

Un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal pour Coutances mer et bocage

« Imaginons ensemble notre
territoire de demain »



COUTANCES
MER ET BOCAGE



Qu'est-ce qu'un PLUI ?

- ▶ **Une démarche stratégique pour les 10 à 15 ans à venir** : projet d'aménagement et de développement durables prenant en compte les enjeux communautaires, les spécificités communales et le projet de territoire
- ▶ **Un projet solidaire** : cohérence du développement, complémentarité dans la réponse aux besoins de la population
- ▶ **Un outil réglementaire** : document d'urbanisme unique qui intégrera les évolutions règlementaires, cadrera la gestion des sols, remplacera les documents communaux en vigueur et facilitera l'instruction des autorisations d'urbanisme
- ▶ **Un développement cohérent avec** :
 - ▶ **L'AVAP** - Aire de Mise en Valeur du Patrimoine (Site Patrimonial Remarquable **SPR** depuis 2016)
 - ▶ **Le RLPI** - Règlement Local de Publicité Intercommunal,
 - ▶ Le cadre réglementaire, les politiques et documents de rangs supérieurs
- ▶ **Un document vivant** au gré des évolutions législatives, des projets et du territoire

NB :

- Jusqu'à l'approbation du PLUI, les PLU communaux et Cartes Communales continuent à être appliqués
- Concernant les derniers POS encore en vigueur, ils seront caducs au 31.12.2019

Une démarche, des objectifs

- ▶ Etudier le fonctionnement du territoire depuis 10 ans, dégager les enjeux à 10/15 ans, prendre en compte le fonctionnement des bassins de vie
- ▶ Elaborer un projet partagé avec : les élus, les techniciens, les habitants, les acteurs du territoires (économiques, associatifs, ...), les Personnes Publiques Associées, ...
- ▶ Garantir la gestion de l'espace et la cohérence entre les zones d'habitations, la préservation de l'agriculture et des espaces naturels, les équipements, les activités (économie, loisirs), les mobilités, ...
- ▶ Fixer les règles d'utilisation du sol et les principes d'aménagement : droits à construire des parcelles
- ▶ Valoriser et préserver les milieux naturels, les paysages et la qualité de vie
- ▶ Favoriser un développement harmonieux garant de l'identité du territoire
- ▶ Diminuer significativement la consommation d'espace par rapport à l'analyse de la consommation foncière depuis 10 ans (lois Grenelle, ...)
- ▶ Tendre vers 30 % d'énergies renouvelables d'ici 2030

Pour répondre aux défis du développement durable

- ▶ Imperméabilisation des sols, érosion des sols
- ▶ Evolutions des risques naturels
- ▶ Effet de serre et réchauffement climatique
- ▶ Consommation d'espaces naturels et agricoles
- ▶ Évolution du trait de côte, littoral sensible soumis au changement climatique
- ▶ Coûts élevés pour les collectivités en réseaux et en infrastructures (voiries, canalisations, électricité...)
- ▶ Dépendance aux énergies fossiles et transport croissant
- ▶ Perte de biodiversité terrestre et marine
- ▶ Pollution
- ▶ ...



- 38 %

Espèces terrestres
entre 1970 et
2012



- 81 %

Espèces d'eau
douce entre 1970
et 2012

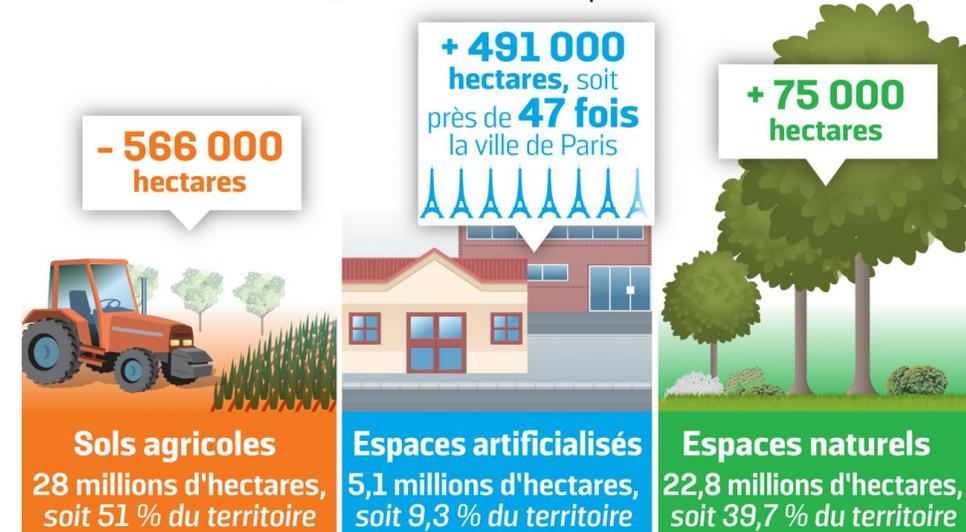


- 36 %

Espèces marines
entre 1970 et
2012

Evolution du territoire

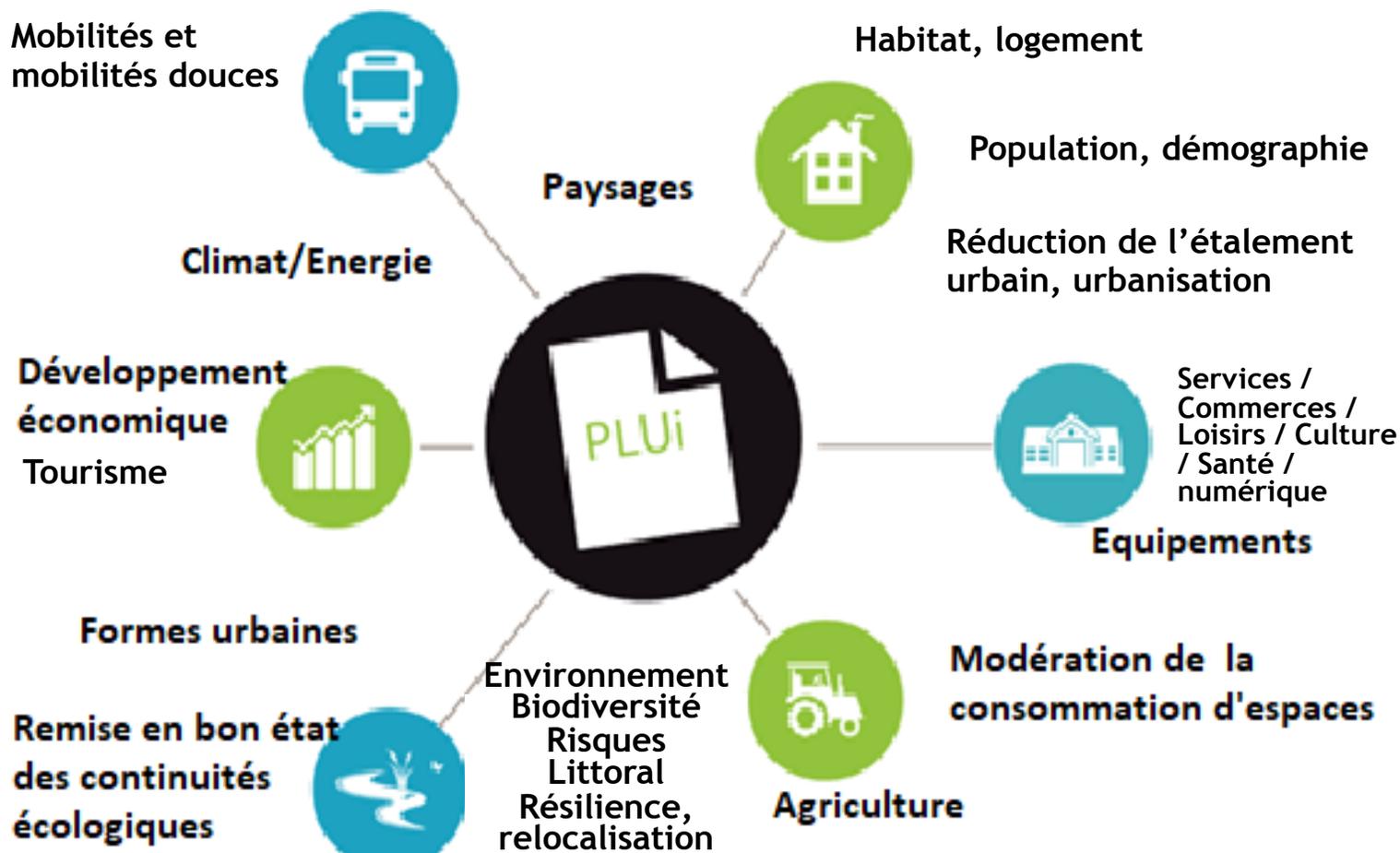
Entre 2006 et 2014, en France métropolitaine



SOURCES : AGRESTE, ENQUÊTE TERITU-LUCAS.

LP/INFOGRAPHIE.

Pour repenser le territoire en cohérence



PLUi
COUTANCES
MER ET BOCAGE



ÉCONOMIE HABITAT MOBILITÉS PATRIMOINE ENVIRONNEMENT

Pour assurer la cohérence des politiques locales avec celles des autres collectivités

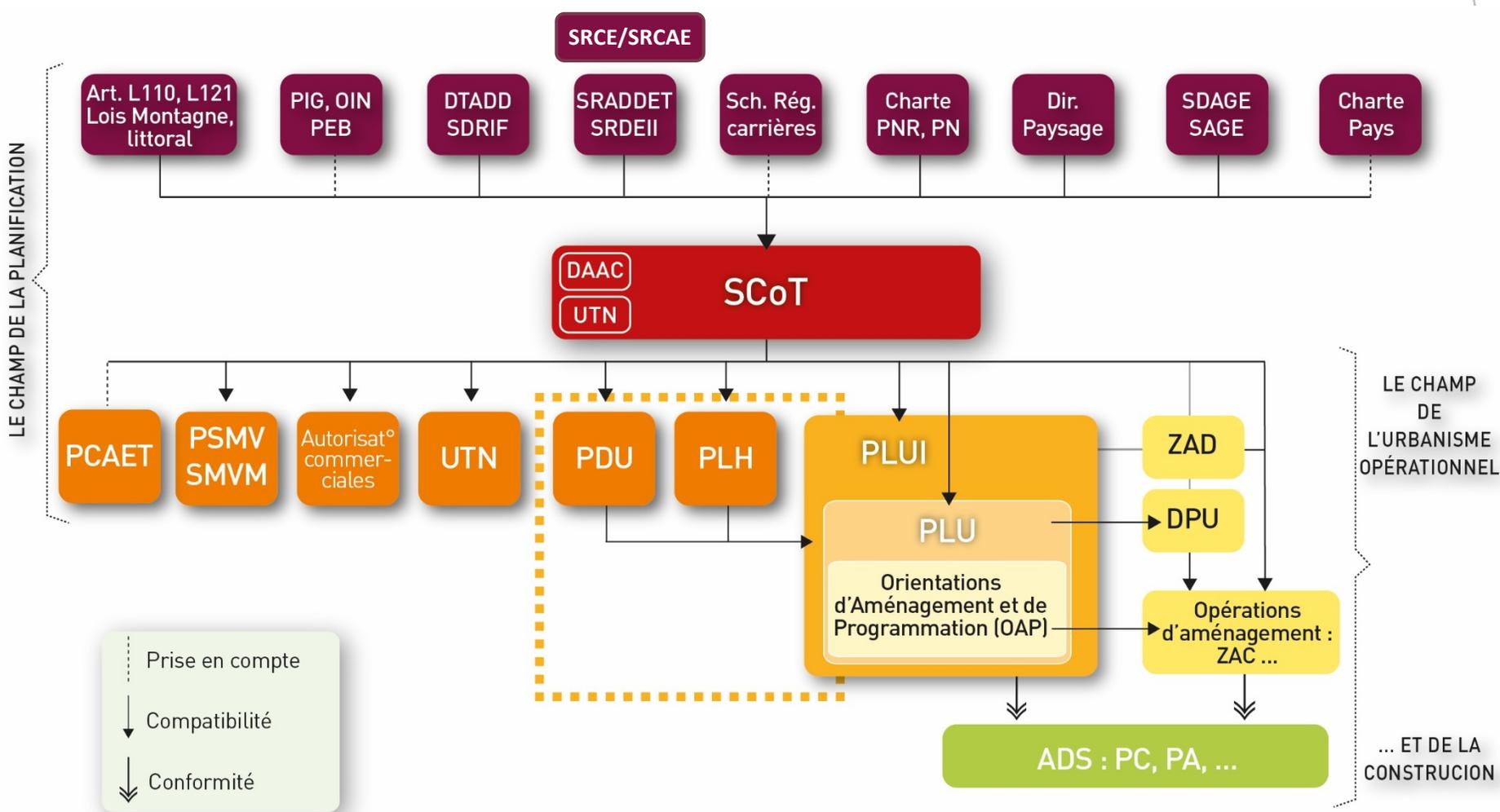
► A l'échelle de Coutances mer et bocage

- Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET), PAPI (Programme d'Actions de Prévention des Inondations), reconquête de la qualité de l'eau, Notre Littoral Pour Demain, Territoire Durable 2030, ... , Contrat de Territoire Eau et Climat, Contrat de Transition Ecologique, projets et politiques publiques (économie, aménagement, mobilités, social, santé, culture, loisirs, scolaires, ...)
- PLUI(s) et projets des territoires voisins

► Dans la hiérarchie des documents de planification réglementaire

- Documents de planification de rangs supérieurs des autres collectivités ou de l'État : SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale), SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité du Territoire), PPR (Plan de Prévention des Risques), ...
- Cadre réglementaire national de l'urbanisme, loi littoral, évolutions réglementaires (lois : Grenelles, ALUR, NOTRe, ELAN, ...)

Le PLUI et les documents d'urbanisme de rangs supérieurs



Le PLUI et les documents d'urbanisme de rangs supérieurs

- ▶ ADS : Application du Droit des Sols
- ▶ DAAC : Document d'Aménagement Artisanal et Commercial
- ▶ DPU : Droit de Prémption Urbain
- ▶ DTADD : Directive territoriale d'aménagement et de développement durables
- ▶ OIN : Opération d'Intérêt National
- ▶ PA : Permis d'Aménager
- ▶ PC : Permis de Construire
- ▶ PCAET : Plan Climat Air Energie Territoriale
- ▶ PDU : Plan de Déplacements Urbains
- ▶ PEB : Plan d'Exposition au Bruit
- ▶ PIG : Programme d'Intérêt Général
- ▶ PLH : Programme Local de l'Habitat
- ▶ PLU : Plan Local d'Urbanisme
- ▶ PLUI : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
- ▶ PN : Parc Naturel
- ▶ PNR : Parc Naturel Régional
- ▶ PSMV : Plan de Sauvegarde de Mise en Valeur
- ▶ SAGE : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux
- ▶ SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale
- ▶ SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
- ▶ SMVM : Schéma de Mise en Valeur de la Mer
- ▶ UTN : Unité Touristique Nouvelle
- ▶ ZAD : Zone d'Aménagement Différé

Les documents qui composent le PLUI

Rapport de Présentation

Diagnostic territorial, État Initial de l'Environnement (EIE), justification des choix, Évaluation Environnementale (impact du projet sur l'environnement)

PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables)

Définit le projet politique : orientations générales, objectifs, grands projets

OAP (Orientations D'Aménagement et de Programmation)

Sectorielles et/ou thématiques, précisent les orientations du PADD sur des secteurs de projets ou des thématiques (Trame Verte et Bleue, littoral, habitat, ...)

REGLEMENT (Ecrit, Graphique = Zonage)

Traduit les orientations du PADD en règles de constructibilité et d'occupation de l'espace

Plans de secteurs possibles

ANNEXES

Servitudes d'utilité publique, annexes sanitaires, zonage d'assainissement, Droit de Préemption Urbain, ...

Le zonage du PLUI

Les zones urbaines : Zone U

- ▶ Secteurs déjà urbanisés
- ▶ Secteurs où les équipements publics ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter

Les zones agricoles : Zones A

- ▶ Secteurs à sauvegarder en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles
- ▶ Ne peuvent y être autorisées que les constructions et installations nécessaires :
 - à l'exploitation agricole, aux CUMA (Coopérative d'Utilisation du Matériel Agricole), aux activités dans le prolongement de l'acte de production
 - aux services publics ou d'intérêt collectif

Les zones à urbaniser : Zones AU

- ▶ Secteurs destinés à être urbanisés
 - À court-moyen terme (1AU)
 - À plus long terme (2AU)

Les zones naturelles et forestières : Zones N

- ▶ Peuvent y être classés les secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, de la nécessité de prévenir les risques (notamment d'expansion de crues), ...
- ▶ Ne peuvent y être autorisées que les constructions et installations nécessaires :
 - à l'exploitation agricole ou forestière, aux CUMA (Coopérative d'Utilisation du Matériel Agricole), aux activités dans le prolongement de l'acte de production
 - aux services publics ou d'intérêt collectif ;

Le PLUI, une élaboration par étapes

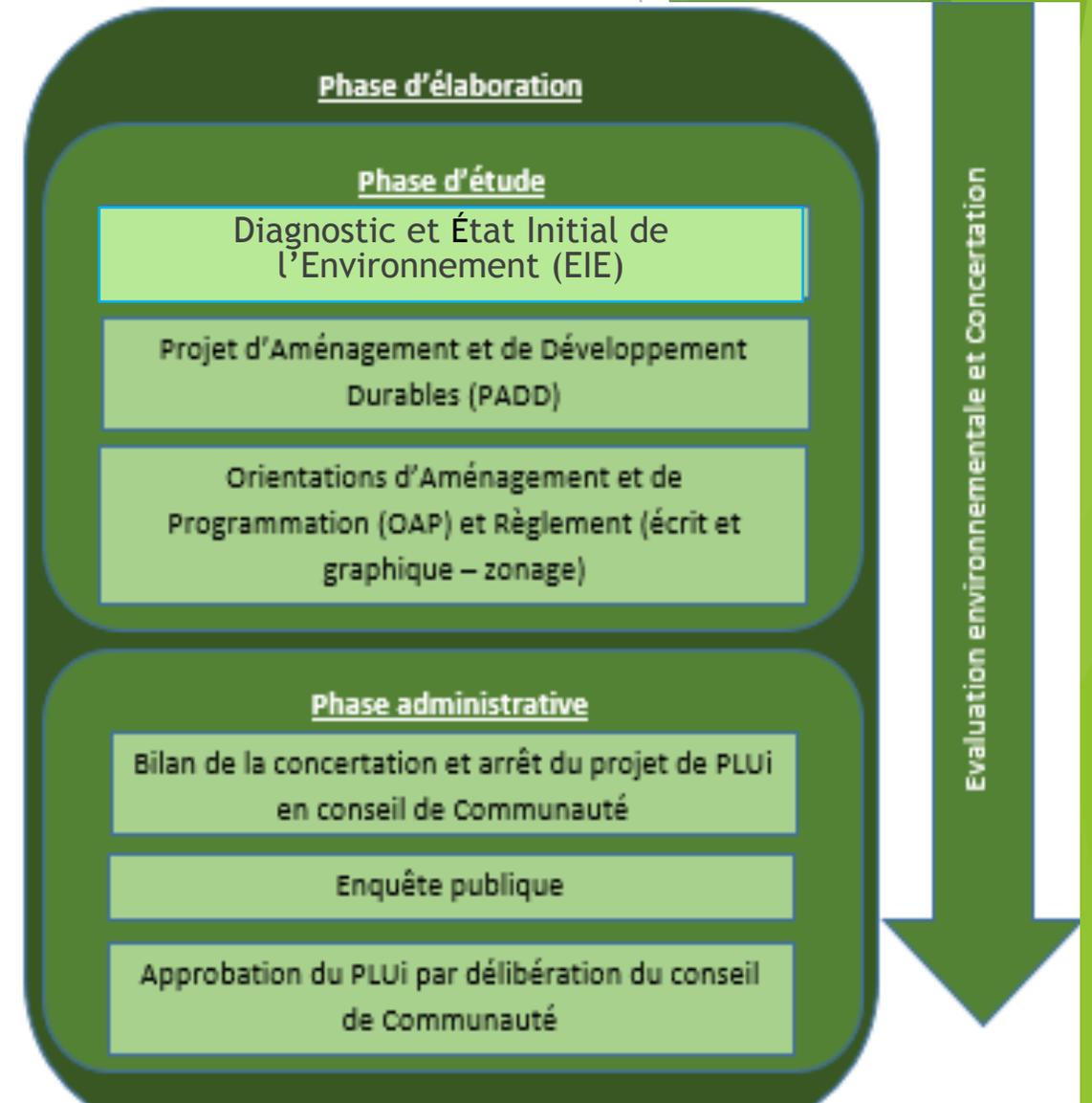
La phase préparatoire de lancement du PLUI

- ▶ Cadrage général avec la commission urbanisme, organisation, cahier des charges, consultation, recrutement d'un groupement de Bureaux d'Etudes :
 - **CITADIA Conseil (Mandataire)**
 - **Even Conseil - AIRE Publique - Chambre d'Agriculture - Coudray avocat - KARGO (Co-Traitants), AVRIL (Sous-traitant)**
- ▶ **Conférence intercommunale PLUI des maires** (modalités de collaboration communauté de communes / communes) - 7 mars 2019
- ▶ **Prescription du PLUI en Conseil Communautaire** (objectifs, modalités de concertation) - 22 mai 2019



La phase d'élaboration

- ▶ Phase d'étude et de projet
 - Diagnostic et EIE pour dégager les enjeux
 - PADD avec un débat dans chaque commune et à la communauté
 - OAP, Règlement et Zonage, Annexes
- ▶ Phase administrative
 - Arrêt du projet et bilan de la concertation
 - Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)
 - Enquête publique : avis de la population
 - Approbation par le conseil communautaire
- ▶ En continu
 - Évaluation environnementale
 - Justification des choix retenus
 - Concertation jusqu'à l'arrêt de projet



Objectifs calendaires



Une concertation en continu

Un outil participatif qui permet à chacun de se saisir des enjeux de Coutances mer et bocage

- ▶ **Les élus** : accompagnés par les techniciens et le groupement d'études retenu
- ▶ **La population, les acteurs du territoire (économiques, associatifs, ...), ...** : consultés dans le cadre de la concertation pour apporter leurs connaissances, observations, idées et suggestions
- ▶ **Les PPA - Personnes Publiques Associées et partenaires institutionnels** : associés pour leur regard réglementaire, institutionnel et de projet, pour enrichir la réflexion, ils donnent leur avis sur le projet après son arrêt et avant l'enquête publique



De la concertation à l'enquête publique

La concertation : durant l'élaboration du PLUI

- ▶ Faciliter la compréhension du projet
- ▶ Confronter les attentes des habitants, des acteurs du territoire (économiques, associatifs, ...) à l'intérêt général
- ▶ Recueillir les observations et propositions pour alimenter le projet



Source : Communauté de communes du Grand Cahors

L'enquête publique : durant la phase administrative après l'arrêt du projet

- ▶ Projet de PLUI arrêté soumis à enquête publique
- ▶ Permet d'être informé, d'exprimer les avis, les observations, les propositions des habitants et des acteurs du territoire (économiques, associatifs, ...)



Source : Communauté de communes du Grand Cahors

La phase de mise en œuvre

- ▶ **Entrée en vigueur du PLUI suite à son approbation :**
 - Le PLUI remplace les documents communaux (PLU, abrogation des Cartes Communales)
 - Mise à disposition d'un guide pratique de mise en œuvre
 - Application du Droit des Sols, autorisations d'urbanisme (instruction ADS)
 - Droit de préemption urbain (instruction Déclaration d'Intention d'Aliéner)
 - Evolution si nécessaire et bilan au bout de 6 ans

- ▶ **La vie du PLUI évolue en fonction ...**
 - Du cadre réglementaire et de documents « cadre »
 - Des projets et de l'évolution du territoire
 - ...