnaître un usage légitime et existant, sans porter atteinte aux équilibres territoriaux ni compromettre la préservation des milieux naturels.
---	--

Zone	Commune	Destination	N° STECAL	Surf m²	Surf ha
Nt	SAINT-PAIR-SUR-MER	Camping	70	28863	2,886



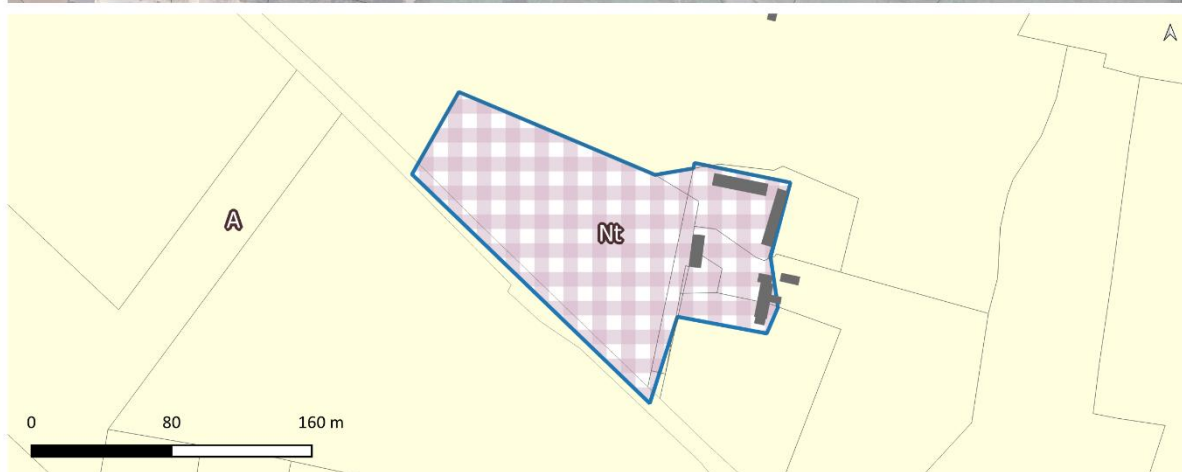
Impact sur les milieux agricoles ou naturels	La délimitation proposée pour la zone STECAL repose sur un diagnostic précis de l'occupation actuelle du sol par l'activité de camping. Elle intègre uniquement les espaces indispensables à l'exploitation : accueil, voiries, blocs techniques, emplacements stabilisés. Aucun développement nouveau ne sera autorisé en dehors de ce périmètre, assurant ainsi une compatibilité totale avec les objectifs de préservation des espaces agricoles et naturels.
---	--

Zone	Commune	Destination	N° STECAL	Surf m²	Surf ha
Nt	SAINT-PAIR-SUR-MER	Camping	71	14705	1,471



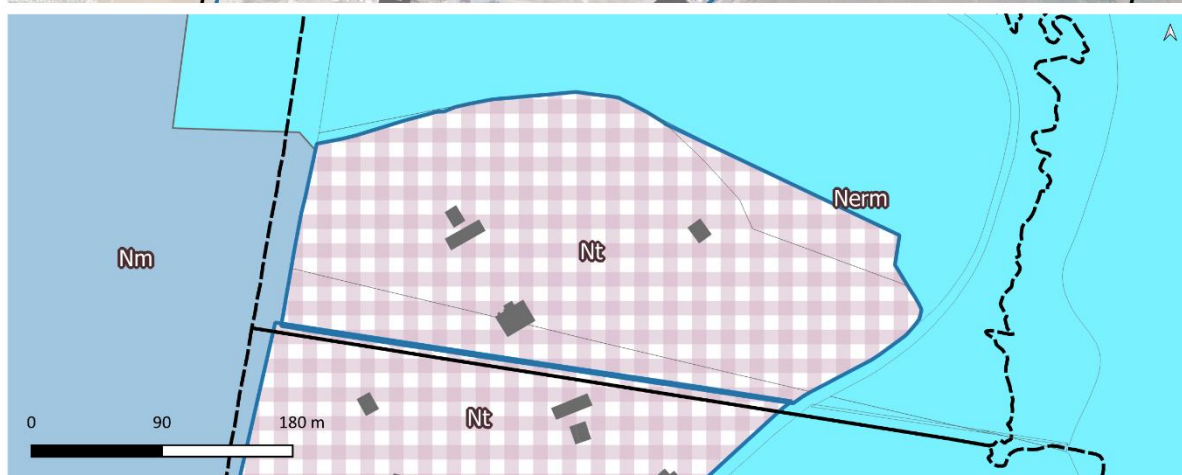
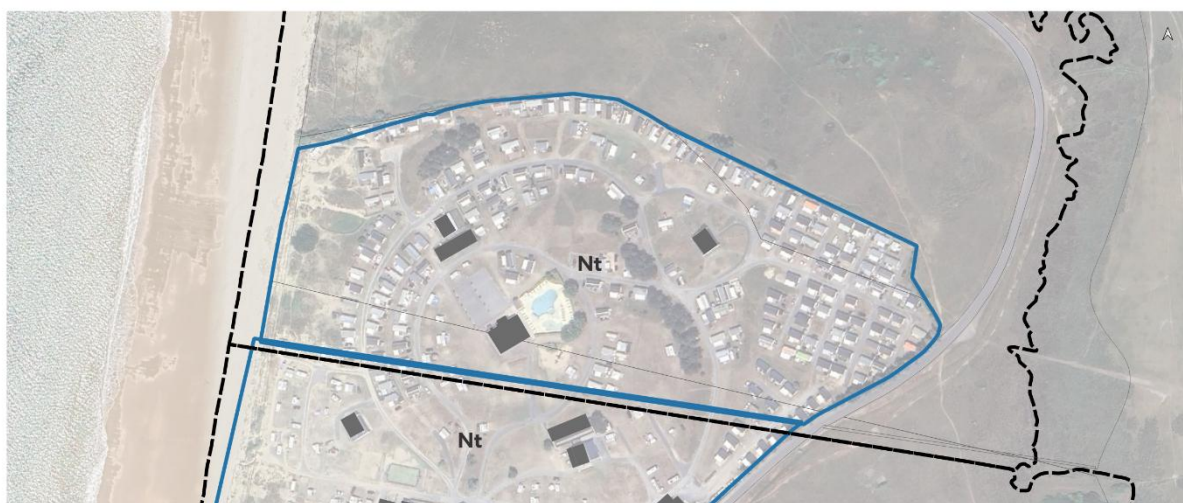
Impact sur les milieux agricoles ou naturels	Le STECAL envisagé encadre une activité existante de camping en milieu rural, dont les infrastructures sont déjà en place et fonctionnelles. Il permet de formaliser un usage présent de longue date, sans porter atteinte à la trame agricole ou naturelle. La zone incluse dans ce périmètre correspond uniquement aux surfaces déjà aménagées, assurant ainsi une gestion équilibrée et responsable du territoire.
---	--

Zone	Commune	Destination	N° STECAL	Surf m²	Surf ha
Nt	SAINT-PAIR-SUR-MER	Camping	72	18822	1,882



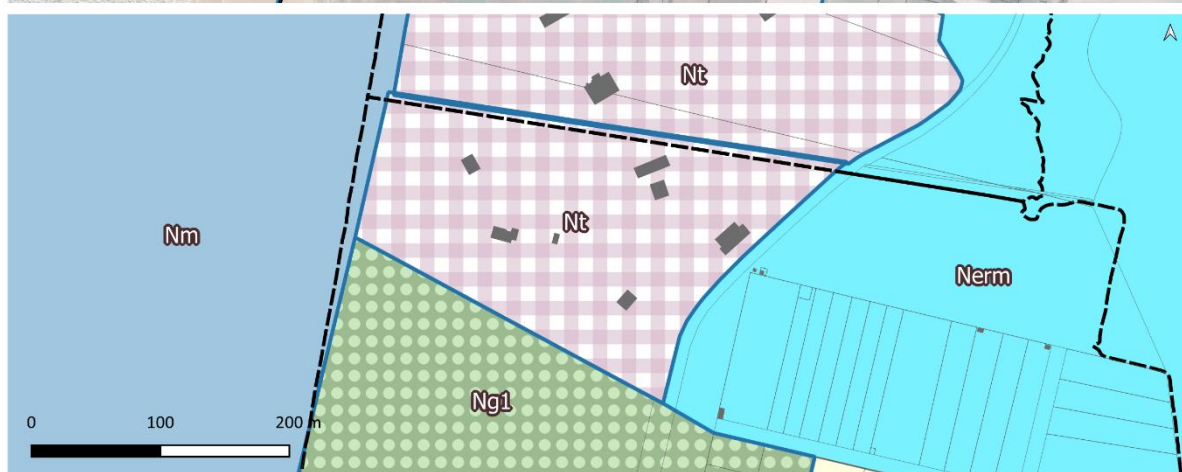
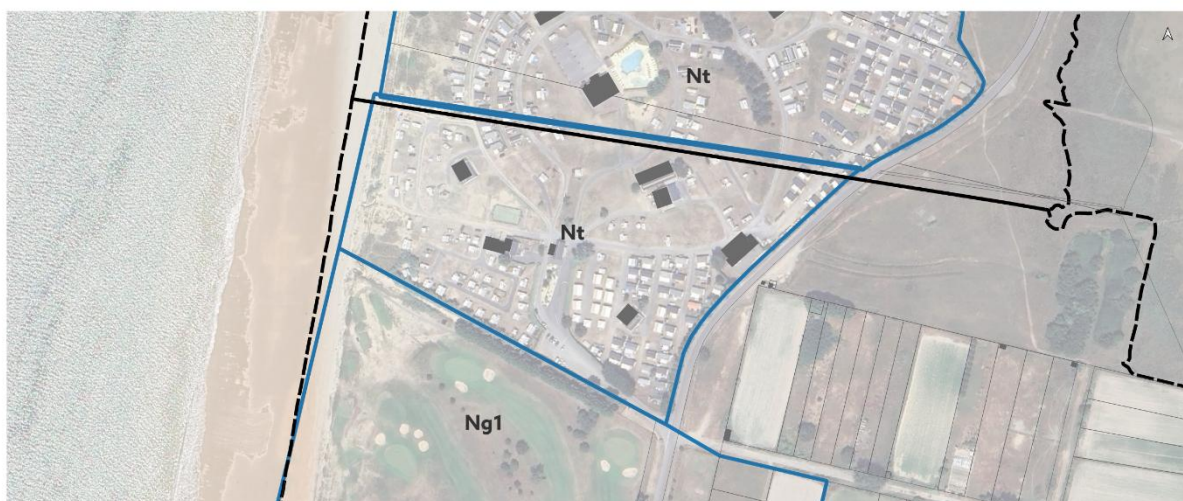
Impact sur les milieux agricoles ou naturels	Dans une logique de sobriété foncière et de respect des orientations du document d'urbanisme, le périmètre proposé au titre du STECAL correspond uniquement aux emprises déjà artificialisées par le camping. La délimitation retenue évite toute consommation d'espace supplémentaire et garantit l'absence de conflit d'usage avec les fonctions agricoles ou écologiques des terrains alentour.
---	---

Zone	Commune	Destination	N° STECAL	Surf m²	Surf ha
Nt	BRICQUEVILLE-SUR-MER	Camping	73	65744	6,574



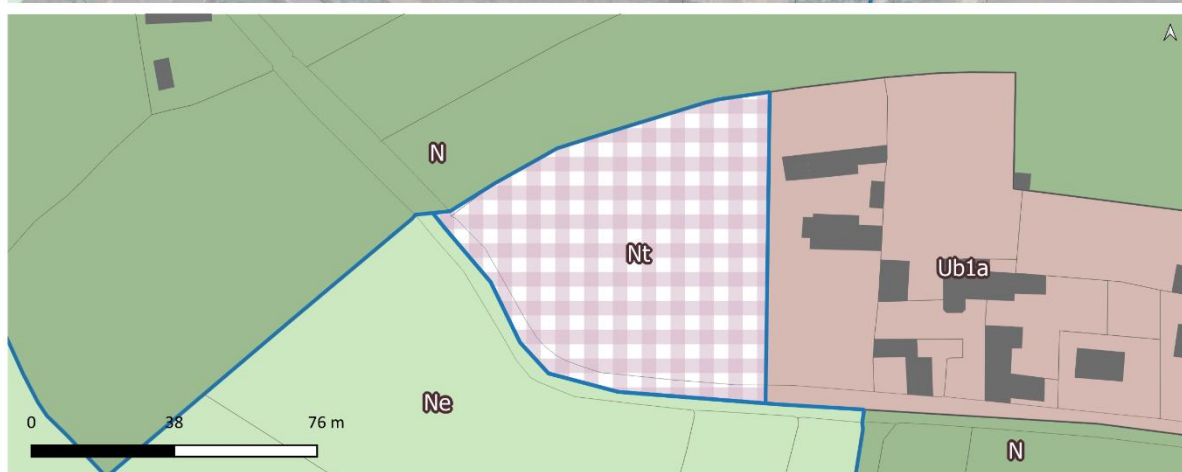
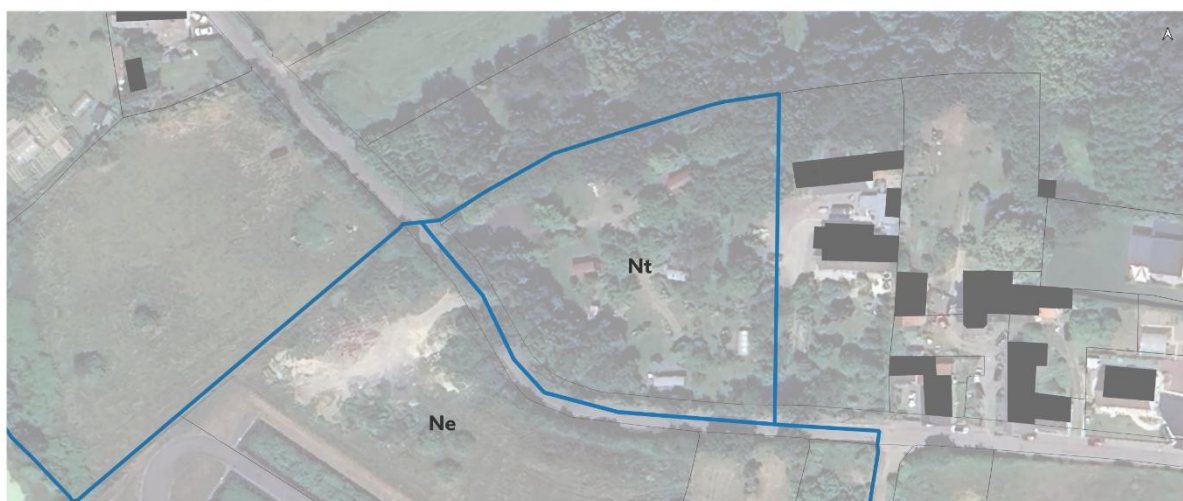
Impact sur les milieux agricoles ou naturels	Le site concerné par ce STECAL abrite une activité touristique sous forme de camping, implantée de manière pérenne sur la commune. Le périmètre retenu a été dessiné de manière à inclure uniquement les infrastructures existantes, en veillant à ne pas empiéter sur des espaces naturels, forestiers ou agricoles. Cette approche permet de concilier développement local et préservation de l'environnement.
---	---

Zone	Commune	Destination	N° STECAL	Surf m²	Surf ha
Nt	BREHAL	Camping	74	48864	4,886



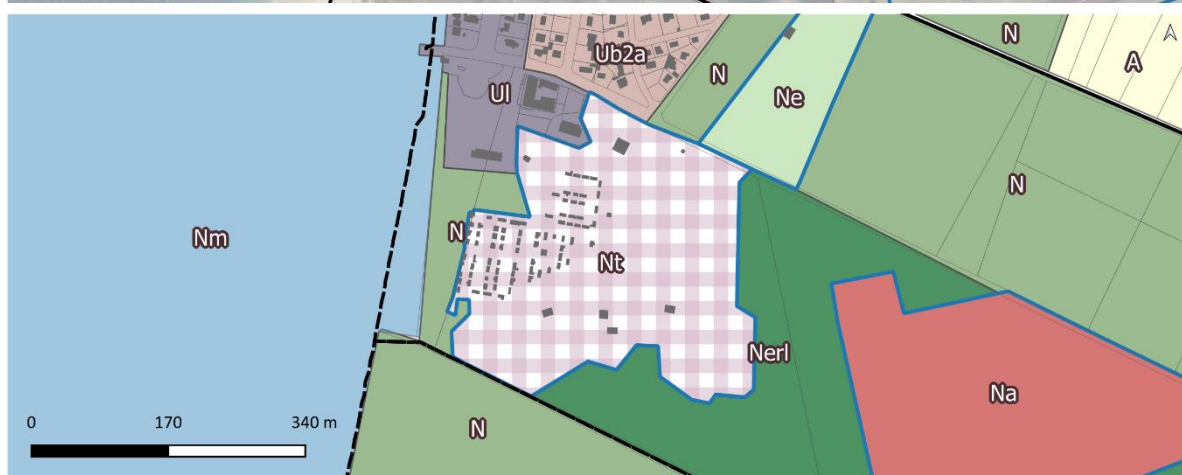
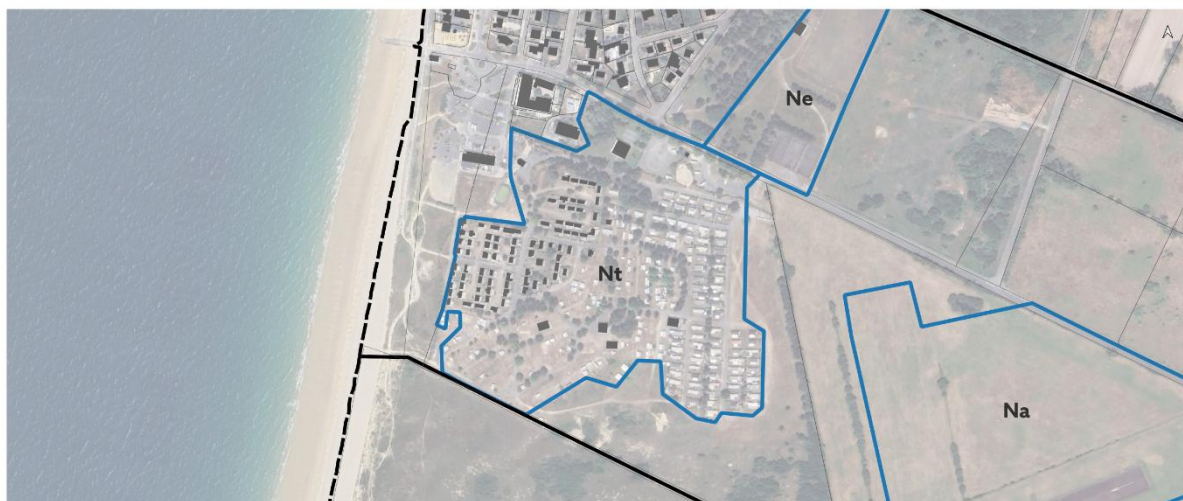
Impact sur les milieux agricoles ou naturels	Le classement en STECAL est proposé pour régulariser une activité de camping qui fonctionne depuis plusieurs années sans générer d'impacts sur les terrains non urbanisés environnants. La zone intègre uniquement les aménagements nécessaires à cette activité et respecte l'intégrité des zones agricoles et naturelles voisines. Cette régularisation permet d'assurer la cohérence du document d'urbanisme sans encourager une urbanisation diffuse.
---	---

Zone	Commune	Destination	N° STECAL	Surf m²	Surf ha
Nt	BREHAL	Camping	75	5122	0,512



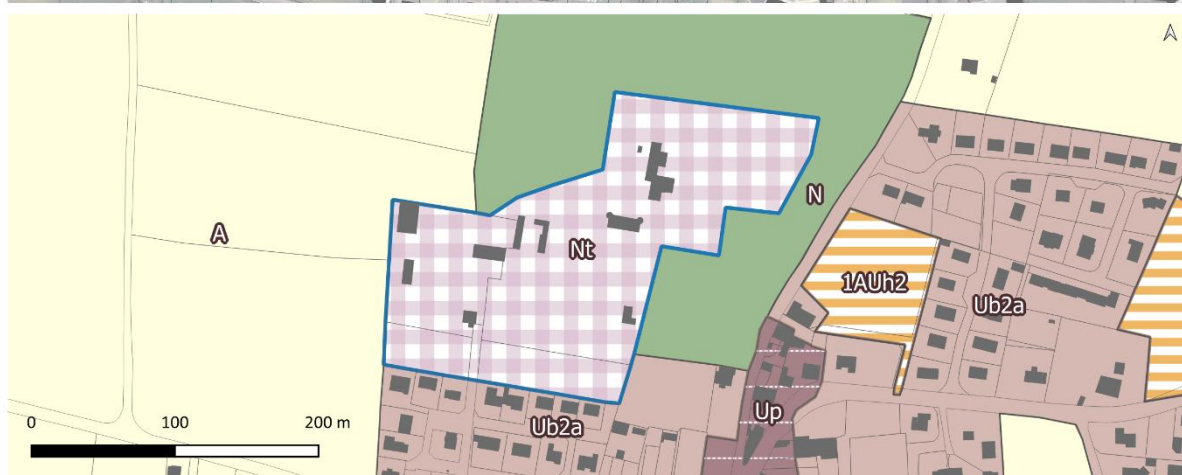
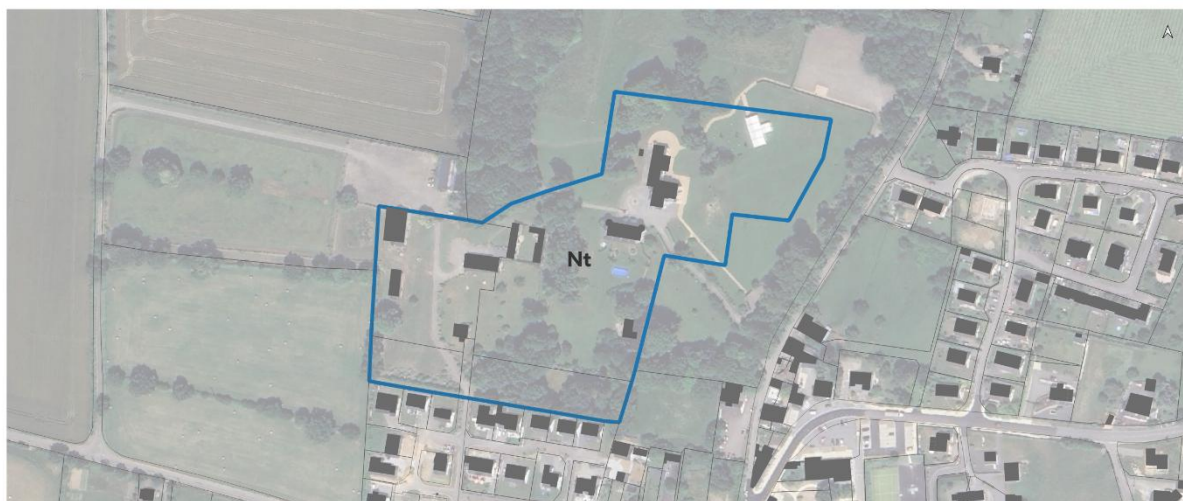
Impact sur les milieux agricoles ou naturels	La zone à classer en STECAL vise à intégrer une activité de camping existante dans une démarche réglementaire, sans emprise nouvelle sur le territoire. Elle englobe uniquement les surfaces aménagées pour l'accueil, la gestion et l'exploitation du camping, excluant toute zone naturelle ou agricole, conformément aux principes de non-extension et de préservation des sols.
---	---

Zone	Commune	Destination	N° STECAL	Surf m²	Surf ha
Nt	COUDEVILLE-SUR-MER	Camping	76	100486	10,049



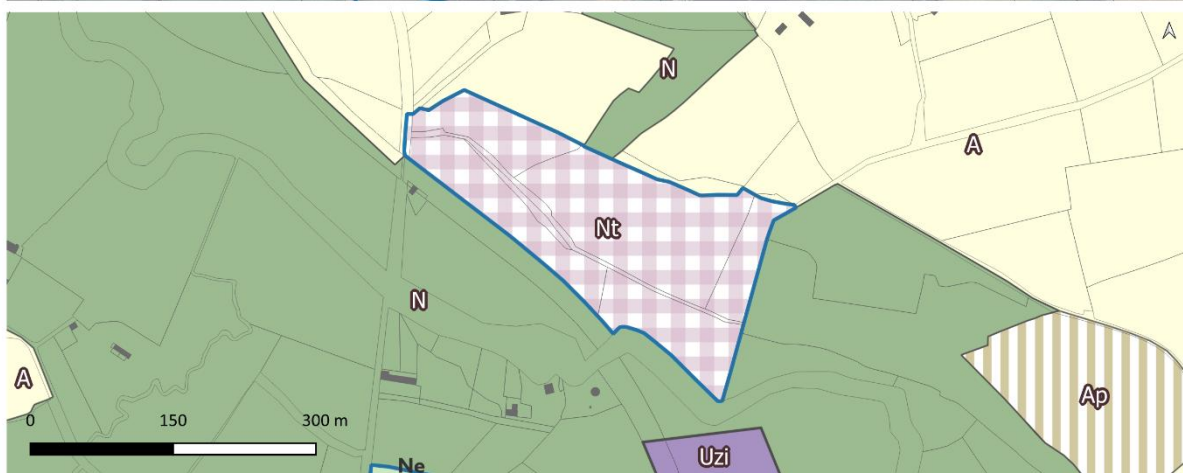
Impact sur les milieux agricoles ou naturels	Le périmètre du STECAL proposé est strictement circonscrit aux équipements actuels du camping, à savoir les installations d'accueil, de gestion et de service, sans prévision d'extension. Cette délimitation s'inscrit dans un souci de cohérence avec les orientations du PLUi et avec les principes de préservation des milieux naturels et de maîtrise de la consommation foncière.
---	---

Zone	Commune	Destination	N° STECAL	Surf m²	Surf ha
Nt	LA LUCERNE-D'OUTREMER	Camping	77	34771	3,477



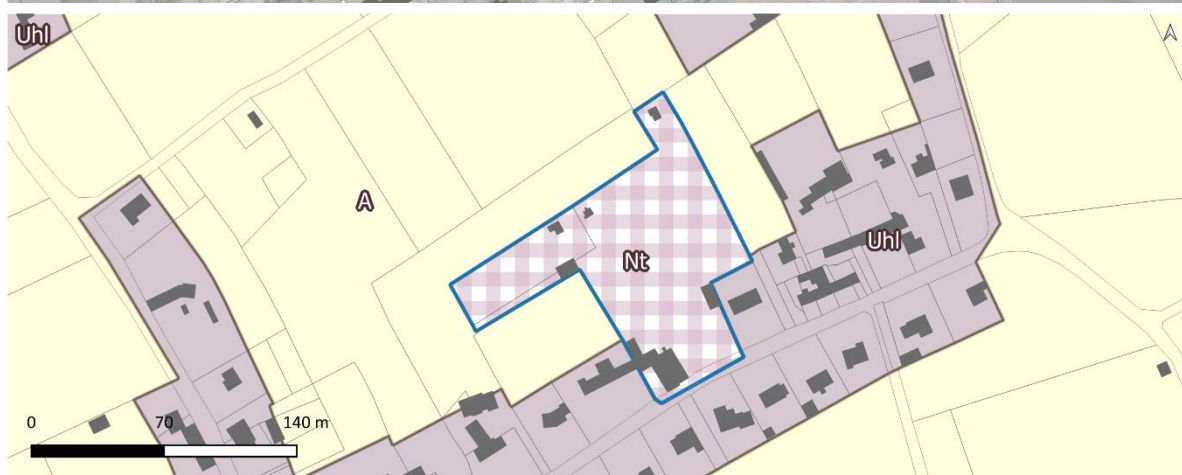
Impact sur les milieux agricoles ou naturels	Le secteur retenu en tant que STECAL vise à reconnaître une activité économique touristique déjà structurée, sans engendrer de développement supplémentaire. Il regroupe uniquement les aménagements du camping déjà opérationnels, et respecte les équilibres écologiques et agricoles du territoire environnant.
---	--

Zone	Commune	Destination	N° STECAL	Surf m²	Surf ha
Nt	CERENCES	Camping	78	55328	5,533



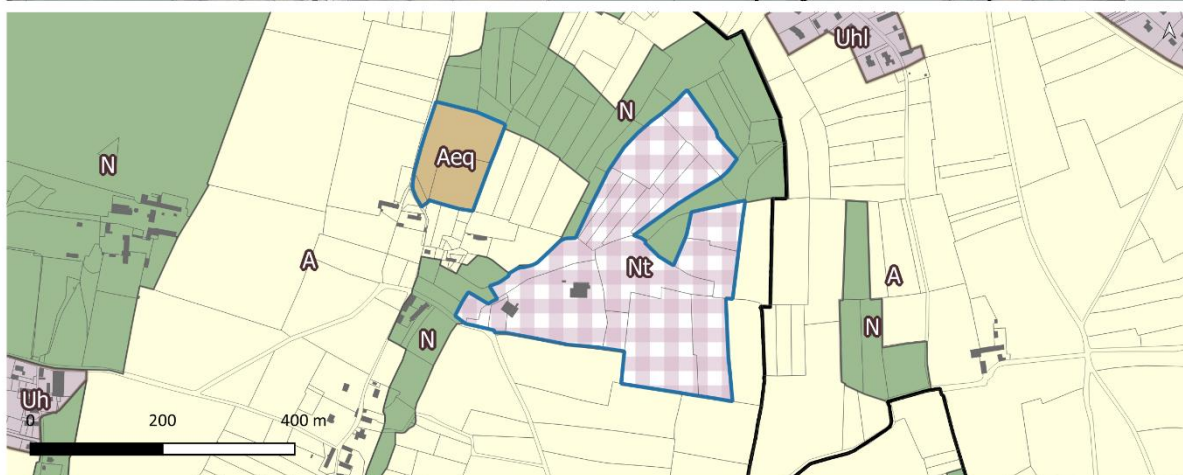
Impact sur les milieux agricoles ou naturels	L'identification de cette zone STECAL répond à la nécessité de sécuriser l'activité d'un camping présent depuis plusieurs années. Le périmètre proposé se limite strictement aux zones artificialisées et aménagées, sans débordement sur les parcelles naturelles ou agricoles, ce qui permet de concilier activité économique locale et préservation des milieux.
---	---

Zone	Commune	Destination	N° STECAL	Surf m²	Surf ha
Nt	SAINT-PAIR-SUR-MER	Camping	79	10649	1,065



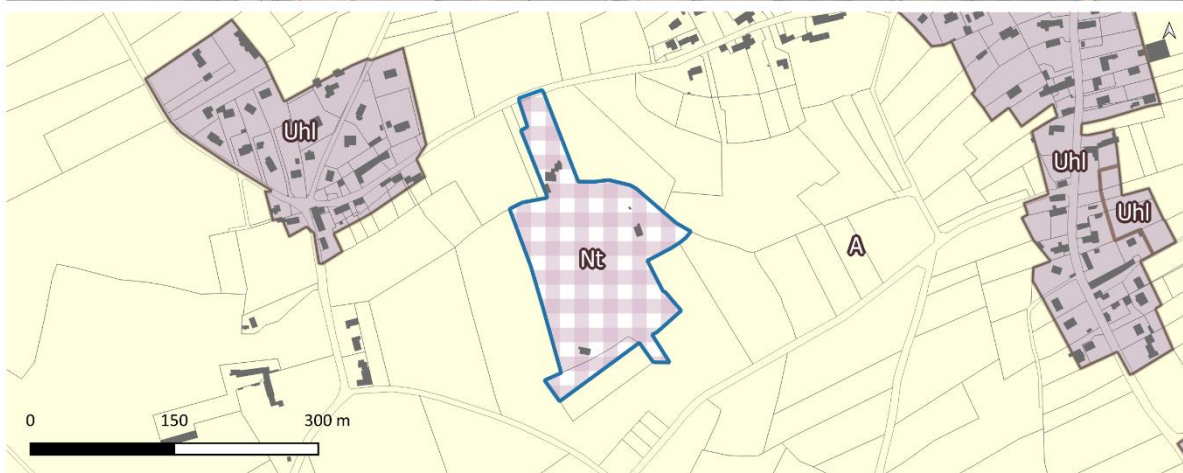
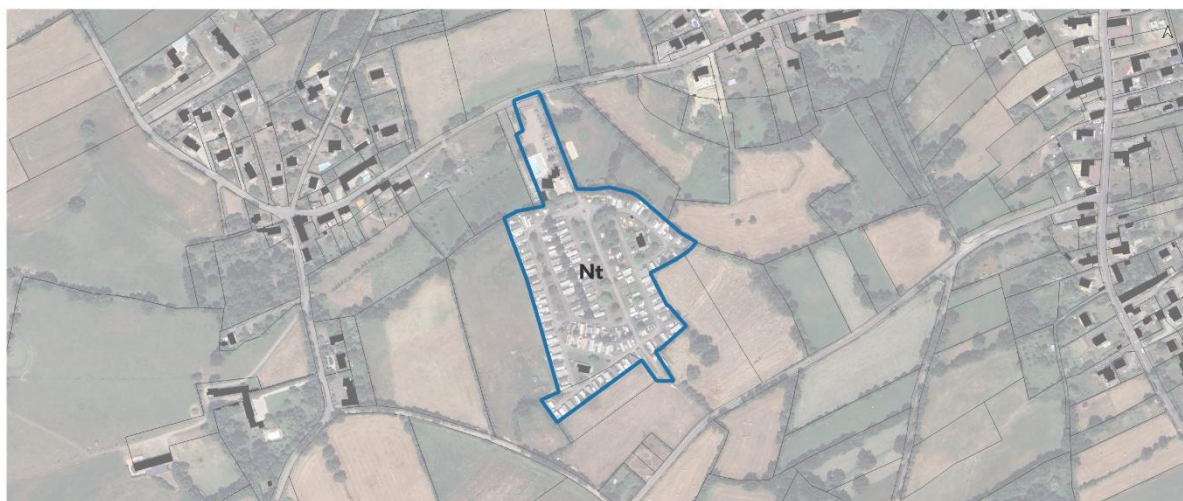
Impact sur les milieux agricoles ou naturels	La zone concernée par le STECAL comprend les équipements déjà existants d'un camping, à l'exclusion de tout projet de développement futur. Cette délimitation a été définie pour répondre aux besoins actuels de l'activité, sans mise en cause des équilibres territoriaux ou atteinte aux zones agricoles ou forestières voisines.
---	--

Zone	Commune	Destination	N° STECAL	Surf m²	Surf ha
Nt	LONGUEVILLE	Camping	80	96066	9,607



Impact sur les milieux agricoles ou naturels	Le périmètre STECAL proposé vise à intégrer une activité de camping conforme aux usages du territoire, sans artificialisation nouvelle. Seules les emprises actuellement utilisées pour l'exploitation sont incluses dans la délimitation, ce qui permet d'assurer la compatibilité de l'usage avec les objectifs environnementaux du territoire.
---	---

Zone	Commune	Destination	N° STECAL	Surf m²	Surf ha
Nt	SAINT-PAIR-SUR-MER	Camping	81	29144	2,914



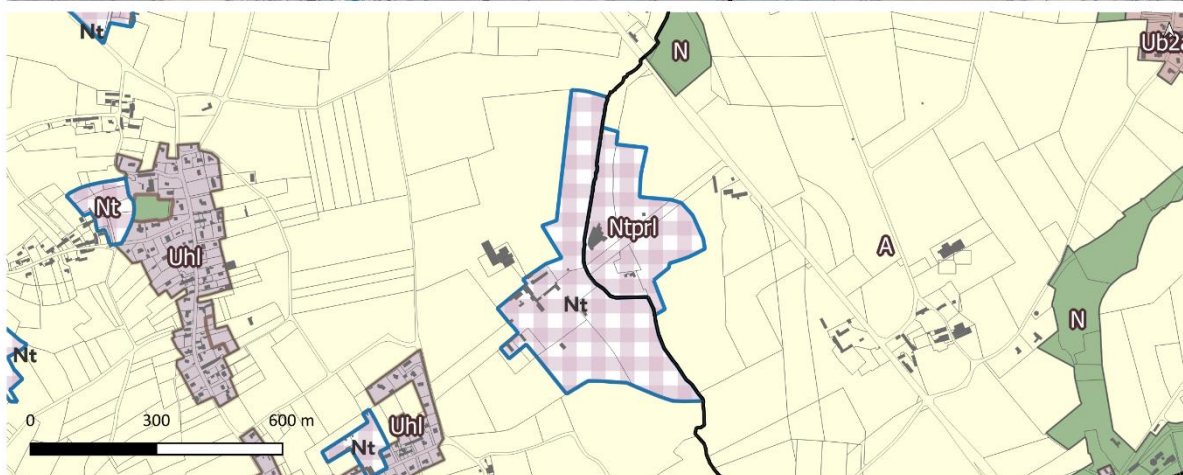
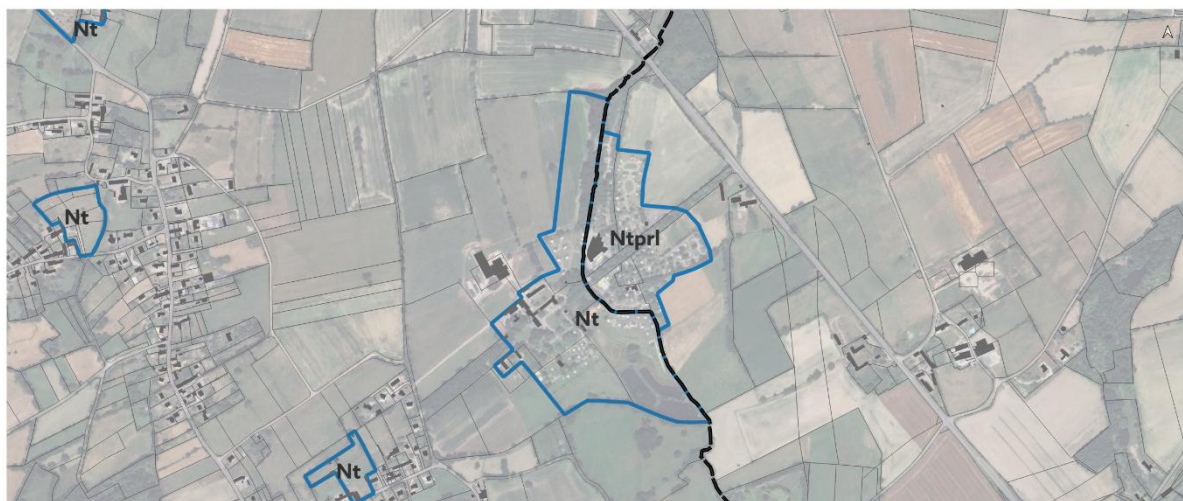
Impact sur les milieux agricoles ou naturels	Le périmètre délimité dans le cadre du STECAL permet de reconnaître une activité touristique légitime sans étendre l'urbanisation au-delà des aménagements existants. Il s'agit d'une régularisation d'un usage sans impact, en conformité avec les orientations générales du PLUi.
---	---

Zone	Commune	Destination	N° STECAL	Surf m²	Surf ha
Nt	SAINT-JEAN-DES-CHAMPS	Camping	82	10133	1,013



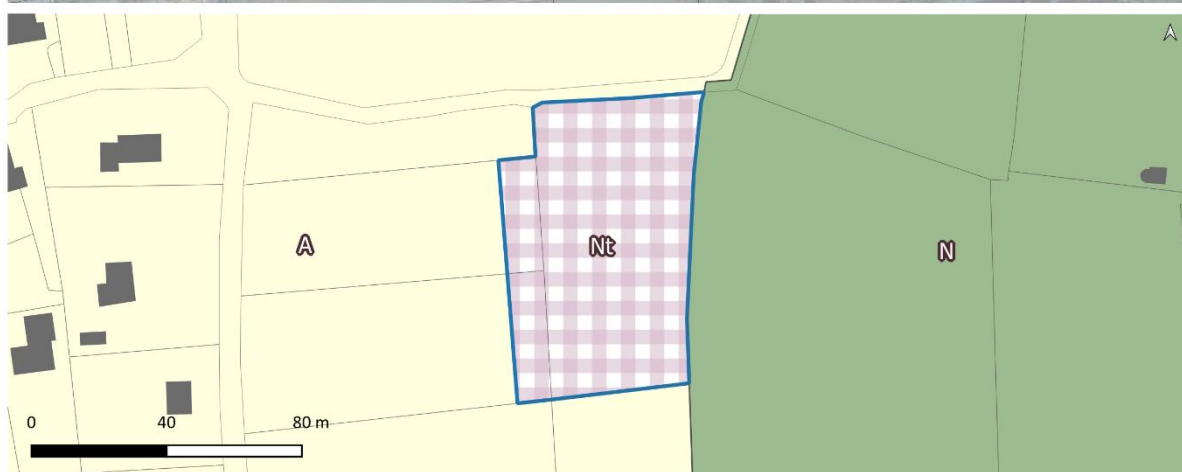
Impact sur les milieux agricoles ou naturels	Le zonage proposé permet de maintenir et encadrer une activité économique rurale – en l’occurrence un camping – en limitant l’usage aux surfaces déjà transformées. Il garantit le respect des objectifs de préservation des terres naturelles et agricoles, conformément à la doctrine du Zéro Artificialisation Nette.
---	--

Zone	Commune	Destination	N° STECAL	Surf m²	Surf ha
Nt	SAINT-PAIR-SUR-MER	Camping	83	120713	12,071



Impact sur les milieux agricoles ou naturels	Ce STECAL vise à encadrer une activité existante qui ne remet pas en cause les fonctions agricoles ou naturelles du territoire. Le périmètre retenu, limité aux équipements actuels du camping, assure la compatibilité de cette occupation avec les exigences environnementales et territoriales.
---	--

Zone	Commune	Destination	N° STECAL	Surf m²	Surf ha
Nt	ANCTOVILLE-SUR-BOSCQ	Camping	84	4617	0,462



Impact sur les milieux agricoles ou naturels	Le périmètre de cette zone STECAL a été arrêté en se basant exclusivement sur les éléments bâtis et fonctionnels du camping. Il ne prévoit aucune artificialisation supplémentaire et s'inscrit pleinement dans une démarche de préservation des sols et de gestion équilibrée de l'espace rural.
---	---

Zone	Commune	Destination	N° STECAL	Surf m²	Surf ha
Nt	DONVILLE-LES-BAINS	Camping	85	14692	1,469



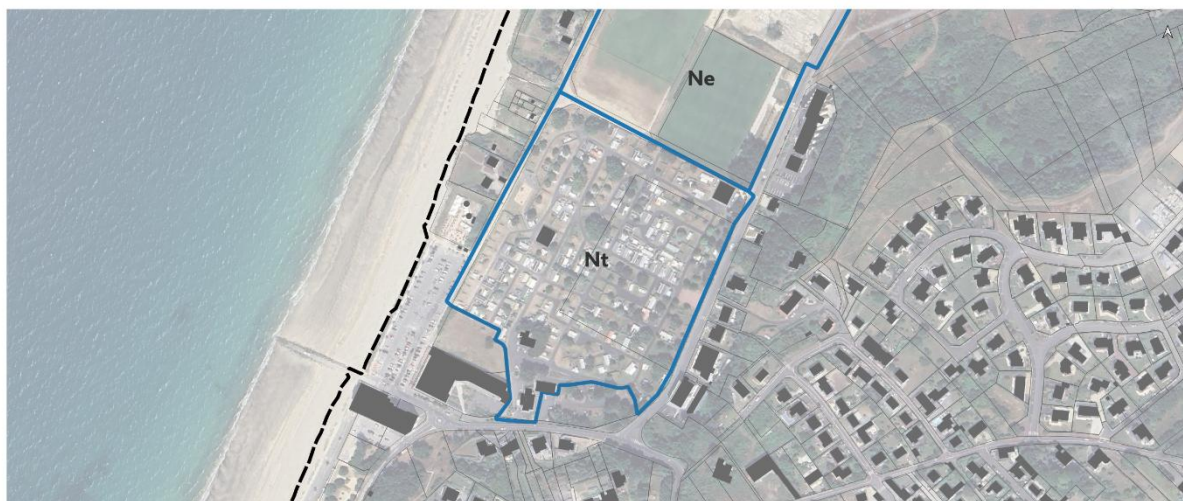
Impact sur les milieux agricoles ou naturels	Située en front direct avec la mer, la zone identifiée regroupe les emprises stabilisées du camping, existantes de longue date, sans extension ni incidence sur le foncier non bâti. Elle répond à une logique de reconnaissance d'un usage établi, respectueux des vocations agricoles et écologiques du secteur.
---	--

Zone	Commune	Destination	N° STECAL	Surf m²	Surf ha
Nt	BREVILLE-SUR-MER	Camping	86	7559	0,756



Impact sur les milieux agricoles ou naturels	La zone regroupe la partie nord du STECAL n°82 avec le même objectif de sécuriser une activité de camping existante en l'inscrivant dans un cadre réglementaire adapté. La zone concernée reste strictement limitée aux infrastructures déjà présentes, sans nouvelle urbanisation, en parfaite cohérence avec les objectifs de sobriété foncière.
---	--

Zone	Commune	Destination	N° STECAL	Surf m²	Surf ha
Nt	DONVILLE-LES-BAINS	Camping	87	46472	4,647



Impact sur les milieux agricoles ou naturels	La proposition de classement en STECAL vise à intégrer une activité économique existante à caractère touristique dans le document d'urbanisme, tout en garantissant l'absence de toute extension future. La délimitation repose sur les seules surfaces déjà urbanisées, assurant une compatibilité avec les enjeux de préservation des terres naturelles, agricoles et forestières.
---	--

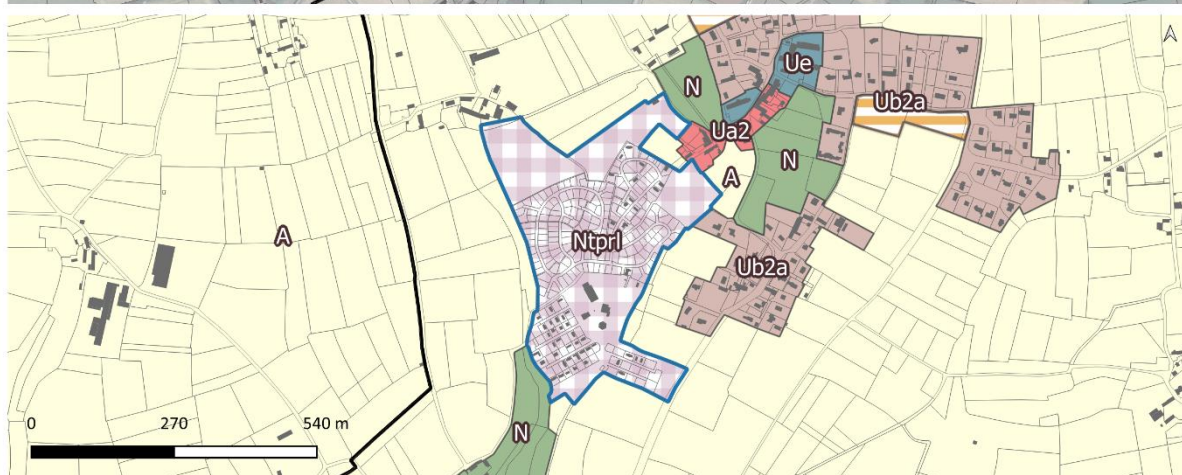
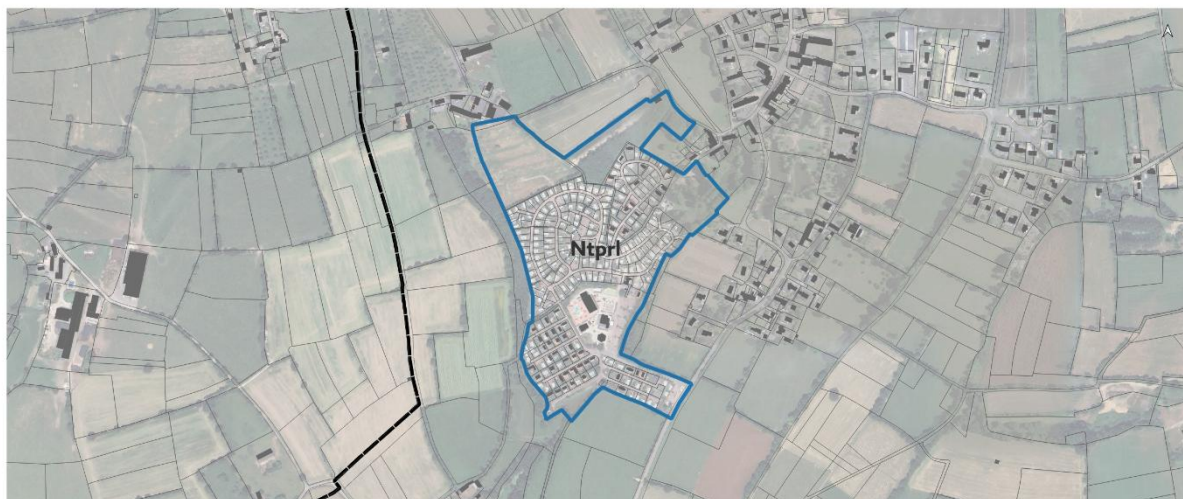
Zone Ntprl – Zone de camping (parcs résidentiels de loisirs)

Règles générales

Destination de la zone	La zone Ntprl est spécifique aux campings pouvant accueillir des parcs résidentiels de loisirs (PRL). Celle-ci autorise le logement avec certaines conditions, les autres hébergements touristiques avec certaines conditions notamment en matière d'emprise au sol. Cette zone autorise également les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés avec condition pour permettre les constructions utilisées par des services publics ou d'intérêt collectif pour des activités techniques, logistiques, industrielles ou d'exploitation.
Densité	Pour l'ensemble de la zone : L'emprise au sol des constructions est limitée à 70% de l'unité foncière. Logement : Les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi sont autorisées, dont l'emprise au sol est limitée à 75 m² supplémentaire. Autres hébergements touristiques : Les constructions nouvelles et les extensions mesurées sont autorisées sous réserve de respecter une surface par bâtiment de 150 m² d'emprise au sol. Les habitations légères et de loisirs sont autorisées, dans la limite d'une surface de 35 m² unitaire.
Hauteur maximale	La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres au faîtage.

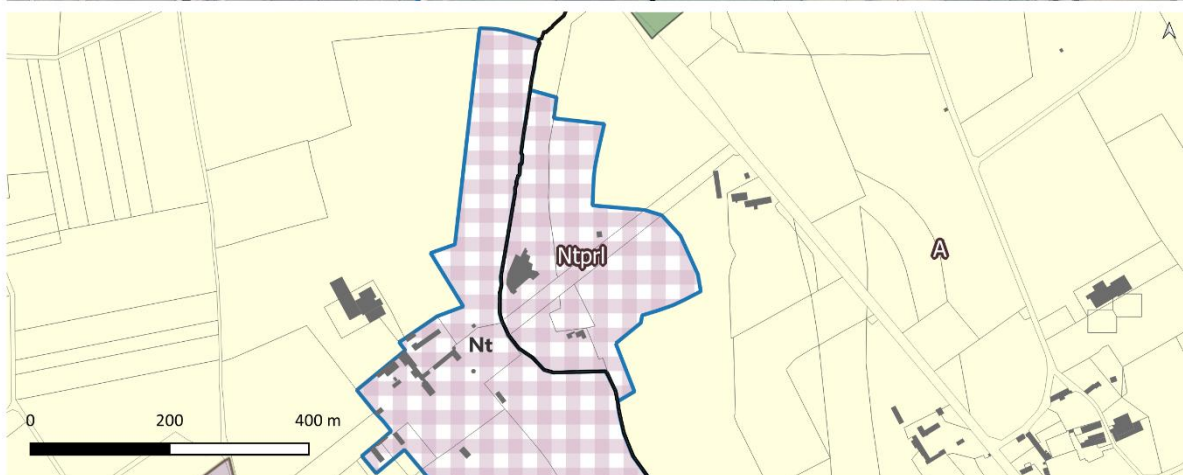
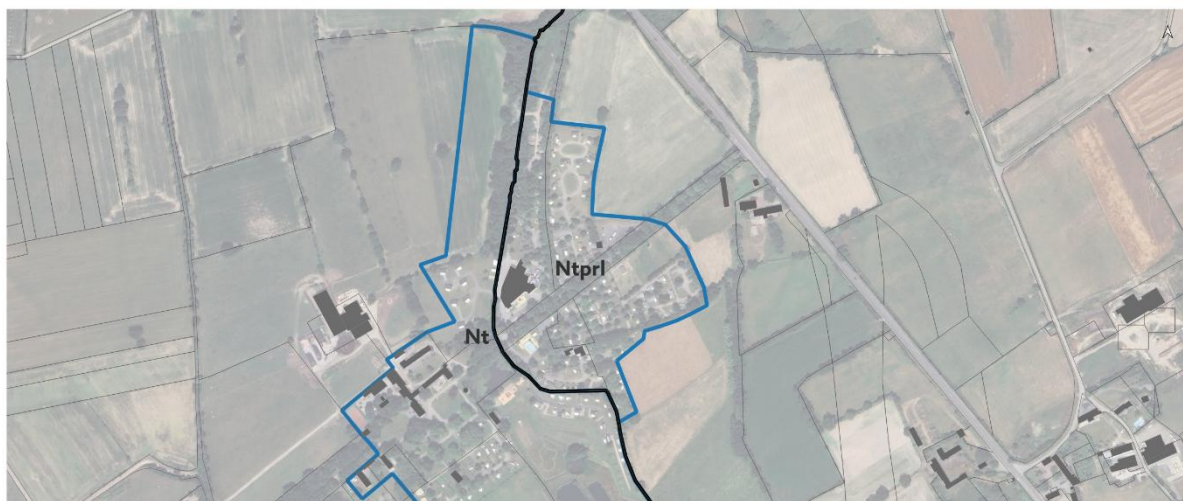
Présentation de chaque STECAL Ntpri

Zone	Commune	Destination	N° STECAL	Surf m ²	Surf ha
Ntpri	HUDIMESNIL	Camping	88	138455	13,846



Impact sur les milieux agricoles ou naturels	La zone identifiée au titre du STECAL concerne une activité de camping déjà existante, caractérisée par un parc résidentiel de loisirs. Le périmètre est strictement limité aux emprises actuellement utilisées, sans projet d'extension. Cette délimitation garantit l'absence d'impact sur les terrains agricoles, naturels ou forestiers environnants, tout en permettant la reconnaissance réglementaire d'un usage touristique durable.
---	--

Zone	Commune	Destination	N° STECAL	Surf m²	Surf ha
Ntpri	SAINT-AUBIN-DES-PREAUX	Camping	89	68237	6,824



Impact sur les milieux agricoles ou naturels	En lien avec la zone Nt située à proximité, le classement en STECAL de ce site se justifie par la présence d'un parc résidentiel de loisirs en activité, proposant des hébergements intégrés dans le paysage et respectueux de l'environnement. La zone comprend exclusivement les espaces aménagés de façon légère, déjà utilisés pour l'accueil du public. Aucun projet d'urbanisation ou d'extension n'est envisagé hors de ce périmètre restreint.
---	--

Zone Nz – Activité économique en zone naturelle

Règles générales

Destination de la zone	La zone Nz représente une activité économique présente en milieu naturel. Au sein de cette zone, les exploitations agricoles sont autorisées sans condition, les logements [extension, annexes] sont autorisés à condition de respecter les règles concernant l'emprise au sol, l'artisanat et le commerce de détail, l'industrie, les bureaux ainsi que les activités de service avec accueil d'une clientèle sont autorisés à condition de respecter concernant l'emprise au sol de la future extension. Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés avec condition pour permettre les constructions utilisées par des services publics ou d'intérêt collectif pour des activités techniques, logistiques, industrielles ou d'exploitation.
Densité	Extension au logement : Différenciation en fonction de la proximité avec le littoral et en fonction de l'emprise actuelle de la construction existante à la date d'approbation du PLUi. Extension pour une activité économique : Ne pas dépasser 100 m² d'emprise au sol* totale après extension. Annexes au logement : pour les communes non littorales, les nouvelles annexes ou extension d'annexe existante sont autorisées si elles présentent une surface totale d'emprise au sol* de 50 m² maximum, par unité foncière*.
Hauteur maximale	Construction à vocation de logement : La hauteur des constructions d'habitation ne doit pas excéder 4,50 mètres à l'égout de toiture. La hauteur des annexes ne doit pas excéder 4,5 mètres au point le plus haut. Construction à vocation économique : La hauteur au point le plus haut est limitée à 8 m.

Présentation de chaque STECAL Nz

Zone	Commune	Destination	N° STECAL	Surf m ²	Surf ha
Nz	LE MESNIL-AUBERT	Activité économique en zone naturelle	90	10781	1,078



Impact sur les milieux agricoles ou naturels	La zone proposée au classement en STECAL accueille une activité artisanale existante, implantée de longue date en zone naturelle. Le périmètre est strictement limité aux emprises nécessaires au fonctionnement de cette activité et n'induit aucune extension vers les espaces naturels ou agricoles. Il s'agit d'un usage avéré, structurant pour le tissu économique local, et compatible avec les objectifs de sobriété foncière.
---	--

Zone	Commune	Destination	N° STECAL	Surf m²	Surf ha
Nz	LA LUCERNE-D'OUTREMER	Activité économique en zone naturelle	91	3503	0,35



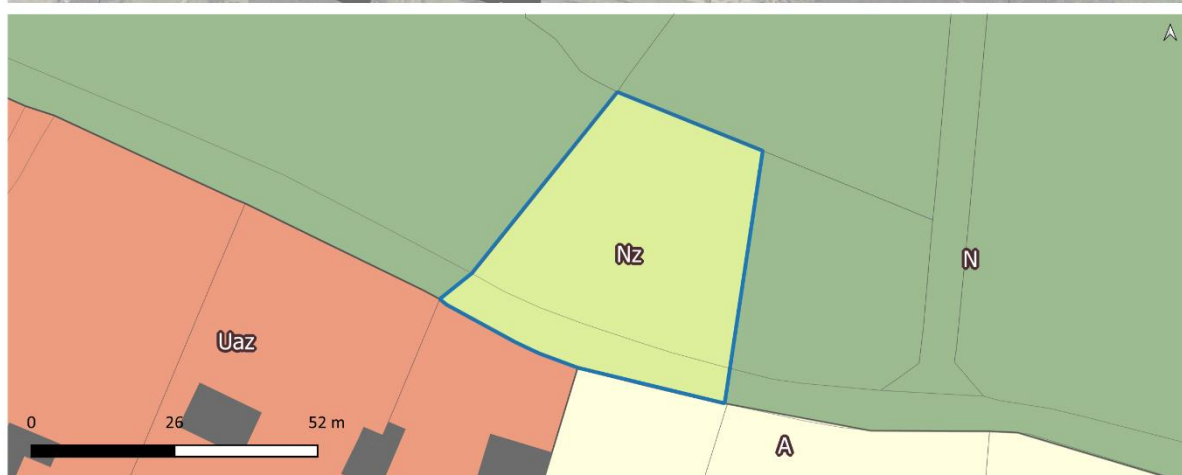
Impact sur les milieux agricoles ou naturels	Le périmètre du STECAL vise à encadrer une activité artisanale préexistante en zone naturelle, dont l'installation, ancienne et intégrée au paysage, ne génère pas d'impact sur les milieux naturels environnants. Ce classement permet de sécuriser juridiquement une activité économique sans encourager l'urbanisation diffuse ni porter atteinte aux fonctions écologiques du secteur.
---	--

Zone	Commune	Destination	N° STECAL	Surf m²	Surf ha
Nz	CERENCES	Activité économique en zone naturelle	92	16719	1,672



Impact sur les milieux agricoles ou naturels	Le site concerné accueille une activité artisanale à faible impact, installée dans des bâtiments existants depuis plusieurs années. Le classement en STECAL est proposé pour encadrer cette occupation dans le respect des équilibres territoriaux. Aucun développement supplémentaire n'est envisagé, et le périmètre retenu reste contenu dans les limites de l'emprise actuelle.
---	---

Zone	Commune	Destination	N° STECAL	Surf m²	Surf ha
Nz	LA LUCERNE-D'OUTREMER	Activité économique en zone naturelle	93	1990	0,199



Impact sur les milieux agricoles ou naturels	L'activité artisanale présente sur cette zone naturelle répond à un besoin local identifié et contribue à la dynamique économique du territoire. Le STECAL permet de sécuriser l'usage sans artificialisation supplémentaire, en intégrant uniquement les surfaces bâties ou aménagées. Cette reconnaissance réglementaire s'inscrit dans une logique de gestion équilibrée des sols.
---	---

4.C. Les choix retenus pour l'élaboration des OAP et leurs justifications

Comme défini par l'article L.151-6 du Code de l'urbanisme, « *les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. [...]* »

L'article L.151-7 du Code de l'urbanisme précise que « *les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

1° 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, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° [Abrogé]

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition ;

[...] ».

i. Liste des Orientations d'Aménagement et de Programmation définies à travers le PLU

Les OAP sectorielles

Le PLUi comprend 70 orientations d'aménagement de programmation sectorielles, dont 17 couvrant des secteurs en densification [au sein de la zone urbaine].

N°OAP	Commune	Secteur d'OAP	Zone du PLUi	Vocation[s] dominante[s]	Superficie
1	Anctoville-sur-Boscq	Le village aux oiseaux	A urbaniser [AU]	Habitat	0,95 ha
2	Anctoville-sur-Boscq	Mairie	A urbaniser [AU]	Habitat	0,85 ha
3	Anctoville-sur-Boscq	La châtaigneraie	Urbaine [U]	Habitat	0,57 ha
4	Beauchamps	Centre Bourg	A urbaniser [AU]	Habitat	1,2 ha
5	Bréhal	Chênée	A urbaniser [AU]	Habitat et activités économiques	12,1 ha
6	Bréhal	Cap Suroit 2	A urbaniser [AU]	Habitat	1,68 ha
7	Bréhal	Vieux Pressoir	Urbaine [U]	Mixte [habitat, équipement et commerces]	0,6 ha
8	Bréville-sur-Mer	Beaumonderie 2	A urbaniser [AU]	Habitat	1,8 ha
9	Bréville-sur-Mer	Avenue de Jersey	A urbaniser [AU]	Habitat	1,5 ha
10	Bricqueville-sur-Mer	La Prairerie 2	A urbaniser [AU]	Habitat	1,26 ha
11	Bricqueville-sur-Mer	La Pinte 1	A urbaniser [AU]	Habitat	0,7 ha
12	Bricqueville-sur-Mer	La Pinte 2	A urbaniser [AU]	Habitat	0,69 ha
13	Carolles	Les Fontenelles	A urbaniser [AU]	Habitat	0,65 ha
14	Cérences	Rue de l'Epinay	Urbaine [U]	Habitat	0,4 ha
15	Cérences	Rue de la Mare du Parc	A urbaniser [AU]	Habitat	0,88 ha
16	Cérences	Rue des Granges	A urbaniser [AU]	Habitat	1 ha
17	Cérences	Rue des Douves	Urbaine [U]	Habitat	0,32 ha
18	Cérences	Mont de Sienné	A urbaniser [AU]	Activités économiques	0,87 ha

N°OAP	Commune	Secteur d'OAP	Zone du PLUi	Vocation[s] dominante[s]	Superficie
19	Cérences	La Butte aux Loups	A urbaniser [AU]	Activités économiques	2,4 ha
20	Chanteloup	Mairie nord	A urbaniser [AU]	Habitat	0,79 ha
21	Coudeville-sur-Mer	La Plesse	A urbaniser [AU]	Habitat	0,41 ha
22	Coudeville-sur-Mer	L'Aumône	A urbaniser [AU]	Habitat	1,57 ha
23	Donville-les-Bains	Herberdière 4	A urbaniser [AU]	Habitat	1,82 ha
24	Donville-les-Bains	Herberdière 5 et 6	A urbaniser [AU]	Habitat	6,4 ha
25	Donville-les-Bains	Rue des Cerisiers	Urbaine [U]	Habitat	0,44 ha
26	Donville-les-Bains	Rue Marcel Gayet	Urbaine [U]	Habitat	0,8 ha
27	Donville-les-Bains	Le Boscq	Naturelle [N]	Patrimoine / Paysage	10,9 ha
28	Donville-les-Bains	Les Trois Clochers	Urbaine [U]	Patrimoine / Paysage	-
29	Equilly	Rue de la Forge aux Balais	A urbaniser [AU]	Habitat	0,37 ha
30	Folligny	Le jardin du Prieuré	A urbaniser [AU]	Habitat	0,7 ha
31	Folligny	Rue du Carrefour Bailly	Urbaine [U]	Habitat	0,58 ha
32	Granville	Haute Lande	Urbaine [U]	Patrimoine / Paysage	7,9 ha
33	Granville	Cour Céleste	Urbaine [U]	Habitat	0,32 ha
34	Granville	Saint Gaud	Urbaine [U]	Habitat	0,35 ha
35	Granville	Rue de la Cocardière	Urbaine [U]	Habitat	0,2 ha
36	Granville	Rue du Dr Ollivier	Urbaine [U]	Habitat	0,3 ha
37	Granville	La Briqueterie	Urbaine [U]	Mixte	0,2 ha
38	Granville	Port	Urbaine [U] et Naturelle [N]	Patrimoine / Paysage	3,9 ha
39	Granville	Gare PEM	Urbaine [U] et Naturelle [N]	Equipement	3,6 ha
40	Granville	La Clémentière	A urbaniser [AU]	Habitat	12,9 ha
41	Hocquigny	Mairie	A urbaniser [AU]	Habitat	0,47 ha
42	Hudimesnil	Rue des Ecoles	A urbaniser [AU]	Habitat	0,9 ha
43	Hudimesnil	Rue du Sacré Cœur	A urbaniser [AU]	Habitat	1,6 ha

N°OAP	Commune	Secteur d'OAP	Zone du PLUi	Vocation[s] dominante[s]	Superficie
44	Jullouville	Le Hamel	A urbaniser [AU]	Habitat	0,7 ha
45	La Haye-Pesnel	Rue de la Croix Barrée	A urbaniser [AU]	Habitat	1,3 ha
46	La Haye-Pesnel	Avenue Ernest Corbin	A urbaniser [AU]	Habitat	1,23 ha
47	Lucerne-d'Outremer	Télégraphe Chappe	A urbaniser [AU]	Habitat	0,65 ha
48	Lucerne-d'Outremer	Rue de la Libération	A urbaniser [AU]	Habitat	0,8 ha
49	La Mouche	Centre bourg	A urbaniser [AU]	Habitat	1 ha
50	Le Loreur	Rue de la Liberté	A urbaniser [AU]	Habitat	0,37 ha
51	Le Mesnil-Aubert	Rue Pigeon Litan	A urbaniser [AU]	Habitat	0,8 ha
52	Longueville	Rue de la Pierre Aigüe	A urbaniser [AU]	Habitat	2,5 ha
53	Muneville-sur-Mer	Nord Mairie	A urbaniser [AU]	Habitat	0,7 ha
54	Saint-Aubin-des-Préaux	Route de la Mairie	Urbaine [U]	Habitat et équipement	0,44 ha
55	Saint-Jean-des-Champs	Rue Victor Hugo	A urbaniser [AU]	Habitat	3,6 ha
56	Saint-Jean-des-Champs	Le Mézeray	Agricole [Az]	Centre de traitement de déchets	3 ha
57	Saint-Pair-sur-Mer	Vallon	A urbaniser [AU]	Habitat	4,2 ha
58	Saint-Pair-sur-Mer	Le Carmel	Urbaine [U]	Habitat	1,8 ha
59	Saint-Pair-sur-Mer	Terrain des moutons	A urbaniser [AU]	Habitat	0,55 ha
60	Saint-Pair-sur-Mer	Route du croissant	A urbaniser [AU]	Activités économiques	1,8 ha
61	Saint-Pierre-Langers	Route de l'Abbaye	A urbaniser [AU]	Habitat	1,92 ha
62	Saint-Planchers	Rue des Aubépines	A urbaniser [AU]	Habitat	4,5 ha
63	Saint-Planchers	Rue des Vertes Collines	A urbaniser [AU]	Habitat	0,35 ha
64	Saint-Planchers	Rue des Pommiers	A urbaniser [AU]	Mixte	1,6 ha
65	Saint-Planchers	Rue des Cerisiers	A urbaniser [AU]	Habitat	1,0 ha
66	Saint-Planchers	Le Theil	A urbaniser [AU]	Activités économiques	22,5 ha

N°OAP	Commune	Secteur d'OAP	Zone du PLUi	Vocation[s] dominante[s]	Superficie
67	Saint-Sauveur-la-Pommeraye	Le Repas	A urbaniser [AU]	Habitat	1 ha
68	Yquelon	Rue de La Lande	A urbaniser [AU]	Habitat	1,6 ha

Les OAP thématiques

Trois OAP thématiques, regroupées dans un document *[5b du PLUi]* sont applicables sur l'ensemble du territoire de GTM :

- L'OAP Trame verte, bleue définit des orientations de préservation et de mise en valeur des éléments naturels.
- L'OAP Energie.
- L'OAP gestion des eaux.

ii. Justification de l'élaboration des OAP sectorielles

Méthodologie

Plusieurs réunions ont été organisées pour élaborer les OAP sectorielles. La première phase de réunions a eu lieu en janvier 2023. Une visite de chaque site d'OAP a été organisée, avec les équipes municipales et le service urbanisme de GTM. Cette visite a permis d'appréhender chaque secteur, et de définir ensemble les premières orientations d'aménagement [desserte, intégration, éléments naturels, etc.]. Ensuite, les bureaux d'études ont réalisé une première version. Ces OAP ont connu des ajustements lors de rencontres avec les équipes municipales, à Bréhal au pôle urbanisme, afin de répondre aux volontés des élus locaux] la stratégie mise en place par GTM et aux contraintes et atouts des sites.

Les Orientations et d'aménagement et de programmation [OAP] sectorielles sont structurées de la sorte :

- Présentation du site : vocation et occupation actuelles, superficie, localisation
- Enjeux du site : Topographie, trame verte, trame humide et/ou aquatique, risques naturels et/ou technologiques et paysage et patrimoine
- Eléments de programmation : échéancier, modalités d'ouverture à l'urbanisation, programmation, forme urbaine, typologie de logements, nombre de logements, densité
- Schéma d'aménagement
- Desserte par les voies et réseaux : desserte par les voies
- Organisation des déplacement et stationnement : besoin en matière de stationnement, desserte par les transports en commune
- Qualité environnementale et préservation des risques : continuités écologiques, gestion des eaux pluviales, gestion des risques et nuisances
- Qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Certaines OAP sont accompagnées d'un schéma illustratif d'aménagement qui n'a pas de valeur réglementaire.



Anctoville-sur-Boscq – OAP n°2 – Mairie

Cette partie vise à démontrer la compatibilité des Orientations d'Aménagement et de Programmation [OAP] avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables [PADD]. Aussi, il est proposé d'étudier sous forme de tableau la manière dont les objectifs et orientations du PADD trouve une traduction à travers les OAP.

Echéancier prévisionnel

En application de l'article L.156-6-1 du code de l'urbanisme, l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser [AU] est le suivant :

N°OAP	Commune	Secteur d'OAP	Echéancier
1	Anctoville-sur-Boscq	Le village aux oiseaux	Dès l'entrée en vigueur du PLUi
2	Anctoville-sur-Boscq	Mairie	Dès l'entrée en vigueur du PLUi
4	Beauchamps	Centre Bourg	Dès l'entrée en vigueur du PLUi
5	Bréhal	Chênée	Dès l'entrée en vigueur du PLUi
6	Bréhal	Cap Suroit 2	Dès l'entrée en vigueur du PLUi
8	Bréville-sur-Mer	Beaumonderie 2	Dès l'entrée en vigueur du PLUi
9	Bréville-sur-Mer	Avenue de Jersey	Dès l'entrée en vigueur du PLUi
10	Bricqueville-sur-Mer	La Prairie 2	Dès l'entrée en vigueur du PLUi
11	Bricqueville-sur-Mer	La Pinte 1	A partir de 2031

N°OAP	Commune	Secteur d'OAP	Echéancier
12	Bricqueville-sur-Mer	La Pinte 2	Dès l'entrée en vigueur du PLUi
13	Carolles	Les Fontenelles	Dès l'entrée en vigueur du PLUi
15	Cérences	Rue de la Mare du Parc	Dès l'entrée en vigueur du PLUi
16	Cérences	Rue des Granges	Dès l'entrée en vigueur du PLUi
18	Cérences	Mont de Sienne	Dès l'entrée en vigueur du PLUi
19	Cérences	La Butte aux Loups	Dès l'entrée en vigueur du PLUi
20	Chanteloup	Mairie nord	Dès l'entrée en vigueur du PLUi
21	Coudeville-sur-Mer	La Plesse	A partir de 2031
22	Coudeville-sur-Mer	L'Aumône	Dès l'entrée en vigueur du PLUi
23	Donville	Herberdière 4	A partir de 2031
24	Donville	Herberdière 5 et 6	Dès l'entrée en vigueur du PLUi
29	Equilly	Rue de la Forge aux Balais	Dès l'entrée en vigueur du PLUi
30	Folligny	Le jardin du Prieuré	Dès l'entrée en vigueur du PLUi
36	Granville	Rue du Dr Ollivier	Dès l'entrée en vigueur du PLUi
40	Granville	La Clémentière	Dès l'entrée en vigueur du PLUi
41	Hocquigny	Mairie	Dès l'entrée en vigueur du PLUi
42	Hudimesnil	Rue des Ecoles	Dès l'entrée en vigueur du PLUi
43	Hudimesnil	Rue du Sacré Cœur	Dès l'entrée en vigueur du PLUi
44	Jullouville	Hamel	Dès l'entrée en vigueur du PLUi
45	La Haye Pesnel	Rue de la Croix Barrée	A partir de 2031
46	La Haye Pesnel	Avenue Ernest Corbin	Dès l'entrée en vigueur du PLUi
47	Lucerne-d'Outremer	Télégraphe Chappe	Dès l'entrée en vigueur du PLUi
48	Lucerne-d'Outremer	Rue de la Libération	A partir de 2031
49	La Mouche	Centre bourg	Dès l'entrée en vigueur du PLUi
50	Le Loreur	Rue de la Liberté	Dès l'entrée en vigueur du PLUi
51	Le Mesnil-Aubert	Rue Pigeon Litan	Dès l'entrée en vigueur du PLUi
52	Longueville	Rue de la Pierre Aigüe	Dès l'entrée en vigueur du PLUi
53	Muneville-sur-Mer	Nord Mairie	Dès l'entrée en vigueur du PLUi

N°OAP	Commune	Secteur d'OAP	Echéancier
55	Saint-Jean-des-Champs	Rue Victor Hugo	Dès l'entrée en vigueur du PLUi
57	Saint-Pair-sur-Mer	Vallon	Dès l'entrée en vigueur du PLUi
59	Saint-Pair-sur-Mer	Terrain des moutons	Dès l'entrée en vigueur du PLUi
60	Saint-Pair-sur-Mer	Route du croissant	Dès l'entrée en vigueur du PLUi
61	Saint-Pierre-Langers	Route de l'Abbaye	- Secteur au nord : à partir de 2031 - Secteur sud : dès l'entrée en vigueur du PLUi
62	Saint-Planchers	Rue des Aubépines	Dès l'entrée en vigueur du PLUi
63	Saint-Planchers	Rue des Vertes Collines	Dès l'entrée en vigueur du PLUi
64	Saint-Planchers	Rue des Pommiers	Dès l'entrée en vigueur du PLUi
65	Saint-Planchers	Rue des Cerisiers	Dès l'entrée en vigueur du PLUi
66	Saint-Planchers	Le Theil	La tranche 1 : dès l'entrée en vigueur du PLUi La tranche 2 : à partir de janvier 2031.
67	Saint-Sauveur-la-Pommeraye	Le Repas	Dès l'entrée en vigueur du PLUi
68	Yquelon	Rue de La Lande	Dès l'entrée en vigueur du PLUi

Justifications des dispositions générales des OAP sectorielles

Des orientations générales sont définies et s'appliquent sur l'ensemble des sites couverts par une OAP sectorielle. Elles permettent de répondre aux objectifs et orientations suivants du PADD :

Axes du PADD	Dispositions générales
Axe 1 : Pour un environnement et des paysages préservés, protégés et mis en valeur	<u>Gestion des eaux pluviales :</u> • Les eaux pluviales seront réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction. • Ces eaux seront préférentiellement infiltrées ou collectées par des dispositifs paysagers (noues, jardin de pluie, bassin d'infiltration) participant à la qualité d'ensemble de l'opération. • Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction. • La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables... <u>Sécurité incendie :</u> • La défense incendie devra être assurée en se connectant au réseau actuellement en place. <u>Adaptation au changement climatique :</u> • Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. • Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'est, au sud ou à l'ouest. L'implantation et la hauteur du bâtiment seront pensées en fonction de l'environnement immédiat pour profiter du solaire passif. • Un accès minimal au soleil sera garanti pour les espaces verts et / ou les espaces végétalisés publics. • L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et la pollution lumineuse. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures ou une intensité modérée constante, la possibilité de « couper » un candélabre sur deux et des faisceaux lumineux dirigés vers le bas.

Axes du PADD	Dispositions générales
	<u>Intégration urbaine et paysagère :</u> • Le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones d'habitat adjacentes devra être pensé pour assurer l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu urbain environnant ainsi qu'en lien avec les espaces agricoles et/ou naturels.
Axe 4 : Pour un territoire solidaire et organisé	<u>Desserte des terrains par les voies :</u> • Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future. <u>Les autres réseaux :</u> • Le réseau d'eau devra être réalisé selon les conditions du règlement écrit de la zone. • L'assainissement devra être réalisé selon les conditions du règlement écrit de la zone. • La connexion au réseau électrique et des réseaux numériques devra être réalisée selon les conditions du règlement écrit de la zone. <u>Besoins en matière de stationnement :</u> • Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

Justifications des dispositions applicables aux OAP sectorielles

De manière générale, les OAP sectorielles sont issues, comme énoncées précédemment, d'une visite de site et d'allers-retours avec les élus locaux et les services de Granville Terre & Mer.

Lors de la visite sur site, la connexion avec l'existant a été un point primordial : quelle desserte ? Quelle densité ? quelle préservation paysagère ?

Axes du PADD	Orientations générales
Axe 1 : Pour un environnement et des paysages préservés, protégés et mis en valeur	<u>Continuités écologiques :</u> • Les éléments naturels existants seront à préserver (haies en pourtour ou au sein du périmètre, arbres isolés ou alignement d'arbres, mares...) pour leur rôle écologique, hydrologique et/ou paysager. Ils sont identifiés dans le schéma d'aménagement et dans la partie textuelle de l'OAP. • Des linéaires de haies en pourtour devront être préservés ou implantés de manière à limiter l'impact paysager généré par les nouvelles constructions, à assurer une meilleure gestion des eaux pluviales, ainsi qu'à renforcer les continuités écologiques, notamment entre l'espace urbain et les espaces agricoles et/ou naturels. • Les haies ainsi créées intégreront une diversité d'essences (parmi la liste disponible dans l'OAP thématique), multiplieront les strates (végétations basses, arbustives, arbres de haut jet...). <u>Intégration urbaine et paysagère :</u> • Des haies vives d'essences locales seront à préserver et/ou à créer sur les bordures des sites (voir document OAP pour plus de détails), notamment pour favoriser une intégration paysagère et fonctionnelle des sites. • Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
Axe 2 : Pour un développement structuré prenant en comptes les spécificités du territoire et traduisant une politique de l'habitat ambitieuse	<u>Accueil de population :</u> • Un échéancier est défini permettant ainsi d'échelonner l'accueil de population (dès l'opposabilité du PLUi, après 2031). <u>La production de logements</u> • Les densités et le nombre de logements attendus est spécifiés sur chaque secteur, il est défini en fonction de l'armature territoriale définie par le SCoT et le PADD (voir le tableau ci-dessous pour plus de détails par OAP).

	• L'offre en logement social a été étudiée sur l'ensemble des sites, au final leur création est ciblée dans les pôles et l'agglomération, afin de profiter des aménités proposées et également pour éviter de disperser le parc de logements sociaux.
Axe 4 : Pour un territoire solidaire et organisé	<u>Desserte des terrains par les voies :</u> • Les connexions au maillage routier existant : en sens unique ou en double sens. • L'accès aux constructions nouvelles : soit via la voie nouvellement créée soit via une voie existante • Le traitement qualitatif de la voie : La voie principale de l'opération devra faire l'objet d'un traitement qualitatif [voie arborée, végétalisée, aménagement piétonnier sur au moins un côté...]. <u>Besoins en matière de stationnement :</u> • Les places visiteurs : le nombre de place de stationnement varie en fonction de l'offre publique proposée dans le secteur, de la desserte en transport en commun et de la localisation du site dans la commune.

Justifications de chaque site d'OAP et les orientations

OAP N°1 : Anctoville-sur-Boscq – Le village aux oiseaux

Espace de densification de l'urbanisation dans la continuité des constructions réalisées en 2023. La parcelle est actuellement sans vocation, laissée en herbage.

Enjeux particuliers :

- Présence de deux bâtiments à usage agricole/artisanal sans enjeux sur le paysage et le patrimoine



Axes du PADD	Traduction à travers l'OAP
Axe 1 : Pour un environnement et des paysages préservés, protégés et mis en valeur	<u>Intégration urbaine et paysagère :</u> Un espace commun de jeux sera à créer sur la partie sud-ouest du site. Les deux bâtiments existants pourront être détruits.
Axe 2 : Pour un développement structuré prenant en comptes les spécificités du territoire et traduisant une politique de l'habitat ambitieuse	Le secteur est à dominante d'habitat. Afin de répondre à l'objectif démographique de l'intercommunalité, il est attendu entre 14 et 16 logements sur ce secteur. Il s'agit d'une opération en densification de l'enveloppe urbaine.
Axe 4 : Pour un territoire solidaire et organisé	<u>Desserte des terrains par les voies :</u> L'aménagement du site devra prévoir une connexion routière éventuelle avec la parcelle A348.

OAP N°2 : Anctoville-sur-Boscq – Mairie

Espace d'extension de l'urbanisation au cœur du centre-bourg. La parcelle est actuellement à vocation agricole.

Enjeux particuliers :

- Haie sur talus d'intérêt hydrologique en bordure ouest de la parcelle
- Talus en bordure est de la parcelle
- Secteur potentiellement humide au nord-ouest
- Position en entrée de bourg et visibilité depuis et vers l'église et la mairie



Axes du PADD	Traduction à travers l'OAP
Axe 1 : Pour un environnement et des paysages préservés, protégés et mis en valeur	<u>Continuités écologiques</u> Le secteur nord sera conservé en espace naturel de manière à limiter les incidences sur une zone potentiellement humide et à limiter les impacts paysagers entre entrée de bourg, les habitations nord et le secteur de projet.
Axe 2 : Pour un développement structuré prenant en comptes les spécificités du territoire et traduisant une politique de l'habitat ambitieuse	Le secteur est à dominante d'habitat. Afin de répondre à l'objectif démographique de l'intercommunalité, il est attendu entre 8 et 12 logements sur ce secteur, dont 30% de logements sociaux. Il s'agit d'une opération en extension de l'enveloppe urbaine.
Axe 4 : Pour un territoire solidaire et organisé	<u>Desserte des terrains par les voies</u> L'accès se fera par une placette permettant de créer un espace public au cœur du bourg. Des cheminements doux seront à créer au sud de la zone pour faire le lien notamment avec l'arrêt de car et la nouvelle placette communale. <u>Besoins en matière de stationnement</u> L'ensemble des places de stationnement visiteur ne devront pas remettre en cause le cône de vue vers l'Eglise. <u>Desserte par les transports en commun</u> L'aménagement du site devra permettre l'accès facilité aux piétons à l'arrêt de car présent sur la zone.

OAP N°3 : Anctoville-sur-Boscq – La châtaigneraie

Espace de densification de l'urbanisation.
La parcelle est actuellement sans vocation, laissée en herbe.

Enjeux particuliers :

- Linéaire de haie en bordure ouest de l'OAP



Axes du PADD	Traduction à travers l'OAP
Axe 1 : Pour un environnement et des paysages préservés, protégés et mis en valeur	<i>Voir le tableau en début de partie</i>
Axe 2 : Pour un développement structuré prenant en comptes les spécificités du territoire et traduisant une politique de l'habitat ambitieuse	Le secteur est à dominante d'habitat. Afin de répondre à l'objectif démographique de l'intercommunalité, il est attendu entre 5 et 8 logements sur ce secteur. Il s'agit d'une opération en densification de l'enveloppe urbaine.
Axe 4 : Pour un territoire solidaire et organisé	<u>Desserte des terrains par les voies</u> Le secteur sera desservi par un accès mutualisé se connectant sur la rue du village aux Telliers. L'aménagement du site devra permettre également de désenclaver les parcelles A720 et A1018.

OAP N°4 : Beauchamps – Centre bourg

Espace d'extension de l'urbanisation au sud-est de la commune, à proximité immédiate des aires des commerces du centre-bourg.

Le secteur est aujourd'hui un résidu de pièce agricole. Il s'agit de développer de l'habitat à proximité immédiate du centre-bourg.

Enjeux particuliers :

- Assainissement collectif jusqu'à la MAM
- Haies à préserver au sein de la parcelle



Axes du PADD	Traduction à travers l'OAP
Axe 1 : Pour un environnement et des paysages préservés, protégés et mis en valeur	<i>Voir le tableau en début de partie</i>
Axe 2 : Pour un développement structuré prenant en comptes les spécificités du territoire et traduisant une politique de l'habitat ambitieuse	Le secteur est à dominante d'habitat. Afin de répondre à l'objectif démographique de l'intercommunalité, il est attendu entre 13 et 18 logements sur ce secteur. Il s'agit d'une opération en extension de l'enveloppe urbaine.
Axe 4 : Pour un territoire solidaire et organisé	<u>Desserte des terrains par les voies</u> Des connexions piétonnes sont attendues au nord de l'opération, en direction du centre-bourg et au sud pour connecter l'opération avec les habitations voisines.

Espace d'extension de l'urbanisation s'appuyant sur la création d'un axe routier permettant de désengorger le bourg des véhicules poids lourds.

Enjeux particuliers :

- Haies d'intérêts hydraulique, écologique et paysager sur la bordure ouest de l'OAP
- Présence de zones humides sur la partie ouest du secteur
- Risque de remontée de nappe faible à élevé sur toute la partie ouest de l'OAP



Axes du PADD	Traduction à travers l'OAP
Axe 1 : Pour un environnement et des paysages préservés, protégés et mis en valeur	Continuité écologique Un traitement qualitatif en bordures de la RD 20 et de l'avenue Eisenhower est à prévoir. Gestion des eaux pluviales Les secteurs humides situés à l'ouest de l'OAP sont laissés naturels et demeurent inconstructibles afin de préserver les zones humides qui s'y trouve et garantir notamment la bonne infiltration des eaux pluviales à leur niveau. Dans cette optique, deux aménagements pour la gestion des eaux pluviales seront à prévoir à l'ouest de l'OAP. Gestion des risques et des nuisances La partie ouest de l'OAP devra intégrer la prise en compte du risque remontée de nappes faibles à élevé dans les constructions. Les sous-sols sont interdits.
Axe 2 : Pour un développement structuré prenant en comptes les spécificités du territoire et traduisant une politique de l'habitat ambitieuse	Le secteur est à vocation dominante d'habitat au sud et à vocation économique au nord. Afin de répondre à l'objectif démographique de l'intercommunalité, il est attendu environ 130 logements sur ce secteur, dont 30% de logements sociaux minimum. En parallèle, la servitude de résidence principale s'applique sur ce secteur. Il s'agit d'une opération en extension de l'enveloppe urbaine.
Axe 4 : Pour un territoire solidaire et organisé	Desserte des terrains par les voies La voie nouvellement créée doit constituer véritablement un axe structurant, considéré comme une voie de contournement de bourg, telle une voie de délestage. Des axes secondaires peuvent être créés. Des connexions piétonnes sont à prévoir, tel que reporté au schéma d'aménagement.

OAP N°6 : Bréhal – Cap Suroit 2

Espace d'extension de l'urbanisation. Les parcelles sont aujourd'hui à vocation agricole.

Enjeux particuliers :

- Haie en bordure sud du site d'OAP



Axes du PADD	Traduction à travers l'OAP
Axe 1 : Pour un environnement et des paysages préservés, protégés et mis en valeur	<u>Gestion des eaux pluviales</u> Les secteurs humides situés à l'ouest de l'OAP sont laissés naturels et demeurent inconstructibles afin de préserver les zones humides qui s'y trouve et garantir notamment la bonne infiltration des eaux pluviales à leur niveau. Dans cette optique, deux aménagements pour la gestion des eaux pluviales seront à prévoir à l'ouest de l'OAP. <u>Gestion des risques et des nuisances</u> La partie ouest de l'OAP devra intégrer la prise en compte du risque remontée de nappes faible à élevé dans les constructions. Les sous-sols sont interdits.
Axe 2 : Pour un développement structuré prenant en comptes les spécificités du territoire et traduisant une politique de l'habitat ambitieuse	Le secteur est à dominante d'habitat. Afin de répondre à l'objectif démographique de l'intercommunalité, il est attendu entre 30 et 35 logements sur ce secteur, dont 10% et 15% de logements sociaux. Il s'agit d'une opération en extension de l'enveloppe urbaine.
Axe 4 : Pour un territoire solidaire et organisé	

OAP N°7 : Bréhal – Vieux Pressoir

Espace de densification douce de l'urbanisation au cœur du centre de Bréhal au sein d'un parc de qualité.

Le site comprend plusieurs constructions existantes et un parc arboré.

Il s'agit d'une opération de requalification dans le cadre des « Petites Villes de demain ».



Enjeux particuliers :

- Haie en bordure est du site d'OAP et arbres remarquables à préserver

Axes du PADD	Traduction à travers l'OAP
Axe 1 : Pour un environnement et des paysages préservés, protégés et mis en valeur	<u>Continuité écologique</u> Un traitement qualitatif en bordures de l'avenue Eisenhower est à prévoir. <u>Intégration urbaine et paysagère</u> Un travail d'intégration paysagère sera attendue sur la partie donnant sur l'avenue Eisenhower.
Axe 2 : Pour un développement structuré prenant en comptes les spécificités du territoire et traduisant une politique de l'habitat ambitieuse	Le secteur est à vocation mixte : habitat (collectif, multigénérationnel, inclusif, etc.), d'équipements (maison des associations, maison des adolescents, etc.) et de commerces. Afin de répondre à l'objectif démographique de l'intercommunalité, il est attendu entre 15 et 25 logements sur ce secteur. Il s'agit d'une opération en densification de l'enveloppe urbaine.
Axe 4 : Pour un territoire solidaire et organisé	<u>Desserte des terrains par les voies</u> Le secteur sera desservi principalement par des accès donnant sur l'avenue Eisenhower. Un accès piéton est attendu également sur l'avenue Eisenhower. <u>Besoins en matière de stationnement</u> Des locaux à vélos sécurisés et adaptés seront à prévoir.

Espace de densification de l'urbanisation dans la continuité du lotissement rue de la Salicorne situé à Donville-les-Bains. La parcelle est actuellement à vocation agricole, au cœur de la zone agglomérée.



Enjeux particuliers :

- Pente notable sur toute la partie sud-est de l'OAP
- Haies sur talus d'intérêt hydrologique en bordures nord et est de la parcelle ; arbre remarquable présent le long de la limite de la parcelle au nord
- Enjeux d'écoulement des eaux pluviales au sud-est du secteur
- Cône de vue existant en direction du sud-est en raison de la pente.

Axes du PADD	Traduction à travers l'OAP
Axe 1 : Pour un environnement et des paysages préservés, protégés et mis en valeur	<u>Continuité écologique</u> La vue en direction de Longueville sera le plus possible maintenue en utilisant notamment l'implantation des constructions et les sens de faitage. Une attention particulière sera menée d'un point de vue transition paysagère entre le projet et les habitations situées au nord du site. Un espace tampon de jardins sera réalisé. Une intégration paysagère est attendue le long de la RD971E5.
Axe 2 : Pour un développement structuré prenant en comptes les spécificités du territoire et traduisant une politique de l'habitat ambitieuse	Le secteur est à dominante d'habitat. Afin de répondre à l'objectif démographique de l'intercommunalité, il est attendu entre 25 et 35 logements sur ce secteur, dont 30% de logements sociaux minimum. Il s'agit d'une opération en densification de l'enveloppe urbaine.
Axe 4 : Pour un territoire solidaire et organisé	<u>Desserte des terrains par les voies</u> Le secteur sera desservi par une voie à sens unique se connectant sur la rue de Salicorne via l'accès existant au sud du site. Il sera également créé un accès sur la RD971E5 qui pourra être double sens. Un accès piéton/vélo sera créé en direction de Longueville et notamment sur le chemin du Harot. Une placette de retournement sera réalisée aux dimensions nécessaires pour assurer la manœuvre des véhicules de défense incendie.

OAP N°9 : Bréville sur Mer – Avenue de Jersey

Espace de densification de l'urbanisation au cœur du bourg, à proximité immédiate de l'Eglise. La parcelle est actuellement à vocation agricole, au cœur de la zone agglomérée.

Enjeux particuliers :

- Pente notable sur toute la partie sud-ouest de l'OAP
- Haies sur talus d'intérêt hydrologique en bordures sud et au sein de la parcelle
- Enjeux d'écoulement des eaux pluviales à l'ouest du secteur



Axes du PADD	Traduction à travers l'OAP
Axe 1 : Pour un environnement et des paysages préservés, protégés et mis en valeur	<u>Continuité écologique</u> Un espace naturel est à prévoir au cœur de l'opération en co-visibilité avec l'Eglise.
Axe 2 : Pour un développement structuré prenant en comptes les spécificités du territoire et traduisant une politique de l'habitat ambitieuse	Le secteur est à dominante d'habitat. Afin de répondre à l'objectif démographique de l'intercommunalité, il est attendu entre 15 et 25 logements sur ce secteur, dont 30% de logements sociaux minimum. Il s'agit d'une opération en densification de l'enveloppe urbaine.
Axe 4 : Pour un territoire solidaire et organisé	<u>Desserte des terrains par les voies</u> Aucun accès individuel ne sera autorisé sur l'avenue de Jersey. Un seul accès pourra être réalisé par la création d'une voie principale à double sens pour desservir la zone. Des accès pourront être réalisés sur la rue de l'Eglise. Un accès piéton/vélo sera créé entre la mairie et l'Eglise. Une placette de retournement sera réalisée aux dimensions nécessaires pour assurer la manœuvre des véhicules de défense incendie.

OAP N°10 : Briqueville-sur-Mer- Prairie 2

Espace de densification de l'urbanisation dans la continuité du lotissement de la Prairie. La parcelle est actuellement sans vocation.

Enjeux particuliers :

- Haies sur talus d'intérêt hydrologique, écologique et paysager en bordures ouest et sur la partie est de la parcelle
- Mur en pierre qualitatif sur la limite nord-est de l'OAP



Axes du PADD	Traduction à travers l'OAP
Axe 1 : Pour un environnement et des paysages préservés, protégés et mis en valeur	<i>Voir le tableau en début de partie</i>
Axe 2 : Pour un développement structuré prenant en compte les spécificités du territoire et traduisant une politique de l'habitat ambitieuse	Le secteur est à dominante d'habitat. Afin de répondre à l'objectif démographique de l'intercommunalité, il est attendu entre 15 et 18 logements sur ce secteur. Il s'agit d'une opération en densification de l'enveloppe urbaine.
Axe 4 : Pour un territoire solidaire et organisé	<u>Desserte des terrains par les voies</u> Il sera créé un accès sur le chemin de la Prairie. Un accès double sens pourra être réalisé au sud du secteur. Aucun accès ne pourra se faire sur la RD20. <u>Besoins en matière de stationnement</u> Le revêtement des places de stationnement sera perméable aux eaux de pluie.

OAP N°11 : Briqueville-sur-Mer– La Pinte 1

Espace de densification de l'urbanisation dans la continuité du lotissement de la cité de la Pinte. La parcelle est actuellement à vocation agricole, au cœur de la zone agglomérée et à proximité immédiate d'un espace de jeux.



Enjeux particuliers :

- Haies sur talus d'intérêt hydrologique, écologique et paysager sur la partie ouest de l'OAP
- Risque de remontée de nappes faible sur la partie ouest de l'OAP

Axes du PADD	Traduction à travers l'OAP
Axe 1 : Pour un environnement et des paysages préservés, protégés et mis en valeur	<u>Gestion des risques et des nuisances</u> La partie ouest de l'OAP devra intégrer la prise en compte du risque de remontée de nappes faible dans les constructions, qui concerne avant tout les infrastructures profondes de 2,5 à 5m. <u>Intégration urbaine et paysagère</u> Sens du faitage cohérent par rapport aux constructions avoisinantes [sens ouest-est].
Axe 2 : Pour un développement structuré prenant en comptes les spécificités du territoire et traduisant une politique de l'habitat ambitieuse	Le secteur est à dominante d'habitat. Afin de répondre à l'objectif démographique de l'intercommunalité, il est attendu entre 7 et 12 logements sur ce secteur, dont 30% de logements sociaux minimum. Il s'agit d'une opération en densification de l'enveloppe urbaine.
Axe 4 : Pour un territoire solidaire et organisé	<u>Desserte des terrains par les voies</u> Sur la route du Ruet de sauce il sera seulement accepté des accès individuels mais pas de voie desservant la zone. Une voie piétonne permettra de faire le lien avec la partie nord [Pinte 2]. <u>Besoins en matière de stationnement</u> Le revêtement des places de stationnement sera perméable aux eaux de pluie.

OAP N°12 : Briqueville-sur-Mer- La Pinte 2

Espace de densification de l'urbanisation dans la continuité du lotissement de la Pinte. La parcelle est actuellement à vocation agricole, au cœur de la zone agglomérée et à proximité immédiate d'un espace de jeux.

Enjeux particuliers :

- Une vaste zone humide a été identifiée en bordure de l'OAP sur le secteur nord-ouest, concerné par une prédisposition aux zones humides



Axes du PADD	Traduction à travers l'OAP
Axe 1 : Pour un environnement et des paysages préservés, protégés et mis en valeur	<u>Gestion des eaux pluviales</u> Un aménagement pour les eaux pluviales sera à intégrer sur la partie nord-ouest du secteur afin de jouer le rôle d'espace tampon entre les futures habitations et la présence d'une zone humide au nord-ouest du secteur. Cela permettra le bon fonctionnement de la zone humide existante.
Axe 2 : Pour un développement structuré prenant en comptes les spécificités du territoire et traduisant une politique de l'habitat ambitieuse	Le secteur est à dominante d'habitat. Afin de répondre à l'objectif démographique de l'intercommunalité, il est attendu entre 10 et 15 logements sur ce secteur, dont 30% de logements sociaux minimum. Il s'agit d'une opération en densification de l'enveloppe urbaine.
Axe 4 : Pour un territoire solidaire et organisé	<u>Desserte des terrains par les voies</u> Il sera également créé un accès au sud du site afin de rejoindre la route du Havre de la Vanlée. <u>Besoins en matière de stationnement</u> Le revêtement des places de stationnement sera perméable aux eaux de pluie.

OAP N°13 : Carolles – Les Fontenelles

Espace de densification de l'urbanisation dans un espace de grande qualité paysagère. La parcelle est actuellement sans vocation.

Le projet devra proposer un aménagement de très grande qualité paysagère et privilégier ainsi une ambiance champêtre pour les habitants actuels et nouveaux.

Enjeux particuliers :

- Haie sur talus d'intérêt paysager en bordure nord de la parcelle
- Enjeux d'écoulement des eaux pluviales au sud du secteur



Axes du PADD	Traduction à travers l'OAP
Axe 1 : Pour un environnement et des paysages préservés, protégés et mis en valeur	<u>Intégration architecturale</u> Afin de conserver l'ambiance village et centre-bourg, un front bâti est attendu en bordure de l'espace libre et paysager. Ainsi, la densité des constructions doit être plus élevée le long de la rue des Fontenelles. <u>Intégration urbaine et paysagère</u> Un espace libre et paysager constitué d'arbres fruitiers d'essences locales sera mis en place sur une bande de 20m de profondeur depuis la rue des Fontenelles. En cas de clôtures, celles-ci doivent être végétales, leur hauteur est limitée à 1 m 80.
Axe 2 : Pour un développement structuré prenant en comptes les spécificités du territoire et traduisant une politique de l'habitat ambitieuse	Le secteur est à dominante d'habitat. Afin de répondre à l'objectif démographique de l'intercommunalité, il est attendu entre 7 et 10 logements sur ce secteur. Il s'agit d'une opération en densification de l'enveloppe urbaine.
Axe 4 : Pour un territoire solidaire et organisé	<u>Desserte des terrains par les voies</u> La place de la voiture doit être réduite au strict nécessaire. Une sente cyclable doit être créée, dans un axe nord-sud.

OAP N°14 : Cérences – Rue de l'Epinay

Espace de densification de l'urbanisation. La parcelle est actuellement sans vocation.

Enjeux particuliers :

- Haies sur talus d'intérêts paysager et écologique sur tout le pourtour de l'OAP en dehors de la façade ouest tournée vers la rue de l'Epinay



Axes du PADD	Traduction à travers l'OAP
Axe 1 : Pour un environnement et des paysages préservés, protégés et mis en valeur	<u>Continuités écologiques</u> Un traitement qualitatif en bordure de rue est à prévoir, en privilégiant une diversité d'essences locales (parmi la liste disponible dans l'OAP thématique). Intégration urbaine et paysagère Une intégration paysagère de qualité est attendue le long de la rue de l'Epinay.
Axe 2 : Pour un développement structuré prenant en comptes les spécificités du territoire et traduisant une politique de l'habitat ambitieuse	Le secteur est à dominante d'habitat. Afin de répondre à l'objectif démographique de l'intercommunalité, il est attendu entre 6 et 10 logements sur ce secteur. Il s'agit d'une opération en densification de l'enveloppe urbaine.
Axe 4 : Pour un territoire solidaire et organisé	<u>Desserte des terrains par les voies</u> Une connexion piétonne sera réalisée au sud du site pour rejoindre la rue de la cité du parc.

OAP N°15 : Cérences – Rue de la Mare du Parc

Espace de densification de l'urbanisation. La parcelle est actuellement à vocation agricole, au cœur de la zone agglomérée.

Enjeux particuliers :

- Dénivelé par rapport à la rue de l'Épinay et de la mare du Parc
- Haie sur talus d'intérêt hydrologique en bordure est de la parcelle ; arbre remarquable présent le long de la limite sud de l'OAP
- Cône de vue remarquable sur l'église Notre-Dame



Axes du PADD	Traduction à travers l'OAP
Axe 1 : Pour un environnement et des paysages préservés, protégés et mis en valeur	<u>Intégration architecturale</u> L'implantation de construction avec des garages enterrés est autorisée le long de la route de la mare du parc, en raison de la topographie.
Axe 2 : Pour un développement structuré prenant en comptes les spécificités du territoire et traduisant une politique de l'habitat ambitieuse	Le secteur est à dominante d'habitat. Afin de répondre à l'objectif démographique de l'intercommunalité, il est attendu environ 15 logements sur ce secteur. Il s'agit d'une opération en densification de l'enveloppe urbaine.
Axe 4 : Pour un territoire solidaire et organisé	<u>Desserte des terrains par les voies</u> Le secteur sera desservi par une voie en sens unique se connectant sur la rue de la mare du parc, en direction de l'accès vers la rue de l'Épinay. Un élargissement de la rue de la mare du parc est à prévoir, au nord de l'opération, tel que reporté au schéma d'aménagement. Des accès privés pourront être réalisés directement sur la rue de la mare du parc. En revanche, aucun accès direct depuis la rue de l'Épinay n'est autorisé. Une attention particulière sera à apporter sur la visibilité des entrée et sortie du site.

OAP N°16 : Cérences – Rue des Granges

Espace de densification de l'urbanisation. La parcelle est actuellement sans vocation, au cœur de la zone agglomérée.

Enjeux particuliers :

- Légère pente en direction du sud-est
- Haies d'intérêts hydrologique et paysager en bordure nord-ouest de la parcelle
- Enjeux d'écoulement des eaux pluviales au sud-est du secteur
- Murs qualitatifs à préserver sur le pourtour de la partie est de l'OAP



Axes du PADD	Traduction à travers l'OAP
Axe 1 : Pour un environnement et des paysages préservés, protégés et mis en valeur	<u>Intégration urbaine et paysagère</u> Un mur est à préserver au nord du site et tout le long de la rue des granges jusqu'à la rue du bocage.
Axe 2 : Pour un développement structuré prenant en comptes les spécificités du territoire et traduisant une politique de l'habitat ambitieuse	Le secteur est à dominante d'habitat. Afin de répondre à l'objectif démographique de l'intercommunalité, il est attendu entre 18 et 22 logements sur ce secteur, dont 10% de locatif minimum. Il s'agit d'une opération en densification de l'enveloppe urbaine.
Axe 4 : Pour un territoire solidaire et organisé	<u>Desserte des terrains par les voies</u> Une sente piétonne est à créer tout le long de la rue du bocage. Une sente piétonne est à créer au nord afin d'avoir un accès piéton sur la rue des granges.

OAP N°17 : Cérences – Rue des Doves

Espace de densification de l'urbanisation. La parcelle est actuellement sans vocation, au cœur de la zone agglomérée.

Enjeux particuliers :

- Présence d'arbres remarquables sur la parcelle
- Une habitation est incluse dans le périmètre.



Axes du PADD	Traduction à travers l'OAP
Axe 1 : Pour un environnement et des paysages préservés, protégés et mis en valeur	<u>Continuités écologiques</u> Le secteur est concerné par plusieurs arbres remarquables en son sein. Il serait pertinent de recenser les arbres les plus remarquables sur le plan écologique, paysager et hydraulique, afin de les préserver dans le cadre de l'aménagement futur de l'OAP. <u>Intégration architecturale</u> Une habitation est incluse dans le périmètre, elle peut être démolie ou réhabilitée.
Axe 2 : Pour un développement structuré prenant en comptes les spécificités du territoire et traduisant une politique de l'habitat ambitieuse	Le secteur est à dominante d'habitat. Afin de répondre à l'objectif démographique de l'intercommunalité, il est attendu entre 5 et 8 logements sur ce secteur. Il s'agit d'une opération en densification de l'enveloppe urbaine.
Axe 4 : Pour un territoire solidaire et organisé	<u>Desserte des terrains par les voies</u> Un accès au sud-ouest du site est également possible.

OAP N°18 : Cérences – Mont de Sienne

Espace de densification de l'urbanisation.

Enjeux particuliers :

- Présence de haies à l'ouest et au sud de la parcelle à préserver



Axes du PADD	Traduction à travers l'OAP
Axe 1 : Pour un environnement et des paysages préservés, protégés et mis en valeur	<i>Voir le tableau en début de partie</i>
Axe 3 : Pour un développement économique équilibré privilégiant l'optimisation du foncier	Le secteur est à vocation dominante d'activités économiques, à savoir activités artisanales et/ou industrielles. Il s'agit d'une opération en densification de l'enveloppe urbaine.
Axe 4 : Pour un territoire solidaire et organisé	<u>Desserte des terrains par les voies</u> La ou les constructions seront desservies, soit par : - Une voie double sens se connectant sur la rue du Mont de Sienne, au nord du site. - Un accès direct depuis la rue du Mont de Sienne. - Un accès depuis la parcelle voisine, à l'est du site. <u>Besoins en matière de stationnement</u> Le nombre de place de stationnement est à calibrer en fonction des besoins.

OAP N°19 : Cérences – La butte aux loups

Le site se situe en extension, à proximité d'activités économiques.

Enjeux particuliers :

- Haies à préserver sur toute la limite nord et est de la parcelle



Axes du PADD	Traduction à travers l'OAP
Axe 1 : Pour un environnement et des paysages préservés, protégés et mis en valeur	<i>Voir le tableau en début de partie</i>
Axe 3 : Pour un développement économique équilibré privilégiant l'optimisation du foncier	Le secteur est à vocation dominante d'activités économiques, à savoir activités artisanales et/ou industrielles. Il s'agit d'une opération en extension de l'enveloppe urbaine.
Axe 4 : Pour un territoire solidaire et organisé	<u>Desserte des terrains par les voies</u> La ou les constructions seront desservies par le chemin de la butte aux loups. <u>Besoins en matière de stationnement</u> Le nombre de place de stationnement est à calibrer en fonction des besoins.

OAP N°20 : Chanteloup – proximité mairie (nord)

Espace d'extension de l'urbanisation en continuité d'un lotissement communal en cours d'aménagement en 2021-2022.

Il s'agit de créer un espace résidentiel à proximité immédiate du lotissement réalisé en 2021-2022 à côté de la mairie.

Enjeux particuliers :

- Haie sur talus d'intérêts hydrologique et paysager en bordures nord et sud de la parcelle
- Risque remontée de nappes faible



Axes du PADD	Traduction à travers l'OAP
Axe 1 : Pour un environnement et des paysages préservés, protégés et mis en valeur	<u>Gestion des risques et des nuisances</u> L'ensemble de l'OAP devra intégrer la prise en compte du risque remontée de nappes faible dans les constructions, qui concerne avant tout les infrastructures profondes de 2,5 à 5m. <u>Intégration urbaine et paysagère</u> La haie située en limite du lotissement communale pourra être percée pour créer un accès routier. La largeur du percement devra être adaptée aux besoins réels pour la création de la voie.
Axe 2 : Pour un développement structuré prenant en comptes les spécificités du territoire et traduisant une politique de l'habitat ambitieuse	Le secteur est à dominante d'habitat. Afin de répondre à l'objectif démographique de l'intercommunalité, il est attendu entre 6 et 8 logements sur ce secteur. Il s'agit d'une opération en extension de l'enveloppe urbaine.
Axe 4 : Pour un territoire solidaire et organisé	<u>Desserte des terrains par les voies</u> Des connexions routières futures doivent être permises sur les parties nord du site mais aussi au sud. Une placette de retournement sera réalisée aux dimensions nécessaires pour assurer la manœuvre des véhicules de défense incendie. <u>Desserte par les transports en commun</u> Le site est positionné à proximité d'un arrêt de car scolaire. L'opération devra faciliter la liaison piétonne entre les deux sites à travers le lotissement communal situé à proximité immédiate du site projet.

OAP N°21 : Coudeville-sur-Mer – La Plesse

Espace de densification construit de part et d'autre, en seconde ligne par rapport à la RD971. La parcelle est actuellement à vocation agricole, au cœur de la zone agglomérée et à proximité immédiate d'un axe routier structurant.

Enjeux particuliers :

- Haies sur talus d'intérêts hydrologique et paysager en bordures est et ouest de la parcelle



Axes du PADD	Traduction à travers l'OAP
Axe 1 : Pour un environnement et des paysages préservés, protégés et mis en valeur	<i>Voir le tableau en début de partie</i>
Axe 2 : Pour un développement structuré prenant en comptes les spécificités du territoire et traduisant une politique de l'habitat ambitieuse	Le secteur est à dominante d'habitat. Afin de répondre à l'objectif démographique de l'intercommunalité, il est attendu entre 6 et 10 logements sur ce secteur. Il s'agit d'une opération en densification de l'enveloppe urbaine.
Axe 4 : Pour un territoire solidaire et organisé	<i>Voir le tableau en début de partie</i>

OAP N°22 : Coudeville-sur-Mer – L'Aumône

Espace d'extension de l'urbanisation en continuité de la rue d'Aubépine.

Enjeux particuliers :

- Présence d'une haie à l'est de la parcelle à conserver pour son rôle écologique, hydraulique et paysager



Axes du PADD	Traduction à travers l'OAP
Axe 1 : Pour un environnement et des paysages préservés, protégés et mis en valeur	<i>Voir le tableau en début de partie</i>
Axe 2 : Pour un développement structuré prenant en comptes les spécificités du territoire et traduisant une politique de l'habitat ambitieuse	Le secteur est à dominante d'habitat. Afin de répondre à l'objectif démographique de l'intercommunalité, il est attendu entre 20 et 25 logements sur ce secteur. Il s'agit d'une opération en extension de l'enveloppe urbaine.
Axe 4 : Pour un territoire solidaire et organisé	<u>Desserte des terrains par les voies</u> Aucun accès routier depuis la RD n'est autorisé. Le secteur sera desservi par une voie double sens se connectant à l'allée de la Poterie au nord ou/et au chemin de la Bûneterie au sud.

OAP N°23 : Donville-les-Bains – Herberdière 4

Secteur en extension urbaine, compris dans le périmètre de la zone d'aménagement concerté [ZAC].

Enjeux particuliers :

- Une topographie marquée
- Haies à préserver au nord, à l'ouest et à l'est de la parcelle



Axes du PADD	Traduction à travers l'OAP
Axe 1 : Pour un environnement et des paysages préservés, protégés et mis en valeur	<u>Continuités écologiques</u> Un espace paysager, sans construction, est à proposer au sud, tel que reporté au schéma d'aménagement.
Axe 2 : Pour un développement structuré prenant en comptes les spécificités du territoire et traduisant une politique de l'habitat ambitieuse	Le secteur est à dominante d'habitat. Afin de répondre à l'objectif démographique de l'intercommunalité, il est attendu environ 40 logements sur ce secteur, dont 15% de logements sociaux. Il s'agit d'une opération en extension de l'enveloppe urbaine.
Axe 4 : Pour un territoire solidaire et organisé	<u>Desserte des terrains par les voies</u> Le secteur sera desservi uniquement par la rue Monet au sud, tel que reporté au schéma d'aménagement. Une desserte interne est à créer, sous la forme d'un bouclage. Une connexion piétonne est attendue au nord et au sud de site.

OAP N°24 : Donville-les-Bains – Herberdière 5 et 6

Secteur en renouvellement urbain, compris dans le périmètre de la zone d'aménagement concerté [ZAC].

Enjeux particuliers :

- Une topographie marquée



Axes du PADD	Traduction à travers l'OAP
Axe 1 : Pour un environnement et des paysages préservés, protégés et mis en valeur	<u>Intégration urbaine et paysagère</u> Un traitement paysager le long de la RD 114 est attendu.
Axe 2 : Pour un développement structuré prenant en comptes les spécificités du territoire et traduisant une politique de l'habitat ambitieuse	Le secteur est à dominante d'habitat. Afin de répondre à l'objectif démographique de l'intercommunalité, il est attendu environ 180 logements sur ce secteur, dont 30% de logements sociaux minimum. Il s'agit d'une opération en renouvellement urbain.
Axe 4 : Pour un territoire solidaire et organisé	<u>Desserte des terrains par les voies</u> Le chemin du clos costard constituera la voie principale de l'opération. Des accès directs aux constructions pourront être proposés au nord du site, rue de l'entre-deux rochers. En revanche, aucun accès direct n'est permis depuis la RD 114. Une connexion piétonne est attendue au sud-est du site.

OAP N°25 : Donville-les-Bains – Rue des Cerisiers

Secteur en densification de l'espace bâti rue des cerisiers.

Enjeux particuliers :

- Espace naturel présent au nord de la parcelle à conserver et haies à préserver au sud de la parcelle



Axes du PADD	Traduction à travers l'OAP
Axe 1 : Pour un environnement et des paysages préservés, protégés et mis en valeur	<u>Continuités écologiques</u> L'espace naturel au nord est à préserver, il doit être accessible à tous, depuis l'impasse des Epines et la connexion piétonne à créer.
Axe 2 : Pour un développement structuré prenant en comptes les spécificités du territoire et traduisant une politique de l'habitat ambitieuse	Le secteur est à dominante d'habitat. Afin de répondre à l'objectif démographique de l'intercommunalité, il est attendu environ 15 logements sur ce secteur, dont des logements sociaux au sud du secteur. Il s'agit d'une opération en densification de l'enveloppe urbaine.
Axe 4 : Pour un territoire solidaire et organisé	<u>Desserte des terrains par les voies</u> Le secteur sera desservi et traversé par le prolongement, à réaliser, des rues des Cerisiers. Une continuité routière est à établir. Une connexion piétonne est à proposer depuis l'impasse des Epines au nord du site et la rue des Jonquilles au sud. Un aménagement piétonnier de la part et d'autre de la continuité routière est à prévoir.

OAP N°26 : Donville-les-Bains – Rue Marcel Gayet

Secteur en densification de l'espace bâti rue Marcel Gayet.

Enjeux particuliers :

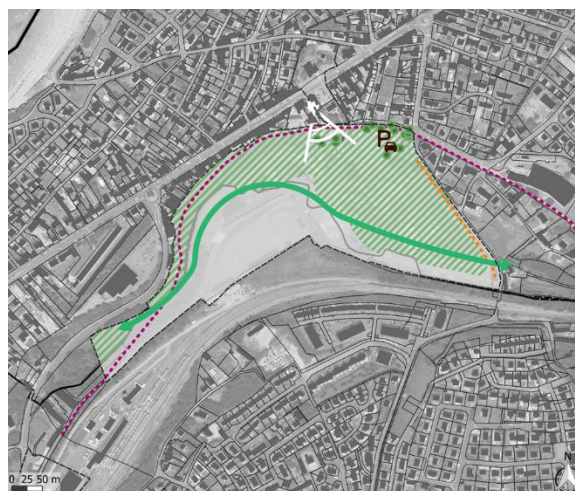
- Une topographie marquée
- Haies à préserver à l'ouest et au nord de la parcelle ainsi que l'espace naturel au nord



Axes du PADD	Traduction à travers l'OAP
Axe 1 : Pour un environnement et des paysages préservés, protégés et mis en valeur	<u>Continuités écologiques</u> L'espace naturel au nord est à préserver. <u>Intégration architecturale</u> Les constructions existantes peuvent être démolies.
Axe 2 : Pour un développement structuré prenant en comptes les spécificités du territoire et traduisant une politique de l'habitat ambitieuse	Le secteur est à dominante d'habitat. Afin de répondre à l'objectif démographique de l'intercommunalité, il est attendu 20 logements minimum sur ce secteur. Il s'agit d'une opération en densification de l'enveloppe urbaine.
Axe 4 : Pour un territoire solidaire et organisé	<u>Desserte des terrains par les voies</u> Le secteur sera desservi par la rue Marcel Gayet au sud du site, tel que reporté au schéma d'aménagement. Une connexion piétonne est à proposer depuis la rue Marcel Gayet à la rue du Champs de Courses.

OAP N°27 : Donville-les-Bains – Le Boscq

Le site englobe les activités de l'entreprise Soferti et des éléments naturels à préserver tels que les ruisseaux. Il s'agit d'une friche industrielle polluée jouant désormais un rôle important dans la trame verte du territoire du Boscq et de Bief et des coteaux boisés. Le site est situé en contre-bas de la route de Coutances à Donville-les-Bains, il est donc visible depuis la rue, mais permet également une ouverture visuelle vers la vallée.



Axes du PADD	Traduction à travers l'OAP
Axe 1 : Pour un environnement et des paysages préservés, protégés et mis en valeur	Préserver le cône de vue, tel qu'identifié au schéma d'aménagement, depuis la route de Coutances vers la vallée. Valoriser les coteaux boisés, tel que reporté sur le schéma d'aménagement. Renforcer le caractère naturel du site en le reboisant, notamment la partie est tel que reporté au schéma d'aménagement. Permettre à terme l'accès du site au public. Préserver le ruisseau du Boscq, sa ripisylve et la coulée verte : - Limiter l'imperméabilisation du secteur, les transferts et les ruissellements vers le ruisseau. - Conserver les éléments plantés et enherbés aux abords du ruisseau. - Conserver les zones inondables et d'expansion de crue du Boscq.
Axe 4 : Pour un territoire solidaire et organisé	Préserver la voie verte le long du Boscq et la prolonger, tel que représenté sur le schéma d'aménagement Améliorer et sécuriser les connexions piétonnes et cyclables le long de la rue du Moulin, à l'est : élargissement de voie existante, création d'un chemin. Renforcer, si possible et si nécessaire, l'offre de stationnement rue Goupy, en proposant un nouvel espace de stationnement au nord du site, tel que reporté au schéma d'aménagement.

OAP N°28 : Donville-les-Bains – Les Trois Clochers

Il s'agit d'une OAP qui couvre plusieurs sites, qui sont situés le long de la route de Coutances :

- Le Cœur de Ville
- Le Forum
- L'église Notre Dame de Lourdes

Les objectifs sont pluriels :

- Renforcer la présence du végétal et de la nature en ville, en valorisant les vues vers la mer et la vallée du Boscq et en proposant des espaces verts accessibles au public.
- Favoriser et promouvoir l'utilisation des modes doux, en renforçant les connexions entre ces trois sites, la vallée et le littoral.
- Valoriser trois bâtiments remarquables.



Axes du PADD	Traduction à travers l'OAP
Axe 1 : Pour un environnement et des paysages préservés, protégés et mis en valeur	<u>Cœur de Ville</u> Proposer un aménagement de l'Esplanade de la Mairie de sorte de promouvoir la vue vers la vallée [exemple : aménagement sous la forme d'amphithéâtre]. Affirmer le cône de vue vers la vallée du Boscq en apportant une vigilance aux constructions qui obstruent ou pourraient obstruer la vue. Etudier la possibilité de proposer un nouvel espace vert, accessible à tous, en direction de la vallée.

	<u>L'Eglise Notre Dame de Lourdes</u> Préserver les vues vers le Hameaux des Blancs Arbres. <u>Le Forum</u> Préserver les vues vers la mer depuis la route de Coutances. Requalifier l'espace vert qui constitue un élément de la trame verte locale.
Axe 2 : Pour un développement structuré prenant en comptes les spécificités du territoire et traduisant une politique de l'habitat ambitieuse	<u>Le Forum</u> Permettre l'évolution des constructions existantes à savoir l'ancienne Mairie, de l'ancienne poste Favoriser l'implantation, en dehors des cônes de vue, d'équipements publics et de services,
Axe 4 : Pour un territoire solidaire et organisé	<u>Cœur de Ville</u> Renforcer les liens entre la place de la Mairie et la vallée, en proposant une descente piétonne vers la rue Goupy. <u>L'Eglise Notre Dame de Lourdes</u> Améliorer l'offre de stationnement à l'ouest de l'Eglise Notre Dame de Lourdes. Ce stationnement doit être perméable aux eaux de pluie et paysager. Renforcer les continuités piétonnes, notamment vers le Forum et la mer [via la rue Marcel Gayet]. Requalifier le sentier des blancs arbres dans son ensemble.

OAP N°29 : Equilly – Rue de la Forge aux Balais

Espace d'extension modérée de l'urbanisation. La parcelle est actuellement à vocation agricole.

Enjeux particuliers :

- Assainissement individuel
- Haies d'intérêts écologique et paysager en bordures est et ouest de la parcelle



Axes du PADD	Traduction à travers l'OAP
Axe 1 : Pour un environnement et des paysages préservés, protégés et mis en valeur	<u>Continuités écologiques</u> Une bande inconstructible de 5m est prévue sur la frange ouest de l'OAP afin de préserver les fonctionnalités écologiques de la haie située le long de la bordure ouest de la parcelle. <u>Intégration architecturale</u> Il est attendu une cohérence et une intégration architecturale des futures constructions du site. Intégration urbaine et paysagère Afin d'assurer l'intégration des constructions dans l'environnement, un sens de faitage est à respecter, le pan principal des constructions devra être parallèle à la rue de la Forge aux Balais.
Axe 2 : Pour un développement structuré prenant en comptes les spécificités du territoire et traduisant une politique de l'habitat ambitieuse	Le secteur est à dominante d'habitat. Afin de répondre à l'objectif démographique de l'intercommunalité, il est attendu entre 3 et 5 logements sur ce secteur. Il s'agit d'une opération en extension de l'enveloppe urbaine.
Axe 4 : Pour un territoire solidaire et organisé	<u>Desserte des terrains par les voies</u> Un accès à la parcelle cultivée au nord est à prévoir et à préserver. <u>Besoins en matière de stationnement</u> Des entrées jumelées et entrées charretières sont recommandées. Aucun stationnement visiteur n'est obligatoire. <u>Desserte par les transports en commun</u> Un arrêt de bus pour le transport scolaire est situé à moins de 150 mètres du site.

OAP N°30 : Folligny – Le Jardin du Prieuré

Espace d'extension de l'urbanisation dans la continuité du lotissement de la rue Beausoleil. La parcelle est actuellement en fin de vocation agricole.

Enjeux particuliers :

- Haies sur talus d'intérêts hydrologique et paysager en bordures nord, ouest et sud de la parcelle
- Risque de remontée de nappes faible au sud de la parcelle



Axes du PADD	Traduction à travers l'OAP
Axe 1 : Pour un environnement et des paysages préservés, protégés et mis en valeur	<u>Gestion des risques et des nuisances</u> La partie sud de l'OAP devra intégrer la prise en compte du risque remontée de nappes faible dans les constructions, qui concerne avant tout les infrastructures profondes de 2,5 à 5m. Les sous-sols sont interdits.
Axe 2 : Pour un développement structuré prenant en comptes les spécificités du territoire et traduisant une politique de l'habitat ambitieuse	Le secteur est à dominante d'habitat. Afin de répondre à l'objectif démographique de l'intercommunalité, il est attendu entre 7 et 10 logements sur ce secteur. Il s'agit d'une opération en extension de l'enveloppe urbaine.
Axe 4 : Pour un territoire solidaire et organisé	<u>Desserte des terrains par les voies</u> Un accès piéton est exigé à l'ouest de la parcelle, pour créer une connexion avec le chemin existant. Un autre sera créé au sud-est du site entre les parcelles 1159 et 1160.

OAP N°31 : Folligny – Rue du Carrefour Bailly

Espace de densification de l'urbanisation dans la continuité du lotissement de la rue du Py Parc. La parcelle est actuellement sans vocation.

Enjeux particuliers :

- Haies d'intérêts hydrologique et paysager en bordures nord, ouest et est de la parcelle
- Risque de remontée de nappes moyen sur toute la parcelle



Axes du PADD	Traduction à travers l'OAP
Axe 1 : Pour un environnement et des paysages préservés, protégés et mis en valeur	<u>Gestion des risques et des nuisances</u> La totalité de l'OAP devra intégrer la prise en compte du risque remontée de nappes modéré dans les constructions, qui concerne en particulier les sous-sols de 1 à 2,5m.
Axe 2 : Pour un développement structuré prenant en comptes les spécificités du territoire et traduisant une politique de l'habitat ambitieuse	Le secteur est à dominante d'habitat. Afin de répondre à l'objectif démographique de l'intercommunalité, il est attendu entre 7 et 10 logements sur ce secteur. Il s'agit d'une opération en densification de l'enveloppe urbaine.
Axe 4 : Pour un territoire solidaire et organisé	<u>Desserte des terrains par les voies</u> Une connexion est possible depuis la rue du Py Parc. La voie principale de l'opération devra faire l'objet d'un traitement qualitatif [voie arborée, végétalisée, aménagement piétonnier sur au moins un côté...]. La création d'un trottoir est demandée le long de l'axe principal à créer et le long de la rue du Carrefour Bailly. Il est demandé de maintenir un accès depuis l'opération en direction des parcelles agricoles situées au nord-ouest du site.

OAP N°32 : Granville – Haute Lande

Le site est situé en entrée de ville, le long de la route de Villedieu, qui constitue l'une des principales entrées de ville à Granville.

Des activités économiques notamment commerciales, sont implantées au nord du site, quant au sud, le tissu bâti est à dominante résidentielle.

L'objectif est d'assurer une qualité d'entrée de ville en maintenant voire en renforçant la place du végétal dans ce secteur.



Enjeux particuliers :

- Trame bocagère
- Arbres isolés et alignements d'arbres
- Espaces verts
- Position en entrée de ville

Axes du PADD	Traduction à travers l'OAP
Axe 1 : Pour un environnement et des paysages préservés, protégés et mis en valeur	<u>Gestion des risques et des nuisances</u> La RD 971, qui borde le site à l'est est une route classée à grande circulation, une marge de recul de 75 m est à respecter de part et d'autre de l'axe. <u>Intégration urbaine et paysagère</u> Les constructions à vocation économique, implantées de part et d'autre de la route de Villedieu devront observer un recul. Aucune construction ne peut être autorisée, y compris des annexes à la construction principale, dans une bande de 25 m, mesurée depuis l'axe de la route tel que reporté au schéma d'aménagement, en application du Règlement départemental de voirie. Il est demandé que cette marge de recul soit plantée ou arborée.
Axe 4 : Pour un territoire solidaire et organisé	<u>Desserte des terrains par les voies</u> Une sente piétonne et cyclable est à prévoir le long de la Route de Villedieu, sur sa portion nord, tel que reporté au schéma d'aménagement.

OAP N°33 : Granville – Cour Céleste

Le site se situe le long de l'avenue des Matignon, il est imbriqué dans le tissu urbain, une opération de construction de logements au nord du site a été réalisée.

Il s'agit aujourd'hui d'un délaissé urbain, qui accueillait une habitation et une activité économique.

Enjeux particuliers :

- Haie sur talus d'intérêt hydrologique en bordure ouest de la parcelle
- Talus en bordure est de la parcelle
- Secteur potentiellement humide au nord-ouest
- Position en entrée de bourg et visibilité depuis et vers l'église et la mairie



Axes du PADD	Traduction à travers l'OAP
Axe 1 : Pour un environnement et des paysages préservés, protégés et mis en valeur	<u>Adaptation au changement climatique</u> Les espaces publics extérieurs pourront accueillir un compost [déchets verts et bio-organiques]. <u>Intégration architecturale</u> Les constructions existantes sur le site peuvent faire l'objet d'une réhabilitation ou d'une démolition. Principe d'un front bâti. <u>Intégration urbaine et paysagère</u> La sente piétonne et cyclable nouvellement créée doit être arborée. Il est attendu un traitement paysager qualitatif [haie d'essences locales] le long de la rue des Matignon.
Axe 2 : Pour un développement structuré prenant en comptes les spécificités du territoire et traduisant une politique de l'habitat ambitieuse	Le secteur est à dominante d'habitat. Afin de répondre à l'objectif démographique de l'intercommunalité, il est attendu entre 12 et 15 logements sur ce secteur. Il s'agit d'une opération en renouvellement urbain.

Axe 4 : Pour un territoire solidaire et organisé	<u>Desserte des terrains par les voies</u> Aucun nouvel accès n'est permis depuis l'avenue des Matignon. Une connexion piétonne et cyclable, accessible à tous, est à réaliser, en continuité avec celle proposée par l'opération de constructions au nord. Cette sente, d'un axe nord/ sud est identifiée au schéma d'aménagement. Une construction est présente à l'est, en dehors du périmètre. Cette construction étant desservie par un accès direct, qui traverse le site de l'opération, depuis l'avenue des Matignon, une nouvelle desserte interne est à prévoir, potentiellement via la future voirie interne. Aucun accès individuel depuis l'avenue des Matignon ne sera permis. <u>Besoins en matière de stationnement</u> Des stationnements perméables aux eaux de pluie sont attendus. Il est préconisé de réaliser du stationnement déporté à proximité immédiate de la cour Céleste, qui constitue le seul accès routier au site. <u>Desserte par les transports en commun</u> Un arrêt de bus est situé à quelques mètres de l'opération.
--	--

Le site est situé entre le boulevard Saint-Gaud, l’allée Louis Epron et la Horie. Il s’agit d’une parcelle située en cœur d’îlot.



Axes du PADD	Traduction à travers l’OAP
Axe 1 : Pour un environnement et des paysages préservés, protégés et mis en valeur	<u>Continuités écologiques</u> Le secteur boisé au nord devra être préservé, la présence du végétal pourra être renforcée ; aucune nouvelle construction ne sera permise sur ce secteur identifié au schéma d’aménagement. <u>Adaptation au changement climatique</u> Les espaces publics extérieurs pourront accueillir un compost [déchets verts et bio-organiques]. <u>Intégration urbaine et paysagère</u> Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative et paysagère, en veillant à garantir une cohérence globale à l’échelle de l’opération [les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés].
Axe 2 : Pour un développement structuré prenant en comptes les spécificités du territoire et traduisant une politique de l’habitat ambitieuse	Le secteur est à dominante d’habitat. Afin de répondre à l’objectif démographique de l’intercommunalité, il est attendu 14 logements minimum sur ce secteur. Il s’agit d’une opération en densification de l’enveloppe urbaine.
Axe 4 : Pour un territoire solidaire et organisé	<u>Desserte des terrains par les voies</u> Deux accès peuvent être envisagés, tel que reporté au schéma d’aménagement : - Via les HLM Saint Gaud [à privilégier] - Via la rue Saint Gaud Les voies devront permettre le passage des véhicules liés à la gestion des déchets. <u>Desserte par les transports en commun</u> Un arrêt de bus est situé à 200 mètres du site.

OAP N°35 : Granville – Rue de la Cocardière

Le site est bordé par les rues de la Cocardière à l'ouest, de la Horie au sud et le complexe sportif Coubertin à l'est. Il s'agit d'un jardin d'un particulier.



Axes du PADD	Traduction à travers l'OAP
Axe 1 : Pour un environnement et des paysages préservés, protégés et mis en valeur	<u>Adaptation au changement climatique</u> Les espaces publics extérieurs pourront accueillir un compost [déchets verts et bio-organiques]. <u>Intégration architecturale</u> Il est attendu un alignement bâti en lien avec les morphologies urbaines observées sur les parcelles voisines.
Axe 2 : Pour un développement structuré prenant en compte les spécificités du territoire et traduisant une politique de l'habitat ambitieuse	Le secteur est à dominante d'habitat. Afin de répondre à l'objectif démographique de l'intercommunalité, il est attendu environ 6 logements sur ce secteur. Il s'agit d'une opération en densification de l'enveloppe urbaine.
Axe 4 : Pour un territoire solidaire et organisé	<u>Desserte des terrains par les voies</u> Les constructions seront desservies par l'entrée actuelle du site, depuis la rue de la Cocardière. Aucun accès ne sera permis depuis la rue de la Horie ni depuis le parking du complexe sportif. <u>Besoins en matière de stationnement</u> Il est demandé des stationnements perméables aux eaux de pluie. <u>Desserte par les transports en commun</u> Un arrêt de bus est situé à 150 mètres.

OAP N°36 : Granville – Rue du Docteur Ollivier

Le site est bordé par la rue du docteur Ollivier et par le Chemin du Noroit. Depuis la rue du Dr Ollivier, la mer apparaît en arrière-plan. Il s'agit d'un jardin d'un particulier qui pourrait faire l'objet d'une densification.



Axes du PADD	Traduction à travers l'OAP
Axe 1 : Pour un environnement et des paysages préservés, protégés et mis en valeur	<u>Adaptation au changement climatique</u> Les espaces publics extérieurs pourront accueillir un compost [déchets verts et bio-organiques]. <u>Intégration urbaine et paysagère</u> Un traitement paysager est attendu le long de la rue du Dr Ollivier, toutefois une vue mer doit être conservée. <u>Intégration architecturale</u> Le mur en pierre de pays situé à l'ouest de la parcelle doit être préservé. La maison existante sur le site peut être détruite.
Axe 2 : Pour un développement structuré prenant en comptes les spécificités du territoire et traduisant une politique de l'habitat ambitieuse	Le secteur est à dominante d'habitat. Afin de répondre à l'objectif démographique de l'intercommunalité, il est attendu entre 5 et 8 logements sur ce secteur. Il s'agit d'une opération en densification de l'enveloppe urbaine.
Axe 4 : Pour un territoire solidaire et organisé	<u>Desserte des terrains par les voies</u> Les constructions seront desservies par un accès commun depuis la rue du Docteur Ollivier. Aucun accès ne sera permis depuis le chemin de la Noroit, en raison de la topographie et du talus. Une liaison douce sera réalisée afin de relier la rue du Docteur Ollivier et le chemin du Noroit. <u>Besoins en matière de stationnement</u> Il est demandé des stationnements perméables aux eaux de pluie. <u>Desserte par les transports en commun</u> Un arrêt de bus est situé à 200 mètres du site.

OAP N°37 : Granville – La Briqueterie

Le site se situe rue du Vallon d'Hacqueville à proximité du boulodrome. Il est imbriqué dans le tissu urbain de l'agglomération granvillaise. Il s'agit aujourd'hui d'un espace déjà urbanisé en lien avec l'ancienne briqueterie.



Axes du PADD	Traduction à travers l'OAP
Axe 1 : Pour un environnement et des paysages préservés, protégés et mis en valeur	<u>Adaptation au changement climatique</u> Les espaces publics extérieurs pourront accueillir un compost [déchets verts et bio-organiques]. <u>Intégration architecturale</u> L'ancienne briqueterie ne peut pas être détruite. <u>Intégration urbaine et paysagère</u> Un espace vert sera à créer au nord du site. Il sera majoritairement composé d'essences locales.
Axe 2 : Pour un développement structuré prenant en comptes les spécificités du territoire et traduisant une politique de l'habitat ambitieuse	Le secteur est à vocation de mixité fonctionnelle [habitat, équipement et bureaux]. Afin de répondre à l'objectif démographique de l'intercommunalité, il est attendu 15 logements minimum sur ce secteur. Il s'agit d'une opération en renouvellement urbain.
Axe 4 : Pour un territoire solidaire et organisé	<u>Desserte des terrains par les voies</u> Le secteur sera desservi par la rue du Vallon d'Hacqueville et la rue de la Fontaine. Un accès au parking du boulodrome sera à maintenir. <u>Besoins en matière de stationnement</u> Des stationnements perméables aux eaux de pluie sont attendus. <u>Desserte par les transports en commun</u> Un arrêt de bus est situé à 200 mètres de l'opération.

OAP N°38 : Granville – Port

Il s'agit du secteur du port, comprenant le Quai Pleville, la Place A. Godal et la Grande Jetée.

Enjeux particuliers :

- Haie sur talus d'intérêt hydrologique en bordure ouest de la parcelle
- Talus en bordure est de la parcelle
- Secteur potentiellement humide au nord-ouest
- Position en entrée de bourg et visibilité depuis et vers l'église et la mairie



Axes du PADD	Traduction à travers l'OAP
Axe 1 : Pour un environnement et des paysages préservés, protégés et mis en valeur	Un cône de vue est à préserver et à renforcer, depuis la place A. Godal vers la Haute Ville, tel que reporté au schéma d'aménagement. La mise en valeur de deux éléments sur la grande jetée est attendue : le corps de garde de la jetée et la cale de radoub. Un secteur est inconstructible, afin de préserver une liaison visuelle entre le port et la ville et entre la place A Godal et la Haute Ville. Des espaces publics sont à repenser et à réaménager : la connexion entre la rue du port et la grande jetée, le stationnement central rue du port et la place A. Godal.
Axe 4 : Pour un territoire solidaire et organisé	Les liaisons douces sont à aménager et à valoriser le long du quai Pléville, rue du Port jusqu'à la rue des Isles, tel que représenté dans le schéma d'aménagement. La Grande jetée est à valoriser, notamment sur le plan touristique. Le long de la rue du Port, des aménagements qualitatifs des terrasses et des circulations douces sont à prévoir. La circulation automobile est à apaisée et le stationnement à réaménager.

OAP N°39 : Granville – Gare PEM

Le site se situe autour de la gare de Granville en plein cœur de l'espace bâti.

Il s'agit d'organiser les aménagements autour de cet espace stratégique pour les mobilités multiples et de créer des nouveaux quais pour la gare routière.



Axes du PADD	Traduction à travers l'OAP
Axe 1 : Pour un environnement et des paysages préservés, protégés et mis en valeur	<u>Adaptation au changement climatique</u> Prévoir des espaces publics paysagers et végétalisés.
Axe 2 : Pour un développement structuré prenant en comptes les spécificités du territoire et traduisant une politique de l'habitat ambitieuse	Le secteur est à vocation dominante d'équipements.
Axe 4 : Pour un territoire solidaire et organisé	<u>Desserte des terrains par les voies</u> Des accès piétons seront développés vers le Val Es Fleur et la voie verte. La majorité des accès seront liés directement ou indirectement avec la présence de l'avenue de la gare. <u>Besoins en matière de stationnement</u> Des stationnements perméables aux eaux de pluie sont attendus. Plusieurs poches de stationnements seront créées pour répondre aux enjeux de multimodalités en termes de mobilité. <u>Desserte par les transports en commun</u> Le site est un pôle multimodal.

OAP N°40 : Granville – La Clémentière

Le site se situe le long de la rue de la Fontaine Jolie. Il se situe en extension sud de l'urbanisation de l'agglomération granvillaise. Il s'agit aujourd'hui d'un espace à dominante agricole.



Axes du PADD	Traduction à travers l'OAP
Axe 1 : Pour un environnement et des paysages préservés, protégés et mis en valeur	<u>Adaptation au changement climatique</u> Les espaces publics extérieurs pourront accueillir un compost [déchets verts et bio-organiques]. Prévoir des espaces publics paysagers et végétalisés. Intégration architecturale Il est attendu une cohérence et une intégration architecturale des futures constructions du site. <u>Intégration urbaine et paysagère</u> Il est attendu un traitement paysager qualitatif [haie d'essences locales] le long de la rue de la Font Jolie. Une construction est sur le site et elle pourra être détruite pour la réalisation du projet.
Axe 2 : Pour un développement structuré prenant en comptes les spécificités du territoire et traduisant une politique de l'habitat ambitieuse	Le secteur est à dominante d'habitat. Afin de répondre à l'objectif démographique de l'intercommunalité, il est attendu environ 440 logements sur ce secteur, dont 30% de logements sociaux minimum. Il s'agit d'une opération en extension de l'enveloppe urbaine.
Axe 4 : Pour un territoire solidaire et organisé	<u>Desserte des terrains par les voies</u> Le secteur sera desservi par plusieurs voies double sens se connectant sur la rue de la Font Jolie en s'appuyant sur la RD472. Une connexion piétonne accessible à tous est à réaliser. <u>Besoins en matière de stationnement</u> Des stationnements perméables aux eaux de pluie sont attendus. Le nombre de place de stationnement est défini en fonction de la typologie des logements. <u>Desserte par les transports en commun</u> Un arrêt de bus est situé à quelques mètres de l'opération.

OAP N°41 : Hocquigny – Mairie

Espace de densification de l'urbanisation derrière la mairie. La parcelle est actuellement sans vocation.

Enjeux particuliers :

- Assainissement individuel
- Haies d'intérêts hydrologique, écologique et paysager sur tout le pourtour sud et est de la parcelle
- OAP en entrée de bourg



Axes du PADD	Traduction à travers l'OAP
Axe 1 : Pour un environnement et des paysages préservés, protégés et mis en valeur	<u>Gestion des risques et des nuisances</u> Le site se situe en entrée de bourg et devra veiller à la bonne intégration paysagère de l'opération. Dans ce but, le linéaire de haies présents autour du projet sera préservé et une bande tampon inconstructible en limite de la RD35 est établie afin de limiter les nuisances liées aux bruits, tout en permettant la valorisation de l'entrée de bourg via un traitement qualitatif des espaces verts. <u>Intégration urbaine et paysagère</u> Une zone tampon de 10m minimum sera observée par rapport à la RD35. Cet espace pourra être un espace privatif de jardin lié à une construction principale.
Axe 2 : Pour un développement structuré prenant en comptes les spécificités du territoire et traduisant une politique de l'habitat ambitieuse	Le secteur est à dominante d'habitat. Afin de répondre à l'objectif démographique de l'intercommunalité, il est attendu entre 5 et 8 logements sur ce secteur. Il s'agit d'une opération en densification de l'enveloppe urbaine.
Axe 4 : Pour un territoire solidaire et organisé	<u>Desserte des terrains par les voies</u> Aucun accès ne sera possible directement sur la RD35. <u>Besoins en matière de stationnement</u> Aucun stationnement visiteur n'est obligatoire puisque du stationnement public est présent à proximité immédiate du site.

OAP N°42 : Hudimesnil – Rue des Ecoles

Espace d'extension de l'urbanisation. Les parcelles sont actuellement à vocation agricole.

Enjeux particuliers :

- Haies sur talus d'intérêts hydrologique, écologique et paysager en bordures ouest et sud de la parcelle
- Prédisposition aux zones humides sur toute la partie est et au centre du secteur ; zone humide présente en contact direct en bordure sud-ouest du secteur
- Risque de remontée de nappes moyen



Axes du PADD	Traduction à travers l'OAP
Axe 1 : Pour un environnement et des paysages préservés, protégés et mis en valeur	<u>Continuités écologiques</u> Un traitement qualitatif en bordure de rue est à prévoir. Le projet devra assurer une perméabilité entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles, notamment à travers la préservation du linéaire bocager existant [voir les exemples d'aménagements proposés sur l'OAP thématique]. <u>Gestion des eaux pluviales</u> Il est primordial de s'assurer de l'absence de zones humides sur les secteurs concernés par des prédispositions au sein de l'OAP afin de garantir la bonne infiltration des eaux pluviales et limiter les risques d'inondation et de débordement de nappe déjà présents. Un aménagement des eaux pluviales est à prévoir au sud-ouest du secteur afin d'anticiper l'artificialisation du secteur et la hausse des écoulements des eaux associée. Cet aménagement devra permettre le confortement de la zone humide située en bordure du secteur. <u>Gestion des risques et des nuisances</u> L'ensemble de l'OAP devra intégrer la prise en compte du risque remontée de nappes moyen dans les constructions, qui concerne notamment les sous-sols de 2,5 à 1m. <u>Intégration urbaine et paysagère</u> Un cône de vue sur la rue des écoles sera à préserver. De manière générale, les constructions ne devront pas compromettre les vues sur l'Eglise en limitant notamment la hauteur sur les parties sud de la zone.

Axe 2 : Pour un développement structuré prenant en comptes les spécificités du territoire et traduisant une politique de l'habitat ambitieuse	Le secteur est à dominante d'habitat. Afin de répondre à l'objectif démographique de l'intercommunalité, il est attendu entre 12 et 16 logements sur ce secteur. Il s'agit d'une opération en extension de l'enveloppe urbaine.
Axe 4 : Pour un territoire solidaire et organisé	<u>Desserte des terrains par les voies</u> Une placette de retournement sera réalisée aux dimensions nécessaires pour assurer la manœuvre des véhicules de défense incendie. La voie principale devra comprendre au minimum un trottoir. <u>Desserte par les transports en commun</u> Une voie piétonne sera réalisée afin de faciliter l'accès à l'arrêt de car situé à proximité de la mairie.

OAP N°43 : Hudimesnil – Rue du Sacré Cœur

Espace d'extension de l'urbanisation à proximité du cimetière, dans le prolongement d'un lotissement existant. Les parcelles ont actuellement une vocation agricole.

Enjeux particuliers :

- Haies d'intérêts hydrologique, écologique et paysager en bordures nord, ouest et est de l'OAP
- Prédilection aux zones humides sur la partie ouest et dans l'angle est du secteur ; zone humide à proximité en bordure ouest du secteur
- Risque de remontée de nappes faible à fort
- Cône de vue remarquable sur l'église Notre-Dame



Axes du PADD	Traduction à travers l'OAP
Axe 1 : Pour un environnement et des paysages préservés, protégés et mis en valeur	<u>Continuités écologiques</u> L'OAP devra assurer une perméabilité entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles, notamment à travers la préservation du linéaire bocager existant (voir les exemples d'aménagements proposés sur l'OAP thématique). <u>Gestion des eaux pluviales</u> Il est primordial de s'assurer de l'absence de zones humides sur les secteurs concernés par des prédispositions au sein de l'OAP afin de garantir la bonne infiltration des eaux pluviales et limiter les risques d'inondation et de débordement de nappe déjà présents. <u>Gestion des risques et des nuisances</u> L'ensemble de l'OAP devra intégrer la prise en compte du risque remontée de nappes faible, moyen ou fort dans les constructions. Un cône de vue remarquable sur l'église est à préserver dans le prolongement de la rue du Sacré Cœur. <u>Intégration urbaine et paysagère</u> Le cône de vue sur l'Eglise est à préserver en limitant notamment la hauteur des constructions.
Axe 2 : Pour un développement structuré prenant en	Le secteur est à dominante d'habitat. Afin de répondre à l'objectif démographique de l'intercommunalité, il est attendu entre 20 et 25 logements sur ce secteur.

comptes les spécificités du territoire et traduisant une politique de l'habitat ambitieuse	Il s'agit d'une opération en extension de l'enveloppe urbaine.
Axe 4 : Pour un territoire solidaire et organisé	<u>Desserte des terrains par les voies</u> Aucun accès ne sera possible sur la rue du Sacré Cœur [RD143]. La voie créée devra comporter au moins un trottoir adapté aux mobilités piétonnes sur le site.

OAP N°44 : Jullouville – Le Hamel

Espace de densification de l'urbanisation situé à côté de l'ancienne école et d'un camping. Les parcelles sont actuellement à vocation agricole.

A l'est du site, le long de la route de Carolles, un projet de logements sociaux est en cours de réalisation en 2023.

Enjeux particuliers :

- Alignement d'arbres localisé en bordure est de la Route de Carolles
- OAP située entre le camping Soleil Levant et la route de Carolles



Axes du PADD	Traduction à travers l'OAP
Axe 1 : Pour un environnement et des paysages préservés, protégés et mis en valeur	<i>Voir le tableau en début de partie</i>
Axe 2 : Pour un développement structuré prenant en comptes les spécificités du territoire et traduisant une politique de l'habitat ambitieuse	Le secteur est à dominante d'habitat. Afin de répondre à l'objectif démographique de l'intercommunalité, il est attendu entre 10 et 15 logements sur ce secteur. Il s'agit d'une opération en densification de l'enveloppe urbaine.
Axe 4 : Pour un territoire solidaire et organisé	<u>Desserte des terrains par les voies</u> Le secteur sera desservi par une voie en sens unique se connectant sur la route de Carolles. La sortie du site se fera également en sens unique sur la route de Carolles. Organisation des déplacements et stationnement

OAP N°45 : La Haye Pesnel – Rue de la Croix Barrée

Espace de densification de l'urbanisation dans la continuité du lotissement de la rue du Vallon. La parcelle est actuellement à vocation agricole, au cœur de la zone agglomérée.

Enjeux particuliers :

- Importante pente vers le sud
- Présence de haies à rôle paysager en bordure nord de l'OAP
- Zones humides en contrebas du secteur, sur toute sa partie sud.
- Risque d'écoulements des eaux pluviales lié à la topographie du site.
- Cône de vue remarquable sur la vallée et en contrebas les collines alentours situées au sud du secteur



Axes du PADD	Traduction à travers l'OAP
Axe 1 : Pour un environnement et des paysages préservés, protégés et mis en valeur	<u>Continuités écologiques</u> Un traitement qualitatif de la bordure sud de l'OAP sera à réaliser. Ce dernier devra assurer une perméabilité entre les espaces urbanisés et les espaces naturels (voir les exemples d'aménagements proposés sur l'OAP thématique). <u>Gestion des risques et des nuisances</u> Du fait de la topographie importante de l'OAP, les constructions devront suivre un certain nombre de prescriptions afin de limiter leur impact paysager et les risques liés aux écoulements et aux glissements de terrain, ainsi que les impacts paysagers : - Le relief du terrain ne doit pas être artificiellement remanié pour s'adapter à un modèle préconçu. Les constructions doivent s'adapter au terrain à travers une réelle réflexion. - Les constructions doivent suivre la pente naturelle du terrain et limiter les terrassements. - La position du garage par rapport à la voie doit être prise en compte, pour éviter que les voies carrossables ne défigurent le paysage et n'imperméabilisent une grande partie du terrain. L'aménagement du secteur devra préserver les cônes de vue remarquables sur le paysage observable au sud de l'OAP.

	<u>Intégration urbaine et paysagère</u> Des parcelles en lanière sont à privilégier en priorité. Des parcelles sous la forme d'un rectangle sont à éviter. La plantation d'une haie au sud est proscrite afin de préserver le cône de vue sur la vallée. La topographie marquée devra être pleinement intégrée dans l'insertion architecturale des constructions.
Axe 2 : Pour un développement structuré prenant en comptes les spécificités du territoire et traduisant une politique de l'habitat ambitieuse	Le secteur est à dominante d'habitat. Afin de répondre à l'objectif démographique de l'intercommunalité, il est attendu entre 25 et 28 logements sur ce secteur. Il s'agit d'une opération en densification de l'enveloppe urbaine.
Axe 4 : Pour un territoire solidaire et organisé	<u>Desserte des terrains par les voies</u> Le secteur sera desservi par une voie à sens unique se connectant à la rue Claude Monet en direction de la rue de la Croix Barrée. Les voies créées devront prendre la forme de voie partagée (piétonne, voiture, vélo).

OAP N°46 : La Haye Pesnel – Avenue Ernest Corbin

Espace de densification de l'urbanisation dans la continuité du lotissement en cours de réalisation en 2023. La parcelle est actuellement à vocation agricole, au cœur de la zone agglomérée, à proximité immédiate de lotissement en cours de réalisation en 2023.

Enjeux particuliers :

- Présence de haies à rôle paysager, écologique et hydrologique à l'est, au sud et au centre de l'OAP



Axes du PADD	Traduction à travers l'OAP
Axe 1 : Pour un environnement et des paysages préservés, protégés et mis en valeur	<i>Voir le tableau en début de partie</i>
Axe 2 : Pour un développement structuré prenant en comptes les spécificités du territoire et traduisant une politique de l'habitat ambitieuse	Le secteur est à dominante d'habitat. Afin de répondre à l'objectif démographique de l'intercommunalité, il est attendu entre 22 et 26 logements sur ce secteur, dont 20% de logements sociaux minimum. Il s'agit d'une opération en densification de l'enveloppe urbaine.
Axe 4 : Pour un territoire solidaire et organisé	<u>Desserte des terrains par les voies</u> Un accès piéton est à prévoir au sud-est de l'opération, tel que représenté sur le schéma d'aménagement.

OAP N°47 : La Lucerne d'Outremer – Télégraphe Chappe

Espace de densification de l'urbanisation dans la continuité du lotissement rue Saint Gilles. La parcelle est actuellement à vocation agricole, au cœur de la zone agglomérée et à proximité d'un espace de jeux et de convivialité.

Enjeux particuliers :

- Haies d'intérêts écologique et paysager en bordure ouest de la parcelle



Axes du PADD	Traduction à travers l'OAP
Axe 1 : Pour un environnement et des paysages préservés, protégés et mis en valeur	<u>Continuités écologiques</u> Un traitement qualitatif en bordure de l'OAP sur la rue du bourg est à prévoir afin de valoriser la qualité paysagère des aménagements futurs. <u>Intégration urbaine et paysagère</u> Une attention particulière est demandée le long de la rue du Télégraphe Chappe avec une limitation d'implantation des futures constructions d'au moins 10m de profondeur depuis la rue du Télégraphe Chappe. Cet espace tampon sera utilisé pour réaliser des haies vives d'essences locales mais aussi la plantation d'arbres d'essences locales.
Axe 2 : Pour un développement structuré prenant en comptes les spécificités du territoire et traduisant une politique de l'habitat ambitieuse	Le secteur est à dominante d'habitat. Afin de répondre à l'objectif démographique de l'intercommunalité, il est attendu entre 8 et 10 logements sur ce secteur. Il s'agit d'une opération en densification de l'enveloppe urbaine.

Axe 4 : Pour un territoire solidaire et organisé	<u>Desserte des terrains par les voies</u> Le secteur sera desservi par une voie sens unique se connectant à la cité de la Libération en lien avec les aménagements de centre-bourg réalisés. Le gabarit étroit de la rue du Télégraphe Chappe ne permet pas de créer une voie à double sens débouchant sur cette rue. Le sens de la voie à sens unique sera à déterminer pendant l'aménagement de la zone. Des accès individuels seront possibles uniquement sur la rue du Télégraphe Chappe. <u>Desserte par les transports en commun</u> La voie créée comportera un trottoir facilitant ainsi les mobilités piétonnes en direction de l'arrêt de car situé sur la rue de la Libération.
--	--

OAP N°48 : La Lucerne d'Outremer – Rue de la Libération

Espace d'extension de l'urbanisation dans la continuité du lotissement des Pommiers. La parcelle est actuellement sans vocation.

Enjeux particuliers :

- Haies d'intérêts écologique et paysager en bordures ouest, est et nord de la parcelle



Axes du PADD	Traduction à travers l'OAP
Axe 1 : Pour un environnement et des paysages préservés, protégés et mis en valeur	<u>Continuités écologiques</u> Un traitement qualitatif en bordure de l'OAP sur la rue de la Libération est à prévoir afin de valoriser la qualité paysagère des aménagements futurs.
Axe 2 : Pour un développement structuré prenant en comptes les spécificités du territoire et traduisant une politique de l'habitat ambitieuse	Le secteur est à dominante d'habitat. Afin de répondre à l'objectif démographique de l'intercommunalité, il est attendu entre 8 et 12 logements sur ce secteur. Il s'agit d'une opération en extension de l'enveloppe urbaine.
Axe 4 : Pour un territoire solidaire et organisé	<i>Voir le tableau en début de partie</i>

OAP N°49 : La Mouche – Centre Bourg

Espace d'extension de l'urbanisation en face d'un lotissement communal au cœur du centre-bourg. Il s'agit de plusieurs parcelles situées le long de la RD164 situées sur un talus important.

. Il s'agit aujourd'hui d'un espace sans usage laissé en herbe. Il est accolé à une propriété privée à usage d'habitation.

Enjeux particuliers :

- Le site est actuellement en assainissement individuel
- Haies d'intérêts hydrologique, écologique et paysager en bordures sud, nord et ouest de la parcelle



Axes du PADD	Traduction à travers l'OAP
Axe 1 : Pour un environnement et des paysages préservés, protégés et mis en valeur	<u>Continuités écologiques</u> Un traitement qualitatif des aménagements est attendu le long de la RD 164 afin de créer une insertion paysagère satisfaisante des aménagements futurs.
Axe 2 : Pour un développement structuré prenant en comptes les spécificités du territoire et traduisant une politique de l'habitat ambitieuse	Le secteur est à dominante d'habitat. Afin de répondre à l'objectif démographique de l'intercommunalité, il est attendu entre 8 et 12 logements sur ce secteur. Il s'agit d'une opération en extension de l'enveloppe urbaine.
Axe 4 : Pour un territoire solidaire et organisé	<u>Desserte des terrains par les voies</u> Les accès sur la RD164 seront limités pour des raisons de manque de visibilité avec la présence d'une courbe prononcée sur cet axe routier. Un chemin piéton sécurisé sera réalisé le long de la RD164. <u>Besoins en matière de stationnement</u> Il pourra être prévu une poche de stationnement à l'entrée du site. <u>Desserte par les transports en commun</u> Une voie piétonne sécurisée sera réalisée le long de la RD164 afin de permettre aux enfants de rejoindre l'arrêt de car scolaire à côté de la mairie.

OAP N°50 : Le Loreur – Rue de la Liberté

Espace d'extension de l'urbanisation en prolongement du centre-bourg. Il s'agit aujourd'hui d'un espace agricole.

Enjeux particuliers :

- Le site est actuellement en assainissement individuel
- Haies d'intérêts hydrologique, écologique et paysager en bordures sud, est et ouest de la parcelle
- Risque de remontée de nappe faible à élevé



Axes du PADD	Traduction à travers l'OAP
Axe 1 : Pour un environnement et des paysages préservés, protégés et mis en valeur	<u>Continuités écologiques</u> Un traitement qualitatif de la limite nord en bordure de rue est attendu afin de garantir une bonne insertion paysagère des futurs aménagements. Gestion des risques et des nuisances L'ensemble de l'OAP devra intégrer la prise en compte du risque remontée de nappes faible à élevé dans les constructions. <u>Intégration urbaine et paysagère</u> Les constructions en « drapeau » sont interdites.
Axe 2 : Pour un développement structuré prenant en compte les spécificités du territoire et traduisant une politique de l'habitat ambitieuse	Le secteur est à dominante d'habitat. Afin de répondre à l'objectif démographique de l'intercommunalité, il est attendu entre 3 et 5 logements sur ce secteur. Il s'agit d'une opération en extension de l'enveloppe urbaine.
Axe 4 : Pour un territoire solidaire et organisé	<u>Desserte des terrains par les voies</u> Le secteur sera desservi de préférence par des accès mutualisés se connectant sur la rue de la Liberté. Si une voie est créée, celle-ci devra faire l'objet d'un traitement qualitatif [voie arborée, végétalisée, aménagement piétonnier sur au moins un côté...]. Besoins en matière de stationnement Aucun stationnement visiteur n'est obligatoire sur ce site.

OAP N°51 : Le Mesnil Aubert – Rue Pigeon Litan

Espace de densification de l'urbanisation en face de la mairie. Les parcelles sont actuellement valorisées par l'agriculture et située à proximité d'une exploitation agricole. Il est situé en face des espaces de jeux communaux.

L'activité est amenée à être délocalisée au cours des prochaines années, limitant ainsi l'impact sur l'activité agricole du projet.



Enjeux particuliers :

- Le site est actuellement en assainissement individuel.
- Haies d'intérêts écologique et paysager en bordure ouest et au sud de l'OAP
- Le site se trouve en bordure d'un secteur à présomption de zones humides situé au sud de l'OAP
- Risque de remontée de nappe faible à moyen [au sud]
- Secteur ABF

Axes du PADD	Traduction à travers l'OAP
Axe 1 : Pour un environnement et des paysages préservés, protégés et mis en valeur	<u>Continuités écologiques</u> Un traitement qualitatif en bordure de la rue Pigeon-Litan est à prévoir. <u>Gestion des risques et des nuisances</u> L'ensemble de l'OAP devra intégrer la prise en compte du risque remontée de nappes faible à modéré dans les constructions. <u>Intégration urbaine et paysagère</u> Un traitement paysager est attendu le long de la rue Pigeon Litan. Le bâtiment agricole existant pourra changer d'usage conformément aux destinations acceptées dans sa zone. Dans tous les cas l'activité agricole ne pourra plus s'exercer dans ce bâtiment.
Axe 2 : Pour un développement structuré prenant en	Le secteur est à dominante d'habitat. Afin de répondre à l'objectif démographique de l'intercommunalité, il est attendu entre 6 et 8 logements sur ce secteur.

comptes les spécificités du territoire et traduisant une politique de l'habitat ambitieuse	Il s'agit d'une opération en densification de l'enveloppe urbaine.
Axe 4 : Pour un territoire solidaire et organisé	<u>Desserte des terrains par les voies</u> Le secteur pourra être desservi par des accès privés donnant directement sur la rue Pigeon Litan. L'accès existant au sud de la zone sera obligatoirement utilisé pour desservir une ou plusieurs habitations. En cas de création de voie, celle-ci devra faire l'objet d'un traitement qualitatif [voie arborée, végétalisée, aménagement piétonnier sur au moins un côté...]. L'ensemble des constructions sera de préférence desservi par la voie nouvellement créée. <u>Besoins en matière de stationnement</u> Aucun stationnement visiteur n'est obligatoire sur ce site.

OAP N°52 : Longueville – Rue de la Pierre Aigüe

Espace de densification de l'urbanisation dans le cadre d'une zone d'aménagement concertée (ZAC). La parcelle est actuellement à usage agricole.

Enjeux particuliers :

- Plusieurs haies traversantes à caractère hydrologique, écologique et paysager à l'intérieur du secteur d'OAP
- Plusieurs zones humides sont identifiées au cœur du secteur d'OAP, sur sa partie nord-est et au centre de celle-ci
- Risque important d'inondation par remontée de nappe (moyen à élevé) sur l'ensemble du secteur



Axes du PADD	Traduction à travers l'OAP
Axe 1 : Pour un environnement et des paysages préservés, protégés et mis en valeur	<u>Gestion des eaux pluviales</u> Les secteurs où se trouvent des zones humides seront inconstructibles afin de garantir leur préservation, et notamment la bonne infiltration des eaux pluviales. Il est primordial de s'assurer de l'absence de zones humides sur les secteurs concernés par des prédispositions au sein de l'OAP [c'est-à-dire la quasi-totalité de l'OAP] afin de garantir la bonne infiltration des eaux pluviales et limiter les risques d'inondation et de débordement de nappe déjà présents. Gestion des risques et des nuisances L'ensemble de l'OAP devra intégrer la prise en compte du risque remontée de nappes moyen ou fort dans les constructions. <u>Intégration urbaine et paysagère</u> Le déploiement des chemins piétons devra s'appuyer sur des haies d'essences locales afin de constituer un axe ouest-est champêtre. Les haies actuellement positionnées au centre du projet sont à maintenir le plus possible en fonction des contraintes de l'aménagement du site.
Axe 2 : Pour un développement structuré prenant en comptes les spécificités	Le secteur est à dominante d'habitat. Afin de répondre à l'objectif démographique de l'intercommunalité, il est attendu entre 60 et 65 logements sur ce secteur, dont 20% de logements sociaux minimum.

du territoire et traduisant une politique de l'habitat ambitieuse	Il s'agit d'une opération en densification de l'enveloppe urbaine.
Axe 4 : Pour un territoire solidaire et organisé	<u>Desserte des terrains par les voies</u> L'accès pourra également se faire sur la rue de la Pierre Aigüe par la parcelle AB229 puis AB230 et AB231. Une connexion routière en direction de Donville pourra être envisagée au sud-ouest du site. De manière générale, le site devra réaliser les continuités routières avec le projet réalisé sur à l'ouest sur la ZAC située à Donville-les-Bains. Deux voies routières sont prévues. La voie principale de l'opération devra faire l'objet d'un traitement qualitatif [voie arborée, végétalisée, aménagement piétonnier sur au moins un côté...].

OAP N°53 : Muneville-sur-Mer – Nord Mairie

Espace d'extension de l'urbanisation derrière la mairie à proximité immédiate des espaces de jeux réalisés par la commune en 2022. La parcelle est actuellement occupée par quelques arbres fruitiers sans valeurs et ne constituant par un verger de qualité.



Enjeux particuliers :

- Haies d'intérêts écologique et paysager en bordures est et nord de la parcelle
- Risque de remontée de nappes faible sur la totalité du secteur

Axes du PADD	Traduction à travers l'OAP
Axe 1 : Pour un environnement et des paysages préservés, protégés et mis en valeur	<u>Continuités écologiques</u> Le secteur d'OAP devra prévoir une perméabilité entre les espaces urbains et agricoles, notamment par l'aménagement des haies bocagères [voir les exemples d'aménagements proposés sur l'OAP thématique]. Un traitement qualitatif en bordure de la place de la mairie est à prévoir. <u>Gestion des risques et des nuisances</u> L'ensemble de l'OAP devra intégrer la prise en compte du risque remontée de nappes faible dans les constructions, qui concerne avant tout les infrastructures profondes de 2,5 à 5m. Les sous-sols sont interdits. <u>Intégration urbaine et paysagère</u> Un traitement paysager et qualitatif est attendu en limite de la route de la Mairie, à proximité immédiate des équipements. Les constructions les plus proches de la RD298 seront réalisées afin d'organiser un front bâti dans la continuité des constructions existantes.
Axe 2 : Pour un développement structuré prenant en comptes les spécificités du territoire et traduisant une politique de l'habitat ambitieuse	Le secteur est à dominante d'habitat. Afin de répondre à l'objectif démographique de l'intercommunalité, il est attendu entre 8 à 10 logements sur ce secteur. Il s'agit d'une opération en extension de l'enveloppe urbaine.

Axe 4 : Pour un territoire solidaire et organisé	<u>Desserte des terrains par les voies</u> L'accès est déjà existant. Aucune construction ne peut être desservie par la Place de la Mairie. Un accès piétons est à prévoir : entre le site et le place de la mairie <u>Besoins en matière de stationnement</u> Du stationnement pour les visiteurs sera à réaliser le long de la place de la mairie.
--	--

OAP N°54 : Saint-Aubin-des-Préaux – Route de la Mairie

Espace de densification de l'urbanisation situé en face de l'école, en cœur de bourg de Saint-Aubin-des-Préaux. La parcelle est actuellement sans vocation.

Enjeux particuliers :

- Présence de haies à caractères écologique et paysager en limite sud du secteur



Axes du PADD	Traduction à travers l'OAP
Axe 1 : Pour un environnement et des paysages préservés, protégés et mis en valeur	<u>Continuités écologiques</u> Assurer l'intégration des nouvelles constructions par un traitement qualitatif des aménagements en bordure de rue, et assurer une perméabilité entre les espaces urbanisés et les espaces naturels [voir les exemples d'aménagements proposés sur l'OAP thématique]. <u>Intégration architecturale</u> L'ancienne boulangerie, au nord du site, en bordure de la rue, est à préserver et à valoriser. <u>Intégration urbaine et paysagère</u> Assurer le lien entre l'espace urbanisé et la zone boisée et humide.
Axe 2 : Pour un développement structuré prenant en comptes les spécificités du territoire et traduisant une politique de l'habitat ambitieuse	Le secteur est à vocation dominante d'habitat [au nord du site] et d'équipements [au sud du site]. Afin de répondre à l'objectif démographique de l'intercommunalité, il est attendu environ 4 logements sociaux sur ce secteur. Il s'agit d'une opération en densification de l'enveloppe urbaine.
Axe 4 : Pour un territoire solidaire et organisé	<u>Desserte des terrains par les voies</u> Un accès piéton/vélo sera réalisé vers les places de stationnement situé parcelle ZK32. <u>Besoins en matière de stationnement</u> Aucun stationnement visiteur n'est obligatoire puisque du stationnement public est présent à proximité immédiate du site.

OAP N°55: Saint-Jean-des-Champs – Rue Victor Hugo

Espace de densification de l'urbanisation dans la continuité du lotissement en cours de réalisation en 2023. La parcelle est actuellement sans vocation.

Une mixité fonctionnelle est conseillée sur le site.

Enjeux particuliers :

- Haies d'intérêts écologique et paysager en bordures sud, est et ouest de la parcelle



Axes du PADD	Traduction à travers l'OAP
Axe 1 : Pour un environnement et des paysages préservés, protégés et mis en valeur	<u>Continuités écologiques</u> Un traitement qualitatif en bordure de la rue Victor Hugo est à prévoir.
Axe 2 : Pour un développement structuré prenant en comptes les spécificités du territoire et traduisant une politique de l'habitat ambitieuse	Le secteur est à dominante d'habitat. Afin de répondre à l'objectif démographique de l'intercommunalité, il est attendu 70 logements minimum sur ce secteur. Il s'agit d'une opération en densification de l'enveloppe urbaine.
Axe 4 : Pour un territoire solidaire et organisé	<u>Desserte des terrains par les voies</u> Des accès directs aux constructions depuis la rue Victor Hugo sont possibles. Un accès piéton sera assuré en direction du lotissement situé au sud-ouest du site. Une placette de retournement sera réalisée aux dimensions nécessaires pour assurer la manœuvre des véhicules de défense incendie. La voie principale devra comporter au moins un trottoir adapté aux mobilités piétonnes sur le site. <u>Besoins en matière de stationnement</u> Les stationnements des constructions seront calibrés aux besoins.

OAP N°56 : Saint-Jean-des-Champs – Rue Victor Hugo

Le secteur est situé au nord de la route départementale 924. Des relevés zones humides ont été réalisés, des zones humides ont été démontrées aux abords du site retenu.

L'objectif est de permettre l'implantation d'un centre de déchet sur ce secteur.

Enjeux particuliers :

- Accès au site : vigilance depuis la RD
- Eléments naturels à préserver



Axes du PADD	Traduction à travers l'OAP
Axe 1 : Pour un environnement et des paysages préservés, protégés et mis en valeur	<u>Continuités écologiques</u> Des haies à planter tout autour du secteur. Une haie multi strates d'essences locales le long de la limite sud-ouest du projet. Haie existante à préserver. Les bâtiments d'exploitation seront implantés en retrait par rapport à la route départementale 924 pour limiter leur visibilité depuis la route. Les éventuelles clôtures seront obligatoirement doublées d'une haie végétale sur toute leur hauteur : la haie sera localisée vers l'extérieur du site projet, et la clôture vers l'intérieur. Les espaces dédiés au stationnement des véhicules légers seront perméables. <u>Qualité environnementale et préservation des risques</u> Les espaces dédiés au site de traitement des déchets [notamment à la circulation des poids lourds] seront imperméabilisés Les eaux pluviales [eaux de toiture, de voirie, etc.] seront collectées et traitées avant infiltration sur site. Les éventuels ouvrages de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert [noues, bassins de rétention] feront l'objet d'un traitement paysager soigné et réfléchi. Un boisement d'essences locales et adaptées au changement climatique sera planté sur une superficie d'au moins 1000 m² Un secteur de compensation des fonctionnalités écosystémiques des zones humides, sera aménagé ; sa taille et ses caractéristiques écologiques permettront une

	compensation au moins équivalente à celle des superficies impactées. Tous les espaces non-utilisés et non imperméabilisés par le projet de site de traitement des déchets seront traités en prairie permanente mettant en valeur le caractère naturellement humide du secteur. Le bassin au sud-ouest du site sert de réserve à incendie sera conservé Un accès à ce bassin par les véhicules de secours et d'incendie sera maintenu – Ces mesures ne remplacent pas l'obligation du porteur de projet de mettre en place des mesures supplémentaires en cas d'éventuel incendie sur le site, dans le cadre de son autorisation ICPE
Axe 2 : Pour un développement structuré prenant en comptes les spécificités du territoire et traduisant une politique de l'habitat ambitieuse	<i>Non concerné</i>
Axe 4 : Pour un territoire solidaire et organisé	<u>Equiperment</u> L'objectif est de permettre l'implantation d'un centre de traitement de déchets. <u>Desserte des terrains par les voies :</u> L'accès au site de projet se fera par le sud et débouchera sur la route départementale 924. Afin de limiter au maximum l'impact sur les usagers de la route, l'accès devra être unique et mutualisé avec le garage existant au sud-est du site projet. Un aménagement sécurisé à proposer par le pétitionnaire [tourne à gauche, rond-point, ou tout autre aménagement que l'autorité compétente en matière de sécurité des routes départementales jugera acceptable] permettra une insertion en toute sécurité depuis le site projet vers la route départementale, et inversement.

OAP N°57 : Saint-Pair-sur-Mer – Vallon

Espace en extension, ouverture à l'urbanisation d'un site fortement stratégique pour le développement de l'urbanisation de la commune. La parcelle est actuellement à usage agricole. Le secteur aura, à terme, vocation à développer une mixité fonctionnelle.

Enjeux particuliers :

- Haies d'intérêts écologique et paysager en bordure ouest et au sein de la parcelle
- Cône de vue remarquable vers le sud-ouest



Axes du PADD	Traduction à travers l'OAP
Axe 1 : Pour un environnement et des paysages préservés, protégés et mis en valeur	<u>Continuités écologiques</u> Un traitement qualitatif en bordure de la rue de la Croix Millet et de la route de Lézeaux est à prévoir. Un tiers du site devra rester de peine terre assurant ainsi une vraie coulée verte au cœur du projet. Gestion des risques et des nuisances Assurer la préservation des cônes de vues remarquables présents sur l'OAP en adaptant l'aménagement futur du secteur. <u>Intégration urbaine et paysagère</u> La vue en direction du littoral sera le plus possible maintenue. Un espace public sera créé afin d'apporter une nouvelle centralité sur ce site. Cet espace public sera lié par une voie douce avec une aire de jeux accompagnée par un parcours sportif. Un tiers du site devra rester de peine terre assurant ainsi une vraie coulée verte au cœur du projet.
Axe 2 : Pour un développement structuré prenant en comptes les spécificités du territoire et traduisant une politique de l'habitat ambitieuse	Le secteur est à dominante d'habitat. Afin de répondre à l'objectif démographique de l'intercommunalité, il est attendu 80 logements minimum sur ce secteur, dont 30% de logements sociaux. Il s'agit d'une opération en extension de l'enveloppe urbaine.

Axe 4 : Pour un territoire solidaire et organisé	<u>Desserte des terrains par les voies</u> Cette voie principale devra permettre de créer une centralité au cœur de l'opération avec notamment une implantation du bâti en limite d'emprise publique et la création d'un espace public central. Aucun accès routier/véhicule ne pourra être créé sur la rue de la Croix Millet. Un accès piéton/vélo sera à prévoir entre le site et la rue de la Croix Millet.
--	--

OAP N°57 : Saint-Pair-sur-Mer – Le Carmel

Espace de densification de l'urbanisation autour du site exceptionnel/patrimonial du Carmel. La parcelle est actuellement à usage agricole.

Enjeux particuliers :

- Haies d'intérêts écologique et paysager en bordure ouest et un arbre remarquable au nord-est de la parcelle
- Très forts enjeux paysagers et patrimoniaux à intégrer dans l'opération



Axes du PADD	Traduction à travers l'OAP
Axe 1 : Pour un environnement et des paysages préservés, protégés et mis en valeur	<u>Intégration architecturale</u> Les constructions nouvelles ne devront pas dépasser la hauteur du Carmel. <u>Intégration urbaine et paysagère</u> Les abords sud du Carmel resteront non bâtis pour préserver les qualités architecturales et paysagères du site. Un traitement qualitatif du projet sera attendu sur la rue des Pâturages. Le mur du Carmel sera préservé et mis en valeur. Les limites séparatives du site seront inconstructibles pour les constructions principales et leurs annexes. Les constructions seront uniquement de plein pied.
Axe 2 : Pour un développement structuré prenant en comptes les spécificités du territoire et traduisant une politique de l'habitat ambitieuse	Le secteur est à dominante d'habitat. Afin de répondre à l'objectif démographique de l'intercommunalité, il est attendu 40 logements minimum sur ce secteur, dont 30% de logements sociaux minimum et une volonté de projet intergénérationnel. Il s'agit d'une opération en densification de l'enveloppe urbaine.

Axe 4 : Pour un territoire solidaire et organisé	<u>Desserte des terrains par les voies</u> Un autre accès par une voie double sens sera réalisé par l'accès principal du Carmel donnant sur la route de Lézeaux. Il n'y aura pas de voie traversante sur l'ensemble du site entre la route de Lézeaux et la rue du Pâturage. Une partie des constructions sera desservie par les voies nouvellement créées et une partie des constructions pourra se connecter directement à la rue des Pâturages. Un accès piéton/vélo sera réalisé sur la rue des Saules et sur la rue des Iris. Une partie du projet devra proposer un secteur sans voiture afin de proposer un espace apaisé en termes de mobilités automobiles. Un espace de stationnement commun en entrée de site pourra être créé afin de privilégier les mobilités piétonnes au sein du secteur concerné. <u>Besoins en matière de stationnement</u> Un espace de stationnement sera présent au sud de la zone. L'objectif sera que la voiture ne soit pas utilisée au cœur de l'espace bâti.
--	---

OAP N°59 : Saint-Pair-sur-Mer – Terrain des moutons

Espace de densification de l'urbanisation. La parcelle est actuellement à usage agricole.

Enjeux particuliers :

- Haies d'intérêts écologique et paysager en bordure est



Axes du PADD	Traduction à travers l'OAP
Axe 1 : Pour un environnement et des paysages préservés, protégés et mis en valeur	<u>Continuités écologiques</u> Un traitement qualitatif en bordure de la rue des Ardilliers est à prévoir. <u>Intégration urbaine et paysagère</u> Un traitement qualitatif est attendu le long de la rue des Ardilliers.
Axe 2 : Pour un développement structuré prenant en comptes les spécificités du territoire et traduisant une politique de l'habitat ambitieuse	Le secteur est à dominante d'habitat. Afin de répondre à l'objectif démographique de l'intercommunalité, il est attendu 15 logements minimum sur ce secteur, dont 20% de logements sociaux minimum et la volonté d'un projet de résidence pour seniors. Il s'agit d'une opération en densification de l'enveloppe urbaine.
Axe 4 : Pour un territoire solidaire et organisé	<u>Desserte des terrains par les voies</u> Un accès piéton/vélo sera créé au nord-est afin de se connecter avec la rue des Tadornes.

OAP N°60 : Saint-Pair-sur-Mer – Route du croissant

Espace d'extension de l'urbanisation. La parcelle est actuellement à vocation agricole.

Enjeux particuliers :

- Présence de haies au nord et au sud de la parcelle à préserver.



Axes du PADD	Traduction à travers l'OAP
Axe 1 : Pour un environnement et des paysages préservés, protégés et mis en valeur	<u>Continuités écologiques</u> Un traitement qualitatif en bordure de rue (à l'est) est à prévoir, en privilégiant une diversité d'essences locales (parmi la liste disponible dans l'OAP thématique).
Axe 3 : Pour un développement économique équilibré privilégiant l'optimisation du foncier	Le secteur est à vocation d'activités économiques. Il s'agit d'une opération en extension de l'enveloppe urbaine.
Axe 4 : Pour un territoire solidaire et organisé	<u>Desserte des terrains par les voies</u> Le secteur sera desservi par le parking situé à l'est du site. L'ensemble des constructions sera desservi par la voie nouvellement créée. Aucun accès routier ne sera permis au nord (par la RD 309) et au sud par le chemin piéton Le chemin piéton au sud est à préserver. Une connexion piétonne peut être envisagée. <u>Besoins en matière de stationnement</u> Le nombre de place de stationnement est à calibrer en fonction des besoins. L'espace de stationnement existant, situé à l'est du site, devra être réutilisé et optimisé dans le cadre de l'urbanisation du secteur.

OAP N°61 : Saint Pierre Langers – Route de l'Abbaye

Espace d'extension de l'urbanisation. Les parcelles sont aujourd'hui à vocation agricole.

Enjeux particuliers :

- Pente dans le sens nord-sud
- Plusieurs linéaires de haies d'intérêt hydrologique, paysager et écologique en limite ouest, est et nord de l'OAP
- Partie sud de l'OAP en risques moyen de remontées de nappes souterraines (risque pour les sous-sols 1 à 2,5m)
- Site localisé en entrée de hameau, sur une légère pente, enjeu important de valorisation paysagère des aménagements futurs en raison de sa position en extension de l'enveloppe urbaine



Axes du PADD	Traduction à travers l'OAP
Axe 1 : Pour un environnement et des paysages préservés, protégés et mis en valeur	<u>Continuités écologiques</u> Un traitement qualitatif en bordures de la route de l'Abbaye est à prévoir. <u>Gestion des risques et des nuisances</u> La partie sud de l'OAP devra intégrer la prise en compte du risque remontée de nappes moyen dans les constructions. Les sous-sols sont interdits. Intégration urbaine et paysagère Des haies d'essences locales seront à préserver sur l'ensemble du flanc est des limites du site.
Axe 2 : Pour un développement structuré prenant en comptes les spécificités du territoire et traduisant une politique de l'habitat ambitieuse	Le secteur est à dominante d'habitat. Afin de répondre à l'objectif démographique de l'intercommunalité, il est attendu entre 25 et 30 logements sur ce secteur. Il s'agit d'une opération en extension de l'enveloppe urbaine.
Axe 4 : Pour un territoire solidaire et organisé	<u>Desserte des terrains par les voies</u> Il pourra être envisagé un sens unique pour limiter les flux sur l'impasse actuelle.

OAP N°62 : Saint-Planchers – Rue des Aubépines

Espace d'extension de l'urbanisation dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté [ZAC]. La parcelle est actuellement à usage agricole.

Enjeux particuliers :

- Légère pente sur la partie sud du secteur
- Haies à caractère écologique, hydraulique et paysager sur les limites est et sud-ouest du secteur, ainsi qu'au centre du secteur d'OAP.
- Secteur en entrée de bourg, enjeu important de valorisation paysagère des aménagements futurs en raison de l'emprise du projet et de sa position en extension complète de l'enveloppe urbaine



Axes du PADD	Traduction à travers l'OAP
Axe 1 : Pour un environnement et des paysages préservés, protégés et mis en valeur	<u>Continuités écologiques</u> Une intégration paysagère des aménagements à venir est d'autant plus essentiel que le projet se situe en entrée de bourg. Par conséquent, un traitement qualitatif en bordure de la rue des Aubépines est à prévoir, en complément de la préservation et du renforcement du linéaire bocager présent en bordure est de l'OAP, par un comblement des haies manquantes sur cette portion, si nécessaire. En lien avec la préservation et la création de linéaires bocagers, l'OAP assurera une perméabilité entre les espaces urbains et les espaces agricoles qui jouxtent le secteur (voir les exemples d'aménagements proposés sur l'OAP thématique). <u>Intégration urbaine et paysagère</u> Un traitement paysager le long de la rue des Aubépines est attendu.
Axe 2 : Pour un développement structuré prenant en comptes les spécificités du territoire et traduisant une politique de l'habitat ambitieuse	Le secteur est à dominante d'habitat. Afin de répondre à l'objectif démographique de l'intercommunalité, il est attendu 80 logements minimum sur ce secteur, dont 10% de logements sociaux minimum. Il s'agit d'une opération en extension de l'enveloppe urbaine.

Axe 4 : Pour un territoire solidaire et organisé	<u>Desserte des terrains par les voies</u> L'aménagement du site devra prévoir une connexion routière éventuelle avec la parcelle C680. Aucun accès individuel direct sur la rue des Aubépines ne sera autorisé. L'accès piéton depuis la rue des Aubépines sera réalisé en continuité du chemin piéton existant le long de la RD151. Deux accès piéton/vélo seront à prévoir entre le site et la rue Eugène Delacroix, tel que reporté sur le schéma d'aménagement.
--	--

OAP N°63 : Saint-Planchers – Rue des Vertes collines

Espace de densification de l'urbanisation dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté [ZAC]. La parcelle est actuellement sans vocation.

Enjeux particuliers :

- Haies à caractère écologique et paysager sur la limite ouest du secteur.
- Secteur en entrée de bourg, enjeu de valorisation paysagère des aménagements futurs



Axes du PADD	Traduction à travers l'OAP
Axe 1 : Pour un environnement et des paysages préservés, protégés et mis en valeur	<u>Continuités écologiques</u> Une intégration paysagère des aménagements à venir est d'autant plus essentiel que le projet se situe en entrée de bourg. Par conséquent, un traitement qualitatif en bordure des rues des Vertes Collines et des Aubépines est à prévoir, en complément de la préservation et du renforcement du linéaire bocager présent en bordure ouest de l'OAP.
Axe 2 : Pour un développement structuré prenant en comptes les spécificités du territoire et traduisant une politique de l'habitat ambitieuse	Le secteur est à dominante d'habitat. Afin de répondre à l'objectif démographique de l'intercommunalité, il est attendu 6 logements minimum sur ce secteur. Il s'agit d'une opération en densification de l'enveloppe urbaine.
Axe 4 : Pour un territoire solidaire et organisé	<u>Desserte des terrains par les voies</u> Chaque nouvelle construction pourra avoir son propre accès sur la rue des Vertes collines.

OAP N°64 : Saint-Planchers – Rue des Pommiers

Espace de densification de l'urbanisation dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté [ZAC]. La parcelle est actuellement à usage agricole.

Enjeux particuliers :

- Haies à caractère écologique et paysager sur la limite sud du secteur
- Enjeu de valorisation paysagère des aménagements futurs lié à la position du secteur sur un carrefour



Axes du PADD	Traduction à travers l'OAP
Axe 1 : Pour un environnement et des paysages préservés, protégés et mis en valeur	<u>Continuités écologiques</u> Une intégration paysagère des aménagements à venir est d'autant plus essentiel que le projet se situe sur une emprise de voirie importante. Par conséquent, un traitement qualitatif en bordure des rues des Pommiers et des Aubépines est à prévoir. <u>Intégration architecturale</u> Les constructions nouvelles ne devront pas dépasser la hauteur de l'Eglise située à proximité immédiate du site.
Axe 2 : Pour un développement structuré prenant en comptes les spécificités du territoire et traduisant une politique de l'habitat ambitieuse	Le secteur est à vocation de mixité fonctionnelle (habitat, commerce et espace public). Afin de répondre à l'objectif démographique de l'intercommunalité, il est attendu 13 logements minimum sur ce secteur. Il s'agit d'une opération en densification de l'enveloppe urbaine.
Axe 4 : Pour un territoire solidaire et organisé	<u>Desserte des terrains par les voies</u> Une partie des constructions sera desservie par une voie double sens se connectant sur la rue des Aubépines. Deux accès piéton/vélo seront à prévoir entre le site et la rue Eugène Delacroix. Un accès piéton existant est à maintenir au nord du site. <u>Besoins en matière de stationnement</u> Un espace de stationnement qualitatif sera réalisé le long de la rue des Pommiers.

OAP N°65 : Saint-Planchers – Rue des Cerisiers

Espace de densification de l'urbanisation dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté [ZAC]. La parcelle est actuellement à usage agricole.



Axes du PADD	Traduction à travers l'OAP
Axe 1 : Pour un environnement et des paysages préservés, protégés et mis en valeur	<i>Voir le tableau en début de partie</i>
Axe 2 : Pour un développement structuré prenant en comptes les spécificités du territoire et traduisant une politique de l'habitat ambitieuse	Le secteur est à dominante d'habitat. Afin de répondre à l'objectif démographique de l'intercommunalité, il est attendu environ 20 logements sur ce secteur. Il s'agit d'une opération en densification de l'enveloppe urbaine.
Axe 4 : Pour un territoire solidaire et organisé	<u>Desserte des terrains par les voies</u> Une partie des constructions sera desservie par les voies nouvellement créées et une partie des constructions pourra se connecter directement à la rue des Châtaigniers et la rue des Cerisiers. Une connexion routière sera également réalisée avec la rue des Goélands. L'aménagement du site devra permettre également de désenclaver les parcelles C1080 et C789 par la création d'un accès routier, tel que reporté sur le schéma.

Espace d'extension de l'urbanisation dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté [ZAC]. La parcelle est actuellement à usage agricole.

Enjeux particuliers :

- Haies à caractère écologique et paysager au nord, au sud et au sein de la parcelle
- Attention aux ZH



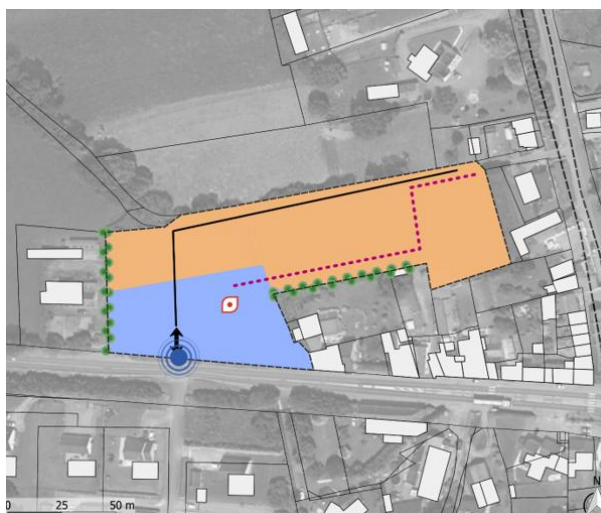
Axes du PADD	Traduction à travers l'OAP
Axe 1 : Pour un environnement et des paysages préservés, protégés et mis en valeur	<u>Intégration urbaine et paysagère</u> Un recul des constructions est à prévoir par rapport à la RD924.
Axe 3 : Pour un développement économique équilibré privilégiant l'optimisation du foncier	Le secteur est à vocation dominante d'activités économiques. Il s'agit d'une opération en extension de l'enveloppe urbaine.
Axe 4 : Pour un territoire solidaire et organisé	<u>Desserte des terrains par les voies</u> Aucun autre accès sur la RD924 ne sera possible [sauf pour les secours]. Une connexion piétonne sera également prévue sur la RD924 à travers la préservation du chemin creux présent sur le site et permettant de créer une continuité avec la rue du haut Theil. <u>Besoins en matière de stationnement</u> Les places de stationnement seront dimensionnées selon les besoins du projet.

OAP N°67: Saint-Sauveur-la-Pommeraye – Le Repas

Espace d'extension de l'urbanisation en seconde ligne du hameau du Repas.

Enjeux particuliers :

- Haies à caractère écologique, hydraulique et paysager sur les limites ouest et sud-est du secteur
- Secteur en entrée de bourg, enjeu important de valorisation paysagère des aménagements futurs en raison de l'emprise du projet et de sa position en extension complète de l'enveloppe urbaine



Axes du PADD	Traduction à travers l'OAP
Axe 1 : Pour un environnement et des paysages préservés, protégés et mis en valeur	<u>Continuités écologiques</u> Une intégration paysagère des aménagements à venir est d'autant plus essentiel que le projet se situe en entrée de bourg. Par conséquent, un traitement qualitatif en bordure du chemin de desserte de la RD 35 est à prévoir, en complément de la préservation et du renforcement du linéaire bocager présent en bordure de l'OAP. L'OAP assurera une perméabilité entre les espaces urbains et les espaces agricoles qui jouxtent le secteur (voir les exemples d'aménagements proposés sur l'OAP thématique). <u>Intégration architecturale</u> Afin d'assurer une cohérence architecturale et d'optimiser l'intégration de l'opération à l'existant, les toits plats pour les constructions principales sont interdits. Intégration urbaine et paysagère Au sud du site, le long de la RD924, une place urbaine pourra être proposée.
Axe 2 : Pour un développement structuré prenant en comptes les spécificités du territoire et traduisant une politique de l'habitat ambitieuse	Le secteur est à dominante d'habitat mais des équipements sont également autorisés, essentiellement le long de la RD924. Afin de répondre à l'objectif démographique de l'intercommunalité, il est attendu entre 4 et 6 logements sur ce secteur, dont 20% de logements sociaux minimum. Il s'agit d'une opération en extension de l'enveloppe urbaine.

Axes du PADD	Traduction à travers l'OAP
Axe 4 : Pour un territoire solidaire et organisé	<u>Desserte des terrains par les voies</u> Le secteur sera desservi par une voie sens unique se connectant à la RD924 par un aménagement sécurisé et débouchant sur la route de la Libération. La voie nouvellement créée intégrera les mobilités piétonnes. <u>Besoins en matière de stationnement</u> Un espace public de stationnement sera prévu en lien avec la création de nouveaux équipements. Il s'agira d'une aire d'accueil structurante. <u>Desserte par les transports en commun</u> Un arrêt de car scolaire est situé à quelques centaines de mètres de l'opération.

OAP N°68 : Yquelon – Rue de la Lande

Espace de densification de l'urbanisation. La parcelle est actuellement sans vocation sur deux tiers de sa surface.

Enjeux particuliers :

- Haies à caractère écologique et paysager sur les limites sud, ouest et est du secteur
- Risque de remontée de nappe faible au sud-est de l'OAP



Axes du PADD	Traduction à travers l'OAP
Axe 1 : Pour un environnement et des paysages préservés, protégés et mis en valeur	<u>Continuités écologiques</u> Il est demandé de compenser en cas d'arrachage de haie à l'est du site, pour des raisons d'aménagement et de continuité d'implantation du tissu bâti existant au sud de l'opération. <u>Gestion des risques et des nuisances</u> Prendre en compte le risque de remontée de nappe faible sur la partie sud-est de l'OAP, qui concerne avant tout les infrastructures profondes entre 2,5 et 5m. Les sous-sols sont interdits. <u>Intégration urbaine et paysagère</u> Un espace public qualitatif proposant a minima une aire de jeux pour enfant est attendu sur le site.
Axe 2 : Pour un développement structuré prenant en comptes les spécificités du territoire et traduisant une politique de l'habitat ambitieuse	Le secteur est à dominante d'habitat. Afin de répondre à l'objectif démographique de l'intercommunalité, il est attendu environ 40 sur ce secteur, dont 25% de logements sociaux minimum. Il s'agit d'une opération en densification de l'enveloppe urbaine.
Axe 4 : Pour un territoire solidaire et organisé	<u>Desserte des terrains par les voies</u> Des accès directs aux constructions peuvent être proposés rue de la Lande. En revanche, aucun accès direct depuis la rue du 8 juin 1944 n'est autorisé. Un accès piéton sera réalisé sur la partie nord du site afin d'effectuer une liaison sécurisée avec le giratoire situé sur l'avenue de l'Europe et plusieurs autres seront réalisés au sud de l'opération, pour connecter l'opération au chemin des Bassins. <u>Desserte par les transports en commun</u> Le projet devra prévoir une connexion piétonne en direction de l'avenue de l'Europe et rejoindre ainsi le réseau de transports en commun.

4.D. Justification des différentes prescriptions et protections définies à travers le règlement

i. Les emplacements réservés

Rappel

L'article L.151-41 du Code de l'urbanisme définit les éléments suivants :

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. »

Les emplacements réservés inscrits à travers le PLUi

L'élaboration du PLUi a été l'occasion de faire un état des lieux de l'ensemble des emplacements réservés identifiés aux PLU communaux. Une partie a ainsi pu être maintenue, tandis que d'autres ont été retirés, soit parce qu'ils ont fait l'objet d'une acquisition par les communes, soit parce qu'ils n'avaient plus d'utilité. D'autres ont été ajoutés.

Au total, **223 emplacements réservés** sont reportés au plan de zonage n°1.

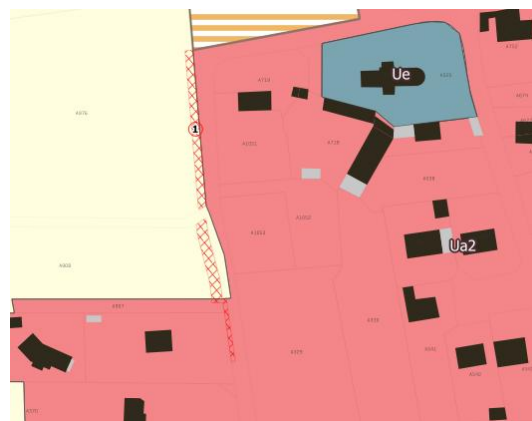
Ces emplacements réservés traduisent plusieurs orientations du PADD, notamment :

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

- 1.3.3. Protéger la ressource en eau par une gestion durable

Axe 4 : Pour un territoire solidaire et organisé :

- 4.1.3. Conforter et adapter les axes routiers structurants aux nouveaux usages
- 4. 2. Les équipements et services : vers une réponse structurée aux besoins identifiés



Exemple d'un emplacement réservé sur la commune d'Anctoville-sur-Boscq

Commune	N° ER	Objet	Bénéficiaire	Surf [m²]
ANCTOVILLE SUR BOSQ	1	Liaison douce	Commune	344
	2	Espace de rencontre	Commune	320
	3	Réserve défense incendie	Commune	309
	4	liaison douce	Commune	722
	5	Espace de rencontre	Commune	447
	6	Liaison douce	Commune	4870
	7	Liaison douce	Commune	1040
	8	Réserve défense incendie	Commune	425
	9	Réserve défense incendie	Commune	305
BEAUCHAMPS	10	parking covoiturage	Département	401
BREHAL	11	Chemin piétonnier vers le Moulin	Commune	976
	12	Création d'un chemin piéton/Vallée de la Clairette	Commune	2225
	13	Création d'un chemin piéton/Vallée de la Clairette	Commune	3288
	14	Création d'un chemin piéton/Vallée de la Clairette	Commune	1514
	15	Création d'un bassin de rétention d'eaux pluviales/équipement de loisirs	Commune	23821
	16	Piste cyclable	Commune	1882
	17		Commune	18
	18	Aménagement d'un parking	Commune	1030
	19	Chemin piétonnier vers le Moulin	Commune	1
	20	Aménagement d'un cimetière	Commune	3616
	21		Commune	1280
	21		Commune	1040
BREVILLE SUR MER	22	Aire de covoiturage	Département	3404
	23	Elargissement de voirie	Commune	195
BRICQUEVILLE SUR MER	24	Extension du cimetière	Commune	1576
	25	DUP pour aire de stationnement	Commune	3754
	26	Aménagement de l'entrée du bourg	Commune	1250
	27	Aménagement d'un carrefour	Département	766
	28	Extension des lagunes	Commune	8272
	29	Aménagement d'un carrefour	Département	3030
	30	ouvrage stockage pour EP	Commune	3168
	31	Aménagement d'un carrefour	Commune	227
CAROLLES	32		Commune	686
	33		Commune	6708
	34		Commune	499
	35		Commune	269
CERENCES	36		Commune	1024
	37	création aire de stationnement	Commune	640

Commune	N° ER	Objet	Bénéficiaire	Surf [m²]
	38		Commune	455
	39	création de voie	Commune	307
	40	création de voie	Commune	2884
	41	création de voie	Commune	68
	42	continuité écologique	Commune	827
	43	Liaison place de l'église - pôle d'équipements	Commune	1148
	44	Liaison douce	Commune	149
	45	Extension du pôle santé	Commune	1181
	46	création aire de stationnement	Commune	292
	47	Bassin d'orage	Commune	788
	48	élargissement de voirie	Commune	531
	49	Sécurisation voirie	Commune	68
	50	Liaison douce	Commune	2145
	51	Création de voie	Commune	79
	52	Création de voie	Commune	438
CHAMPEAUX	53	Aire stationnement	Commune	2651
	54	Aire de loisirs	Commune	1637
	55	Aire de loisirs	Commune	3632
CHANTELOUP	56	Aménagement de carrefour	Commune	394
	57	Aménagement de carrefour	Commune	75
	58	Création de voirie	Commune	251
	59	Cra	Commune	156
	60	Aménagement de carrefour	Commune	474
	61	Création de voirie	Commune	1789
	62	Création de voirie	Commune	1072
	63	Aménagement de voirie	Commune	564
COUDEVILLE SUR MER	64	Création de voirie	Commune	475
	65	prévision sortie	Commune	61
DONVILLE LES BAINS	66	Aménagement urbain	Commune	1158
	67	Voie douce / piétonne	Commune	1750
	67	Aménagement de voirie	Commune	1754
	68	Création voirie	Commune	415
	69	Aménagement d'un parking public pour les équipements sportifs à proximité	Commune	8768
	70	Sécurisation routière	Commune	92
	71	Voie douce	Commune	2356
	72	Stationnement paysager	Commune	4052
	73	Sécurisation routière	Commune	523
	74	Regroupement services techniques	Commune	6300
	75	Sécurisation routière	Commune	422
	76	Voie douce / piétonne	Commune	1054

Commune	N° ER	Objet	Bénéficiaire	Surf [m²]
EQUILLY	78	liaison douce	Commune	1288
FOLLIGNY	222	Aire de covoiturage multimodale	GTM	2452
GRANVILLE	79	Aire de covoiturage	Département	2501
	80	Stationnement	Commune	499
	81	sécurisation du carrefour	Commune	13
	82	création espace de stationnement	Commune	1873
	83	Elargissement cyclable	Commune	402
	84	Aménagement de carrefour	Commune	20
	85	Elargissement de voirie	Commune	63
	86	Liaison douce	Commune	147
	87	Liaison douce	Commune	405
	88	Stationnement	Commune	2626
	89	Accès école	Commune	73
	90	Liaison douce voie verte	Commune	2258
	91	élargissement de voirie	Commune	30
	92	élargissement de voirie	Commune	814
	93	élargissement voie cyclable	Commune	584
	94	élargissement voie cyclable	Commune	496
	95	élargissement voie cyclable	Commune	353
	96	élargissement voie cyclable	Commune	261
	97	élargissement de voirie	Commune	116
	98	espace de Loisirs	Commune	3887
	99	Aménagement de carrefour	Commune	145
	100	élargissement de voirie	Commune	643
	101	Aménagement de carrefour	Commune	45
	102	Liaison douce	Commune	443
	103	élargissement voie cyclable	Commune	450
	104	élargissement voirie et cyclable	Commune	410
	105	élargissement voirie et cyclable	Commune	605
	106	élargissement voirie et cyclable	Commune	905
	107	élargissement voirie et cyclable	Commune	787
	108	élargissement de voirie	Commune	4540
	109	élargissement voie cyclable	Commune	915
	110	protection incendie	Commune	655
	111	protection incendie	Commune	326
	112	Cheminement piéton	Commune	500
	113	Elargissement de voirie pour vélo	Commune	763
	114	Elargissement de voirie pour vélo	Commune	1271
	115	Elargissement voirie	Commune	720
	117	Liaison douce	Commune	159

Commune	N° ER	Objet	Bénéficiaire	Surf [m²]
	118	Extension d'un équipement public	GTM	1553
	223	Elargissement de voirie	Commune	651
	119	Accès PMR	Commune	209
HOCQUIGNY	120	Liaison douce		1239
HUDIMESNIL	121	Aménagement de voirie	Commune	245
	122	Aménagement de voirie	Commune	255
	123	Cheminement piétonnier, aménagement paysager et pluvial	Commune	202
	124	Cheminement piétonnier, aménagement paysager et pluvial	Commune	844
	125	Aménagement d'un cheminement piétonnier	Commune	1161
	126	Aménagement de voirie	Commune	339
	127	Aménagement de voirie	Commune	252
	128	Aménagement de voirie	Commune	181
	129	Cheminement piétonnier	Commune	467
	130	Cheminement piétonnier	Commune	157
	131		Commune	523
	132	Cheminement piétonnier	Commune	269
	133	Extension cimetière	Commune	2914
JULLOUVILLE	135	Accès à la mer	Commune	687
	136	Accès à la mer	Commune	690
	137	Accès à la mer	Commune	1361
	138	Accès à la mer	Commune	524
	139	Accès à la mer	Commune	737
	140	Accès à la mer	Commune	68
	141	Accès à la mer	Commune	924
	142	Accès à la mer	Commune	732
	143	Accès à la mer	Commune	346
	144	Accès à la mer	Commune	350
	145	Accès à la mer	Commune	2950
LA HAYE PESNEL	146	liaison douce et stationnement	Commune	2452
LA LUCERNE D'OUTREMER	147	aménagement voirie	Commune	587
	148	aménagement voirie	Commune	20
HOCQUIGNYLA LUCERNE D'OUTREMER	149	extension STEP	SIVU Plotin	13063
LA LUCERNE D'OUTREMER	150	chemin piéton	Commune	1779
	151	chemin piéton	Commune	1122
	152	aménagement urbain	Commune	192
	153	chemin piéton	Commune	830
	154	parking et élargissement voirie	Commune	847
	155	zone tampon pluvial	Commune	330

Commune	N° ER	Objet	Bénéficiaire	Surf [m²]
	156	aménagement urbain	Commune	176
	157	parking fête communale	Commune	16901
	158	alignement de voirie	Commune	148
LA MOUCHE	159	aire de covoiturage	Département	3282
LONGUEVILLE	160	Réserve incendie	Commune	1096
	161	Cheminement piétonnier	Commune	480
	162	Cheminement piétonnier	Commune	790
	163		Commune	984
	164	Création d'un cheminement piétonnier	Commune	1094
	165	Cheminement piétonnier	Commune	1674
	166	extension de parking	Commune	133
	167	Cheminement piétonnier	Commune	244
	168	Aménagement voirie	Commune	306
	169	Aménagement voirie	Commune	235
	170	Création voirie	Commune	763
SAINT AUBIN DES PREAUX	171	Voie douce	Commune	184
	172	Voie douce et desserte agricole	Commune	567
	173	Sécurisation voirie	Commune	235
	174	Voie douce	Commune	644
SAINT JEAN DES CHAMPS	175	station de pompage	Commune	144
	176	réalisation d'une école	Commune	1702
	177	salle polyvalente	Commune	2853
	178	dégagement visibilité la Grosserie et RD	Commune	21
	179	dégagement visibilité	Commune	13
	180	dégagement visibilité	Commune	70
SAINT PAIR SUR MER	181	Elargissement de la VC 7 des Vallées	Commune	5340
	182	Aménagement de voirie rue du Pont Hogris	Commune	34
	183	Elargissement de la VC 26 des Mares	Commune	3120
	184	Elargissement RD 151 – Rue de l'Ecutôt	Commune	984
	185	Elargissement de la VC 10 du Poirier entre la RD 21 et la VC 8 de la Lande	Commune	4555
	186	Aménagement du carrefour RD 569 / RD 21	Commune	98
	187	Aménagement du carrefour route de Lezeaux (RD 21) / VC 11 de la Boitardière (parcelle ZC 68a)	Commune	36

Commune	N° ER	Objet	Bénéficiaire	Surf [m²]
	188	Elargissement de voirie rue Charles Mathurin	Commune	656
	189	Elargissement RD 151 (La Couperie)	Commune	802
	190	Équipement pour stockage des eaux pluviales dans le prolongement de la rue du Vieux Château	Commune	1685
	191	Aménagement du carrefour route de Lezeaux (RD 21) / rue de la Croix Millet (VC 137) parcelle A 129	Commune	167
	192	Aménagement voirie RD 911 / rue de la Corniche / Avenue Lebel	Commune	315
	193	Elargissement de la rue des Ardilliers (VC 114)	Commune	240
	194	Elargissement voirie rue du Moulent à Vent	Commune	372
	195	Rue des Marais des Marais (VC 154)	Commune	68
	195	Rue des Marais des Marais (VC 154)	Commune	1072
	196	Aménagement chemin d'accès à la plage	Commune	171
	197	Accès plage Rue de la Fontaine Saint Gaud	Commune	153
	198	Aménagement accès gymnase de Scissy	Commune	38
	199	Elargissement route de Lezeaux - Piste cyclable	Commune	997
	200	Aménagement de voirie	Commune	12
SAINT PIERRE LANGERS	201	Agrandissement cimetière	Commune	1616
	202		Commune	116
	203	Elargissement chemin rural	Commune	66
	204	Elargissement route départementale	Commune	2499
	205	Stationnement cimetière	Commune	2692
	206	Aménagement public	Commune	109
SAINT PLANCHERS	207	création d'une voie	Commune	738
	208	extension cimetière	Commune	2532
	209	Aménagement de voirie	Département	3735
YQUELON	210	Liaison douce	Commune	584
	211	équipements publics	Commune	4135
	212	Liaison douce	Commune	3016

Commune	N° ER	Objet	Bénéficiaire	Surf [m²]
	213	aménagement parc public, jardin	Commune	6499
	214	liaison douce	Commune	2828
	215	liaison douce	Commune	1698
	216	Liaison douce	Commune	1490
	217	liaison douce	Commune	855
	218	Liaison douce	Commune	136
	219	liaison douce	Commune	425
	220	parking , aménagement espace public	Commune	679
	221	Elargissement de voirie	Commune	694

ii. Les éléments bâtis protégés pour leur intérêt architectural et paysager

Rappel

Au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme « le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

Les éléments bâtis protégés à travers le PLUi au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Au sein du plan de zonage n°2, sont repérés les éléments bâtis qui méritent d'être préservés pour leurs qualités patrimoniales et architecturales. Il peut s'agir d'ensembles bâtis identitaires, comme des quartiers à l'histoire et architecture particulière. Cela peut également concerner des bâtiments remarquables, des édifices bâtis présentant une certaine singularité, ou encore des éléments constituant le « petit » patrimoine local et faisant là aussi l'histoire et l'image des lieux dans lesquels il se retrouve.

Des prescriptions sont définies en dispositions générales du document pour assurer leur préservation et leur mise en valeur.

Ces prescriptions s'inscrivent pleinement dans le projet politique, il s'agit d'une déclinaison réglementaire des orientations inscrites au sein de l'axe 1 du PADD : Pour un environnement et des paysages préservés, protégés et mis en valeur [valoriser la diversité des paysages].

iii. Les éléments naturels protégés pour leur intérêt écologique et paysager

Rappel

Au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme « le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres., Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Les éléments protégés à travers le PLUi au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

La protection de certains espaces à caractère écologique, des haies, des alignements d'arbres ou encore des talus répond aussi à cette volonté de préserver la Trame Verte et Bleue locale, telle que précisée dans l'axe 1 du PADD. Ces éléments constituent des corridors écologiques d'importance puisque ce sont eux qui structurent la TVB du territoire et qui créent le lien avec les réservoirs de biodiversité que sont les massifs boisés et les espaces en eau.

Les **zones humides** sont reportées sur le plan de zonage. Cette donnée provient du recensement réalisé par le service GEMAPI de GTM ou de la DREAL. La protection des zones humides s'inscrit dans un objectif multiple : prise en compte des risques et préservation des espaces naturels. Avec l'application du principe que tout projet d'aménagement « évite, réduit ou compense » son impact sur une zone humide reportée au plan de zonage. C'est le sens de la règle appliquée par le PLUi. Toute atteinte, même partielle, portée à une zone humide devra au préalable être dûment justifiée de manière à démontrer du caractère inévitable de l'atteinte, puis compensée via la création d'une nouvelle zone humide ailleurs.

Les principales **mares** du territoire ont été recensées, comme celle de Bouillon à Jullouville. Cinq mares ont été identifiées.

Ainsi, les **haies bocagères** identifiées par le service GEMAPI de GTM ont été reportées. Près 250 km de haies sont identifiés au plan de zonage n°2.

Les **arbres isolés remarquables** ou **alignement d'arbres** sont issus d'un recensement des élus locaux et sont également reportés au plan de zonage n°2, au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme. Près de 200 arbres ont été identifiés.

Les **espaces boisés classés** sont également reportés sur le plan, au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme. Au total, 335 ha de bois sont identifiés au plan de zonage n°1.

L'ensemble de ces prescriptions traduit réglementairement les orientations inscrites l'axe 1 du PADD qui s'intitule Pour un environnement et des paysages préservés, protégés et mis en valeur, tant sur le volet trame verte, bleue et noire, que sur la valorisation de la diversité des paysages ou encore l'adaptation du territoire face aux changements climatiques].

iv. Règles particulières pour l'implantation des constructions

Rappel

Au titre de l'article L.151-17 du Code de l'urbanisme « *le règlement peut définir, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.* »

Les règles particulières d'implantation appliquées au titre de l'article L.151-17 du code de l'urbanisme

Des règles graphiques portant sur l'implantation des constructions sont appliquées sur le plan de zonage afin de faciliter leur application.

Sont repérées les rues au niveau desquelles les constructions peuvent s'implanter en limite d'emprise publique. Il s'agit avant tout des secteurs bâtis les plus anciens [cœurs de villes, de bourgs et de villages] dans lesquels le tissu bâti est le plus dense, avec des constructions établies en limite d'emprise publique et parfois même sur les limites séparatives de propriété, sur des parcelles de taille restreinte. L'application de cette règle offre la possibilité pour une construction de respecter le caractère bâti et architectural de la zone dans laquelle elle s'implante. C'est notamment le cas à Jullouville.

v. Les changements de destination

Rappel

Comme le décrit l'article L.151-11, 2° du Code de l'urbanisme « *dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut 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.* »

Les bâtiments identifiés à travers le PLUi comme pouvant changer de destination

Le PLUi de GTM recense 224 bâtiments susceptibles de changer de destination, répartis sur l'ensemble du territoire. Ces bâtiments sont situés dans les zones agricoles et naturelles et apparaissent sur le plan de zonage n°1.

Seule la sous-destination « Logement » est autorisée dans le cadre d'un changement de destination*.

Cette identification s'inscrit pleinement dans la stratégie de GTM, et son PADD à savoir :

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

- 1.2.1. Maintenir et valoriser le caractère rural

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

- 2.2.2. Favoriser le réinvestissement du parc de logements existants

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

- 3.4. L'agriculture : un pilier de l'activité économique de GTM

Un document annexe comprend une localisation, une photo et des éléments de justifications concernant l'identification des bâtiments pouvant changer de destination.

vi. Les chemins à préserver

Rappel

Comme l'énonce l'article L.151-38 du Code de l'urbanisme, « *le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.*

Il peut également délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus. »

Les chemins à préserver identifiés à travers le PLUi

Le plan de zonage rapporte des itinéraires de chemins et de voies à protéger au titre de l'article L.151-38 du Code de l'urbanisme. Il s'agit ici de maintenir des sentiers de promenade, un objectif qui va de pair avec la mise en valeur des espaces de nature et des paysages. Il peut également être question de recréer des chemins qui ont pu être détruits ou qui ne figurent plus dans la mémoire collective. Cette disposition participe au renforcement du maillage en mobilités douces sur le territoire intercommunal. Au total, 40 km de chemin sont préservés en application des orientations inscrites dans l'axe 4 du PADD. Ce recensement n'est pas exhaustif et ne correspond pas à tous les chemins existants sur le territoire.

vii. Les linéaires commerciaux

Rappel

Comme le stipule l'article L.151-16 du CU, « *le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.*

Il peut également délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels la préservation ou le développement d'infrastructures et d'équipements logistiques est nécessaire et définir, le cas échéant, la nature de ces équipements ainsi que les prescriptions permettant d'assurer cet objectif. »

Les linéaires commerciaux définis par le PLUi

Cette disposition se traduit par un figuré linéaire appliqué sur le plan de zonage n°1. Il existe 3 types de linéaires :

- Linéaire strict : interdit le changement de destination vers des destinations et sous-destinations autres que "artisanat et commerce de détail" et "restauration »
- Linéaire souple de type 1 : sans dérogation temporelle : interdit le changement de destination vers des destinations et sous-destinations autres que "artisanat et commerce de détail", "restauration" et "activité de services avec l'accueil d'une clientèle"
- Linéaire souple de type 2 : avec dérogation temporelle [5 ans] : interdit le changement de destination vers des destinations et sous-destinations autres que "artisanat et commerce de détail", "restauration" et "activité de services avec l'accueil d'une clientèle". Cette disposition est soumise à une règle de temporalité : lorsqu'un rez-de-chaussée qui accueillait une activité commerciale ou artisanale est vacant pendant plus de cinq ans, le changement de destination en logement ou en hébergement est alors autorisé.

Cette distinction permet de prendre en compte les réalités économiques présentes sur le territoire, en cohérence avec l'axe 2 du PADD.

Les communes de Bréhal, Carolles, Cérences, Donville-les-Bains, Jullouville, Granville, La Haye-Pesnel et Saint-Pair-sur-Mer.

viii. Les périmètres d'OAP sectorielle

Le plan de zonage fait apparaître les périmètres relatifs aux secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation [L.151-6, L.151-7 et R.151-8 du Code de l'urbanisme]. La matérialisation de ces périmètres permet d'indiquer les secteurs du zonage qui sont réglementés par les OAP et par le règlement écrit.

Au total, 68 OAP sectorielles sont définies par le PLUi.

ix. La servitude de résidences principales

Rappel

Comme le stipule l'article L.151-14-1 du Code de l'urbanisme, « *le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale, au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.*

La délimitation mentionnée au premier alinéa du présent article est possible lorsque, dans le périmètre du règlement, la taxe annuelle sur les logements vacants mentionnée à l'article 232 du code général des impôts est applicable ou lorsque les résidences secondaires représentent plus de 20 % du nombre total d'immeubles à usage d'habitation.

A peine de nullité, toute promesse de vente, tout contrat de vente ou de location ou tout contrat constitutif de droits réels portant sur des constructions soumises à l'obligation prévue au présent article en porte la mention expresse.

Les logements concernés par l'obligation prévue au présent article ne peuvent faire l'objet d'une location en tant que meublé de tourisme, au sens du I de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme, en dehors de la location temporaire de la résidence principale dans les conditions prévues au premier alinéa du IV du même article L. 324-1-1.

Lorsque le règlement est modifié et supprime un secteur soumis à l'obligation prévue au présent article, les logements concernés ne sont plus soumis à ladite obligation. »

La servitude de résidences principales définie par le PLUi

Les communes suivantes possèdent un taux de résidences secondaires supérieur à 20%, selon les données INSEE 2020 :

Commune	Taux de résidences secondaires	Commune	Taux de résidences secondaires
Bréhal	32%	Donville	26%
Bricqueville-sur-Mer	21%	Granville	22%
Carolles	60%	Jullouville	61%
Champeaux	49%	Saint-Pair-sur-Mer	42%
Coudeville-sur-Mer	35%		

Les communes suivantes ont opté pour la mise en place de la servitude de résidences principales :

- Bréhal
- Bricqueville-sur-Mer
- Donville-les-Bains
- Saint-Pair-sur-Mer

Cette servitude s'inscrit dans l'axe 2 du PADD, à savoir pour un développement structuré prenant en compte les spécificités du territoire et traduisant une politique de l'habitat ambitieuse, objectif 2.2.1 2.2.1. Répondre aux besoins de logements liés à l'augmentation de la population

5. La consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

5.A. La répartition des zones à travers le règlement graphique du PLUi

Le tableau suivant présente la répartition des surfaces occupées par les différentes zones qui composent le règlement graphique du PLUi.

Il s'avère que les zones urbanisées [U] représentent en cumulé un total de 2650 ha, soit l'équivalent de 9,4% de la superficie de GTM. Ces zones couvrent les espaces urbanisés du territoire, entre les différents centres-bourgs, villages, hameaux constitués, campings ou encore zones d'activités économiques. La part de ces zones bâties est donc faible et nettement minoritaire au sein de l'espace occupé par Granville Terre & Mer.

Les zones à urbaniser [AU] n'occupent quant à elles que 109 ha, soit seulement 0,4% de la superficie globale de GTM. Ces chiffres illustrent à eux seuls le fait que l'ouverture à l'urbanisation permise par le PLUi demeure très limitée.

A l'inverse, les zones agricoles [A] occupent une large partie du territoire, avec plus de 19 805 ha et une part nettement majoritaire, avec un peu plus de 69,9% de GTM. Le caractère agricole prononcé s'affirme ainsi à travers l'application du règlement graphique du PLUi.

Enfin, les différentes zones naturelles [N] représentent 5 752 ha et 20,3% du territoire intercommunal, ce qui en fait la deuxième catégorie de zones la plus représentée. Les zones N comprennent l'ensemble des cours d'eau, leur ripisylve, les vallées et les quelques boisements conséquents du territoire.

Le règlement graphique du PLUi reflète ainsi la nette domination des espaces naturels et agricoles dans l'occupation du territoire de GTM. En cumulé, zones A et N représentent près de 90,3% de la superficie du territoire.

Deux zones intègrent du domaine maritime, à savoir :

- La zone Nerl qui totalise 94 419 ha,
- La zone Nm qui représente 1 918 ha.

Avec l'application de ce règlement, le PLUi permet ainsi de garantir la préservation du caractère naturel et agricole de GTM et des paysages qui y sont liés, à travers le maintien d'une très nette majorité d'espaces agricoles et naturels d'une part, et l'encadrement de l'urbanisation d'autre part qui s'exprime en particulier à travers une surface très réduite occupée par les zones d'urbanisation future potentielle [zones AU].

Surfaces des zones du PLUi								
ZONES	ha	% GTM	ZONES	ha	% GTM	ZONES	ha	% GTM
AU	109	0,4%	1AUh	75	0,3%	1AUh1	31	0,1%
			1AUz	34	0,1%	1AUh2	44	0,2%
						1AUzi	3	0,0%
						1AUzm	30	0,1%
A	19805	69,9%	A	19687	69,5%	A	19687	69,5%
			Acm	4	0,0%	Acm	4	0,0%
			Aeq	13	0,0%	Aeq	13	0,0%
			Ap	89	0,3%	Ap	89	0,3%
			Az	12	0,0%	Az	12	0,0%
N	5752	20,3%	N	4263	15,1%	N	4263	15,1%
			Na	47	0,2%	Na	47	0,2%
			Nc	23	0,1%	Nc	23	0,1%
			Ne	69	0,2%	Ne	69	0,2%
			Nerl	540	1,9%	Nerl	540	1,9%
			Ng	112	0,4%	Ng1	18	0,1%
						Ng2	94	0,3%
			Np	578	2,0%	Np	578	2,0%
			Npt	12	0,0%	Npt	12	0,0%
			Nt	84	0,3%	Nt	84	0,3%
			Ntprl	21	0,1%	Ntprl	21	0,1%
			Nz	3	0,0%	Nz	3	0,0%
U	2650	9,4%	Ua	240	0,8%	Ua1	118	0,4%
						Ua2	94	0,3%
						Uaz	28	0,1%
			Ub	1395	4,9%	Ub1a	773	2,7%
						Ub1b	5	0,0%
						Ub2a	613	2,2%
						Ub2b	4	0,0%
			Ue	168	0,6%	Ue	167	0,6%
						Uel	1	0,0%
			Uf	48	0,2%	Uf	48	0,2%
			Uh	81	0,3%	Uh	81	0,3%
			Uhl	233	0,8%	Uhl	233	0,8%
			Uj	33	0,1%	Uj	33	0,1%
			Ul	127	0,4%	Ul	127	0,4%
			Up	54	0,2%	Up	54	0,2%
			Ut	31	0,1%	Ut	31	0,1%
			Uz	240	0,8%	Uza	19	0,1%
						Uzc	48	0,2%
						Uzi	75	0,3%
						Uzm	98	0,3%
TOTAL	28316	100%		28316	100%		28316	100%

5.B. Rappel de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Comme le décrit l'article 194 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,

- « 1° La première tranche de dix années débute à la date de promulgation de la présente loi »
- « 2° Pour la première tranche de dix années, le rythme d'artificialisation est traduit par un objectif de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la consommation réelle de ces espaces observée au cours des dix années précédentes »
- « 3° Pour la première tranche de dix années, le rythme prévu à l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales **ne peut dépasser la moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers observée au cours des dix années précédant la date mentionnée au 1° du présent III** »

Comme le décrit l'article L.151-4 du Code de l'Urbanisme,

« Le PLU analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques. »

Par conséquent, en accord avec les différentes lois, l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur le territoire de GTM va concerner d'une part, la décennie 2011-2021 [loi n° 2021-1104 du 22 août 2021] et, d'autre part, la décennie 2014-2024 [L.151-4 du Code de l'Urbanisme].

5.C. Rappel de la consommation ENAF passée

i. Rappel de la consommation ENAF 2011-2021

L'analyse de la consommation ENAF a été réalisée dans le cadre de la révision du SCoT du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel. Il s'agit d'une combinaison de la méthode CCF de l'EPFN, de la méthode VIGISOL de la Safer et des données de l'ADS.

Méthodologie :

La loi Climat et Résilience prévoit que sont comptabilisés dans la consommation des espaces NAF, les espaces consommés en extension urbaine. Elle introduit la notion d'enveloppes urbaines desquelles les dents creuses doivent être décomptées. **Les espaces situés en dents creuses sont des espaces libres de bâti** entre deux espaces urbanisés. Ils ne sont pas définis par un critère de surface. Ces espaces sont **compris dans des enveloppes urbaines**, où le sol n'est pas considéré à vocation naturelle, agricole ou forestière. **Ces dents**

creuses sont par défaut non-NAF. Elles sont envisagées comme des potentiels de densification et non en tant que consommation des espaces NAF puisque l'espace y est considéré comme déjà urbanisé.

Les enveloppes urbaines correspondent à un ensemble bâti, en continuité des zones déjà urbanisées. Ces espaces concentrent des usages urbains [habitat, service, mobilité], etc. Elles sont définies à la date de publication de la loi Climat et Résilience, soit pour 2011. Les espaces consommés en extension des enveloppes urbaines 2011, sont comptabilisés comme des consommations d'espaces NAF. Les espaces consommés au sein de cette enveloppe ne constituent pas de la consommation ENAF.

La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers a été évaluée à **212,5 ha** sur le territoire de GTM entre 2011 et 2021.

La consommation ENAF comprend 179 ha en extension de l'enveloppe urbaine et 33,5 ha liés à l'aménagement et à la viabilisation des zones d'aménagement concerté sur le territoire de GTM [ZAC de Donville-les-Bains, ZAC de Saint-Planchers, ...].

ii. Consommation ENAF des dix années précédant l'arrêt du projet de PLUi

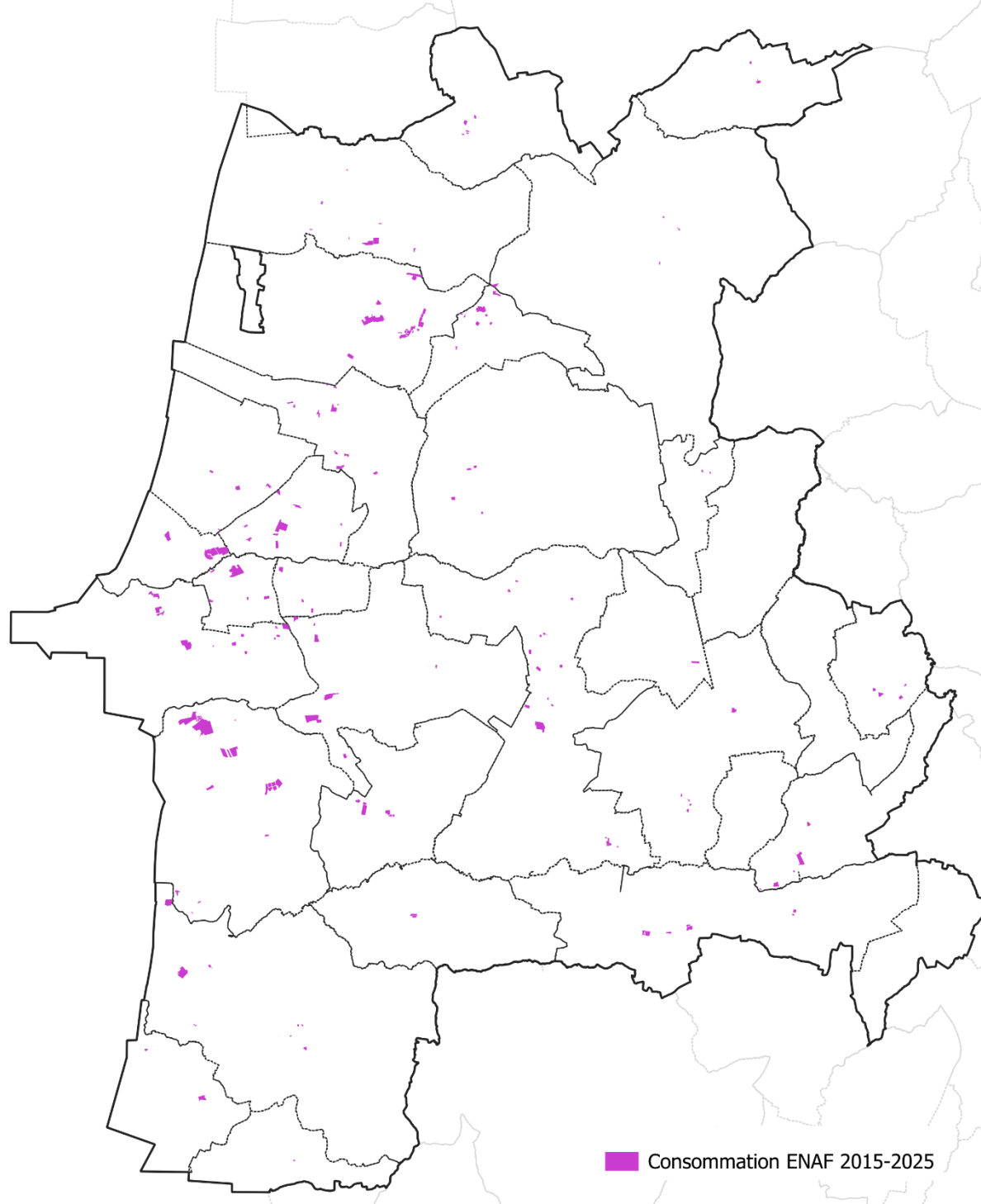
L'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers [ENAF] a également été réalisée au cours des dix dernières années comme le prévoit l'article L.151-4 du Code de l'Urbanisme.

Pour réaliser cette analyse, les données suivantes ont été mobilisées et compilées :

- Les données de consommation ENAF 2011-2021, issue d'une précédente méthode, qui était basée sur l'analyse de photoaérienne. Cela a permis de définir si la consommation avait été effective avant ou après 2015 [date de la photo aérienne disponible].
- Les données de consommation ENAF effective entre 2021 et 2022.
- Les données de consommation ENAF liées aux récentes opérations de constructions, entre 2023 et 2025. [classement en U au sein du projet de PLUi].

La consommation d'ENAF entre 2015 et 2025 s'élève à environ 133 ha.

Consommation ENAF 2015-2025



5.D. L'impact du PLUi sur la consommation ENAF à venir

i. La consommation ENAF prévue à travers le PLUi

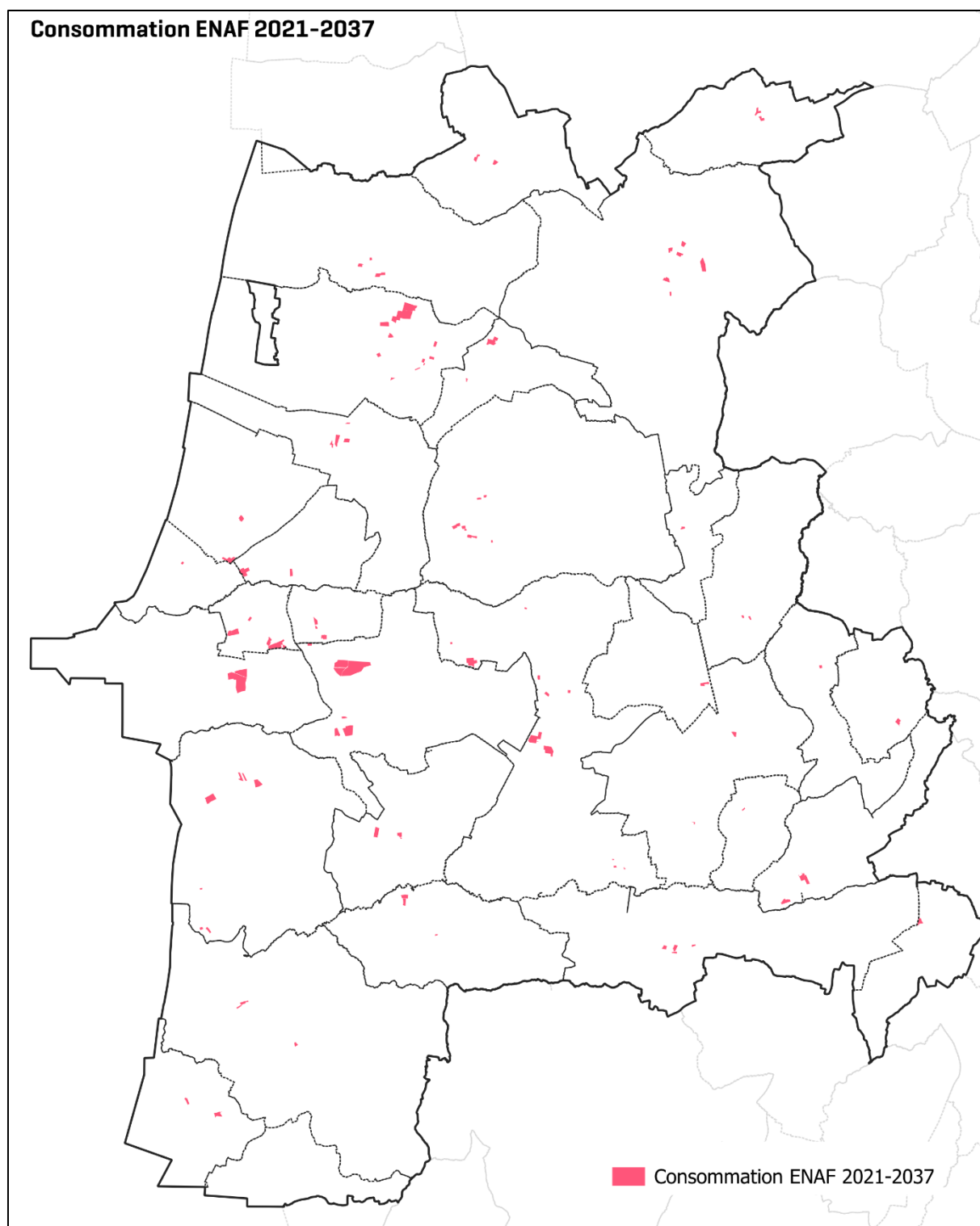
La méthode employée pour quantifier la consommation ENAF 2021-2037 est identique à celle utilisée pour la consommation 2011-2021.

Il s'est agi de définir l'enveloppe urbaine de 2021. Grâce au logiciel de cartographie, l'enveloppe urbaine a été délimitée en prenant en compte les bâtiments de plus de 20 m².

L'ensemble des zones ou secteurs en dehors de cette enveloppe est comptabilisé comme consommation ENAF.

La consommation potentielle d'ENAF est la suivante :

- La consommation ENAF effective entre 2021 et 2022 [analyse de photo aérienne disponible] : 18,61 ha
- La consommation ENAF liée à des projets en cours ou à venir dans un futur très proche : 19,16 ha
- La consommation ENAF engendrée par l'ouverture à l'urbanisation à vocation d'habitat et/ou d'équipements : 59,13 ha
- La consommation ENAF engendrée par l'ouverture à l'urbanisation à vocation d'activités économiques : 31,39 ha



La consommation d'ENAF sur le territoire de GTM est ainsi mesurée à hauteur de 128,3 ha pour la période 2021-2037.

ii. Compatibilité avec l'objectif du PADD, du SRADDET et la loi Climat et résilience

Rappel

- Le SRADDET à travers la règle 21 du fascicule de règle définit des objectifs de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, déclinés par EPCI ou structure porteuse du SCoT. Pour GTM, l'objectif est de -48,7% à l'échelle du SCoT. Le SRADDET prévoit également de retrancher 15% dédié aux projets d'envergure nationale.
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) fixe à travers son *Axe 2, Objectif 2.3 Encourager la sobriété foncière, orientation n°65*, une trajectoire de réduction d'environ 50% de la consommation d'ENAF pour la décennie 2021-2031, en comparaison de la consommation relevée entre 2011 et 2021. Enfin à travers son axe 2, le PADD fixe comme temporalité de projection 2037.

La consommation ENAF 2011-2021 est de **212,5 ha** entre 2011 et 2021.

Méthode de calcul :

	Surface [en ha]	Calcul
Consommation ENAF entre 2011 et 2021	212,5	
Application du taux d'effort SRADDET [-48,7%]	109,0	$212,5 \times 0,513$
-15 % projet d'envergure régional (SRADDET)	- 16,35	$109 \times 0,15$
Enveloppe ENAF 2021-2031 [à justifier selon les besoins]	92,7	$109 - 16,35$
Enveloppe ENAF 2031-2041	46,35	$92,7 / 2$
Enveloppe ENAF 2031-2041 Par An	4,6	$46,35 / 10 \text{ ans}$
Enveloppe ENAF 2031-2037 [x7 ans]	32,44	$4,6 \times 7 \text{ ans}$
Enveloppe ENAF 2021-2037	125,14	$92,7 + 32,44$

Comme indiqué précédemment, la consommation d'ENAF estimée à travers l'application du PLUi dont la temporalité diffère [2021-2037] est de 128,3 ha. Un chiffre qui a pu être atteint grâce aux choix consentis par les élus du territoire de modifier les projets d'aménagement à l'échelle locale pour quelques communes.

Enfin, l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation a permis de décaler l'ouverture à l'urbanisation après 2031 :

- Briqueville-sur-Mer : La Pinte 1 => 0,7 ha
- Coudeville-sur-Mer : La Plesse => 0,41 ha
- Donville-les-Bains : Herberdière 4 [déjà comptabilisé dans la consommation passée, en lien avec la circulaire ZAC, donc non comptabilisé après 2031].
- La Haye-Pesnel : la Croix-Barrée => 1,3 ha

- La Lucerne-d'Outremer : Rue de la libération => 0,8 ha
- Saint-Pierre-Langers : route de l'Abbaye [secteur nord] => 1 ha
- Saint-Planchers : le Theil [tranche 2] => 5,7 ha

Soit un total de 10 ha

Le PLUi à travers son règlement graphique et son PADD, est compatible avec les orientations du SRADDET en matière de sobriété foncière et la loi Climat et Résilience.

6. L'application de la loi littoral

6.A. Rappel du contexte réglementaire entourant la Loi Littoral

La Loi Littoral du 3 janvier 1986 s'impose aux documents d'urbanisme de type PLU, PLUi et Carte Communale qui doivent notamment respecter les principes suivants :

- L'équilibre entre activités humaines et protection des milieux ;
- La limitation de l'urbanisation et l'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage ;
- L'inconstructibilité de la bande des 100 mètres ;
- La préservation des espaces et milieux remarquables du littoral.

L'objectif de cette loi est de contrôler et d'encadrer strictement l'urbanisation sur le littoral, afin de protéger à la fois les paysages, mais aussi les milieux naturels qui s'y rapportent. L'enjeu est d'éviter qu'une artificialisation importante et difficilement réversible se développe de façon accrue en France, pays qui compte l'une des plus grandes façades maritimes au monde. Pour cela, les principes mis en place par la loi Littoral consistent notamment à orienter le développement urbain sur le littoral au niveau des espaces déjà bâtis et à considérer le restant du littoral comme strictement inconstructible [sauf cas exceptionnels d'intérêt général] sur une bande de 100 m de large. Les notions de covisibilité entre terre et mer et de protection des espaces proches du rivage sont également introduites par cette loi du 3 janvier 1986.

À la suite de la promulgation de la loi Elan [23 novembre 2018], le document d'urbanisme PLUi doit appliquer les dispositions suivantes, à savoir :

- L'identification des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés existants [art. L.121-8 CU] ;
- L'interdiction de construire au sein de la bande littorale des 100m [art. L.121-16 CU] ;
- L'extension de l'urbanisation limitée, justifiée et motivée dans les espaces proches du rivage [art. L.121-13 CU] ;
- La préservation des coupures d'urbanisation [art. L.121-22 CU] ;
- La préservation des espaces remarquables du littoral [art. L.121-23 CU] ;
- L'estimation de la capacité d'accueil [art. L.121-21 CU].

6.B. La mise en application de la Loi Littoral à travers le PLUi de GTM

i. L'identification des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés existants

Rappel de l'analyse faite à travers le diagnostic territorial du PLUi

L'analyse permettant d'identifier les agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés existants sur le territoire intercommunal est présentée dans le document 1A du PLUi.

La mise en application à travers le PLUi de GTM

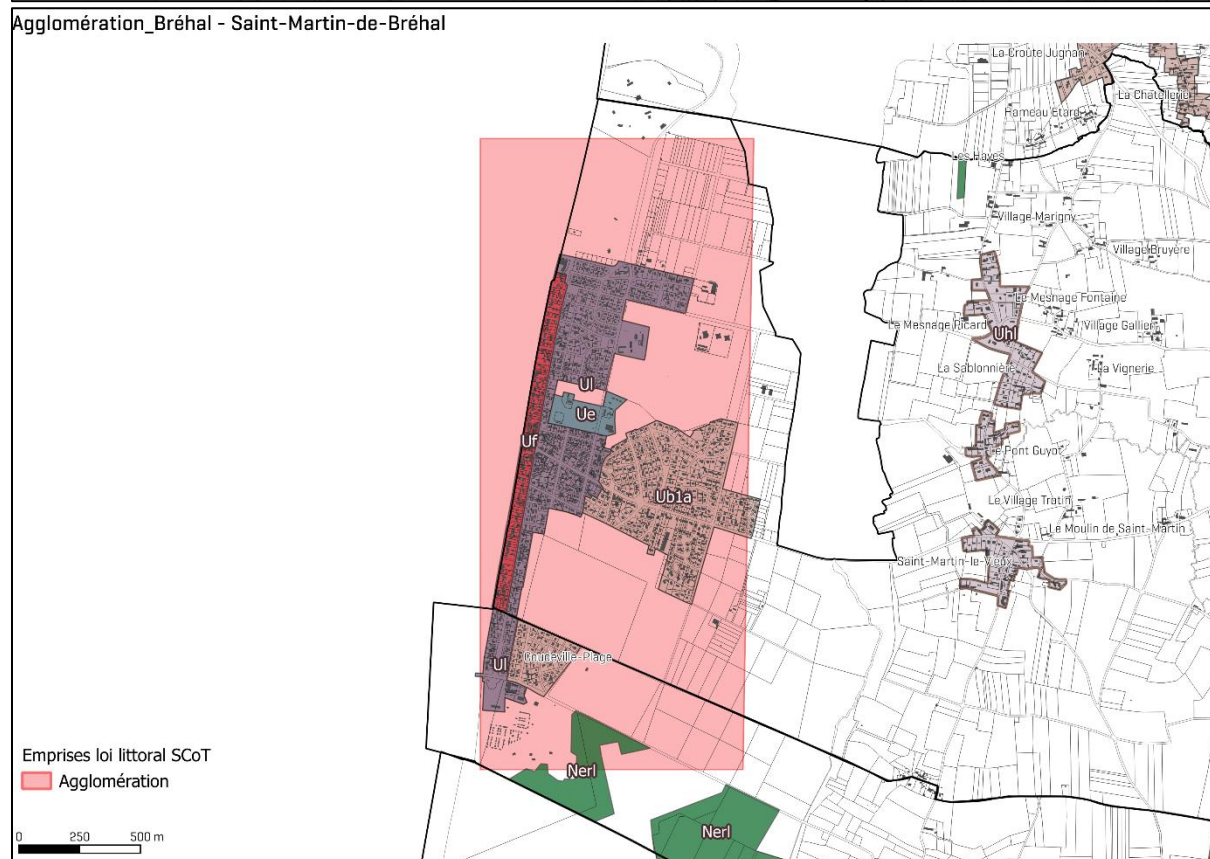
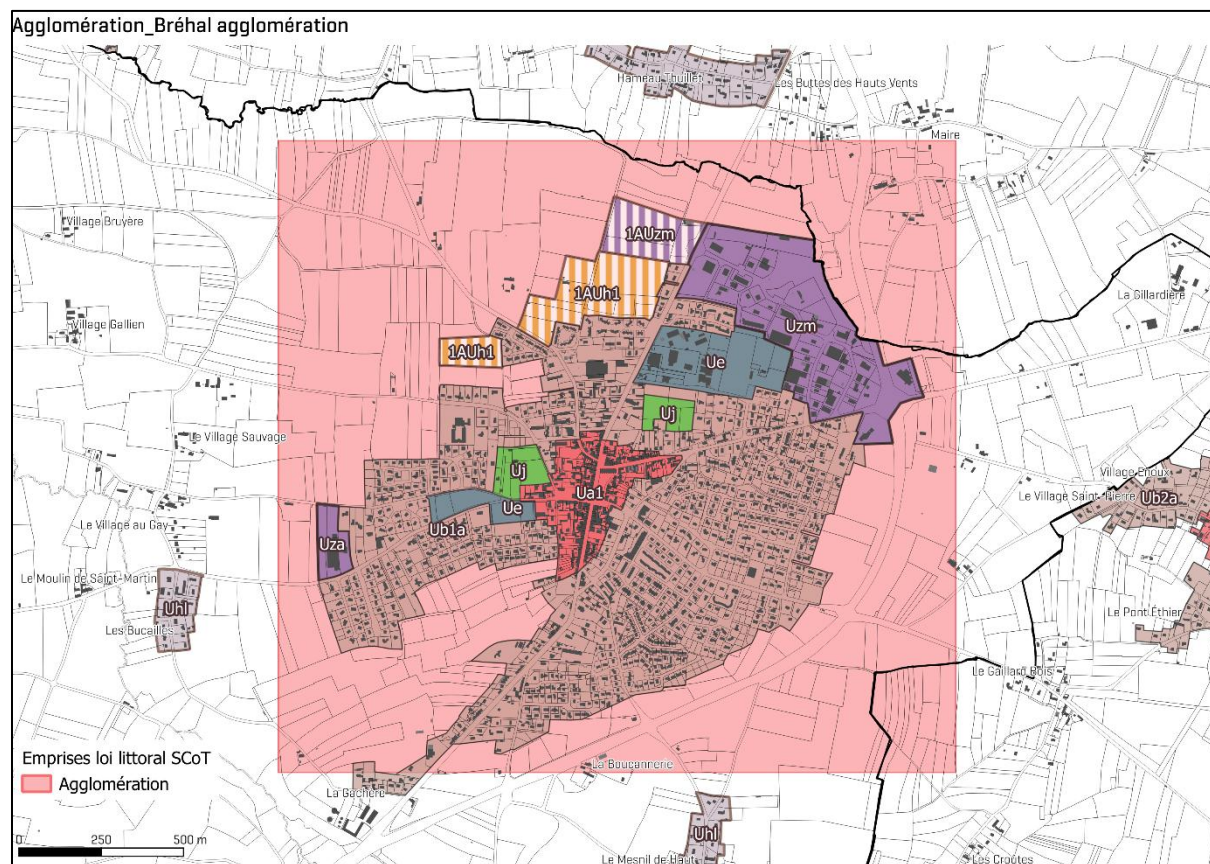
La délimitation des zones urbaines [U] par le règlement graphique du PLUi respecte les secteurs identifiés par le SCoT révisé.

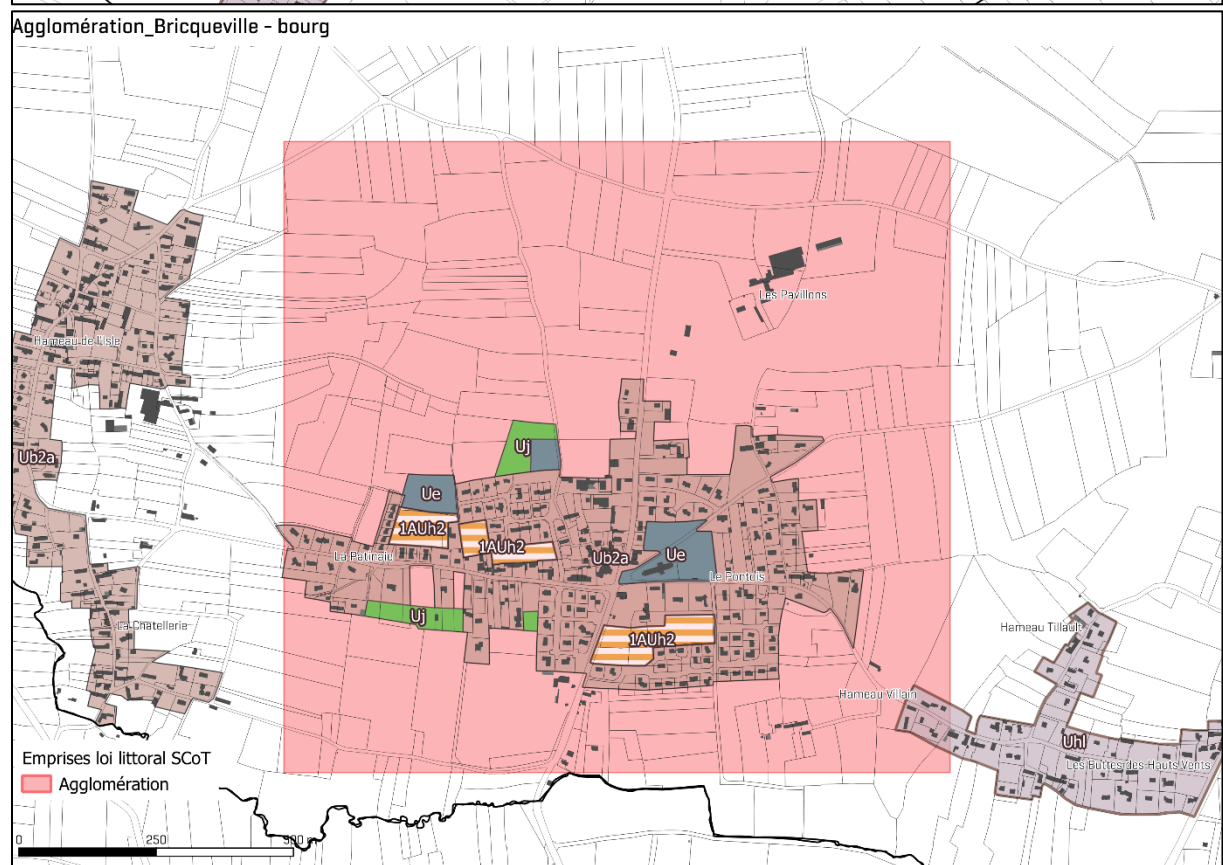
Les agglomérations

Rappel du SCoT

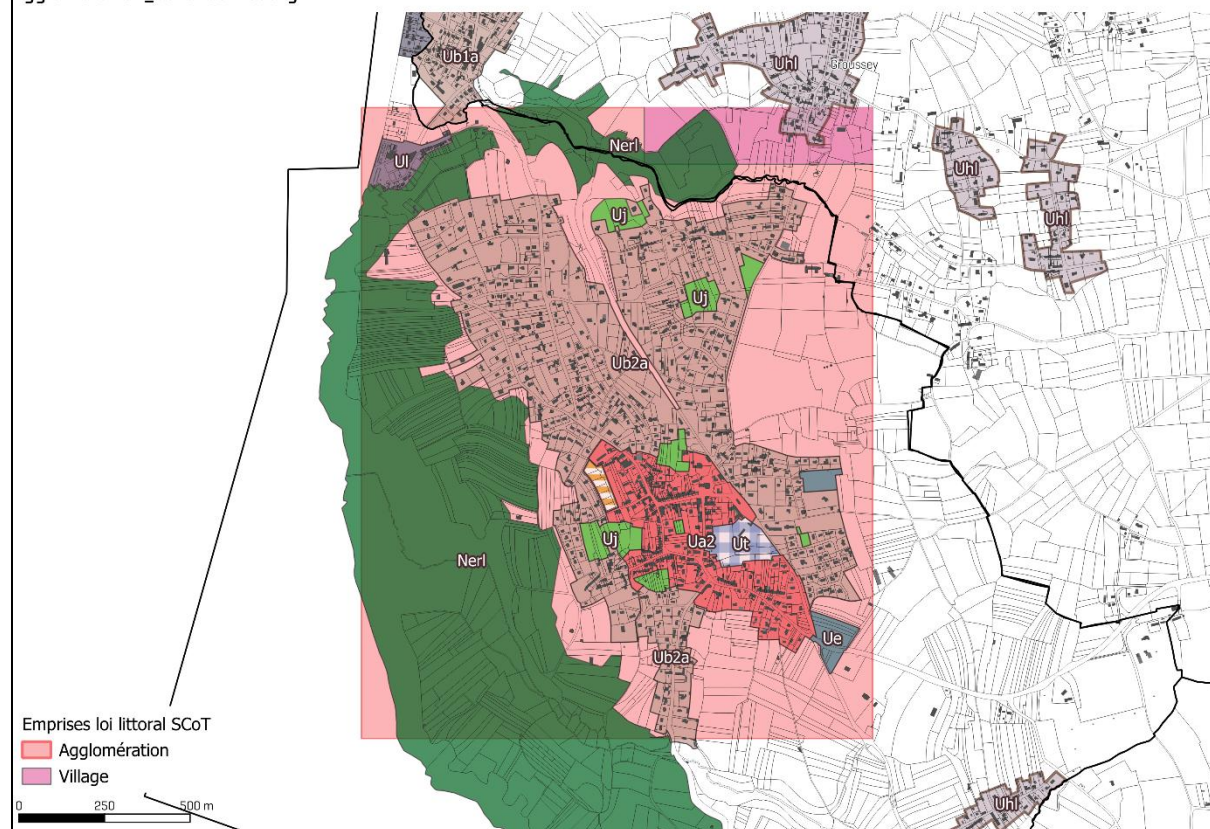
Commune	Nom du secteur	Classification Retenue Scot
COUDEVILLE-SUR-MER	Bourg	AGGLOMERATION
CHAMPEAUX	Bourg	AGGLOMERATION
BRICQUEVILLE-SUR-MER	Bourg	AGGLOMERATION
BREVILLE-SUR-MER	Bourg	AGGLOMERATION
CAROLLES	Bourg	AGGLOMERATION
BREHAL-COUDEVILLE SUR MER	Saint-Martin-de-Bréhal et Coudeville plage	AGGLOMERATION
BREHAL	Centre-ville	AGGLOMERATION
SAINT-PAIR-SUR-MER, GRANVILLE	Centre-ville	AGGLOMERATION
JULLOUVILLE, ST PAIR SUR MER	Centre-ville	AGGLOMERATION
GRANVILLE, DONVILLE ET BREVILLE	Centre-ville	AGGLOMERATION

Les délimitations par le PLUi de GTM

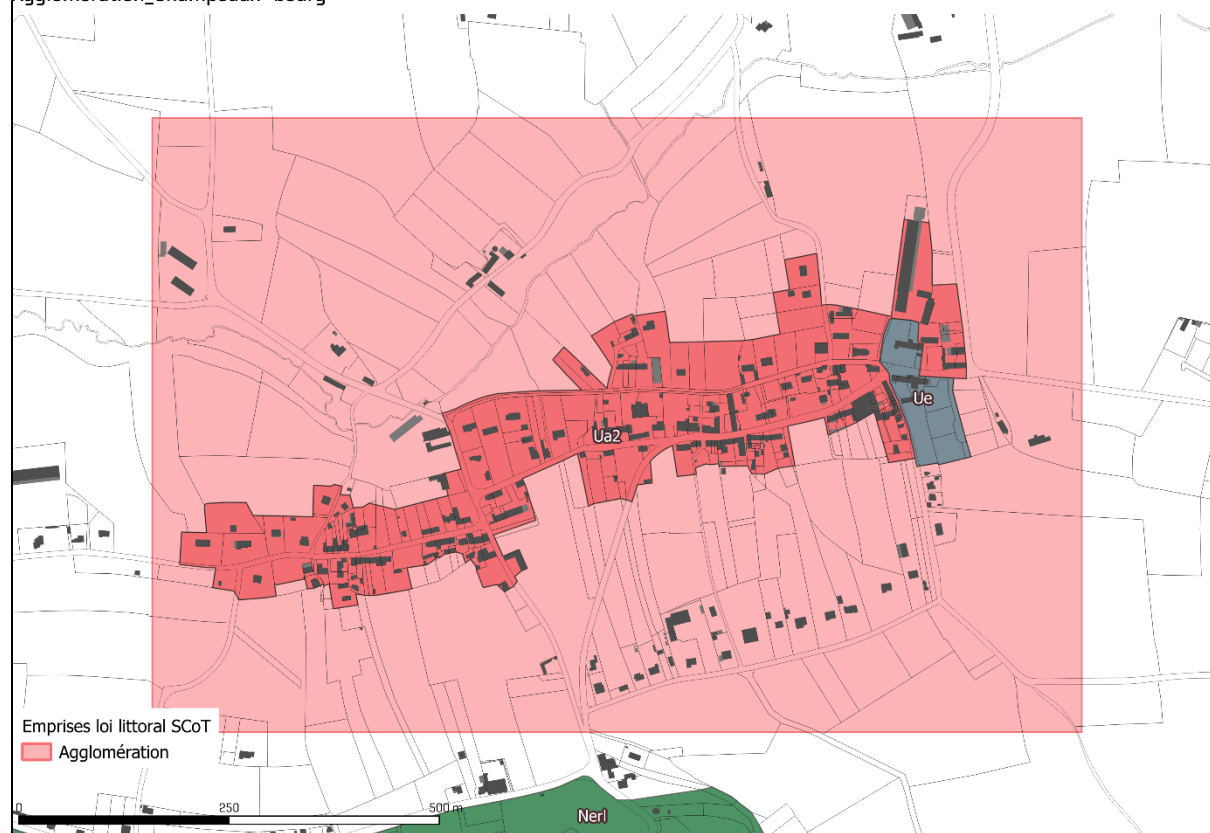




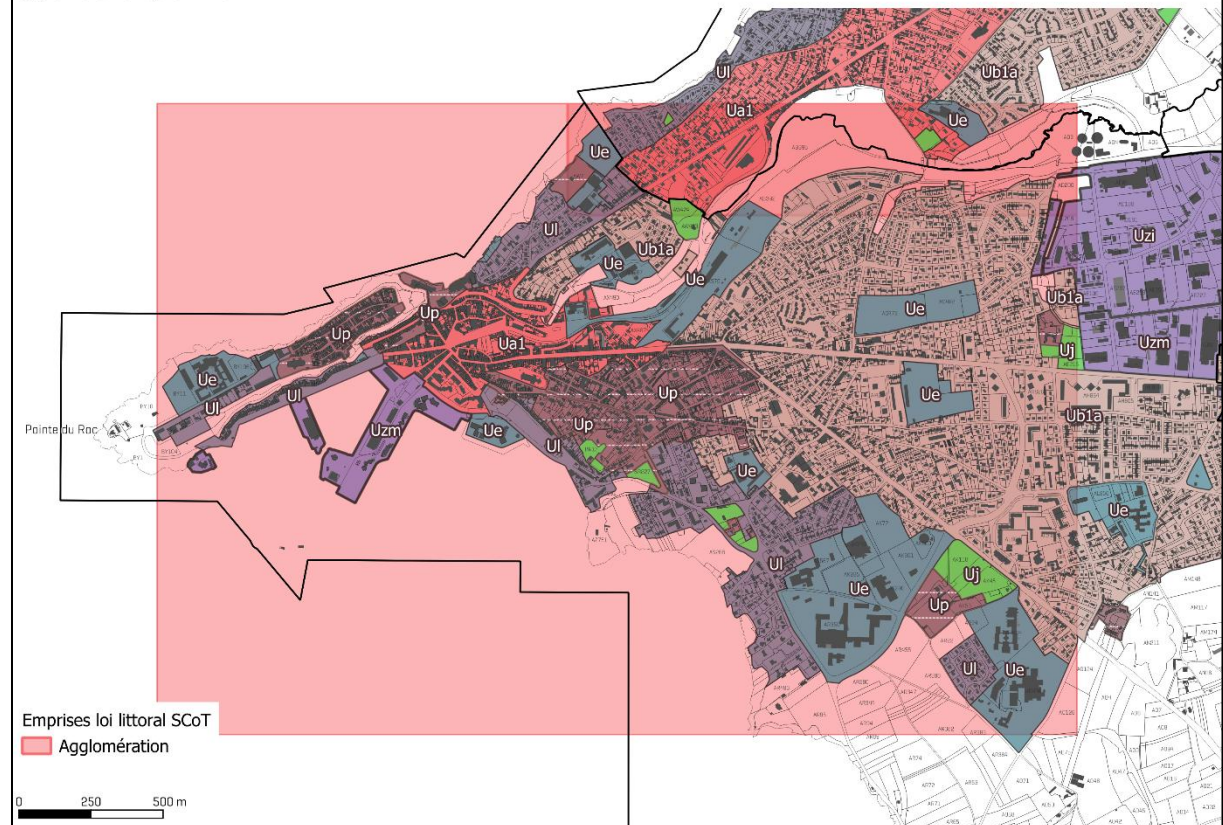
Agglomération_Carolles - bourg



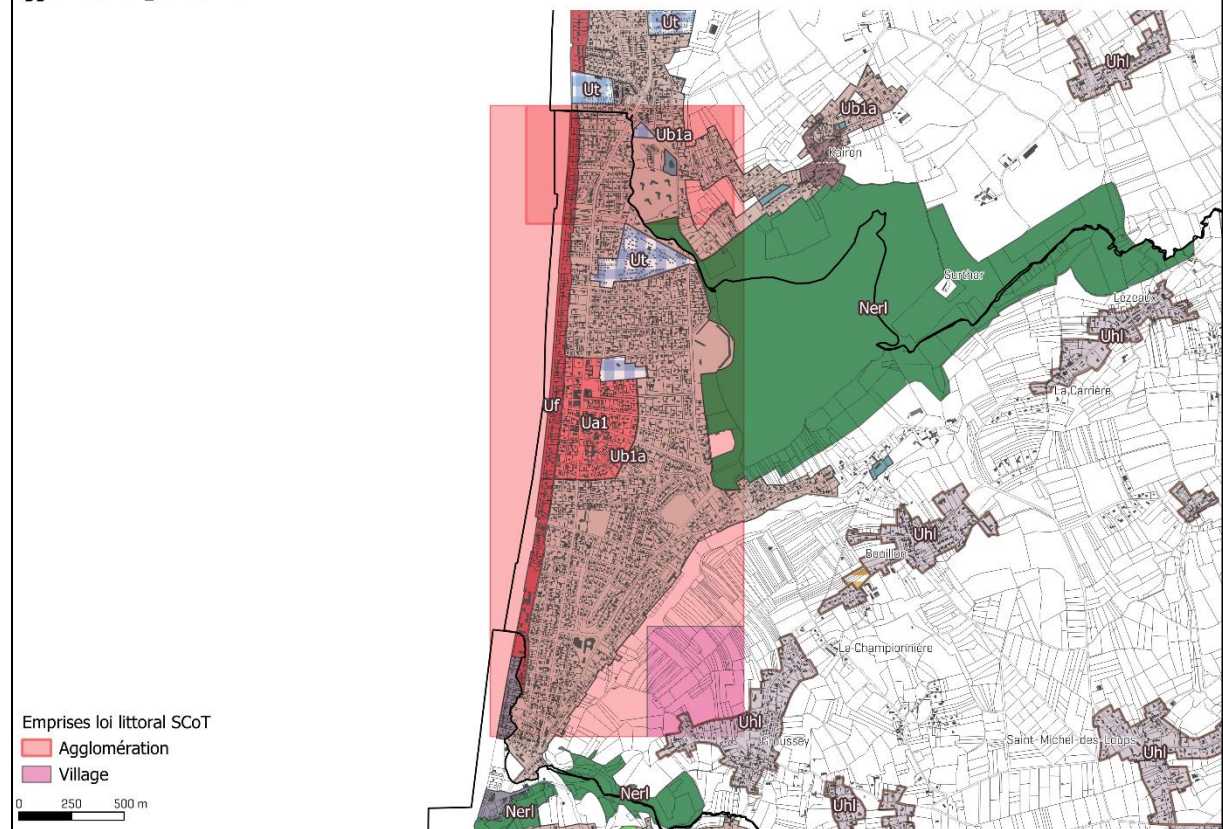
Agglomération_Campeaux- bourg



Agglomération_Granville



Agglomération_Jullouville



Agglomération_Saint-Pair-sur-Mer - Kairon-plage

Emprises loi littoral SCoT

- Agglomération
- Village non extensif

0 250 500 m

Ub1a, Nerl, Ut, Ub1a, Ur, Ub1a, Ut, Kairon Plage, La Bruyère, La Doganière, La Gicquelière, La Chanterle, Kairon, Nerl, Saint-Pair

Agglomération_Saint-Pair-sur-Mer

Emprises loi littoral SCoT

- Agglomération
- SDU
- Village non extensif

Uf, Ue, Up, Ub1a, 1AUh1, Uzm, Uzi, 1AUzm, Uhl, Nerl, La Coupelle, Les Trois Croix, La Dégarnetière

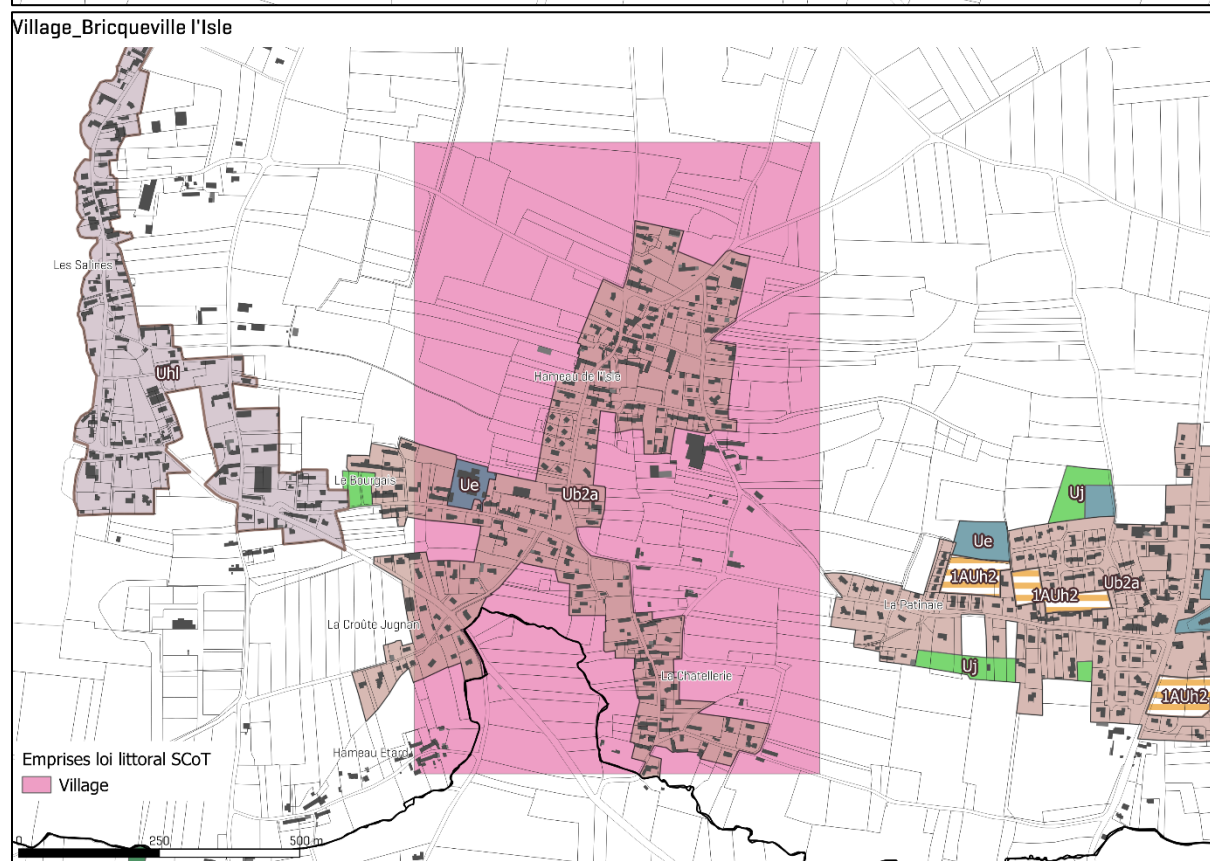
Les villages

Rappel du SCoT

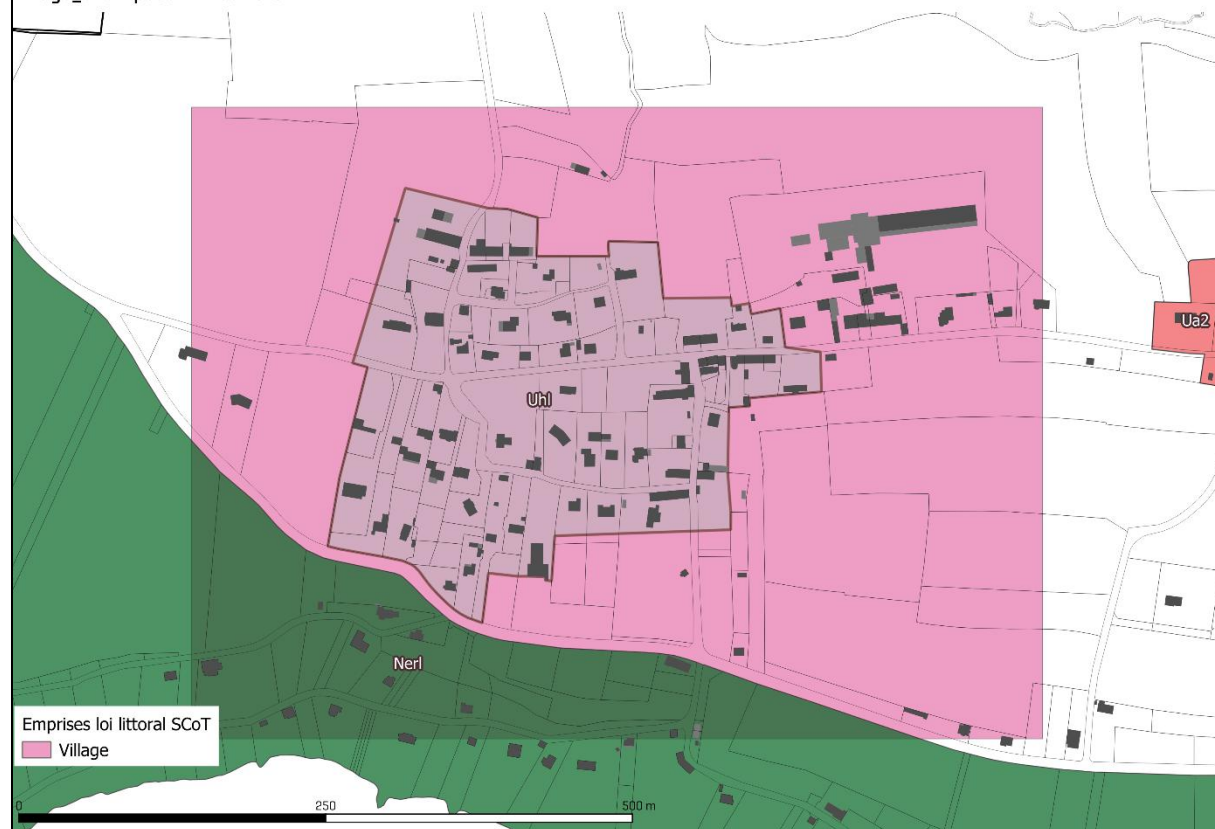
Commune	Nom du secteur	Classification Retenue Scot
BREHAL	Saint-Martin-le-Vieux	VILLAGE
BREHAL	Le Pont Guyot	VILLAGE
BREVILLE-SUR-MER	Le Grand Chemin	VILLAGE
BREVILLE-SUR-MER	La Bergerie	VILLAGE
BRICQUEVILLE-SUR-MER	Village de l'Isle	VILLAGE
BRICQUEVILLE-SUR-MER	Thuillet	VILLAGE
BRICQUEVILLE-SUR-MER	Les Salines	VILLAGE
BRICQUEVILLE-SUR-MER	La Bretonnière	VILLAGE
CHAMPEAUX	Bonneville	VILLAGE
CHAMPEAUX	L'Ourière	VILLAGE
COUDEVILLE-SUR-MER	La Rivière	VILLAGE
COUDEVILLE-SUR-MER	Village de la Lande	VILLAGE
COUDEVILLE-SUR-MER	Village Jullienne	VILLAGE
JULLOUVILLE	Lézeaux	VILLAGE
JULLOUVILLE	Groussey	VILLAGE

Commune	Nom du secteur	Classification Retenue Scot
JULLOUVILLE	Bouillon	VILLAGE
JULLOUVILLE	Saint-Michel-des-Loups	VILLAGE
JULLOUVILLE	Le Rocher	VILLAGE
SAINT-PAIR-SUR-MER	Le Chesnay	VILLAGE
SAINT-PAIR-SUR-MER	Leudrie	VILLAGE
SAINT-PAIR-SUR-MER	Déguanetière- La Bruyère	VILLAGE

Les délimitations par le PLUi de GTM



Village_Champeaux - l'Ourière



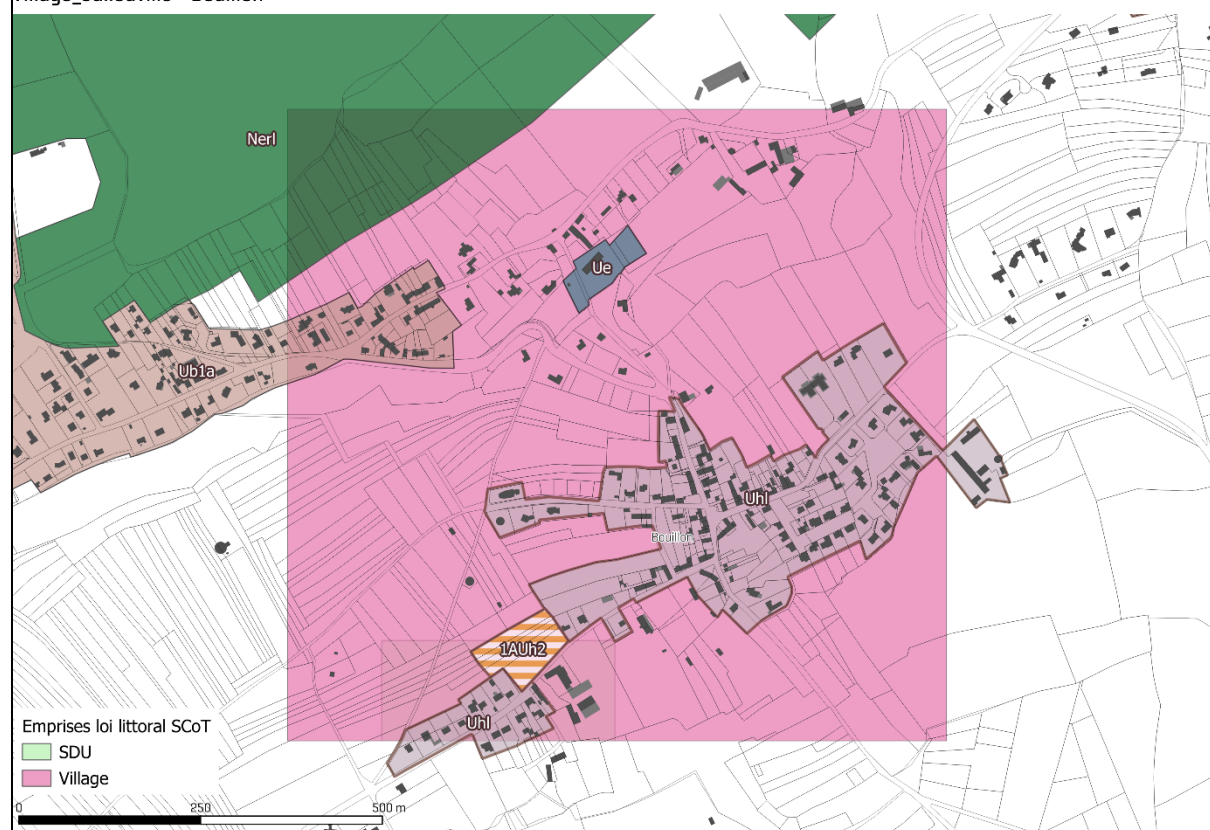
Village_Champeaux - Bonneville



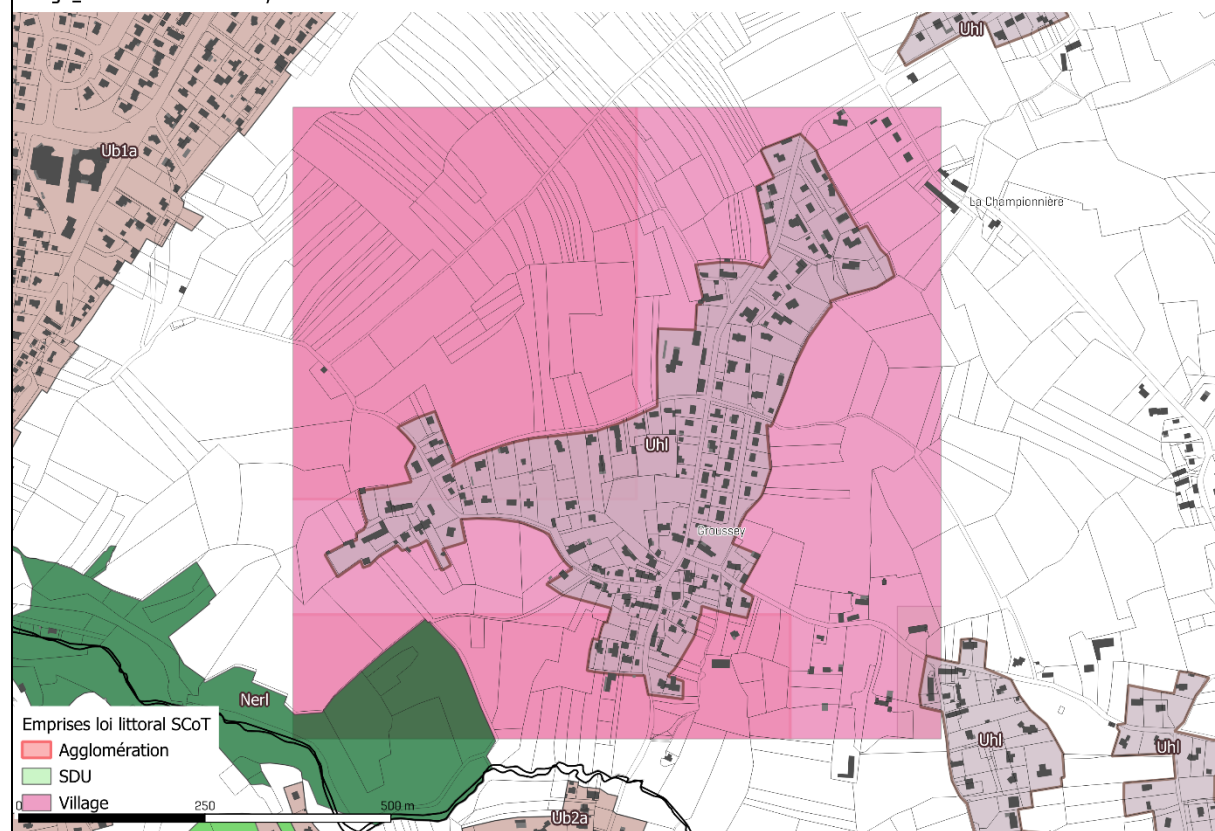
Village_Coudeville - la rivière



Village_Jullouville - Bouillon



Village_Jullouville - Groussey



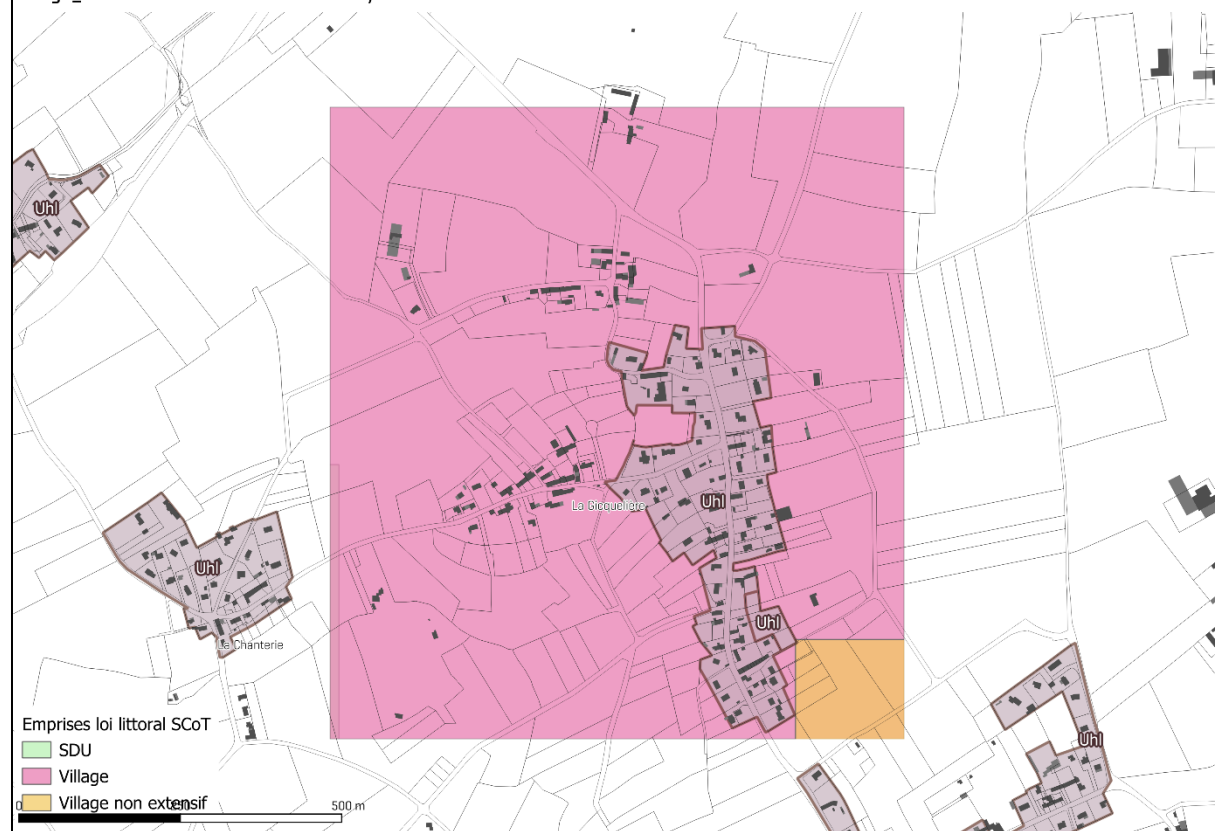
Village_Jullouville - Lézeaux



Village_Jullouville - Saint-Michel-des-Loups



Village_Saint-Pair-sur-Mer - Le Chesnay



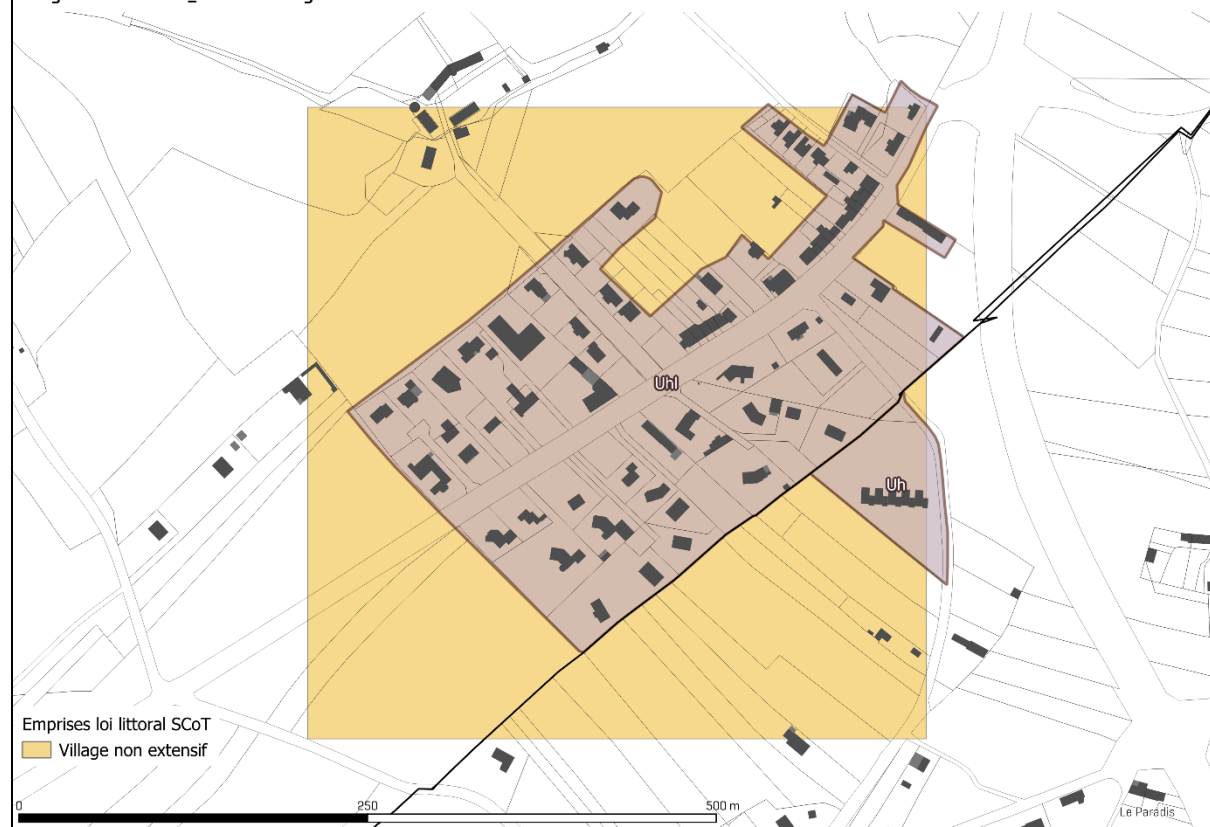
Village non extensif_Bréhal - le pont Guyot



Village non extensif_Bréville - la Bergerie



Village non extensif_Bréville - le grand chemin



Village non extensif_Bricqueville - la Bretonnière



Village non extensif_Bricqueville - les Salines



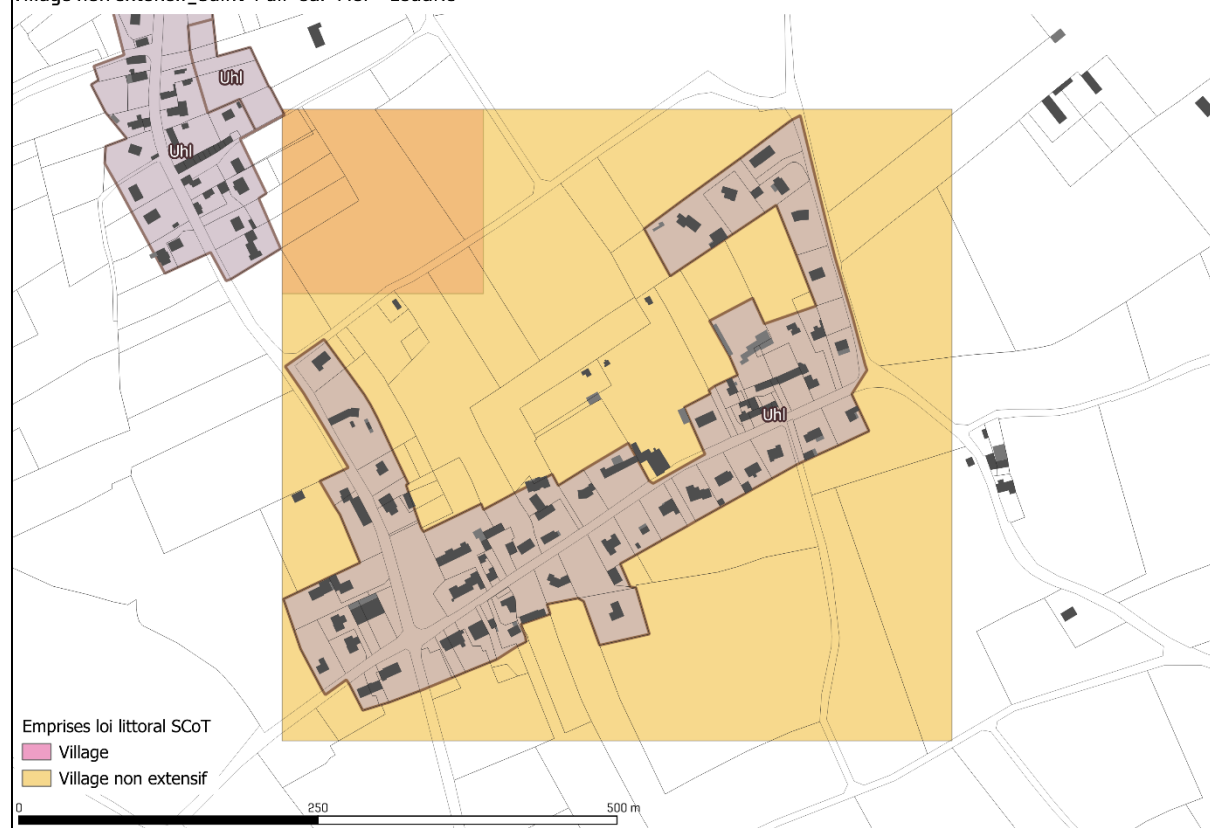
Village non extensif_Bricqueville - Thuillet



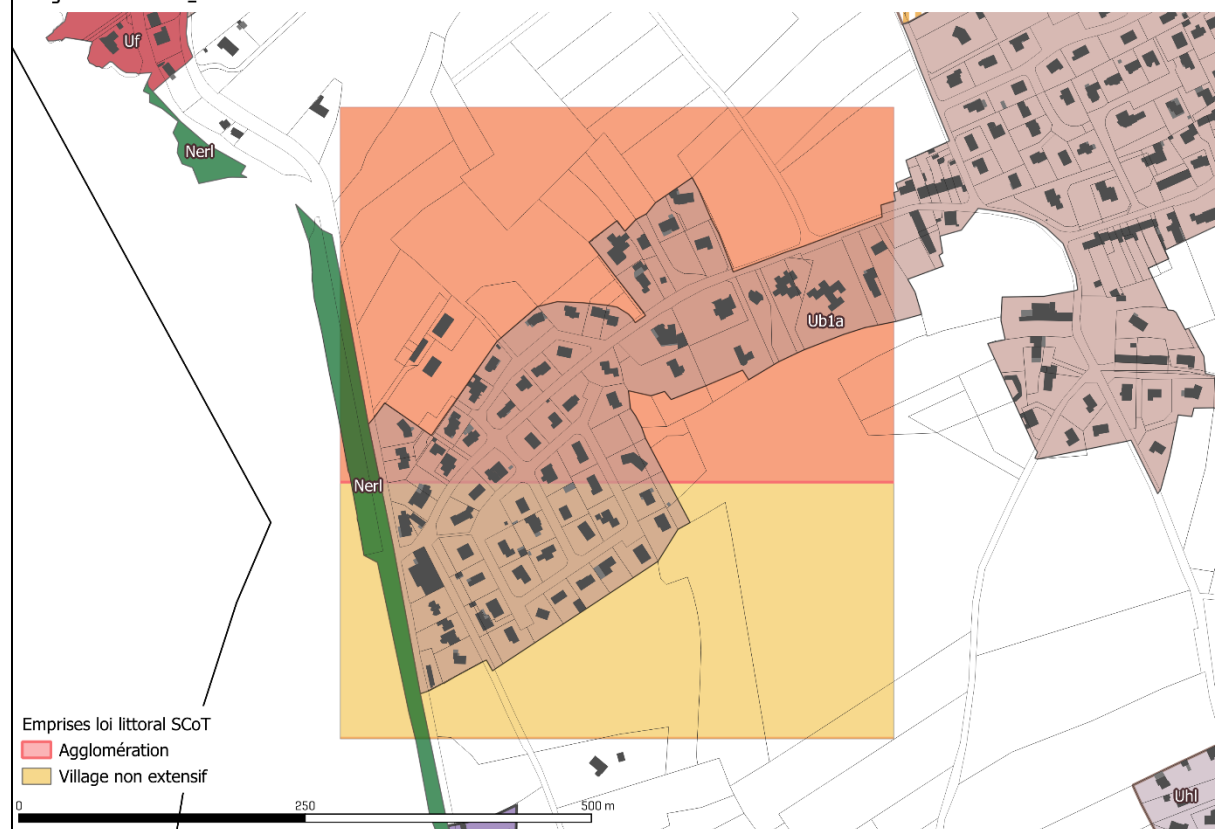
Village non extensif_Jullouville - Le Rocher



Village non extensif_Saint-Pair-sur-Mer - Leudrie



Village non extensif_Saint-Pair-sur-Mer Beausoleil



Les secteurs déjà urbanisés

Rappel du SCoT

Commune	Nom du secteur	Classification Retenue Scot
BREHAL	Le Mesnil	SDU
BREHAL	Village Butot	SDU
BREVILLE SUR MER	Le Delles	SDU
BREVILLE SUR MER	La Belle Croix	SDU
BREVILLE SUR MER	La Bicheterie	SDU
CAROLLES	La Lande	SDU
CHAMPEAUX	Aux Telliers	SDU
COUDEVILLE-SUR-MER	La Causserie	SDU
COUDEVILLE-SUR-MER	Village Bouillon	SDU
JULLOUVILLE	La Simonnière	SDU
JULLOUVILLE	Le Bosq	SDU
JULLOUVILLE	Les Perrières	SDU
JULLOUVILLE	Vaumoisson	SDU
JULLOUVILLE	Les Epinettes	SDU
JULLOUVILLE	Le Mont Perret	SDU
SAINT-PAIR-SUR-MER	La Chanterie	SDU
SAINT-PAIR-SUR-MER	Les Merais	SDU
SAINT-PAIR-SUR-MER	Angomesnil	SDU
SAINT-PAIR-SUR-MER	La Boitardière	SDU
SAINT-PAIR-SUR-MER	Gicquelière	SDU

Les délimitations par le PLUi de GTM

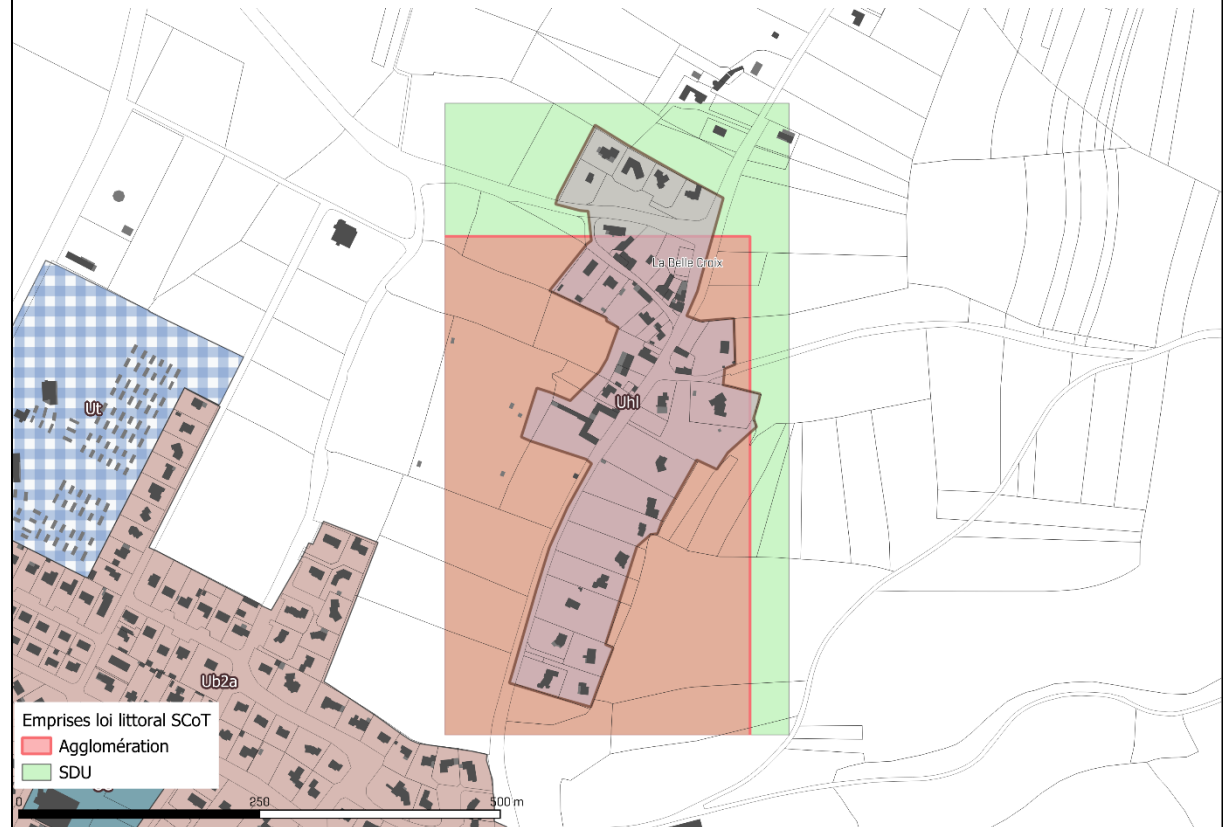
SDU_Bréhal - le Mesnil



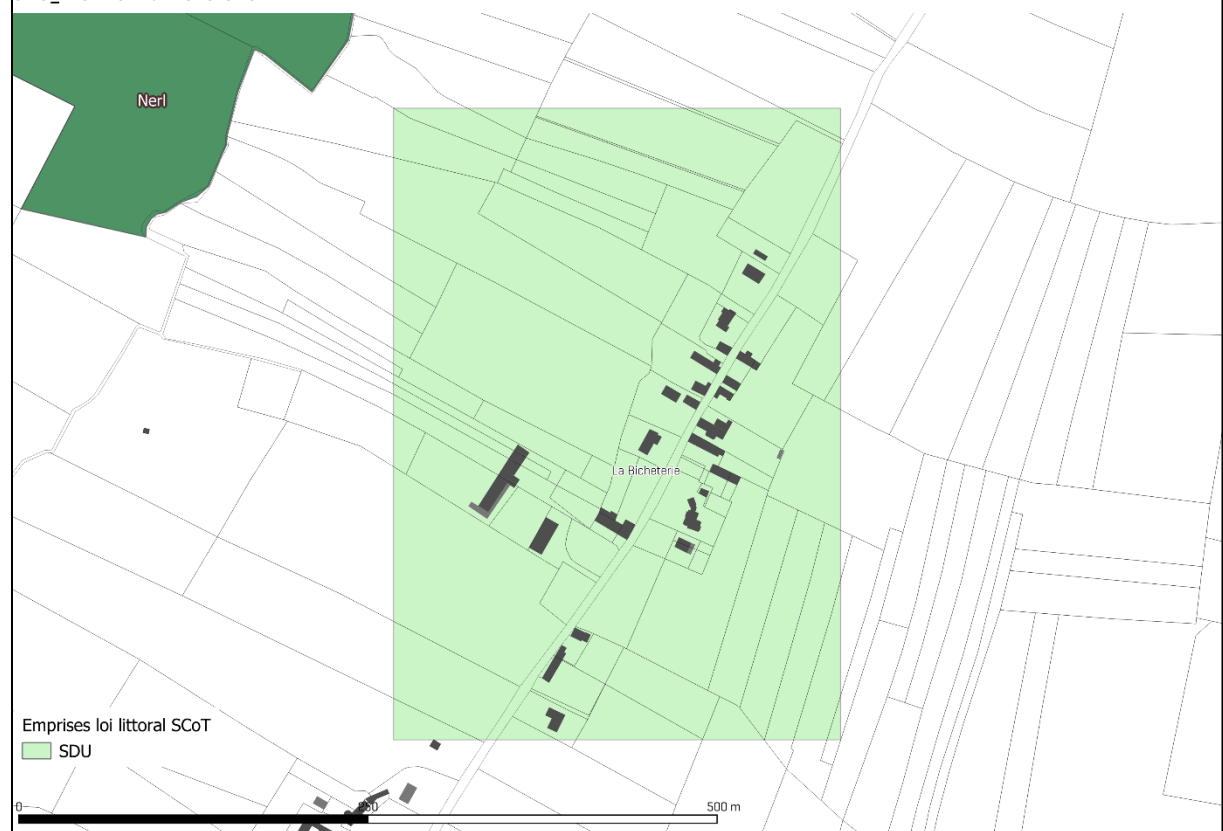
SDU_Bréhal - village butot



SDU_Bréville - la belle croix



SDU_Bréville - la Bicheterie

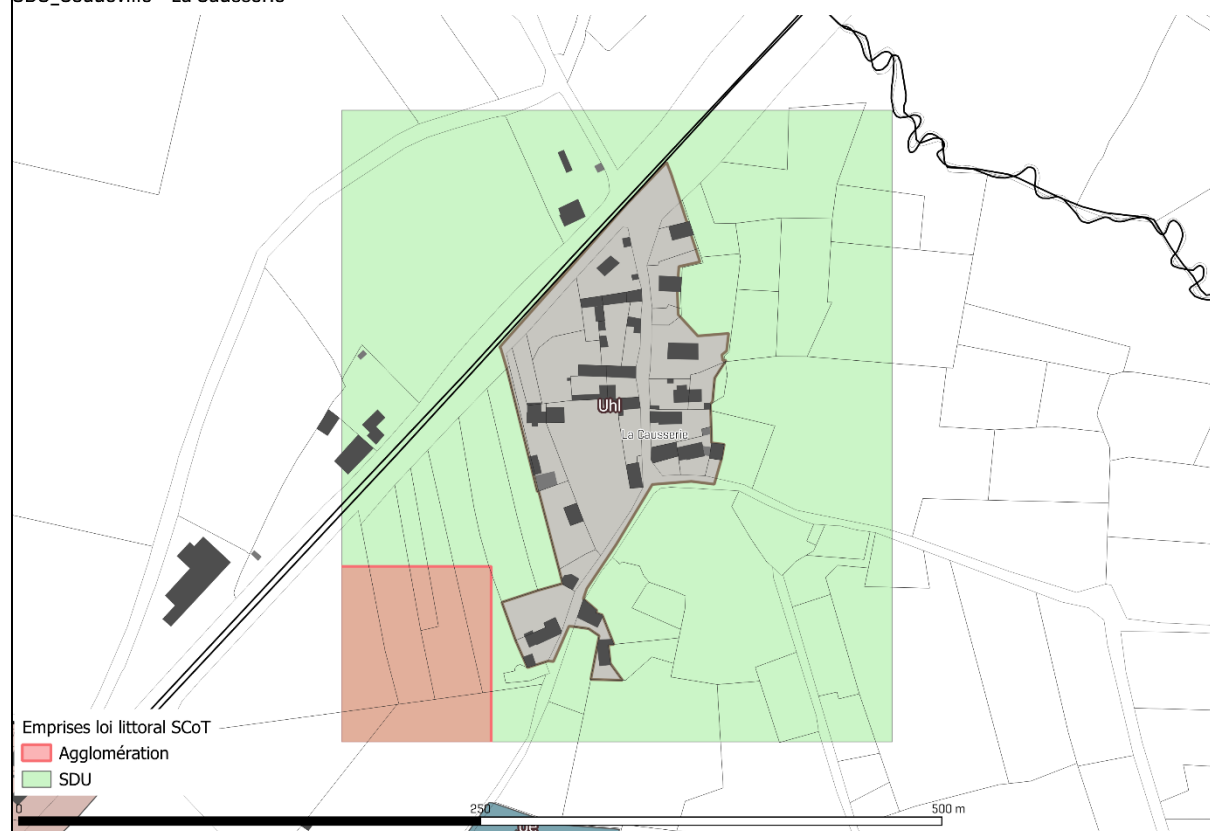




SDU_Champeaux - village aux Teilliers



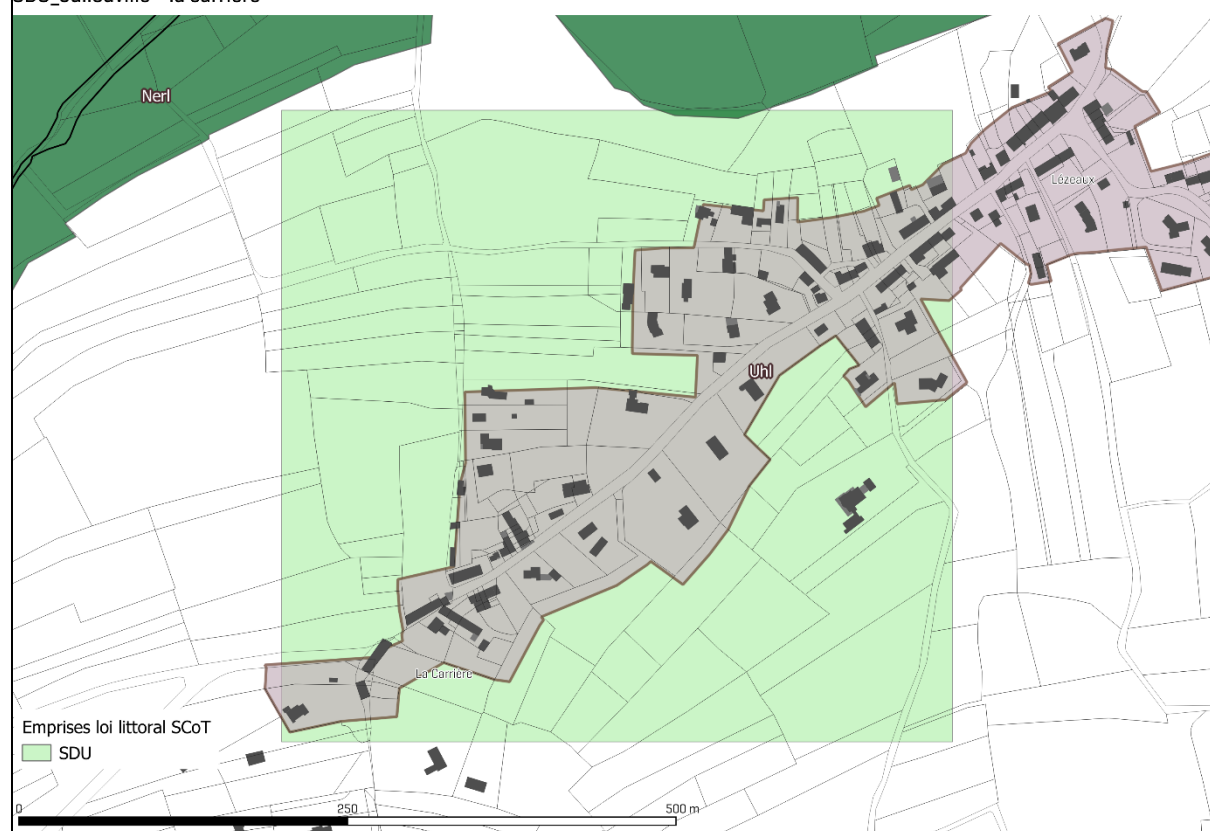
SDU_Coudeville - La Causserie



SDU_Coudeville - Village bouillon



SDU_Jullouville - la carrière



SDU_Jullouville - la Simonière



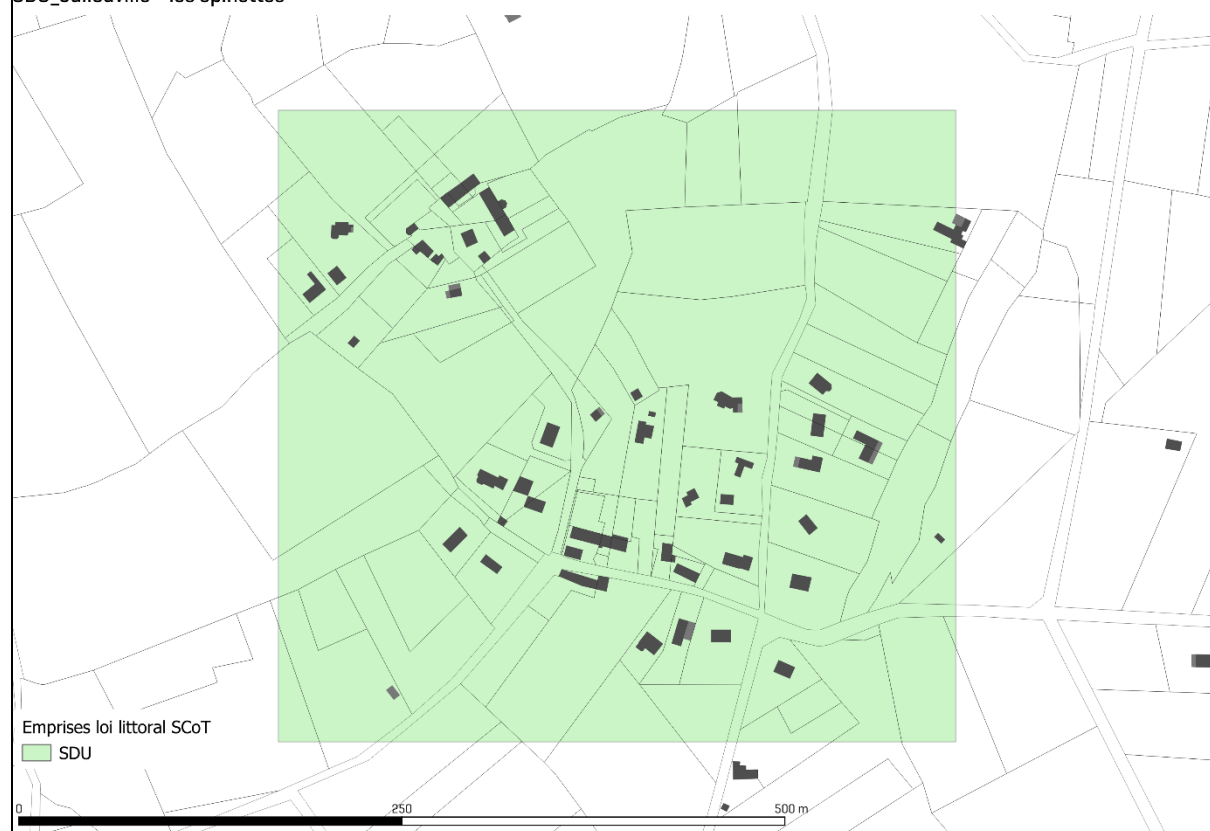
SDU_Jullouville - le Boscq



SDU_Jullouville - le Mont-Perrot



SDU_Jullouville - les épinettes



SDU_Jullouville - les perrières



SDU_Jullouville - Vaumoisson



SDU_Saint-Pair-sur-Mer - La Chanterie



SDU_Saint-Pair-sur-Mer - Les Merais



SDU_Saint-Pair-sur-Mer Angomesnil



SDU_Saint-Pair-sur-Mer La Boitardière



Le projet de zonage traduit et décline la stratégie et les définitions proposées par le SCoT :

- Aucune zone à urbaniser n'est définie au sein des villages non extensifs et des secteurs déjà urbanisés.
- Les zones à urbaniser au sein des villages et agglomérations ont été délimitées en continuité avec l'urbanisation existante.

ii. La bande littorale des 100m

Rappel de l'analyse faite à travers le diagnostic territorial du PLUi

L'analyse permettant de délimiter la bande littorale des 100 m sur le territoire intercommunal est présentée dans le document 1A.

La mise en application à travers le PLUi de GTM

Le règlement graphique du PLUi identifie les espaces situés à 100m ou moins de la limite haute du rivage, en dehors des espaces urbanisés des communes littorales au sein du plan de zonage n°2 en prescriptions surfaciques et linéaires.

Comme le prévoit la loi et sa traduction à travers le Code de l'urbanisme, le règlement du PLUi édicte les règles suivantes :

« Les espaces et secteurs compris à la fois au sein de la bande littorale des 100 mètres [en dehors des espaces déjà urbanisés] et des espaces remarquables du littoral sont soumis à un principe de stricte interdiction de construire, comme le prévoit l'article L.121-16 du Code de l'Urbanisme. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, en application de l'article L.121-17 du Code de l'Urbanisme. »

[Article 6 : Dispositions générales liées à des représentations graphiques au règlement écrit / Protection des espaces littoraux / La Bande littorale des 100 mètres et les espaces remarquables du littoral]

iii. Les espaces proches du rivage

Rappel de l'analyse faite à travers le diagnostic général du PLUi

L'analyse permettant d'identifier les espaces proches du rivage sur le territoire intercommunal est présentée dans le document 1A.

La mise en application à travers le PLUi de GTM

Le règlement graphique du PLUi affiche la limite des espaces proches du rivage telle qu'elle est présentée à travers la première partie du rapport de présentation [diagnostic territorial]. Un trait en tiretés roses est affiché à travers le plan de zonage n°2 du PLUi [cf. extrait ci-

dessous]. Le PLUi classe ainsi ce qui est à l'ouest de ce trait parmi les espaces proches du rivage.

Pour appliquer la loi, le règlement du PLUi édicte la règle suivante à travers ses dispositions générales :

« Les unités foncières comprises dans les espaces proches du rivage sont soumises au principe d'extension limitée de l'urbanisation. Les opérations de construction envisagées dans les espaces proches du rivage reportés au règlement graphique du PLUi doivent donc s'effectuer en densification des ensembles bâtis existants. »

[Article 6 : Dispositions générales liées à des représentations graphiques au règlement écrit / Protection des espaces littoraux / Les espaces proches du rivage]

iv. Les espaces remarquables et caractéristiques du littoral

Rappel de l'analyse faite à travers le diagnostic territorial du PLUi

L'analyse permettant d'identifier les espaces remarquables et caractéristiques du littoral sur le territoire intercommunal est présentée à travers le document 1A

La mise en application à travers le PLUi de GTM

Les espaces remarquables et caractéristiques du littoral sont classés en deux types de zones :

- zone « Nerl » par le PLUi, pour les espaces identifiés côté terre
- zone « Nerm » par le PLUi, pour les espaces identifiés côté mer

Comme le prévoit la loi et sa traduction à travers le Code de l'urbanisme, le règlement du PLUi édicte les règles suivantes :

« Dans les espaces remarquables du littoral [en sous-secteur Nerl] :

Seuls sont autorisés les aménagements légers définis par l'article R.121-5 du Code de l'Urbanisme.

Dans les espaces remarquables du domaine maritime [12 milles nautiques], en sous-secteur Nerm :

Seuls sont autorisés :

- Les aménagements légers définis par l'article R.121-5 du Code de l'Urbanisme ;
- Les installations et travaux permettant d'assurer la sécurité sur le littoral ;
- Les occupations et utilisations du sol autorisées sur le domaine public maritime. »

v. L'estimation de la capacité d'accueil

La mise en application à travers le PLUi de GTM

Capacité d'accueil des espaces urbanisés et à urbaniser

L'analyse du foncier potentiellement mobilisable en densification urbaine, réalisée à travers la première partie du rapport de présentation fait état d'un résultat net de 1 273 logements produits en densification au coup par coup et 142 en secteurs en densification couverts par une OAP sectorielle, soit un total de 1 415 logements en densification dans les 10 prochaines années.

Concernant les zones nouvelles ouvertes à l'urbanisation et couvertes par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, le potentiel total s'élève à 1 055 logements.

Le nombre de logements nouveaux sur ces 10 communes est estimé à 2 470.

Le niveau de pression maximale représenté par cette estimation du nombre de logements nouveaux qu'il serait possible de créer dans les 10 communes littorales que compte GTM, dans les 10 prochaines années peut alors se présenter comme suit :

Moyenne haute :

- une moyenne « haute » de 4 personnes par foyer d'habitation nouvellement créé, en partant sur une hypothèse « optimiste » d'un point de vue du renouvellement de la population et de l'installation de familles avec enfants au sein de ces nouveaux logements ;
- $2\,470 \text{ logements} \times 4 \text{ personnes} = 9\,880 \text{ personnes}$
- La pression maximale en termes de gain de population s'élève donc à environ 9 880 habitants supplémentaires à travers la production de nouveaux logements sur les 10 communes.

Moyenne au fil de l'eau :

- une moyenne « au fil de l'eau » de 2 personnes par foyer d'habitation nouvellement créé,
- $2\,470 \text{ logements} \times 2 \text{ personnes} = 4\,940 \text{ personnes}$
- La pression moyenne en termes de gain de population s'élève donc à environ 4 940 habitants supplémentaires à travers la production de nouveaux logements sur les 10 communes.

Moyenne basse :

- une moyenne « basse » de 1,7 personne par foyer d'habitation nouvellement créé,
- $2\,470 \text{ logements} \times 1,7 \text{ personne} = 4\,199 \text{ personnes}$
- La pression « basse » en termes de gain de population s'élève donc à environ 4 200 habitants supplémentaires à travers la production de nouveaux logements sur les 10 communes.

Analyse de la moyenne haute :

Comme le terme l'indique, il s'agit là d'une pression maximale se basant sur une densité moyenne des ménages élevée, deux fois plus que la moyenne existante sur les communes. Le coût élevé du foncier sur les communes du littoral laisse penser que, parmi les logements nouvellement créés sur la commune dans les années à venir, tous ne pourront pas être occupés par des familles avec enfants. Au moins une partie d'entre eux devraient être occupés par des ménages plus âgés, disposant de moyens financiers plus importants et donc d'une plus grande capacité à s'installer sur une commune littorale. Il s'agit là d'une réalité déjà bien présente sur le territoire et qui devrait perdurer. Ce constat permet donc d'affirmer que le nombre d'habitants supplémentaires sera bien moindre que le chiffre évoqué moyenne haute. Les moyennes « au fil de l'eau » voire « basse » semblent plus réalistes, avec une augmentation du nombre d'habitants estimée entre + 4200 à + 4950 habitants.

Un chiffre qui ne tient par ailleurs pas compte du fait qu'une partie des logements produits pourraient aussi être occupés en tant que résidence secondaire et donc avec une population intermittente. Le chiffre des habitants résidents [résidence principale, de façon permanente sur les 10 communes] sera donc en réalité encore inférieur.

En s'appuyant sur les 29 784 habitants en 2021 [chiffre en légère augmentation par rapport à 2010 ; +333 habitants], il est donc possible d'affirmer que la population résidente des 10 communes n'ira pas au-delà des 34 740 habitants dans les 10 prochaines années si l'on retient l'hypothèse « au fil de l'eau ».

Mais dans la réalité des faits, avec une population relativement stable ces dernières années, un vieillissement affirmé, il est plus probable que la production de logements qui pourra être entreprise sur une majorité de communes permette avant tout de stabiliser le nombre d'habitants. Les communes de Granville, Donville-les-Bains et Saint-Pair-sur-Mer ont un profil différent en tant qu'agglomération granvillaise et au regard des possibilités en matière de production de logements [et l'application de la servitude de résidences principales], le nombre d'habitants est amené à augmenter.

La capacité des résidences secondaires et des hébergements touristiques de type camping est également à analyser et à intégrer dans la démarche d'estimation de la capacité d'accueil.

En conclusion, le PLUi entraînera une augmentation du nombre de personnes présentes tout au long de l'année dans les communes littorales.

Résultat analyse données touristiques.

Une capacité d'accueil qui respecte la préservation des espaces remarquables ou caractéristiques et des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques

Les zones d'urbanisation [densification, ouvertures à l'urbanisation] décidées par le PLUi se trouvent intégrées ou en continuité direct des villages et agglomérations des communes littorales.

Une extension relativement significative de l'urbanisation est rendue possible par le PLUi au sein des espaces proches du rivage [EPR], sur la commune de Saint-Pair-sur-Mer, d'une superficie de 3 hectares. Celle-ci est intégrée à l'agglomération de Saint-Pair-sur-Mer, telle que définit par le SCoT.

Une capacité d'accueil mesurée au regard de l'existence de risques littoraux, notamment ceux liés à la submersion marine

L'urbanisation des communes littorales doit dans tous les cas se faire en respect du différents Plan de prévention des risques existants et futurs, comme cela est indiqué à travers les dispositions générales du règlement écrit.

Les différents risques littoraux sont reportés sur le plan de zonage n°2 et sur plan dédié [concernant le risque de remontée de nappe, pour des raisons de lisibilité des informations]. Les zones d'urbanisation décidées par le PLUi se situent à l'écart des espaces vulnérables

Une capacité d'accueil mesurée au regard des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés

La présence humaine sur les 10 communes littorales en haute saison estivale [période où la pression humaine est la plus forte] est susceptible d'accroître son poids sur les besoins en transports, équipements ou encore sur les emplois saisonniers, ou alors dans des proportions très limitées.

Le territoire dispose par ailleurs déjà d'un niveau d'équipements publics capables de répondre aux besoins en loisirs et fréquentation touristique, que ce soit en matière d'équipements sportifs ou récréatifs.

Analyse des réseaux publics d'adduction en eau, d'assainissement des eaux usées et d'électricité

7. Les indicateurs de suivi

Se référer à l'évaluation environnementale (document 1E du PLUi)