

PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

COUTANCES

MER ET SOCAGE



*Imaginons ensemble
notre territoire de demain*



ÉCONOMIE

HABITAT

MOBILITÉS

PATRIMOINE

ENVIRONNEMENT

Compte-rendu

Réunions Publiques PADD



Le 20/04/2023 à 17h30, Saint-Malo-de-la-Lande

Le 20/04/2023 à 20h30, Coutances

Le 21/04/2023 à 17h30, Gavray-sur-Sienne



Introduction

En 2019, la Communauté de Communes Coutances mer et bocage s'est lancée dans l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi). Ce document fixera les grandes orientations d'aménagement du territoire pour les 10 à 15 prochaines années, à partir de son entrée en vigueur prévue en 2025.

L'élaboration du PLUi offre de nombreux moments d'échanges avec les acteurs du territoire (élus, associations, habitants,...), invités à s'appropriier la démarche et à devenir ainsi acteurs de l'avenir de leur territoire.

Afin de présenter le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) aux habitants, trois réunions publiques ont été organisées :

- Le 20/04/2023 à 17h30, Saint-Malo-de-la-Lande
- Le 20/04/2023 à 20h30, Coutances
- Le 21/04/2023 à 17h30, Gavray-sur-Sienne

Ces rencontres ont accueilli près de 80 personnes et ont permis de riches échanges entre les habitants, les élus et le bureau d'études Citadia Conseil en charge de l'élaboration du PLUi aux côtés de Coutances mer et bocage.

Déroulement des rencontres

Les rencontres se sont déroulées autour de 3 temps, ponctués d'échanges avec le public :

1/ Un premier temps, introduit par Jean-René BINET, Vice-Président en charge de l'urbanisme, dédié à la présentation du contexte du projet (objectifs, enjeux, étapes, articulation avec d'autres démarches,...). Un focus a notamment été développé sur la Loi Climat et Résilience et l'objectif de sobriété foncière en lien avec le ZAN 2050 (Zéro Artificialisation Nette).

2/ Un second temps de présentation des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Chaque axe du PADD était introduit par une question « quizz » sur un chiffre du diagnostic ainsi que par la présentation des enjeux forts en lien avec l'axe présenté.

3/ Présentation aux participants de différents exemples d'opérations de logements. L'objectif était d'échanger sur divers sujets : formes d'habiter, taille des parcelles, densité, espaces privés/collectifs,...



Synthèse des échanges

Sobriété foncière

🗨️ **Artificialisation et consommation d'espace, est-ce la même chose ?**

🗨️ **Le risque de la densification est d'avoir des parcelles trop petites, en particulier en zone rurale.**

🗨️ **Comment vont se répartir les droits à construire sur le territoire ?**

🗨️ **Certains participants estiment qu'il est difficile sur les territoires ruraux de proposer de petites parcelles. Il y a un besoin d'accompagnement pour faire évoluer les perceptions à ce sujet. D'autres participants indiquent que certains habitants ne souhaitent pas avoir un grand terrain à entretenir et qu'ils souhaitent vivre à proximité des commerces et services des bourgs.**

La consommation d'espace se calcule à la parcelle même si une partie de celle-ci est bâtie, tandis que l'artificialisation concerne uniquement l'emprise de la construction. Cependant, le législateur doit préciser ces notions en perspective de la mise œuvre du Zéro Artificialisation Net à horizon 2050 (ZAN 2050).

Par ailleurs, le PADD intègre une étude de densification dont l'objectif est d'identifier les espaces potentiellement constructibles au sein de l'enveloppe urbaine pour mobiliser en priorité ces espaces, avant de consommer des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers. Pour mobiliser ce potentiel, le service urbanisme de la Communauté de communes Coutances mer et bocage a organisé des rencontres avec chaque commune du territoire, pour proposer une analyse fine à la parcelle de chaque dent creuse (espace vide et aménageable entre deux bâtiments), de chaque friche, de chaque logement vacant et de chaque potentiel changement de destination (bâtiment agricole vers habitat ou activité par exemple).

Le PLUi doit respecter des objectifs de réduction de la consommation d'espace qui imposent de densifier les zones urbanisées. Cette densité ne sera pas homogène à l'échelle du territoire. Les pôles principaux du territoire auront des seuils de densité à respecter plus élevés qu'en zone rurale.

En effet, en lien avec les lois et documents de rang supérieur (SRADDET, SCoT), le PLUi dispose d'une enveloppe foncière en termes de droits à construire à répartir entre les différents pôles et secteurs du territoire en se basant sur des critères à définir dans le PLUi.

De manière générale, l'augmentation de la densité bâtie devra principalement se traduire par une diversification des formes urbaines. Dans un souci de modération de la consommation de l'espace, et de préservation des espaces de respiration dans le tissu urbain et des grandes continuités paysagères, le PLUi cherche notamment à promouvoir des typologies urbaines offrant une certaine intensité urbaine et compacité (maisons de villes, habitat en bande, petits collectifs sur rue ou non, cités jardins, maisons multifamiliales) en associant de manière adaptée les usages et les modes de vie des habitants.

Le modèle pavillonnaire ne va pas disparaître complètement. Cependant, seul, il ne va pas pouvoir répondre aux objectifs de réduction de la consommation d'espace. Il sera nécessaire de mixer avec des formes et des tailles d'habitat différentes.



Renaturation

🗨️ **Il s'agit de démolir des constructions ? Dans le cadre des objectifs de réduction de la consommation d'espace de Coutances mer et bocage, la renaturation doit être impérativement réalisée sur son territoire ?**

En effet, la renaturation désigne le processus par lequel la nature se réinstalle à la place d'un espace artificialisé. Concernant les modalités de renaturation de Coutances mer et bocage (où, comment...) dans le cadre du ZAN 2050, nous n'avons pas encore de réponse à apporter car ce n'est pas encore défini par le législateur.

Application du PLUi et articulation avec d'autres documents d'urbanisme

🗨️ **Quand le PLUi sera-t-il applicable ? Quid des autorisations d'urbanisme d'ici là ?**

🗨️ **Quel est le lien avec le SCoT et le SRADET ?**

Le PLUi est un document qui régleme le droit des sols de chaque parcelle, publique ou privée en lien avec les autorisations d'urbanisme (permis de construire, d'aménager...). A compter de son approbation en 2025, le PLUi remplacera l'ensemble des documents d'urbanisme communaux. D'ici là, les documents d'urbanisme restent en vigueur. Cependant, lorsque le PADD aura été débattu, les maires pourront surseoir à statuer vis-à-vis d'une autorisation d'urbanisme si elle est en contradiction avec les objectifs du PADD. Ce sursis à statuer est valable deux ans.

Par ailleurs, le PLUi s'inscrit dans une hiérarchie des normes. Il doit traduire les objectifs du SCoT de manière plus opérationnelle. Le SCoT est un document de planification qui concerne les communautés de communes Coutances mer et bocage et Côte Ouest Centre Manche. Il donne les orientations et les objectifs généraux de l'aménagement du territoire et du développement durable

À l'échelle régionale, le SRADET fixe les objectifs de moyen et long termes que doivent intégrer les SCoT.

Développement économique

N'y-t-il pas une contradiction à vouloir faire de la proximité partout et en parallèle concentrer le développement économique sur certains pôles ?

La loi Climat et Résilience impose de concentrer le développement économique sur certains pôles. L'objectif est de ne pas créer de zones économiques supplémentaires afin de capitaliser sur l'existant et de limiter la consommation d'espace. Par ailleurs, le PADD invite à conforter le commerce et les services de proximité dans les centralités en zone rurale.



Méthodologie du PADD

🗨️ Comment est élaboré le PADD ?

L'élaboration du PADD est fondée sur trois principes : co-construire le projet avec ses différents acteurs (élus, associations, habitants...), porter une vision prospective (se projeter en intégrant les enjeux actuels du territoire ainsi que les évolutions climatiques), aboutir à un document pragmatique (accompagner les projets et réflexions dans le respect du cadre réglementaire et favoriser l'application opérationnelle du PLUi).

Résidences secondaires

🗨️ Comment limiter le nombre de résidences secondaires sur le territoire ?

Le PLUi ne pourra pas différencier les résidences principales et secondaires. Cependant, il existe d'autres leviers en dehors du PLUi : droit de préemption, fiscalité...