Granville Terre & Mer

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Rapport de présentation

Justifications du projet de PLUi

Prescrit le 29 mai 2018
Arrêté le 21 mai 2025
Approuvé le 5 février 2026

Pièce n° 1 2 3 4 5

D

Granville Terre & Mer
Communauté de Communes

géostudio URBANISME & CARTOGRAPHIE
gama environnement
2AD
capla ARCHITECTURE

SOMMAIRE

1. Préambule 5

1.A. Rappels – Informations générales 5

1.B. Du projet de territoire 12

1.C. ... à l'élaboration du PLUi 13

2. Les choix retenus pour la construction du PLUi 17

3. Justification de la compatibilité du PLUi avec les documents de rang supérieur 35

4. Justification de la construction du PLUi et de la compatibilité entre ses pièces 37

4.A. Les choix retenus pour la construction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) 37

4.B. Justification des choix retenus pour l'élaboration du règlement du PLUi 66

4.C. Les choix retenus pour l'élaboration des OAP et leurs justifications 196

4.D. Justifications des différentes prescriptions et protections définies à travers le règlement 301

5. La consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers 319

5.A. La répartition des zones à travers le règlement graphique du PLUi 319

5.B. Rappel de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers 321

5.C. Rappel de la consommation ENAF passée 321

5.D. L'impact du PLUi sur la consommation ENAF à venir 324

6. L'application de la loi littoral 328

6.A. Rappel du contexte réglementaire entourant la Loi Littoral 328

6.B. La mise en application de la Loi Littoral à travers le PLUi de GTM 329

7. Les indicateurs de suivi 380

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 ».

<u>Dispositions issues de la Loi Littoral</u>

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.

Réglementation 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 accordé 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 et Granville
  - **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, Jullouville, 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 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, Jullouville, 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
  - UhSDU : dédiés aux hameaux constitués et densifiables au sein des espaces agricoles ou naturels des communes littorales, identifiés par le Schéma de cohérence territoriale comme secteurs déjà urbanisés (SDU).
  - Uhl : dédiés aux hameaux constitués et densifiables au sein des espaces agricoles ou naturels des communes littorales, identifiés par le Schéma de cohérence territoriale comme villages.
- **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 : secteur dédié au 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 (hors zone de la Clémentière)
    - 1AUhClem : Zone à urbaniser immédiatement à vocation d'habitat à Granville, secteur de la Clémentière
    - **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 sous-secteurs suivants :

- A : **Zone agricole**
- **Acm : zone agricole dédiée aux cultures marines**
- **Aeq** : activité équestre implantée en zone agricole :
    - Aeq1 : Secteur au sein duquel les nouvelles constructions et les extensions sont permises
    - Aeq2 : Secteur au sein duquel seules les extensions de constructions existantes sont permises
    - Aeq3 : Secteur au sein duquel aucune nouvelle construction n'est permise
- Ap : **Zone agricole protégée**
- **Az : A**ctivité économique implantée en zone agricole :
    - Az1 : Secteur au sein duquel les nouvelles constructions et les extensions sont permises

    - Az2 : Secteur au sein duquel seules les extensions de constructions existantes sont permises
    - Az3 : Secteur au sein duquel aucune nouvelle construction n'est permise

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 des sous-secteurs suivants :

- N : zone naturelle
- Na : secteur naturel aéronautique :
    - Na3 : Secteur au sein duquel aucune nouvelle construction n'est permise
- Nc : secteur de carrière en zone naturelle
- Ne : secteur naturel réservé aux installations et constructions liés aux équipements publics d'intérêt général ou collectif :
    - Ne1 : Secteur au sein duquel les nouvelles constructions et les extensions sont permises
    - Ne2 : Secteur au sein duquel seules les extensions de constructions existantes sont permises
    - Ne3 : Secteur au sein duquel aucune nouvelle construction n'est permise
- Nerl : Espace remarquable du littoral
- Nerm : Espace remarquable maritime
- Nenr : secteur dédié à la production d'énergie renouvelable
- Ng : secteur de golf :
    - Ng1 : Secteur au sein duquel les nouvelles constructions et les extensions sont permises
    - Ng2 : Secteur au sein duquel seules les extensions de constructions existantes sont permises
    - Ng3 : Secteur au sein duquel aucune nouvelle construction n'est permise
- Nm : secteur naturel maritime
- Np : secteur naturel protégé
- Npt : secteur naturel patrimonial
- Nt : secteur naturel dédié aux activités touristiques
- Ntprl : secteur naturel dédié aux activités touristiques (parc résidence de loisirs)
- Nz : secteur identifiant une activité économique en zone naturelle :
    - Nz2 : Secteur au sein duquel seules les extensions de constructions existantes sont permises

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 en 2021

Véritable projet commun d'intérêt local, le projet de territoire affirmes 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 équines). 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 :

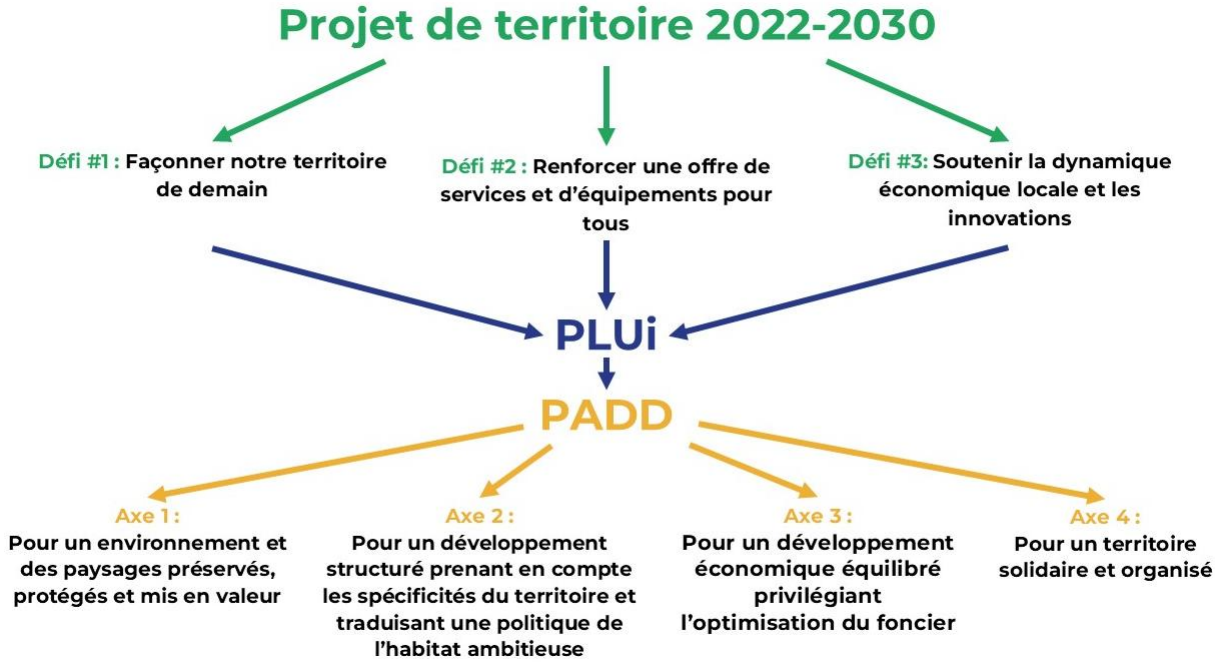
- En matière d'**économie** : garantir le maintien et le développement des activités économiques existantes, notamment celles liées à l'économie résidentielle, offrir des conditions d'accueil adaptées aux entreprises, accompagner les dynamiques locales notamment en terme d'innovation et de filières locales emblématiques (filière 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

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

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.

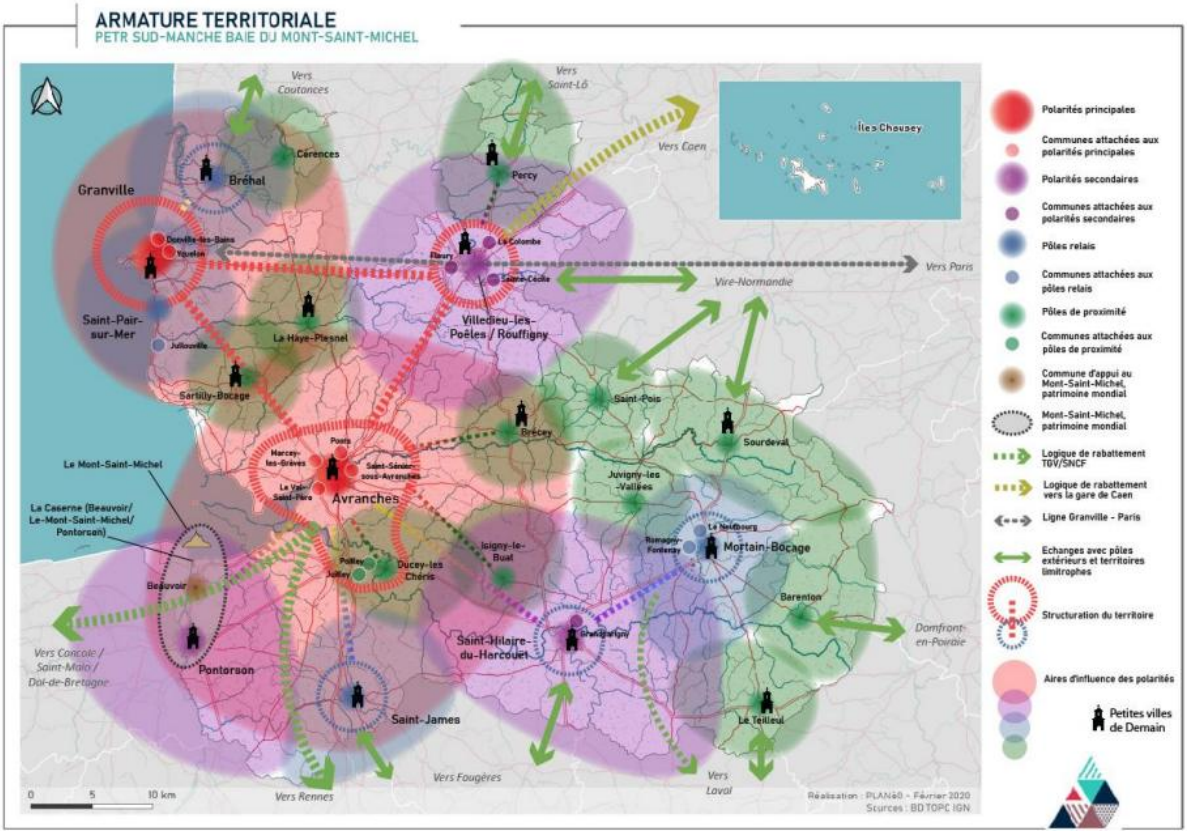


<u>La définition d'une armature territoriale</u>

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 retenu pour son élaboration.



Source : Extrait du Projet d'aménagement stratégique du SCoT

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 sien de GTM, nous retrouvons **l'agglomération granvillaise**, composée de 4 communes :

- Donville-les-Bains,
- Granville,
- Longueville,

Yquelon.

Trois pôles principaux :

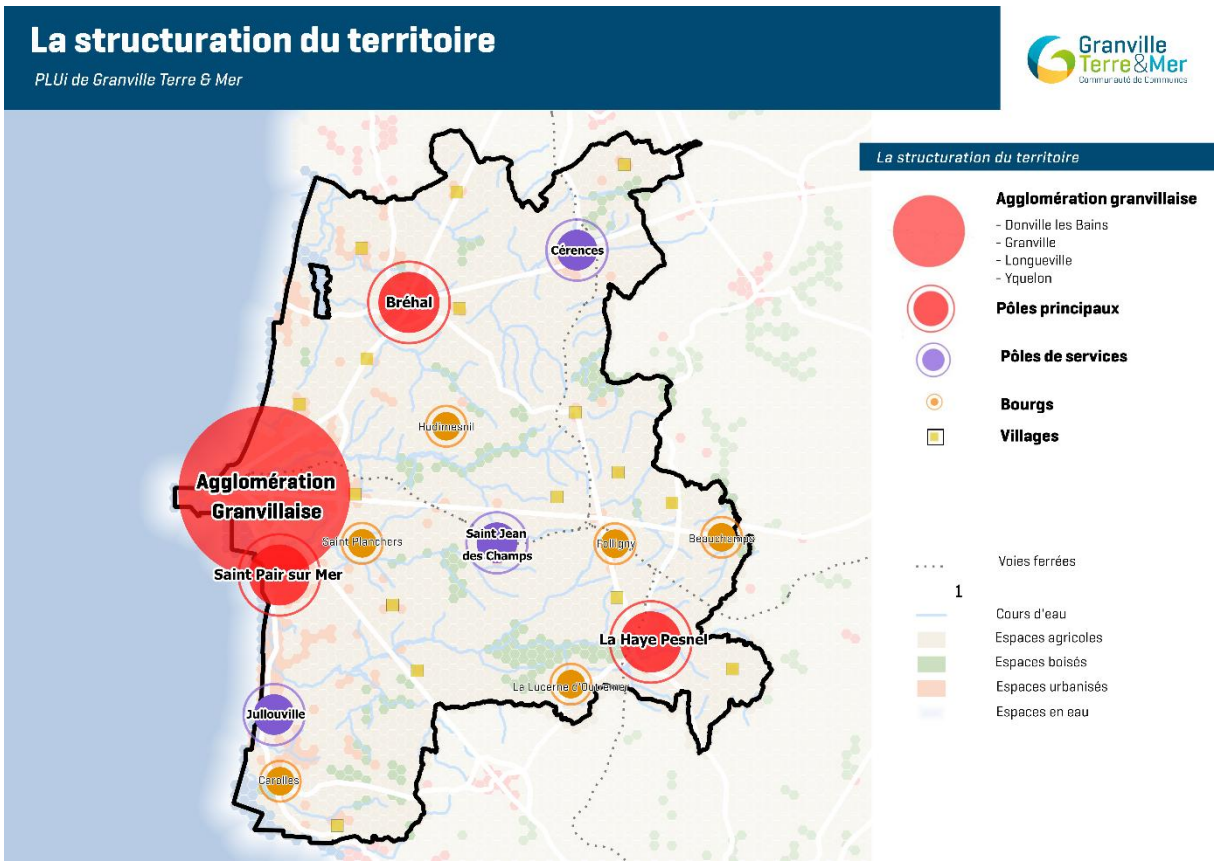
- Bréhal,

- 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 « bourgs » ou « 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. Cette armature a également été utilisée pour décliner les objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) validé en septembre 2022.



(Source : carte extraite du PADD)

2. Les choix retenus pour la construction du PLUi

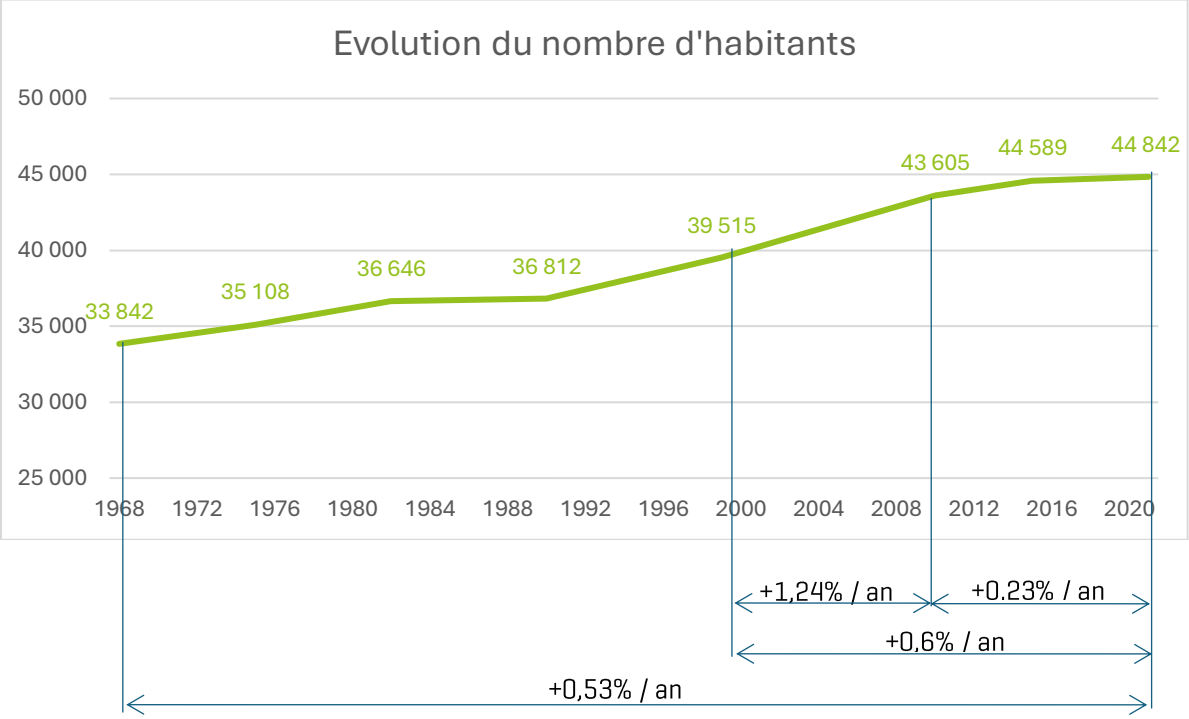
i. Synthèse du diagnostic socio-démographique

<u>Une population en constante augmentation</u>

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

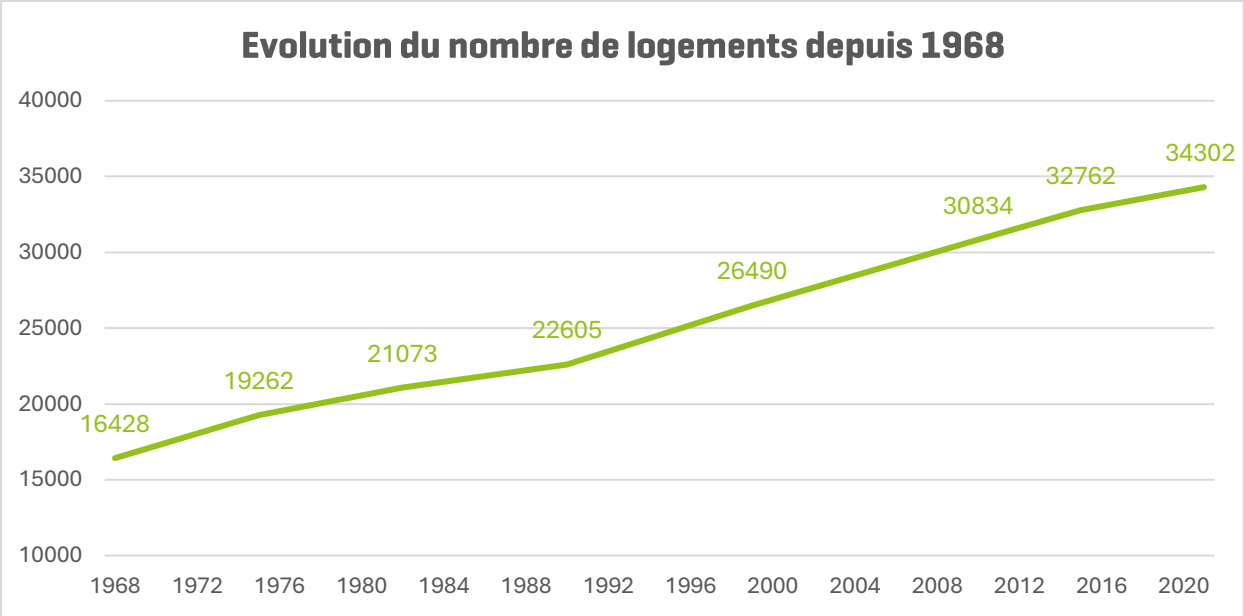
Une concentration des logements de GTM sur le littoral

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

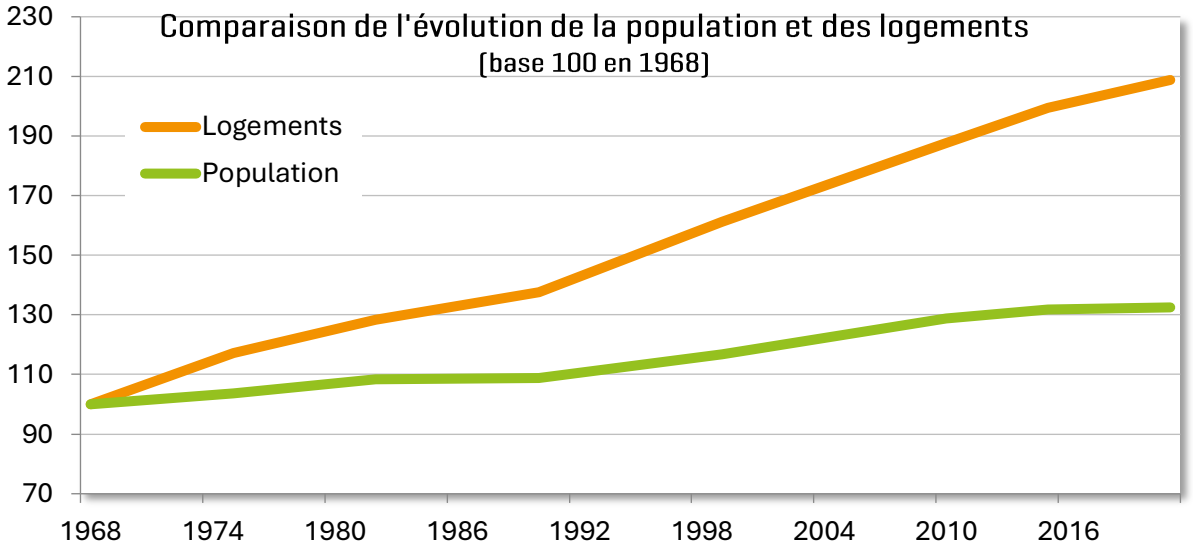
Depuis 1968, le nombre de logements n'a cessé d'augmenter sur le territoire de GTM. Il était de 16 428 logements en 1968 contre 34 302 en 2021, soit une hausse de 108%. Ainsi, on constate que le nombre de logements a plus que doublé entre 1968 et 2021.

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. Cet écart s'explique par :

- La construction de résidences secondaires (+5 360 résidences secondaires entre 1968 et 2021, soit une centaine par an en moyenne) qui n'entraine pas de croissance de la population
- Le desserrement des ménages 1968 soit la diminution du nombre de personnes par ménage issue des évolutions sociétales (séparation/divorce, allongement de l'espérance de vie, baisse du nombre d'enfant, décohabitation des jeunes). De 2,9 personnes par ménage en moyenne en 1968, contre 1,9 personne en 2021.



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% : Cérences (12,9%) et La Haye-Pesnel (14,3%).
Pour autant en analysant la vacance structurelle, à savoir les logements vacants depuis plus de 2 ans, il s'avère que l'estimation du volume de logements vacants sur le territoire diminue fortement. Ainsi en 2023, le territoire compte un peu moins de 400 logements vacants depuis plus de 2 ans (base de données zéro-logements vacants mise à jour après campagne de contact des propriétaires)

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.

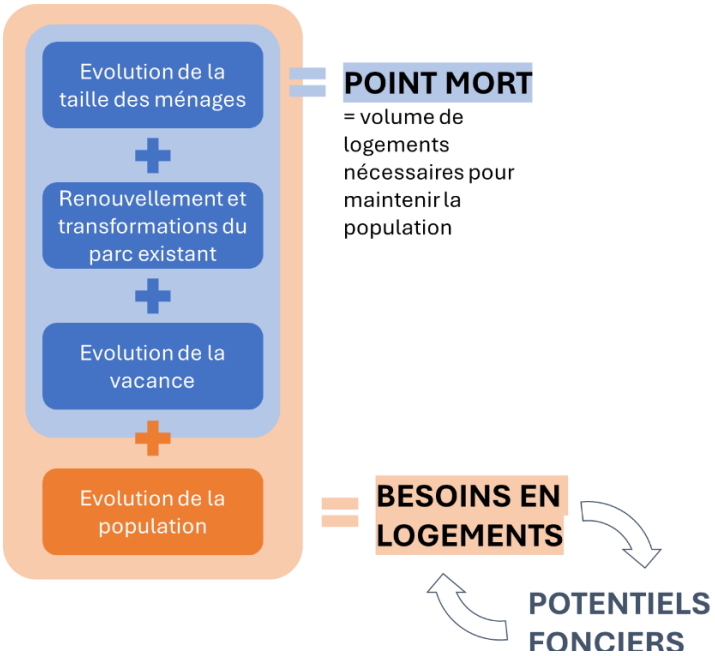
iii. Les hypothèses retenues et leurs besoins identifiés

<u>Les objectifs et hypothèses démographiques retenus pour estimer les besoins en logements dans le PLUi</u>

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.



Le point de départ : la stratégie du SCoT

Le SCoT du Sud-Manche - Baie du Mont Saint Michel, alors en cours de révision, envisage une croissance démographique sur l'ensemble du territoire du SCoT de +0,38%/an entre 2020 et 2040, l'équivalent de 11 400 habitants supplémentaire sur le territoire.

L'enjeu d'accueillir de nouvelles populations actives sur le territoire a constitué la base de la réflexion. Le projet de développement du SCoT doit répondre à la question de la pénurie de main-d'œuvre observée sur le territoire, notamment en lien avec la question du renouvellement des actifs, renforcé par le vieillissement de la population. Le SCoT a ainsi été élaboré en assurant la cohérence entre objectifs de logements et ambition économique.

Les objectifs démographiques et de besoins en logements sont le fruit des réflexions portant sur :

1. L'estimation d'une perspective d'actifs occupés
2. L'estimation de la population des familles
3. L'estimation des autres ménages arrivant sur le territoire
4. L'estimation et la pondération du nombre de personnes par ménage
5. L'évaluation des besoins en résidences principales
6. La remobilisation des logements vacants

Ces éléments aboutissent à la définition d'objectifs d'évolution démographique différenciés par Communauté de communes (se référer aux justifications du projet du SCoT).

Le SCoT définit l'objectif démographique de GTM suivant pour GTM : +0,52%/an, entre 2020 et 2040, soit l'accueil d'environ 4 830 habitants supplémentaires.

L'étude de plusieurs scénarios

Le chapitre est chronologique, et présente les réflexions au fil de l'élaboration du PLUi.

Afin de définir un scénario adapté aux enjeux locaux, plusieurs scénarios démographiques et leurs traductions en matière de besoins en logements ont été étudiés.

Cette réflexion, dans le cadre du PLUi, a été concomitante à celle menée dans le cadre l'élaboration du Programme local de l'habitat (PLH). Plusieurs échanges entre les services de l'Etat, les élus, le PETR ont eu lieu afin de maintenir les équilibres en place et d'assurer la compatibilité avec les documents de rang supérieur.

Lors du Comité de Pilotage du 11 février 2020, portant sur l'élaboration du PLH en lien avec le PLUi et le SCoT, deux scénarios démographiques ont été étudiés :

- **Le premier : un scénario au fil de l'eau, avec une croissance démographique de +0,26%/ an** (croissance observée entre 2011 et 2016)
- **Le second** avec une croissance démographique qui réponde **aux objectifs SCoT, à savoir une croissance annuelle moyenne de +0,5%/an.**

Les besoins en logements induits par ces évolutions démographiques ont été présentés au Comité de pilotage :

Besoins par an en logements			
	Rappel 2011-2016	Scénario Au fil de l'eau	Scénario SCoT
Evolution population	+0,26%/an	+0 ,26%/an	+0,52%/an
Croissance de population	55	60	120
Evolution de la taille des ménages	165	175	85
Evolution de la vacance	5	5	0 ?
Evolution des résidences secondaires	135	135	95
TOTAL Besoins	360 logements par an	375 logements par an	300 logements par an

Il a également été question de définir un nombre de personnes par ménage. En 2021, on recensait 1,95 personne par ménage. Au regard des dynamiques à l'œuvre sur le territoire, il est estimé que le desserrement va accroître et se stabiliser à 1,85 personne par ménage sur le territoire. Plusieurs scénarios ont été étudiés, une stabilisation à 1,95, une augmentation en lien avec l'accueil d'actifs sur le territoire et une diminution en lien avec les tendances observées l'échelle nationale et locale.

En intégrant dans les calculs le nombre de personnes par ménage, les réponses en logements ont également été étudiées :

Besoins par an en logements			
	Rappel 2011-2016	Scénario Au fil de l'eau	Scénario SCoT
Evolution population	+0,26%/an	+0 ,26%/an	+0,52%/an
Renouvellement du parc de logements existants	50	50	50
Construction neuve de logements	310	325	250
TOTAL Réponses	360 logements par an	375 logements par an	300 logements par an

Entre mars 2020 et l'été 2021, les réflexions sur le projet démographique ont été ralenties voire mises en pause, en raison des élections municipales et de la gestion du COVID.

Un scénario a +0,6%/an a également été envisagé, et présenté à la DDTM le 16 septembre 2021. Ce scénario a finalement été retenu pour le Programme Local de l'Habitat de GTM.

Après échanges avec la DDTM, le PETR et les élus de GTM, le scénario retenu pour le PLUi est une évolution démographique à +0,5%/an au global sur la temporalité du PLUi, assurant ainsi une compatibilité avec les documents de rang supérieur. Ce scénario a été présenté en Comité de Pilotage le 17 décembre 2021.

En parallèle, plusieurs scénarios de répartition spatiale des nouveaux habitants et de la production de logements ont été étudiés :

- Scénario 1 : Accent sur les polarités, en particularité l'agglomération granvillaise
- Scénario 2 : Même effort de production dans chaque type de commune
- Scénario 3 : Accent sur les pôles principaux et pôles de services

Dans un souci de compatibilité avec le SCoT (document de rang supérieur), une répartition en fonction des polarités et de l'armature territoriale a été retenue.

La déclinaison du SCoT 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 2028
- Le Plan Local d'urbanisme intercommunal (PLUi) et sa stratégie se définissent une période de 10 à 15 ans, la temporalité n'étant pas fixé précisément par le code de l'urbanisme.

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

Le PLH 2022 et 2028 repose sur une croissance démographique légèrement supérieur 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 2022-2028, 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 2028 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 2028, la croissance appliquée est de +0,6%/an, permettant d'atteindre 46 475 habitants en 2028. 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.

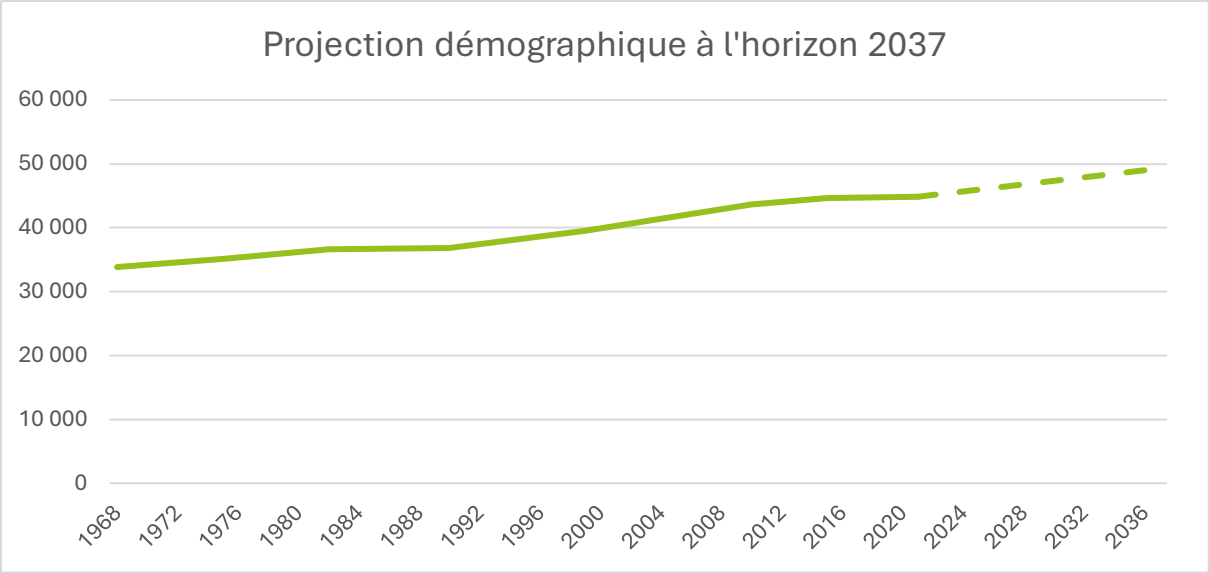


Tableau comparé des croissances démographiques

Croissance démographique	Année	Nombre d'habitants	Croissance démographique	Année	Nombre d'habitants
+0,5%/an	2020	44569	+0,6%/an (Croissance PLH)	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 temporalité 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 logements

En résumé, les paramètres et les hypothèses retenus sont les suivants, à horizon 2037 :

- Taille moyenne des ménages : 1,85 personne par ménage ;
- Evolution des résidences secondaires : +80 en moyenne par an
- Evolution des logements vacants : -50 en moyenne par an

Evolution démographique annuelle : + 4500 habitants supplémentairesLes besoins en logements nécessaires (A) pour répondre aux hypothèses démographiques retenues sont les suivants :

- Le point d'équilibre, l'équivalent de 3 300 logements, comprenant :
    - 1 235 logements pour compenser l'effet du desserrement des ménages entre 2021 et 2037, au sein du parc actuel (B)
    - 1 280 logements nécessaires à la création des résidences secondaires, estimée à 80 par an sur 16 ans, soit une diminution de la production annuelle de résidences secondaires par rapport à la moyenne observée sur les cinquante dernières années. (C)
    - Une mobilisation des logements vacants, estimé à 800, soit une cinquantaine par an. (D)
- L'effet démographique (E), l'équivalent de 2 430 logements pour accueillir les 4 500 habitants entre 2020 et 2037.

Le besoin total est 4 145 logements (A+B-C+D+E).

v. La réponse aux besoins en logements

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

<u>Logements produits entre 2020 et 2025 (A)</u>

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, 267 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 27 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'engendre pas d'extension de l'urbanisation.

Au total, 15 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	Chataigneraie	0,58	5
7	Bréhal	Avenue Lydney	0,51	10
15	Cérences	Rue de l'Epinay	0,35	6
18	Cerences	Rue des Douves	0,47	5
26	Donville-les-Bains	Rue des Cerisiers	0,44	15
27	Donville-les-Bains	Rue Marcel Gayet	0,61	20
32	Folligny	Rue de Carrefour Bailly	0,58	7
34	Granville	Cour Celeste	0,33	12
35	Granville	Saint Gaud	0,35	14
36	Granville	Rue du Dr Ollivier	0,31	4
37	Granville	La Briqueterie	0,20	15
48	La Haye Pesnel	Rue du Château d'eau	0,47	10
57	St-Aubin	Route de la Mairie	0,44	4
61	Saint-Pair-sur-Mer	Le Carmel	1,98	40
67	Saint-Planchers	Rue des Ecoles	0,79	15
Total (C)				**182 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	6,6	20,4	25 à 30 log/ha	431
Pôles principaux	12,4	17,9	20 à 25 log/ha	404
Pôle services	11,8	13,3	20 log/ha	287
Bourgs	8,1	15,9	15 log/ha	204
Villages	13,2	17,4	15 log/ha	269
TOTAL GTM (C)	52,1	84,9		1 594 logements

Ainsi, il est estimé un potentiel de 1 594 logements en densification, sur des sites non couverts par une OAP sectorielle (D).

En comptabilisant l'ensemble des secteurs, couverts ou non pas une OAP sectorielle, 1 776 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	14
2	Anctoville-sur-Boscq	Mairie	0,85	8
4	Beauchamps	Centre Bourg	1,19	13
5	Bréhal	Chênée	12,07	130
6	Bréhal	Cap Suroit 2	1,69	30
9	Bréville-sur-Mer	Beaumonderie 2	1,89	25
10	Bréville-sur-Mer	Avenue de Jersey	1,56	15
11	Bricqueville-sur-Mer	La Prairerie 2	0,88	12
12	Bricqueville-sur-Mer	La Pinte 1	0,70	7
13	Bricqueville-sur-Mer	La Pinte 2	0,69	10
14	Carolles	Les Fontenelles	0,67	7
16	Cérences	Rue de la Mare du Parc	0,88	15
17	Cérences	Rue des Granges	0,97	18
21	Chanteloup	Mairie nord	0,69	6
22	Coudeville-sur-Mer	La Plesse	0,41	6
23	Coudeville-sur-Mer	L'Aumône	1,57	20

N°OAP	Commune	Secteur d'OAP	Superficie	Nombre de logements envisagés
24	Donville-les-Bains	Herberdière 4	1,83	40
25	Donville-les-Bains	Herberdière 5 et 6	6,42	180
30	Equilly	Rue de la Forge aux Balais	0,37	3
31	Folligny	Le jardin du Prieuré	0,74	7
40	Granville	La Clémentière	12,95	440
41	Granville	Rue du Vieux Moulin	0,49	20
42	Hocquigny	Mairie	0,47	5
43	Hudimesnil	Rue des Ecoles	0,98	12
44	Hudimesnil	Rue du Sacré Cœur	1,10	20
45	Jullouville	Hamel	0,76	10
46	La Haye-Pesnel	Rue de la Croix Barrée	1,32	25
47	La Haye-Pesnel	Avenue Ernest Corbin	1,23	22
49	La Lucerne d'Outremer	Télégraphe Chappe	0,65	8
50	La Lucerne d'Outremer	Rue de la Libération	0,82	8
51	La Mouche	Centre bourg	1,04	8
52	Le Lorreur	Rue de la Liberté	0,37	3
53	Le Mesnil-Aubert	Rue Pigeon Litan	0,94	6
54	Longueville	Rue de la Pierre Aigüe	2,58	60
55	Munneville-sur-Mer	Nord Mairie	0,72	8
56	Munneville-sur-Mer	Route des Chouaires	0,32	4
58	Saint-Jean-des-Champs	Rue Victor Hugo	3,62	70
60	Saint-Pair-sur-Mer	Vallon	4,20	80
62	Saint-Pair-sur-Mer	Terrain des moutons	0,57	15
64	Saint-Pierre-Langers	Route de l'Abbaye	1,93	25
65	Saint-Planchers	Rue des Aubépines	4,22	80
66	Saint-Planchers	Rue des Vertes Collines	0,33	6
68	Saint-Planchers	Rue des Pommiers	1,62	13
69	Saint-Planchers	Rue des Cerisiers	1,02	20
71	Saint Sauveur la Pommeraye	Le Repas	1,03	4
72	Yquelon	Rue de La Lande	1,64	40
73	Yquelon	Le Taillais	3,70	200
Total (E)				**1 778 logements**

Au total, au sein de 47 sites en extension couverts par une OAP, 1 778 logements sont envisagés (E).

Bilan des capacités offertes par le PLUi

Rappel des objectifs du PADD

Pour rappel, l'objectif est de conforter l'accueil démographique en accueil 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.

Bilan chiffré

	Type	Nombre de logements
Logements produits entre 2020 et 2025 (A)		1 474 logements
Changement de destination en zones A et N (B)		27 logements
Au sein de l'enveloppe urbaine	OAP sectorielles (C)	182 logements
	Densification au coup par coup (D)	1 594 logements
En extension de l'enveloppe urbaine	Au sein des 47 sites couverts par une OAP (E)	1 778 logements
	TOTAL	**5 055 logements**

Entre 2020 et 2025, 1 474 logements ont été créés, soit en moyenne 295 logements par an. De plus, le PLUi permet la réalisation de 3 581 logements, soit en moyenne 297 logements environ entre 2025 et 2037.

En moyenne, 295 logements environ ont été 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.

Bilan PLH

En parallèle de ces éléments, le bilan à mi-parcours du Programme local de l'habitat met en évidence :

- 885 logements neufs autorisés entre 2023 et 2024, soit 440 par an.
- 69% des logements en densification de l'enveloppe bâtie.
- Un taux de réalisation de 44% (objectif de 2 005 logements neufs).
- Une hausse de la population de +0,53%/an.

En conclusion, GTM constitue toujours une terre d'accueil pour de nouveaux habitants, la croissance démographique est positive et relativement soutenue par rapport au département de la Manche et des territoires voisins. Cette attractivité se traduit par la création de nouveaux logements.

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 BOSCQ	Villages	4	5	22	0	5	36
BEAUCHAMPS	Bourgs	9		13	0	2	24
BREHAL	Pôles principaux	133	10	160	2	152	457
BREVILLE SUR MER	Villages	34		40	0	24	98
BRICQUEVILLE SUR MER	Villages	68		29	0	7	104
CAROLLES	Bourgs	82		7	0	29	118
CERENCES	Pôles de services	23	11	33	1	33	101
CHAMPEAUX	Villages	28		0	0	3	31
CHANTELOUP	Villages	23		6	1	30	60
COUDEVILLE SUR MER	Villages	27		26	2	22	77
DONVILLE LES BAINS	Agglomération granvillaise	100	35	220	0	336	691
EQUILLY	Villages	7		3	1	0	10
FOLLIGNY	Bourgs	32	7	7	1	23	70
GRANVILLE	Agglomération granvillaise	262	45	460	1	216	983
HOCQUIGNY	Villages	6		5	1	1	13
HUDIMESNIL	Bourgs	11		32	3	13	59
JULLOUVILLE	Pôles de services	210		10	1,4	144	365
LA HAYE PESNEL	Pôles principaux	17	10	47	0,3	34	108
LA LUCERNE D'OUTREMER	Bourgs	29		16	1	24	70
LA MEURDRAQUIERE	Villages	5		0	0	1	6
LA MOUCHE	Villages	1		8	0	0	10
LE LOREUR	Villages	6		3	1	3	12
LE MESNIL AUBERT	Villages	12		6	0	3	21
LONGUEVILLE	Agglomération granvillaise	27,2		60,0	1,0	5,0	93
MUNEVILLE SUR MER	Villages	15		12	0	6	33
ST AUBIN DES PREAUX	Villages	15	4		0	34	54
ST JEAN DES CHAMPS	Pôles de services	54		70	3	42	169
ST PAIR SUR MER	Pôles principaux	254	40	95	1	134	524
ST PIERRE LANGERS	Villages	12		25	2	4	43
ST PLANCHERS	Bourgs	42	15	119	2	59	237
ST SAUVEUR LA POMMERAYE	Villages	7		4	0	2	13
YQUELON	Agglomération granvillaise	42		240	0	83	365
TOTAL		**1 594**	**182**	**1 778**	27	1 474	**5 055**

	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	431	80	980	2	640	2132	42,18%	**40,00%**
Pôles principaux	404	60	302	3	320	1089	21,54%	**25,00%**
Pôle services	287	11	113	6	219	635	12,57%	**15,00%**
Bourgs	204	22	194	7	150	578	11,43%	**10,00%**
Villages	269	9	189	9	145	621	12,29%	**10,00%**
TOTAL GTM	**1 594**	**182**	**1 778**	**27**	**1474**	**5 055**		

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

i. Rappel du cadre règlementaire

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 aérodromes 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 méthode 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 enter 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).

Débattu 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 enter 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** Préserver le patrimoine environnemental dans les espaces naturels protégés et leurs abords - 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 Identifier et protéger la biodiversité en milieu rural et urbain - 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.	Préserver le patrimoine environnemental dans les espaces naturels protégés et leurs abords - Délimitation des secteurs à urbaniser (AU) en dehors des espaces naturels identifiés et recensés Identifier et protéger la biodiversité en milieu rural et urbain & Limiter le morcellement des espaces naturels - 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), de l'ensemble des mares, des alignements d'arbres, des jardins et d'arbres remarquables isolés, au titre du

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 - 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.	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 sien 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. 5 unités paysagères identifiées par l'atlas des paysages : • **Coté Terre : Bocage de la Manche centrale ; les Gorges de la Haute-Sienne et du Thar** • **Coté Mer : la côte sableuse au nord de Granville, la Baie du Mont Saint Michel et les Iles Chausey.** 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.	**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 caractéristiques du littoral. - 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 - Classement en zone A des terres valorisées par l'agriculture, et rédaction de règles adaptées - Classement des boisements en zone N et identification au titre du L.113-1 comme espace boisé classé ou L.151-23 - Liste des essences locales en annexe du règlement écrit - Recensement des bâtiments pouvant changer de destination à vocation de logements au sien des zones A et N (et sous-secteurs). <u>Agir sur la protection des paysages littoraux</u> - Identification des secteurs déjà urbanisés (UhSDU), villages (Uhl, Ua, Ub, Up) et agglomérations (Ua, Up et Ub) en zone Urbaine, au sein desquels la densification est possible - Identification du patrimoine balnéaire pour les communes littorales telles que Granville, Saint-Pair-sur-Mer, Carolles. - Identification des espaces remarquables au titre de la loi littoral (Nerl et Nerm)

Les conclusions et enjeux issus du Diagnostic	Les orientations du PADD	La traduction réglementaire
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 et un cours d'élaboration, 33 monuments historiques, une architecture contemporaine remarquable, Une maison des illustres) 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,	<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.	- 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
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.		
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 Le PPR littoral prescrit en cours d'élaboration sur les communes de Granville (partie Sud uniquement), St Pair-sur-Mer, Jullouville et Carolles. 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	**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*.	<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, des 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

Les conclusions et enjeux issus du Diagnostic	Les orientations du PADD	La traduction réglementaire
- 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 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 Soulles 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	▪ 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. ▪ 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.	risques (remontée de nappe, submersion marine, inondation par débordement de cours d'eau) en dispositions générales du règlement écrit, applicable sur l'ensemble des secteurs concernés. <u>Protéger la ressource en eau par une gestion durable</u> - Recensement des haies, arbres isolés, 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 - Conditionnement d'ouverture à l'urbanisation en cas de capacité insuffisante ou de non-conformité de la STEP. - Report de périmètres de protection des captages d'eau

Les conclusions et enjeux issus du Diagnostic	Les orientations du PADD	La traduction réglementaire
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* 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	- 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…). - 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.	<u>Réduire la consommation énergétique et les émissions de gaz à effet de serre</u> - Réalisation d'une OAP thématique énergie - Mixité fonctionnelle encouragée par le règlement écrit notamment dans une optique de limiter les déplacements - Zone dédiée à la création d'un parc photovoltaïque à Granville

Les conclusions et enjeux issus du Diagnostic	Les orientations du PADD	La traduction réglementaire
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).		

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

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**	**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>	<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**

Les conclusions et enjeux issus du Diagnostic	Les orientations du PADD	La traduction réglementaire

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.
 	
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.
	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
	
	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.
		- 42,2% des logements produits l'équivalent de 2 132 logements dont 640 produits entre 2020 et l'arrêt du PLUi)
		- 34% 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 et plus de 100 logements par ha au Taillais, au regard de sa localisation stratégique.
		
		Pôles principaux
		
		- 21,5% des logements produits l'équivalent de 1 089 logements dont 320 produits entre 2020 et l'arrêt du PLUi)
		- 61% 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
		
		- 12,6% des logements produits l'équivalent de 635 logements dont 219 produits entre 2020 et l'arrêt du PLUi)

Les conclusions et enjeux issus du Diagnostic	Les orientations du PADD	La traduction réglementaire

	- 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.
	
	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.
		- 73% 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 :
		  - Cérences : 20 log/ha.
		  - Jullouville : 20 log/ha.
		  - Saint-Jean des Champs : 20 log/ha
		  - La Haye-Pesnel : 20 log/ha
		
		Bourgs
		- 11,4% des logements produits l'équivalent de 578 logements dont 150 produits entre 2020 et l'arrêt du PLUi)
		- 55% des logements potentiellement créés grâce au PLUi en densification de l'enveloppe urbaine.
		- Environ 70 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
		- 12,3% des logements produits l'équivalent de 621 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.

Les conclusions et enjeux issus du Diagnostic	Les orientations du PADD	La traduction réglementaire
	- 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. <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	- Environ 90 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. <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.

Les conclusions et enjeux issus du Diagnostic	Les orientations du PADD	La traduction réglementaire
	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.	- Application de la servitude de résidences principales pour les communes de Bréhal, Bricqueville-sur-Mer, Donville-les-Bains, et Saint-Pair-sur-Mer - Application de la servitude de mixité sociale sur les communes de Granville, 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.
	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>Répondre aux besoins de logements liés à l'augmentation de la population</u>
		- Production de 5 055 logements dont :
		  - 1 474 logements construits entre 2020 et 2025 (29%)
		  - 1 776 logements en densification (coup par coup + OAP sectorielles en zone U) (36%)
		  - 1 778 en extension de l'enveloppe urbaine (34%)
		  - 27 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 : 88 ha en extension de l'enveloppe urbaine
		- Mise en place de la servitude de résidences principales et de la servitude de mixité sociale

Les conclusions et enjeux issus du Diagnostic	Les orientations du PADD	La traduction réglementaire
Un prix au m² supérieur au département et des transactions immobilières plus nombreuses que sur le département (‰ logements). -	<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>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>Favoriser le réinvestissement du parc de logements existants</u> - Identification de 267 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au sein des zones agricoles et naturelles - Réalisation d'une OAP thématique climat – énergie qui définit des orientations en matière de bioclimatisme, de consommation d'énergie et d'installation de système de production d'énergie renouvelable <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

Les conclusions et enjeux issus du Diagnostic	Les orientations du PADD	La traduction réglementaire

	<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>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.
		- 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 et Le Taillais à Yquelon)
		- Rédaction d'un règlement écrit intégrant tous les modes d'habiter notamment saisonnier (en fonction des possibilités offertes par le code de l'urbanisme).
		
		<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)
		- OAP thématique climat-énergie favorisant la production d'énergie renouvelable

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 :
		  - 1 594 logements possibles en densification (non couvert par une OAP sectorielle)
		  - Application d'une OAP sectorielle pour les secteurs à enjeux en densification (182 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), Cérences (3).
 	
Absence des grandes entreprises au sud et à l'est du territoire de GTM.
 	
Activités présentielles majoritaires : 71,7% des établissements actifs. 71,7% des établissements actifs.
	Objectif 3.1 : Les zones d'activités : vers un aménagement plus sobre
	
	Conforter, optimiser, requalifier et améliorer les zones d'activités existantes
	
	- 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.
		Conforter, optimiser, requalifier et améliorer les zones d'activités existantes
		
		- 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
		  - Uzp : dédié au port de Granville
		- Rédaction adaptée de la section 1 dédiée aux destinations 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 la zone conchylicole de Bricqueville-sur-Mer

Les conclusions et enjeux issus du Diagnostic	Les orientations du PADD	La traduction réglementaire
Part en hausse depuis 2015 : +9,2 pts. **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°19 – Mont de Sienne - 0,87 ha) - 1AUzi à Cérences (OAP n°20 – la Butte aux loups – 2,4 ha) - 1AUzi à Saint-Jean-des-Champs (OAP n°59 – Le Mézeray– 3 ha) - 1AUzm à Bréhal (OAP n°5 – La Chênée– 4,2 ha) - 1AUzm à Saint-Planchers (OAP n°70 - le Theil – 22,5 ha) - 1AUzm à Saint-Pair-sur-Mer (OAP n°63 – Route du Croissant – 1,8 ha) - 1AUzm à Yquelon (OAP n° 74 – Rue des Cèdres) <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

Les conclusions et enjeux issus du Diagnostic	Les orientations du PADD	La traduction réglementaire
		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)- Création d'une zone Nenr sur le secteur de la friche de Mallouet, à Granville, dédiée à la création d'un parc photovoltaïque.

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.
		- Déclinaison du DAACL du SCoT :
		  - En dehors des localisations préférentielles de centralité, possibilités d'extension uniquement (en fonction de la surface de vente).
		  - Possibilité d'implanter un nouveau commerce dans les centralités
		  - En secteur d'implantation périphérique, définition d'un seuil minimal pour les nouvelles implantations (300m² minimum de surface de vente).

Les conclusions et enjeux issus du Diagnostic	Les orientations du PADD	La traduction réglementaire
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 5ème port en volume au niveau national,** - **Un port de commerce avec des exportations vers l'Angleterre, l'Ille et Vilaine, etc. (exportations principalement de granulats, de ferrailles, de plastiques de recyclage et de graviers).**	**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. - Prendre en compte les besoins en équipement des activités de pêche, essentiellement au départ du port de Granville.	**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.) - Mise en place d'un zonage dédié (Uzp) et d'un règlement adapté.
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	**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 ; - Classement des sièges d'exploitation en zone 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
	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. - 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…).
		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
		- Création d'une aire multimodale, au Taillais à Yquelon (OAP n°73)

Les conclusions et enjeux issus du Diagnostic	Les orientations du PADD	La traduction réglementaire
	- 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, 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 Cérences. - 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 (2 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) en prévision de la création d'un pôle d'échange multimodal - 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) - Mise en place du OAP sectorielle au Taillais à Yquelon prévoyant la création d'une aire multimodale - 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 (3 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 (44 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.
		Objectif 4.2 : Les équipements et services : vers une réponse structurée aux besoins identifiés
		
		- 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 au sein d'espace agricole ou naturel)
		- Distinction de 3 types de zones Ne, en fonction des possibilités :
		  - Ne1 : des nouvelles constructions et des extensions, mesurées sont permise
		  - Ne2 : Seules les extensions mesurées sont autorisées
		  - Ne3 : Aucune construction n'est permise, il s'agit là d'un affichage, afin d'identifier l'ensemble du secteur concerné par l'activité.
		- 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°8 : Bréhal - Vieux Pressoir (maison des associations, des adolescents…)
		  - n°29: Donville-les-Bains – Les trois Clochers,
		  - n°37 : Granville – La Briqueterie
		  - n°57 : Saint-Aubin-des-Préaux – Route de la Mairie
		  - n°71 : 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 réparti 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
- **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
  - 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 (hors secteur de la Clémentière)**
  - **1AUhClem : Zone à urbaniser immédiatement à vocation d'habitat à Granville, secteur de la Clémentière**
  - **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, qui elle-même peuvent être divisées en sous-secteurs :

- A : Zone agricole
- Acm : zone agricole dédiée aux cultures marines
- Aeq : activité équestre implantée en zone agricole :
  - Aeq1 : Secteur au sein duquel les nouvelles constructions et les extensions sont permises
  - Aeq2 : Secteur au sein duquel seules les extensions de constructions existantes sont permises
  - Aeq3 : Secteur au sein duquel aucune nouvelle construction n'est permise
- Ap : Zone agricole protégée
- Az : Activité économique implantée en zone agricole :
  - Az1 : Secteur au sein duquel les nouvelles constructions et les extensions sont permises
  - Az2 : Secteur au sein duquel seules les extensions de constructions existantes sont permises
  - Az3 : Secteur au sein duquel aucune nouvelle construction n'est permise

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 plusieurs types de zones :

- **N : zone** naturelle
- **Na : secteur naturel aéronautique :**

    - **Na3 : Secteur au sein duquel aucune nouvelle construction n'est permise**
- **Nc :** secteur **de carrière en zone naturelle**
- **Ne :** secteur **naturel réservé aux installations et constructions liés aux équipements publics d'intérêt général ou collectif ;**
    - **Ne1 : Secteur au** sein duquel les nouvelles constructions et les extensions sont permises
    - Ne2 : Secteur au sein duquel seules les extensions de constructions existantes sont permises
    - Ne3 : Secteur au **sein duquel aucune nouvelle construction n'est permise**
- **Nerl :** Espace **remarquable du littoral**
- **Nerm : Espace remarquable maritime**
- **Nenr :** secteur **dédié à la production d'énergie renouvelable**
- **Ng :** secteur **de golf :**
    - **Ng1 : Secteur au** sein duquel les nouvelles constructions et les extensions sont permises
    - Ng2 : Secteur au sein duquel seules les extensions de constructions existantes sont permises
    - Ng3 : Secteur au sein **duquel aucune nouvelle construction n'est permise**
- **Nm :** secteur **naturel maritime**
- **Np :** secteur **naturel protégé**
- **Npt :** secteur **naturel patrimonial**
- **Nt : secteur naturel dédié aux activités touristiques**
- Ntprl **: secteur naturel dédié aux activités touristiques (parc résidence de loisirs)**
- **Nz :** secteur **identifiant une activité économique en zone naturelle :**
    - **Nz2 : Secteur au sein duquel seules les extensions de constructions existantes sont permises**

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 autorisés 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). Enfin, il comprend également les linéaires commerciaux (L.151-16 du CU).

Ensuite, le plan n°2 permet d'afficher les risques naturels existants sur le territoire intercommunal (inondation, périmètre de PPRi et PPRL, périmètre AZI, risque d'éboulement de falaises, périmètre de protection de captage) 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 et Granville
- 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, Jullouville, 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 principale de la zone, analysée d'après les données de l'observatoire des activités économiques et commerciales :

- 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 ou en projet (PC ou PA accordés et CUb positifs)

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.

Secteur du Taillais à Yquelon

Le secteur du Taillais, identifié en zone Ux dédiée aux activités économiques a fait l'objet d'une évolution majeure. Ce secteur est désormais fléché pour :

- la production de logements sur la partie ouest,
- la création d'une aire multimodale sur le nord-ouest,
- la réalisation d'équipement sur la partie est, notamment le siège de l'intercommunalité Granville Terre et Mer.

Le bassin de rétention d'eau pluviales a été exclu de la zone urbaine ou à urbaniser et est désormais classer en zone naturelle dédiée aux équipements (non constructible).

Cette évolution permet d'apporter une réponse aux besoins en logements au sein de l'agglomération granvillaise, de proposer une aire multimodale et également répond à un besoin de siège communautaire, afin de rassembler tous les services dans un même lieu.

Extrait de zonage du PLU de Yquelon
dont la dernière procédure a été approuvée en mars 2021

Extrait : zonage approuvé

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.

Distinction des STECAL

Des STECAL étaient identifiés dans certains documents d'urbanisme locaux. Une actualisation et une harmonisation de l'ensemble des STECAL a été opérée.

Des sous-secteurs de STECAL ont été créés, en fonction des possibilités de constructions :

- Indice 1 : des nouvelles constructions et des extensions, mesurées sont permise
- Indice 2 : Seules les extensions mesurées sont autorisées
- Indice 3 : Aucune construction n'est permise, il s'agit là d'un affichage, afin d'identifier l'ensemble du secteur concerné par l'activité.

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 1er 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 et Granville.
- Ua2 : Ce sous-secteur comprend les centres-bourg des communes autres que Bréhal, Donville-les-Bains, Granville 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 en tant que ville centre.
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. • D'intégrer les prescriptions définies par le SCoT en matière d'activités économiques (DAACL du SCoT)

	• 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 règlementée par un plan des densité) • D'adapter la hauteur maximale : plus importante en sous-secteur Ua1 (15 m au faitage, 10 m à l'acrotère) qu'en sous-secteur Ua2 et Uaz (10m au faitage, 7 m à l'acrotère). (hors Granville réglementée par un plan des hauteurs) • 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 et à garantir la présence de végétal en zone urbaine.. • De définir des normes de stationnement privé tout en prenant en considération l'offre publique pour le logement.

Ua1 – rue Couraye
Granville

Ua2 – La Haye-Pesnel

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.

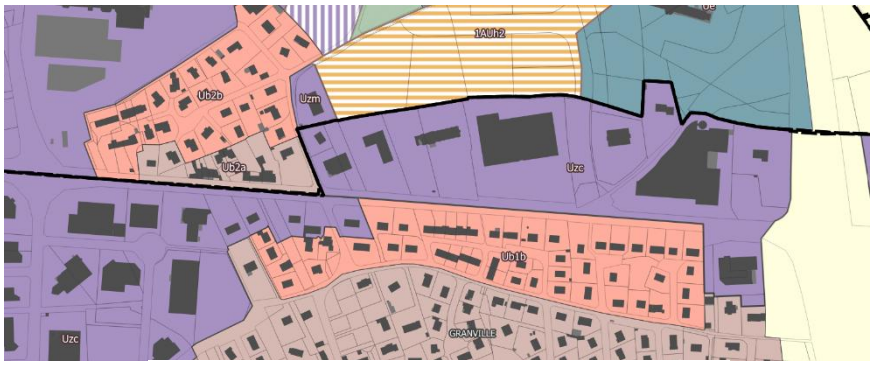
- **Ub** : Secteur résidentiel
  - **Ub1** : Bréhal, **Donville-les**-Bains, Granville et Saint-Pair-sur-Mer
    - **Ub1a** : secteur résidentiel où les activités commerciales sont autorisées
    - **Ub1b** : secteur résidentiel où les activités commerciales sont interdites
  - **Ub2** : les autres communes de GTM : Anctoville-sur-Boscq, Beauchamps, Bréville-sur-Mer, Bricqueville-sur-Mer, Carolles, Cérences, Champeaux, Chanteloup, Coudeville-sur-Mer, Equilly, Folligny, Hocquigny, Hudimesnil, Jullouville, 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

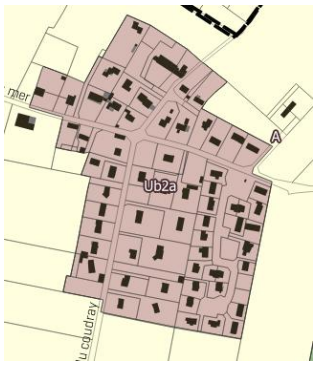
Destination des constructions	• Des constructions à vocation dominante d'habitat / logements **Ub1b et Ub2b :** • Une pression foncière pour des changements de vocation du bâti existant
Ambiance et densité	• Des densités inférieures aux centralités • Un végétal bien présent, tant sur l'emprise publique 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 : • D'intégrer les prescriptions du SCoT en matière d'activités économiques (DAACL du SCoT) : seules les extensions d'une construction existante sont permises en dehors des localisations préférentielles. • 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

Ue – Saint-Jean-des-Champs

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 gendarmerie de la Haye Pesnel, qui accueille des logements de fonction.

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

Uel – La Haye-Pesnel

Définition et présentation

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 • Règlementer l'installation des constructions à vocation d'équipements • Adapter la règlementation 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 deux sous-secteurs, utilisés pour les hameaux situés en communes littorales. Cette distinction permet de traduire le SCoT et de décliner la loi littoral à l'échelle locale.

Uh : hameaux habités au sein de zone agricole ou naturelle

- UhSDU : dédiés aux hameaux constitués et densifiables au sein des espaces agricoles ou naturels des communes littorales, identifiés par le Schéma de cohérence territoriale comme secteurs déjà urbanisés (SDU) au titre de la loi littoral.
- UhI : dédiés aux hameaux constitués et densifiables au sein des espaces agricoles ou naturels des communes littorales, identifiés par le Schéma de cohérence territoriale comme villages.

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 parcelle 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	• Traduire la loi Littoral et les dispositions du SCoT. • 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 : • De n'autoriser que les sous-destinations permises par la loi littoral au sein des SDU en leur créant un sous-secteur dédié (UhSDU). • 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 des la surface de l'unité foncière. • De définir une hauteur maximale de 9 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.

Le Mesnils-Oray Folligny

Uhl : La rivière à Coudeville-sur-Mer

UhSDU : Bouillon à Coudeville-sur-Mer

La zone Uf et la zone Ul

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 Ul (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.

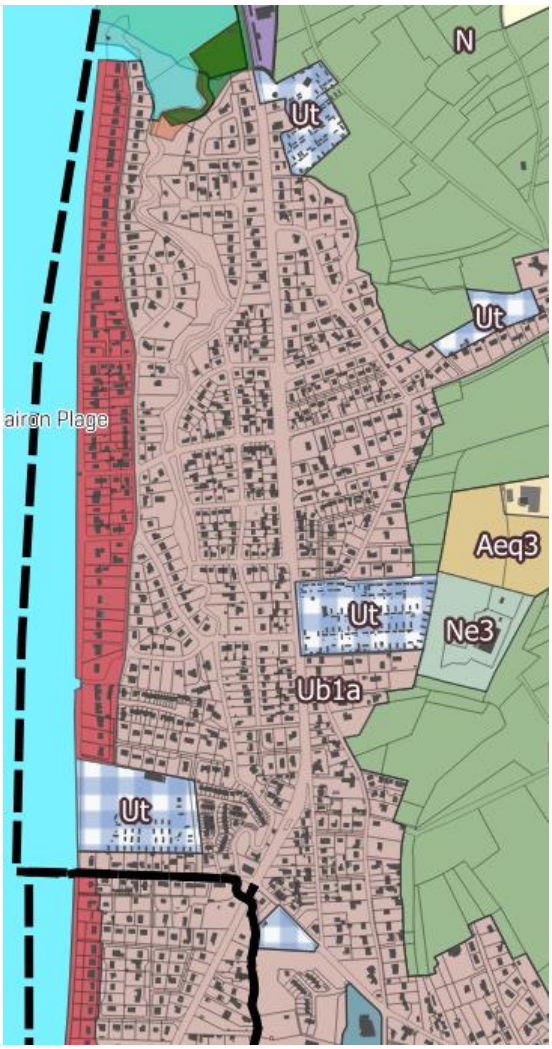
Définition et présentation

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	• Appliquer les orientations du SCoT (DAACL) en matière d'activités commerciales pour maintenir les équilibres • 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 règlementer l'emprise au sol en fonction des zones. En Ul, 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



Kairon - Saint-Pair-sur-Mer

La zone Uj

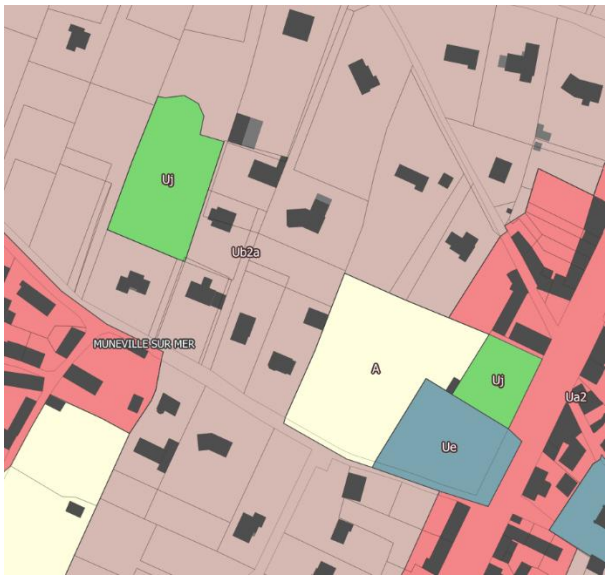
La zone Uj correspond à des jardins au sein de la zone urbaine. Ces jardins, pour des raisons de prise en compte de risques naturels, des corridors de biodiversité, des éléments de la trame verte et bleue, ne peuvent accueillir de nouvelles constructions, hormis des annexes tels que des abris de jardin.

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'un 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 élevé, 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 règlementaire de la zone Ua (implantation des construction, 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 implantées en zone urbaine.

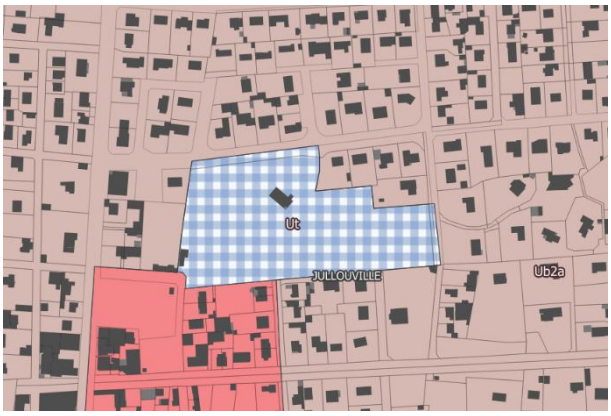
Définition et présentation

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 hébergement 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 construction (3 m par rapport à la voie, il est précisé qu'aucune marge de recul n'est imposé 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



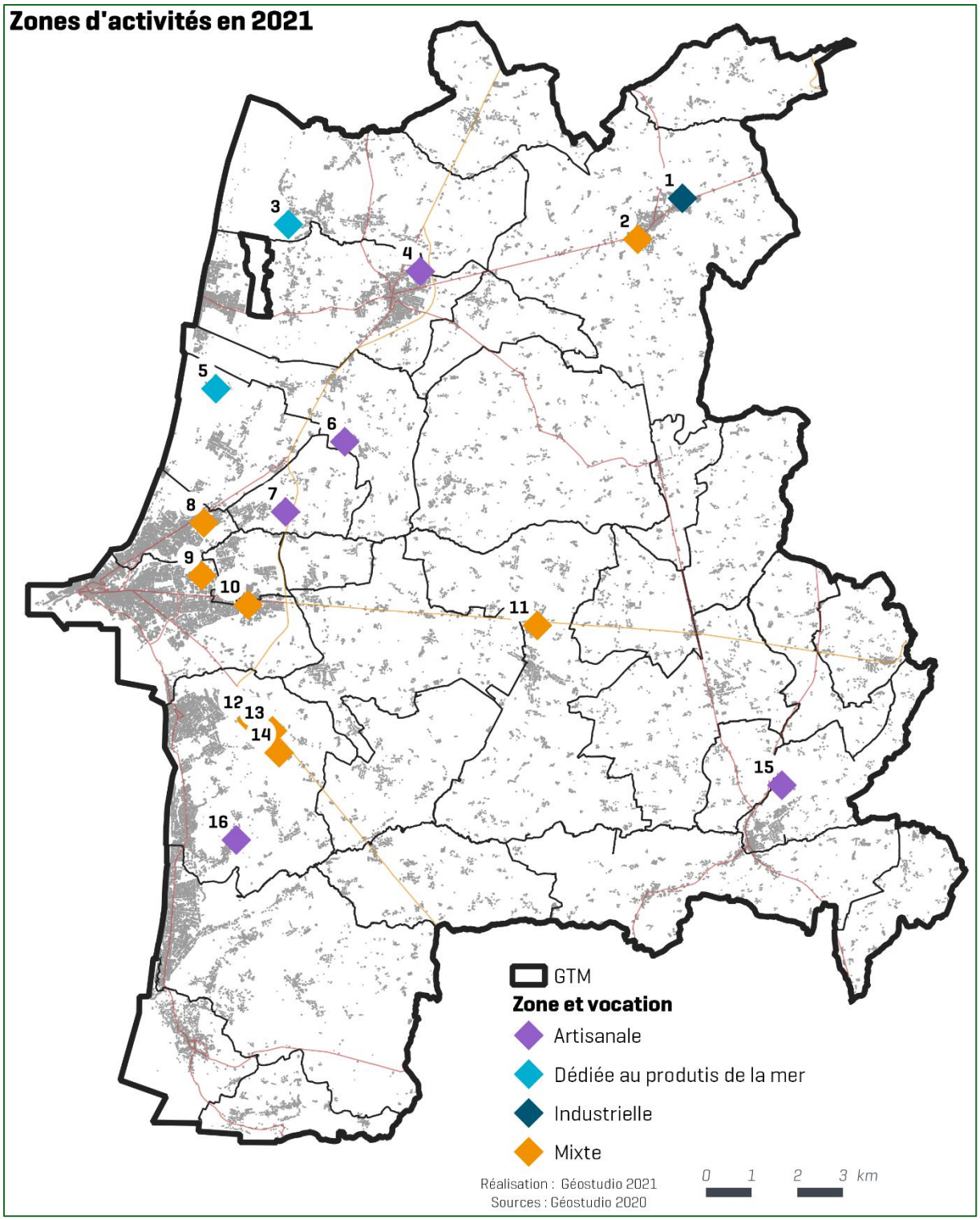
Jullouville

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
Uzp : secteur dédié au port de Granville

Les sous-secteurs ont été définis en fonction des activités économiques implantées et de la stratégie économique à l'échelle de GTM.



Extrait du diagnostic territorial du PLUi

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

Définition et présentation

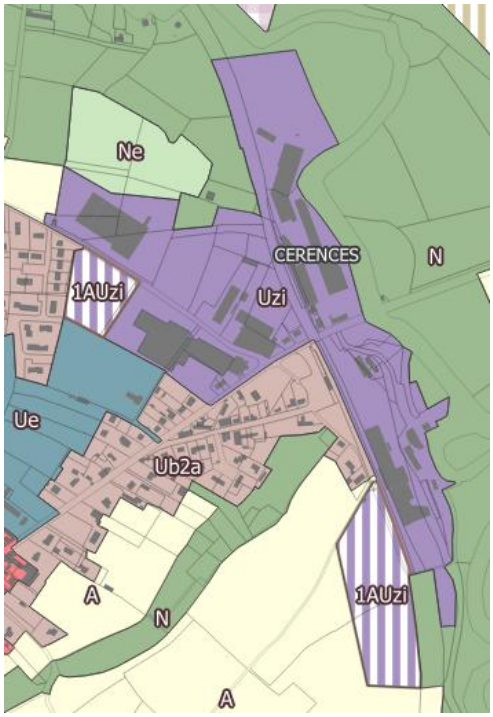
Destination des constructions	**Uza :** • Des constructions à vocation artisanale (industrie selon le code de l'urbanisme) **Uzc :** • Des constructions à vocation commerciale (industrie selon le code de l'urbanisme) **Uzi :** • Des constructions à vocation artisanale ou industrielle **Uzm :** • Des constructions à vocation mixte : commerciale, artisanale. **Uzp :** • Des constructions à vocation mixte
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 • D'accompagner le projet du secteur du port porté par le Département • 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 Cérences

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, l'emplacement et l'usage actuel 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 classées en AU par les documents d'urbanisme communaux ont notamment 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 (impact sur l'activité agricole, lien avec les espaces déjà urbanisés, ...). 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 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
- **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 (hors secteur de la Clémentière)**
        - **1AUhClem : Zone à urbaniser immédiatement à vocation d'habitat à Granville, secteur de la Clémentière**
        - **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 (hors secteur de la Clémentière)**
  - **1AUhClem : Zone à urbaniser immédiatement à vocation d'habitat à Granville, secteur de la Clémentière**
  - **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 • Prendre en compte la spécificité du secteur de la Clémentière à Granville et les conditions particulières d'urbanisation définies dans le cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CPAUPE) dans le cadre de la mise en œuvre de la ZAC (zone d'aménagement concerté) • 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 différencier trois sous-secteurs, permettant d'adapter les règles aux caractéristiques environnantes et des projets à l'étude. • 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 .

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 • Permettre l'implantation de services dédiés aux entreprises et aux salariés (de type offre de restauration, commerces), pour les zones AUzm (mixte)
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. • D''autoriser les sous-destinations artisanat et commerce de détail, restauration au sein des secteurs AUzm, en plus des sous-destinations permettant l'accueil de nouvelles activités économiques. • 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 :

- A : Zone agricole
- Acm : zone agricole dédiée aux cultures marines
- Aeq : activité équestre implantée en zone agricole :
  - Aeq1 : Secteur au sein duquel les nouvelles constructions et les extensions sont permises
  - Aeq2 : Secteur au sein duquel seules les extensions de constructions existantes sont permises
  - Aeq3 : Secteur au sein duquel aucune nouvelle construction n'est permise
- Ap : Zone agricole protégée
- Az : Activité économique implantée en zone agricole :
  - Az1 : Secteur au sein duquel les nouvelles constructions et les extensions sont permises
  - Az2 : Secteur au sein duquel seules les extensions de constructions existantes sont permises
  - Az3 : Secteur au sein duquel aucune nouvelle construction n'est permise

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.)

Souhaits pour la zone	**A :** • Permettre l'extension et la construction de bâtiments agricoles • Permettre la diversification de l'activité agricole • 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 mesuré des centres équestres **Ap :** • Préserver le caractère protégé de la zone, pour ses richesses paysagères, tout en permettant l'évolution mesurer des constructions existantes **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). La diversification de l'activité agricole, lorsqu'il s'agit d'une activité accessoire, s'inscrit dans le cadre de la sous-destination exploitation agricole.
	  • **Acm** : La destination et sous-destination autorisée sous condition (exploitation agricole et 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
	  • Aeq1 : Autoriser nouvelles constructions et extensions, dans la limite de 250 m² l'emprise au sol supplémentaire (mesuré à la date d'approbation du PLUi) et à condition d'être liée à une activité équestre.
	  • Aeq2 : Autoriser uniquement des extensions de bâtiments existants, dans la limite de 30% de l'emprise au sol supplémentaire (mesuré à la date d'approbation du PLUi), réalisé en une ou plusieurs extensions et à condition d'être liée à une activité équestre.
	  • Aeq3 : aucune nouvelle construction ni extension.
	  • **Ap** : Seules les annexes et les extensions sont autorisées, dans des proportions moindres que la zone A.
	  • **Az** : Sans condition l'exploitation agricole et avec condition de surface, le logement, l'artisanat et commerce de détail, activité de services avec accueil d'une clientèle, locaux techniques, industrie et bureau.
	  • Az1 : Des nouvelles constructions et des extensions sont permises, dans la limite totale et maximale de 150 m² l'emprise au sol supplémentaire (mesuré à la date d'approbation du PLUi).
	  • Az2 : Uniquement extension d'une construction existante, sans changement de destination, sans dépasser 100 m² d'emprise au sol supplémentaire (mesuré à la date d'approbation du PLUi), réalisé en une ou plusieurs extensions.
	• 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).

	• 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 règlementation 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 :**
  - **Na3 : Secteur au sein duquel aucune nouvelle construction n'est permise**
- **Nc :** secteur **de carrière en zone naturelle**
- **Ne :** secteur **naturel réservé aux installations et constructions liés aux équipements publics d'intérêt général ou collectif ;**
  - **Ne1 : Secteur au** sein duquel les nouvelles constructions et les extensions sont permises
  - Ne2 : Secteur au sein duquel seules les extensions de constructions existantes sont permises
  - Ne3 : Secteur au **sein duquel aucune nouvelle construction n'est permise**
- **Nerl :** Espace **remarquable du littoral**
- **Nerm : Espace remarquable maritime**
- **Nenr :** secteur **dédié à la production d'énergie renouvelable**
- **Ng :** secteur **de golf :**
  - **Ng1 : Secteur au** sein duquel les nouvelles constructions et les extensions sont permises
  - Ng2 : Secteur au sein duquel seules les extensions de constructions existantes sont permises
  - Ng3 : Secteur au sein **duquel aucune nouvelle construction n'est permise**
- **Nm :** secteur **naturel maritime**
- **Np :** secteur **naturel protégé**
- **Npt :** secteur **naturel patrimonial**
- **Nt : secteur naturel dédié aux activités touristiques**
- Ntprl **: secteur naturel dédié aux activités touristiques (parc résidence de loisirs)**
- **Nz :** secteur **identifiant une activité économique en zone naturelle :**

- **Nz2 : Secteur au sein duquel seules les extensions de constructions existantes sont permises**

De manière générale, les règles sont définies en fonction des sous-secteurs ou de la destination de la construction.
Enfin, en zone Np, seules les annexées et les extensions des constructions existantes sont autorisées, dans de moindres proportions qu'en zone N.

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, espace proche du rivage) et d'intégrer les dérogations permises par la loi littoral • 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 règlementation 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

Na3 : secteur naturel aéronautique - Secteur au sein duquel aucune nouvelle construction n'est permise

Souhaits pour la zone	• Préserver le cadre naturel du secteur • Encadrer le développement
Dispositifs réglementaires Spécifiques au sous-secteur Na Projet PLUi	Le projet de PLUi prévoit : • D'interdire toute nouvelle construction ou extension sur le secteur.

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. • Modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers
Dispositifs réglementaires Spécifiques au sous-secteur Ne Projet PLUi	Le projet de PLUi prévoit : • De proposer trois types de zones Ne : secteur naturel réservé aux installations et constructions liés aux équipements publics d'intérêt général ou collectif : ○ **Ne1 : Secteur au** sein duquel les nouvelles constructions et les extensions sont permises => Des nouvelles constructions et des extensions sont permises, dans la limite totale et maximale de 150 m² l'emprise au sol

	supplémentaire (mesuré à la date d'approbation du PLUi). ○ Ne2 : Secteur au sein duquel seules les extensions de constructions existantes sont permises => Extension d'une construction existante, sous réserve de ne pas dépasser 100 m² d'emprise au sol supplémentaire (mesuré à la date d'approbation du PLUi), réalisé en une ou plusieurs extensions. ○ Ne3 : Secteur au **sein duquel aucune nouvelle construction n'est permise** • 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) • D'encadrer les hauteurs (maximum 6 m au faîtage) • De définir des normes de stationnement.

La zone Nenr

Nenr : secteur dédié à la production d'énergie renouvelable

Souhaits pour la zone	• Permettre le développement de système de production d'énergie renouvelable, notamment des panneaux photovoltaïques.
Dispositifs réglementaires spécifiques aux sous-secteurs Nerl et Nerm	Le PLUi prévoit : • De n'autoriser que les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées sous condition d'être uniquement des installations concourant à la production d'énergie. • Dé définir des règles permettant l'implantation de dispositifs de production d'énergie, notamment en matière d'implantation et de hauteur.

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 PLUi prévoit : • De n'autoriser que les aménagement, installations et travaux et occupations permis par la loi Littoral, au titre de l'article L.121-24 du CU et du décret d'application.

La zone Ng

Ng : secteur de golf

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 PLUi prévoit : • Distinguer trois sous-secteurs : ○ Ng1 : Secteur au sein duquel les nouvelles constructions et les extensions sont permises : ce sous-secteur est règlementé, en revanche aucune zone n'est délimitée au plan de zonage. ○ Ng2 : Secteur au sein duquel seules les extensions de constructions existantes sont permises : Extension d'une construction existante, sans changement de destination, extension limitée à 30% de l'emprise au sol actuelle, en dehors de la bande littorale des 100 m. ○ Ng3 : Secteur au sein duquel aucune nouvelle construction n'est permise • De n'autoriser que les destinations nécessaires et liés à la gestion du golf. • 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 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 PLUi prévoit : • De n'autoriser que les extensions et annexes mesurées des logements 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 (en fonction de la surface de la construction) et annexes (surface et distance définies pour les communes littorales et non littorales). • 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 PLUi prévoit : • De n'autoriser que les extensions et annexes mesurées des logements 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 (en fonction de la surface de la construction) et annexes (surface et distance définies pour les communes littorales et non littorales). • 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 aux sous-secteurs Nt et Ntprl Projet PLUi	Le 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 : Activité économique implantée en zone agricole :
  - Nz2 : Secteur au sein duquel seules les extensions de constructions existantes sont permises

Souhaits pour la zone	• Encadrer le développement des activités économiques en zone Naturelle
Dispositifs réglementaires Spécifiques au sous-secteur Nz Projet PLUi	Le 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 : • Nz2 : Uniquement extension d'une construction existante, sans changement de destination, sans dépasser 100 m² d'emprise au sol supplémentaire (mesuré à la date d'approbation du PLUi), réalisé en une ou plusieurs extensions. • De définir des règles d'implantation des constructions autorisées (5 m de la voie et H/2 avec 5 minimum en limites séparatives) • 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 suivant sont identifiés dans le PLUi de Granville Terre et Mer comme des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées, au sens de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme : :

- Zone Acm
- Zone Aeq1
- Zone Aeq2
- Zone Az1
- Zone Az2
- Zone Ne1
- Zone Ne2
- Zone Ng2
- Zone Nt
- Zone Ntprl
- Zone Nz2

59 STECAL ont été identifiés sur le règlement graphique :

Zone	Vocation	Nombre	Superficie globale (ha)
Acm	Activités maritimes	1	4,3 ha
Aeq1	Centre-équestre	3	0,4 ha
Aeq2	Centre-équestre	4	1,9 ha
Az1	Activité économique en zone agricole	6	1,9 ha
Az2	Activité économique en zone agricole	7	5,2 ha
Ne1	Equipements	4	1 ha
Ne2	Equipements	8	8,2 ha
Ng2	Activité de golf	1	0,3 ha
Nt	Camping	21	83,6 ha
Ntprl	Camping	2	20,6 ha
Nz2	Activité économique en zone naturelle	2	0,5 ha
	TOTAL	59	127,9 ha

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

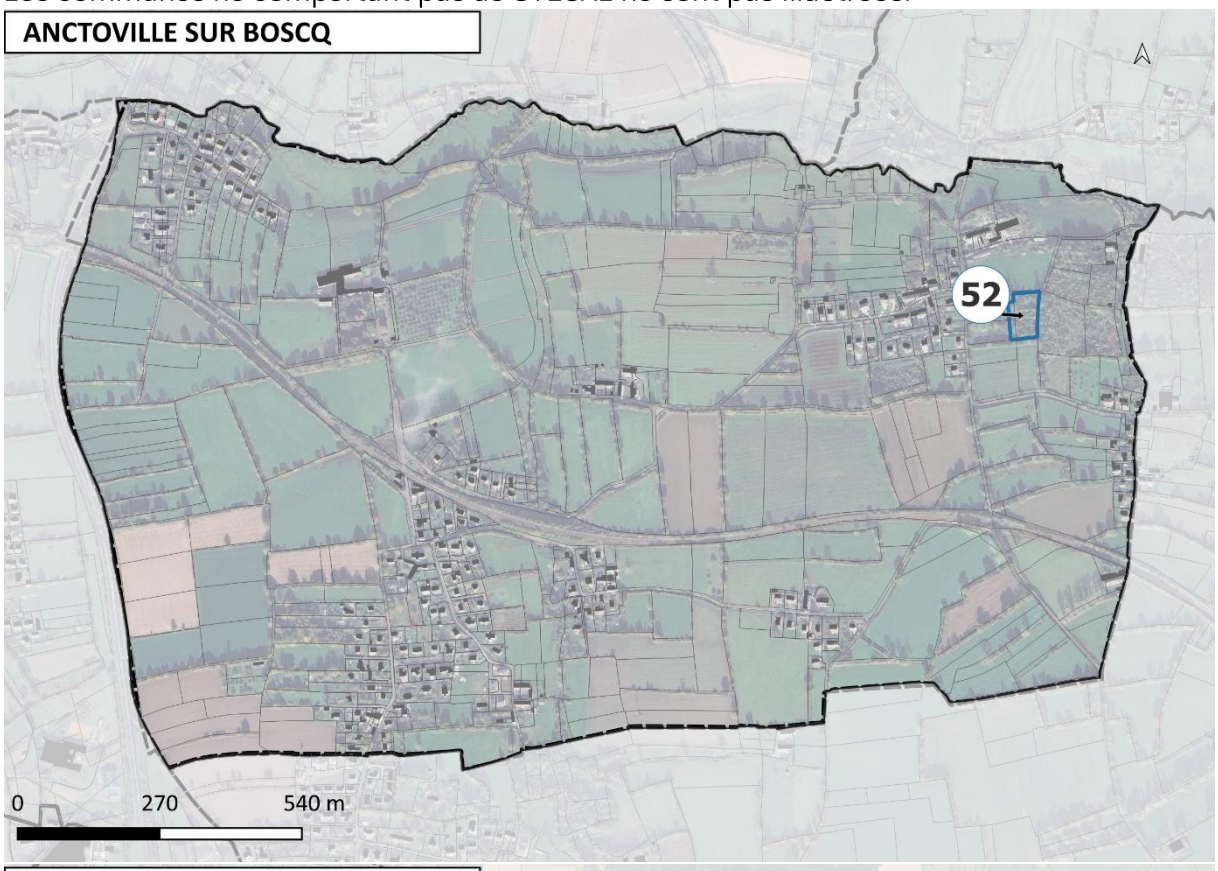
Liste des STECAL

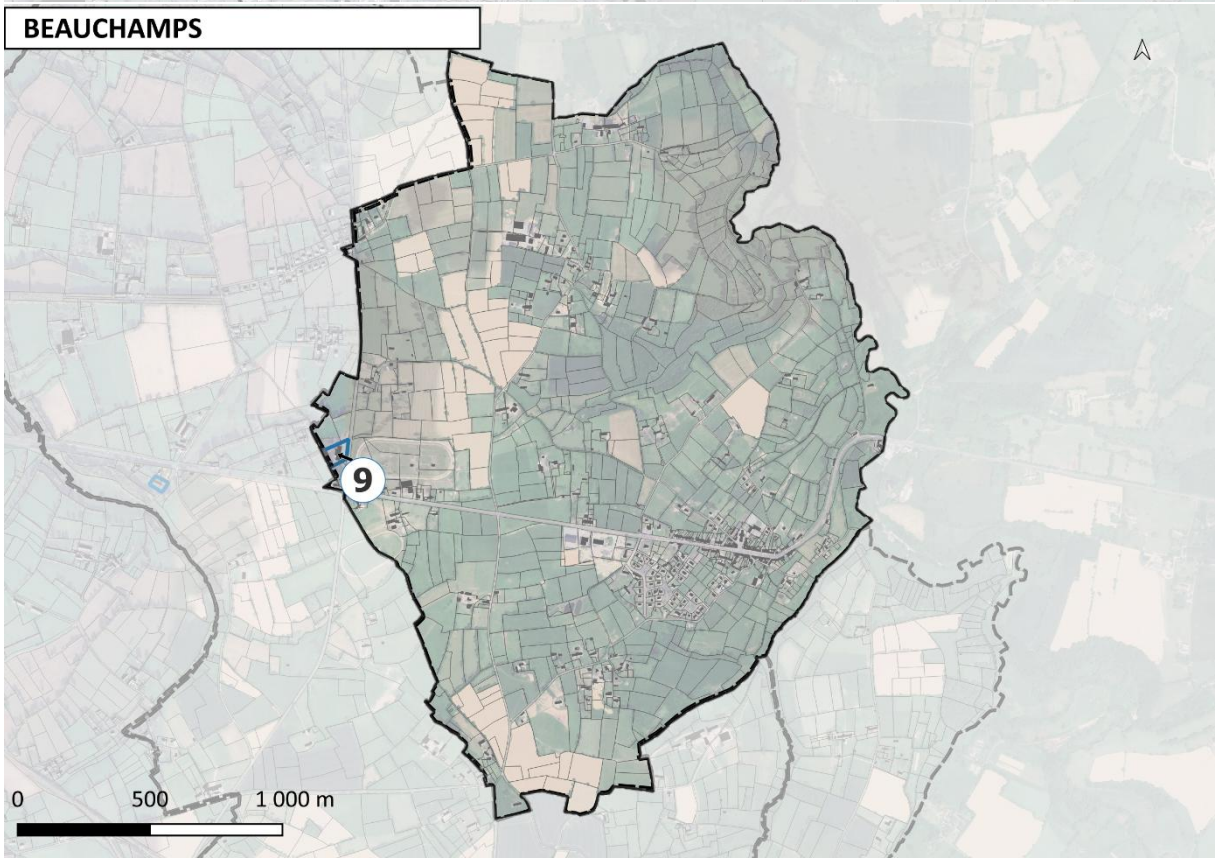
N°	STECAL	Commune	Vocation	Surface ha
1	Acm	BRICQUEVILLE SUR MER	Cultures marines	4,3
2	Aeq1	YQUELON	Centre equestre	0,1
3	Aeq1	LONGUEVILLE	Centre equestre	0,2
4	Aeq1	LA LUCERNE D'OUTREMER	Centre equestre	0,1
5	Aeq2	SAINT PAIR SUR MER	Centre equestre	0,1
6	Aeq2	SAINT PAIR SUR MER	Centre equestre	0,6
7	Aeq2	BREVILLE SUR MER	Centre equestre	0,6
8	Aeq2	BREVILLE SUR MER	Centre equestre	0,6
9	Az1	BEAUCHAMPS	Activité économique en zone agricole	0,6
10	Az1	LA MEURDRAQUIERE	Activité économique en zone agricole	0,3
11	Az1	YQUELON	Activité économique en zone agricole	0,5
12	Az1	SAINT PIERRE LANGERS	Activité économique en zone agricole	0,1
13	Az1	CERENCES	Activité économique en zone agricole	0,3
14	Az1	CERENCES	Activité économique en zone agricole	0,1
15	Az2	LA HAYE PESNEL	Activité économique en zone agricole	0,8
16	Az2	LA LUCERNE D'OUTREMER	Activité économique en zone agricole	1,3
17	Az2	SAINT PAIR SUR MER	Activité économique en zone agricole	0,4
18	Az2	LA MEURDRAQUIERE	Activité économique en zone agricole	0,2
19	Az2	EQUILLY	Activité économique en zone agricole	0,2
20	Az2	LA LUCERNE D'OUTREMER	Activité économique en zone agricole	0,4
21	Az2	SAINT JEAN DES CHAMPS & SAINT PLANCHERS	Activité économique en zone agricole	1,9
22	Ne1	SAINT PAIR SUR MER	Equipements	0,2
23	Ne1	SAINT PLANCHERS	Equipements	0,1
24	Ne1	BREVILLE SUR MER	Equipements	0,4
25	Ne1	LE MESNIL AUBERT	Equipements	0,3

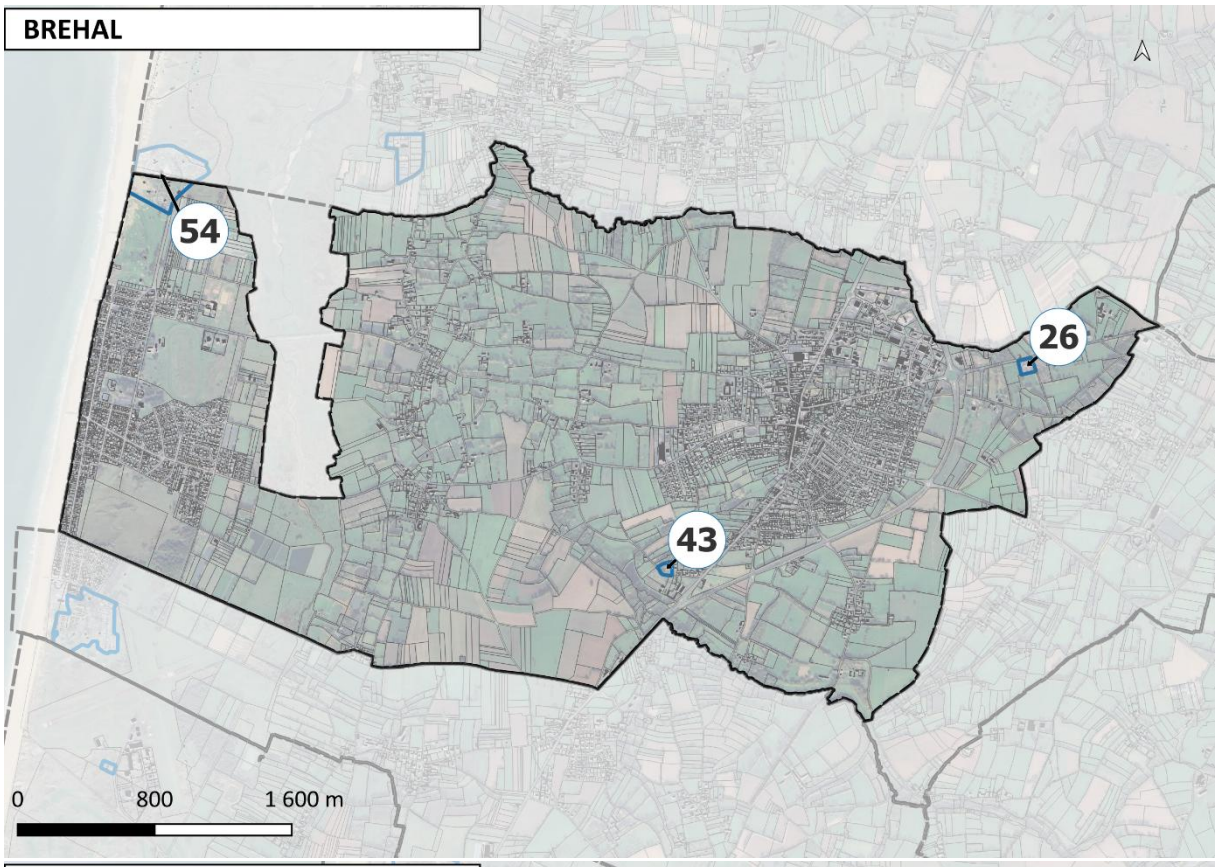
N°	STECAL	Commune	Vocation	Surface ha
26	Ne2	BREHAL	Equipements	0,7
27	Ne2	DONVILLE LES BAINS	Equipements	0,2
28	Ne2	GRANVILLE	Equipements	1
29	Ne2	JULLOUVILLE	Equipements	0,2
30	Ne2	CAROLLESJULLOUVILLE	Equipements	0,1
31	Ne2	GRANVILLE	Equipements	2
32	Ne2	GRANVILLE	Equipements	2,9
33	Ne2	GRANVILLE	Equipements	1,1
34	Ng2	BREVILLE SUR MER	Golf	0,3
35	Nt	JULLOUVILLE	Camping	1,9
36	Nt	JULLOUVILLE	Camping	1
37	Nt	JULLOUVILLE	Camping	1,2
38	Nt	JULLOUVILLE	Camping	5,7
39	Nt	GRANVILLE	Camping	2,5
40	Nt	SAINT PAIR SUR MER	Camping	2,9
41	Nt	SAINT PAIR SUR MER	Camping	1,5
42	Nt	SAINT PAIR SUR MER	Camping	1,9
43	Nt	BREHAL	Camping	0,5
44	Nt	COUDEVILLE SUR MER	Camping	10,1
45	Nt	LA LUCERNE D'OUTREMER	Camping	3,5
46	Nt	CERENCES	Camping	5,5
47	Nt	SAINT PAIR SUR MER	Camping	1,1
48	Nt	LONGUEVILLE	Camping	9,6
49	Nt	SAINT PAIR SUR MER	Camping	2,9
50	Nt	SAINT JEAN DES CHAMPS	Camping	1
51	Nt	SAINT PAIR SUR MER	Camping	12,1
52	Nt	ANCTOVILLE SUR BOSCQ	Camping	0,5
53	Nt	DONVILLE LES BAINS	Camping	4,6
54	Nt	BREHAL & BRICQUEVILLE SUR MER	Camping	11,4
55	Nt	BREVILLE SUR MER & DONVILLE LES BAINS	Camping	2,2
56	Ntprl	HUDIMESNIL	Camping	13,8
57	Ntprl	SAINT AUBIN DES PREAUX	Camping	6,8
58	Nz2	SAINT PIERRE LANGERS	Activité économique en zone naturelle	0,1
59	Nz2	LA LUCERNE D'OUTREMER	Activité économique en zone naturelle	0,4
60	Nenr	GRANVILLE	Energie renouvelable	

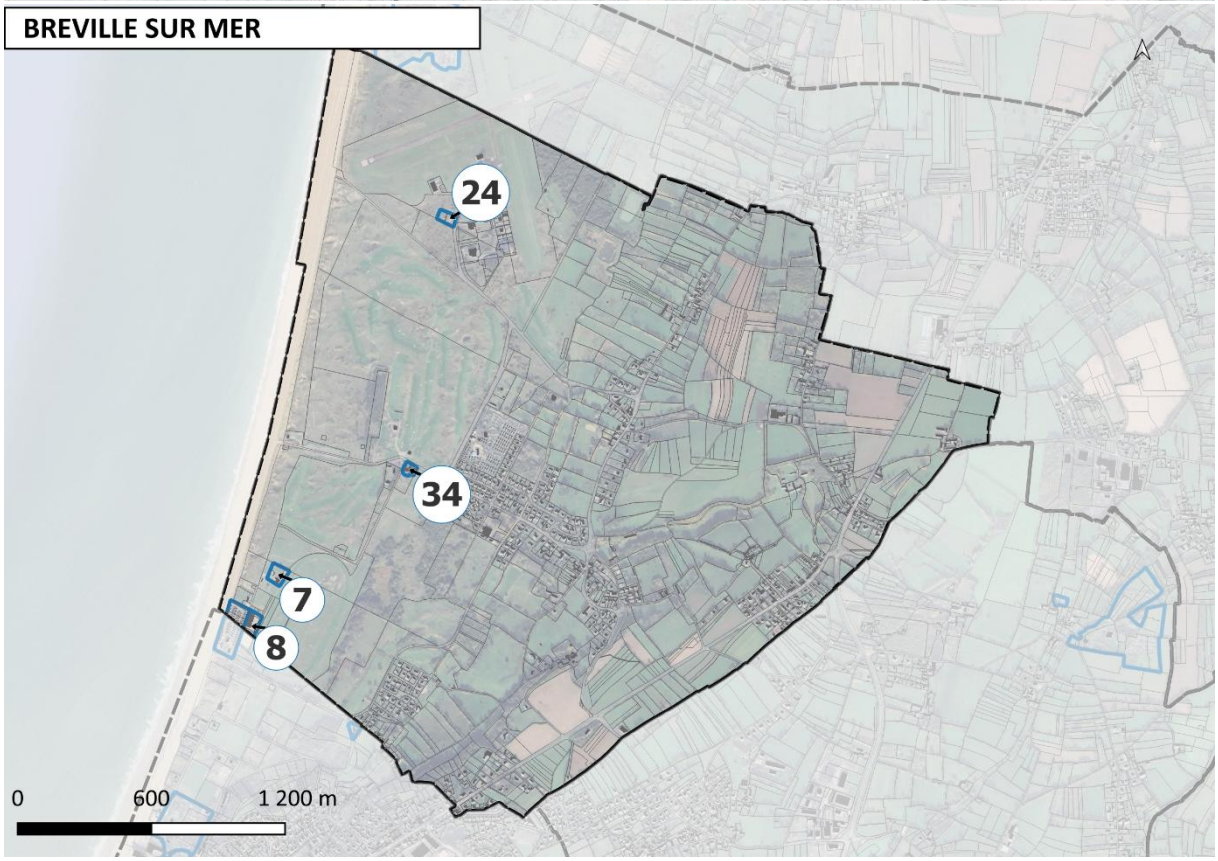
Localisation par commune

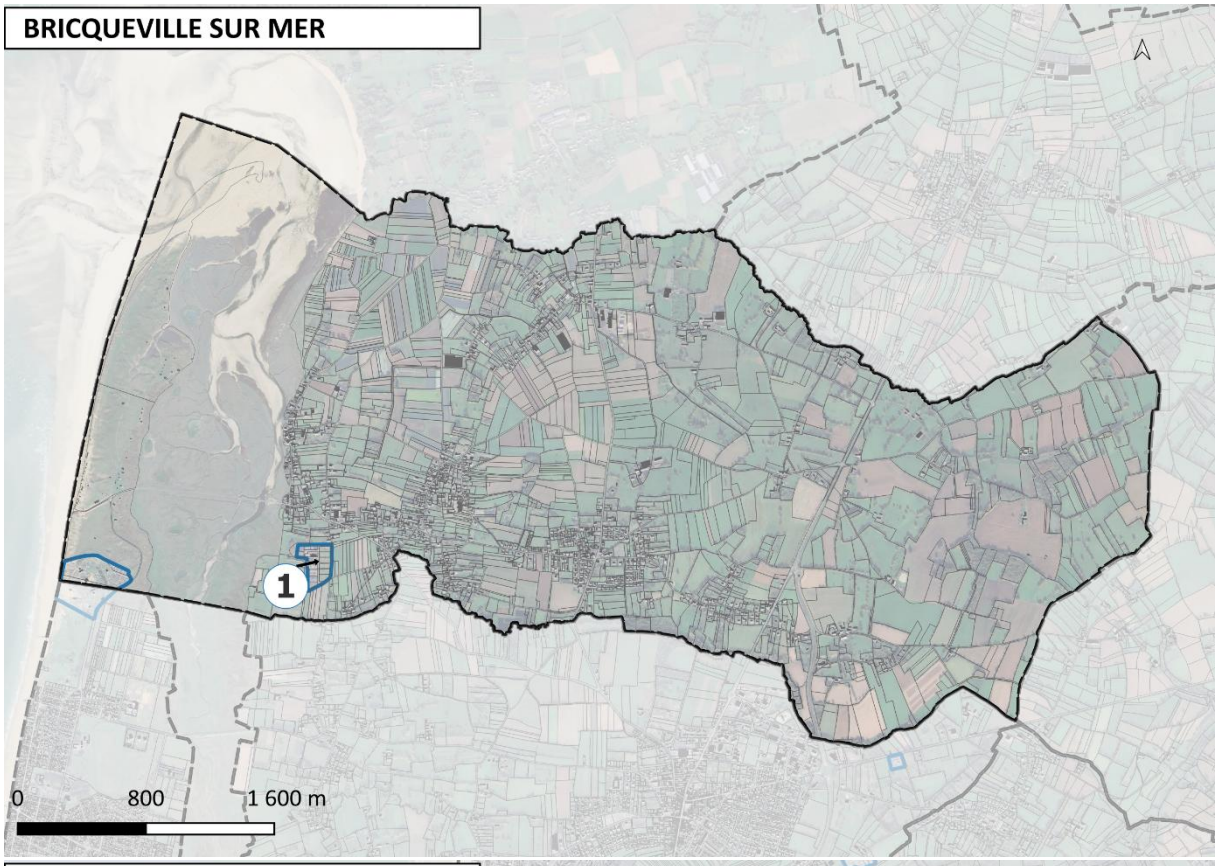
Les communes ne comportant pas de STECAL ne sont pas illustrées.

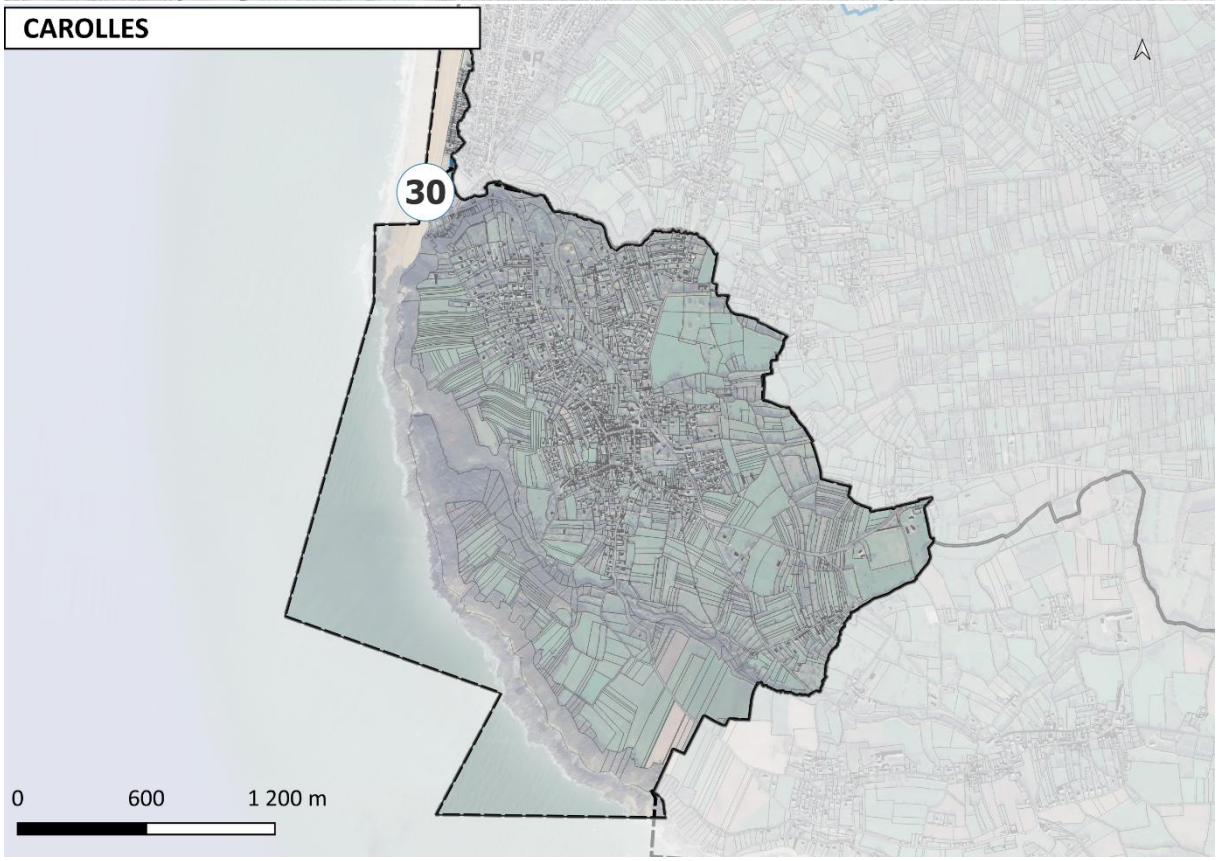


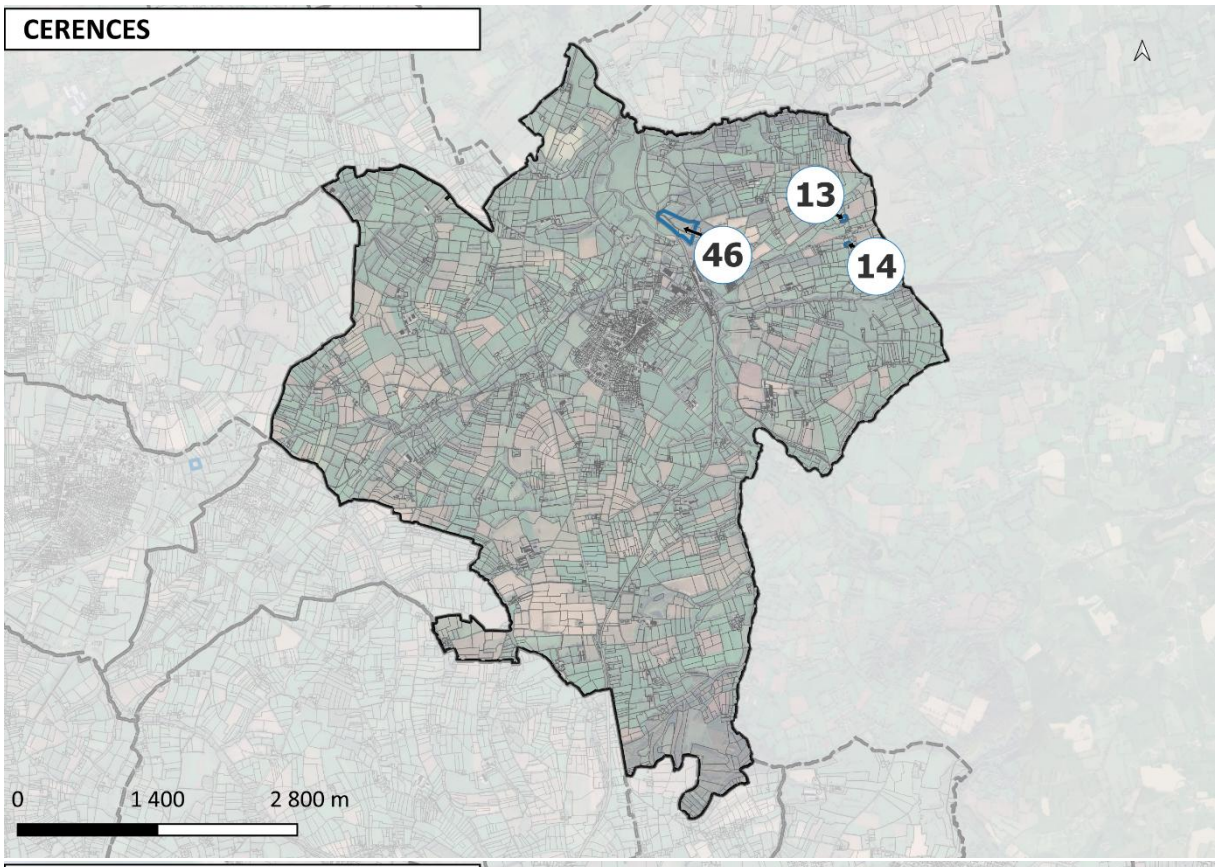


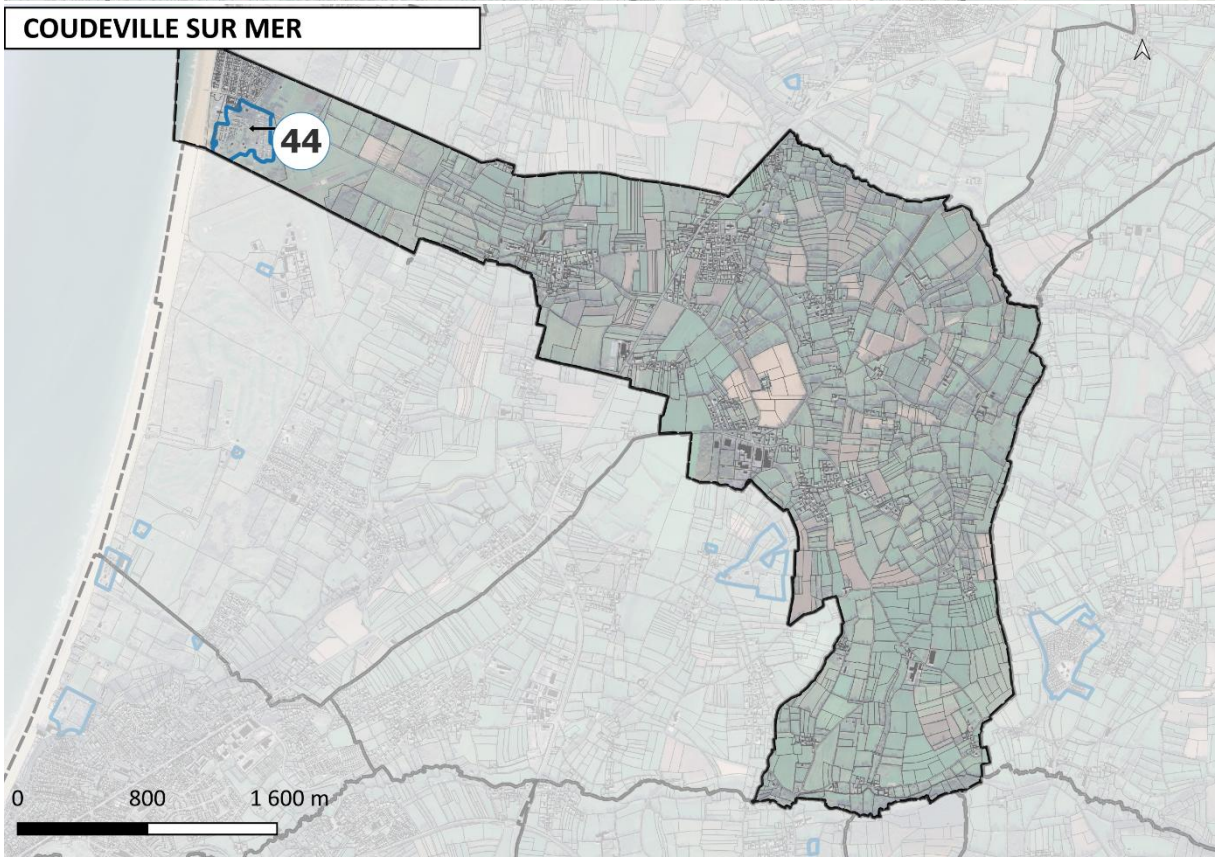

BREHAL
54
26
43
0
800
1 600 m

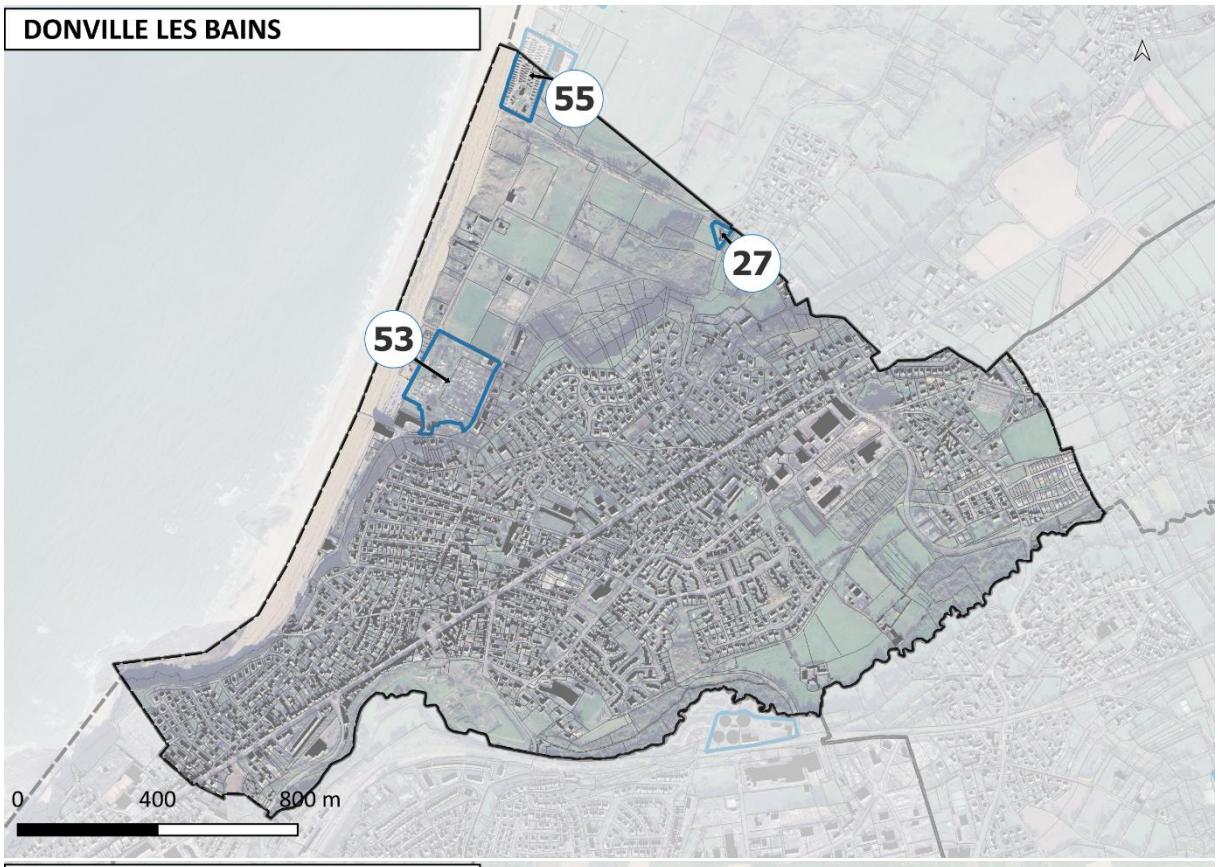

BREVILLE SUR MER
24
34
7
8
0
600
1 200 m

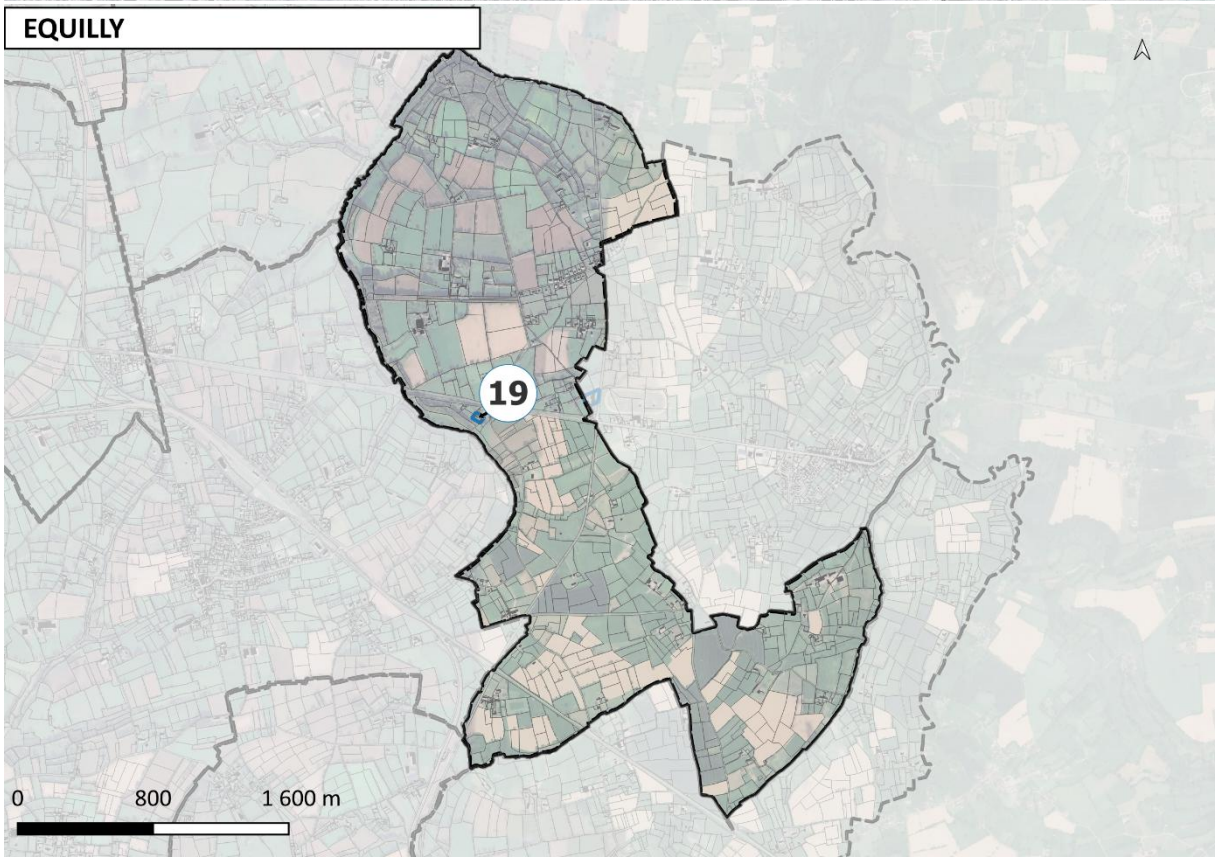

BRICQUEVILLE SUR MER
1
0
800
1 600 m

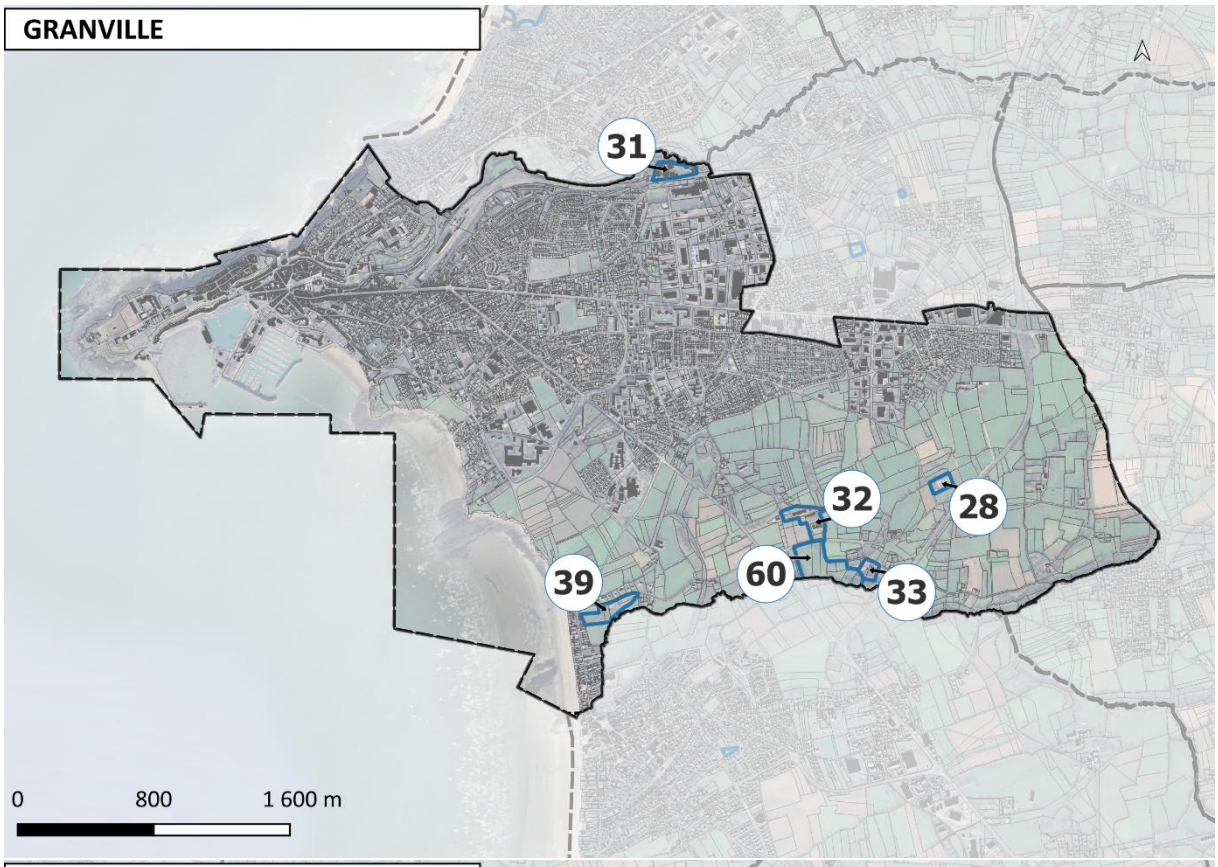

CAROLLES
30
0
600
1 200 m

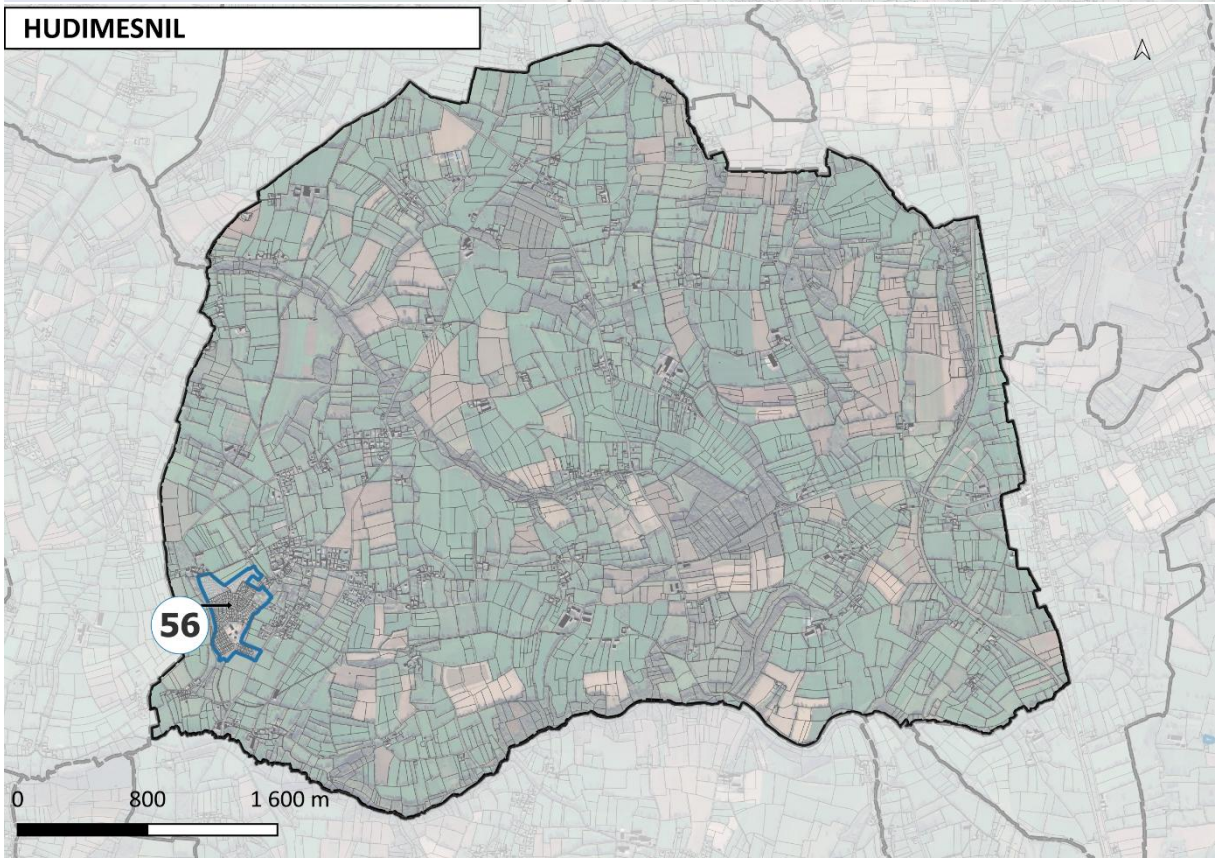

CERENCES
13
46
14
0
1 400
2 800 m

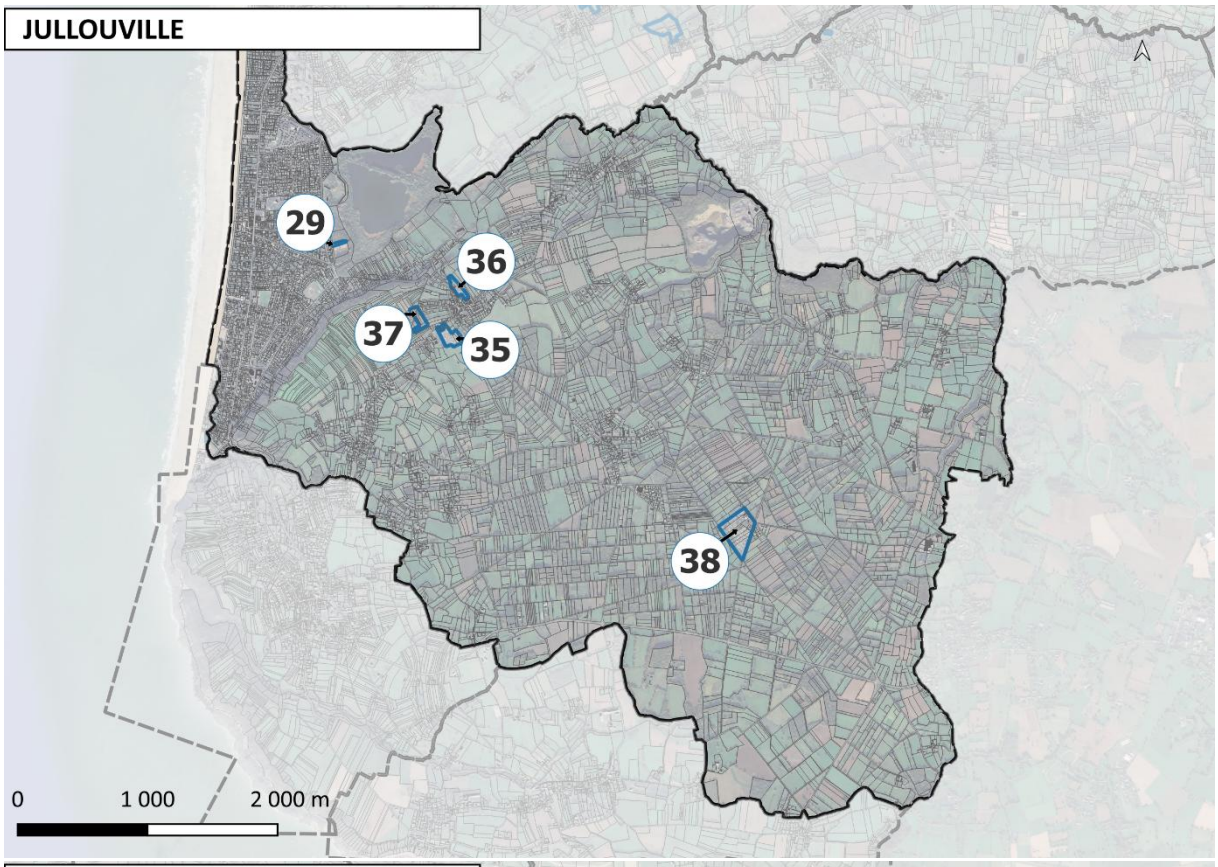

COUDEVILLE SUR MER
44
0
800
1 600 m

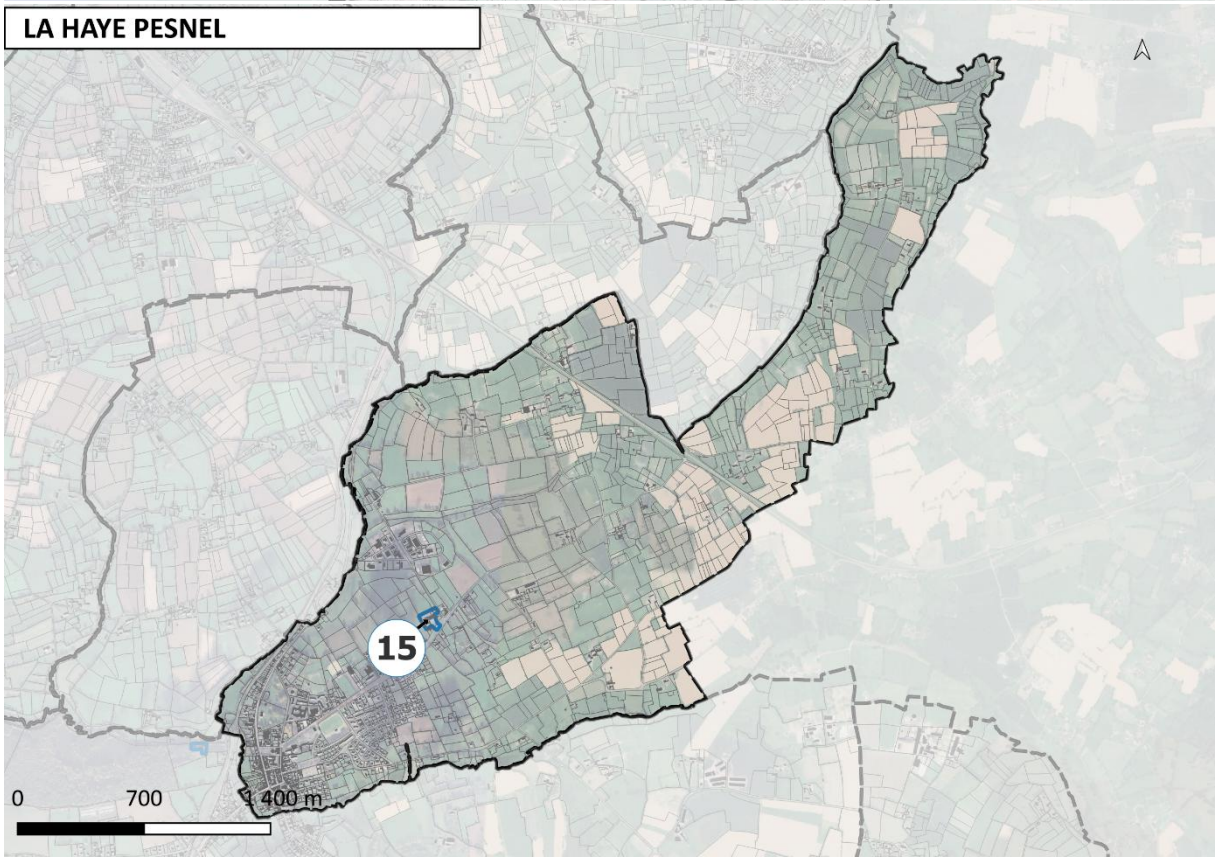

DONVILLE LES BAINS
55
27
53
0
400
800 m

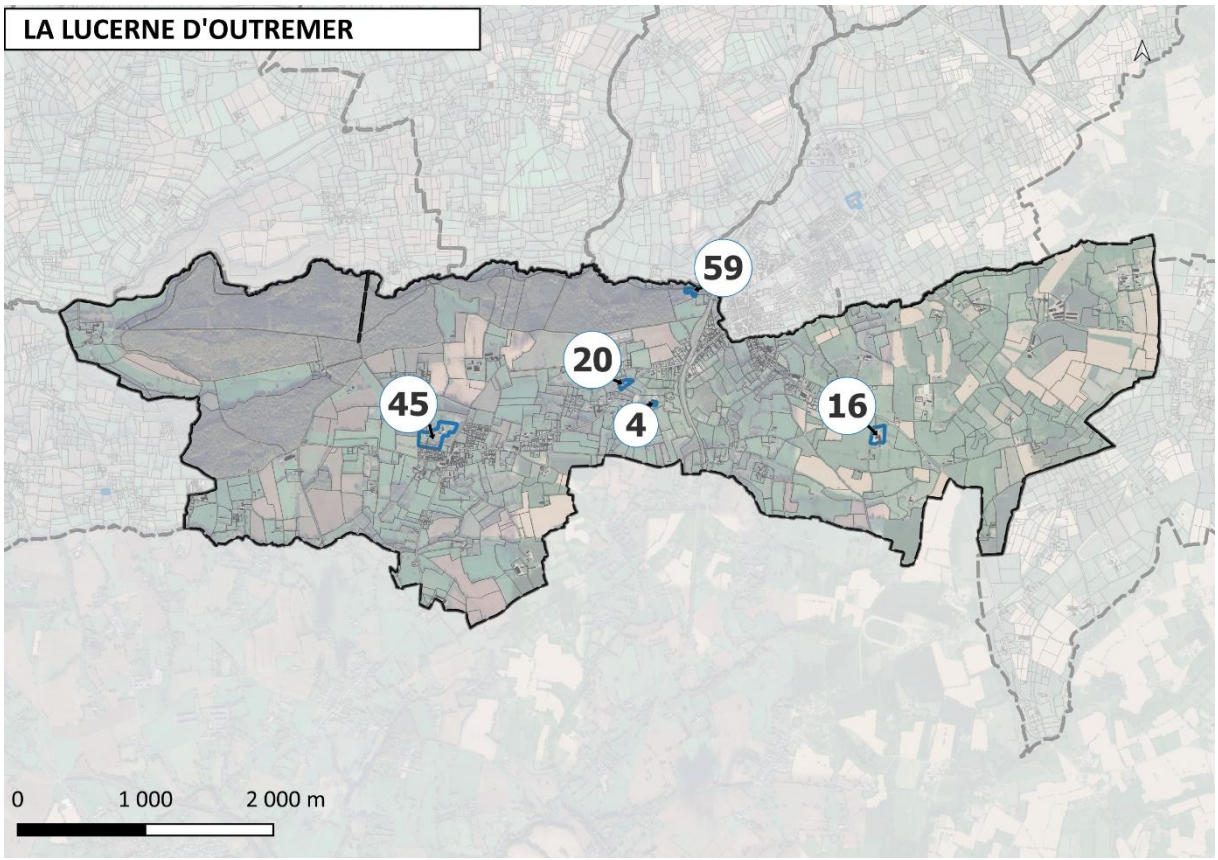

EQUILLY
19
0
800
1 600 m

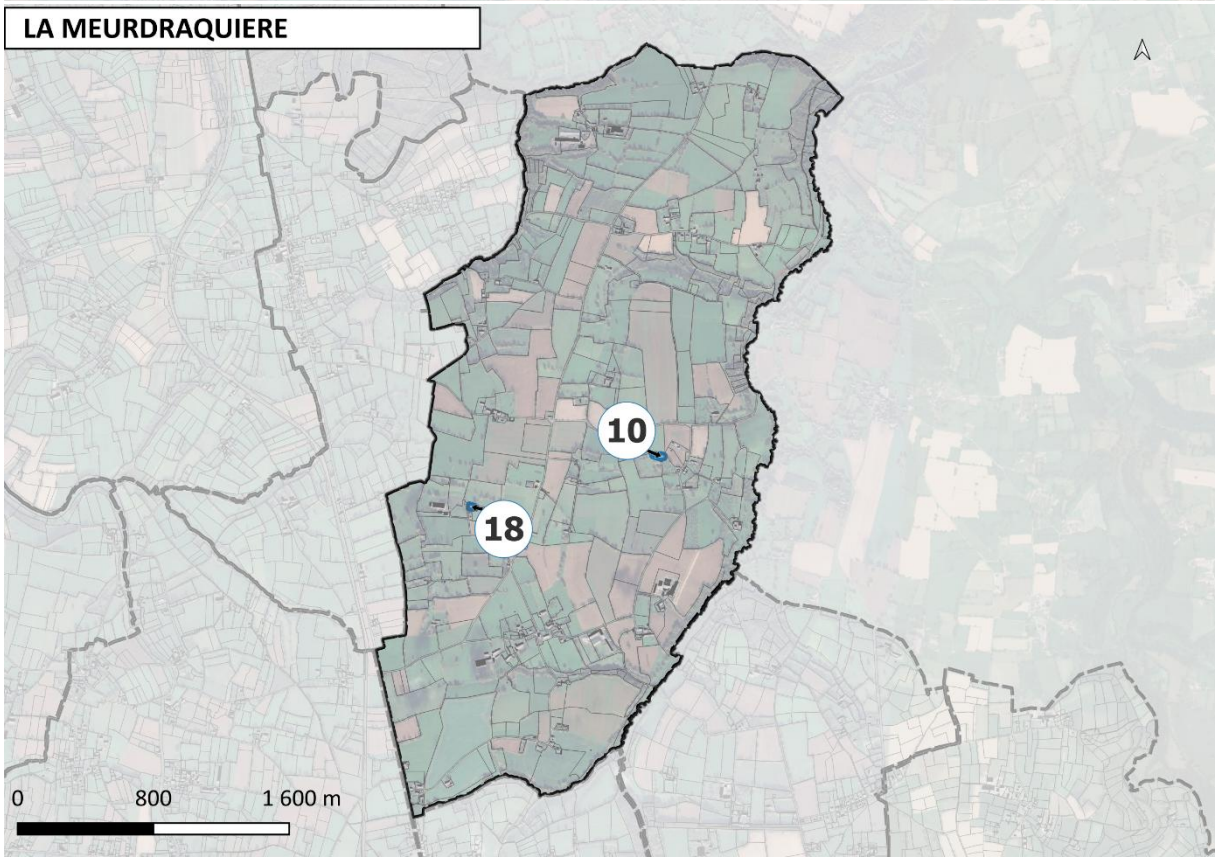

GRANVILLE
31
32
28
39
60
33
0
800
1 600 m

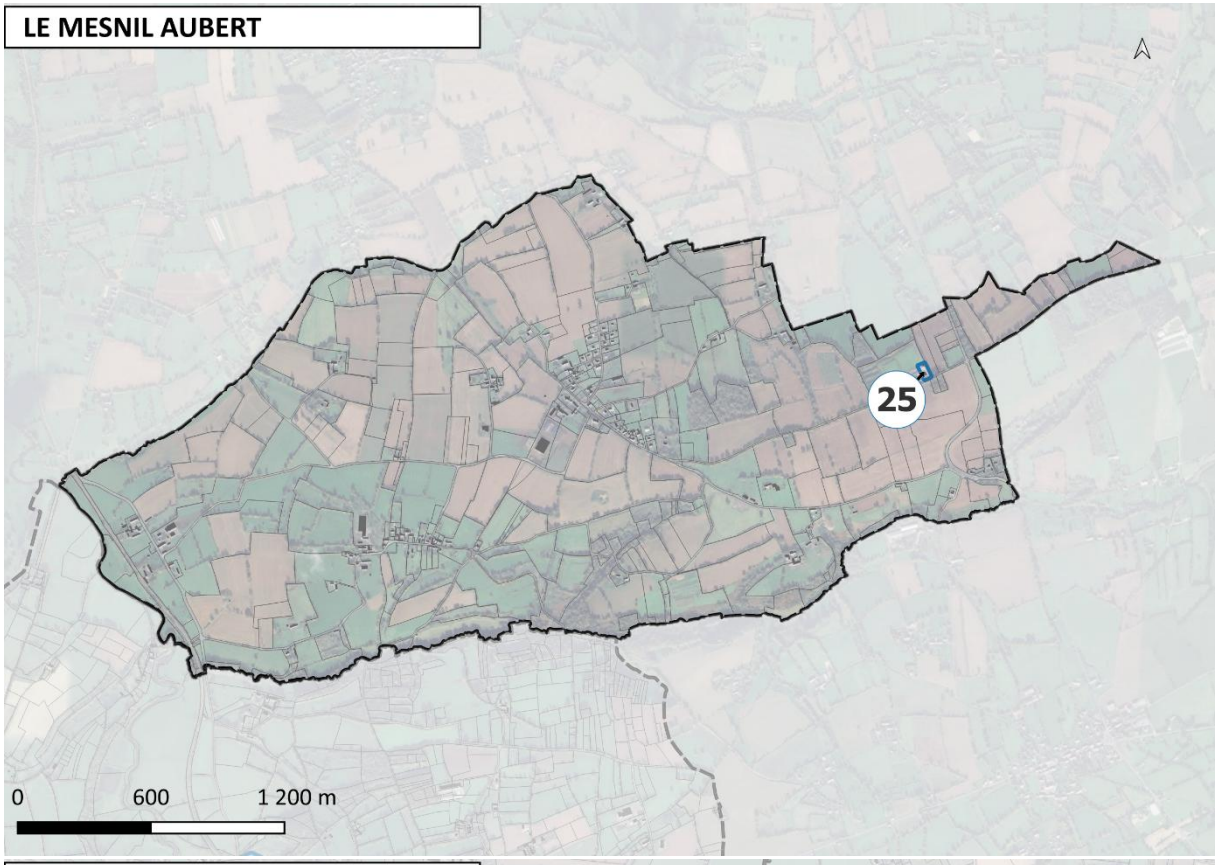

HUDIMESNIL
56
0
800
1 600 m

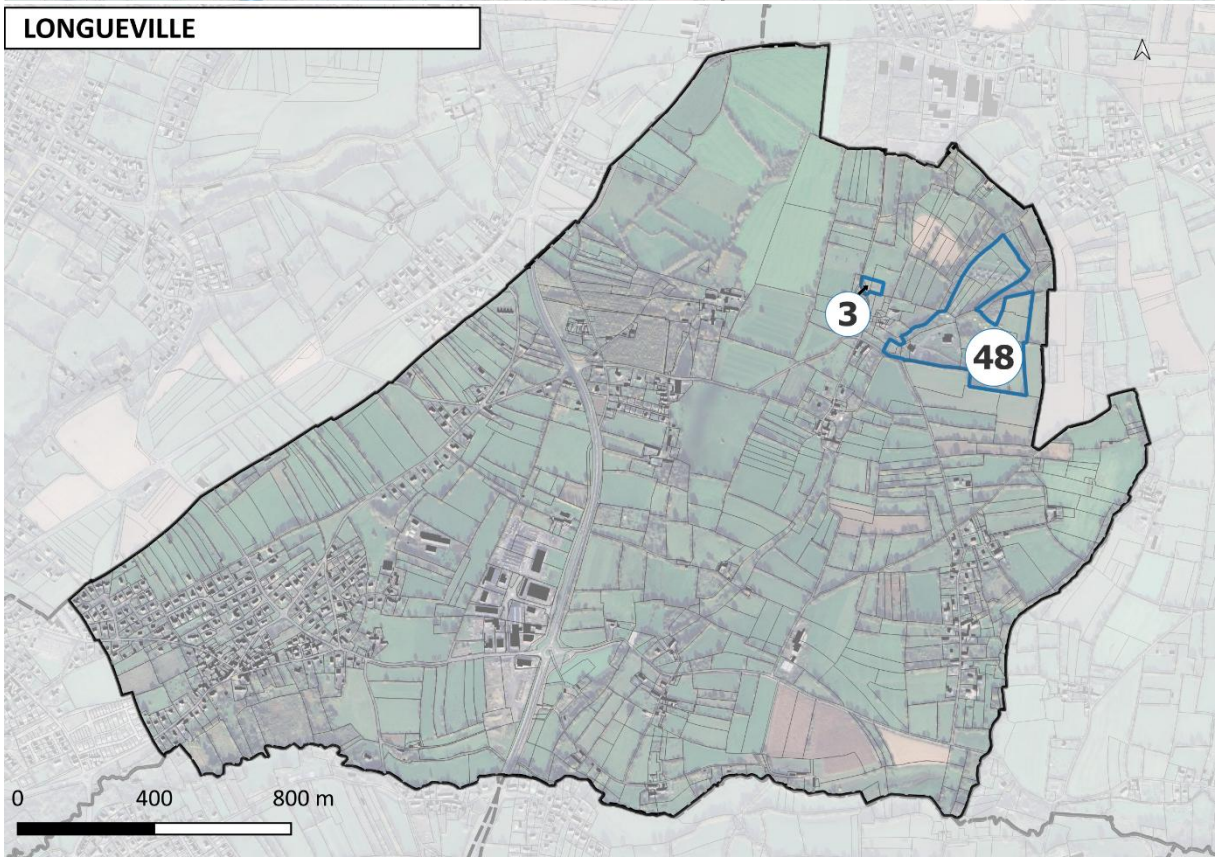

JULLOUVILLE
29
36
37
35
38
0
1 000
2 000 m

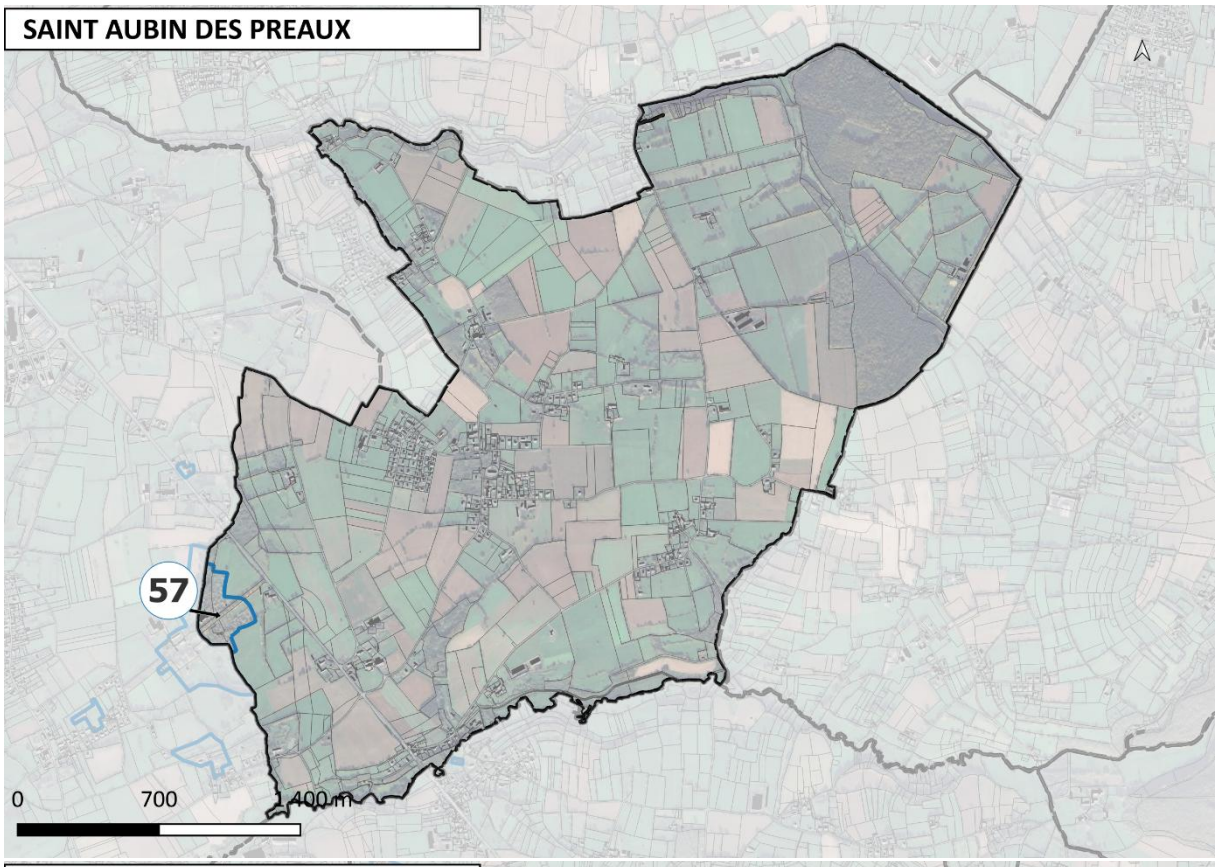

LA HAYE PESNEL
15
0
700
1 400 m

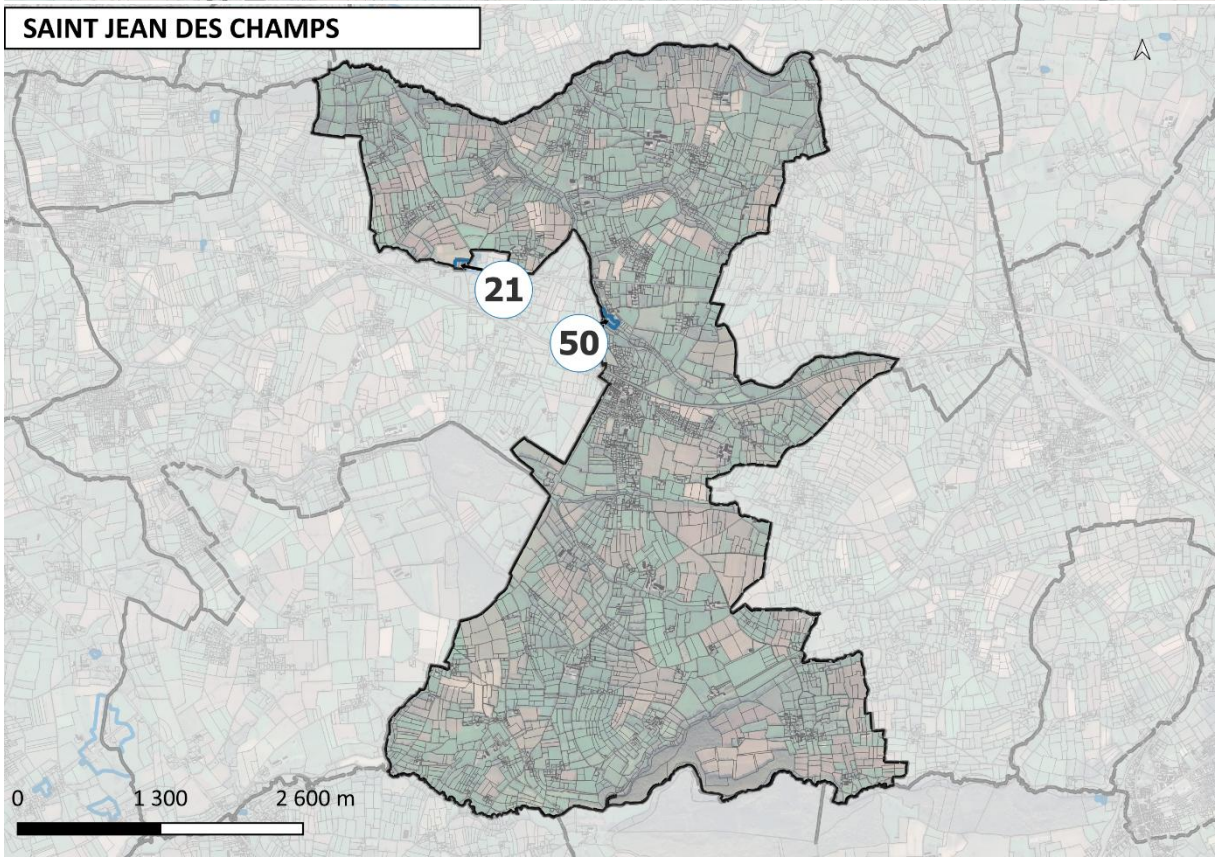

LA LUCERNE D'OUTREMER
59
20
45
4
16
0
1 000
2 000 m

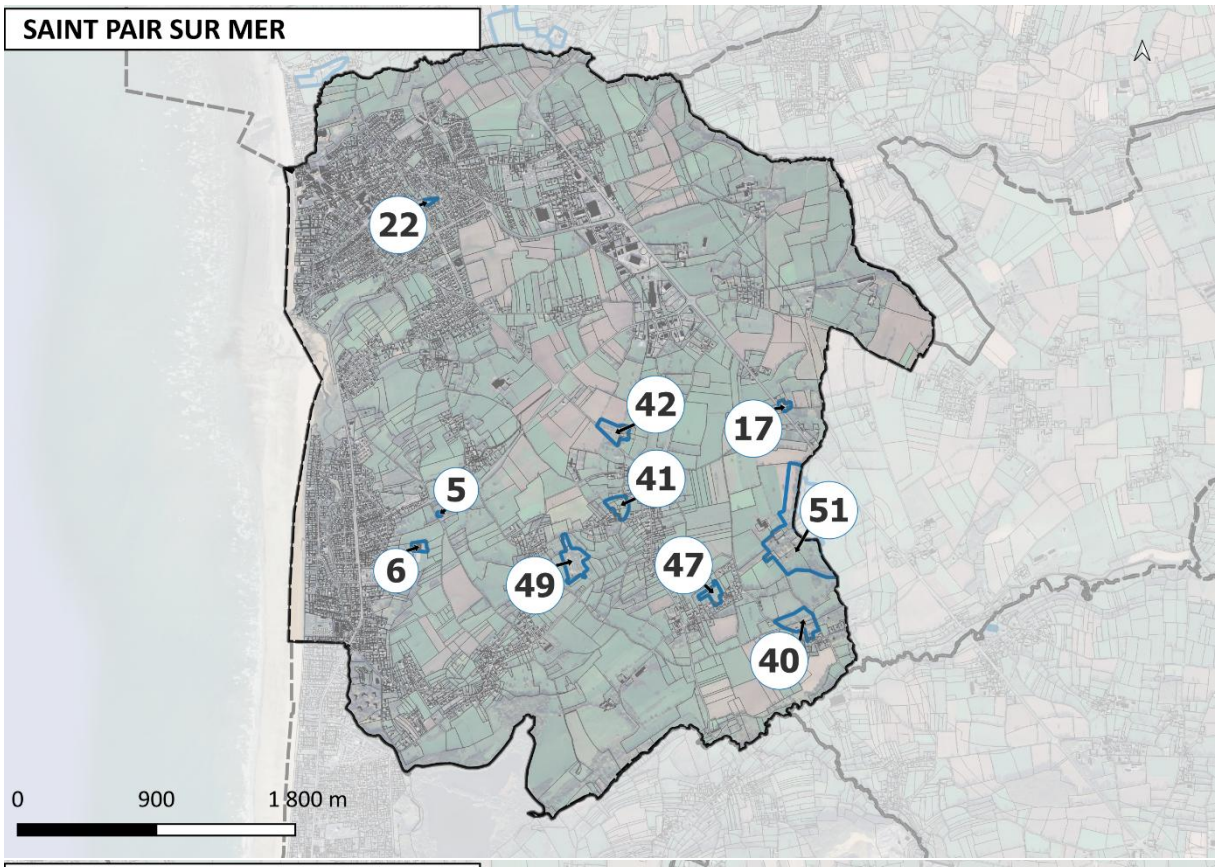

LA MEURDRAQUIERE
10
18
0
800
1 600 m

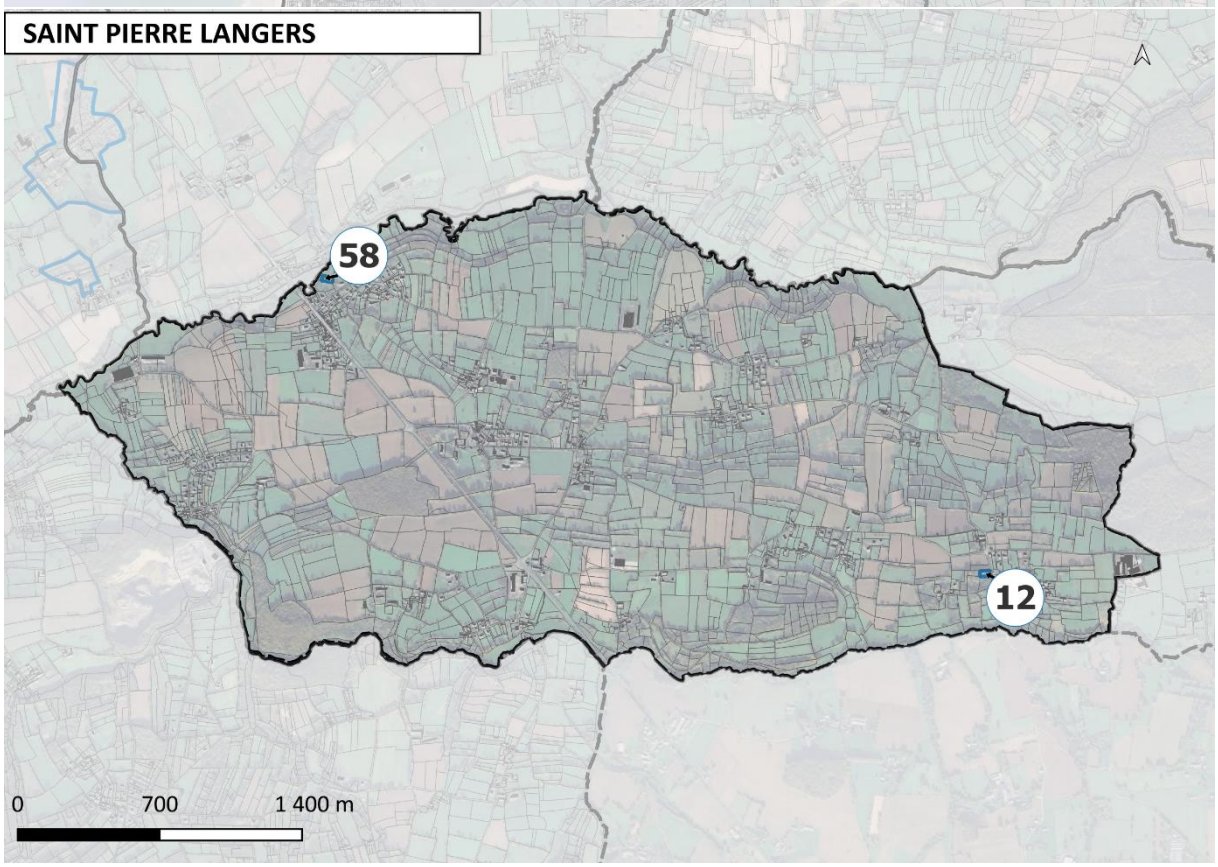

LE MESNIL AUBERT
25
0
600
1 200 m

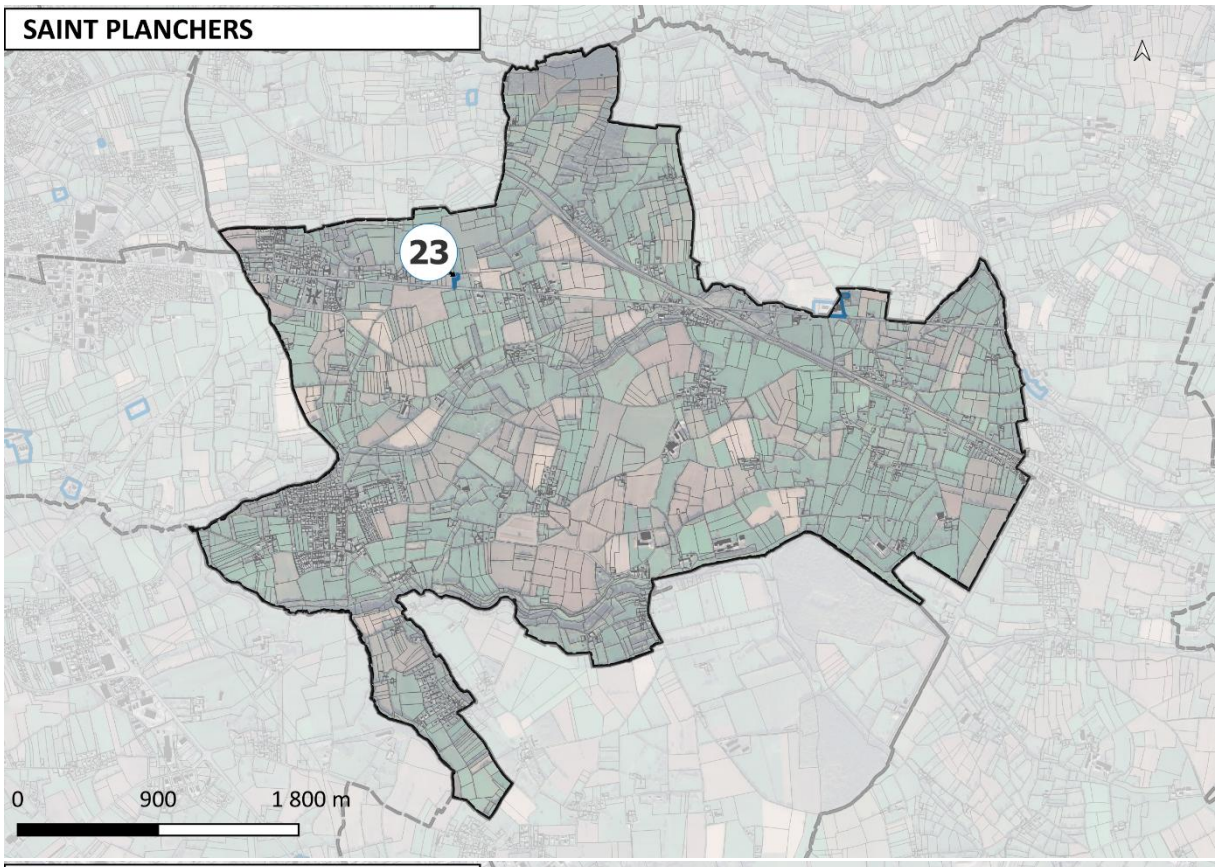

LONGUEVILLE
3
48
0
400
800 m

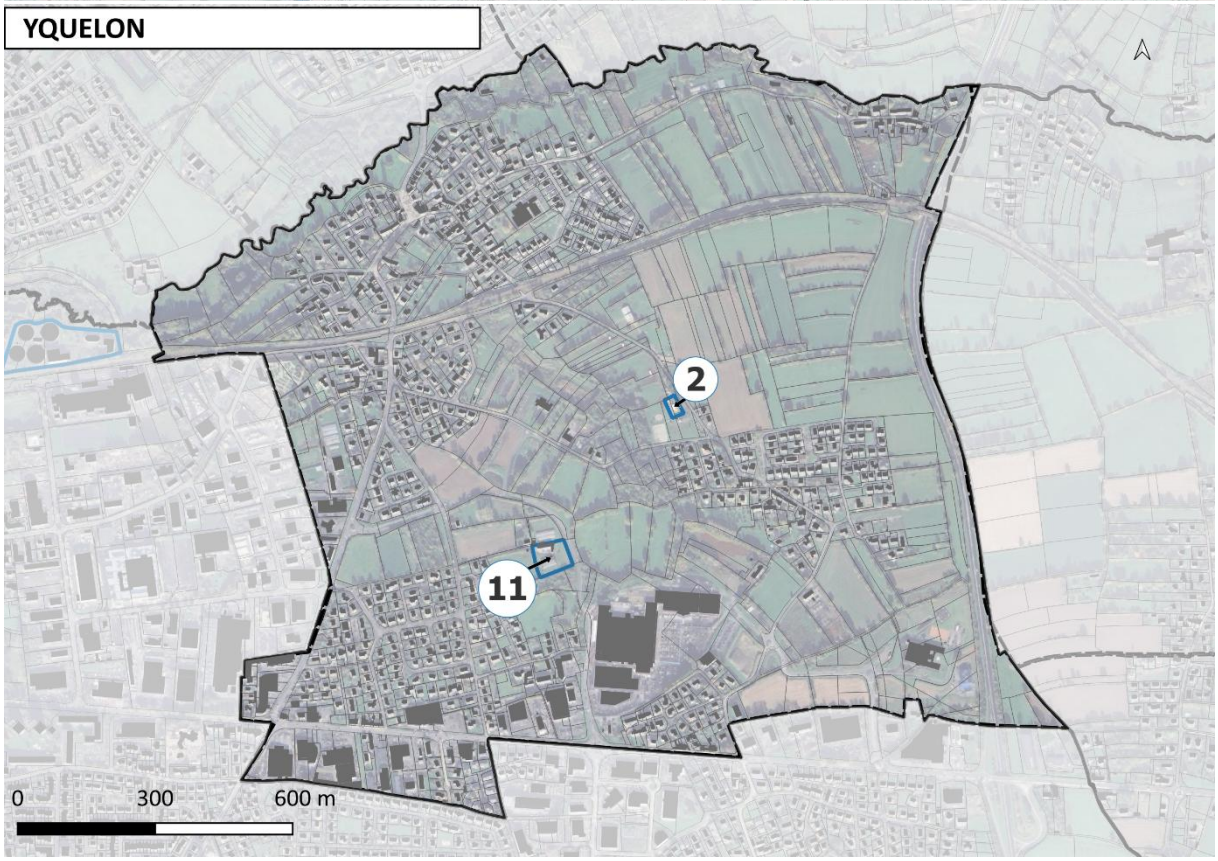

SAINT AUBIN DES PREAUX
57
0
700
1 400 m


SAINT JEAN DES CHAMPS
21
50
0
1 300
2 600 m


SAINT PAIR SUR MER
22
42
17
41
5
51
6
49
47
40
0
900
1 800 m


SAINT PIERRE LANGERS
58
12
0
700
1 400 m


SAINT PLANCHERS
23
0
900
1 800 m


YQUELON
2
11
0
300
600 m

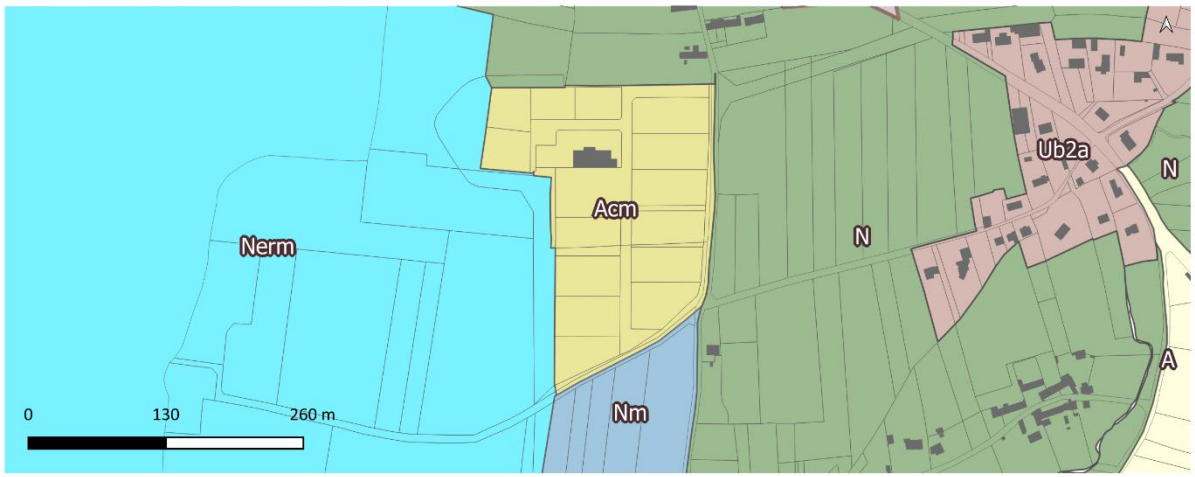
Zone Acm – Cultures marines

Règles générales

Destination de la zone	La zone Acm est spécifique aux cultures marines (notamment conchylicoles) en zone agricole. Elle autorise seulement les exploitations agricoles de cultures marines 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

N°	Commune	STECAL	Destination	Surface m²	Surface ha
1	BRICQUEVILLE SUR MER	Acm	Cultures marines	43003,4	4,3



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 dédiés aux cultures marines, n'engendrant pas d'impacts éventuels sur les espaces agricoles, naturels ou forestiers. D'un point de vue environnemental, ce secteur est situé en limite de zone inondable, une zone humide est identifiée au nord-ouest du site et enfin un site Natura 2000 et ZNIEFF de type 1 et 2 sont situés à l'ouest à 200 m. L'impact est limité au regard de la sous-destination autorisée, qui est l'exploitation agricole.

Zone Aeq – Centre équestre

Cette zone comprend 3 sous-secteurs :

- Aeq1 : Secteur au sein duquel les nouvelles constructions et les extensions sont permises
- Aeq2 : Secteur au sein duquel seules les extensions de constructions existantes sont permises
- Aeq3 : Secteur au sein duquel aucune nouvelle construction n'est permise

Seuls les secteurs Aq1 et Aq2 constituent des STECAL au sens de l'article de L.151-13 du Code de l'urbanisme.

Règles générales

Destination de la zone	La zone Aeq représente une activité équestre implantée en zone agricole. Sont autorisées les exploitations agricoles ainsi que les activités de services avec accueil d'une clientèle pour permettre la pérennité de l'activité équine. Sont également autorisées 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 » : • Aeq1 : Des nouvelles constructions et des extensions sont permises, dans la limite totale et maximale de 250 m² l'emprise au sol supplémentaire (mesuré à la date d'approbation du PLUi) et à condition d'être liée à une activité équestre. • Aeq2 : Sont autorisées uniquement des extensions de bâtiments existants, dans la limite de 30% de l'emprise au sol supplémentaire (mesuré à la date d'approbation du PLUi), réalisé en une ou plusieurs extensions et à condition d'être liée à une activité équestre.
Hauteur maximale	La hauteur au point le plus haut est limitée à 8 m.

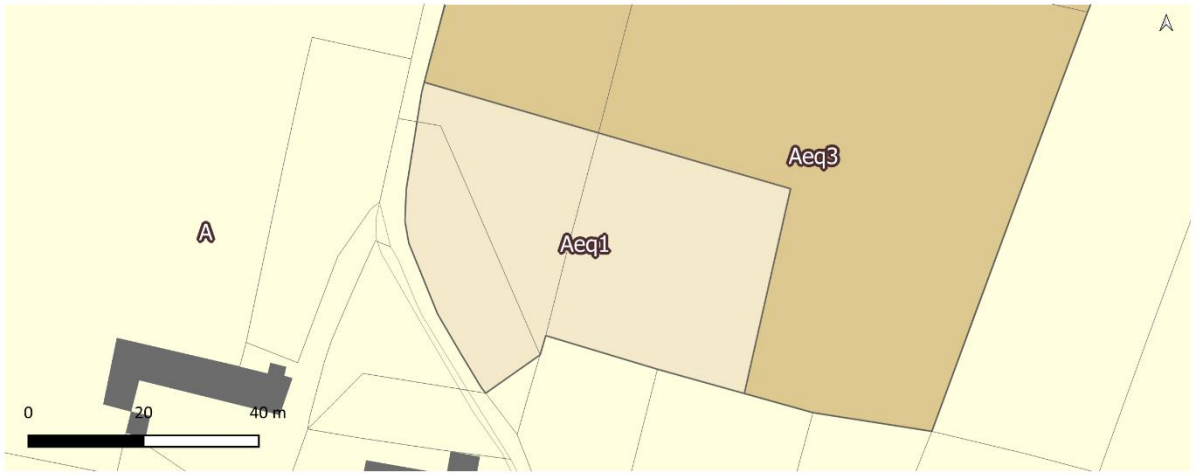
Présentation de chaque STECAL Aeq1

Pour rappel, des nouvelles constructions et des extensions sont permises, dans la limite totale et maximale de 250 m² l'emprise au sol supplémentaire (mesuré à la date d'approbation du PLUi) et à condition d'être liée à une activité équestre.

N°	Commune	STECAL	Destination	Surface m²	Surface ha
2	YQUELON	Aeq1	Centre equestre	1130,7	0,1

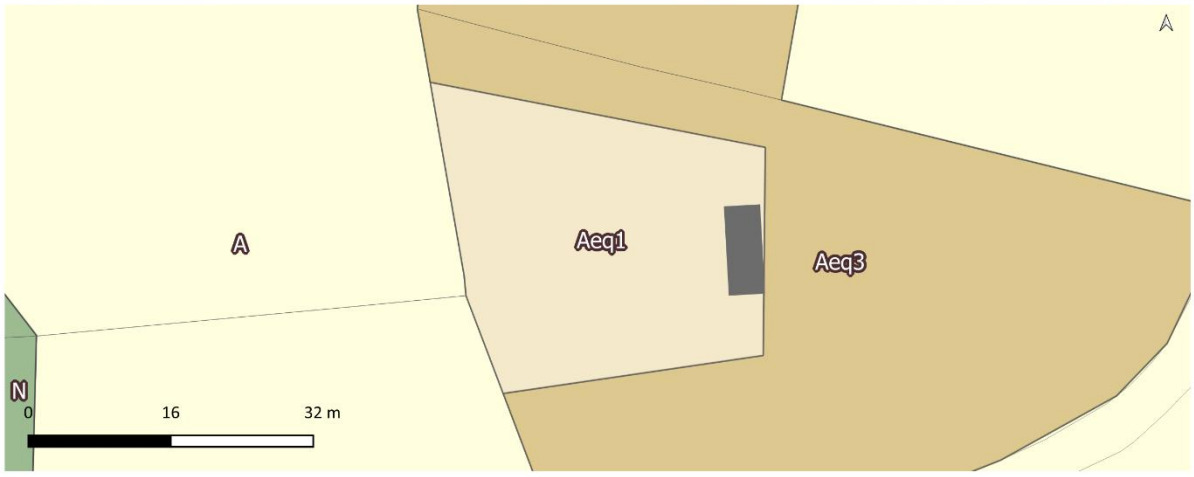
Impact sur les milieux agricoles ou naturels	Un centre équestre est présent. Le STECAL a été délimité en fonction de l'activité existante sur ce secteur. Un projet de nouvelle construction a été identifiée lors de l'élaboration du PLUi. Ce STECAL n'engendre pas de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, puisque délimité au plus près de l'activité. Concernant le volet environnemental, une partie du STECAL au nord-est fait l'objet d'un aléa retrait-gonflement d'argile. Un risque remontée de nappe est également identifié. La haie au nord-est est recensée et protégée au titre du L.151-23 du CU. Les incidences sont très faibles sur les milieux agricoles et naturels.

N°	Commune	STECAL	Destination	Surface m²	Surface ha
3	LONGUEVILLE	Aeq1	Centre equestre	2465,4	0,2



Impact sur les milieux agricoles ou naturels	Une activité équestre est implantée sur ce site. Le STECAL a été délimitée en fonction des projets et de sorte de ne pas engendrer de consommation excessive. Le STECAL représente une superficie de 2465 m², les possibilités de constructions sont au maximum de 250 m². Ce site est entièrement soumis à l'aléa retrait et gonflement des argiles et au risque remontée de nappes pour les sous-sols, réseaux et infrastructures profondes (1 à 5m). Au regard des constructions permises, les incidences sur l'activité agricole et naturelle sont très modérées.

N°	Commune	STECAL	Destination	Surface m²	Surface ha
4	LA LUCERNE D'OUTREMER	Aeq1	Centre equestre	994,0	0,1

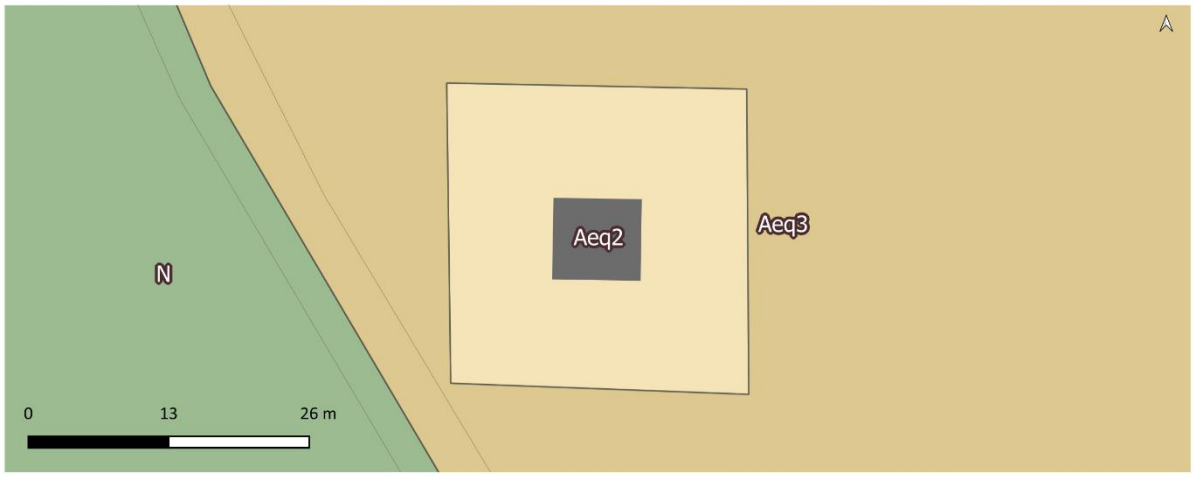


Impact sur les milieux agricoles ou naturels	Une activité équestre est présente sur ce secteur. Le périmètre du STECAL a été défini en prenant en compte les constructions existantes et les surfaces artificialisées. Ce site est entièrement soumis à l'aléa retrait et gonflement des argiles et également soumis au risque remontée de nappes pour les sous-sols, réseaux et infrastructures profondes (1 à 5m). L'impact sur les milieux agricoles ou naturels est faible voire nul puisque la délimitation a été opérée en fonction de l'usage actuel des sols et constructions et la superficie du site est très modérée (moins de 1 000 m²).

Présentation de chaque STECAL Aeq2

Pour rappel, Sont autorisées uniquement des extensions de bâtiments existants, dans la limite de 30% de l'emprise au sol supplémentaire (mesuré à la date d'approbation du PLUi), réalisé en une ou plusieurs extensions et à condition d'être liée à une activité équestre.

N°	Commune	STECAL	Destination	Surface m²	Surface ha
5	SAINT PAIR SUR MER	Aeq2	Centre equestre	775,6	0,1



Impact sur les milieux agricoles ou naturels	Ce STECAL fait partie du même centre équestre que le STECAL Aeq1 n°5, présentées quelques pages ci-dessus. Le STECAL comprend un bâtiment d'une superficie d'environ 60 m². Il est possible d'étendre cette construction à hauteur de 30% de l'existant, soit une extension de maximum 20 m² environ. La construction se situe au sein d'un espace boisé, qui est classé au titre du L.113-1 du code de l'urbanisme. Aucune atteinte aux espaces agricoles, naturels ou forestiers n'est induite par cette délimitation et les possibilités de construction, malgré une implantation au cœur d'un espace boisé.

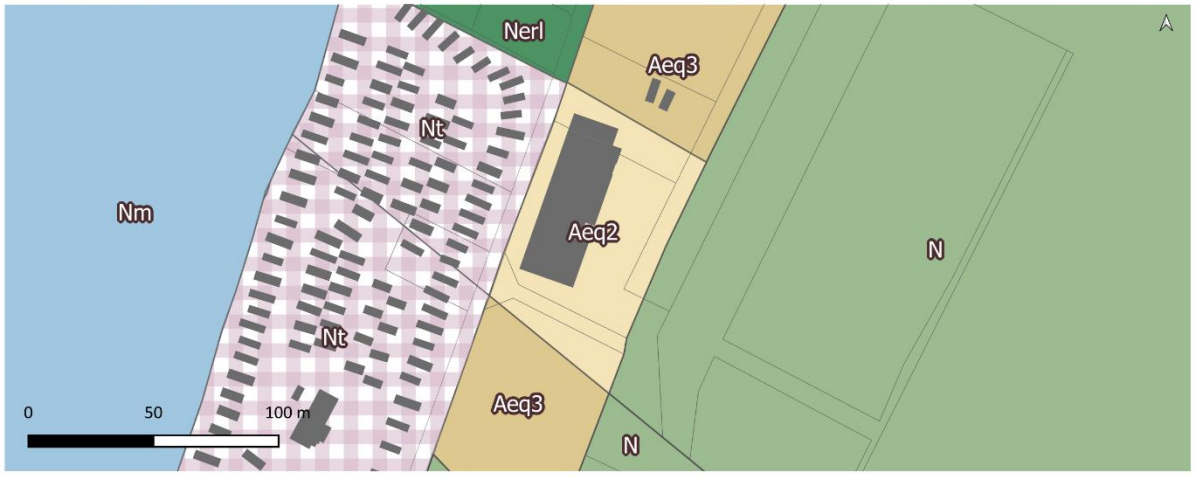
N°	Commune	STECAL	Destination	Surface m²	Surface ha
6	SAINT PAIR SUR MER	Aeq2	Centre equestre	5885,2	0,6

Impact sur les milieux agricoles ou naturels	Un centre équestre est présent sur ce secteur. Le périmètre défini correspond strictement aux secteurs bâtis utilisés dans le cadre de l'activité équestre en place. Ce site est identifié en risque remontée de nappes pour les réseaux et sous-sol 0 à 1m. La haie au nord est repérée au plan de zonage au titre du L.151-23 du CU. La délimitation au plus proche de l'existant garantit l'absence d'impact sur les espaces agricoles, naturels ou forestiers.

N°	Commune	STECAL	Destination	Surface m²	Surface ha
7	BREVILLE SUR MER	Aeq2	Centre equestre	5901,5	0,6

Impact sur les milieux agricoles ou naturels	Il s'agit de l'hippodrome de Bréville-sur-Mer , qui est classé en deux STECAL distincts, pour modérer les impacts sur les milieux naturels et agricoles. Cf. STECAL Aeq n°9). Le STECAL a été délimité au plus proche des constructions existantes qui sont dédiées à l'hippodrome. Le STECAL représente une superficie de 5 900 m², les possibilités sont très limitées (250 m² supplémentaires). D'un point de vue environnemental, le secteur est situé à proximité directe avec une ZNIEFF de type 1 et est soumis à un risque de remontée de nappes pour les sous-sols et réseaux (0 à 1m). Les possibilités de développement étant très limitée et la délimitation au plus proche des constructions existantes, le STECAL n'engendre pas d'impact sur les milieux agricoles et un impact très limité sur les milieux agricoles ou naturels

N°	Commune	STECAL	Destination	Surface m²	Surface ha
8	BREVILLE SUR MER	Aeq2	Centre equestre	5708,9	0,6



Impact sur les milieux agricoles ou naturels	Un centre équestre est présent sur le site, une deuxième STECAL est identifié au nord, cf. STECAL n°8. Le STECAL comprend un bâtiment dédié au centre équestre, la surface du bâtiment existant est d'environ 1330 m², l'extension ne pourra être supérieure à 400 m². Le STECAL se trouvant à proximité immédiate avec une ZNIEFF de type 2 et soumis à un Risque remontée de nappes pour les sous-sols et réseaux (0 à 1m), l'impact sur les milieux naturels reste modéré. L'impact sur les milieux agricoles est quant à lui nul.

Zone Az – Activité économique en zone agricole

La zone Az est divisée en trois sous-secteurs :

- Az1 : Secteur au sein duquel les nouvelles constructions et les extensions sont permises
- Az2 : Secteur au sein duquel seules les extensions de constructions existantes sont permises
- Az3 : Secteur au sein duquel aucune nouvelle construction n'est permise.

Seuls les sous-secteurs Az1 et Az2 constituent des STECAL au titre de l'article L.151-13 du CU.

Règles générales

<table>
<tr><td>Destination de la zone</td><td>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 des règles d'emprise au sol.
Comme pour l'ensemble des zones (hors Ap), les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisées avec condition pour permettre les constructions utilisées par des services publics ou d'intérêt collectif pour des activités techniques, logistiques, industrielles ou d'exploitation.</td></tr>
<tr><td>Densité/ Emprise au sol</td><td>Extension au logement :
• Extension* du logement existant dans la zone concernée, lié ou non à une exploitation agricole :
• Commune non littorale :
<table>
<tr><th>Emprise actuelle de la construction existante à la date d'approbation du PLUi</th><th>Extension autorisée</th></tr>
<tr><td>Inférieure à 50 m²</td><td>100% d'emprise au sol</td></tr>
<tr><td>Entre 50 m² et 100 m²</td><td>40 % d'emprise au sol</td></tr>
<tr><td>Entre 101 et 150 m²</td><td>30 % d'emprise au sol</td></tr>
<tr><td>Entre 151 et 170 m²</td><td>20 % d'emprise au sol</td></tr>
<tr><td>Entre 171 m² et 200 m²</td><td>10 % d'emprise au sol, dans la limite de 200 m² d'emprise au sol totale</td></tr>
<tr><td>Supérieure à 200 m²</td><td>Les aménagements se réalisent dans les emprises et volumes du bâtiment existant, sans extension possible</td></tr>
</table>
L'extension ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.</td></tr>
</table>

- Commune littorale :

Emprise au sol de la construction initiale (sans prendre en compte les évolutions éventuelles)	**Extension autorisée**
Inférieure à 50 m²	80% d'emprise au sol
Entre 50 m² et 100 m²	40 % d'emprise au sol
Entre 101 et 150 m²	30 % d'emprise au sol
Entre 151 et 170 m²	20 % d'emprise au sol
Entre 171 m² et 200 m²	10 % d'emprise au sol, dans la limite de 200 m² d'emprise au sol totale
Supérieure à 200 m²	Les aménagements se réalisent dans les emprises et volumes du bâtiment existant, sans extension possible

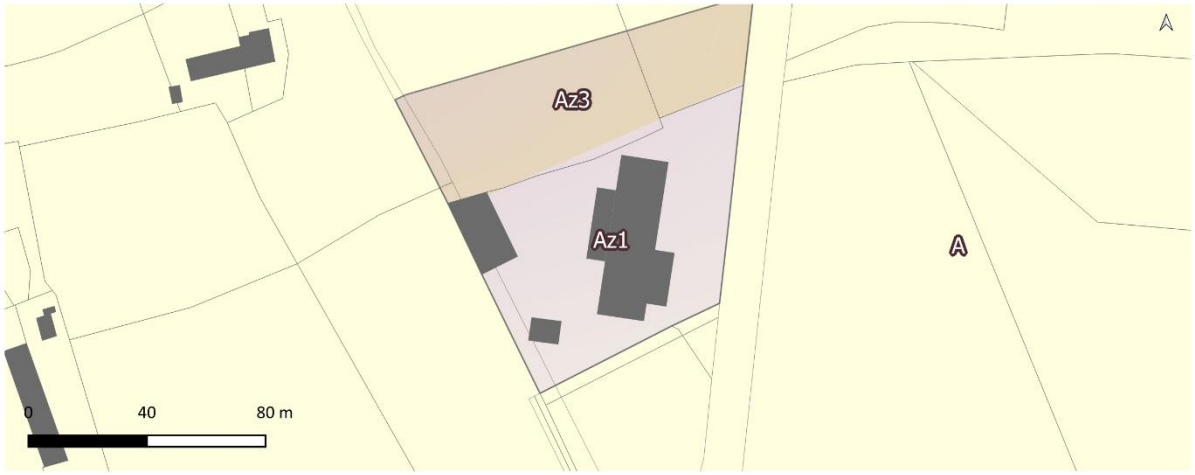
- <u>Annexes</u> :
  - Communes littorales : : les annexes* de logement sont autorisées sous réserve (conditions cumulatives) :
  - De ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
  - D'être implantée à moins de 20 mètres de la construction principale* à laquelle elle se rattache (distance mesurée entre les points les plus proches de chaque construction).
  - De ne pas excéder une hauteur de 4,5 m au point le plus haut.
  - De ne pas devenir un nouveau logement.
  - Que les nouvelles annexes ou extension d'annexe existante, présentent une surface totale d'emprise au sol* de 30 m² maximum, par unité foncière*. Les piscines et le local d'entretien* ne dépassant pas 5 m² d'emprise au sol* ne sont pas comptabilisés dans le calcul.
  - Communes non littorales : les annexes* de logement sont autorisées sous réserve (conditions cumulatives) :
  - De ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
  - D'être implantée à moins de 30 mètres de la construction principale* à laquelle elle se rattache (distance mesurée entre les points les plus proches de chaque construction).
  - De ne pas excéder une hauteur de 4,5 m au point le plus haut.
  - De ne pas devenir un nouveau logement.
  - Que les nouvelles annexes ou extension d'annexe existante, présentent une surface totale d'emprise au sol* de 50 m² maximum, par unité foncière*. Les piscines et le local d'entretien* ne dépassant pas 5 m² d'emprise au sol* ne sont pas comptabilisés dans le calcul.

	Extension pour une activité économique : Az1 : Des nouvelles constructions et des extensions sont permises, dans la limite totale et maximale de 150 m² l'emprise au sol supplémentaire (mesuré à la date d'approbation du PLUi). Az2 : Uniquement extension d'une construction existante, sans changement de destination, sans dépasser 100 m² d'emprise au sol supplémentaire (mesuré à la date d'approbation du PLUi), réalisé en une ou plusieurs extensions.
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 Az1

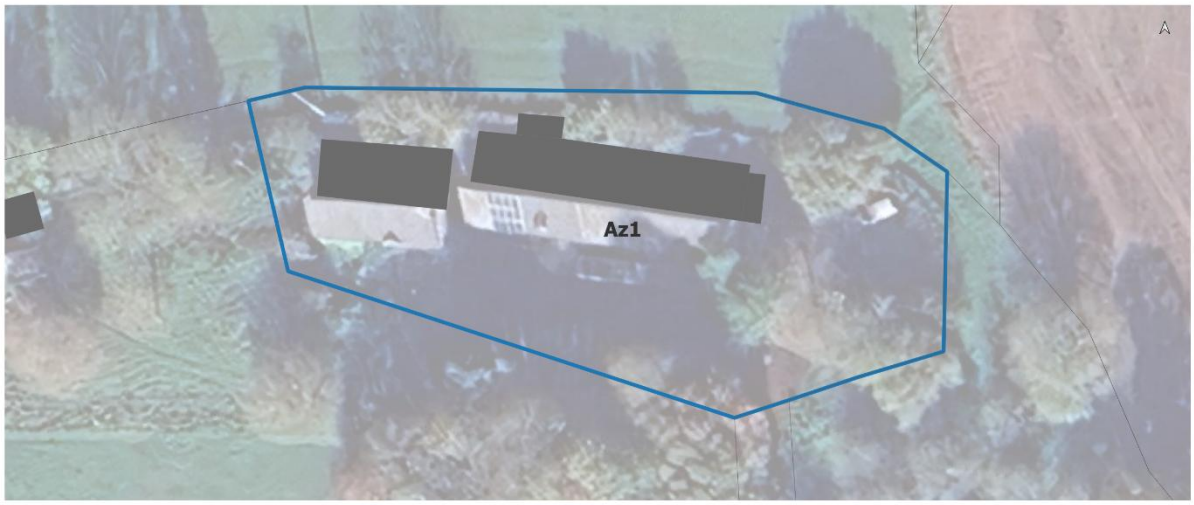
Pour rappel, des nouvelles constructions et des extensions sont permises, dans la limite totale et maximale de 150 m² l'emprise au sol supplémentaire (mesuré à la date d'approbation du PLUi).

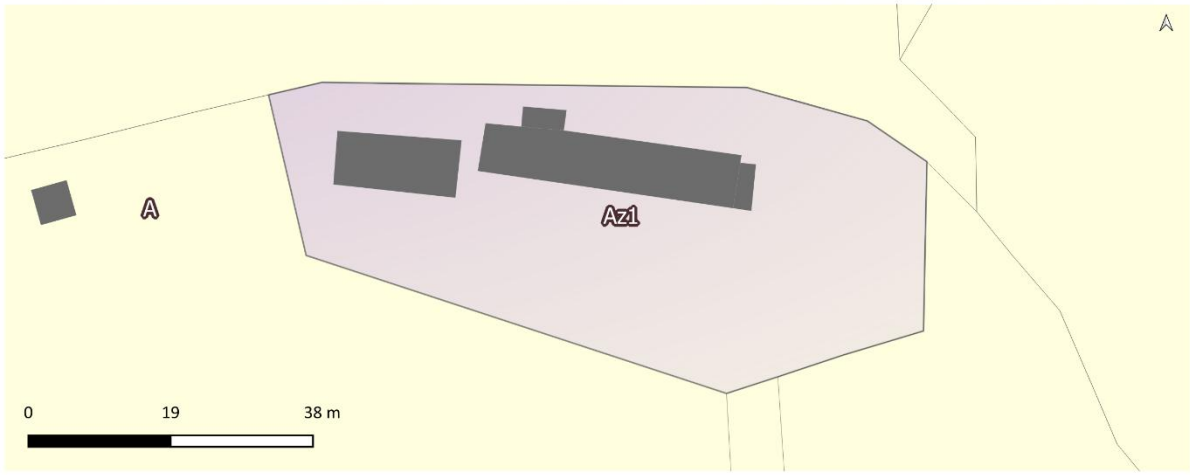
N°	Commune	STECAL	Destination	Surface m²	Surface ha
9	BEAUCHAMPS	Az1	Activité économique en zone agricole	5802,6	0,6



Impact sur les milieux agricoles ou naturels	Le STECAL a été délimité au plus proche des constructions existantes dédiées à l'activité économique (vente et réparation de matériels agricoles), l'ensemble du secteur est artificialisé. Le périmètre du STECAL est limité et les possibilités le sont également. Une exploitation agricole est située à l'est du site. Une extension ou une nouvelle construction n'aura pas d'incidence sur le fonctionnement de l'activité. D'un point de vue environnemental, la haie présente à l'ouest est protégée au titre du L.151-23 du CU. Ce STECAL n'engendre pas d'impact sur les milieux naturels et agricoles.

N°	Commune	STECAL	Destination	Surface m²	Surface ha
10	LA MEURDRAQUIERE	Az1	Activité économique en zone agricole	2730,8	0,3



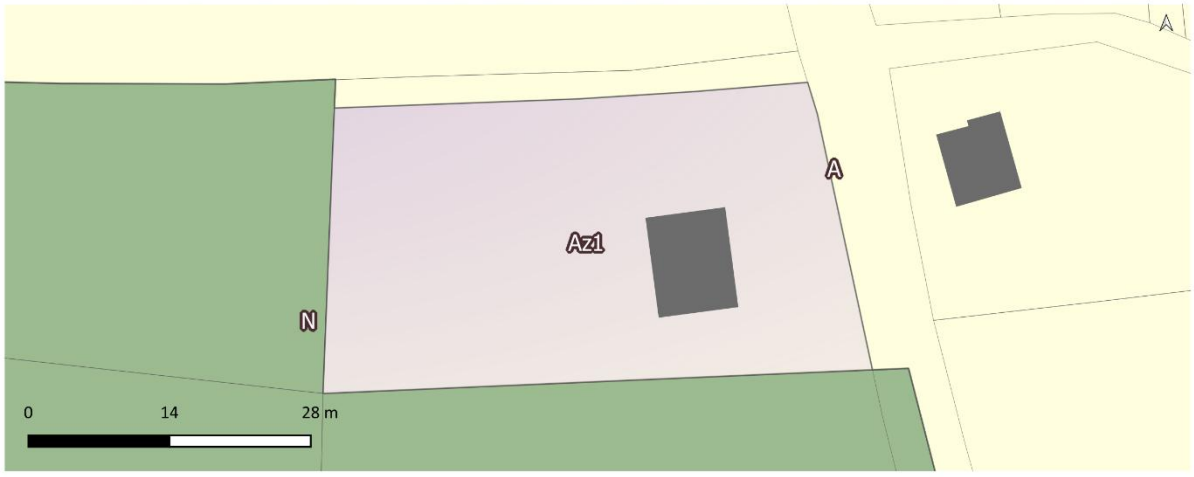


Impact sur les milieux agricoles ou naturels	Le périmètre du STECAL a été défini au plus proche des constructions existantes, à vocation économique. Sa superficie est de 2730 m², les bâtiments existants représentent environ 400 m². D'un point de vue environnemental, ce secteur est soumis à un risque remontée de nappes pour les réseaux et sous-sols (0 à 2,5m) et un boisement est présent au sud du site. Une activité agricole est présente au sud-est, à plus de 200 m. Les impacts sur les milieux agricoles ou naturels engendrés par ce STECAL sont modérés voire faibles

N°	Commune	STECAL	Destination	Surface m²	Surface ha
11	YQUELON	Az1	Activité économique en zone agricole	4837,7	0,5

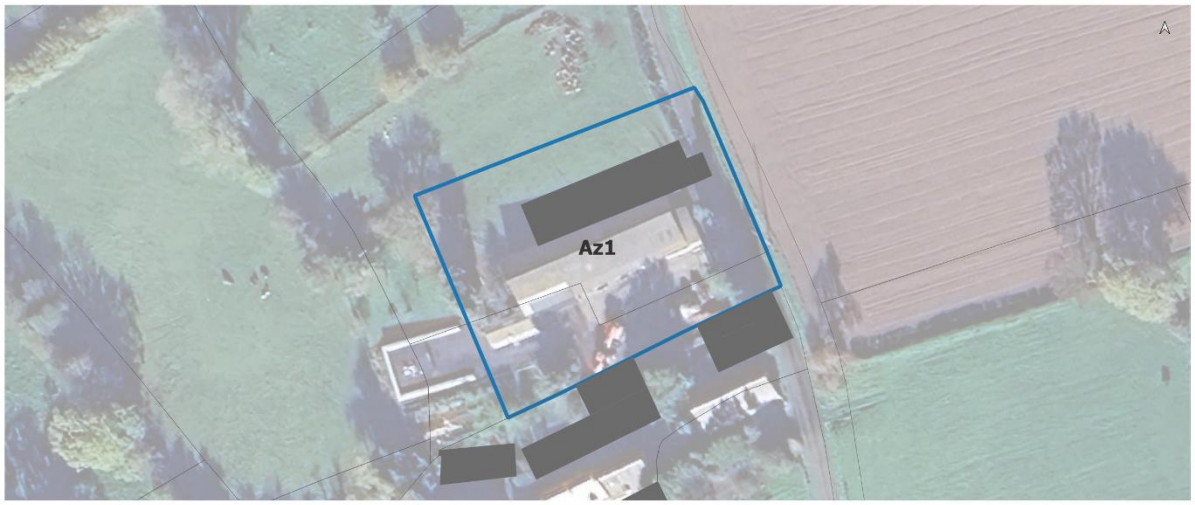
Impact sur les milieux agricoles ou naturels	Ce STECAL a été délimité au plus proche des constructions existantes. Des projets d'activités artisanales ou de mise en location du bâtiment pour accueillir une activité ont été formulés au cours de l'élaboration du PLUi. Les haies au sud et à l'est sont identifiées et protégées au titre du L.151-23 du CU. D'un point de vue environnemental, une zone humide a été identifié au sud-est du site, mais n'est pas inclus dans le périmètre. Ce site est soumis au Risque remontée de nappes pour les réseaux et sous-sols (0 à 2,5m). Ce STECAL n'engendre pas d'incidence sur l'activité agricole et naturel au regard de sa superficie, des possibilités et de la protection des éléments naturels.

N°	Commune	STECAL	Destination	Surface m²	Surface ha
12	SAINT PIERRE LANGERS	Az1	Activité économique en zone agricole	1439,3	0,1



Impact sur les milieux agricoles ou naturels	Ce STECAL comprend une activité artisanale (céramiste). Sa superficie est inférieure à 1500 m², les possibilités de développement sont limitées. En effet, un espace boisé à l'ouest est identifié et protégé au titre du L151-23 du CU. Une activité agricole est située à 300 m au sud-ouest du site. Au regard des protections des éléments naturels, des possibilités et de la délimitation du STECAL, les impacts sont limités.

N°	Commune	STECAL	Destination	Surface m²	Surface ha
13	CERENCES	Az1	Activité économique en zone agricole	2874,1	0,3



Impact sur les milieux agricoles ou naturels	Le STECAL a été délimité en fonction de l'emprise au sol des bâtiments et également des espaces artificialisés dédié à l'activité économique . Aucune consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers n'est engendrée. Les éléments naturels en bordure et à proximité immédiate ont été recensés au titre du L.151-23 du CU. Ce secteur est soumis au risque remontée de nappes pour les sous-sols et infrastructures profondes (1 à 5m). Un bâtiment agricole est situé à proximité L'impact sur les milieux naturels est nul et sur les milieux agricoles est faible au regard de la présence d'une activité agricole à proximité (80 m).

N°	Commune	STECAL	Destination	Surface m²	Surface ha
14	CERENCES	Az1	Activité économique en zone agricole	1363,8	0,1

Impact sur les milieux agricoles ou naturels	Le STECAL a été délimité en fonction des bâtiments présents dédiés à l'activité économique sur ce secteur, le foncier dédié à l'activité économique (travaux publics) est plus large, le nord du site a été classé en Az3, sans possibilité de nouvelle construction ni d'extension. Aucun bâtiment agricole n'est situé à proximité. Ce site est soumis au risque remontée de nappes pour les sous-sols et infrastructures profondes (1 à 5m). Au regard de la délimitation au plus proche des bâtiments et les possibilités restreintes, les impacts sont nuls.

Présentation de chaque STECAL Az2

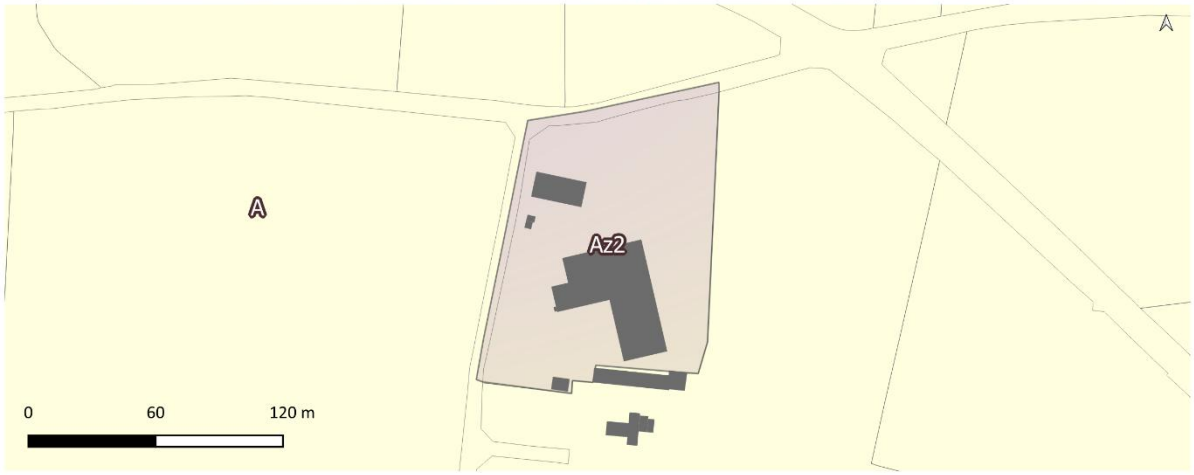
Pour rappel, sont autorisées uniquement une ou plusieurs extensions de construction existante, sans changement de destination, sans dépasser 100 m² d'emprise au sol supplémentaire (mesuré à la date d'approbation du PLUi).

N°	Commune	STECAL	Destination	Surface m²	Surface ha
15	LA HAYE PESNEL	Az2	Activité économique en zone agricole	8193,2	0,8

Impact sur les milieux agricoles ou naturels	Une activité économique est en place (menuiserie, charpente, couverture). Le périmètre du STECAL comprend uniquement des surfaces artificialisées et des bâtiments dédiés à l'activité économique. Un bâtiment agricole est situé à proximité, mais l'extension de constructions existantes n'entrainera pas d'impact pour l'activité agricole. Ce secteur est soumis à deux risques : Risque remontée de nappes pour les sous-sols et infrastructures profondes (1 à 5 m) et l'aléa retrait et gonflement des argiles.

	Au regard de la délimitation au plus proche des constructions et sur des espaces artificialisés, ce STECAL n'engendre pas d'impact sur les milieux naturels et agricoles.

N°	Commune	STECAL	Destination	Surface m²	Surface ha
16	LA LUCERNE D'OUTREMER	Az2	Activité économique en zone agricole	12753,9	1,3

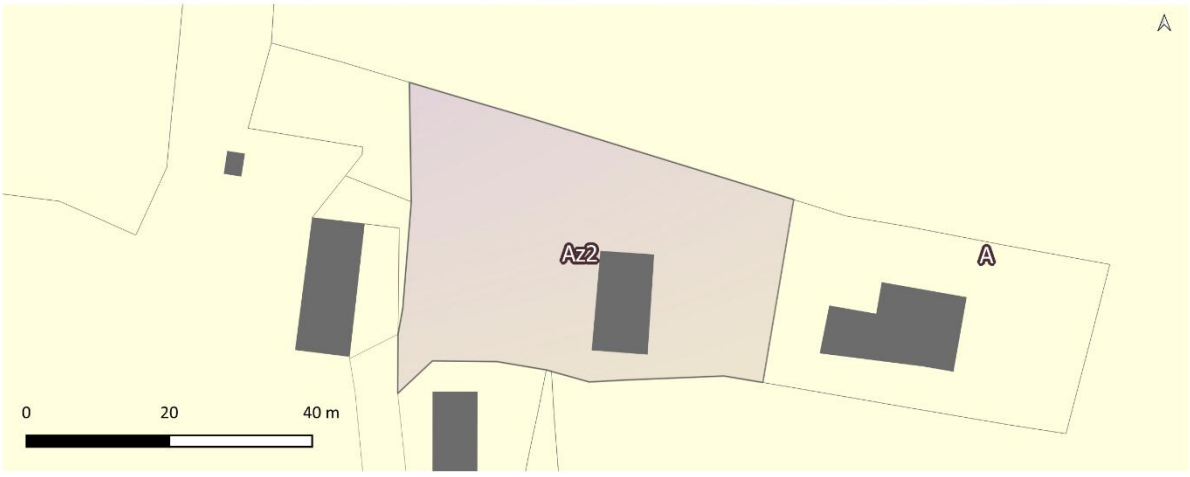


Impact sur les milieux agricoles ou naturels	La délimitation du secteur comprend les constructions existantes, plutôt au situées au sud, les espaces artificialisés dédiés au stationnement et aux déplacements (activité économique de commerce de gros d'animaux). Il comprend également au nord des terres agricoles identifiées au RGP 2021. En revanche, seules les extensions des constructions existantes sont permises, à hauteur de 30% maximum. L'impact sur les terres agricoles est très modéré. Les deux haies sont protégées au titre du L.151-23 du CU. D'un point de vue environnemental, aucun enjeu particulier n'est identifié. A ce titre, l'impact sur les milieux naturels et agricole est nul.

N°	Commune	STECAL	Destination	Surface m²	Surface ha
17	SAINT PAIR SUR MER	Az2	Activité économique en zone agricole	3716,3	0,4

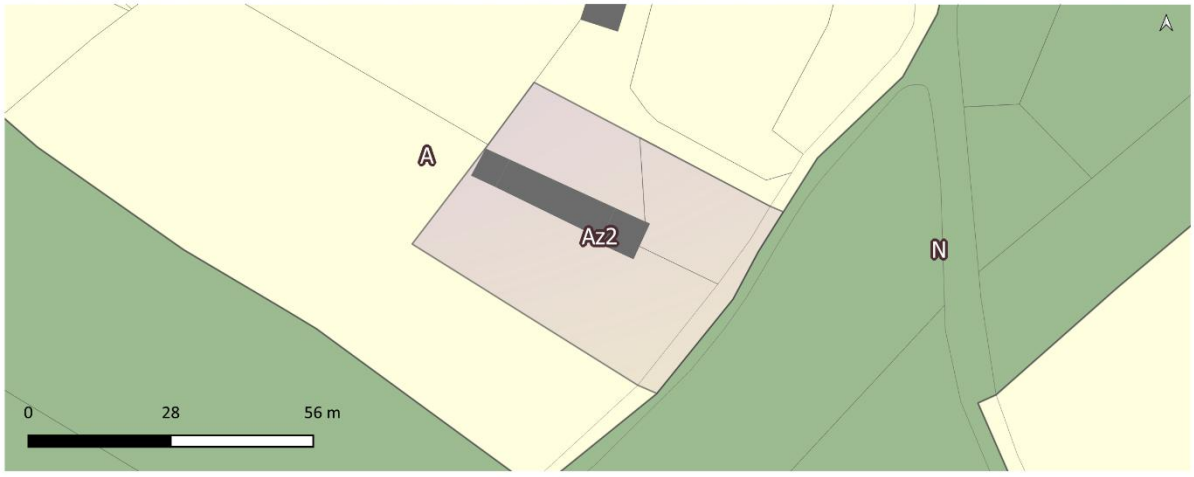
Impact sur les milieux agricoles ou naturels	Le STECAL intègre des constructions à vocation économique (menuiserie, garage automobile). Le périmètre est très restreint, il inclut les constructions existantes et les espaces artificialisés. Une exploitation agricole est située de l'autre coté de la route, les bâtiments sont à plus de 100 m et la route constitue une frontière. D'un point de vue naturel, seul un risque de remontée de nappe est identifié. A ce titre, les impacts sur les milieux agricoles et naturels sont nuls.

N°	Commune	STECAL	Destination	Surface m²	Surface ha
18	LA MEURDRAQUIERE	Az2	Activité économique en zone agricole	1721,3	0,2



Impact sur les milieux agricoles ou naturels	Le secteur intègre une construction existante et un jardin. D'un point de vue environnemental, l'ensemble du site est soumis à l'aléa retrait et gonflement des argiles et au risque remontée de nappes pour les réseaux et sous-sols (0 à 2,5m). Une zone humide est identifiée à l'ouest du site et une autre au nord. Une exploitation agricole est située à l'ouest du STECAL, à environ 100 m. Les possibilités de développement sont limitées (extension maximale de 30% de l'emprise au sol actuelle, l'équivalent d'environ 30 à 40 m² malgré une délimitation de STECAL relativement généreuse à l'ouest. A ce titre, les impacts sur les milieux agricoles et naturels sont modérés voire faibles.

N°	Commune	STECAL	Destination	Surface m²	Surface ha
19	EQUILLY	Az2	Activité économique en zone agricole	2348,2	0,2

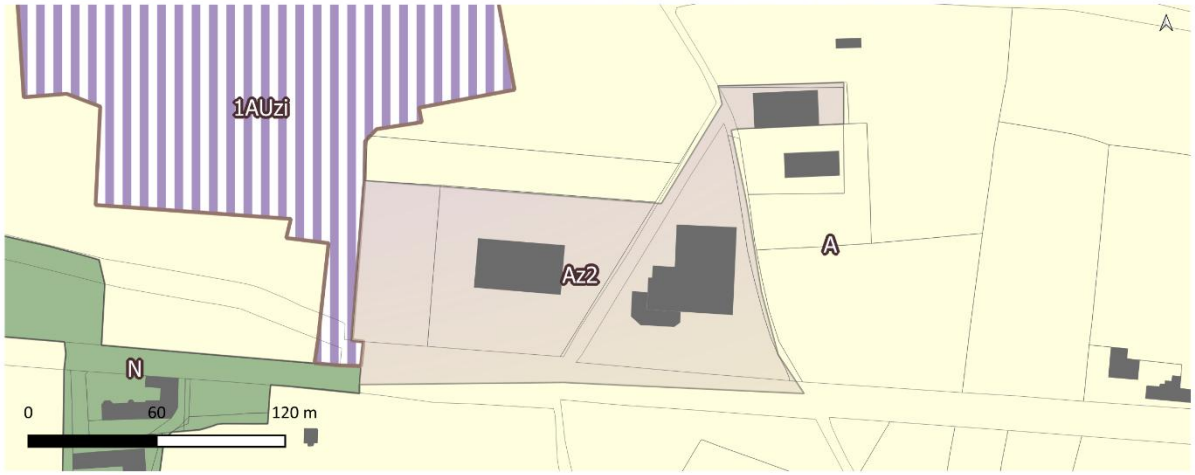


Impact sur les milieux agricoles ou naturels	Ce STECAL comprend un bâtiment dédié à une activité économique. Des exploitations agricoles sont présentes au nord et au sud du STECAL, à plus de 150 m. Le périmètre a été délimité au plus de la construction et les possibilités d'évolution sont limitées (bâtiment de 160 m², une extension maximale possible d'environ 45 m². En revanche, une ZNIEFF de type 1 et 2 est identifiée sur le site, une zone inondable est située au sud-est du STECAL et ce site est soumis à un risque de remontée de nappes pour les sous-sols, réseaux et infrastructures profondes (0 à 5m). Une haie est protégée au sud-ouest du secteur au titre du L.151-23 du CU. Par conséquent, les impacts sur les milieux agricoles sont faibles, en revanche les impacts sur les milieux naturels sont plus conséquents, bien que les possibilités d'extension demeurent très limitées.

N°	Commune	STECAL	Destination	Surface m²	Surface ha
20	LA LUCERNE D'OUTREMER	Az2	Activité économique en zone agricole	4300,1	0,4

Impact sur les milieux agricoles ou naturels	Le STECAL est délimité autour d'une activité économique en place (travaux publics, travaux agricoles). Il inclut uniquement les surfaces déjà artificialisées. Le STECAL Az2 permet un développement des activités économiques, répondant pleinement aux enjeux du site. D'un point de vue environnemental, l'ensemble du site est soumis à l'aléa retrait et gonflement des argiles, au risque de remontée de nappes pour les sous-sols, réseaux et infrastructures profondes (0 à 5m). Enfin, une zone inondable est située au nord du STECAL. La haie au sud-est est identifiée au titre du L.151-23 du CU. Malgré la présence de risque, ce STECAL n'entraîne pas d'impact sur les milieux naturels et engendre un impact positif sur l'activité agricole, grâce aux possibilités offertes par le règlement écrit.

N°	Commune	STECAL	Destination	Surface m²	Surface ha
21	SAINT JEAN DES CHAMPS & SAINT PLANCHERS	Az2	Activité économique en zone agricole	18993,6	1,9



Impact sur les milieux agricoles ou naturels	Le STECAL comprend une activité économique en place de garage poids lourds et ses espaces artificialisés dédiés au stockage, au stationnement et aux déplacements ainsi qu'une activité artisanale. Aucune exploitation agricole n'est située à proximité. D'un point de vue environnemental, l'espace boisé situé à l'est est protégé au titre des espaces boisés classés. L'ensemble du site est soumis à l'aléa retrait et gonflement des argiles et au risque de remontée de nappes pour les sous-sols, réseaux et infrastructures profondes (0 à 5m). Au regard de la délimitation au plus proche de l'existant et des possibilités de développement limité, le STECAL n'engendre pas d'impact sur les milieux agricoles ou naturels.

Zone Ne – Zone d'équipements

La zone Ne est divisée en trois sous-secteurs :

- Ne1 : Secteur au sein duquel les nouvelles constructions et les extensions sont permises
- Ne2 : Secteur au sein duquel seules les extensions de constructions existantes sont permises
- Ne3 : Secteur au sein duquel aucune nouvelle construction n'est permise.

Seuls les sous-secteurs Ne1 et Ne2 constituent des STECAL au titre de l'article L.151-13 du CU.

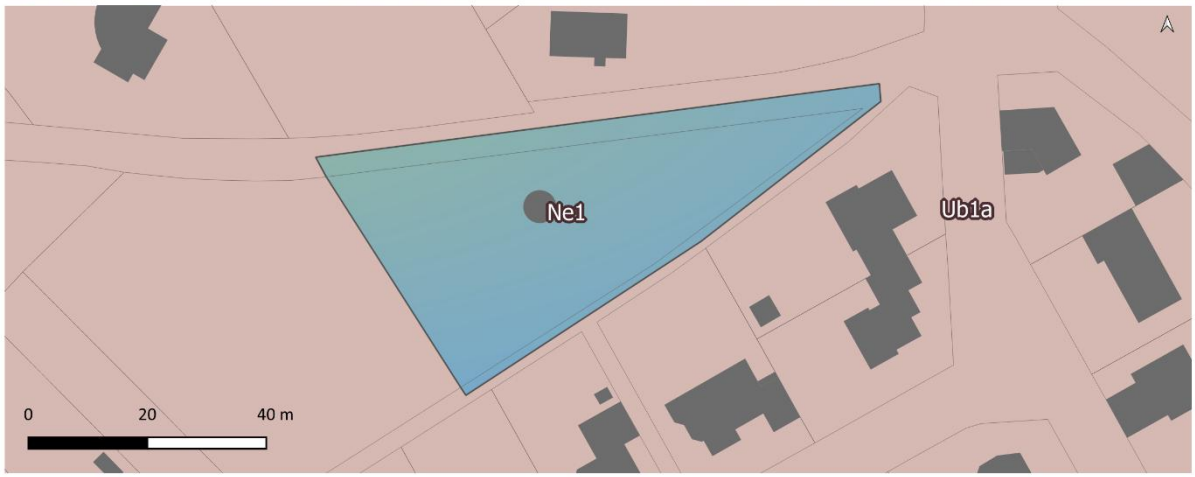
Règles générales

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	**Ne1** : Des nouvelles constructions et des extensions sont permises, dans la limite totale et maximale de 150 m² l'emprise au sol supplémentaire (mesuré à la date d'approbation du PLUi). **Ne2** : Extension d'une construction existante, sous réserve de ne pas dépasser 100 m² d'emprise au sol supplémentaire (mesuré à la date d'approbation du PLUi), réalisé en une ou plusieurs extensions.
Hauteur maximale	La hauteur des constructions, quand elles sont permises, ne doit pas excéder 6 mètres au faîtage.

Présentation de chaque STECAL Ne1

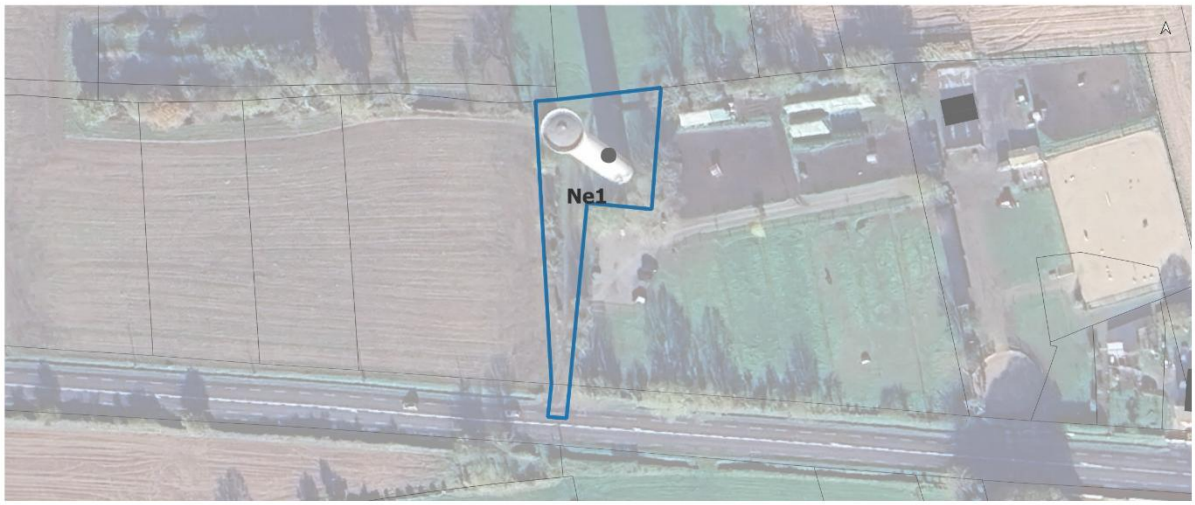
Pour rappel, des nouvelles constructions et des extensions sont permises, dans la limite totale et maximale de 150 m² l'emprise au sol supplémentaire (mesuré à la date d'approbation du PLUi).

N°	Commune	STECAL	Destination	Surface m²	Surface ha
22	SAINT PAIR SUR MER	Ne1	Equipements	2242,8	0,2



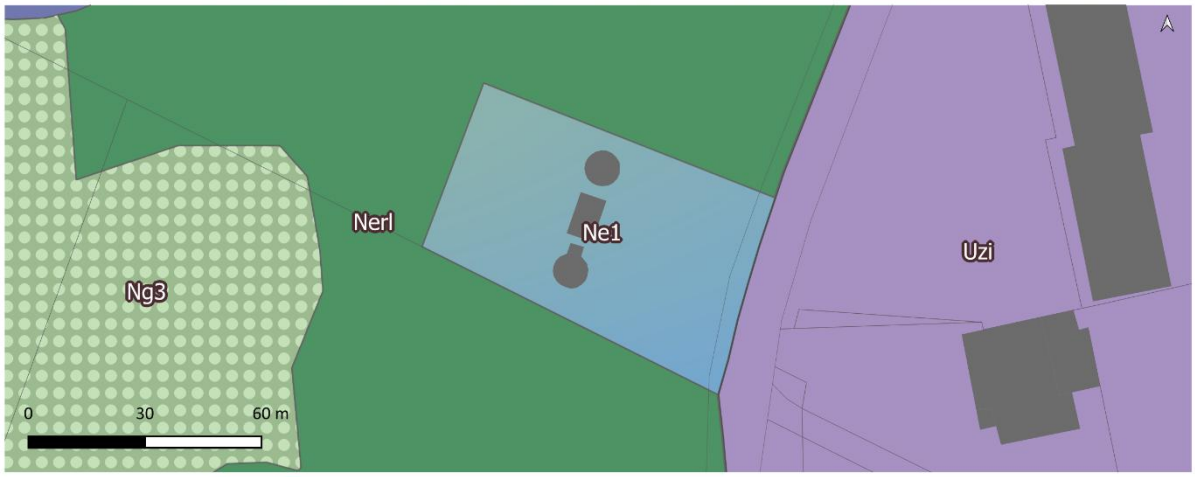
Impact sur les milieux agricoles ou naturels	Il s'agit d'un espace vert et naturel au sein d'une zone urbanisée. L'objectif est de maintenir cet espace naturel, tout en permettant une construction dans des proportions mesurées. D'un point de vue environnemental, aucun enjeu particulier n'est identifié. Au regard de sa localisation et d'absence d'enjeu environnemental, ce STECAL n'entraîne pas d'impact sur les milieux agricoles ou naturels.

N°	Commune	STECAL	Destination	Surface m²	Surface ha
23	SAINT PLANCHERS	Ne1	Equipements	1376,4	0,1



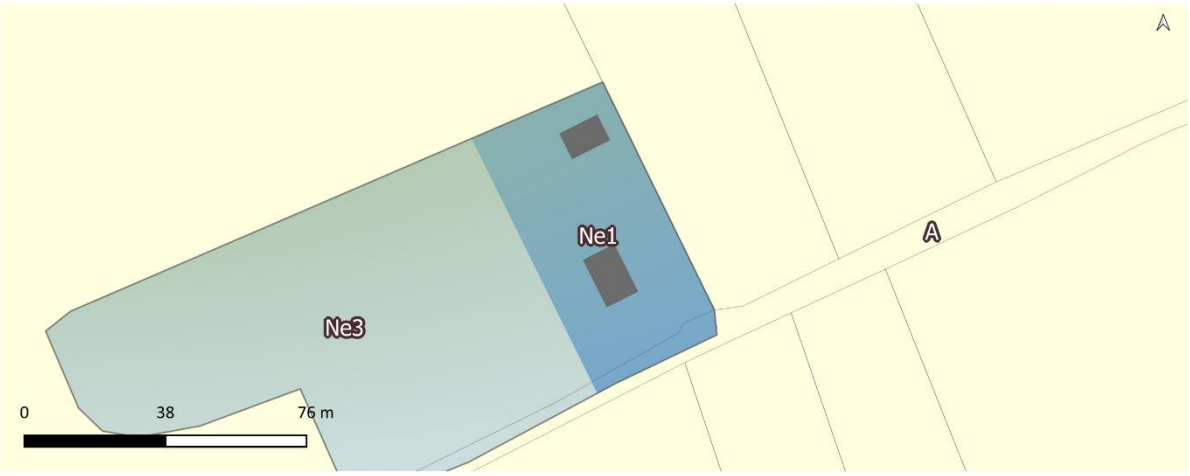
Impact sur les milieux agricoles ou naturels	Il s'agit du château d'eau de Saint-Planchers. Le périmètre a été délimité au plus proche de la construction. Il s'agit d'un équipement existant. D'un point de vue environnement, aucun enjeu particulier n'a été recensé A ce titre, ce STECAL n'engendre aucun impact sur les milieux agricoles ou naturels.

N°	Commune	STECAL	Destination	Surface m²	Surface ha
24	BREVILLE SUR MER	Ne1	Equipements	3996,6	0,4



Impact sur les milieux agricoles ou naturels	Il s'agit de la station d'épuration liée à la zone économique Logimer. Elle permet de retraiter les effluents d'eau salée usée des entreprises reliées à son réseau, avant les rejets en mer. La délimitation englobe les surfaces dédiées à la STEP et également 800 m² à l'ouest, en prévision d'une extension ou de travaux de mise aux normes potentielle. Cet équipement est situé à proximité d'une ZNIEFF de type 1. Les possibilités permises par le règlement écrit sont mesurées, 150 m² d'emprise au sol supplémentaire. Les impacts sur les milieux naturels et agricoles sont présents mais mesurées au regard de la règle d'emprise au sol maximale.

N°	Commune	STECAL	Destination	Surface m²	Surface ha
25	LE MESNIL AUBERT	Ne1	Equipements	2888,0	0,3

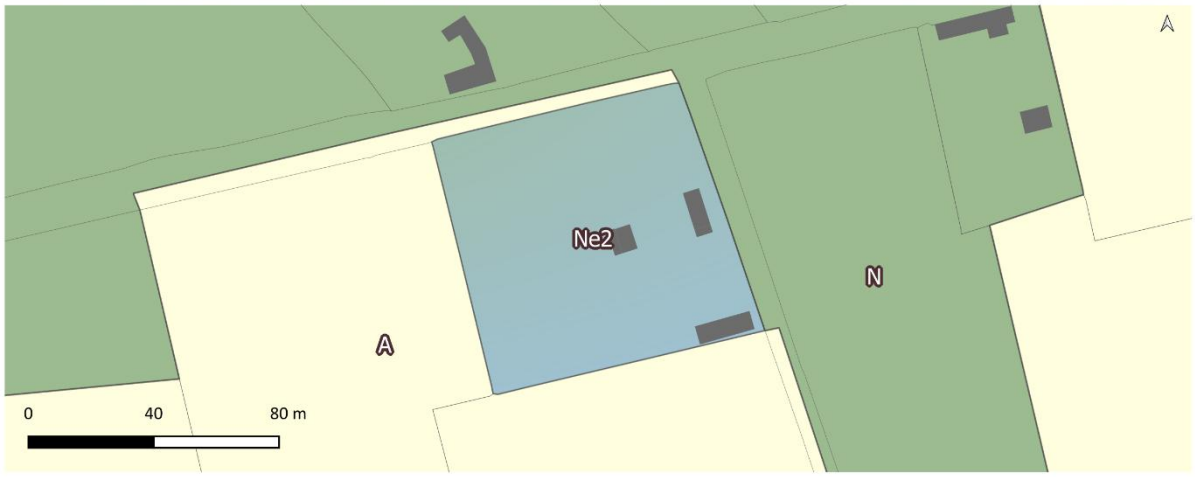


Impact sur les milieux agricoles ou naturels	Il s'agit d'un centre de transfert et de gestion de déchets exploité par la Communauté de Communes Coutances Mer et Bocage. Le périmètre du SECTAL est limité, 2890 m², il ne reprend pas l'ensemble des surfaces artificialisés (notamment à l'ouest qui sont classés en Ne3), mais uniquement le secteur où les bâtiments sont implantés. Les haies présentent au sud et au nord-est sont identifiées et protégées au titre du L.151-23 du CU. Des zones humides entourent le secteur, et sont protégées également. Au regard de la délimitation, des possibilités offertes et des protections au titre du L.151-23, les impacts du STECAL sur les milieux naturels et agricoles sont faibles voire nulles.

Présentation de chaque STECAL Ne2

Pour rappel, seule la ou les extensions d'une construction existante sont permises sous réserve de ne pas dépasser 100 m² d'emprise au sol supplémentaire (mesuré à la date d'approbation du PLUi).

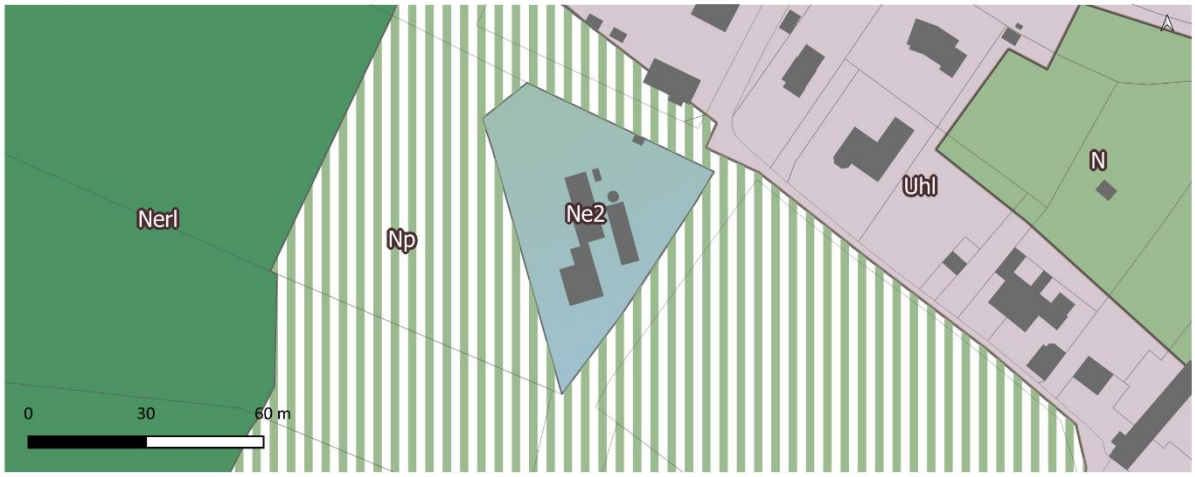
N°	Commune	STECAL	Destination	Surface m²	Surface ha
26	BREHAL	Ne2	Equipements	7123,4	0,7



Impact sur les milieux agricoles ou naturels	Il s'agit de la zone de la déchetterie de Bréhal. Le STECAL comprend uniquement les terrains déjà artificialisés et utilisées dans le cadre de la gestion des déchets D'un point de vue environnemental, des zones humides sont identifiées sur les pourtours du site, elles sont protégées au titre du L.151-23 du CU. Un boisé est présent à l'est, il n'est pas protégé au regard du type de plantation et de la régularité des plants). Aucune ferme agricole n'est identifiée à proximité. La plus proche est située à plus de 300 m. Les haies existantes en pourtour du STECAL ont été identifiées au titre du L.151-23 du CU.

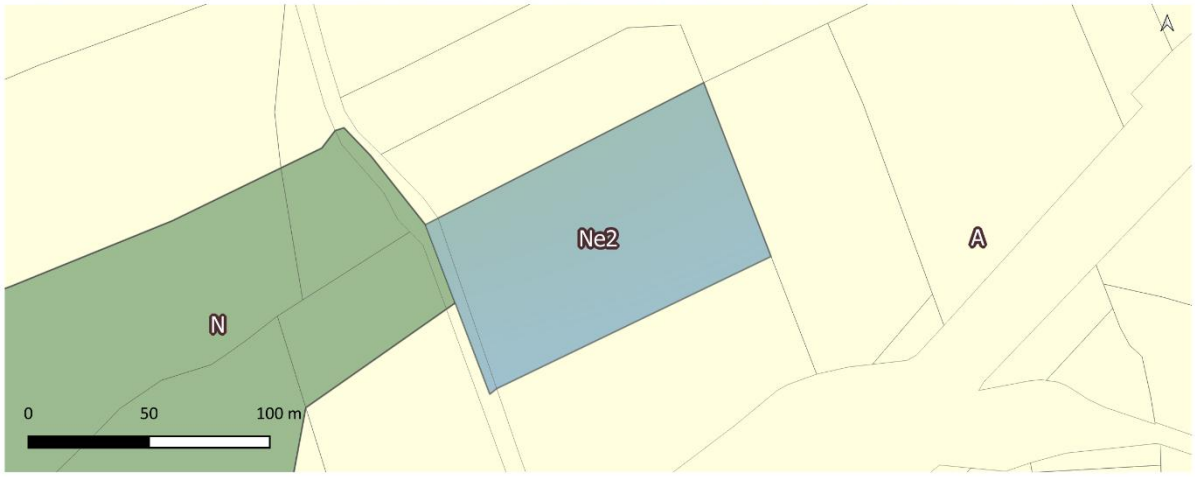
	Au regard de la délimitation du STECAL uniquement sur des espaces déjà utilisés, ce STECAL n'engendre pas d'impact sur les milieux agricoles et naturels.

N°	Commune	STECAL	Destination	Surface m²	Surface ha
27	DONVILLE LES BAINS	Ne2	Equipements	2323,3	0,2



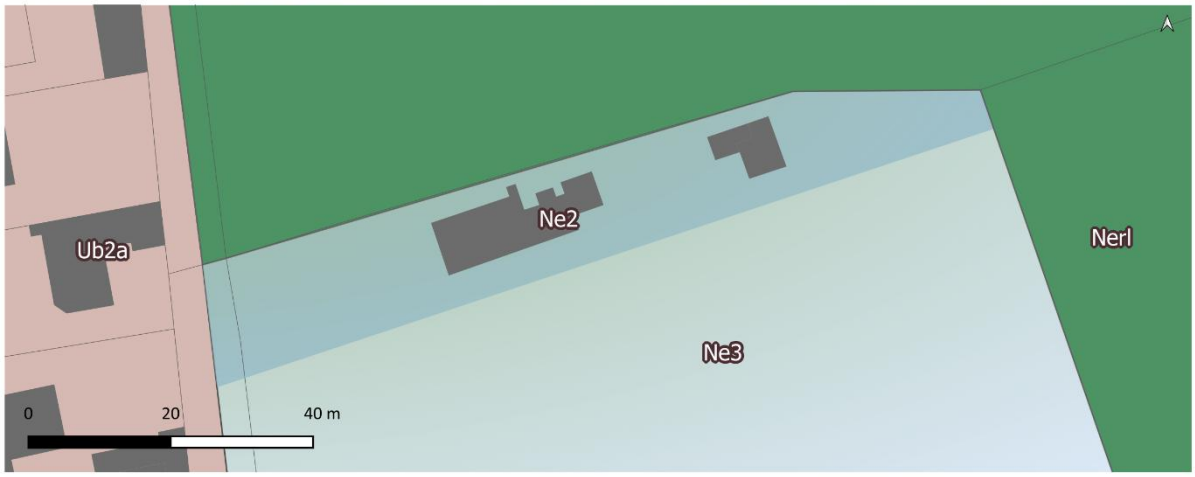
Impact sur les milieux agricoles ou naturels	Il s'agit de l'usine de production d'eau potable de la Bergerie, gérée par le SMPGA (syndicat mixte en charge de l'eau potable sur une partie du territoire de la communauté de communes). Le périmètre du STECAL recouvre l'ensemble des bâtiments et des espaces utilisées par l'usine de production. Ce STECAL n'entraîne pas de consommation d'espaces agricoles et naturels. Concernant l'environnement, une zone humide est présente à l'est du site et ce secteur est situé à proximité directe d'une ZNIEFF de type 1 à l'ouest. De plus ce secteur est soumis au risque de remontée de nappes pour les sous-sols et réseaux. Seules des extensions sont permises. Ce STECAL n'entraîne pas d'impact négatifs sur les milieux agricoles ou naturels

N°	Commune	STECAL	Destination	Surface m²	Surface ha
28	GRANVILLE	Ne2	Equipements	9767,5	1,0



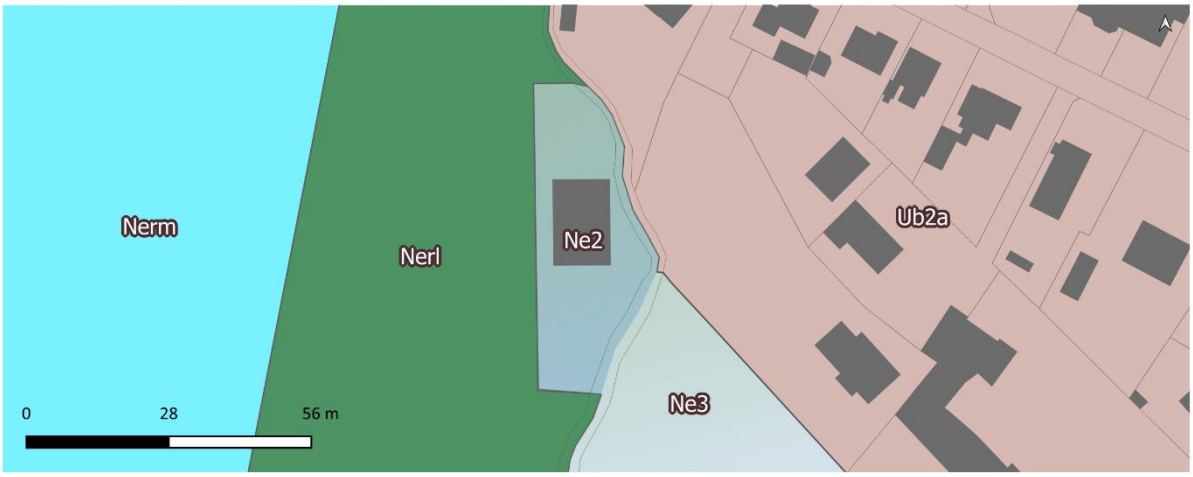
Impact sur les milieux agricoles ou naturels	Il s'agit de l'aire d'accueil des gens du voyage de Granville. Le STECAL comprend uniquement les surfaces utilisées par cet équipement. D'un point de vue environnemental, les haies au nord et au sud sont protégées au titre du L.151-23 du CU. Une zone inondable est située en proximité directe, au nord du site. Les haies existantes en pourtour du STECAL ont été identifiées au titre du L.151-23 du CU. Les impacts sur les milieux agricoles et naturels sont nuls, en effet le STECAL a été délimité en fonction de l'occupation actuelle du secteur, aucune consommation ENAF n'est recensée. Les éléments naturels présents sont identifiés et protégés.

N°	Commune	STECAL	Destination	Surface m²	Surface ha
29	JULLOUVILLE	Ne2	Equipements	1609,8	0,2



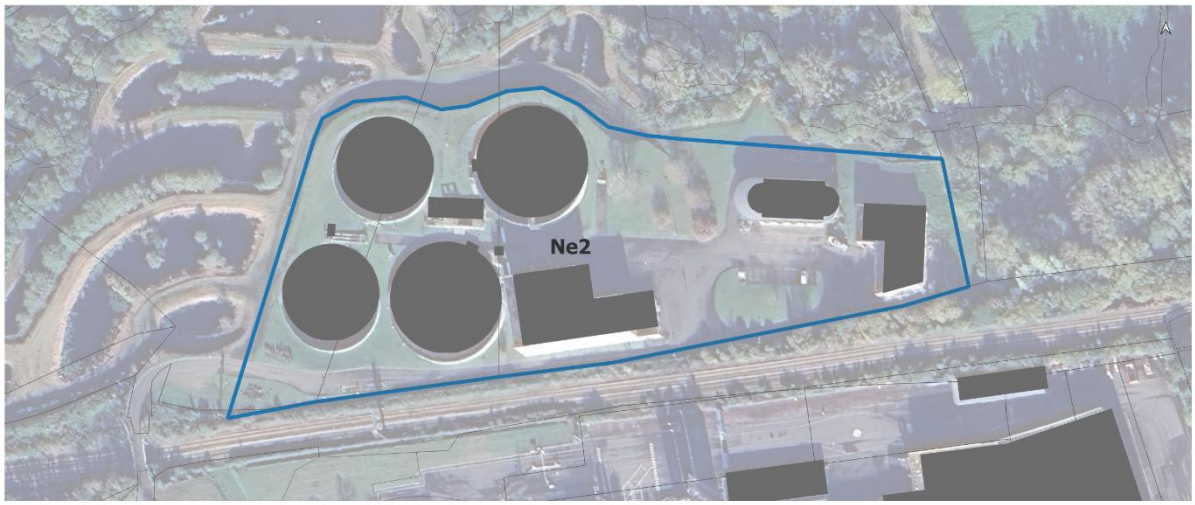
Impact sur les milieux agricoles ou naturels	Ce STECAL recouvre les bâtiments liés à la gestion des terrains de tennis (club house, vestiaires, etc.). Le périmètre n'intègre pas les terrains de tennis, mais uniquement les constructions. D'un point de vue environnemental, le STECAL est situé à proximité immédiate avec une ZNIEFF de type 1 et 2 (un bois), un espace boisé est présent au nord du STECAL. Ce secteur présente des enjeux environnementaux. En revanche, aucun enjeu agricole n'est identifié. Le STECAL est délimité sur une surface réduite (1600 m²) et comprenant uniquement les constructions existantes. Par conséquent, les impacts sur le milieu agricole sont nuls et modérés voire faibles sur les milieux naturels.

N°	Commune	STECAL	Destination	Surface m²	Surface ha
30	CAROLLESJULLOUVILLE	Ne2	Equipements	1092,3	0,1



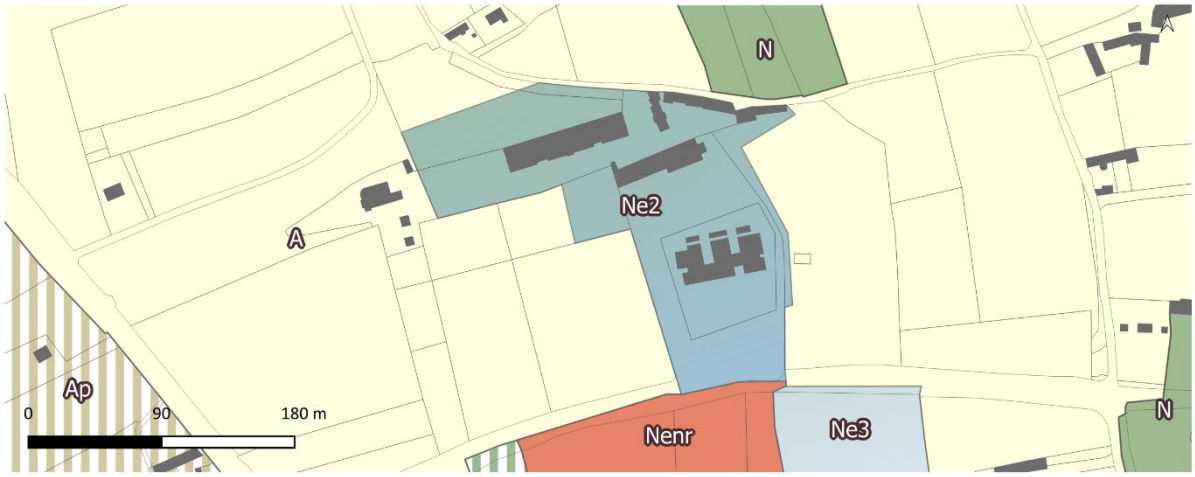
Impact sur les milieux agricoles ou naturels	Il s'agit d'une ancienne chapelle, qui appartient à GTM. Ce STECAL est situé à proximité immédiate du littoral, de ZNIEFF de type 1 et 2 et de site Natura 2000. Les impacts sur les milieux agricoles sont nuls. En revanche, les impacts sur les milieux naturels existent mais sont limités au regard de la superficie du site (moins de 1 100 m²) et des possibilités offertes par le règlement écrit (+150 m² d'emprise au sol).

N°	Commune	STECAL	Destination	Surface m²	Surface ha
31	GRANVILLE	Ne2	Equipements	19746,6	2,0



Impact sur les milieux agricoles ou naturels	Il s'agit de la station d'épuration de Granville exploitée par le SMAAG (syndicat mixte d'assainissement de l'agglomération Granvillaise). Les bassins ont été classés en secteur Ne3. Le STECAL couvre les bâtiments et les espaces dédiés à la station d'épuration. Aucune consommation d'espace naturel et agricole n'est recensée. D'un point de vue environnemental, ce secteur est situé à proximité avec un boisement au nord, avec une zone humide au nord également. Plus d'un quart du site est situé en zone inondable. Concernant les risques, la moitié est soumis à l'aléas retrait et gonflement des argiles et risques de remontée de nappes pour les sous-sols, réseaux et infrastructures. Les haies et les boisements à proximité ont été identifiés et protégés au titre du L.151-23. Au regard de la délimitation, des possibilités limitées et de l'identification des éléments naturels, ce secteur a un impact faible voire nul sur les milieux naturels ou agricoles.

N°	Commune	STECAL	Destination	Surface m²	Surface ha
32	GRANVILLE	Ne2	Equipements	28831,6	2,9



Impact sur les milieux agricoles ou naturels	Ce secteur regroupe plusieurs équipements communautaires / communaux, tels que l'école de musique intercommunale et le centre de loisirs. Le STECAL a été délimité en fonction de l'occupation des sols. Seules les extensions mesurées sont permises. L'exploitation agricole la plus proche est située à plus de 350 m au nord. D'un point de vue environnemental, seul un risque de remontée de nappe est recensé. Aucun impact sur les milieux agricoles ou naturels n'est identifié.

N°	Commune	STECAL	Destination	Surface m²	Surface ha
33	GRANVILLE	Ne2	Equipements	10556,9	1,1

Impact sur les milieux agricoles ou naturels	Il s'agit de la zone de la déchetterie de Granvile, du quai de transfert et des locaux sociaux du service déchet intercommunal. Le STECAL comprend uniquement les terrains déjà artificialisés et utilisés dans le cadre de la collecte et de la gestion des déchets. D'un point de vue environnemental, ce secteur est situé à proximité d'une zone humide au nord et au sud. Niveau risques, sont recensés : - Une bande à l'ouest et au sud en risque inondation - Risque remontée de nappes pour les sous-sols et infrastructures profondes (0 à 5m). Ce STECAL n'engendre pas d'impact sur les milieux agricoles ou naturels au regard de la délimitation, des possibilités d'évolution limitées et des enjeux environnementaux faibles.

Zone Ng - Golf

La zone Ng est divisée en trois sous-secteurs :

- Ng1 : Secteur au sein duquel les nouvelles constructions et les extensions sont permises
- Ng2 : Secteur au sein duquel seules les extensions de constructions existantes sont permises
- Ng3 : Secteur au sein duquel aucune nouvelle construction n'est permise.

Seuls les sous-secteurs Ng1 et Ng2 constituent des STECAL au titre de l'article L.151-13 du CU.

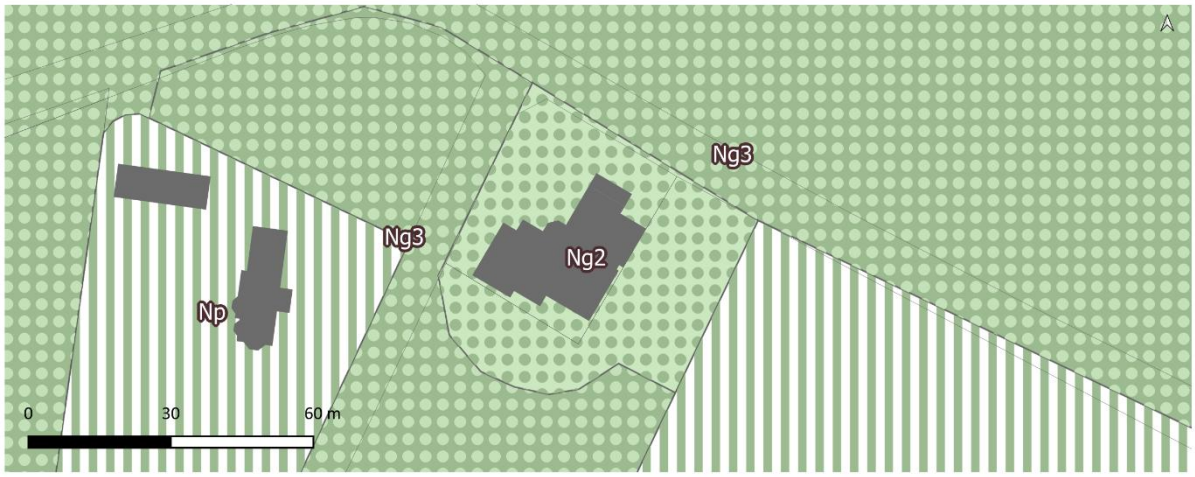
La zone Ng1 est réglementée par le règlement écrit, mais aucun secteur n'est identifié en zone Ng1 (règlement graphique n°1).

Règles générales

Destination de la zone	Les zones Ng2 correspondent à un secteur de golf où les extensions des constructions existants sont permises, 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 : 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, dans le cadre d'aménagements liés à la gestion du golf.
Hauteur maximale	La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres au faîtage.

Présentation du STECAL Ng

N°	Commune	STECAL	Destination	Surface m²	Surface ha
34	BREVILLE SUR MER	Ng2	Golf	2797,1	0,3



Impact sur les milieux agricoles ou naturels	Il s'agit du club house et du restaurant du golf de club de Granville, qui est situé sur la commune de Bréville-sur-Mer. Le STECAL a été délimité en prenant en compte l'occupation du sol, seule la construction et l'espace artificialisé à proximité immédiate ont été identifiés en zone Ng2. D'un point de vue environnemental, une ZNIEFF de type 1 est présente au nord du site et une zone humide est identifiée au sud-est. Un risque de remontée de nappes pour les sous-sols et infrastructures profondes a été recensé. Au regard de la délimitation, des possibilités limitées et des éléments naturels reconnus, ce STECAL engendre des impacts faibles voire nuls sur les milieux agricoles et naturels.

Zone Nt – Zone de camping

Règles générales

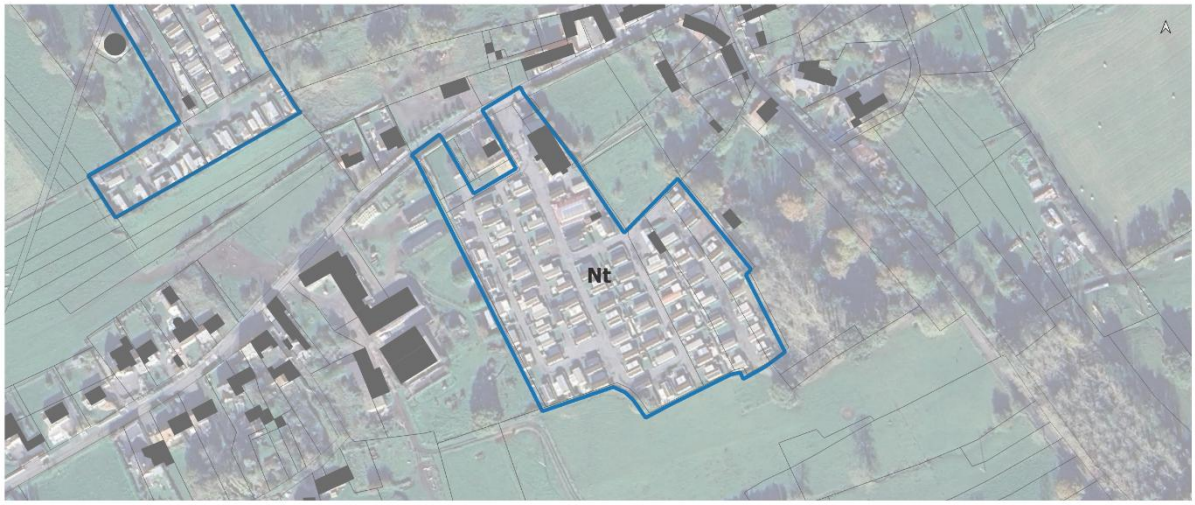
Destination de la zone	La zone Nt est dédiée au camping. Celle-ci autorise le logement avec certaines conditions, les autres hébergements touristiques avec certaines conditions notamment en matière d'emprise au sol. Cette zone autorise également les locaux techniques et industriels des administrations 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 :
	• Sous réserve d'être compatible avec la loi Littoral.
	• 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. L'extension ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère et architecturale du site.
	• Un logement par activité touristique est autorisé, le ou les logements existants sont comptabilisés.
	• Annexe* de logement :
	  • Commune littorale : Les annexes non accolées à la construction principale sont interdites.
	  • Commune non littorale (conditions cumulatives) :
	  ▪ De ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère et architecturale du site.
	  ▪ D'être implantée à moins de 30 mètres de la construction principale* à laquelle elle se rattache (distance mesurée entre les points les plus proches de chaque construction).
	  ▪ De ne pas excéder une hauteur de 4,5 m au point le plus haut.
	  ▪ De ne pas devenir un nouveau logement.
	  ▪ Que les nouvelles annexes ou extension d'annexe existante, présentent une surface totale d'emprise au sol* de 50 m² maximum, par unité foncière*. Les piscines et le local d'entretien* ne dépassant pas 5 m² d'emprise au sol* ne sont pas comptabilisés dans le calcul.
	
	Autres hébergements touristiques :
	• Commune littorale :
	Les extensions mesurées des bâtiments existants sont permises, dans la limite de 50 m² supplémentaire (mesuré à la date d'approbation), réalisé en une ou plusieurs extensions.

	L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes sont interdits dans la bande littorale (au titre de l'article L.121-18 du code de l'urbanisme). • Commune non littorale : 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.

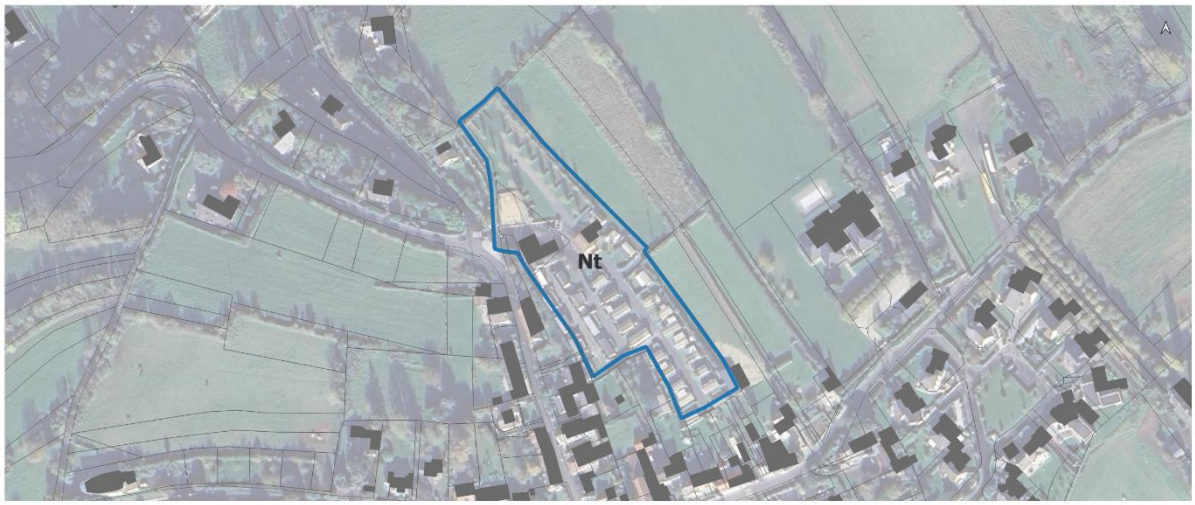
Présentation de chaque STECAL Nt

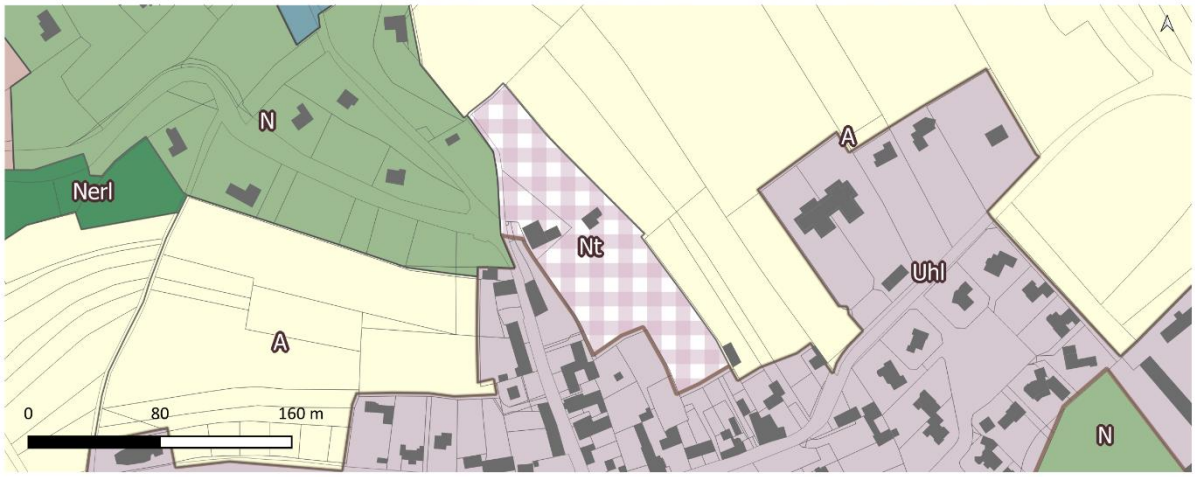
N°	Commune	STECAL	Destination	Surface m²	Surface ha
35	JULLOUVILLE	Nt	Camping	18774,1	1,9



Impact sur les milieux agricoles ou naturels	Le STECAL couvre strictement le périmètre du camping actuel. Aucune extension de son emprise n'est permise. Ce STECAL se situe en continuité avec le village de Bouillon, identifié en village au SCoT. Une activité agricole est située à proximité immédiate. D'un point de vue environnemental, un espace boisé est protégé au titre des espaces boisés classés au sud-est du camping. Au regard du périmètre et des possibilités limitées, le STECAL n'entraîne pas d'impact supplémentaire sur les milieux agricoles et pas d'impact sur les milieux naturels.

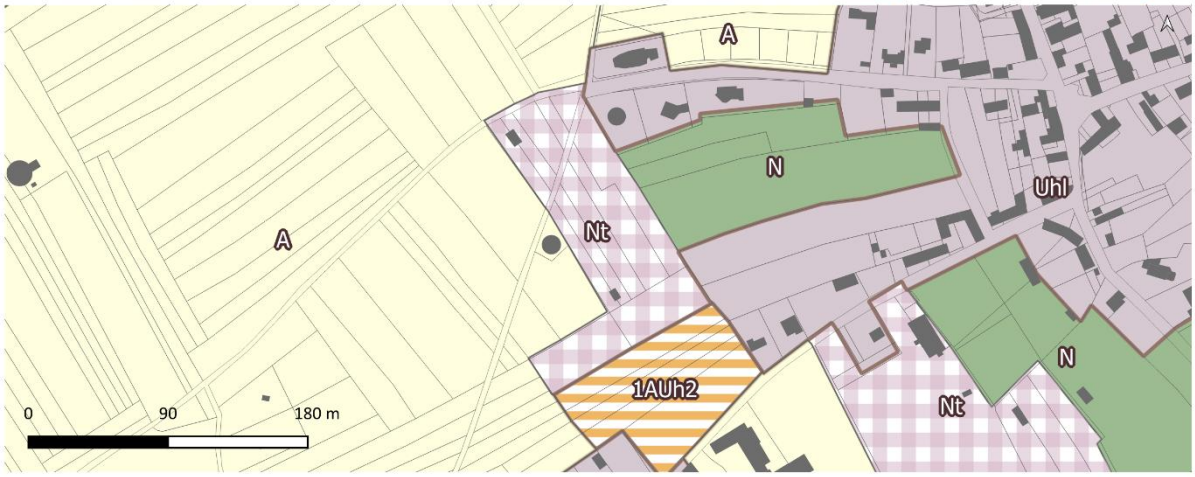
N°	Commune	STECAL	Destination	Surface m²	Surface ha
36	JULLOUVILLE	Nt	Camping	10318,4	1,0





Impact sur les milieux agricoles ou naturels	Le périmètre retenu pour le STECAL correspond strictement aux emprises du camping existant. Il a été défini en tenant compte des éléments bâtis et des aménagements, sans empiéter sur les terrains agricoles ou naturels avoisinants. Ce STECAL est situé en continuité avec le village de Bouillon (identifié au SCoT). Les exploitations agricoles les plus proches sont situées à plus de 350 m. D'un point de vue environnemental, aucun enjeu particulier n'est identifié. Au regard de l'absence d'enjeu naturel, de la délimitation et des possibilités d'évolution mesurées, le STECAL n'entraîne pas d'impact sur les milieux agricoles ou anturels.

N°	Commune	STECAL	Destination	Surface m²	Surface ha
37	JULLOUVILLE	Nt	Camping	11894,4	1,2

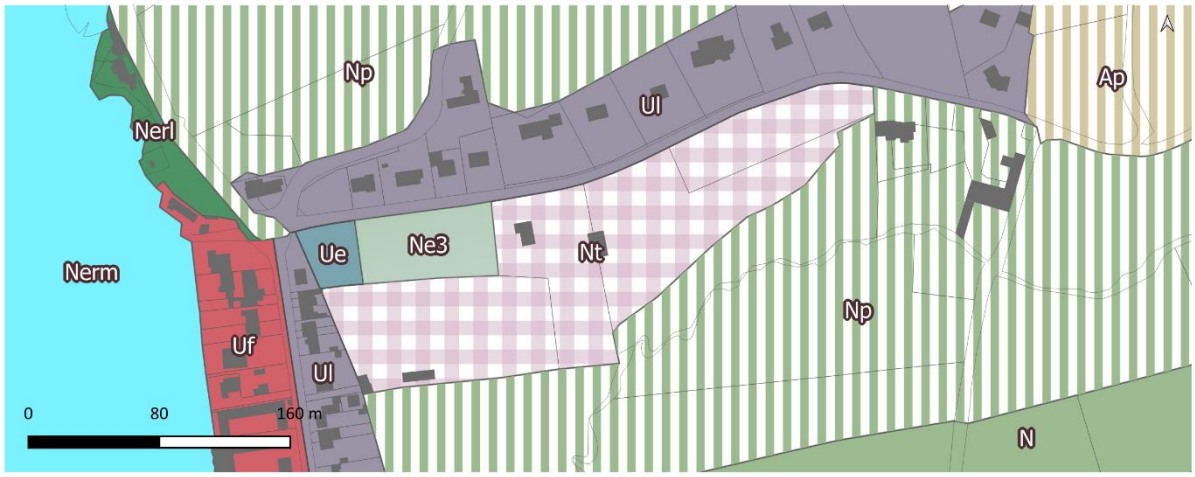


Impact sur les milieux agricoles ou naturels	Le STECAL est identifié sur un camping, il englobe uniquement les surfaces dédiées au camping et ne permet aucune extension du site. Le camping est situé en continuité immédiate du village de bouillon (identifié par le SCoT) Une activité agricole est présente au sud, à environ 75 m. D'un point de vue environnemental, aucun enjeu n'est identifié. La haie à l'ouest du site est identifiée et protégée au titre du L.151-23 du CU. Par conséquent, ce STECAL n'engendre pas d'impact sur les milieux naturels ou agricoles.

N°	Commune	STECAL	Destination	Surface m²	Surface ha
38	JULLOUVILLE	Nt	Camping	57364,7	5,7

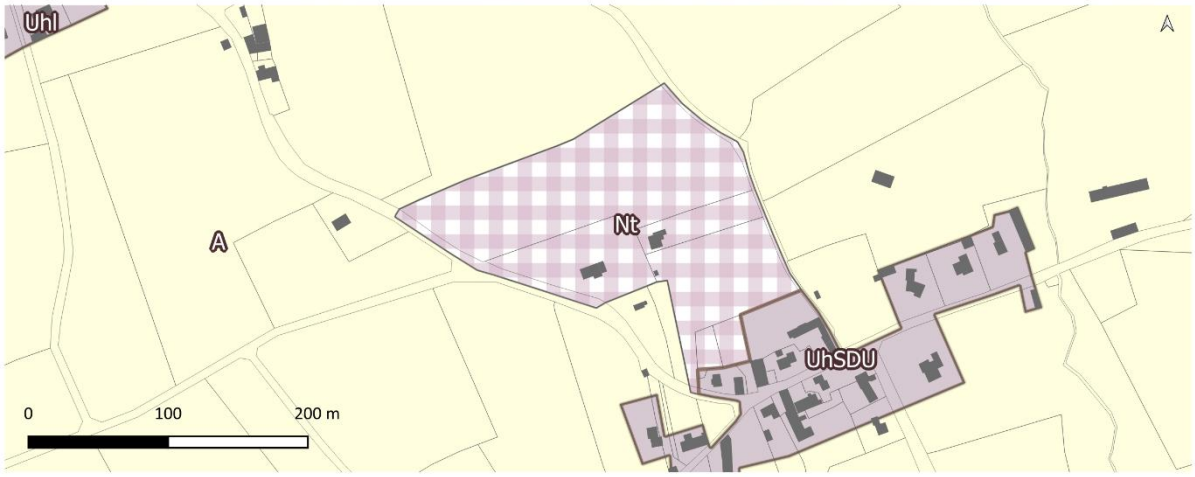
Impact sur les milieux agricoles ou naturels	Ce STECAL couvre un camping, la délimitation a été définie au regard de l'emprise actuelle et ne permet aucune extension du périmètre. D'un point de vue environnemental, une zone humide sur le sud-ouest du STECAL est identifiée et préservée au titre du L.151-23 du CU. Les haies en pourtour du site, la mare au sud-ouest et l'espace boisés sont préservés au titre du L.151-23 du CU. Concernant les risques, l'ensemble du site est soumis à l'aléa retrait et gonflement des argiles et 50% du site est soumis à un risque remontée de nappes pour les sous-sols, réseaux et infrastructures profondes (0 à 5m). Au regard de la protection des éléments naturels présents, de la délimitation et des possibilités limitées, ce STECAL n'engendre pas d'impact sur les milieux agricoles ou naturels.

N°	Commune	STECAL	Destination	Surface m²	Surface ha
39	GRANVILLE	Nt	Camping	24520,4	2,5



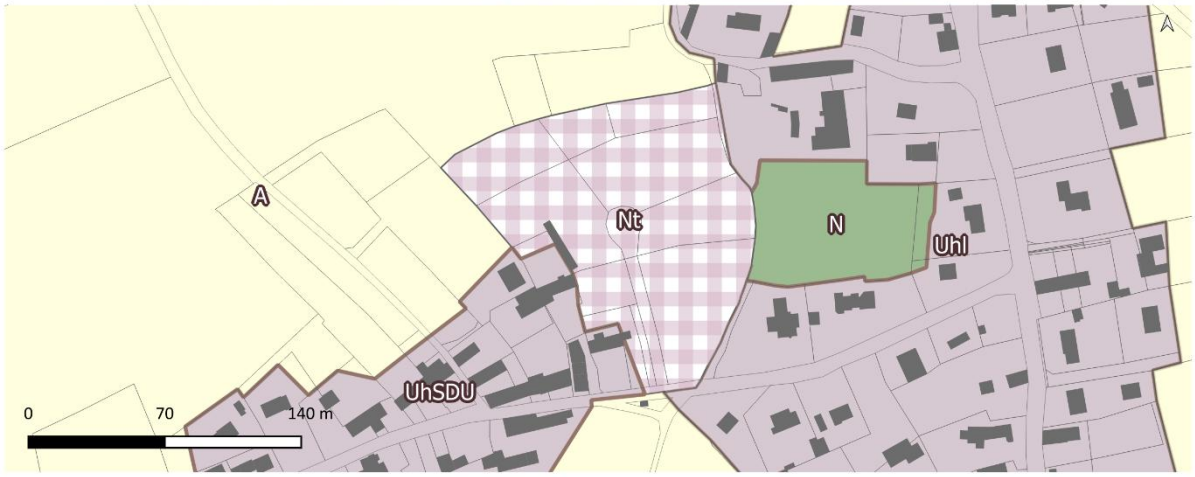
Impact sur les milieux agricoles ou naturels	L'emprise actuelle du camping a été classée en zone Nt, aucune extension du site n'est permise. D'un point de vue environnemental, quasiment la totalité du STECAL est identifiée en zone inondable. Une zone humide est présente à l'ouest du site et une autre est en proximité directe au sud du site. Les deux sont identifiée et protégée au titre du L.151-23 du CU. Ce camping est situé en proximité avec une ZNIEFF de type 2 et une zone Natura 2000 à l'ouest. Enfin concernant les risques, la moitié du STECAL est soumise à l'aléa retrait et gonflement des argiles et l'ensemble au risque remontée de nappes pour les sous-sols et réseaux (0 à 1m). Ce STECAL engendre des impacts modérés sur les milieux naturels, des espaces naturels sont reconnus mais la délimitation et les possibilités sont restreintes. Aucun impact n'est identifié sur les milieux agricoles.

N°	Commune	STECAL	Destination	Surface m²	Surface ha
40	SAINT PAIR SUR MER	Nt	Camping	28863,3	2,9



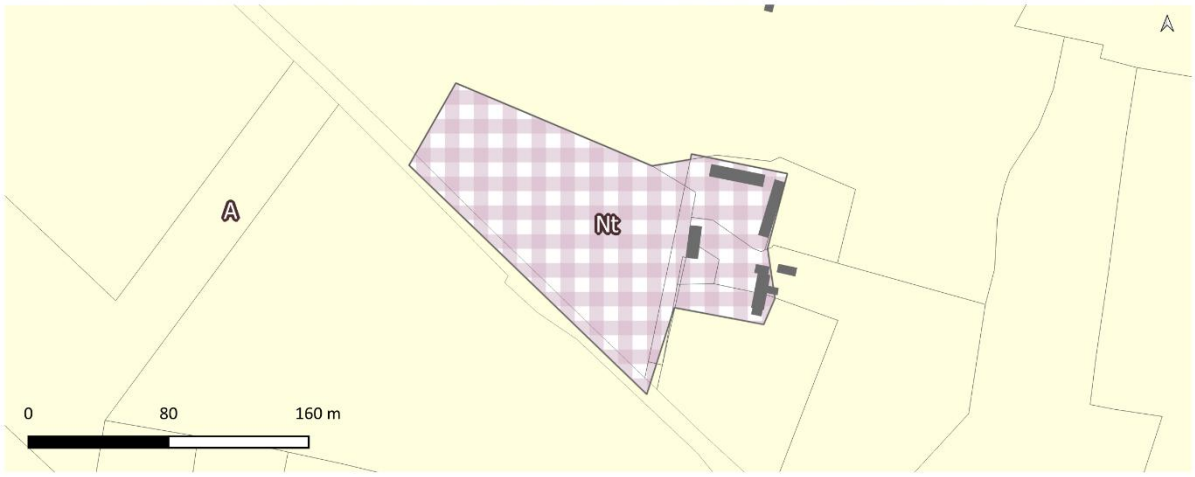
Impact sur les milieux agricoles ou naturels	Le STECAL couvre le périmètre actuel d'un camping. Aucune extension du périmètre n'est permise pas ce STECAL. D'un point de vue environnemental, un risque remontée de nappes pour les infrastructures profondes (2,5 à 5m) est présent. De nombreux linéaires de haies au cœur et autour du STECAL sont identifiés et préservés au titre du L.151-23 du CU. En parallèle, une zone humide est située à proximité, au nord du site. Au regard de la délimitation et de la préservation des éléments naturels présents sur site, les impacts sur les milieux naturels ou agricoles sont très limités.

N°	Commune	STECAL	Destination	Surface m²	Surface ha
41	SAINT PAIR SUR MER	Nt	Camping	14705,0	1,5



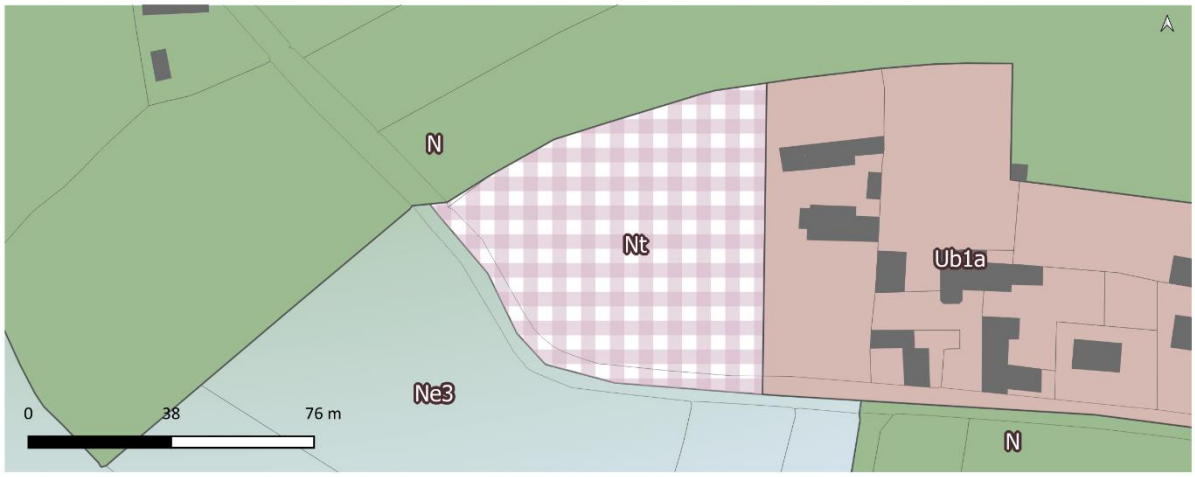
Impact sur les milieux agricoles ou naturels	D'un point de vue environnemental et prise en compte des risques, la totalité du STECAL est soumise à un risque remontée de nappes pour les sous-sols et réseaux (0 à 1m). Des linéaires de haies au nord et à l'est du site sont identifiés et préservés au titre du L.151-23 du CU. Ce camping est situé au cœur de la Gicquelière. Aucune exploitation agricole n'est située à proximité. Au regard de la préservation des éléments naturels présents sur le site, du périmètre et des possibilités d'évolution encadrées, ce STECAL n'engendre pas d'impact sur les milieux naturels ou agricoles.

N°	Commune	STECAL	Destination	Surface m²	Surface ha
42	SAINT PAIR SUR MER	Nt	Camping	18821,6	1,9



Impact sur les milieux agricoles ou naturels	Ce STECAL comprend uniquement l'emprise actuelle du camping. Aucune consommation d'espace agricole, naturelle ou forestière n'est observée. D'un point de vue environnemental, les haies situées en pourtours et la mare au nord sont préservées au titre du L.151-23 du CU. Une zone humide est également identifiée à l'est du site. Concernant la prise en compte des risques, la totalité du STECAL est soumise à un risque remontée de nappes pour les sous-sols et réseaux (0 à 1m). Par conséquent, ce STECAL n'entraîne pas d'impact sur les milieux agricoles et naturels, grâce notamment à la préservation des éléments naturels existants.

N°	Commune	STECAL	Destination	Surface m²	Surface ha
43	BREHAL	Nt	Camping	5121,5	0,5

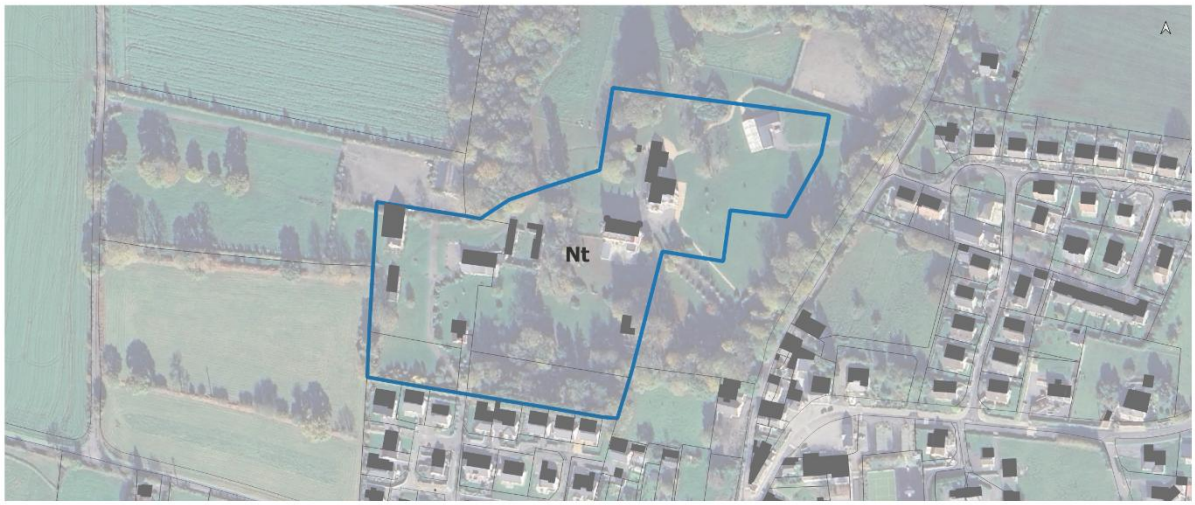


Impact sur les milieux agricoles ou naturels	Ce STECAL est situé à la Gachère, au sud-ouest du bourg. Une offre en hébergement insolite est proposée, ce site regroupe 5 roulottes et les espaces de vie commune. Le STECAL comprend l'ensemble de la parcelle concernée. Les possibilités d'évolution sont encadrées, seules des extensions de bâtiments existants sont permises, bien que ce site n'en comporte pas. D'un point de vue environnemental, les haies présentes le long de la voie sont identifiées et préservées au titre du L.151-23 du CU, l'espace boisé au nord est classé. Bien que la surface du STECAL reste relativement élevée (5000 m²), ce STECAL n'engendre pas d'impact sur les milieux naturels et agricoles au regard des possibilités d'évolution et de la préservation des éléments naturels.

N°	Commune	STECAL	Destination	Surface m²	Surface ha
44	COUDEVILLE SUR MER	Nt	Camping	100517,6	10,1

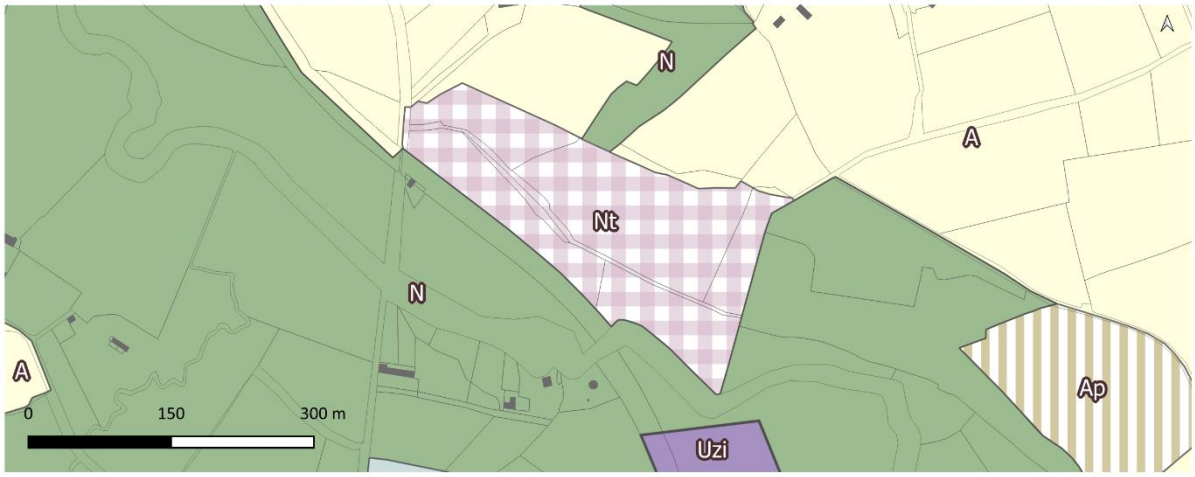
Impact sur les milieux agricoles ou naturels	Le STECAL englobe le camping situé à Coudeville-sur-Mer, à savoir les emplacements, les espaces communs et les espaces naturels au sein du périmètre du camping. D'un point de vue environnemental, une ZNIEFF de type 1 est présente sur une partie du nord du STECAL et à proximité directe de ses faces sud et est. De plus, des zones humides sont identifiées au sud et à l'est du site. Enfin, un risque remontée de nappes pour les sous-sols, réseaux et infrastructures profondes (0 à 5m) est recensé. Au regard de la localisation et des milieux naturels reconnus aux alentours et bien que les possibilités d'évolution soient limitées, le STECAL engendre des impacts faibles sur les milieux naturels ou agricoles.

N°	Commune	STECAL	Destination	Surface m²	Surface ha
45	LA LUCERNE D'OUTREMER	Nt	Camping	34770,9	3,5



Impact sur les milieux agricoles ou naturels	Ce STECAL recouvre le Château de la Lucerne d'Outremer. Il comprend les bâtiments et les jardins du Château dédié à une activité de réception. Un boisement est présent au nord du STECAL. Il est préservé au titre des espaces boisés classé. Au regard de la délimitation, des possibilités d'évolution très mesurées et de la préservation des éléments naturels présents, le STECAL n'engendre pas d'impact sur les milieux naturels ou agricoles.

N°	Commune	STECAL	Destination	Surface m²	Surface ha
46	CERENCES	Nt	Camping	55328,1	5,5



Impact sur les milieux agricoles ou naturels	Ce STECAL recouvre un parc aventure existant. Aucune construction n'est comprise dans le périmètre. D'un point de vue environnemental, une ZNIEFF de type 2 est présente sur toute la moitié sud du STECAL. Des zones humides et inondable sont identifiées sur toute la partie sud du site. Enfin des haies sont préservées au titre du L.151-23 sur la partie nord-ouest du site. Concernant la prise en compte des risques, ce secteur est soumis au risque de chutes de blocs sur 50% du site, au risque remontée de nappes pour les sous-sols, réseaux et infrastructures profondes (0 à 5m) et à l'aléa retrait et gonflement des argiles pour le sud et l'ouest du STECAL. Par conséquent, ce STECAL engendre des impacts présents mais modérés sur les milieux naturels et nuls sur les milieux agricoles.

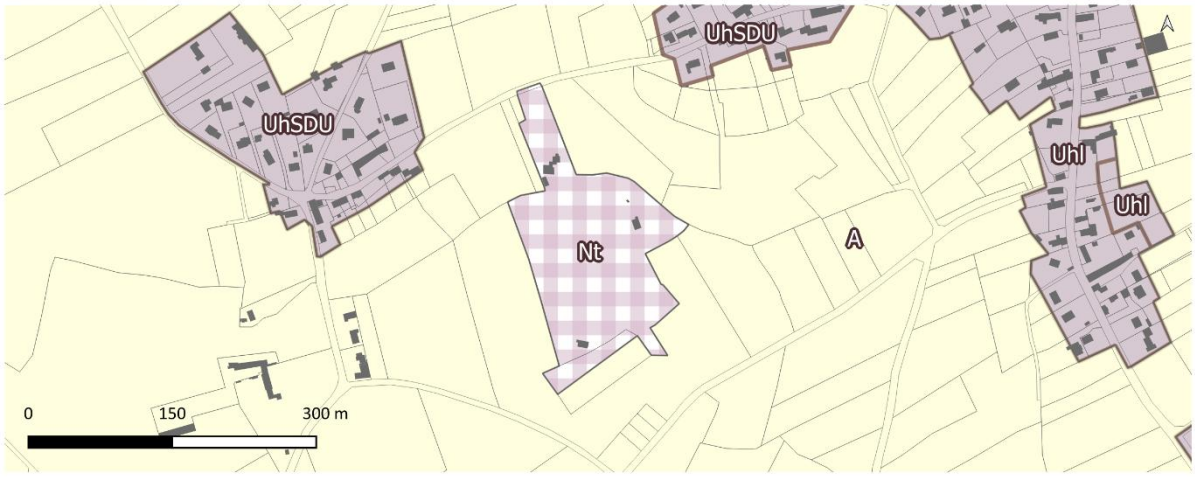
N°	Commune	STECAL	Destination	Surface m²	Surface ha
47	SAINT PAIR SUR MER	Nt	Camping	10648,5	1,1

Impact sur les milieux agricoles ou naturels	Cette offre d'hébergement touristique est situé au sein d'un village de Saint-Pair sur Mer. Il s'agit d'un camp de jeunesse, comprenant quelques bâtiments et des espaces en herbe. Le règlement permet uniquement l'extension de constructions existantes. D'un point de vue environnemental, seul un risque de remontée de nappes pour les sous-sols, réseaux et infrastructures profondes (0 à 5m) est identifié. Par conséquent, les impacts sur les milieux agricoles ou naturels sont nuls.

N°	Commune	STECAL	Destination	Surface m²	Surface ha
48	LONGUEVILLE	Nt	Camping	96066,4	9,6

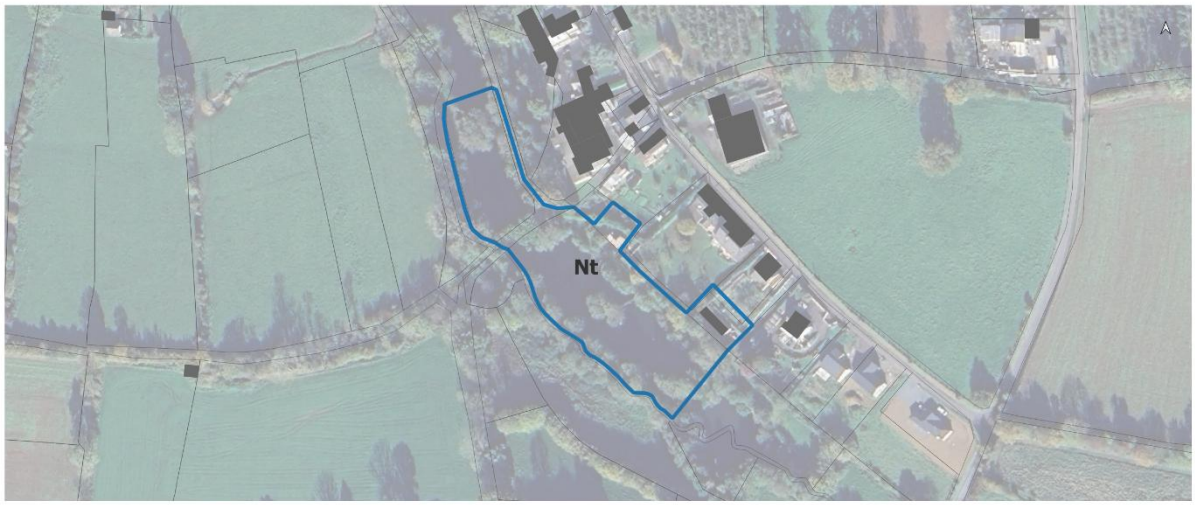
Impact sur les milieux agricoles ou naturels	Le STECAL couvre un camping. La délimitation permet quelques extensions mesurées du camping et reprend le périmètre du permis d'aménager autorisant l'activité de camping. Une activité agricole est située à proximité (environ 170 m) D'un point de vue environnemental, des zones humides au centre et à proximité directe de sa face nord-est ont été identifiées et préservées au titre du L.151-23 du CU. Un boisement est également présent à proximité directe du centre du site. Concernant les risques, le secteur est soumis à l'aléa retrait et gonflement des argiles (Les ¾) et au risque remontée de nappes pour les sous-sols, réseaux et infrastructures profondes (0 à 5m). Au regard de la préservation des éléments naturels au titre du L.151-23 Du CU, des possibilités limitées, le STECAL engendre des impacts faibles sur les milieux naturels ou agricoles.

N°	Commune	STECAL	Destination	Surface m²	Surface ha
49	SAINT PAIR SUR MER	Nt	Camping	29144,2	2,9



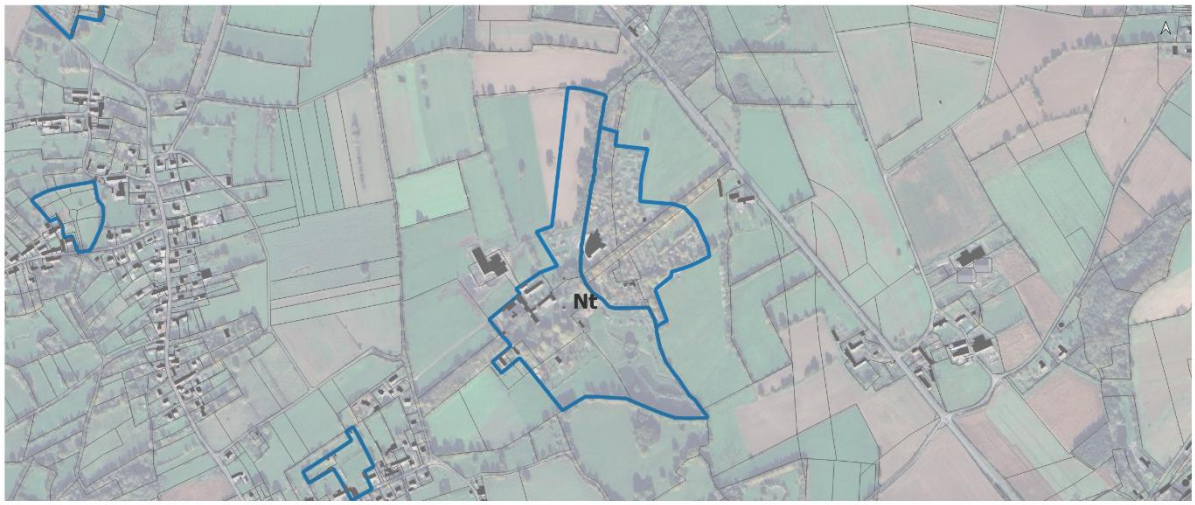
Impact sur les milieux agricoles ou naturels	Le STECAL englobe un camping, dans son emprise actuelle. Aucune extension n'est permise. Seules les extensions des constructions existantes sont permises et de manière modérée. D'un point de vue environnemental, des zones humides sont situées à proximité, elles sont protégées au titre du L.151-23 du CU. De plus, les haies en pourtour sont préservées. Enfin, ce secteur est soumis au risque remontée de nappes pour les sous-sols, réseaux et infrastructures profondes (0 à 5m). Aucune activité agricole n'est située à proximité Par conséquent, aucun impact sur les milieux agricoles ou naturels n'est identifié.

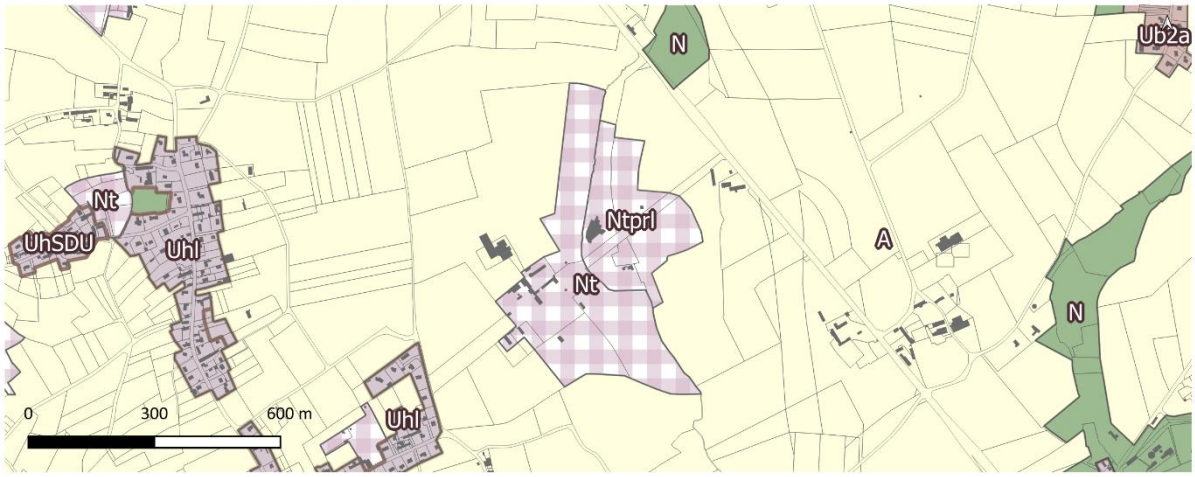
N°	Commune	STECAL	Destination	Surface m²	Surface ha
50	SAINT JEAN DES CHAMPS	Nt	Camping	10132,8	1,0



Impact sur les milieux agricoles ou naturels	Ce secteur couvre une offre d'hébergement insolite, à savoir un lodge. D'un point de vue environnemental, tout le STECAL est en zone humide et inondable. Un boisement est présent sur les ¾ du site. Concernant la prise en compte des risques, tout le STECAL est soumis à l'aléa retrait et gonflement des argiles et à un risque remontée de nappes pour les sous-sols et réseaux (0 à 1m). Malgré une superficie conséquente, l'impact sur les milieux agricoles ou naturels est certes présent mais modéré au regard des possibilités d'évolution mesurées.

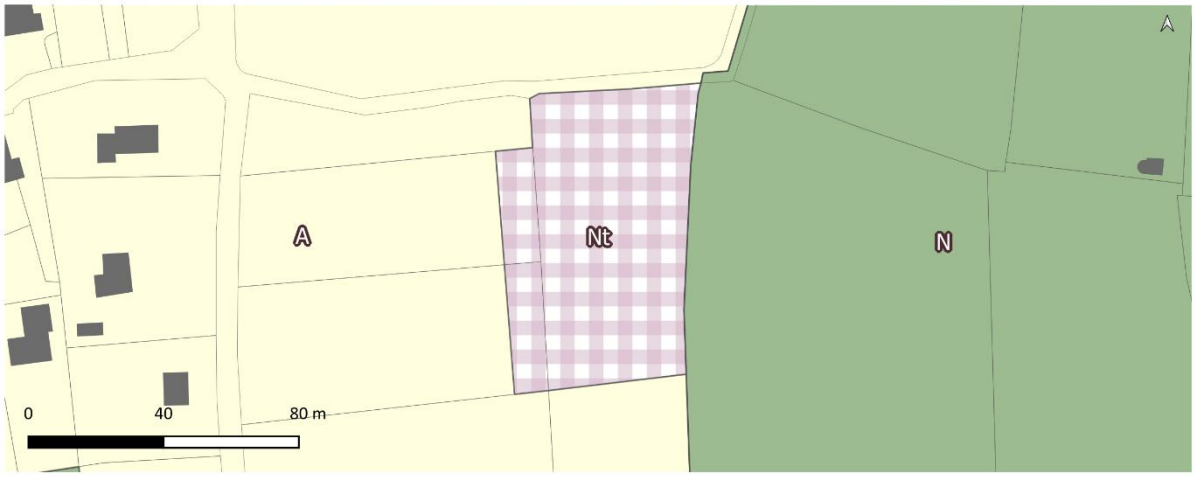
N°	Commune	STECAL	Destination	Surface m²	Surface ha
51	SAINT PAIR SUR MER	Nt	Camping	120713,0	12,1





Impact sur les milieux agricoles ou naturels	Ce STECAL couvre un camping, implanté à cheval sur une commune soumise à la loi Littoral (Saint Pair-sur-Mer) et une commune non soumise (Saint Aubin des Préaux). Le STECAL a été délimité en prenant en compte les extensions récentes. Seules les extensions des constructions existantes sont permises. D'un point de vue environnemental, des zones humides et inondables sont identifiées et préservées au titre du L.151-23 du CU, à l'est et au sud du STECAL. Les haies, des mares et de petits boisements sont identifiés et préservés également Concernant les risques, le secteur est soumis au risque remontée de nappes pour les réseaux et sous-sols (0 à 2,5m). Au regard du périmètre, de la préservation des éléments naturels, et des possibilités mesurées, le STECAL engendre des impacts modérés sur les milieux agricoles ou naturels.

N°	Commune	STECAL	Destination	Surface m²	Surface ha
52	ANCTOVILLE SUR BOSCQ	Nt	Camping	4617,5	0,5



Impact sur les milieux agricoles ou naturels	Ce STECAL a été identifié pour la création d'un camping. Le périmètre a été défini en fonction du projet. Ce secteur est situé à proximité avec une exploitation agricole (au nord). Des constructions nouvelles sont autorisées mais de manière mesurée, et les HLL également. D'un point de vue environnemental, la partie sud-ouest du STECAL est soumise à l'aléa retrait et gonflement des argiles et un boisement présent sur les extrémités du site. Au regard de la présence d'une exploitation agricole au nord et malgré un périmètre restreint, les impacts sur les milieux naturels et agricoles sont présents mais modérés.

N°	Commune	STECAL	Destination	Surface m²	Surface ha
53	DONVILLE LES BAINS	Nt	Camping	46472,1	4,6

Impact sur les milieux agricoles ou naturels	Ce STECAL couvre l'emprise actuel d'un camping, aucune extension de site n'est permise. D'un point de vue environnemental, il est situé à proximité directe au littoral et à proximité immédiate avec une zone humide au nord qui est préservée au titre du L.151-23 du CU. Il présente un risque de submersion, est situé a proximité directe avec une zone à risque de chutes de blocs sur toute sa face sud et est et un risque remontée de nappes pour les sous-sols, réseaux et infrastructures profondes (0 à 5m). Par conséquent, les impacts sur les milieux agricoles et naturels sont présents mais faibles puisque les limites du STECAL sont identiques aux limites du camping actuel.

N°	Commune	STECAL	Destination	Surface m²	Surface ha
54	BREHAL & BRICQUEVILLE SUR MER	Nt	Camping	65152,0	6,5

Impact sur les milieux agricoles ou naturels	Le STECAL comprend un camping, dans son enveloppe actuelle, il ne permet pas d'extension du camping. D'un point de vue environnemental, il est situé à proximité immédiate au littoral. Plusieurs sites naturels sont reconnus : il intègre une ZNIEFF de type 2 et une zone Natura 2000 sur la partie nord du STECAL et est situé à proximité avec une ZNIEFF de type 1 au nord et à l'est du site. En parallèle, ce camping est en proximité immédiate avec des zones humides et inondables au nord et à l'est du site. La totalité du STECAL est soumise à un risque remontée de nappes pour les sous-sols et réseaux (0 à 1m) et est soumise à un risque remontée de nappes pour les sous-sols et réseaux (0 à 1m). Au regard de l'ensemble des éléments naturels présents sur et à proximité du STECAL et malgré un périmètre restreint, les impacts sur les milieux agricoles et naturels sont présents mais modérés.

N°	Commune	STECAL	Destination	Surface m²	Surface ha
55	BREVILLE SUR MER & DONVILLE LES BAINS	Nt	Camping	14692,1	1,5

Impact sur les milieux agricoles ou naturels	Le STECAL comprend un camping, la délimitation du STECAL correspond à l'emprise actuelle du camping. Il ne permet pas d'extension. D'un point de vue environnemental, le camping est situé en proximité directe au littoral, une ZNIEFF de type 1 est identifiée sur toute la face ouest et nord du site. Une zone humide située au sud-est du STECAL. La totalité du site est soumise à un risque remontée de nappes pour les sous-sols et réseaux (0 à 1m). Au regard de sa localisation, le STECAL présente des impacts notamment sur les milieux naturels, ces impacts sont toutefois modérés par un périmètre compact ne permettant pas d'extension.

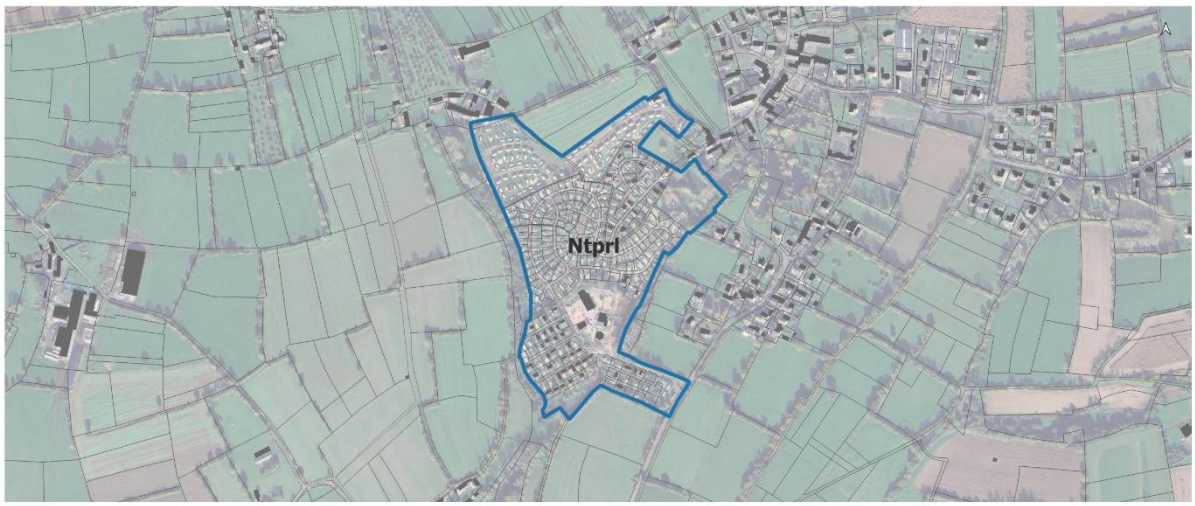
Zone Ntprl – Zone de camping (parcs résidentiels de loisirs)

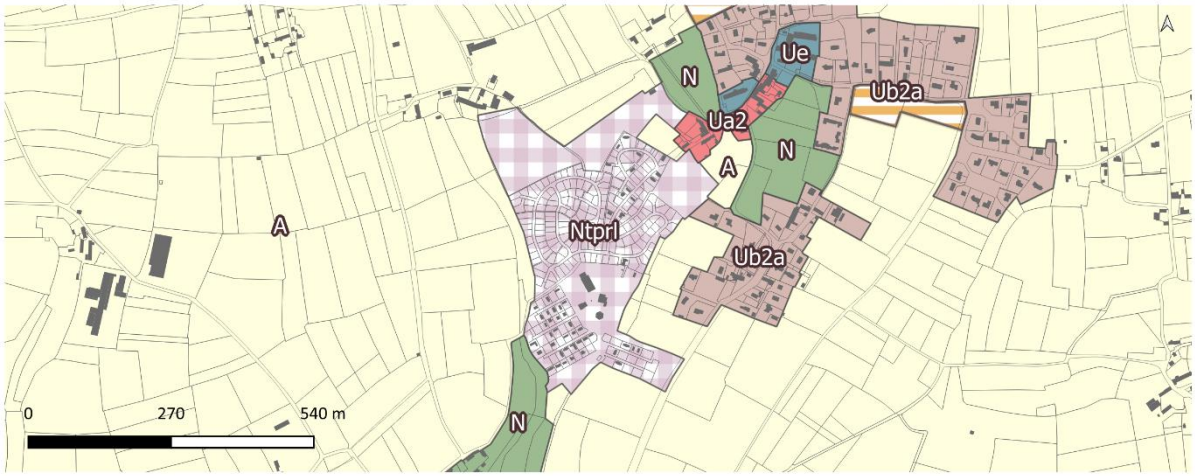
Règles générales

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 Ntprl

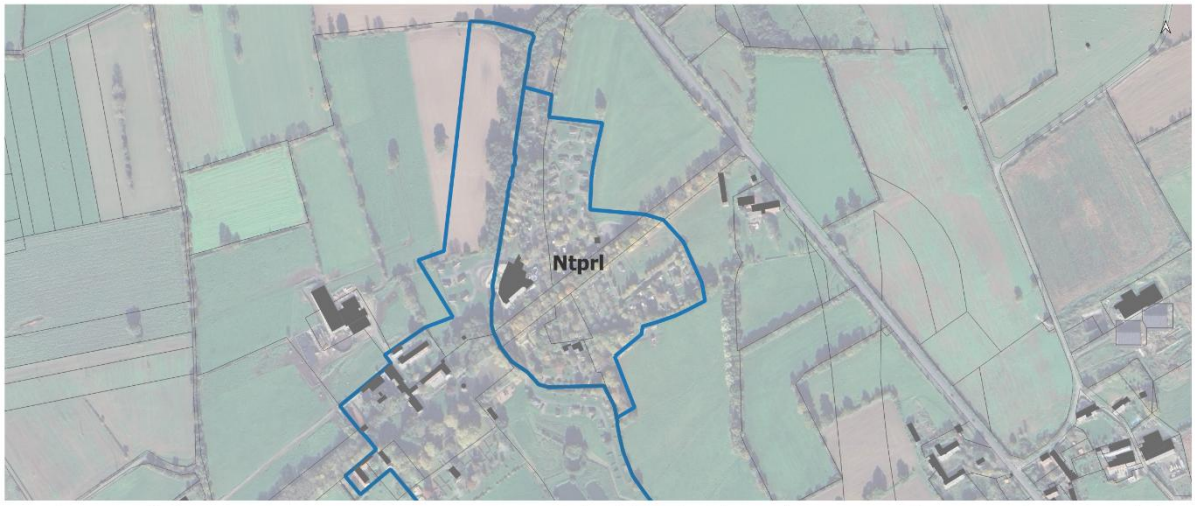
N°	Commune	STECAL	Destination	Surface m²	Surface ha
56	HUDIMESNIL	Ntprl	Camping	138455,0	13,8

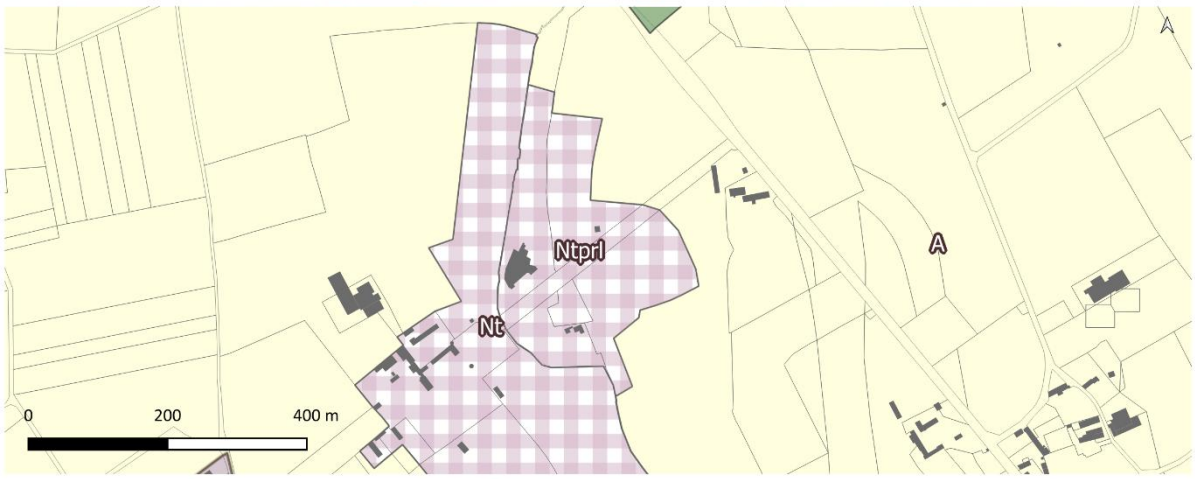




Impact sur les milieux agricoles ou naturels	Le STECAL couvre un parc résidentiel de loisirs (PRL). Aucune extension du périmètre n'est permise par la délimitation de la zone. Aucune exploitation agricole n'est située à proximité. D'un point de vue environnemental, des zones humides sont présentes à l'est du STECAL et à proximité directe à l'ouest et au nord-est du site. Un boisement au nord du site et proximité avec un 2nd sur toute sa face ouest sont identifiés et préservés au titre des espaces boisés classés. Concernant la prise en compte des risques, la moitié du site est soumise à l'aléa retrait et gonflement des argiles et l'ensemble soumis au risque remontée de nappes pour les sous-sols, réseaux et infrastructures profondes (0 à 5m). Au regard de la délimitation et de la prise en compte des éléments naturels, le STECAL n'engendre pas ou peu d'impact sur les milieux naturels ou agricoles.

N°	Commune	STECAL	Destination	Surface m²	Surface ha
57	SAINT AUBIN DES PREAUX	Ntprl	Camping	68236,8	6,8





Impact sur les milieux agricoles ou naturels	Ce STECAL est en lien avec le STECAL n°51. En effet, ce camping est implanté à cheval sur une commune soumise à la loi Littoral (Saint Pair-sur-Mer) et une commune non soumise (Saint Aubin). La loi littoral ne permet pas le développement d'un parc résidentiel de loisirs, un zonage Nt a été opéré sur le secteur littoral Sur la partie non concernée par la loi Littoral, un zonage dédié au parc résidentiel de loisirs a été mis en place. Le périmètre englobe l'emprise actuelle, et ne permet aucune extension. D'un point de vue environnemental, un boisement est présent au nord-est du site et de linéaires de haies sur l'ensemble du site. Une zone inondable a été identifiée au sud du STECAL et une zone humide est identifiée en limite nord et sud du site. Concernant la prise en compte des risques, ce secteur est soumis au risque remontée de nappes pour les sous-sols, réseaux et infrastructures profondes (0 à 5m).

	Au regard de la délimitation, des possibilités encadrées et de la préservation des éléments naturels, les impacts sur les milieux agricoles ou naturels sont faibles voire nuls.

Zone Nz – Activité économique en zone naturelle

La zone AN est divisée en trois sous-secteurs :

- Nz1 : Secteur au sein duquel les nouvelles constructions et les extensions sont permises
- Nz2 : Secteur au sein duquel seules les extensions de constructions existantes sont permises
- Nz3 : Secteur au sein duquel aucune nouvelle construction n'est permise.

Seuls les sous-secteurs Nz1 et nz2 constituent des STECAL au titre de l'article L.151-13 du CU. Aucun secteur Nz1 n'est identifié au plan de zonage n°1.

Règles générales

<table>
<tr><td>Destination de la zone</td><td>La zone Nz représente une activité économique présente en milieu naturelle. 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 des règles d'emprise au sol.
Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisées avec condition pour permettre les constructions utilisées par des services publics ou d'intérêt collectif pour des activités techniques, logistiques, industrielles ou d'exploitation.</td></tr>
<tr><td>Densité/ Emprise au sol</td><td>Extension au logement :
• Extension* du logement existant dans la zone concernée, lié ou non à une exploitation agricole :
• Commune non littorale :
<table>
<tr><th>Emprise actuelle de la construction existante à la date d'approbation du PLUi</th><th>Extension autorisée</th></tr>
<tr><td>Inférieure à 50 m²</td><td>100% d'emprise au sol</td></tr>
<tr><td>Entre 50 m² et 100 m²</td><td>40 % d'emprise au sol</td></tr>
<tr><td>Entre 101 et 150 m²</td><td>30 % d'emprise au sol</td></tr>
<tr><td>Entre 151 et 170 m²</td><td>20 % d'emprise au sol</td></tr>
<tr><td>Entre 171 m² et 200 m²</td><td>10 % d'emprise au sol, dans la limite de 200 m² d'emprise au sol totale</td></tr>
<tr><td>Supérieure à 200 m²</td><td>Les aménagements se réalisent dans les emprises et volumes du bâtiment existant, sans extension possible</td></tr>
</table>
L'extension ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.</td></tr>
</table>

- Commune littorale :

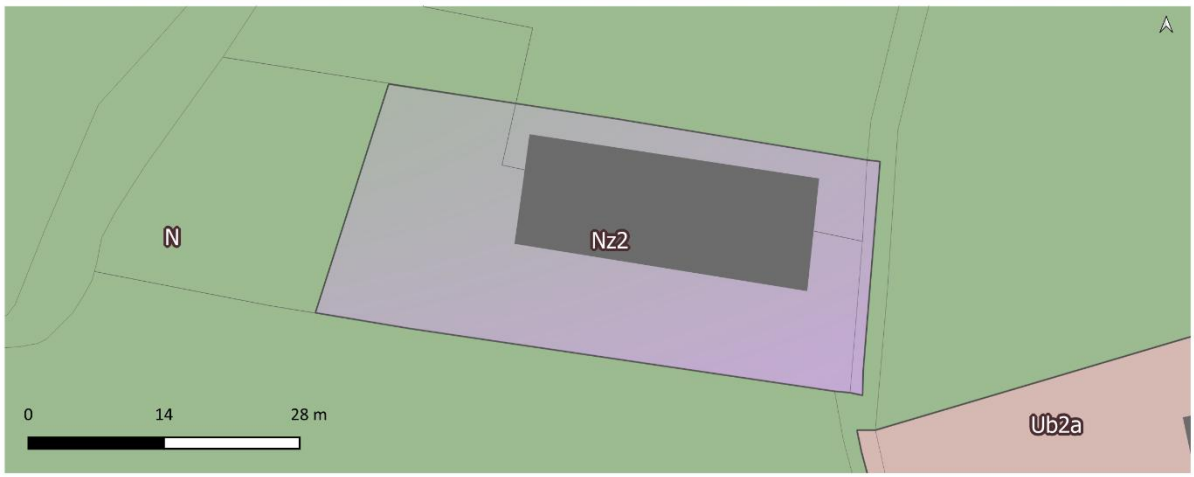
Emprise au sol de la construction initiale (sans prendre en compte les évolutions éventuelles)	**Extension autorisée**
Inférieure à 50 m²	80% d'emprise au sol
Entre 50 m² et 100 m²	40 % d'emprise au sol
Entre 101 et 150 m²	30 % d'emprise au sol
Entre 151 et 170 m²	20 % d'emprise au sol
Entre 171 m² et 200 m²	10 % d'emprise au sol, dans la limite de 200 m² d'emprise au sol totale
Supérieure à 200 m²	Les aménagements se réalisent dans les emprises et volumes du bâtiment existant, sans extension possible

- Annexes :
  - Communes littorales : : les annexes* de logement sont autorisées sous réserve (conditions cumulatives) :
    - De ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
    - D'être implantée à moins de 20 mètres de la construction principale* à laquelle elle se rattache (distance mesurée entre les points les plus proches de chaque construction).
    - De ne pas excéder une hauteur de 4,5 m au point le plus haut.
    - De ne pas devenir un nouveau logement.
    - Que les nouvelles annexes ou extension d'annexe existante, présentent une surface totale d'emprise au sol* de 30 m² maximum, par unité foncière*. Les piscines et le local d'entretien* ne dépassant pas 5 m² d'emprise au sol* ne sont pas comptabilisés dans le calcul.
  - Communes non littorales : les annexes* de logement sont autorisées sous réserve (conditions cumulatives) :
    - De ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
    - D'être implantée à moins de 30 mètres de la construction principale* à laquelle elle se rattache (distance mesurée entre les points les plus proches de chaque construction).
    - De ne pas excéder une hauteur de 4,5 m au point le plus haut.
    - De ne pas devenir un nouveau logement.
    - Que les nouvelles annexes ou extension d'annexe existante, présentent une surface totale d'emprise au sol* de 50 m² maximum, par unité foncière*. Les piscines et le local d'entretien* ne dépassant pas 5 m² d'emprise au sol* ne sont pas comptabilisés dans le calcul.

	Extension pour une activité économique : Nz2 : Uniquement extension d'une construction existante, sans changement de destination, sans dépasser 100 m² d'emprise au sol supplémentaire (mesuré à la date d'approbation du PLUi), réalisé en une ou plusieurs extensions.
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.

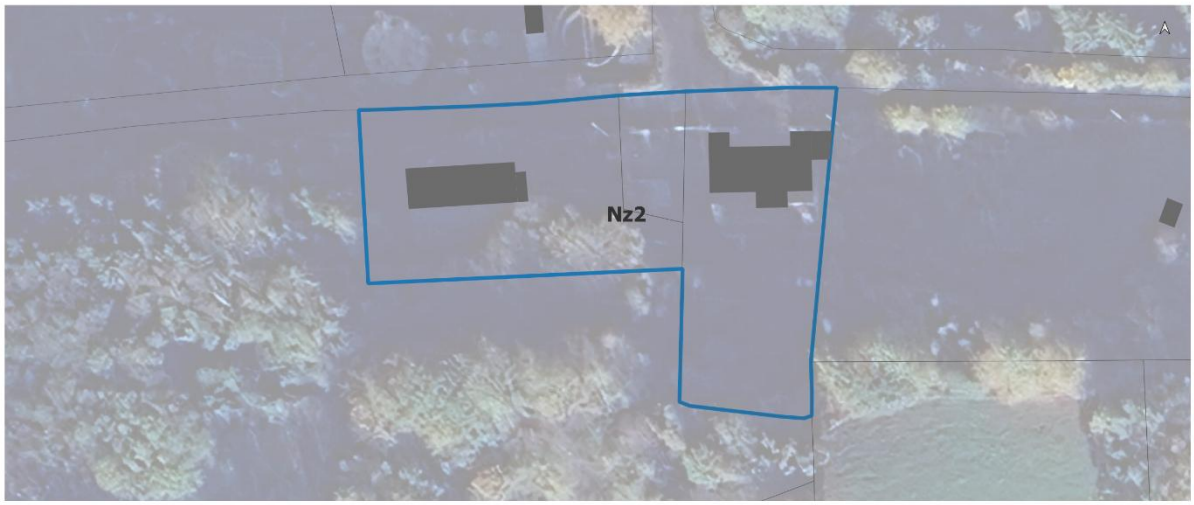
Présentation de chaque STECAL Nenr

N°	Commune	STECAL	Destination	Surface m²	Surface ha
58	SAINT PIERRE LANGERS	Nz2	Activité économique en zone naturelle	1321,6	0,1



Impact sur les milieux agricoles ou naturels	Une activité économique est implantée : menuiserie. Le STECAL a été délimitée en tenant compte du bâtiment dédié à l'activité économique et des espaces artificialisés, ces derniers sont consacrés aux déplacements et au stationnement. D'un point de vue environnemental, ce secteur est situé à proximité au nord et à l'est d'une zone humide. Une zone inondable est recensée sur le site. Concernant la prise en compte des risques, ce secteur est soumis au risque remontée de nappes pour les sous-sols, réseaux et infrastructures profondes (1 à 5m). Au regard de la délimitation et des possibilités limitées, le STECAL n'engendre pas d'impact sur les milieux naturels ou agricoles.

N°	Commune	STECAL	Destination	Surface m²	Surface ha
59	LA LUCERNE D'OUTREMER	Nz2	Activité économique en zone naturelle	3502,7	0,4



Impact sur les milieux agricoles ou naturels	Une activité artisanale est implantée sur ce secteur : artisan chauffagiste. D'un point de vue environnemental, une zone inondable est identifiée au nord du STECAL, un boisement est présent sur la moitié du site. Enfin, une SNIEFF de type 2 a été recensée à l'ouest du site. Concernant les risques, la face nord du STECAL est soumise à un aléa retrait et gonflement des argiles et 50% du site est en zone à risques de chutes de blocs. Au regard du périmètre du STECAL, ce STECAL engendre des impacts modérés sur les milieux naturels ou agricoles.

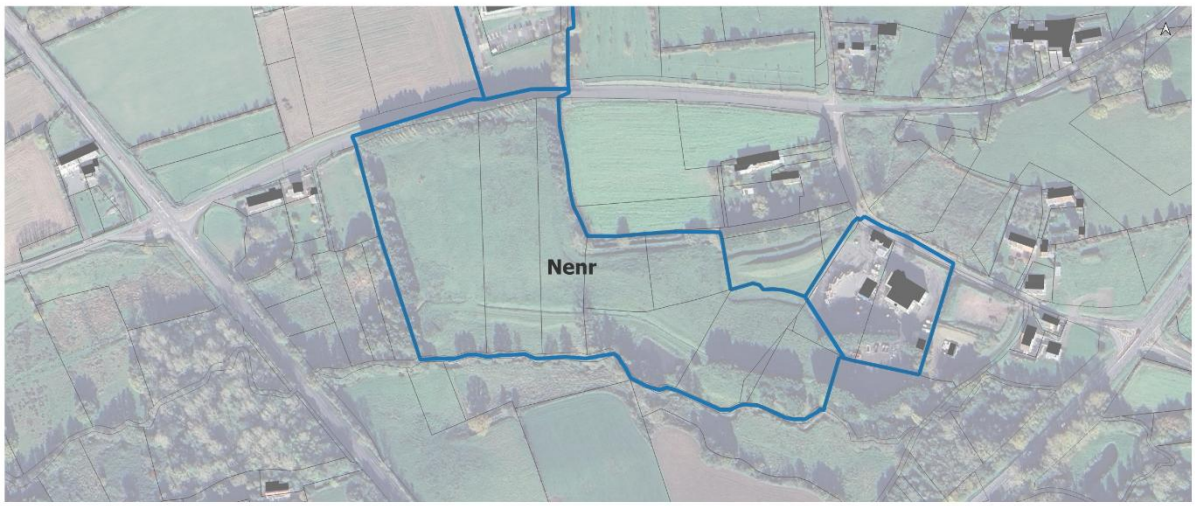
Zone Nenr – Secteur dédié à la production d'énergie renouvelable

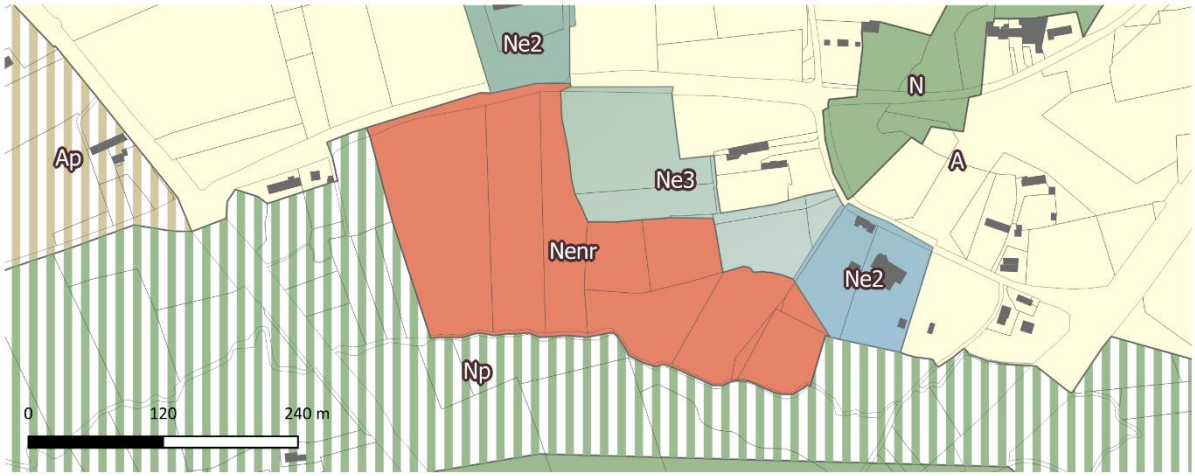
Règles générales

Destination de la zone	La zone Nenr est utilisée spécifiquement pour la friche Mallouet, qui a vocation accueillir un projet de parc photovoltaïque. La seule sous-destination autorisée est « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », et uniquement des installations concourant à la production d'énergie.
Densité	Non règlementé. Des règles d'implantation sont définies : 5 m par rapport aux voies et emprises publiques.
Hauteur maximale	La hauteur des constructions ne doit pas excéder 15 mètres au point le plus haut.

Présentation du STECAL Nenr

N°	Commune	STECAL	Destination	Surface m²	Surface ha
60	GRANVILLE	Nenr	Energie renouvelable	57762,6	5,8





Impact sur les milieux agricoles ou naturels	Ancien centre d'enfouissement des déchets, la friche Mallouet qui appartient à la commune de Granville et à la Communauté de communes de Granville Terre et Mer fait l'objet d'un projet d'installation et d'exploitation d'une centrale photovoltaïque au sol. D'un point de vue environnemental, un cours d'eau long le sud site, la Saigne. Une zone inondable et une zone humide sont présentes au sud du site, le long de la Saigne. Des haies ont été identifiées au titre du L.151-23 au nord, est et ouest du site. Le STECAL engendre des impacts modérés sur les milieux naturels et agricoles, en partie grâce à l'identification et la préservation au titre du L.151-23 du CU.

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 74 orientations d'aménagement de programmation sectorielles, dont 17 couvrant des secteurs en densification au sein de la zone urbaine (U).

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
2	Anctoville-sur-Boscq	Mairie	A urbaniser (AU)	Habitat	0,85
3	Anctoville-sur-Boscq	Chataigneraie	Urbaine (U)	Habitat	0,58
4	Beauchamps	Centre Bourg	A urbaniser (AU)	Habitat	1,19
5	Bréhal	Chênée	A urbaniser (AU)	"Habitat Economie	12,07
6	Bréhal	Cap Suroit 2	A urbaniser (AU)	Habitat	1,69
7	Bréhal	Avenue Lydney	Urbaine (U)	Habitat	0,51
8	Bréhal	Vieux Pressoir	Urbaine (U)	Mixte	0,61
9	Bréville-sur-Mer	Beaumonderie 2	A urbaniser (AU)	Habitat	1,89
10	Bréville-sur-Mer	Avenue de Jersey	A urbaniser (AU)	Habitat	1,56
11	Bricqueville-sur-Mer	La Prairerie 2	A urbaniser (AU)	Habitat	0,88
12	Bricqueville-sur-Mer	La Pinte 1	A urbaniser (AU)	Habitat	0,70
13	Bricqueville-sur-Mer	La Pinte 2	A urbaniser (AU)	Habitat	0,69
14	Carolles	Les Fontenelles	A urbaniser (AU)	Habitat	0,67
15	Cérences	Rue de l'Epinay	Urbaine (U)	Habitat	0,35
16	Cérences	Rue de la Mare du Parc	A urbaniser (AU)	Habitat	0,88
17	Cérences	Rue des Granges	A urbaniser (AU)	Habitat	0,97
18	Cerences	Rue des Douves	Urbaine (U)	Habitat	0,47
19	Cerences	Mont de Sienne	A urbaniser (AU)	Economie	0,87
20	Cerences	La Butte aux Loups	A urbaniser (AU)	Economie	2,43
21	Chanteloup	Mairie nord	A urbaniser (AU)	Habitat	0,69

N°OAP	Commune	Secteur d'OAP	Zone du PLUi	Vocation(s) dominante(s)	Superficie
22	Coudeville-sur-Mer	La Plesse	A urbaniser (AU)	Habitat	0,41
23	Coudeville-sur-Mer	L'Aumône	A urbaniser (AU)	Habitat	1,57
24	Donville-les-Bains	Herberdière 4	v	Habitat	1,83
25	Donville-les-Bains	Herberdière 5 et 6	Urbaine (U) & A urbaniser (AU)	Habitat	6,42
26	Donville-les-Bains	Rue des Cerisiers	Urbaine (U)	Habitat	0,44
27	Donville-les-Bains	Rue Marcel Gayet	Urbaine (U)	Habitat	0,61
28	Donville-les-Bains	Le Boscq	Naturelle (N)	Patrimoine / Paysage	10,89
29	Donville-les-Bains	Trois Clochers - Eglise	Urbaine (U)	Patrimoine / Paysage	0,50
29	Donville-les-Bains	Trois Clochers - Forum	Urbaine (U)	Patrimoine / Paysage	1,55
29	Donville-les-Bains	Trois Clochers - Coeur de Ville	Urbaine (U)	Patrimoine / Paysage	0,70
30	Equilly	Rue de la Forge aux Balais	A urbaniser (AU)	Habitat	0,37
31	Folligny	Le jardin du Prieuré	A urbaniser (AU)	Habitat	0,74
32	Folligny	Rue de Carrefour Bailly	Urbaine (U)	Habitat	0,58
33	Granville	Haute Lande	Urbaine (U)	Economie	8,40
34	Granville	Cour Celeste	Urbaine (U)	Habitat	0,33
35	Granville	Saint Gaud	Urbaine (U)	Habitat	0,35
36	Granville	Rue du Dr Ollivier	Urbaine (U)	Habitat	0,31
37	Granville	La Briqueterie	Urbaine (U)	Habitat	0,20
38	Granville	Port	Urbaine (U) et Naturelle (N)	Patrimoine / Paysage	3,96
39	Granville	Gare PEM	Urbaine (U) et Naturelle (N)	Equipement	3,68
40	Granville	La Clémentière	A urbaniser (AU)	Habitat	12,95
41	Granville	Rue du Vieux Moulin	A urbaniser (AU)	Habitat	0,49
42	Hocquigny	Mairie	A urbaniser (AU)	Habitat	0,47
43	Hudimesnil	Rue des Ecoles	A urbaniser (AU)	Habitat	0,98
44	Hudimesnil	Rue du Sacré Cœur	A urbaniser (AU)	Habitat	1,10
45	Jullouville	Hamel	A urbaniser (AU)	Habitat	0,76

N°OAP	Commune	Secteur d'OAP	Zone du PLUi	Vocation(s) dominante(s)	Superficie
46	La Haye-Pesnel	Rue de la Croix Barrée	A urbaniser (AU)	Habitat	1,32
47	La Haye-Pesnel	Avenue Ernest Corbin	A urbaniser (AU)	Habitat	1,23
48	La Haye Pesnel	Rue du Château d'eau	Urbaine (U)	Habitat	0,47
49	La Lucerne d'Outremer	Télégraphe Chappe	A urbaniser (AU)	Habitat	0,65
50	La Lucerne d'Outremer	Rue de la Libération	A urbaniser (AU)	Habitat	0,82
51	La Mouche	Centre bourg	A urbaniser (AU)	Habitat	1,04
52	Le Lorreur	Rue de la Liberté	A urbaniser (AU)	Habitat	0,37
53	Le Mesnil-Aubert	Rue Pigeon Litan	A urbaniser (AU)	Habitat	0,94
54	Longueville	Rue de la Pierre Aigüe	A urbaniser (AU)	Habitat	2,58
55	Munneville-sur-Mer	Nord Mairie	A urbaniser (AU)	Habitat	0,72
56	Munneville-sur-Mer	Route des Chouaires	A urbaniser (AU)	Habitat	0,32
57	Saint-Aubin-des-Préaux	Route de la Mairie	Urbaine (U)	Habitat et équipement	0,44
58	Saint-Jean-des-Champs	Rue Victor Hugo	A urbaniser (AU)	Habitat	3,62
59	Saint-Jean-des-Champs	Le Mézeray	A urbaniser (AU)	Centre de traitement de déchets	2,99
60	Saint-Pair-sur-Mer	Vallon	A urbaniser (AU)	Habitat	4,20
61	Saint-Pair-sur-Mer	Le Carmel	Urbaine (U)	Habitat	1,98
62	Saint-Pair-sur-Mer	Terrain des moutons	A urbaniser (AU)	Habitat	0,57
63	Saint-Pair-sur-Mer	Route du croissant	A urbaniser (AU)	Economie	1,87
64	Saint-Pierre-Langers	Route de l'Abbaye	A urbaniser (AU)	Habitat	1,93
65	Saint-Planchers	Rue des Aubépines	A urbaniser (AU)	Habitat	4,22
66	Saint-Planchers	Rue des Vertes Collines	A urbaniser (AU)	Habitat	0,33
67	Saint-Planchers	Rue des Ecoles	Urbaine (U)	Habitat	0,79

N°OAP	Commune	Secteur d'OAP	Zone du PLUi	Vocation(s) dominante(s)	Superficie
68	Saint-Planchers	Rue des Pommiers	A urbaniser (AU)	Habitat	1,62
69	Saint-Planchers	Rue des Cerisiers	A urbaniser (AU)	Habitat	1,02
70	Saint-Planchers	Le Theil	A urbaniser (AU)	Economie	22,51
71	Saint-Sauveur-la-Pommeraye	Le Repas	A urbaniser (AU)	Habitat	1,03
72	Yquelon	Rue de La Lande	A urbaniser (AU)	Habitat	1,64
73	Yquelon	Le Taillais	A urbaniser (AU)	Habitat	3,70
74	Yquelon	Rue des Cèdres	A urbaniser (AU)	Economie	1,10

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 et bleue définit des orientations de protection et de consolidation des éléments naturels dont les éléments du bocage, les zones humides, les vergers, les parcs arborés et les cours d'eau et leur ripisylve. Cette OAP traite aussi de la prise en compte de la biodiversité notamment lors de la mise en place des clôtures ou la rénovation du bâti ancien
- L'OAP Energie-Climat propose des principes et des orientations pour favoriser l'efficacité bioclimatique des bâtiments et encourager la production d'énergie renouvelable ;
- L'OAP gestion intégrée de l'eau propose des principes et des orientations pour la gestion des eaux pluviales.

ii. Justification de l'élaboration des OAP sectorielles

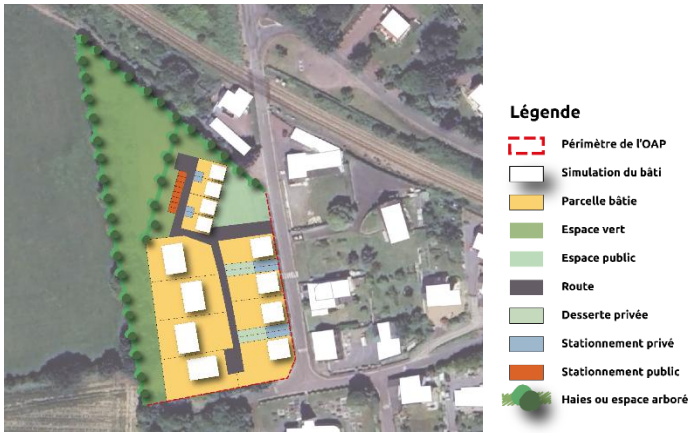
Méthode

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, à 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	En fonction de la capacité et la conformité de la station de traitement des eaux usées
5	Bréhal	Chênée	Dès l'entrée en vigueur du PLUi
6	Bréhal	Cap Suroit 2	L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par l'urbanisation de la Chênée – N°5 (tranches 1 et 3).
9	Bréville-sur-Mer	Beaumonderie 2	Dès l'entrée en vigueur du PLUi
10	Bréville-sur-Mer	Avenue de Jersey	Dès l'entrée en vigueur du PLUi
11	Bricqueville-sur-Mer	La Prairerie 2	Dès l'entrée en vigueur du PLUi
12	Bricqueville-sur-Mer	La Pinte 1	A partir de 2031
13	Bricqueville-sur-Mer	La Pinte 2	Dès l'entrée en vigueur du PLUi
14	Carolles	Les Fontenelles	Dès l'entrée en vigueur du PLUi
16	Cérences	Rue de la Mare du Parc	En fonction de la capacité et la conformité de la station de traitement des eaux usées
17	Cérences	Rue des Granges	En fonction de la capacité et la conformité de la station de traitement des eaux usées
19	Cérences	Mont de Sienne	En fonction de la capacité et la conformité de la station de traitement des eaux usées
20	Cérences	La Butte aux Loups	En fonction de la capacité et la conformité de la station de traitement des eaux usées
21	Chanteloup	Mairie nord	Dès l'entrée en vigueur du PLUi
22	Coudeville-sur-Mer	La Plesse	A partir de 2031
23	Coudeville-sur-Mer	L'Aumône	Dès l'entrée en vigueur du PLUi
24	Donville	Herberdière 4	A partir de 2031
25	Donville	Herberdière 5 et 6	Dès l'entrée en vigueur du PLUi
30	Equilly	Rue de la Forge aux Balais	Dès l'entrée en vigueur du PLUi

N°OAP	Commune	Secteur d'OAP	Echéancier
31	Folligny	Le jardin du Prieuré	En fonction de la capacité de la station de traitement des eaux usées
40	Granville	La Clémentière	Dès l'entrée en vigueur du PLUi
41	Granville	Vieux Moulin	Dès l'entrée en vigueur du PLUi
42	Hocquigny	Mairie	Dès l'entrée en vigueur du PLUi
43	Hudimesnil	Rue des Ecoles	Dès l'entrée en vigueur du PLUi
44	Hudimesnil	Rue du Sacré Cœur	Dès l'entrée en vigueur du PLUi
45	Jullouville	Hamel	Dès l'entrée en vigueur du PLUi
46	La Haye Pesnel	Rue de la Croix Barrée	A partir de 2031
47	La Haye Pesnel	Avenue Ernest Corbin	Dès l'entrée en vigueur du PLUi
49	Lucerne-d'Outremer	Télégraphe Chappe	Dès l'entrée en vigueur du PLUi
50	Lucerne-d'Outremer	Rue de la Libération	A partir de 2031
51	La Mouche	Centre bourg	Dès l'entrée en vigueur du PLUi
52	Le Loreur	Rue de la Liberté	Dès l'entrée en vigueur du PLUi
53	Le Mesnil-Aubert	Rue Pigeon Litan	Dès l'entrée en vigueur du PLUi
54	Longueville	Rue de la Pierre Aigüe	Dès l'entrée en vigueur du PLUi
55	Muneville-sur-Mer	Nord Mairie	Dès l'entrée en vigueur du PLUi
56	Muneville-sur-Mer	Route des Chouaires	Dès l'entrée en vigueur du PLUi
58	Saint-Jean-des-Champs	Rue Victor Hugo	Dès la desserte en réseau d'assainissement collectif en capacité suffisante
59	Saint-Jean-des-Champs	Le Mézeray	Dès l'entrée en vigueur du PLUi
60	Saint-Pair-sur-Mer	Vallon	Dès l'entrée en vigueur du PLUi
62	Saint-Pair-sur-Mer	Terrain des moutons	Dès l'entrée en vigueur du PLUi
63	Saint-Pair-sur-Mer	Route du croissant	Dès l'entrée en vigueur du PLUi
64	Saint-Pierre-Langers	Route de l'Abbaye	- Secteur au nord : à partir de 2031 - Secteur sud : dès l'entrée en vigueur du PLUi
65	Saint-Planchers	Rue des Aubépines	Dès l'entrée en vigueur du PLUi
66	Saint-Planchers	Rue des Vertes Collines	Dès l'entrée en vigueur du PLUi
68	Saint-Planchers	Rue des Pommiers	Dès l'entrée en vigueur du PLUi

N°OAP	Commune	Secteur d'OAP	Echéancier
69	Saint-Planchers	Rue des Cerisiers	Dès l'entrée en vigueur du PLUi
70	Saint-Planchers	Le Theil	La tranche 1 : dès l'entrée en vigueur du PLUi La tranche 2 : à partir de janvier 2031.
71	Saint-Sauveur-la-Pommeraye	Le Repas	Dès l'entrée en vigueur du PLUi
72	Yquelon	Rue de La Lande	Dès l'entrée en vigueur du PLUi
73	Yquelon	Le Taillais	Dès l'entrée en vigueur du PLUi
74	Yquelon	Rue des Cèdres	Dès l'entrée en vigueur du PLUi

Ce dernier a été établi en fonction :

- des capacités épuratoires,
- des secteurs de développement à l'échelle de chaque commune, afin de répartir l'accueil de population à l'échelle locale
- des études, projets en cours
- de la modération de consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.

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	**Gestion des eaux pluviales :** • 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

Axes du PADD	Dispositions générales
	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 règlementations 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. <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.

Axes du PADD	Dispositions générales
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	**Continuités écologiques :** • Les éléments naturels existants seront à préservés (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 bases, arbustives, arbres de haut jet…). • Les zones humides identifiées et présentes sur site ou à proximité apparaissent dans le schéma d'aménagement et dans la partie écrite de l'OAP. **Intégration urbaine et paysagère :** • 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). • En cas de topographie marquée, les profils altimétriques sont présents pour identifier l'axe et le degré de la pente. • Lorsque le secteur est situé dans un périmètre de protection des monuments historiques, AVAP, ces éléments sont précisés en présentation du site, appelant à porter une attention particulière.

	Prise en compte des risques • En présentation des sites, les risques naturels sont énoncés : mouvement de terrain. • Les périmètres de protection de captage sont également précisés.
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'emplacement de l'accès : il est précisé si le ou les accès sont libres sous réserve de respecter les principes d'aménagement ou si la localisation sur le schéma est reportée précisément. • L'accès aux constructions nouvelles : soit via la voie nouvellement crée 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	Intégration urbaine et paysagère : 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	Desserte des terrains par les voies : 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.

<u>Enjeux particuliers :</u>

- 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.

<u>Enjeux particuliers :</u>

- 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	*Voir le tableau en début de partie*
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.

<u>Enjeux particuliers :</u>

- 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	*Voir le tableau en début de partie*
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.

OAP N°5 : Bréhal – Chênée

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

<u>Enjeux particuliers :</u>

- 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	<u>Continuité écologique</u> Un traitement qualitatif en bordures de la RD 20 et de l'avenue Eisenhower est à prévoir. <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 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	<u>Desserte des terrains par les voies</u> 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.

<u>Enjeux particuliers :</u>

- Haie en bordure sud du site d'OAP

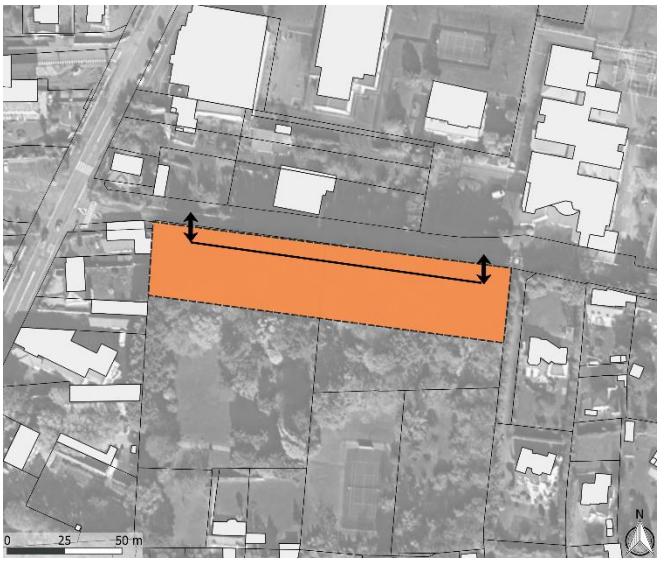
Axes du PADD	Traduction à travers l'OAP
Axe 1 : Pour un environnement et des paysages préservés, protégés et mis en valeur	<u>Gestion des eaux pluviales</u> Les secteurs humides situés à l'ouest de l'OAP sont laissés naturels et demeurent inconstructibles afin de préserver les zones humides qui s'y trouve 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 – Avenue de Lydney

Parc boisé en densification.

<u>Enjeux particuliers :</u>

- Espace boisé 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> La préservation de séquences non bâties le long de la rue pour ouvrir des perspectives visuelles sur le parc, aujourd'hui invisible. Au sein de ces ouvertures constituées par les futurs jardins, le projet doit conserver au maximum les arbres existants, notamment les plus grands sujets
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 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	Le secteur sera desservi principalement par une voie double sens ou en sens unique se connectant à l'avenue Lydney. L'ensemble des constructions sera desservi par les voies nouvellement créées. Le cheminement doux à l'Est du site sera conservé. Le projet se connectera à cette liaison par un passage sur la rue ou bien au sein du projet.

OAP N°8 : 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 ».

<u>Enjeux particuliers :</u>

- 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.

OAP N°9 : Bréville sur Mer – Beaumonderie 2

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.

<u>Enjeux particuliers :</u>

- 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 faîtage. 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°10 : 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.

<u>Enjeux particuliers :</u>

- 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°11 : Bricqueville-sur-Mer– Prairierie 2

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

<u>Enjeux particuliers :</u>

- 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	*Voir le tableau en début de partie*
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 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 Prairierie. 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°12 : Bricqueville-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.

<u>Enjeux particuliers :</u>

- 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 faîtage 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°13 : Bricqueville-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.

<u>Enjeux particuliers :</u>

- 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°14 : 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.

<u>Enjeux particuliers :</u>

- 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°15 : Cérences – Rue de l'Epinay

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

<u>Enjeux particuliers :</u>

- 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°16 : 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.

<u>Enjeux particuliers :</u>

- Dénivelé par rapport à la rue de l'Epinay 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'Epinay. 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 privatifs pourront être réalisés directement sur la rue de la mare du parc. En revanche, aucun accès direct depuis la rue de l'Epinay n'est autorisé. Une attention particulière sera à apporter sur la visibilité des entrée et sortie du site.

OAP N°17 : Cérences – Rue des Granges

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

<u>Enjeux particuliers :</u>

- 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°18 : Cérences – Rue des Douves

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

<u>Enjeux particuliers :</u>

- 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°19 : Cérences – Mont de Sienne

Espace de densification de l'urbanisation.

<u>Enjeux particuliers :</u>

- 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	*Voir le tableau en début de partie*
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°20 : Cérences – La butte aux loups

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

<u>Enjeux particuliers :</u>

- 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	*Voir le tableau en début de partie*
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°21 : 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.

<u>Enjeux particuliers :</u>

- 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°22 : 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.

<u>Enjeux particuliers :</u>

- 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	*Voir le tableau en début de partie*
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	*Voir le tableau en début de partie*

OAP N°23 : Coudeville-sur-Mer – L'Aumône

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

<u>Enjeux particuliers :</u>

- 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	*Voir le tableau en début de partie*
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°24 : Donville-les-Bains – Herberdière 4

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

<u>Enjeux particuliers :</u>

- 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°25 : Donville-les-Bains – Herberdière 5 et 6

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

<u>Enjeux particuliers :</u>

- 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°26 : Donville-les-Bains – Rue des Cerisiers

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

<u>Enjeux particuliers :</u>

- 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°27 : Donville-les-Bains – Rue Marcel Gayet

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

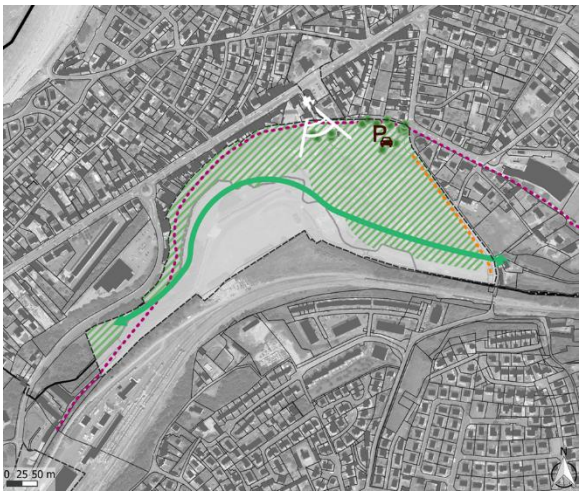
<u>Enjeux particuliers :</u>

- 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°28 : 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 de 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 côteaux 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 coulée 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°29 : 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

<u>Les objectifs sont pluriels :</u>

- 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°30 : Equilly – Rue de la Forge aux Balais

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

<u>Enjeux particuliers :</u>

- 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 faîtage 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°31 : 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.

<u>Enjeux particuliers :</u>

- 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°32 : 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.

<u>Enjeux particuliers :</u>

- 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°33 : 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.

<u>Enjeux particuliers :</u>

- Trame bocagère
- Arbres isolées 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°34 : 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 réalisé.

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

<u>Enjeux particuliers :</u>

- 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.

OAP N°35 : Granville – Saint Gaud

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°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 environ 4 logements. 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.

<u>Enjeux particuliers :</u>

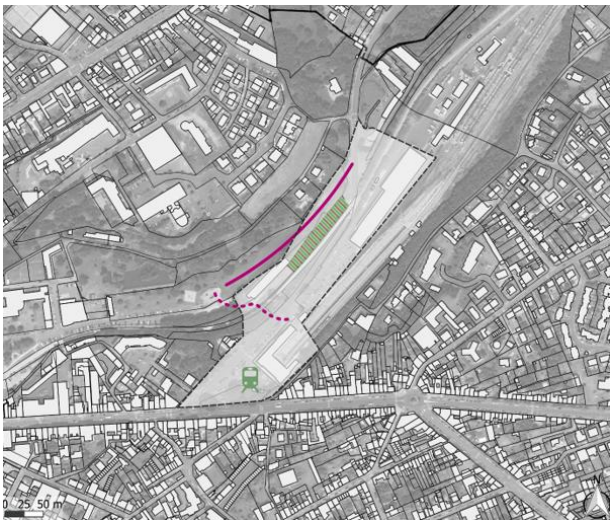
- Haie sur talus d'intérêt hydrologique en bordure ouest de la parcelle
- Talus en bordure est de la parcelle
- Secteur potentiellement humide au nord-ouest
- Position en entrée de bourg et visibilité depuis et vers l'église et la mairie

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. Des stationnements vélo sécurisés seront à prévoir.Des bornes de recharge pour les véhicules électriques seront à installer. <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 : Granville – Rue du Vieux Moulin

Le site se situe le long de la rue du Vieux Moulin.

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> La topographie marquée du site et sa localisation imposent des aménagements adaptés aux variations climatiques, notamment pour la gestion des eaux pluviales et l'optimisation des espaces extérieurs. (Aménagements pour limiter l'érosion). <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). Il est attendu un traitement paysager qualitatif (haie d'essences locales) le long de la rue du Vieux Moulin. <u>Gestion des risques et nuisances I</u> 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.
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 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 un accès sur la rue des pensées. Cet accès sera l'entrée du site. La sortie du site se fera par la RD21, à proximité du giratoire. Une voie vélo sera prévue le long de la rue du Vieux Moulin. Une sente piétonne le long de la rue du Vieux Moulin est à prévoir et également une sente au sein de l'opération, telle que reportée au schéma d'aménagement. <u>Besoins en matière de stationnement</u> Des stationnements perméables aux eaux de pluie sont attendus. Une place visiteur devra être prévue par tranche de trois logements réalisés.

OAP N°42 : Hocquigny – Mairie

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

<u>Enjeux particuliers :</u>

- 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°43 : Hudimesnil – Rue des Ecoles

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

<u>Enjeux particuliers :</u>

- 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°44 : 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.

<u>Enjeux particuliers :</u>

- Haies d'intérêts hydrologique, écologique et paysager en bordures nord, ouest et est de l'OAP
- Prédisposition 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°45 : 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.

<u>Enjeux particuliers :</u>

- 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	*Voir le tableau en début de partie*
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°46 : 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.

<u>Enjeux particuliers :</u>

- 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°47 : 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.

<u>Enjeux particuliers :</u>

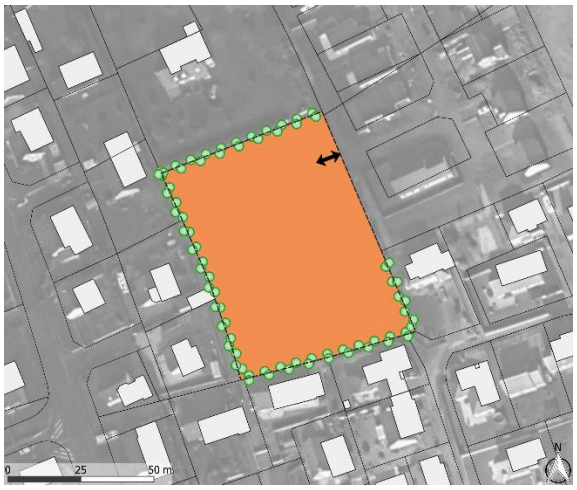
- Présence de haies à rôle paysager, écologique et hydrologique à l'est, au sud et au centre de l'OAP

Axes du PADD	Traduction à travers l'OAP
Axe 1 : Pour un environnement et des paysages préservés, protégés et mis en valeur	*Voir le tableau en début de partie*
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°48 : La Haye Pesnel – Rue du Château d'eau

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

<u>Pas d'enjeux particuliers.</u>



Axes du PADD	Traduction à travers l'OAP
Axe 1 : Pour un environnement et des paysages préservés, protégés et mis en valeur	*Voir le tableau en début de partie*
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 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> L'ensemble des constructions sera desservi par la voie nouvellement créée.

OAP N°49 : 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.

<u>Enjeux particuliers :</u>

- 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°50 : 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.

<u>Enjeux particuliers :</u>

- 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	*Voir le tableau en début de partie*

OAP N°51 : 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.

<u>Enjeux particuliers :</u>

- 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°52 : 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.

<u>Enjeux particuliers :</u>

- 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 garanti 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 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> 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°53 : 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.

<u>Enjeux particuliers :</u>

- 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°54 : 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.

<u>Enjeux particuliers :</u>

- 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°55 : 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.

<u>Enjeux particuliers :</u>

- 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 piéton 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°56 : Muneville-sur-Mer – Route de Chouaires

Espace en densification de l'enveloppe bâtie, situé au nord du bourg, à proximité de la Marie et des espaces et équipements publics.

<u>Enjeux particuliers :</u>

- Haies d'intérêts écologique et paysager en bordures est, ouest et nord de la parcelle
- Risque de remontée de nappes faible sur la partie nord et moyen sur la partie sud

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> *Voir le tableau en début de partie* Un percement de la haie au nord est autorisé pour la création de l'accès au site. <u>Gestion des risques et des nuisances</u> Au regard du risque de remontée de nappe, 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 environ 4 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 route des Chouaires, au nord du site. La desserte des futures constructions pourra être via un ou plusieurs accès mutualisés depuis la route des Chouaires

OAP N°57 : 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.

<u>Enjeux particuliers :</u>

- 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. Des voies douces seront à proposer. <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°58: 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.

<u>Enjeux particuliers</u> :

- 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. Le secteur sera urbanisable quand celui-ci sera relié à un réseau d'assainissement collectif et en capacité suffisante.
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°59 : Saint-Jean-des-Champs – La Mézeray

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.

<u>Enjeux particuliers</u> :

- 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	*Non concerné*
Axe 4 : Pour un territoire solidaire et organisé	<u>Equipement</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°60 : 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.

<u>Enjeux particuliers :</u>

- 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. Il est demande d'apporter une vigilance à la parcelle AT339, au nord du site, afin d'éviter son enclavement. Un passage devra être conservé. 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°61 : 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.

<u>Enjeux particuliers :</u>

- 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°62 : Saint-Pair-sur-Mer – Terrain des moutons

Espace de densification de l'urbanisation. La parcelle est actuellement à usage agricole.

<u>Enjeux particuliers :</u>

- 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 séniors. 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°63 : Saint-Pair-sur-Mer – Route du croissant

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

<u>Enjeux particuliers :</u>

- 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°64 : Saint Pierre Langers – Route de l'Abbaye

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

<u>Enjeux particuliers :</u>

- 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°65 : 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.

<u>Enjeux particuliers :</u>

- 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°66 : 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.

<u>Enjeux particuliers :</u>

- Haies à caractère écologique et paysager sur la limite ouest du secteur.
- Secteur en entrée de bourg, enjeu de valorisation paysagère des aménagements futurs

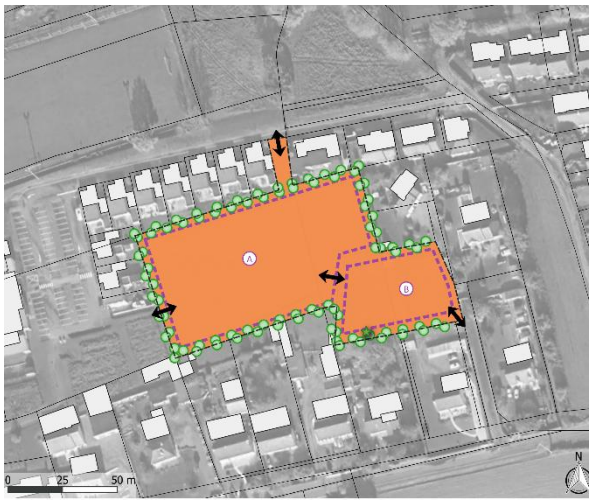
Axes du PADD	Traduction à travers l'OAP
Axe 1 : Pour un environnement et des paysages préservés, protégés et mis en valeur	<u>Continuités écologiques</u> Une intégration paysagère des aménagements à venir est d'autant plus essentiel que le projet se situe en entrée de bourg. Par conséquent, un traitement 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°67 : Saint-Planchers – Rue des écoles

Espace de densification de l'urbanisation.

<u>Enjeux particuliers :</u>

- Un arbre remarquable au sud



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 arbre est présent au sud du site et identifié au schéma d'aménagement, il est à préserver. <u>Intégration urbaine et paysagère</u> 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	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> Secteur A : Les futures constructions pourront être desservies par : • L'accès au nord, se connectant à la rue de l'école, • L'accès au sud-ouest, depuis le parking de l'école L'opération nécessite la création d'une voire interne, qui permettra de desservir l'ensemble des nouvelles constructions. Secteur B : Les futures constructions pourront être desservies par des accès mutualisés aux constructions existantes au sud, et/ou par un accès depuis le secteur A. La connexion automobile entre le secteur A et B n'est pas obligatoire. Il s'agit d'une possibilité.

OAP N°68 : 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.

<u>Enjeux particuliers :</u>

- 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°69 : 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	*Voir le tableau en début de partie*
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.

OAP N°70 : Saint-Planchers – Le Theil

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

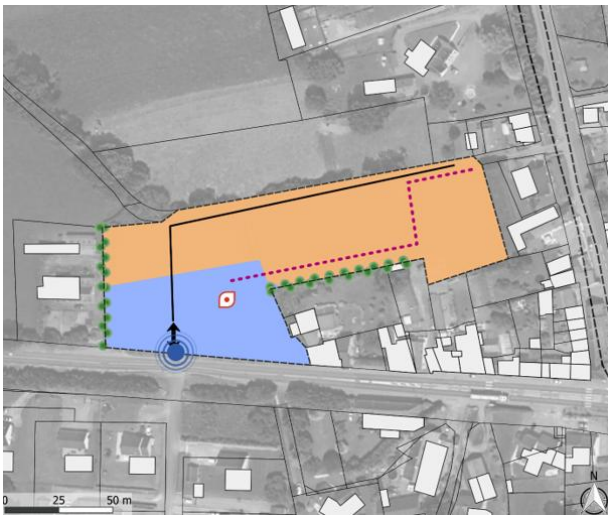
<u>Enjeux particuliers :</u>

- Haies à caractère écologique et paysager au nord, au sud et au sein de la parcelle
- Attention 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	*Voir le tableau en début de partie* <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°71 : Saint-Sauveur-la-Pommeraye – Le Repas

Espace d'extension de l'urbanisation en seconde ligne du hameau du Repas.



<u>Enjeux particuliers :</u>

- 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 en double sens 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°72 : 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	**Continuités écologiques** 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. **Gestion des risques et des nuisances** 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. **Intégration urbaine et paysagère** 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	**Desserte des terrains par les voies** 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. U 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. **Desserte par les transports en commun** Le projet devra prévoir une connexion piétonne en direction de l'avenue de l'Europe et rejoindre ainsi le réseau de transports en commun.

OAP n°73 : Yquelon – Le Taillais

Secteur situé en entrée d'agglomération granvillaise, en interface entre secteurs commerciaux existants et quartiers résidentiels.

<u>Enjeux particuliers :</u>

- Haies bocagères en pourtour nord et sud
- Alignement d'arbres / haies en pourtour sud

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 préserver et valoriser les éléments paysagers existants (haies, arbres, continuités végétales) Un mail piéton arboré et paysager est demandé dans un axe est-ouest, il constituera un axe central du projet. <u>Intégration urbaine et paysagère</u> La présence d'espaces extérieurs privatifs (balcon, terrasse, jardin) est à encourager. Un traitement soigné des rez-de-chaussée est attendu, garantissant à la fois l'animation du site et l'intimité des logements L'écriture architecturale devra être sobre et pérenne, privilégiant la qualité des matériaux et leur durabilité Une attention particulière sera portée à l'orientation des constructions, afin de bénéficier d'un ensoleillement et d'un apport de lumière naturelle. Les transitions avec les secteurs voisins bâtis seront soignées. Des espaces extérieurs commune de qualité sont à proposer. Une articulation claire entre espaces publics, espaces partagés et espaces privatifs est attendue.
Axe 2 : Pour un développement structuré prenant en comptes les spécificités du territoire et traduisant une politique de l'habitat ambitieuse	Le secteur A est à dominante d'habitat. Afin de répondre à l'objectif démographique de l'intercommunalité, il est attendu environ minimum 200 logements sur ce secteur, dont 50% de logements sociaux minimum.

Axe 4 : Pour un territoire solidaire et organisé	<u>Desserte des terrains par les voies - Pour le secteur A</u> Les accès à l'opération d'habitat pourront être réalisés depuis la rue des cèdres au nord-ouest, ou/et la rue des muriers qui traverse le site d'un axe est-ouest et en limite est du site. Les futures constructions pourront être desservies par une voie interne. <u>Déplacement doux</u> Un mail piéton arboré et paysager est demandé dans un axe est-ouest, il constituera un axe central du projet. <u>Aire multimodale</u> Au nord du site (secteur B), tel que repéré sur le schéma d'aménagement, une plateforme multimodale est à proposer : parking relais, stationnement vélo.

OAP N°74 : Yquelon – Rue des Cèdres

Secteur situé de part et d'autre de la voie d'accès interne à l'hypermarché.

<u>Enjeux particuliers :</u>

- Présence d'Arbres remarquables et haie

Axes du PADD	Traduction à travers l'OAP
Axe 1 : Pour un environnement et des paysages préservés, protégés et mis en valeur	Deux arbres sont remarquables notamment pour leur qualité paysagère et sont à préserver.
Axe 3 : Pour un développement économique équilibré privilégiant l'optimisation du foncier	Le secteur est à vocation dominante d'activités économiques, à savoir activités commerciales et artisanales. 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 par des accès depuis la voie d'accès interne à l'hypermarché. <u>Besoins en matière de stationnement</u> Le nombre de place de stationnement est à calibrer en fonction des besoins.

4.D. Justifications 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.

Exemple d'un emplacement réservé sur la commune d'Anctoville-sur-Boscq

Au total, **232 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

Commune	N° ER	Objet	Bénéficiaire	Surface (m²)
Anctoville-sur-Boscq	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
Bréhal	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
	16	Piste cyclable	Commune	1882
	17	Sécurisation routière	Département	18
	18	Aménagement d'un parking	Commune	1030
	19	Chemin piétonnier vers le Moulin	Commune	1
	20	Aménagement d'un cimetière	Commune	3616
	21	Continuité piétonne	Commune	1280
	21	Continuité piétonne	Commune	1040
Bréville-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

Commune	N° ER	Objet	Bénéficiaire	Surface (m²)
	28	Extension des lagunes	Commune	8272
	29	Ouvrage hydraulique et sécurisation du carrefour	Département	3030
	30	Ouvrage stockage pour EP	Commune	3168
	31	Aménagement d'un carrefour	Commune	227
Carolles	32	Aménagement d'un espace public	Commune	686
	33	Agrandissement cimetière	Commune	6708
	34	Aménagement d'un parking pour la salle des fêtes	Commune	499
Cérences	36	Extension des équipements	Commune	1024
	37	Création aire de stationnement	Commune	640
	38	Création d'une liaison entre les équipements et la place de l'église	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

Commune	N° ER	Objet	Bénéficiaire	Surface (m²)
	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	Création de voirie	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
	64	Création de voirie	Commune	475
Coudeville-sur-Mer	65	Prévision sortie	Commune	61
Donville-les-Bains	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
Equilly	78	Liaison douce	Commune	1288
Folligny	222	Aire de covoiturage multimodale	GTM	2452
Granville	79	Bretelle d'accès routier	Département	2501
	80	Stationnement	Commune	499
	81	Sécurisation du carrefour	Commune	13

Commune	N° ER	Objet	Bénéficiaire	Surface (m²)
Granville	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

Commune	N° ER	Objet	Bénéficiaire	Surface (m²)
Granville	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
	118	Extension d'un équipement public	GTM	2617
	223	Elargissement de voirie	Département	651
Hocquigny	119	Accès PMR	Commune	209
	120	Liaison douce	Commune	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	Aménagement public	Commune	523
	132	Cheminement piétonnier	Commune	269
	133	Extension cimetière	Commune	2914
Jullouville	135	Accès à la mer	Commune	687

Commune	N° ER	Objet	Bénéficiaire	Surface (m²)
	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
	224	Aménagement du front de mer	Commune	8037
	225	Aménagement routier	Commune	589
	226	Aménagement routier	Commune	747
	227	Stationnement et zone de manœuvre pour bus scolaires	Commune	2932
	228	Piste cyclable	Commune	588
	229	Liaison douce	Commune	12016
La Haye Pesnel	146	Liaison douce et stationnement	Commune	2452
La Lucerne d'outremer	147	Aménagement voirie	Commune	587
	148	Aménagement voirie	Commune	20
	149	Extension STEP	sivu Plotin	13063
	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
La Lucerne d'outremer	156	Aménagement urbain	Commune	176

Commune	N° ER	Objet	Bénéficiaire	Surface (m²)
	157	Parking fête communal	Commune	16901
	158	Alignement de voirie	Commune	148
La Mouche	159	Aire de covoiturage	Département	3282
Longueville	160	Réserve incendie	Commune	1096
	163	Cheminement doux et stationnement	Commune	984
	165	Cheminement piétonnier	Commune	1674
	166	Extension de parking	Commune	133
	167	Cheminement piétonnier	Commune	128
	168	Aménagement voirie	Commune	306
	169	Aménagement voirie	Commune	235
	170	Création voirie	Commune	1275
	230	Aire de manœuvre dédiée aux véhicules de collecte des ordures ménagères	Commune	179
	231	Aménagement de voirie	Commune	112
Saint-Aubin-des-Préaux	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
Saint-Pair-sur-Mer	183	Elargissement de la VC 26 des Mares	Commune	3120

Commune	N° ER	Objet	Bénéficiaire	Surface (m²)
	184	Elargissement RD 151 – Rue de l'Ecutôt	Commune	601
	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
	188	Elargissement de voirie rue Charles Mathurin	Commune	656
	189	Elargissement RD 151 (La Couperie)	Commune	802
	190	Equipement 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	367
	194	Elargissement voirie rue du Moulent à Vent	Commune	372
	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	416
	199	Elargissement route de Lezeaux - Piste cyclable	Commune	3319
	200	Aménagement de voirie	Commune	12
	232	Liaison douce	Commune	2339
Saint-Pierre-Langers	201	Agrandissement cimetière	Commune	1616
	202	Aménagement public	Commune	116
Saint-Pierre-Langers	203	Elargissement chemin rural	Commune	66

Commune	N° ER	Objet	Bénéficiaire	Surface (m²)
	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	GTM	3735
Yquelon	210	Liaison douce	Commune	584
	211	Équipements publics	Commune	4135
	212	Liaison douce	Commune	3016
	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
	220	Parking, aménagement espace public	Commune	679
Granville & Yquelon	221	Elargissement de voirie	GTM	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 linéaires de bâtiments à l'histoire et architecture particulière. Cela peut également concerner 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. Le patrimoine balnéaire a également été identifié.
Des prescirptions sont définies en dispostions générales du document pour assurer leur préservation et leur mise en valeur.

Sont identifiés :

- 1 332 batiments
- Environ 70 calvaires, croix, et autres éléments non surfaciques
- 8 km de murs et murets traditionnels

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 environnment 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 des cartes de présomption aux zones humides éditées par 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, réduise 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 **mares** du territoire ont été recensées, au total 240 sont recensées. La donnée mobilisée pour l'identification des mares à préserver est celle produite par le Conservatoire d'espaces naturels de Normandie (CEN) à travers le Programme régional d'actions en faveur des mares de Normandie (PRAM).

Les **haies bocagères** identifient par le service GEMAPI de GTM ont été reportées. Près 2 491 km de haies sont identifiés au plan de zonage n°2.

Les **arbres isolés remarquables ou alignement d'arbres** principalement en zones urbaines 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. Environ 220 arbres ont été identifiés.

Les **espaces boisés** sont identifiés et préserver à l'aide de deux outils :

- Les espaces boisés classés (EBC) au titre du L.113-1 du code de l'urbanisme, identifiés au plan de zonage n°1. Ils représentent 335 ha.
- Les éléments naturels protégés pour son intérêt écologique ou paysager au titre du L.151-23 CU, identifiés au plan de zonage n°2. Ils représentent 18,5 ha.

Les EBC ont été identifiés en ciblant prioritairement les petits boisements, notamment ceux d'une superficie inférieure à 4 hectares, afin de préserver des éléments boisés souvent plus vulnérables à la fragmentation et aux pressions foncières. Les boisements inclus dans des ZNIEFF de type I ont également été classés, y compris lorsque leur superficie excède ce seuil, en raison de leur intérêt écologique avéré.
Les boisements faisant déjà l'objet d'un plan de gestion forestière n'ont pas été systématiquement classés en EBC, le choix ayant été fait de réserver cet outil aux secteurs pour lesquels une protection réglementaire renforcée apparaissait nécessaire au regard des enjeux de préservation. Ainsi, les boisements publics, ceux en NATURA 2000 ont été exclus. Notons également que les EBC identifiés dans les PLU littoraux ont été conservés. Seules quelques erreurs manifestes ont été corrigées, notamment les EBC sur parcelle agricole et les EBC sur des espaces de landes.
Par ailleurs, les peupleraies ont été exclues du périmètre des EBC. Ce choix repose sur leur fonctionnalité écologique généralement limitée, ainsi que sur les impacts potentiels de ce

type de peuplement sur la ressource en eau, notamment en contexte de vallées ou de têtes de bassin versant.

Les **espaces boisés classés** sont également reportés sur le plan, au titre des articles L.113-1 et L.121-27 du code de l'urbanisme. Au total, 335 ha de bois sont identifiés au plan de zonage n°1. Au sein des communes littorales, les EBC ont fait l'objet d'un avis en commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDPNS).

L'ensemble de ces prescriptions traduit réglementairement les orientations inscrites l'axe 1 du PADD qui s'intitule « Pour un environnment et des paysages préservés, protégés et mis en valeur », tant sur le volet trame verte, bleue et noire, que sur la valorsiation 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

Les critères d'identification des bâtiments sont les suivants :

- Une surface minimum de 40m²,
- Une desserte par les réseaux (eau, électricité, etc.),
- Une desserte par la voirie,
- Situé en dehors d'un périmètre de réciprocité agricole,
- Un bâtiment possédant un caractère architectural,
- La distance par rapport à la voie, excluant les bâtiments au milieu d'une grande parcelle agricole,
- Absence de risques naturels (zones humides, etc.),
- Un bâtiment n'étant pas à l'état de ruine (murs et toits en bon état).

Les annexes des constructions existantes appartenant à la sous-destination logements n'ont pas été identifiés.
Par ailleurs, la loi Littoral a été appliquée pour les communes concernées. Au titre de l'article L.121-10, seuls les bâtiments anciens édifiés avant l'institution du régime du permis de construire par la loi du 15 juin 1943, et dont l'usage agricole a cessé depuis longtemps en raison de leur abandon et répondant aux critères ont été identifiés.

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

Le recensement initial s'est déroulé en deux phases : la première a été un recensement des élus communaux sur la base de critères listés ci-dessus, puis une vérification (notamment par une visite de site) et une harmonisation du recensement par GTM.
Ce recensement initial a été complété lors des temps de concertation avec les habitants (réunions publiques, registre de concertation), suite aux avis des communes et également des contributions du public pendant l'enquête publique.
Toutes les demandes ont été analysées en fonction des critères.

Le PLUi de GTM recense 267 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*.

Pour rappel, un avis conforme de la CDPENAF pour les bâtiments implantés en zone agricole et de la CDPNS pour les bâtiments implantés en zone naturelle est nécessaire.

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 territire 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 pillier 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. L'identification des chemins reposent sur la volonté de élus communaux. Au total, 43,9 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 travaux menés dans le cadre de la mise en place de l'observatoire du commerce et des activités économiques ont alimentés les réflexions quant à la définition des linéaires commerciaux.

Les communes de Bréhal, Carolles, Cérences, Donville-les-Bains, Jullouville, Granville, La Haye-Pesnel et Saint-Pair-sur-Mer disposent de linéaires de protection du commerce. Les échanges avec la Chambre de Commerce et d'Industrie dans le cadre de la concertation avec les personnes publiques associées a permis, au besoin, d'ajuster ces linéaires reportés au plan de zonage n°1.

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, 74 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, sur tout ou partie de la commune, notamment sur les zones à urbaniser ou certaines zones urbaines :

- Bréhal
- Bricqueville-sur-Mer
- Donville-les-Bains
- Jullouville
- 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 2 647 ha, soit l'équivalent de 9,3% 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 116 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 19 774 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 5 780 ha et 20,4% 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, les quelques boisements conséquents du territoire et les espaces remarquables identifiés par le SCoT au titre de la loi littoral.

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 90,2% de la superficie du territoire.

Deux zones intègrent du domaine maritime, à savoir :

- La zone Nerm qui totalise 94 589 ha,
- La zone Nm qui représente 1 712 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	**116**	0,4%	1AUh	79	0,3%	1AUh1	18	0,1%
						1AUhClem	13	0,0%
						1AUh2	48	0,1%
			1AUz	37	0,1%	1AUzi	6	0,0%
						1AUzm	30	0,1%
A	**19 774**	69.9%	A	19 659	69,4%	A	19 658	69,4%
			Acm	4	0,0%	Acm	4	0,0%
			Aeq	12	0,0%	Aeq1	0,5	0,0%
						Aeq2	2	0,0%
						Aeq3	9	0,0%
			Ap	89	0,3%	Ap	89	0,3%
			Az	9	0,0%	Az1	2	0,0%
						Az2	5	0,0%
						Az3	2	0,0%
N	**5780**	20,4%	N	4 223	14,9%	N	4 223	14,9%
			Na	44	0,2%	Na3	44	0,2%
			Nc	23	0,1%	Nc	23	0,1%
			Ne	65	0,2%	Ne1	1	0,0%
						Ne2	8	0,0%
						Ne3	56	0,2%
			Nenr	6	0,0%	Nenr	6	0,0%
			Nerl	734	2,6%	Nerl	734	2,6%
			Ng	127	0,4%	Ng2	0	0,0%
						Ng3	127	0,4%
			Np	441	1,6%	Np	441	1,6%
			Npt	12	0,0%	Npt	12	0,0%
			Nt	83	0,3%	Nt	83	0,3%
			Ntprl	21	0,1%	Ntprl	21	0,1%
			Nz	0,5	0,0%	Nz2	0,5	0,0%
U	**2647**	9,3%	Ua	230	0,8%	Ua1	102	0,4%
						Ua2	100	0,4%
						Uaz	28	0,1%
			Ub	1 396	4,9%	Ub1a	624	2,2%
						Ub1b	5	0,0%
						Ub2a	763	2,7%
						Ub2b	4	0,0%
			Ue	167	0,6%	Ue	166	0,6%
						Uel	1	0,0%
			Uf	48	0,2%	Uf	48	0,2%
			Uh	323	1,1%	Uh	82	0,3%
						Uhl	186	0,6%
						UhSDU	54	0,2%
			Uj	32	0,1%	Uj	32	0,1%
			Ul	126	0,4%	Ul	126	0,4%
			Up	55	0,2%	Up	55	0,2%
			Ut	31	0,1%	Ut	31	0,1%
			Uz	241	0,9%	Uza	19	0,1%
						Uzc	48	0,2%
						Uzi	67	0,2%
						Uzm	98	0,3%
						Uzp	9	0,0%
TOTAL	**28 316**	**100%**		**28 316**	**100%**		**28 316**	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 legislations, 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 2015-2025 (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 (cartographie de la consommation foncière) de l'EPFN (Etablissement Public Foncier de Normandie), de la méthode VIGISOL de la Safer et des données issues de l'instruction des autorisations du droit du sol.

<u>Méthode :</u>
La loi Climat et Résilience prévoit que sont comptabilisé 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 comptabilisées 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.

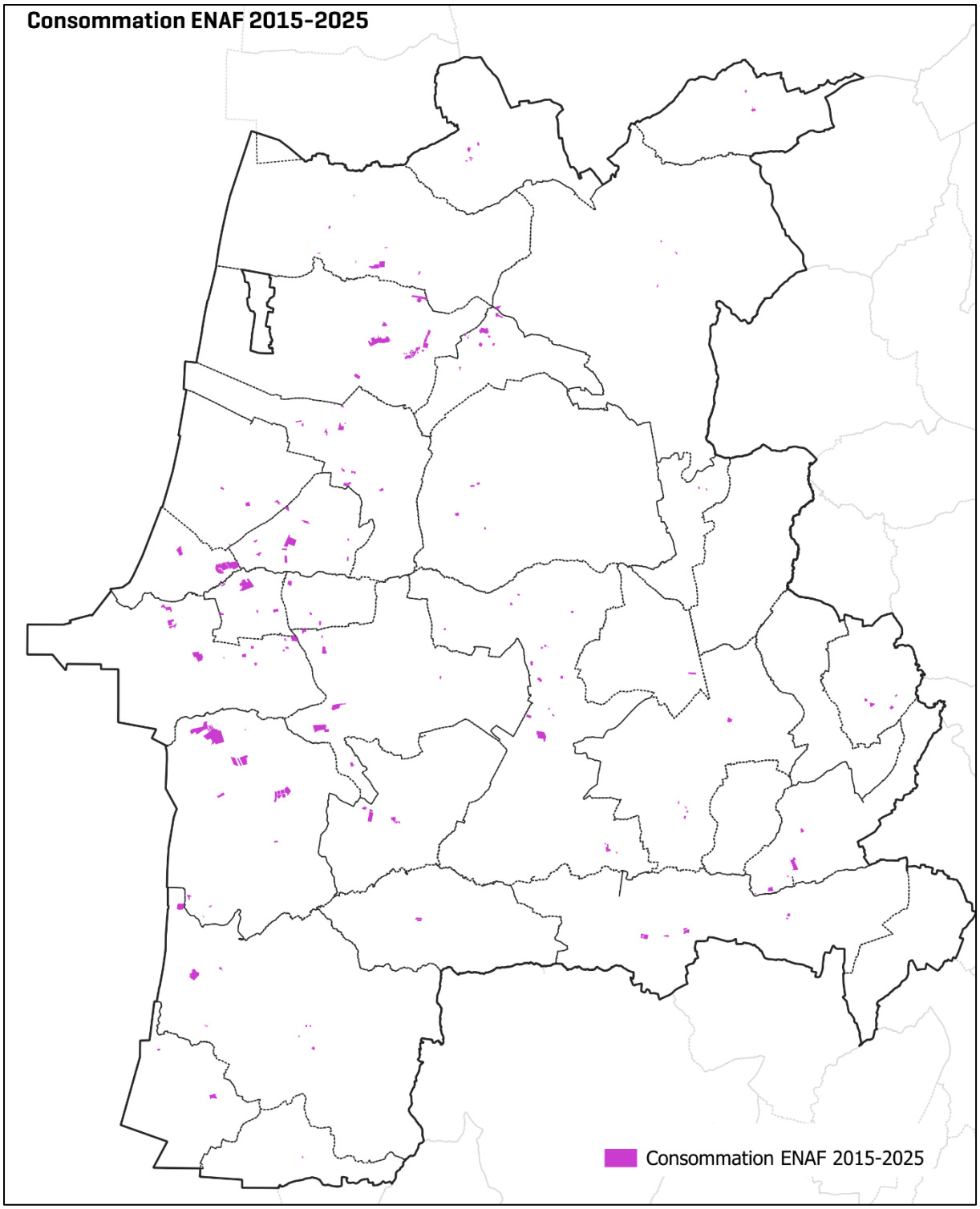
ii. Consommation ENAF des dix années précédant l'arrêt du projet de PLUi

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
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 :

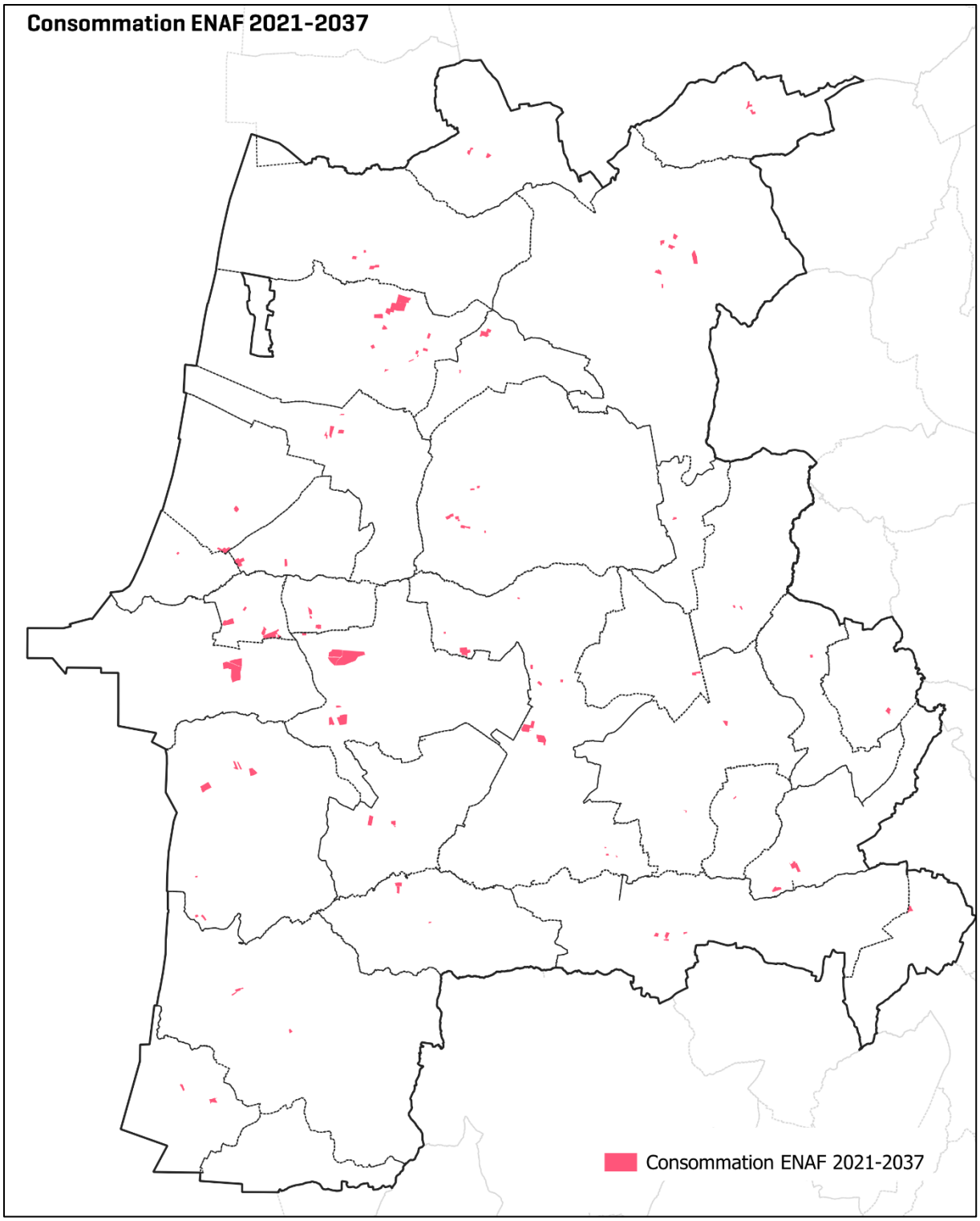
- La consommation ENAF effective entre 2021 et 2022 (analyse de photo aérienne disponible) : 18,61 ha
- La consommation ENAF liée à des projets en cours ou à venir dans un futur très proche : 19,16 ha
- La consommation ENAF engendrée par l'ouverture à l'urbanisation à vocation d'habitat et/ou d'équipements : 59,13 ha
- La consommation ENAF engendrée par l'ouverture à l'urbanisation à vocation d'activités économiques : 31,39 ha

Les STECAL n'engendrent pas de consommation d'ENAF, en effet trois sous-secteurs de STECAL ont été défini pour tous les types de STECAL :

- Sous-secteur 1 : Les nouvelles constructions et les extensions, toutes deux mesurées sont autorisées.
- Sous-secteur 2 : seules les extensions mesurées sont permises.
- Sous-secteur 3 : Aucune nouvelle construction n'est permise. Il s'agit d'un affichage pour délimiter l'ensemble du site concerné par l'activité faisant l'objet du STECAL.

Cette distinction a été établie prioritairement en fonction de l'occupation des sols, afin de ne pas engendrer de la consommation d'ENAF.

Les emplacements réservés n'ont pas été comptabilisés dans l'analyse de la consommation d'espaces. Il s'agit d'un outil d'acquisition foncière. En cas d'acquisition et de réalisation du projet, la consommation sera comptabilisée.



La consommation d'ENAF sur le territoire de GTM est ainsi estimée 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 sur la période 2011-2021 est de **212,5 ha**

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 x 0,513*
-15 % projet d'envergure régional (SRADDET)	- 16,35	*109x 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 ans*
Enveloppe ENAF 2031-2037 (x7 ans)	32,44	*4,6 x 7 ans*
Enveloppe ENAF 2021-2037	**125,14**	***92,7+32,44***

L'enveloppe maximum approximative de consommation d'ENAF entre 2021 et 2037 est de l'ordre de 125 ha.

Comme indiqué précédemment, la consommation d'ENAF estimée à travers l'application du PLUi est de 128,3 ha. Un objectif 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 :

- Bricqueville-sur-Mer : La Pinte 1 => 0,7 ha
- Coudeville-sur-Mer : La Plesse => 0,41 ha
- Donville-les-Bains : Herberdière 4

- 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 (+3 ha par rapport à l'enveloppe approximative maximum soit un différentiel de 2,4%).

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.

Ainsi les documents d'urbanisme concernés par l'application de la loi littoral doivent appliquer l'ensemble des dispositions issues de la loi de 1986 et de ses ajustements postérieurs (notamment dans le cadre de la loi ELAN) 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.

Des extraits du DOO du SCoT sont mobilisés pour justifier les délimitations.
Légende du DOO du SCoT

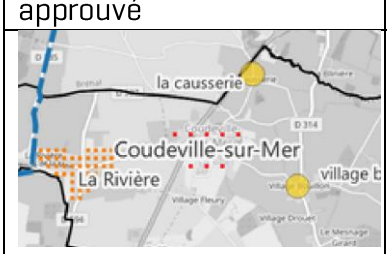
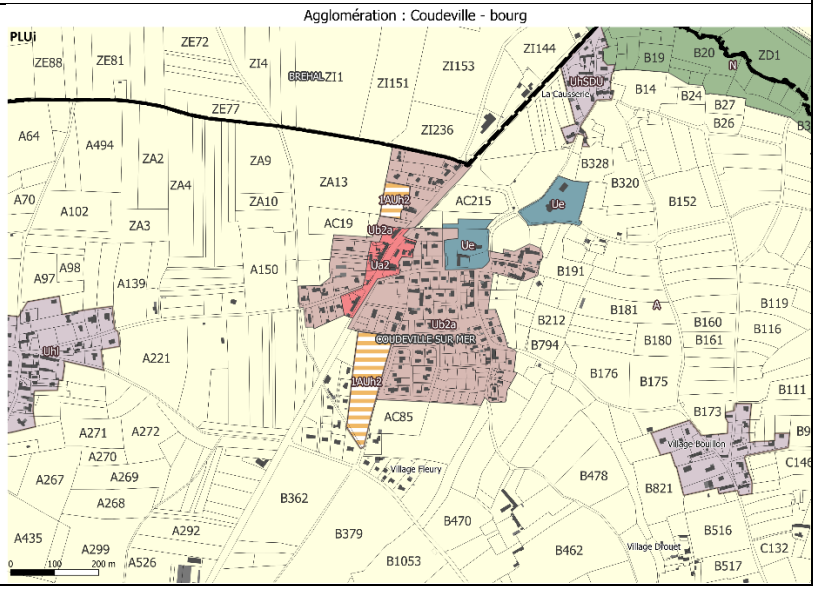
Les agglomérations

Rappel du SCoT approuvé

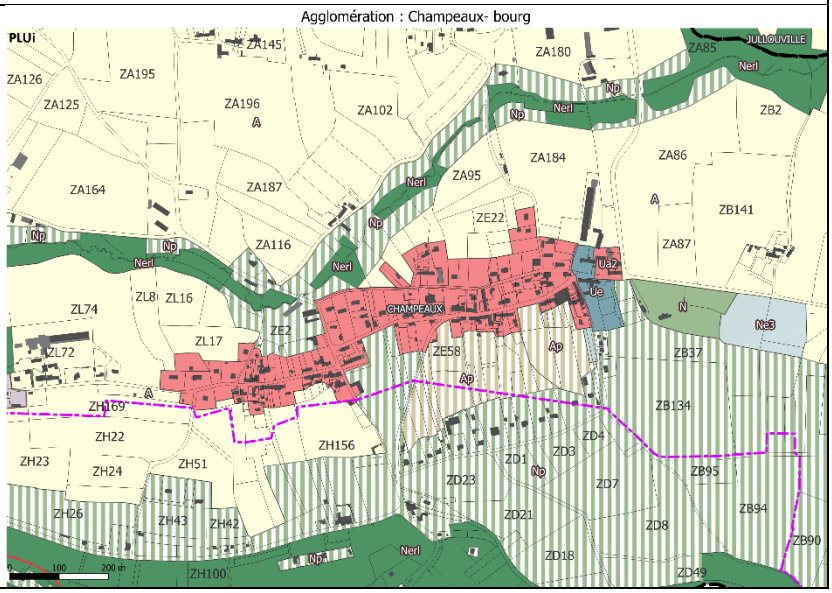
Commune	Nom du secteur	Classification Retenue Scot
COUDEVILLE-SUR-MER	Bourg	AGGLOMERATION
CHAMPEAUX	Bourg	AGGLOMERATION
BRICQUEVILLE-SUR-MER	Bourg	AGGLOMERATION
BREVILLE-SUR-MER	Bourg	AGGLOMERATION
CAROLLES	Bourg	AGGLOMERATION
BREHAL-COUDEVILLE SUR MER	Saint-Martin-de-Bréhal et Coudeville plage	AGGLOMERATION
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 des agglomérations par le PLUi de GTM

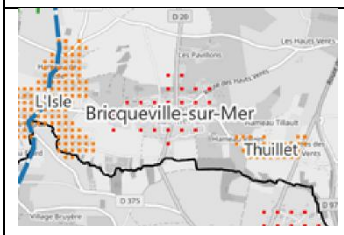
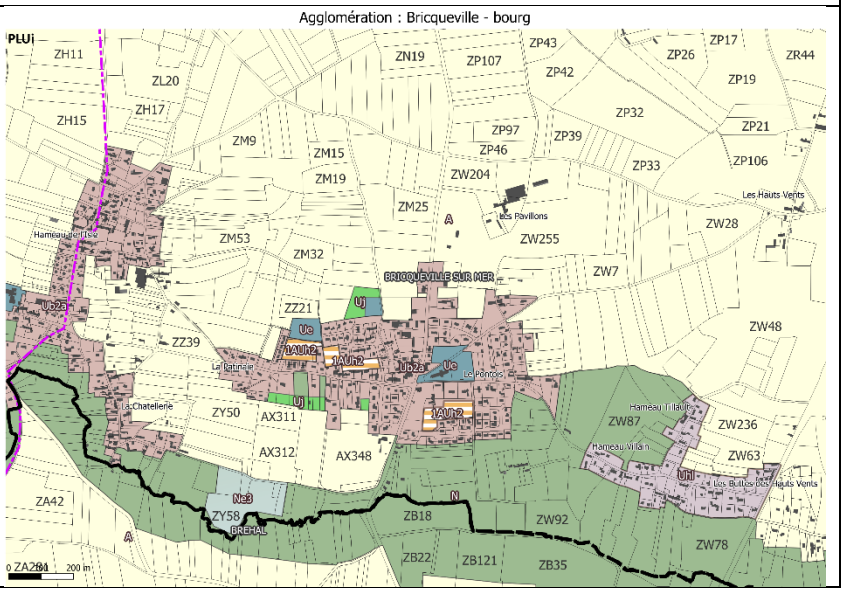
Coudeville-sur-Mer – Bourg

Extrait du DOO du SCoT approuvé	Traduction dans le PLUi de GTM
	

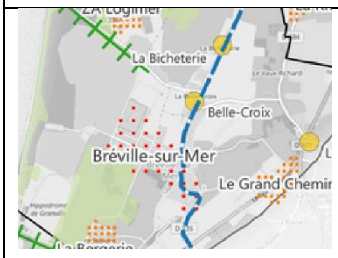
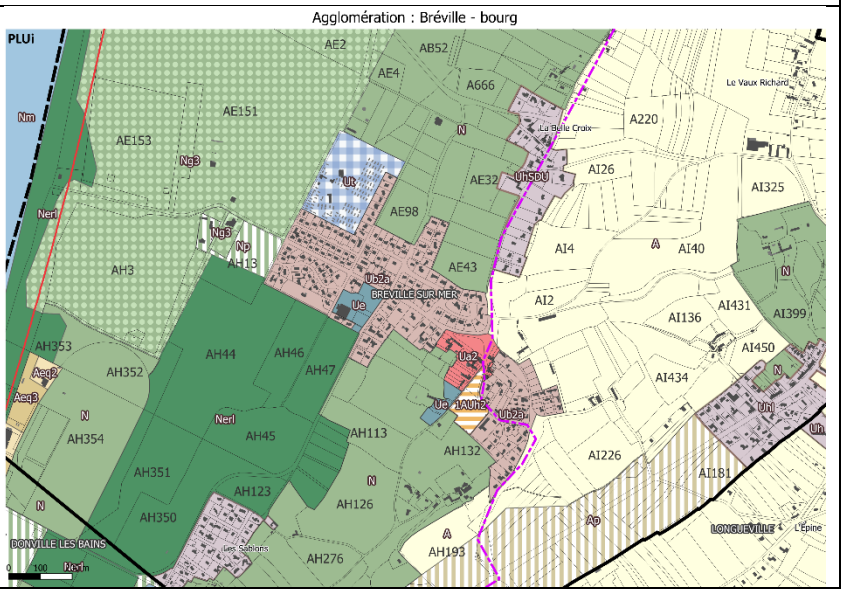
Champeaux – Bourg

Extrait du DOO du SCoT	Traduction dans le PLUi de GTM
	

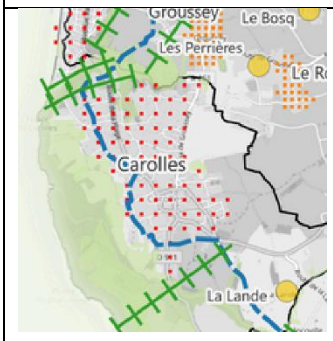
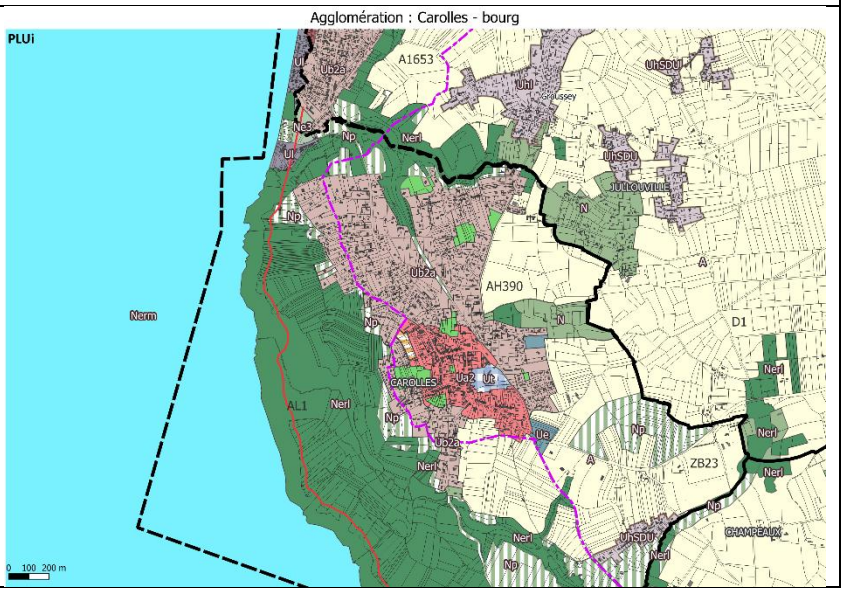
Bricqueville-sur-Mer- Bourg

Extrait du DOO du SCoT	Traduction dans le PLUi de GTM
	

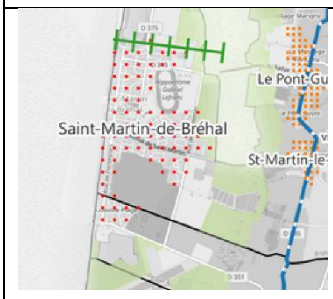
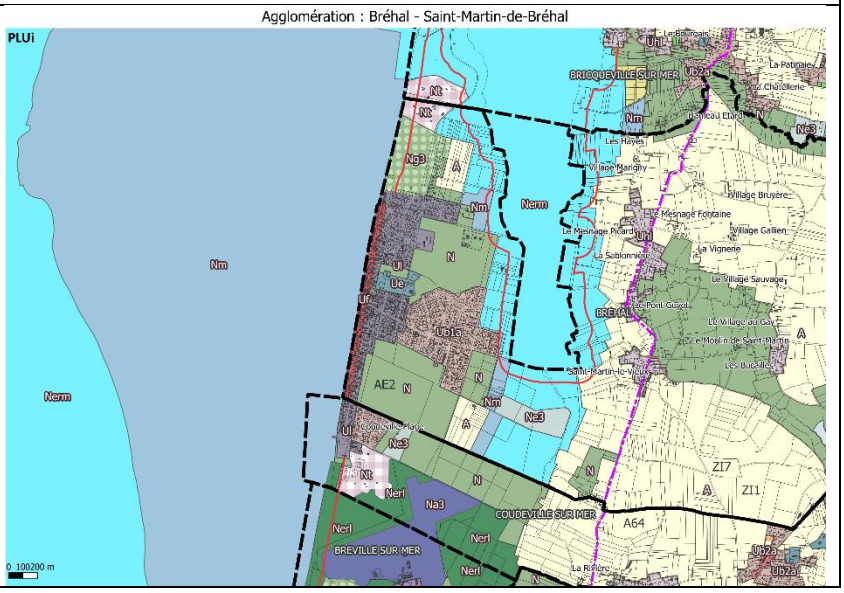
Bréville-sur-Mer – Bourg

Extrait du DOO du SCoT	Traduction dans le PLUi de GTM
	

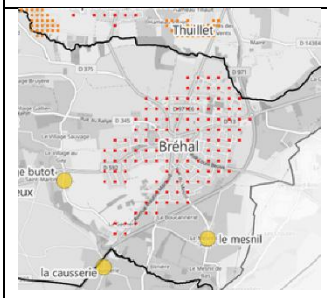
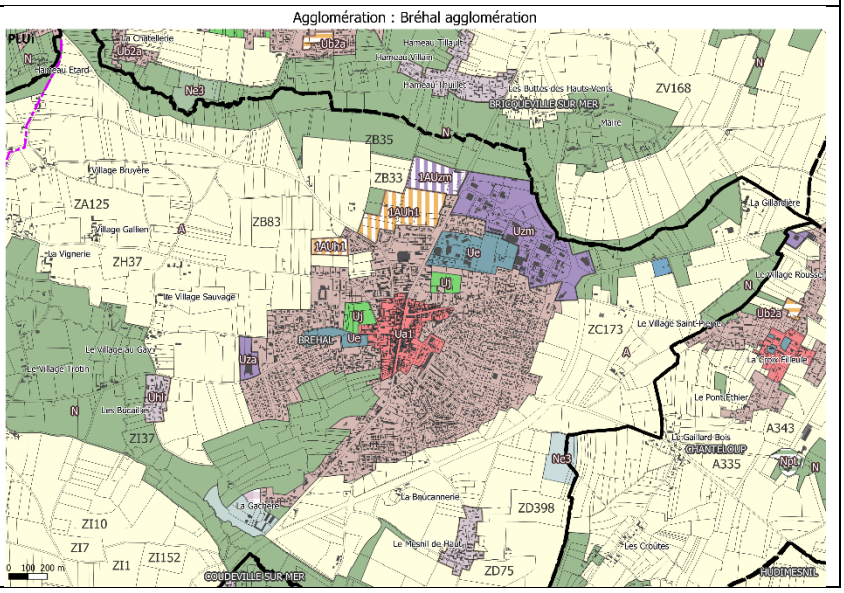
Carolles – Bourg

Extrait du DOO du SCoT	Traduction dans le PLUi de GTM
	

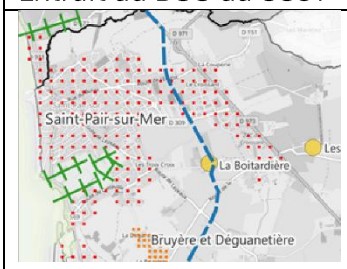
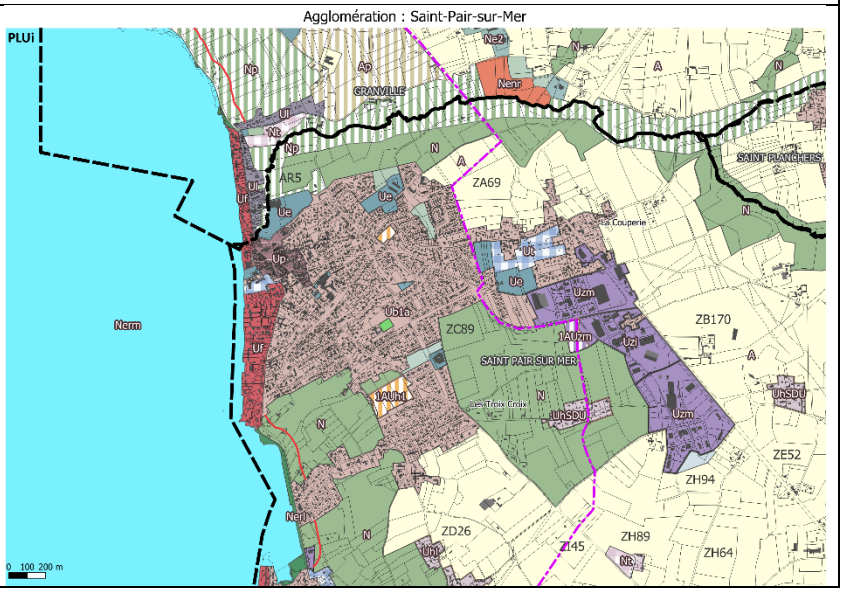
Bréhal & Coudeville-sur-Mer – Saint-Martin de Bréhal & Coudeville Plage

Extrait du DOO du SCoT	Traduction dans le PLUi de GTM
	

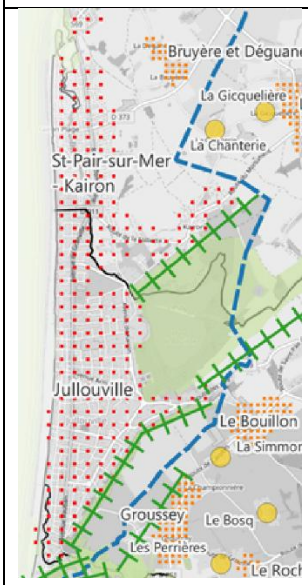
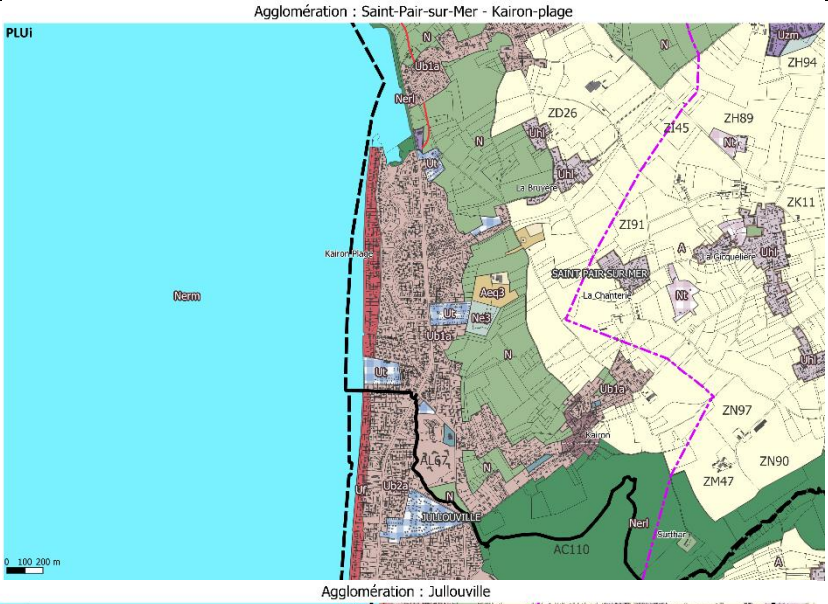
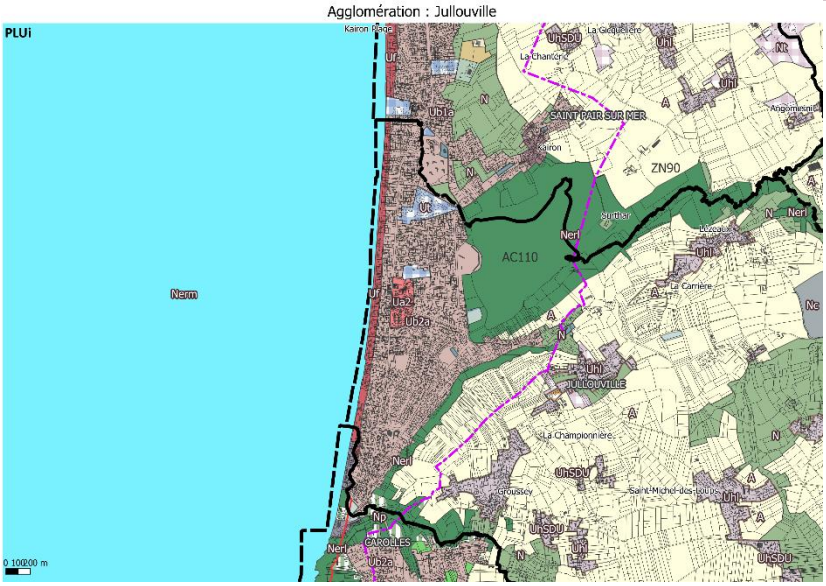
Bréhal – Centre-ville

Extrait du DOO du SCoT	Traduction dans le PLUi de GTM
	

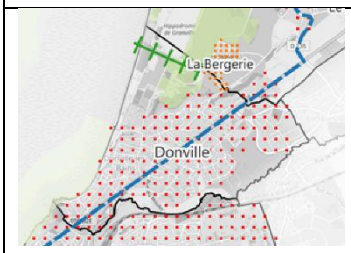
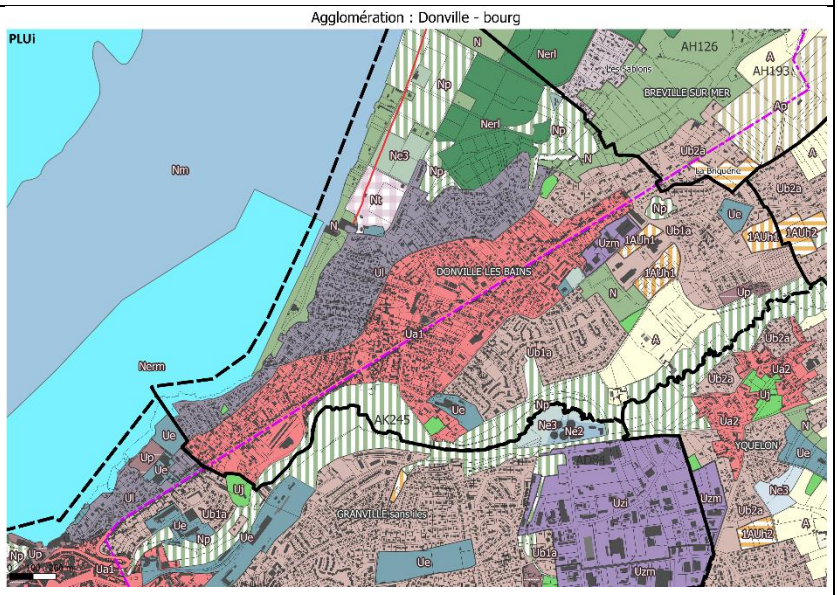
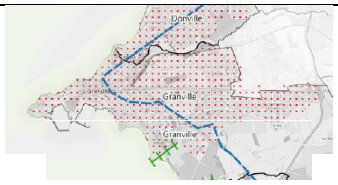
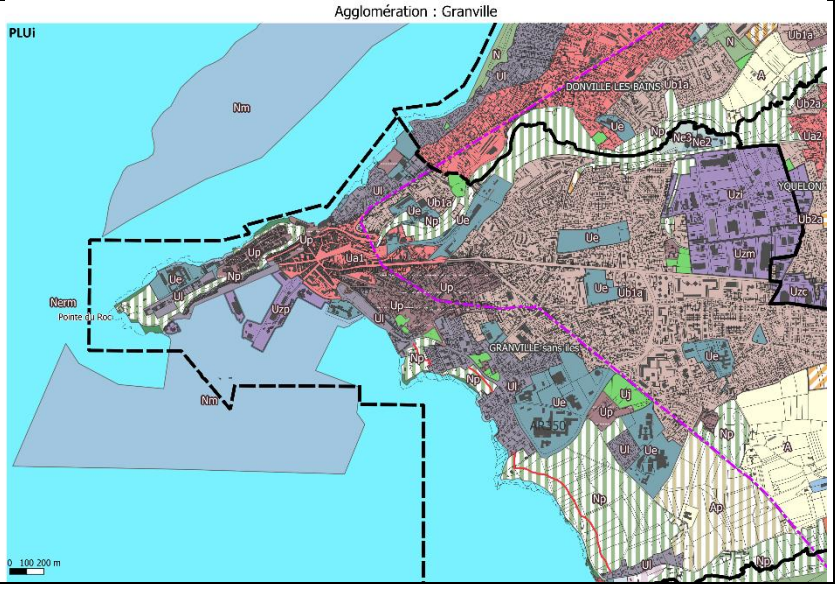
Saint-Pair-sur-Mer & Granville : Centre-ville

Extrait du DOO du SCoT	Traduction dans le PLUi de GTM
	

Jullouville & Saint-sur-Mer – Centre-ville

Extrait du DOO du SCoT	Traduction dans le PLUi de GTM
	Agglomération : Saint-Pair-sur-Mer - Kairon-plage  Agglomération : Jullouville 

Granville & Donville-les-Bains & Bréville-sur-Mer – Centre-ville

Extrait du DOO du SCoT	Traduction dans le PLUi de GTM
	
	

Les villages à dominante d'habitat

Rappel du SCoT

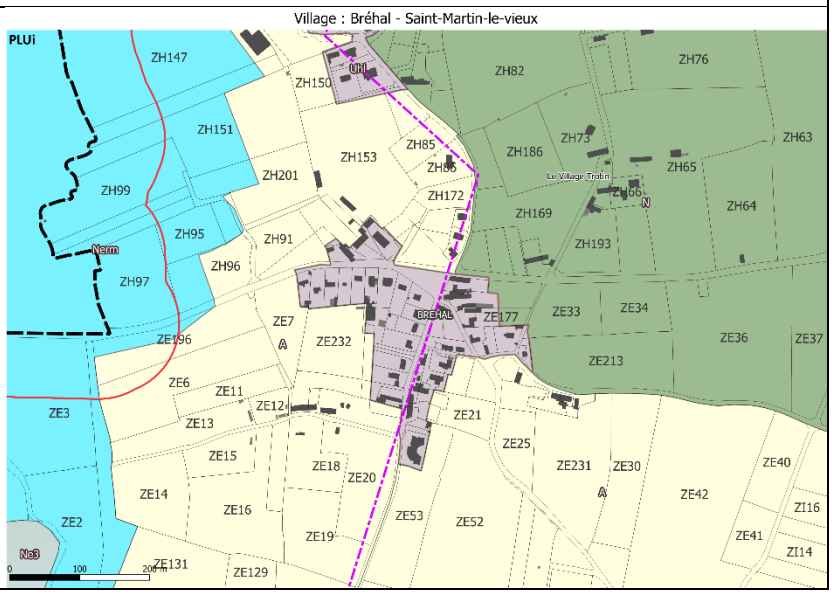
Extrait du DOO du SCoT :

« Les villages à dominante d'habitat sont des ensembles bâtis continus comprenant un nombre significatif de constructions à usage d'habitation (de l'ordre d'une quarantaine au minimum, en dur et de plus de 10 m² d'emprise au sol) et présentant une densité significative, évaluée au regard d'un faisceau d'indices comprenant un nombre de bâti de l'ordre de 9 constructions minimum à l'hectare, l'organisation autour d'un réseau viaire, leur structuration, un noyau historique et une compacité certaine. Ils disposent d'une solution d'assainissement qu'il soit collectif ou non collectif. Ces critères déterminants ont été appliqués en tenant compte du rôle de l'ensemble urbain considéré dans l'armature territoriale du SCoT et de son impact dans le confortement des trois niveaux principaux de l'armature territoriale du SCoT. Une attention particulière a été réservée aux anciens bourgs principaux des communes aujourd'hui fusionnées. »

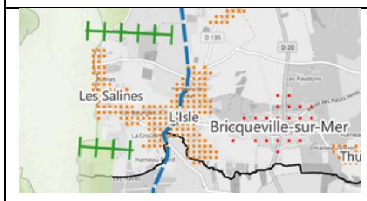
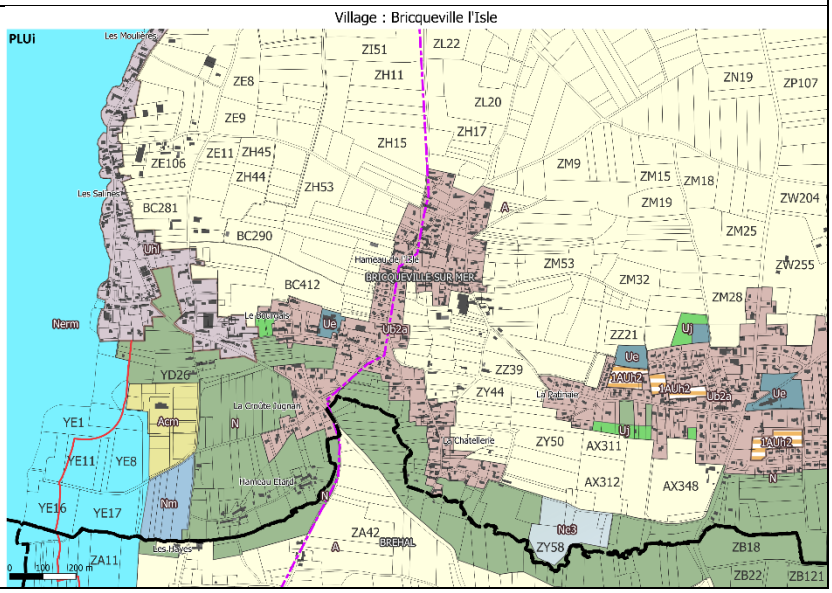
Commune	Nom du secteur	Classification Retenue Scot
BREHAL	Saint-Martin-le-Vieux	VILLAGE
BREHAL	Le Pont Guyot	VILLAGE
BREVILLE-SUR-MER	Le Grand Chemin	VILLAGE
BREVILLE-SUR-MER	La Bergerie	VILLAGE
BRICQUEVILLE-SUR-MER	Village de l'Isle	VILLAGE
BRICQUEVILLE-SUR-MER	Thuillet	VILLAGE
BRICQUEVILLE-SUR-MER	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
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 des villages à dominante habitat par le PLUi de GTM

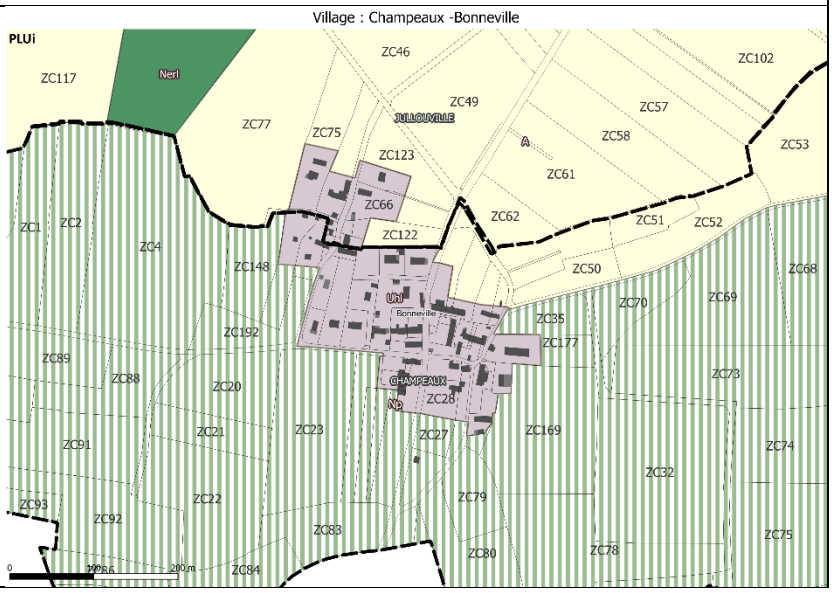
Bréhal – Saint-Martin-le-Vieux

Extrait du DOO du SCoT	Traduction dans le PLUi de GTM
	

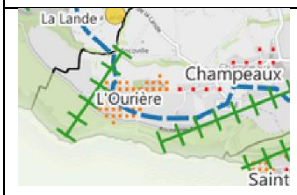
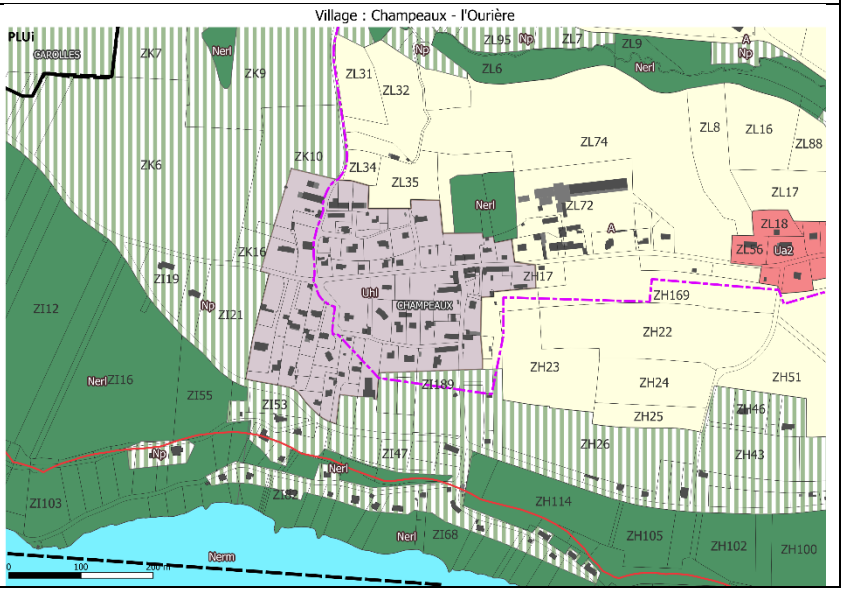
Bricqueville-sur-Mer – Village de l'Isle

Extrait du DOO du SCoT	Traduction dans le PLUi de GTM
	

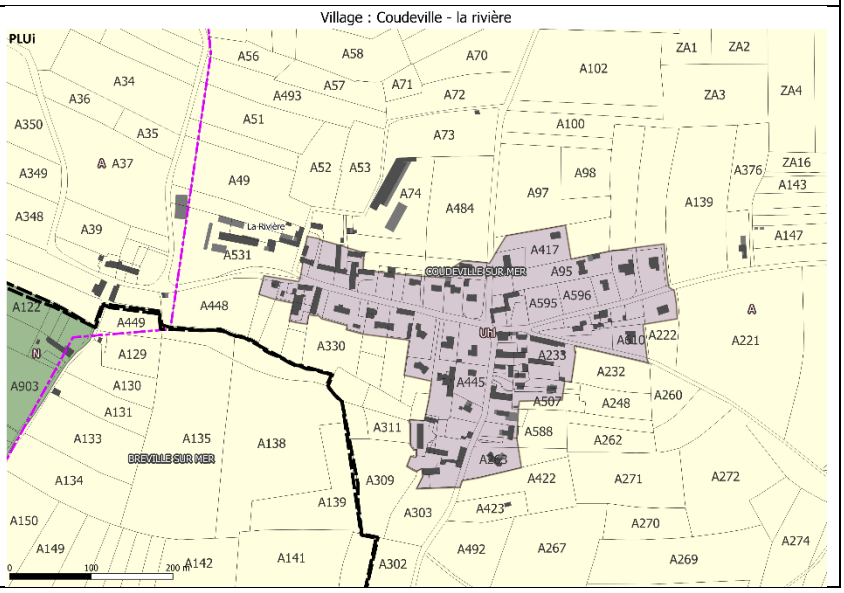
Champeaux – Bonneville

Extrait du DOO du SCoT	Traduction dans le PLUi de GTM
	

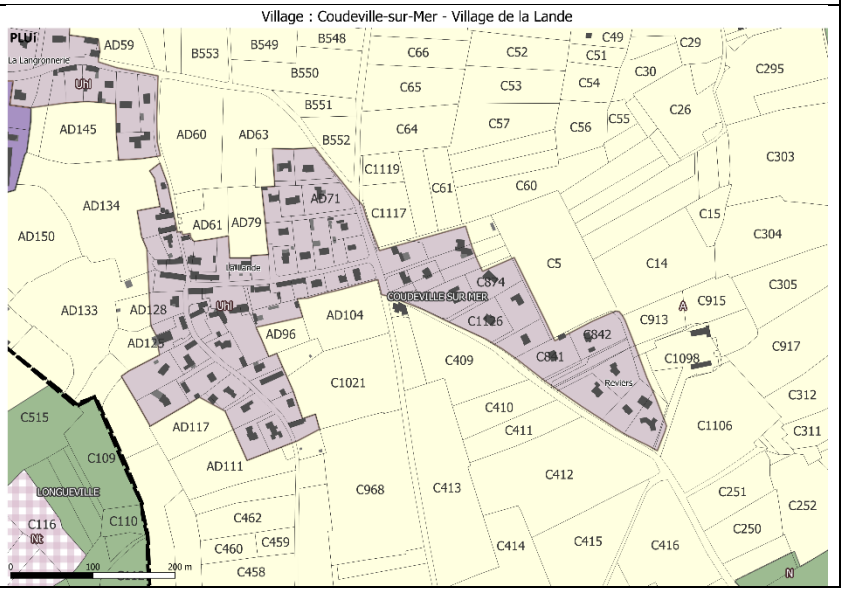
Champeaux – l'Ourière

Extrait du DOO du SCoT	Traduction dans le PLUi de GTM
	

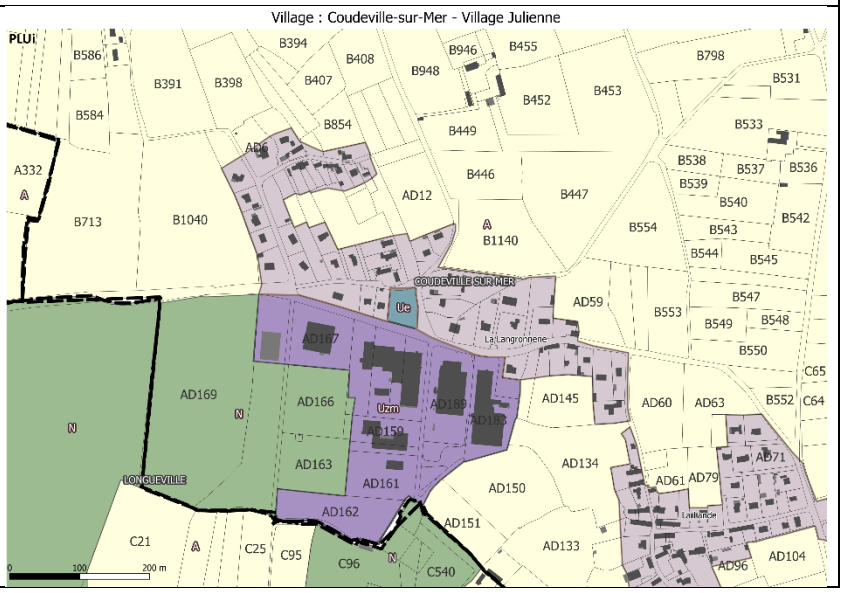
Coudeville-sur-Mer – La Rivière

Extrait du DOO du SCoT	Traduction dans le PLUi de GTM
	

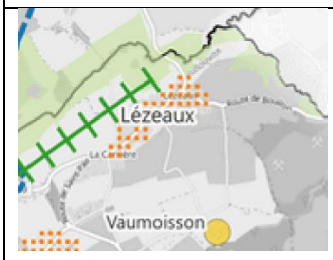
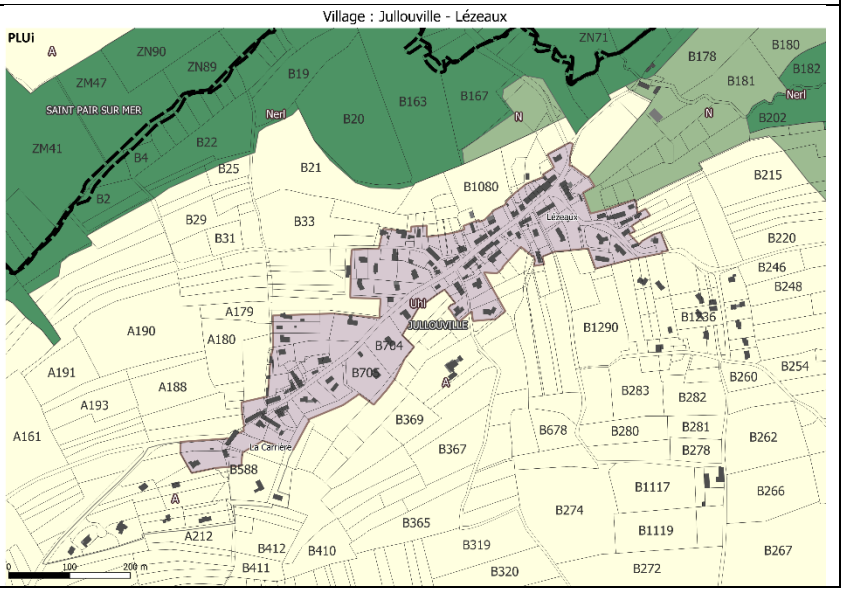
Coudeville-sur-Mer – Village de la Lande

Extrait du DOO du SCoT	Traduction dans le PLUi de GTM
	

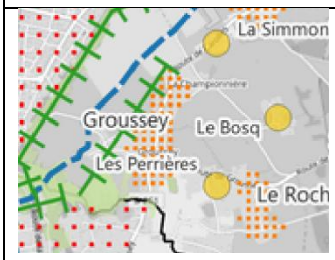
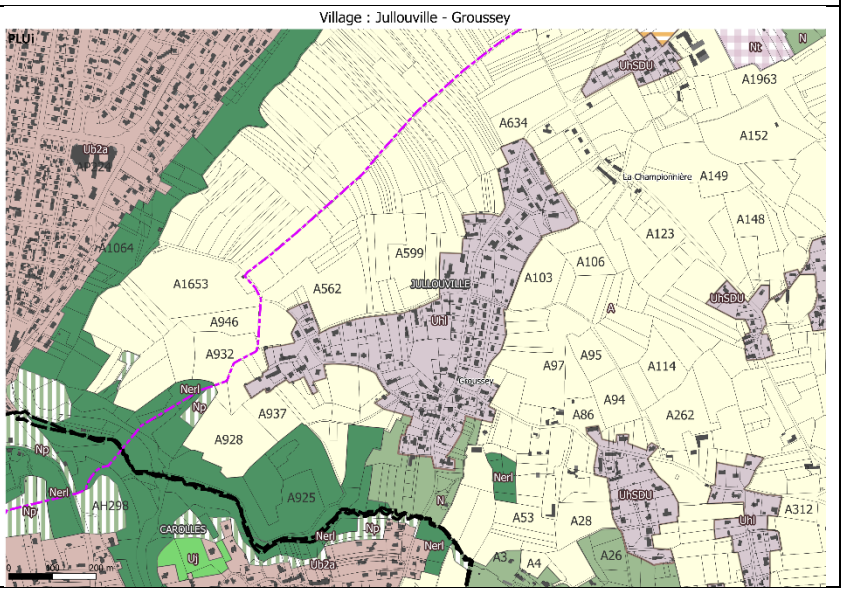
Coudeville-sur-Mer – Village Julienne et Village de la Lande Sud

Extrait du DOO du SCoT	Traduction dans le PLUi de GTM
	

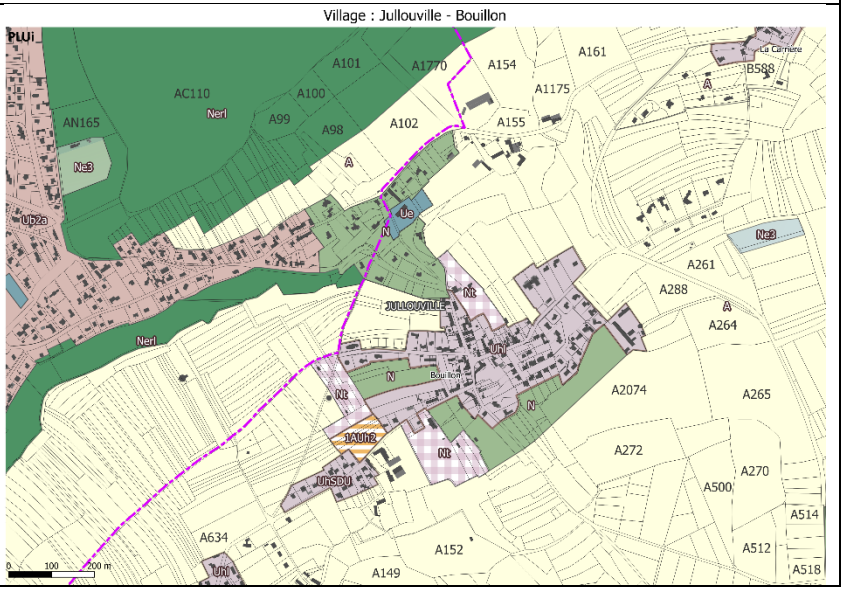
Jullouville – Lézeaux

Extrait du DOO du SCoT	Traduction dans le PLUi de GTM
	

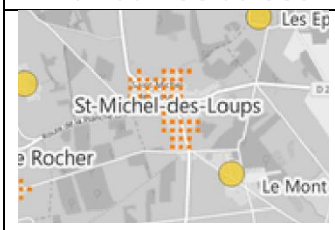
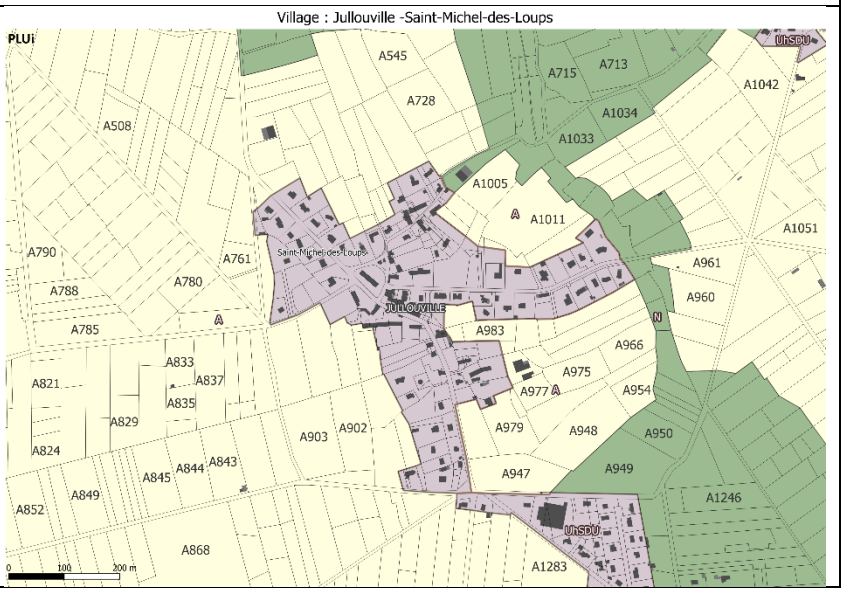
Jullouville – Groussey

Extrait du DOO du SCoT	Traduction dans le PLUi de GTM
	

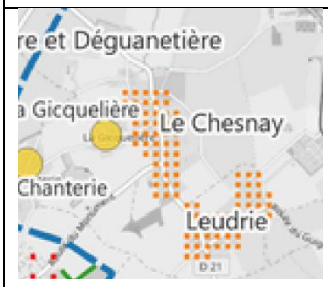
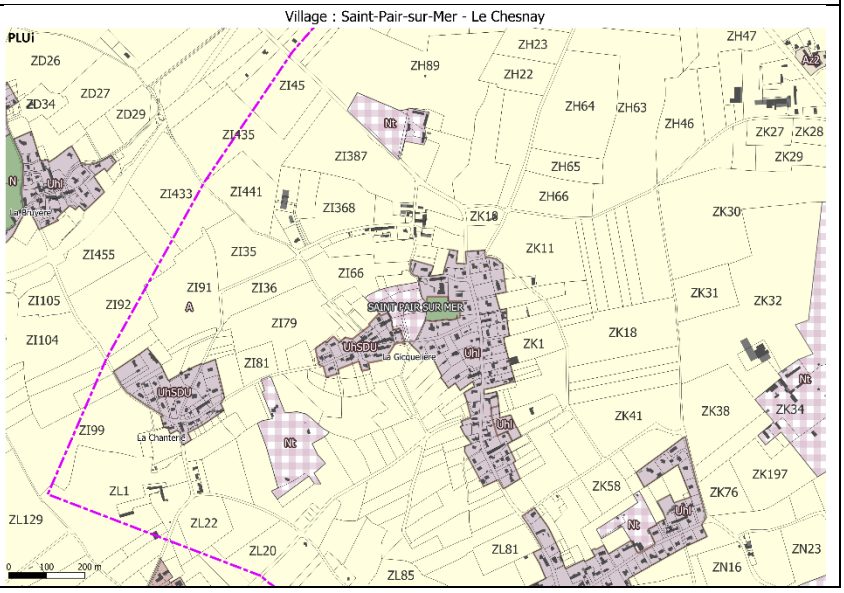
Jullouville – Bouillon

Extrait du DOO du SCoT	Traduction dans le PLUi de GTM
	

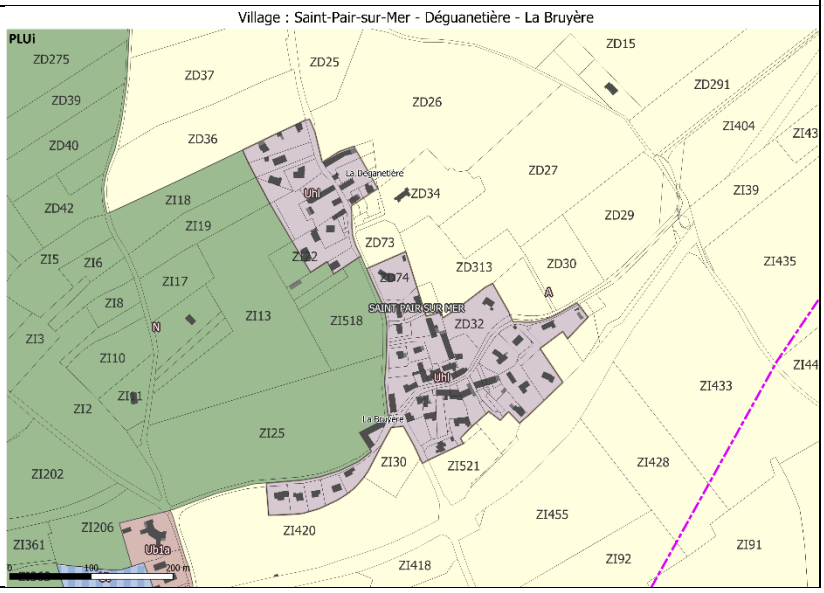
Jullouville – Saint-Michel des Loups

Extrait du DOO du SCoT	Traduction dans le PLUi de GTM
	

Saint-Pair-sur-Mer – Le Chesnay

Extrait du DOO du SCoT	Traduction dans le PLUi de GTM
	

Saint-Pair-sur-Mer – Bruyère et Déguanetière

Extrait du DOO du SCoT	Traduction dans le PLUi de GTM
	

Les villages non extensifs

Rappel du SCoT

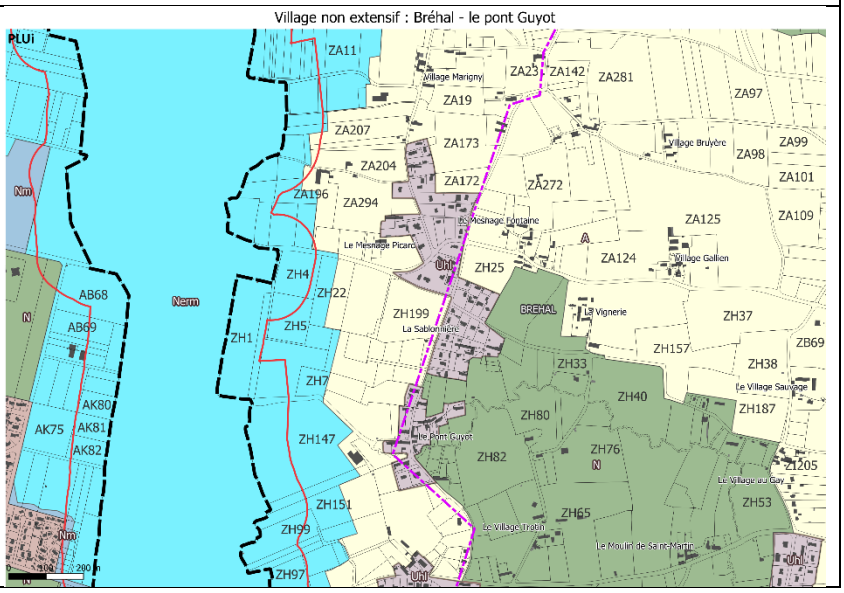
Extrait du DOO du SCoT :

« Compte tenu des enjeux qui peuvent exister sur un certain nombre de villages identifiés (risques, trame verte et bleue, paysage, enjeux agricoles…) , le parti d'aménagement retenu est de proscrire leur extension. Les villages concernés sont les suivants :. »

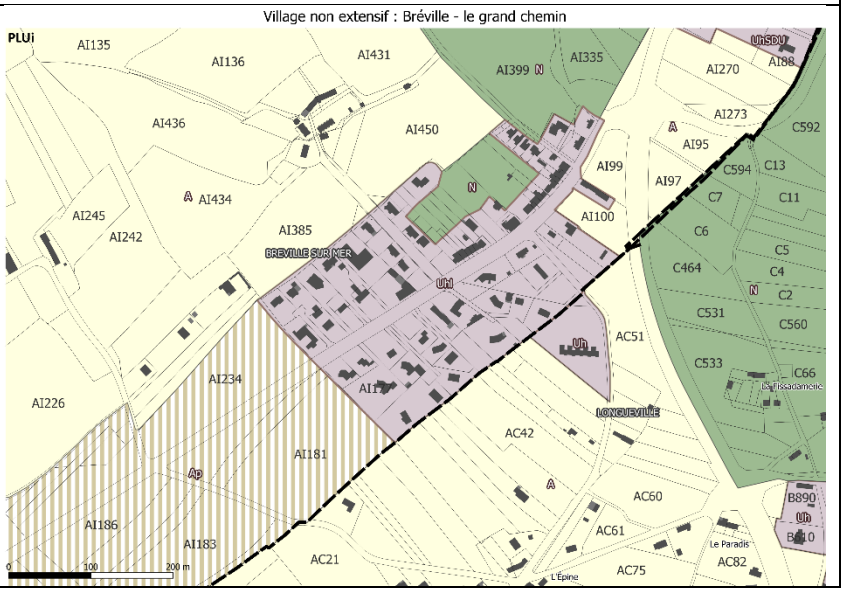
Commune	Nom du secteur	Classification Retenue Scot
BREHAL	Le Pont Guyot	VILLAGE NON EXTENSIF
BREVILLE-SUR-MER	Le Grand Chemin	VILLAGE NON EXTENSIF
BREVILLE-SUR-MER	La Bergerie	VILLAGE NON EXTENSIF
BRICQUEVILLE-SUR-MER	Thuillet	VILLAGE NON EXTENSIF
BRICQUEVILLE-SUR-MER	Les Salines	VILLAGE NON EXTENSIF
BRICQUEVILLE-SUR-MER	La Bretonnière	VILLAGE NON EXTENSIF
JULLOUVILLE	Le Rocher	VILLAGE NON EXTENSIF
SAINT-PAIR-SUR-MER	Leudrie	VILLAGE NON EXTENSIF

La délimitation des villages non extensifs par le PLUi de GTM

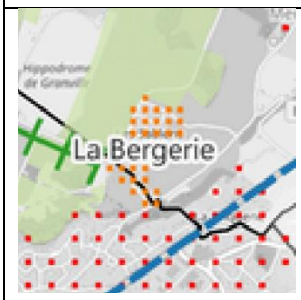
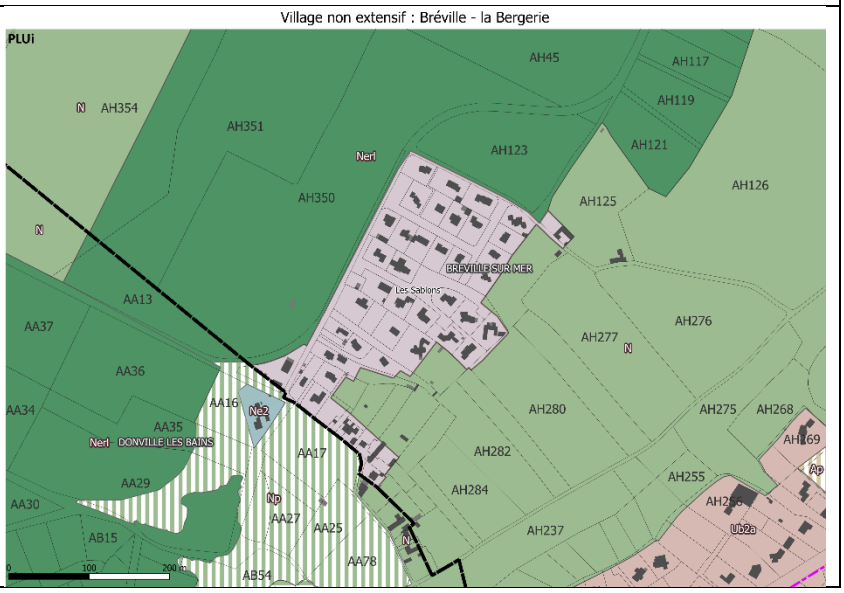
Bréhal – Le Pont Guyot

Extrait du DOO du SCoT	Traduction dans le PLUi de GTM
	

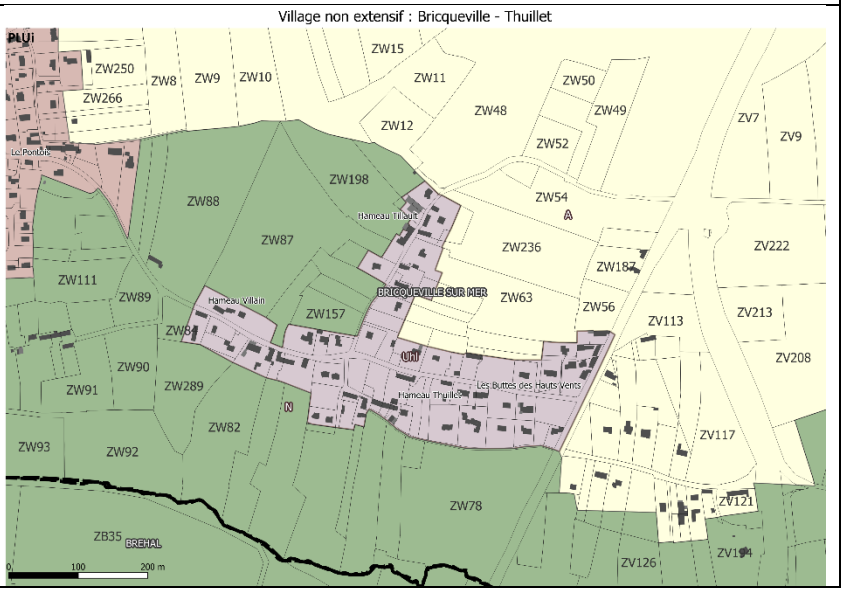
Bréville-sur-Mer – Le Grand Chemin

Extrait du DOO du SCoT	Traduction dans le PLUi de GTM
	

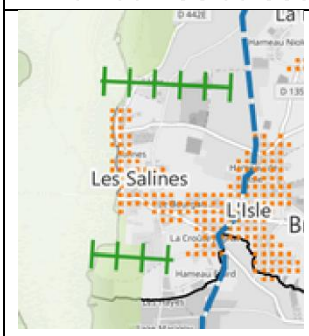
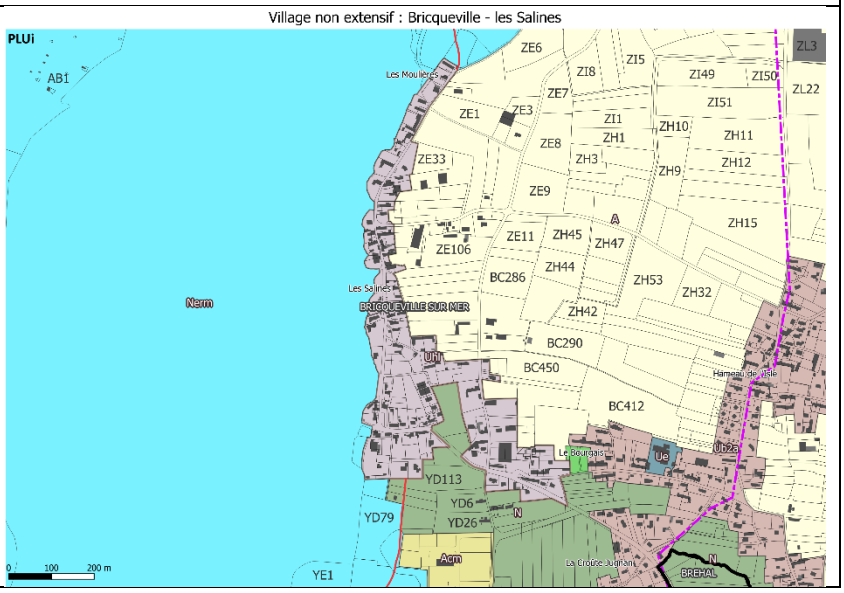
Bréville-sur-Mer – La Bergerie

Extrait du DOO du SCoT	Traduction dans le PLUi de GTM
	

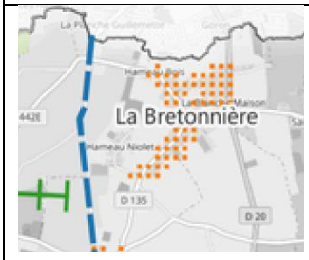
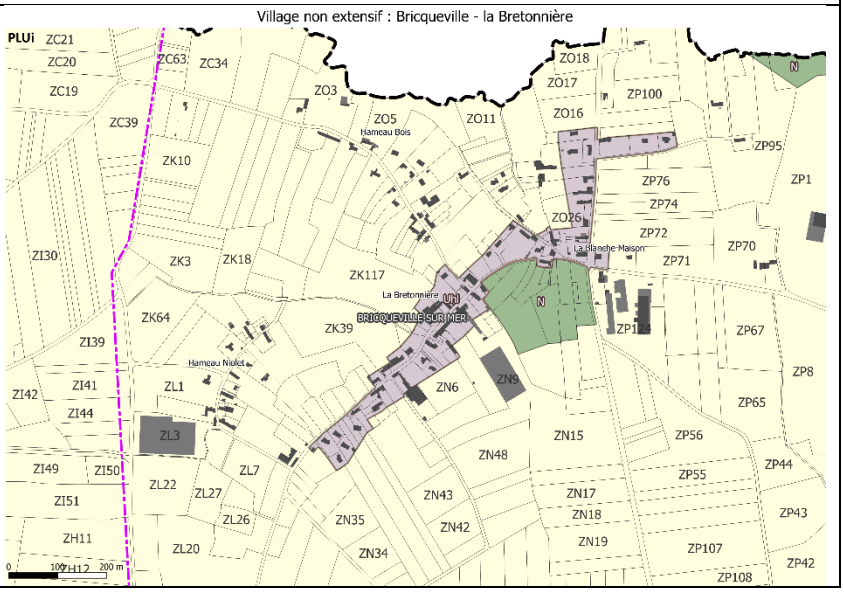
Bricqueville-sur-Mer – Thuillet

Extrait du DOO du SCoT	Traduction dans le PLUi de GTM
	

Bricqueville-sur-Mer – Les Salines

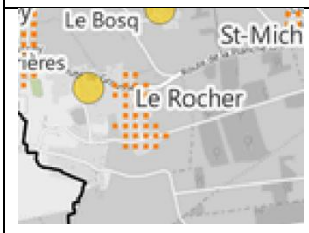
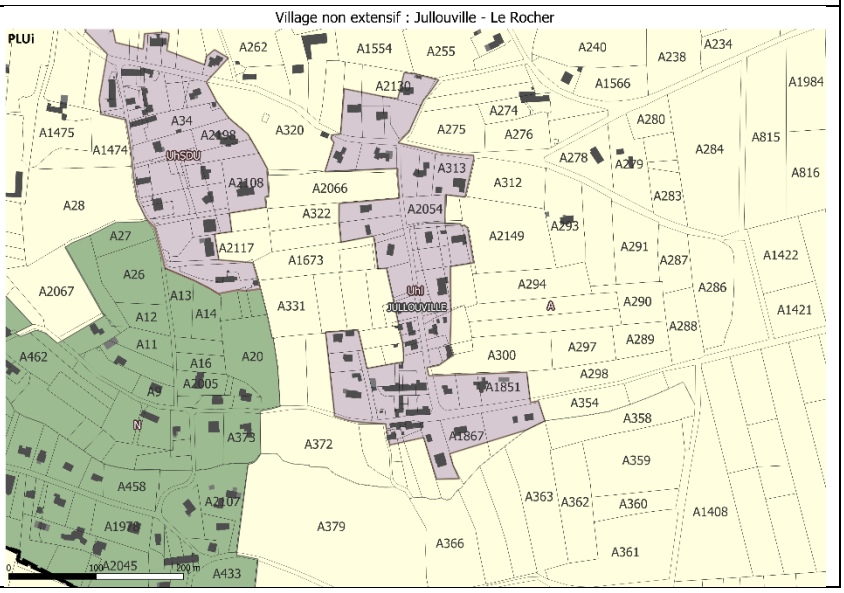
Extrait du DOO du SCoT	Traduction dans le PLUi de GTM
	

Bricqueville-sur-Mer – La Bretonnière

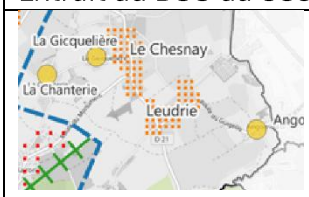
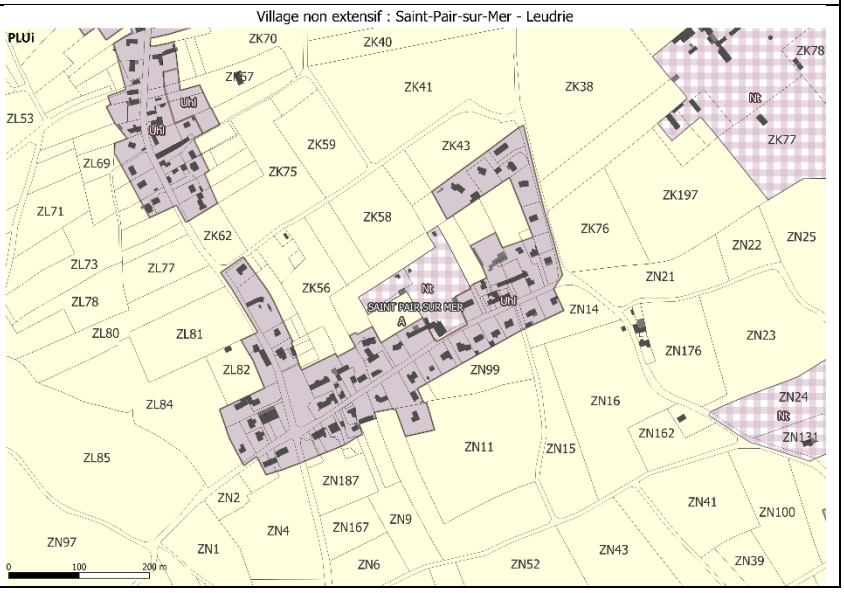
Extrait du DOO du SCoT	Traduction dans le PLUi de GTM
	

Le Hameau du Bois n'est pas intégré au secteur Uhl, ce choix s'explique par la présence d'une l'exploitation agricole (en rouge sur le plan ci contre). Le hameau du Bois se trouve en discontinuité avec la Bretonnière, les critères SCoT pour la délimitation des villages non extensifs ne sont pas respectés, notamment en termes de densité.

Jullouville – Le Rocher

Extrait du DOO du SCoT	Traduction dans le PLUi de GTM
	

Saint-Pair-sur-Mer – Leudrie

Extrait du DOO du SCoT	Traduction dans le PLUi de GTM
	

Les villages à dominante économique

Rappel du SCoT

Extrait du DOO du SCoT :

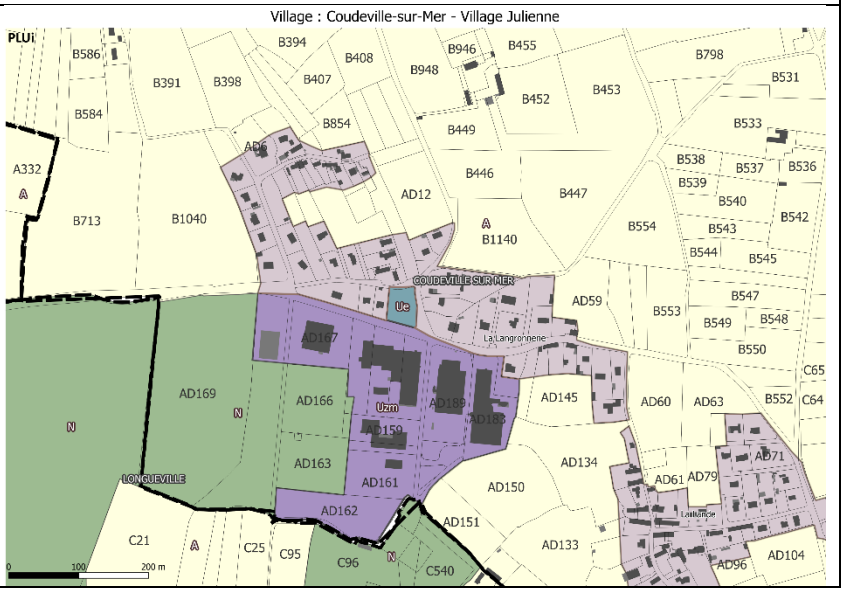
« Les villages à dominante économique ou mixte, sont des ensembles bâtis continus présentant une urbanisation suffisamment significative compte tenu du nombre de constructions, de la superficie urbanisée et/ou de la densité de construction, à savoir :

- *moins d'une quinzaine de constructions à vocation économique et/ou mixte dont l'urbanisation est continue et regroupée, dotées d'une solution d'assainissement collectif ou non collectif et dont la surface est supérieure à 6 hectares,*
- *plus de 15 constructions à vocation économique et/ou mixte dont l'urbanisation est continue est regroupée, dotées d'une solution d'assainissement collectif ou non collectif et avec une surface supérieure à 6 hectares,*
- *plus de 30 constructions à vocation économique et/ou mixte dont l'urbanisation est continue et regroupée, dotés d'une solution d'assainissement collectif ou non collectif et de densité significative, avec une surface supérieure à 10 hectares. »*

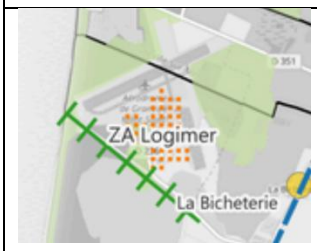
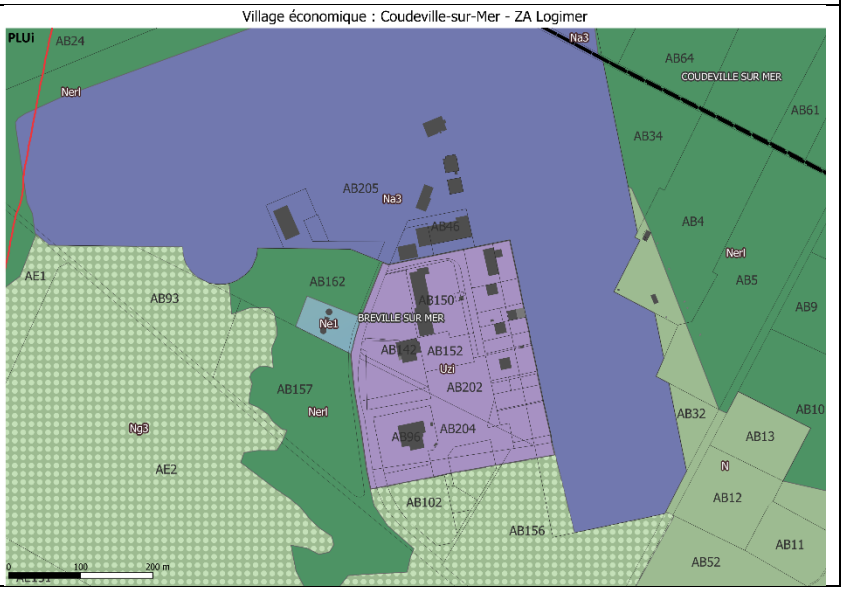
Commune	Nom du secteur	Classification Retenue Scot
COUDEVILLE-SUR-MER	ZA de la Lande	VILLAGE ECO
BREVILLE-SUR-MER, COUDEVILLE SUR MER	LOGIMER	VILLAGE ECO

La délimitation des villages à dominante économique par le PLUi de GTM

Coudeville-sur-Mer – ZA de la Lande

Extrait du DOO du SCoT	Traduction dans le PLUi de GTM
	

Bréville-sur-Mer – ZA Logimer

Extrait du DOO du SCoT	Traduction dans le PLUi de GTM
	

Les secteurs déjà urbanisés (SDU)

Rappel du SCoT

Extrait du DOO du SCoT :

« Les secteurs déjà urbanisés répondent à plusieurs critères :

- *l'enveloppe urbaine du secteur doit contenir au moins une vingtaine de constructions ;*
- *l'enveloppe urbaine doit présenter une densité de l'urbanisation, évaluée au regard de plusieurs éléments comprenant un nombre de l'ordre de 8 constructions minimum à l'hectare, une structuration, une organisation viaire, un noyau historique et une compacité ;*
- *l'enveloppe urbaine doit comporter des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, de collecte de déchets, d'une solution d'assainissement qu'il soit collectif ou non collectif, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs. »*

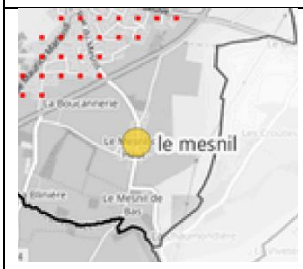
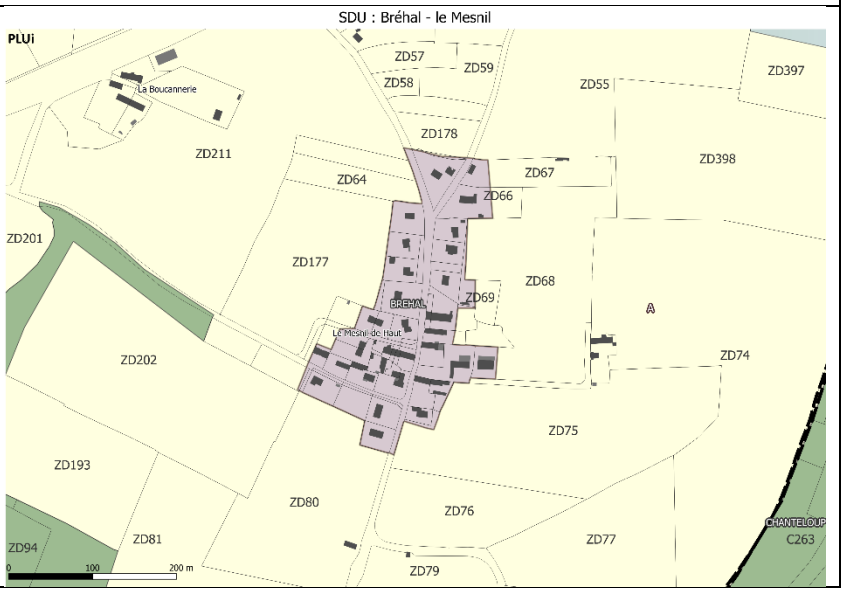
Commune	Nom du secteur	Classification Retenue Scot
BREHAL	Le Mesnil	SDU
BREHAL	Village Butot	SDU
BREVILLE SUR MER	Le Delles	SDU
BREVILLE SUR MER	La Belle Croix	SDU
BREVILLE SUR MER	La Bicheterie	SDU
CAROLLES	La Lande	SDU
CHAMPEAUX	Aux Telliers	SDU
COUDEVILLE-SUR-MER	La Causserie	SDU
COUDEVILLE-SUR-MER	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

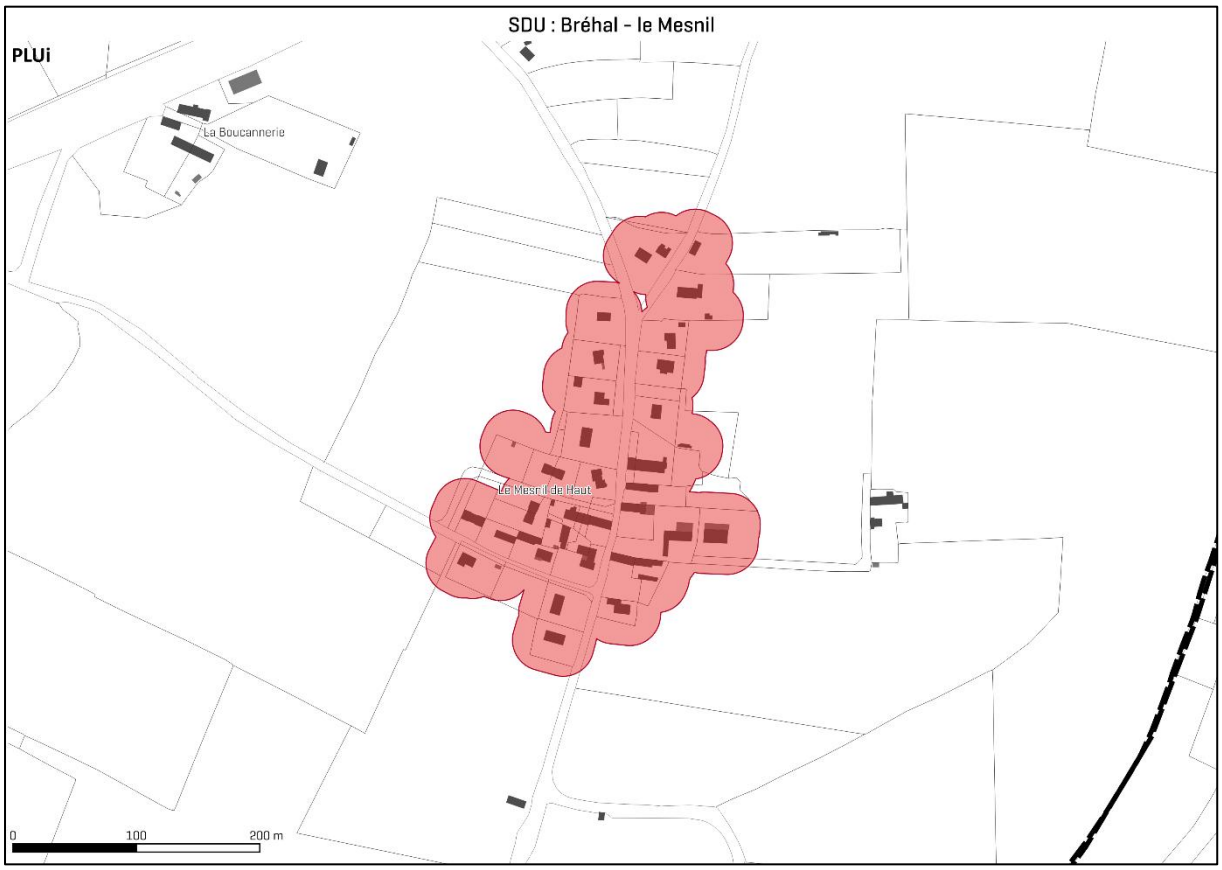
Les SDU sont symbolisés par un rond jaune dans le DOO du SCoT, celui-ci ne préfigure pas l'emprise exacte du SDU, c'est bien au PLUi de définir la délimitation précise, à l'échelle parcellaire. Dans le règlement graphique du PLUi, les SDU sont zonés en UhSDU.

Les délimitations des SDU par le PLUi de GTM

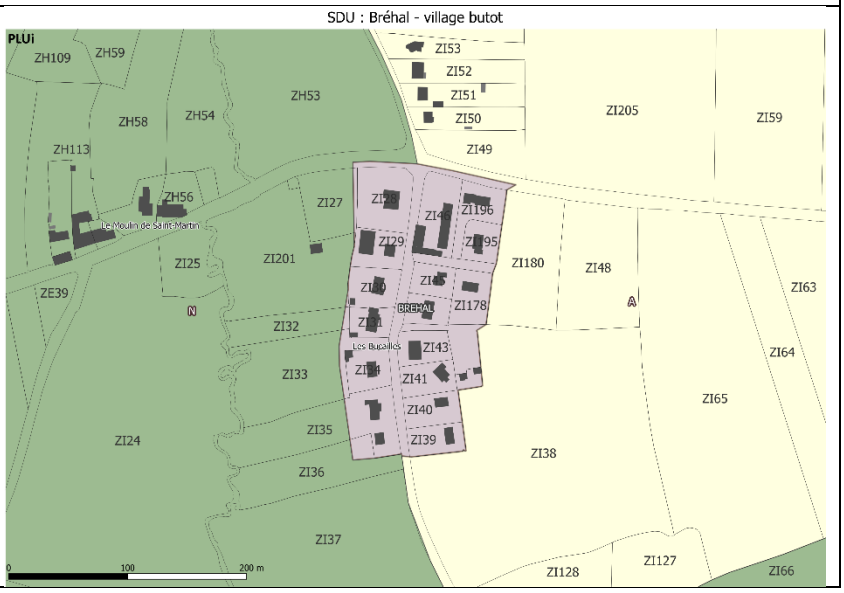
Afin de délimiter les SDU, une analyse sur un logiciel de cartographie a été opérée, en appliquant les critères retenus par le SCoT. Une distance d'environ 50 m entre les constructions a été appliquer afin de déterminer les limites des UhSDU.

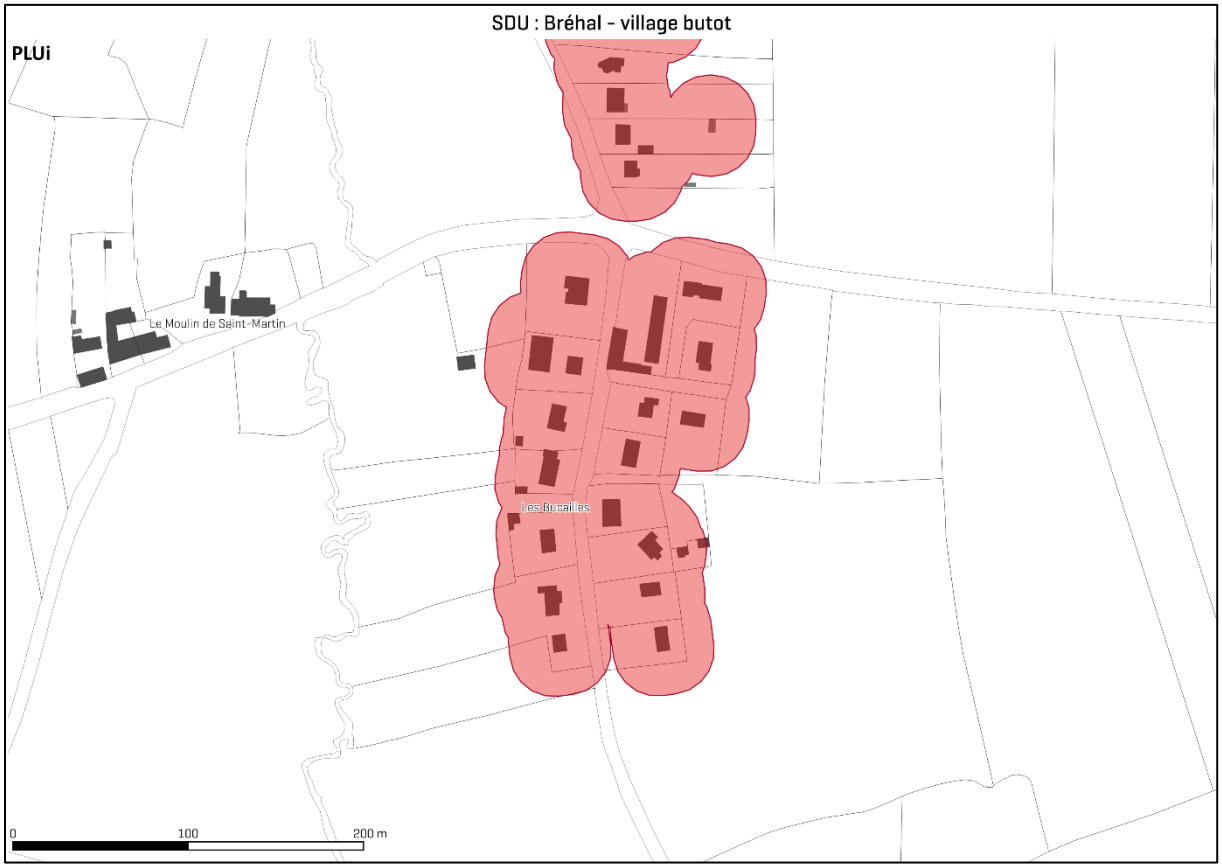
Bréhal – Le Mesnil

Extrait du DOO du SCoT	Traduction dans le PLUi de GTM
	

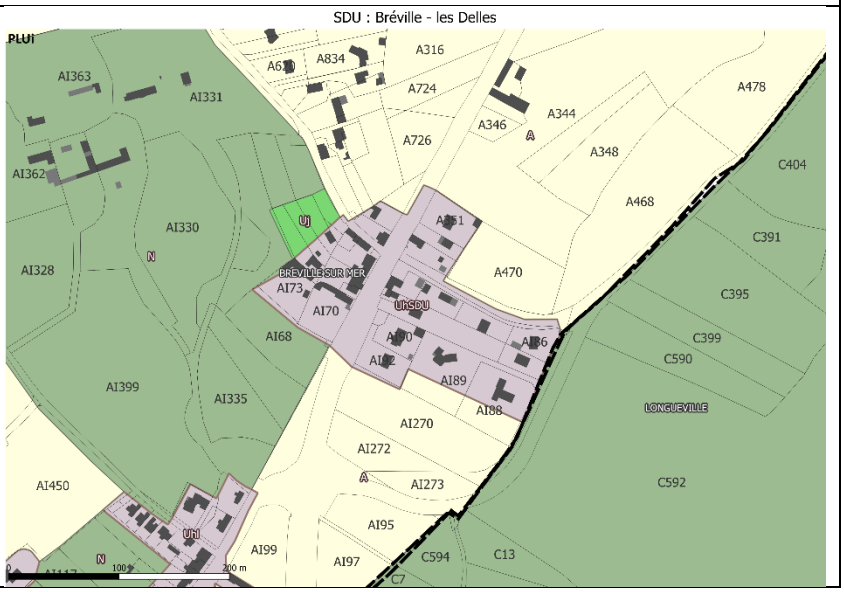


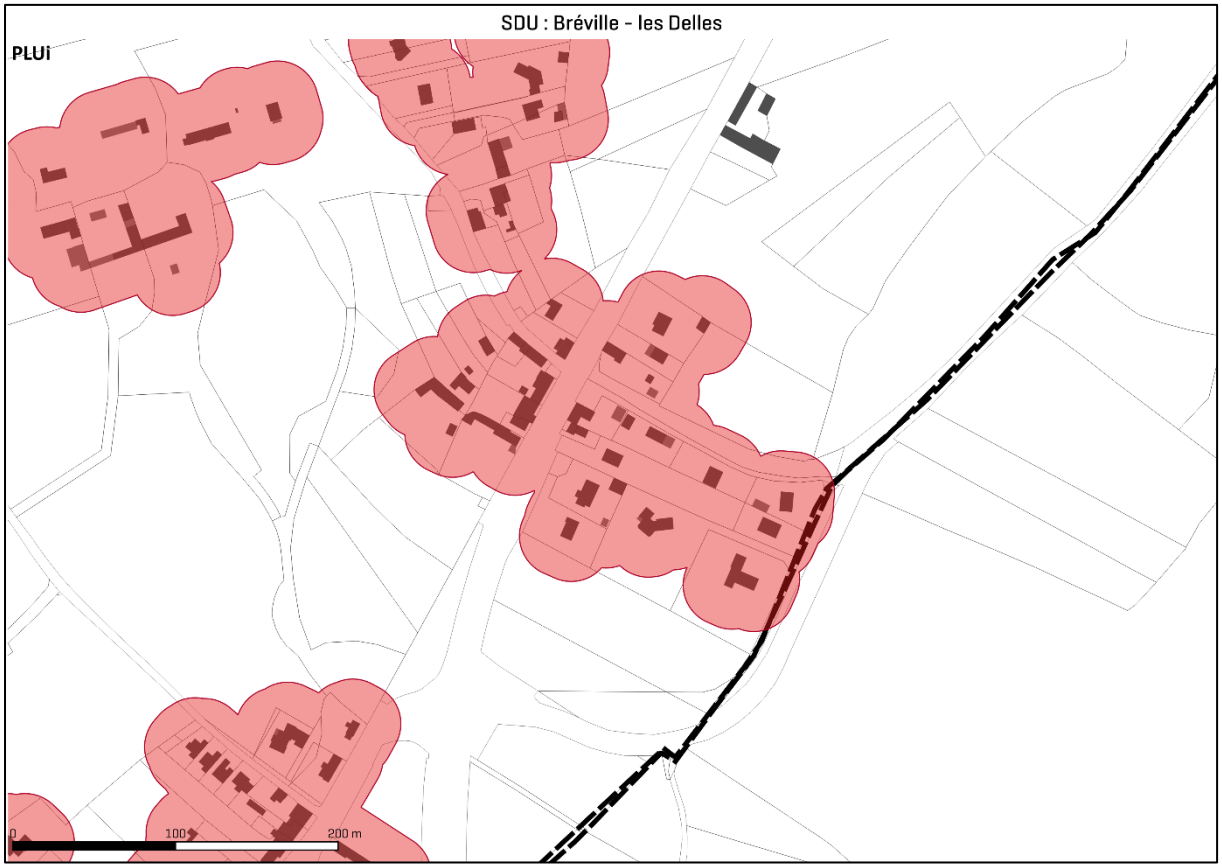
Bréhal – Village Butot

Extrait du DOO du SCoT	Traduction dans le PLUi de GTM
	



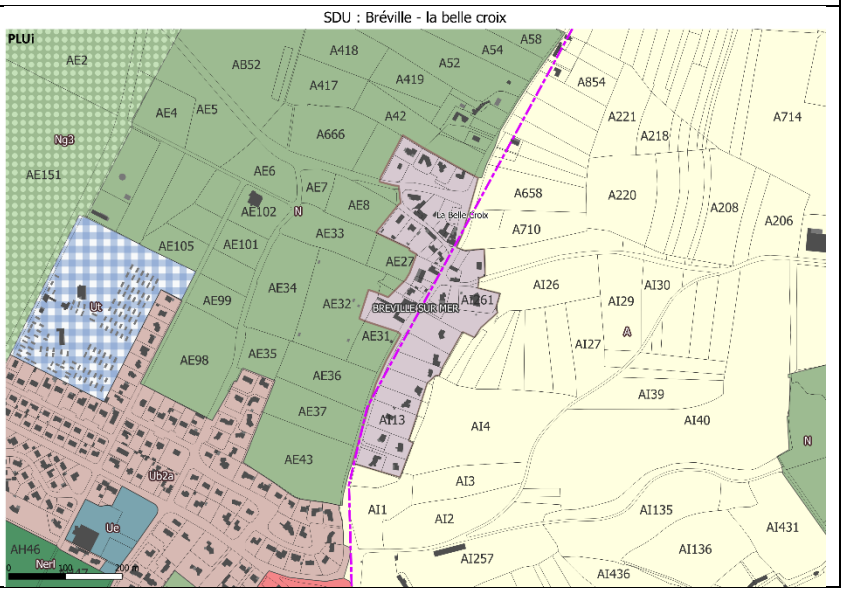
Bréville-sur-Mer – Les Delles

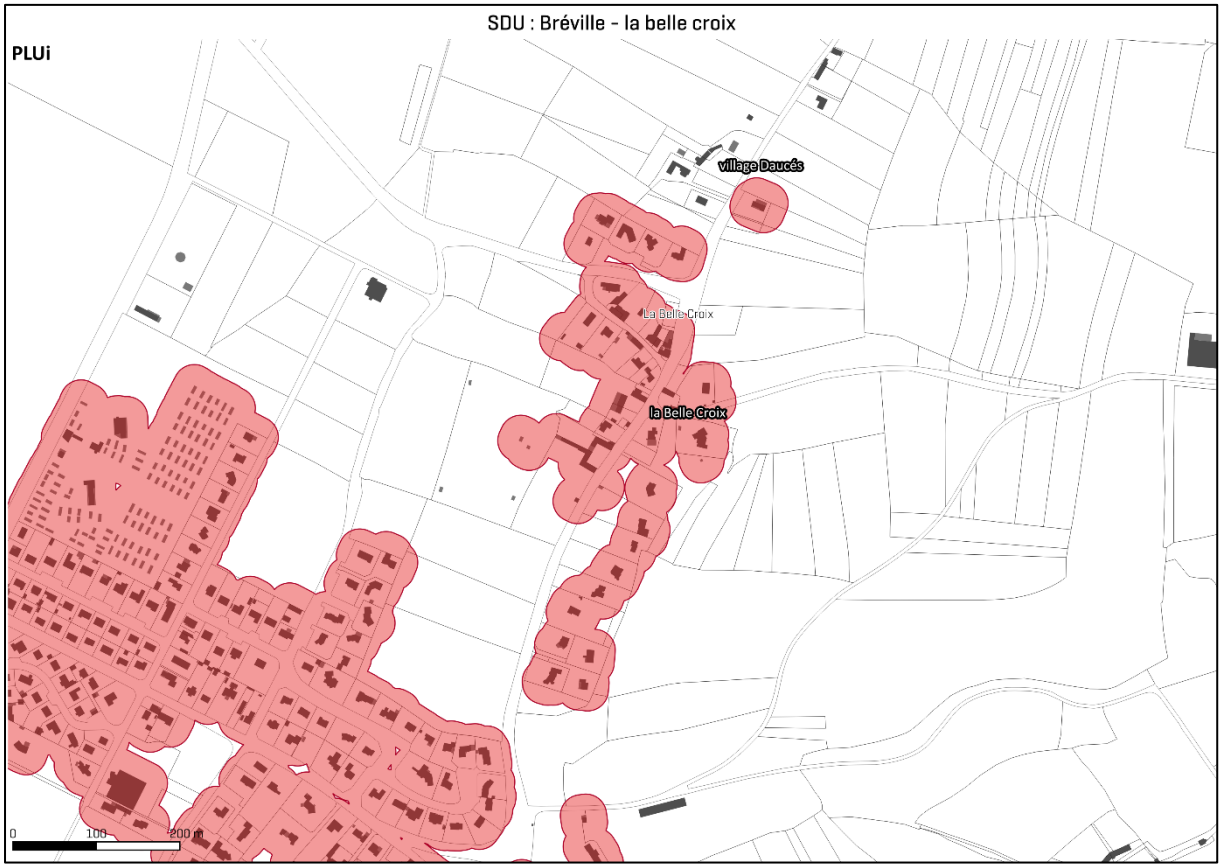
Extrait du DOO du SCoT	Traduction dans le PLUi de GTM
	



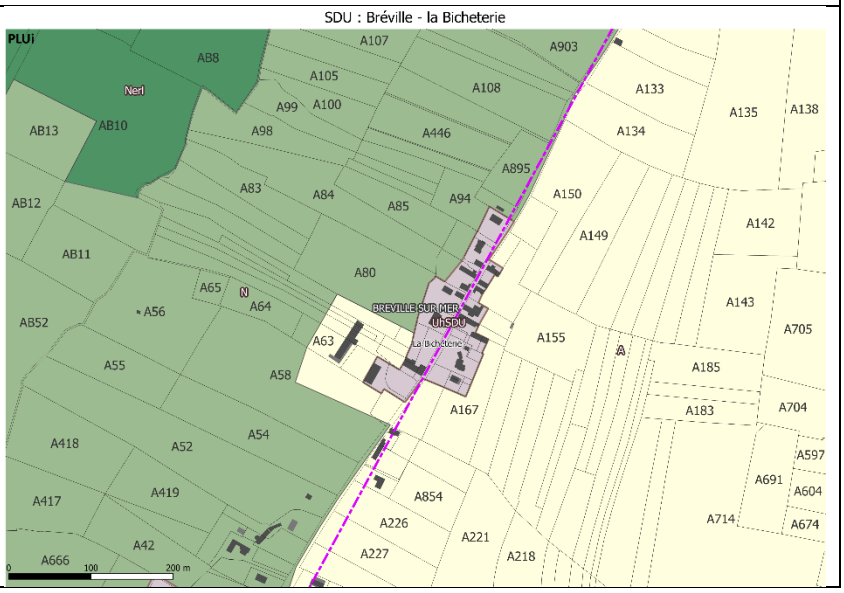
Ce tracé fait apparaître une légère continuité au nord des Delles, en revanche la densité des constructions et l'organisation de la trame viaire ne permet pas d'inclure ces constructions dans le périmètre de la zone UhSDU.

Bréville-sur-Mer – La Belle Croix

Extrait du DOO du SCoT	Traduction dans le PLUi de GTM
	

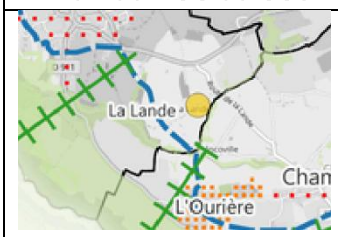
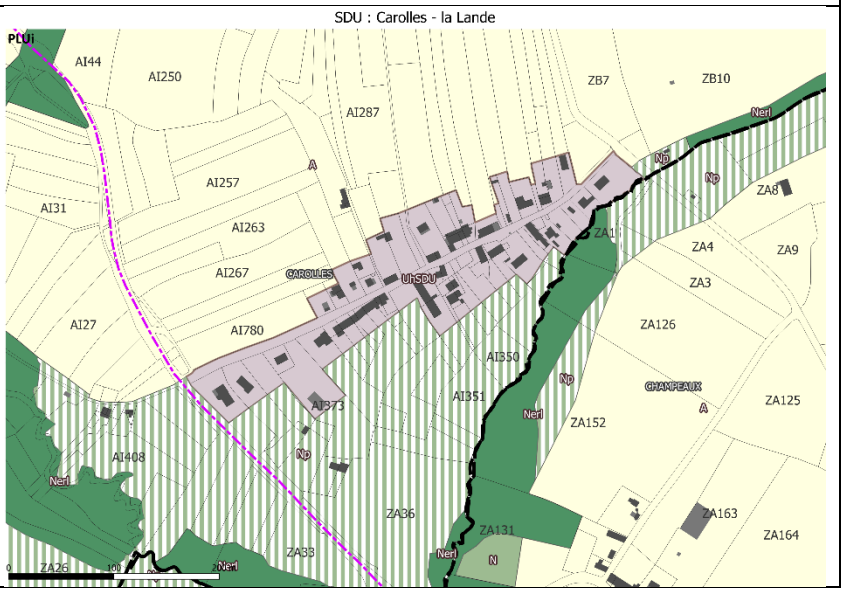


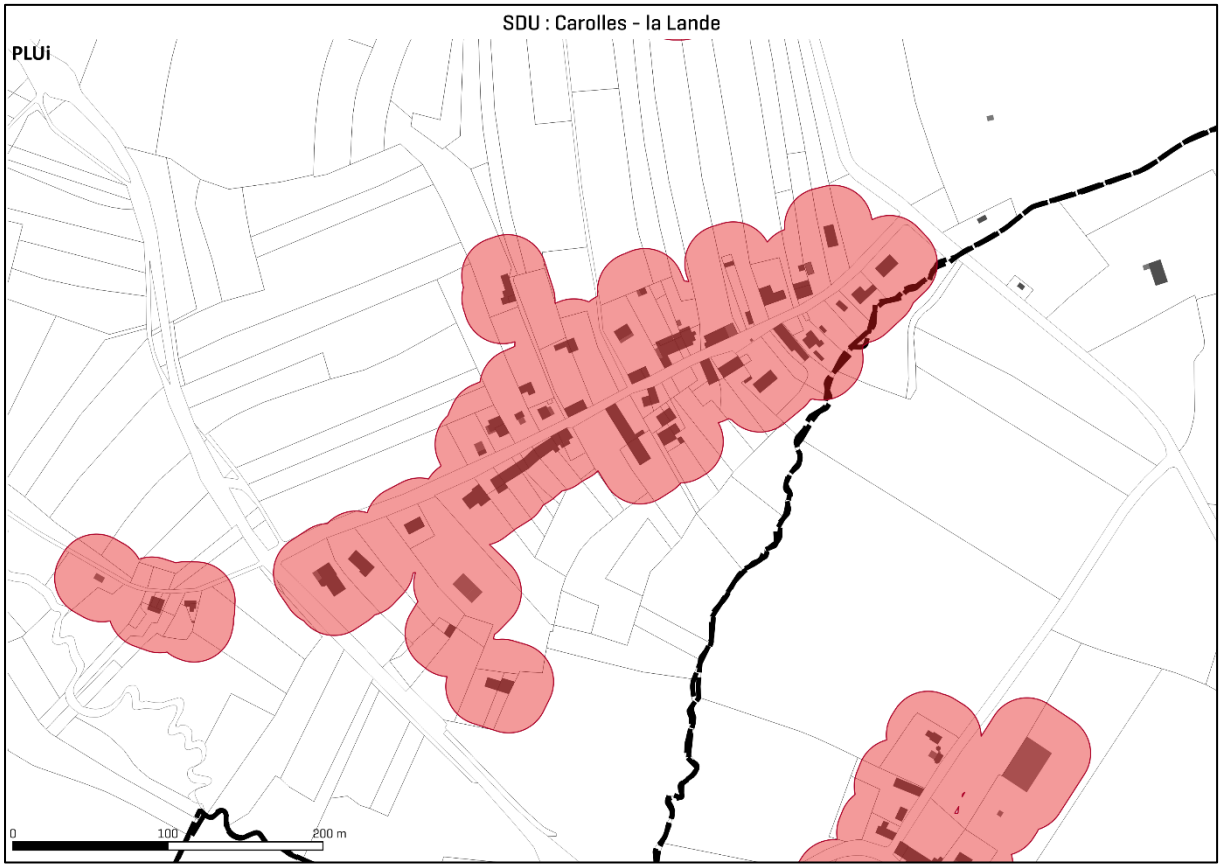
Bréville-sur-Mer – La Bicheterie

Extrait du DOO du SCoT	Traduction dans le PLUi de GTM
	

Le bâtiment agricole à l'ouest n'est pas intégré au périmètre.

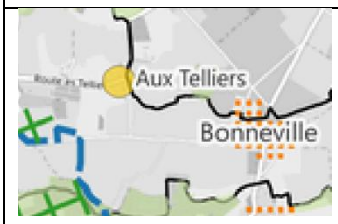
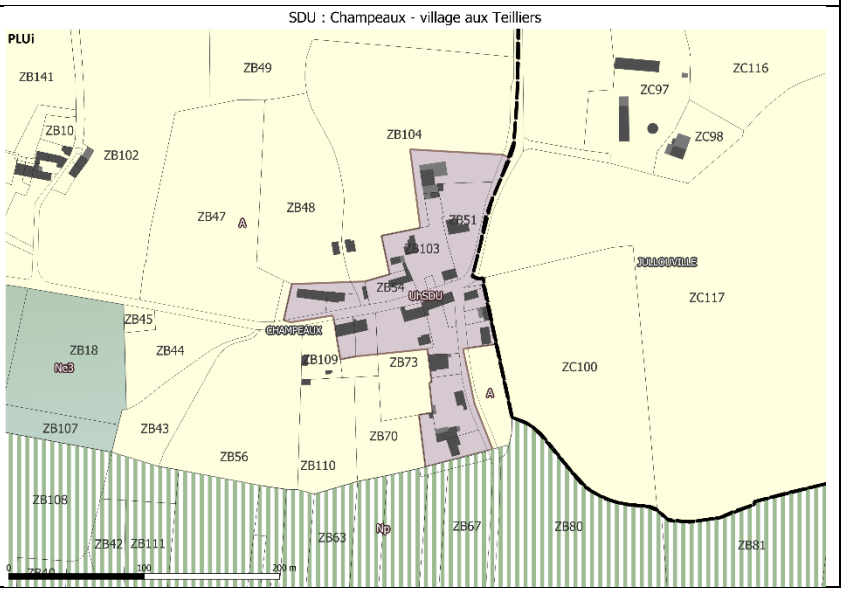
Carolles – La Lande

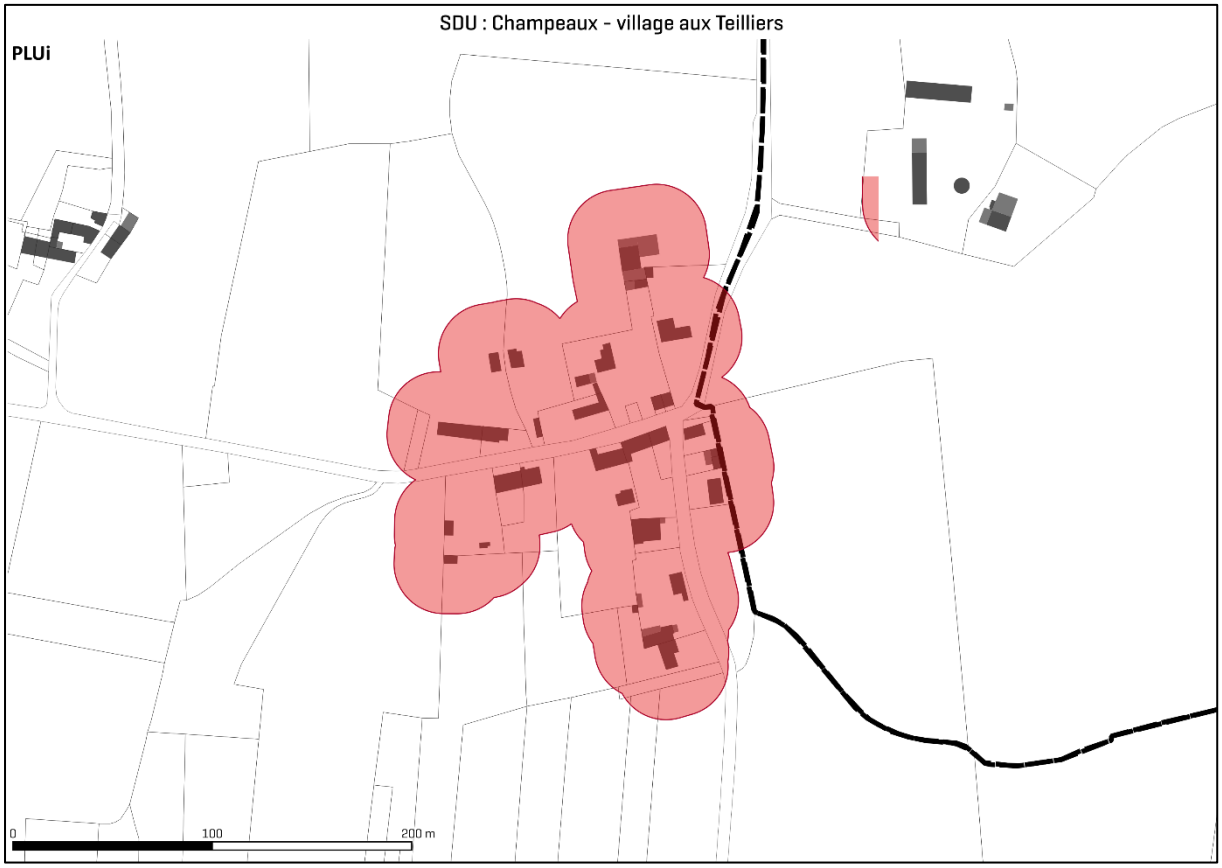
Extrait du DOO du SCoT	Traduction dans le PLUi de GTM
	



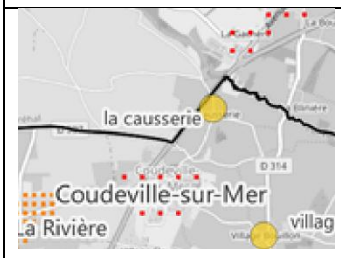
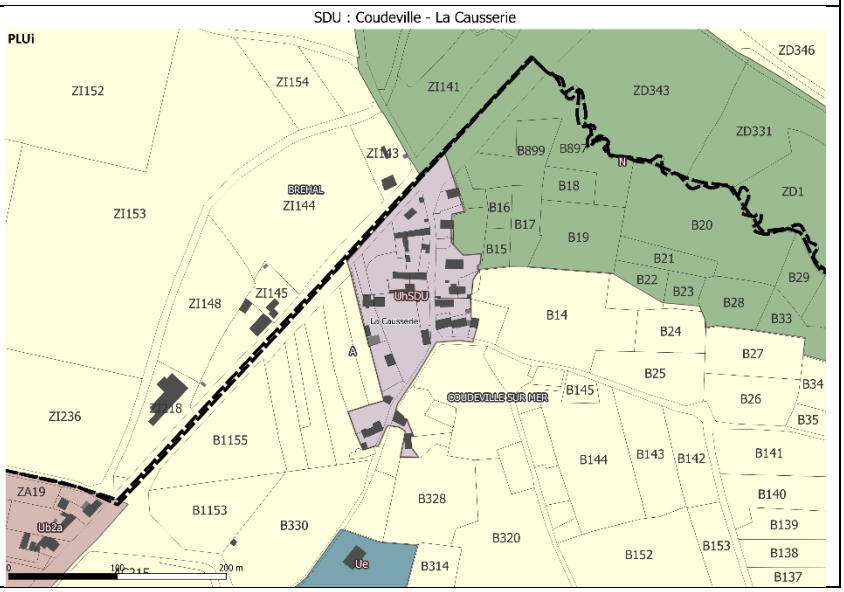
La construction au sud n'a pas été intégrée au périmètre du SDU en raison de la discontinuité, d'une densité relativement faible et de l'organisation de la trame viaire.

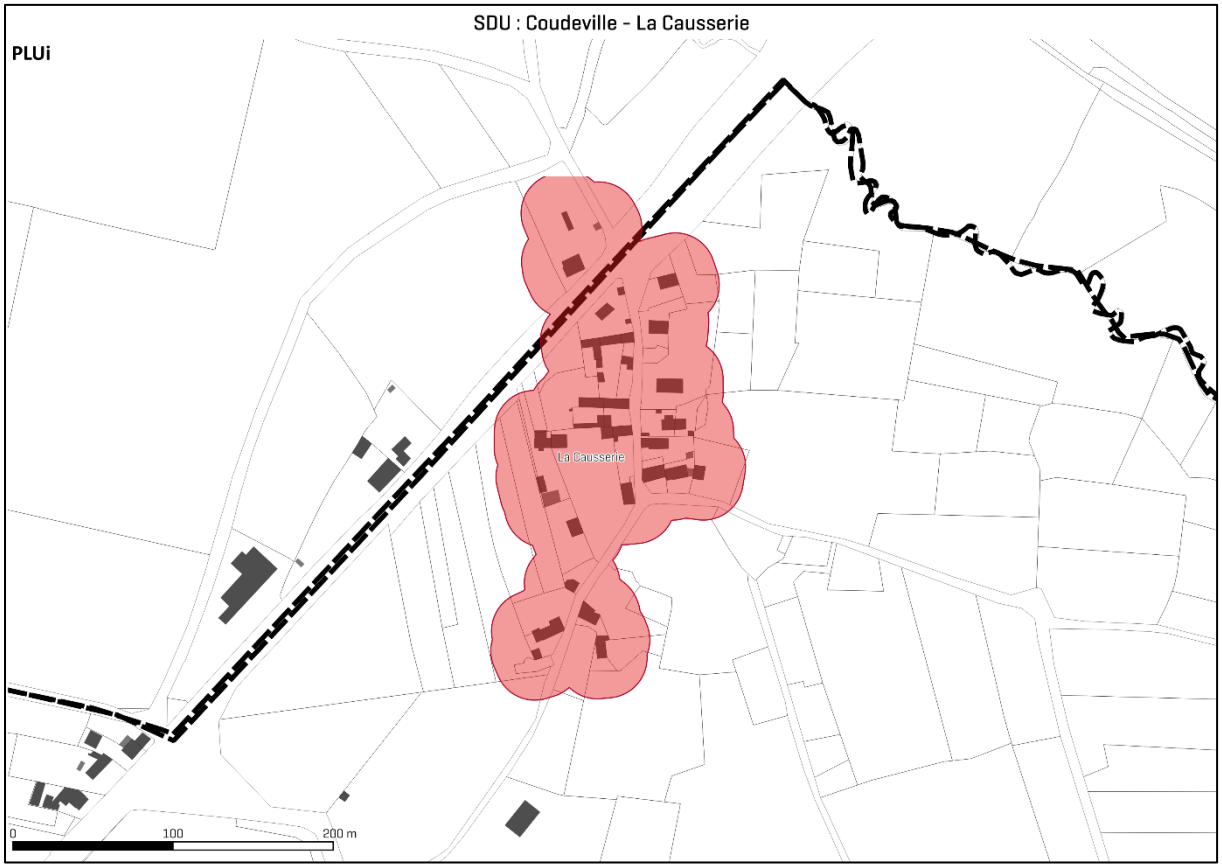
Champeaux – Village aux Telliers

Extrait du DOO du SCoT	Traduction dans le PLUi de GTM
	

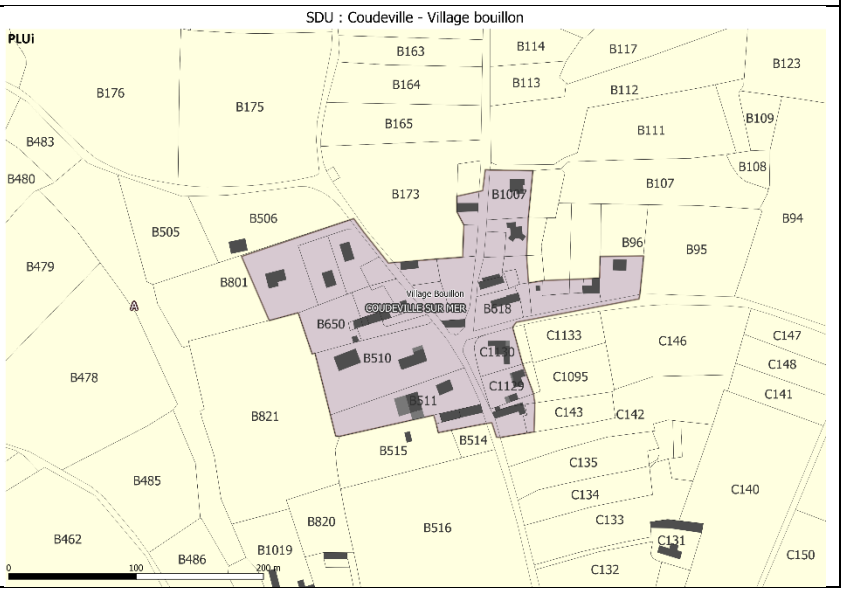


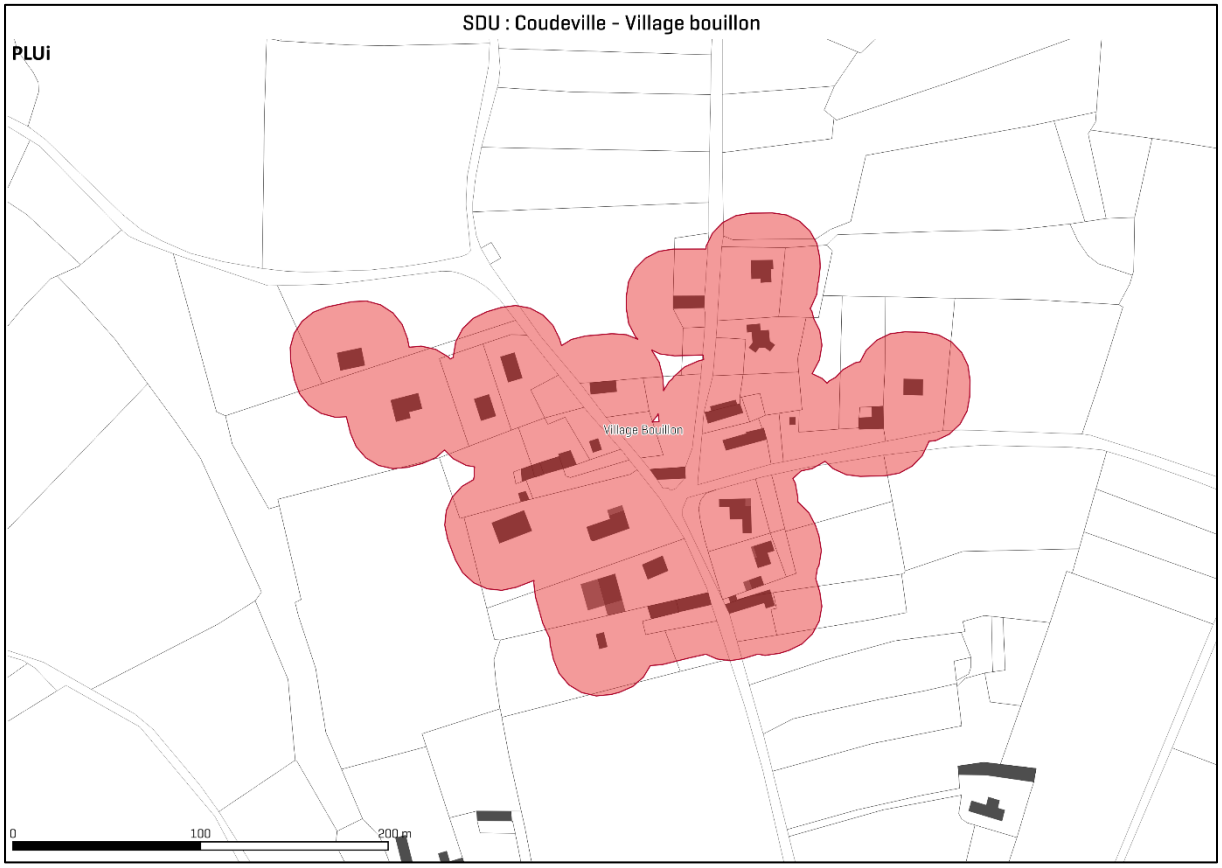
Coudeville-sur-Mer – La Causserie

Extrait du DOO du SCoT	Traduction dans le PLUi de GTM
	

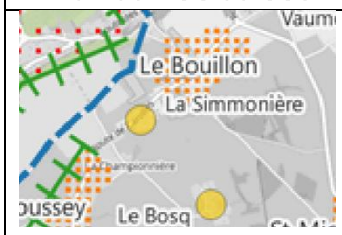
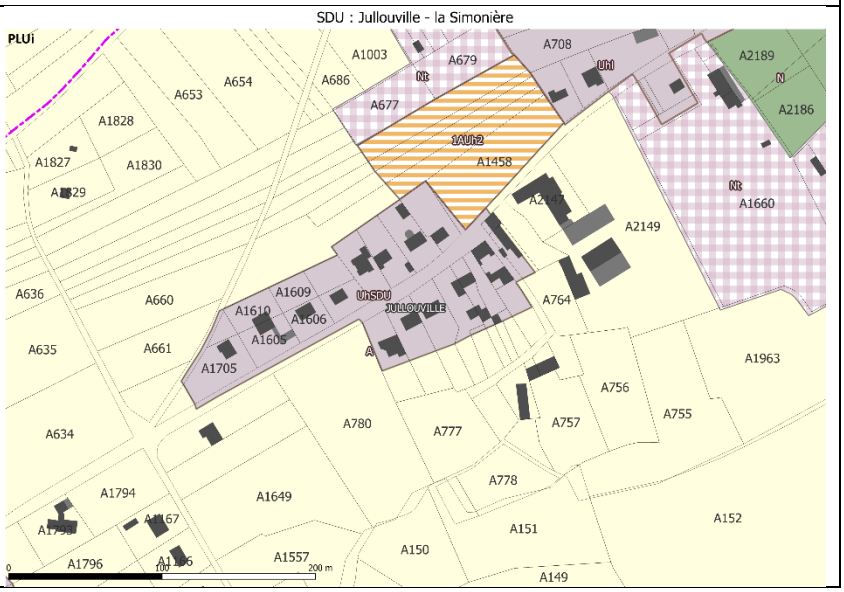


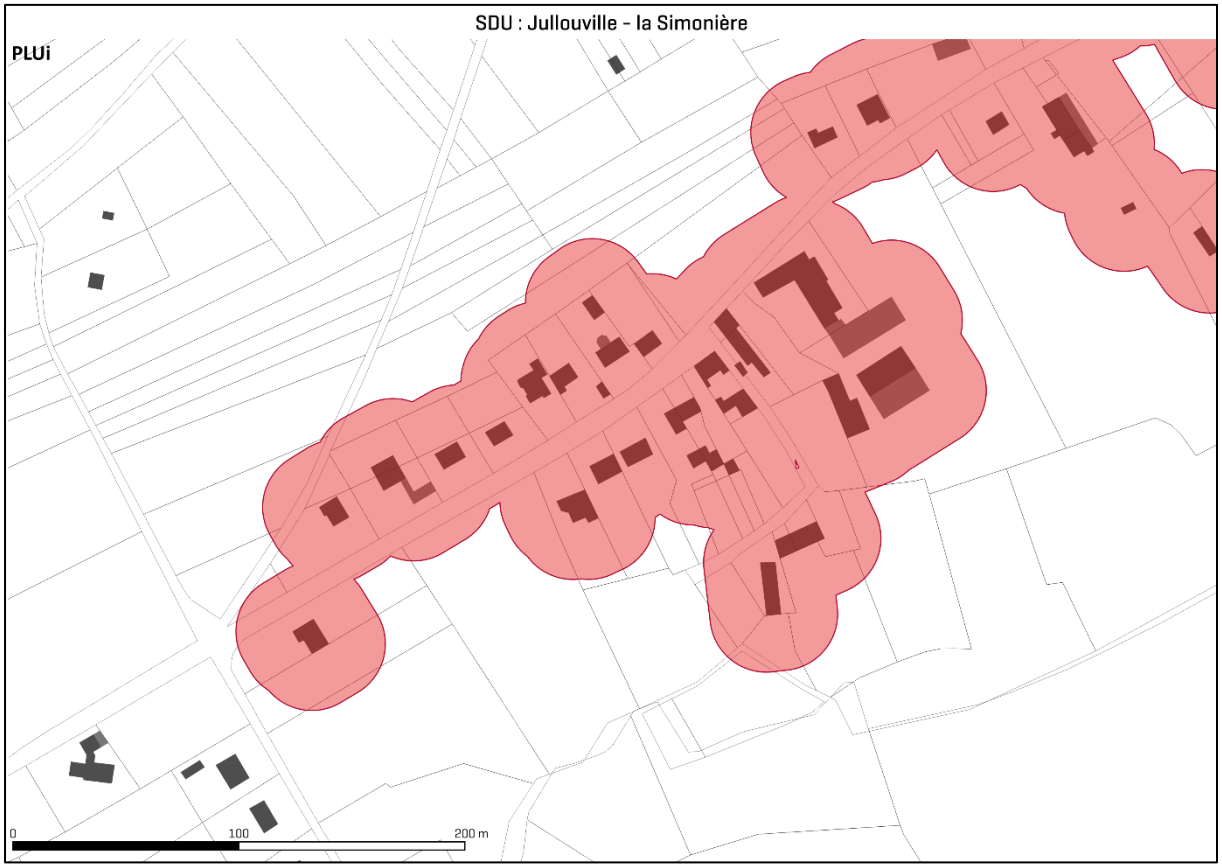
Coudeville-sur-Mer – Village Bouillon

Extrait du DOO du SCoT	Traduction dans le PLUi de GTM
	

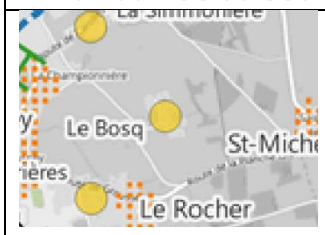
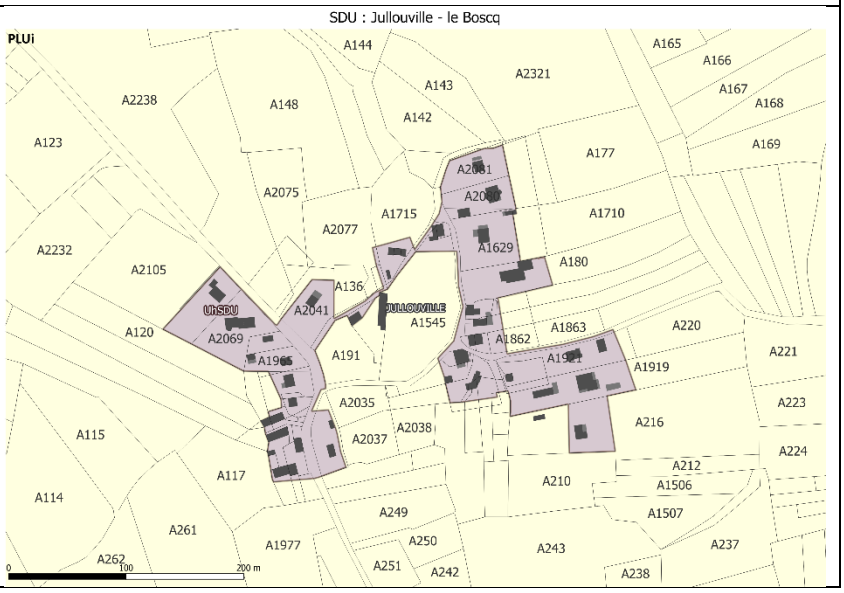


Jullouville – La Simmonière

Extrait du DOO du SCoT	Traduction dans le PLUi de GTM
	

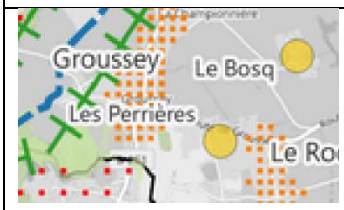
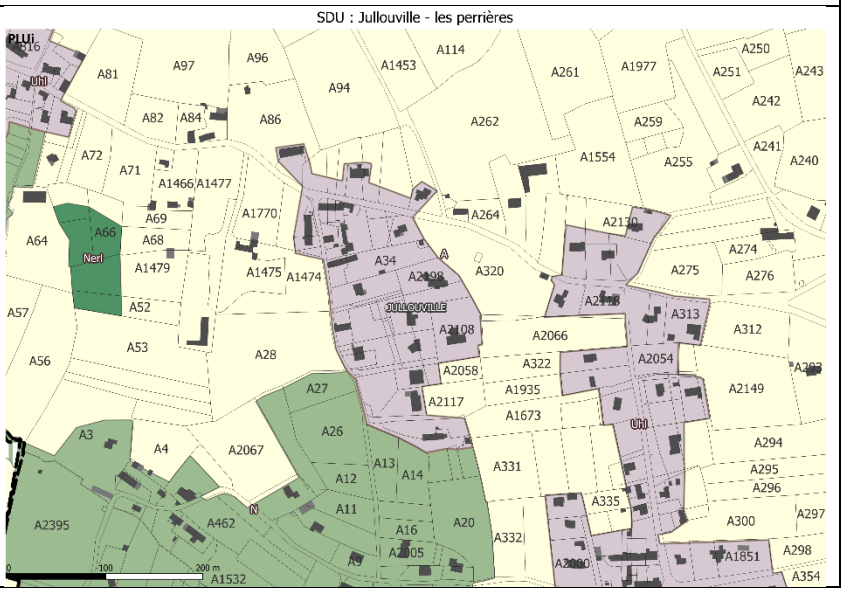


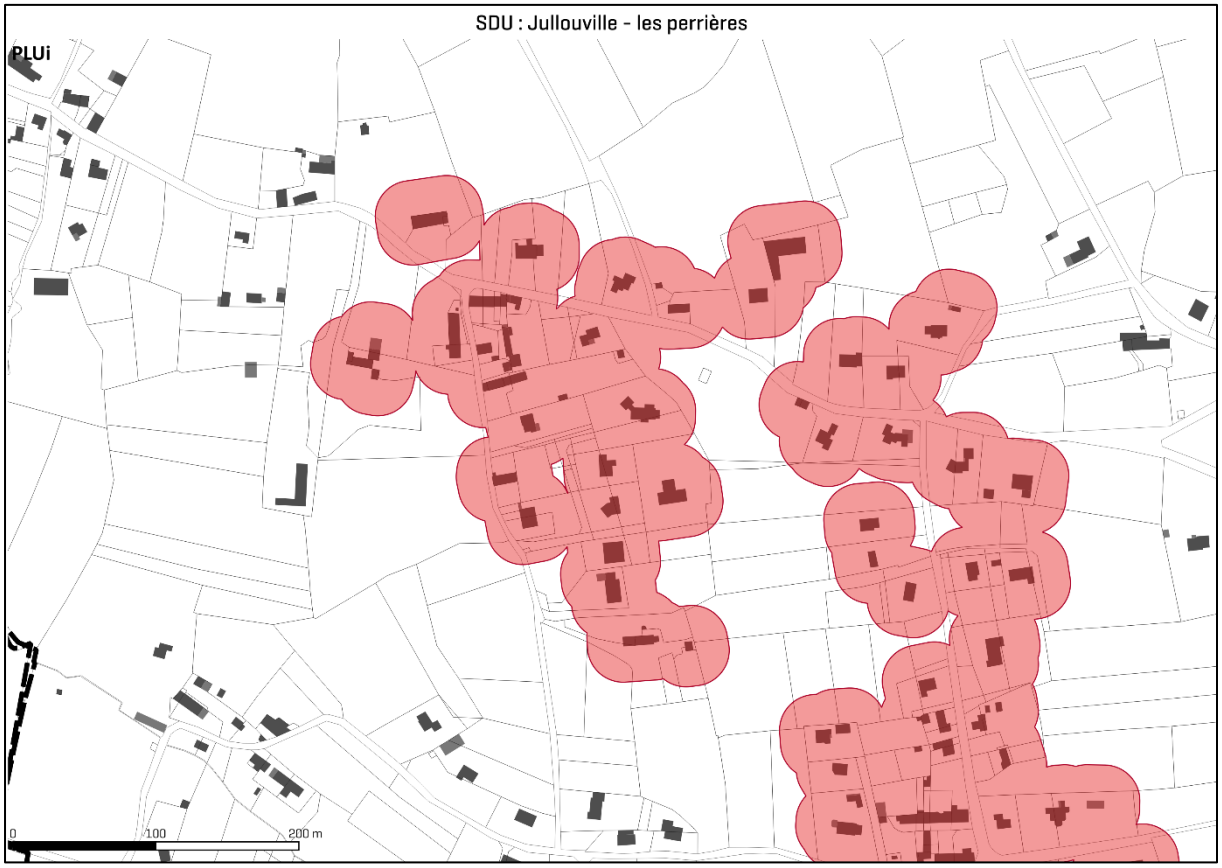
Jullouville – Le Boscq

Extrait du DOO du SCoT	Traduction dans le PLUi de GTM
	

Les constructions agricoles n'ont pas été intégrées au périmètre.

Jullouville – Les Perrières

Extrait du DOO du SCoT	Traduction dans le PLUi de GTM
	



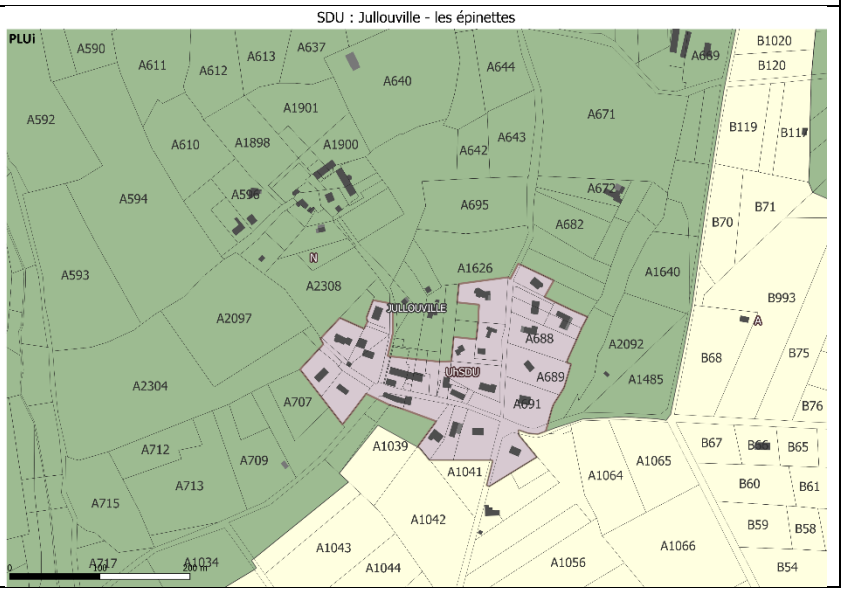
Les constructions agricoles n'ont pas été intégrées au périmètre.

Jullouville – Vaumoisson

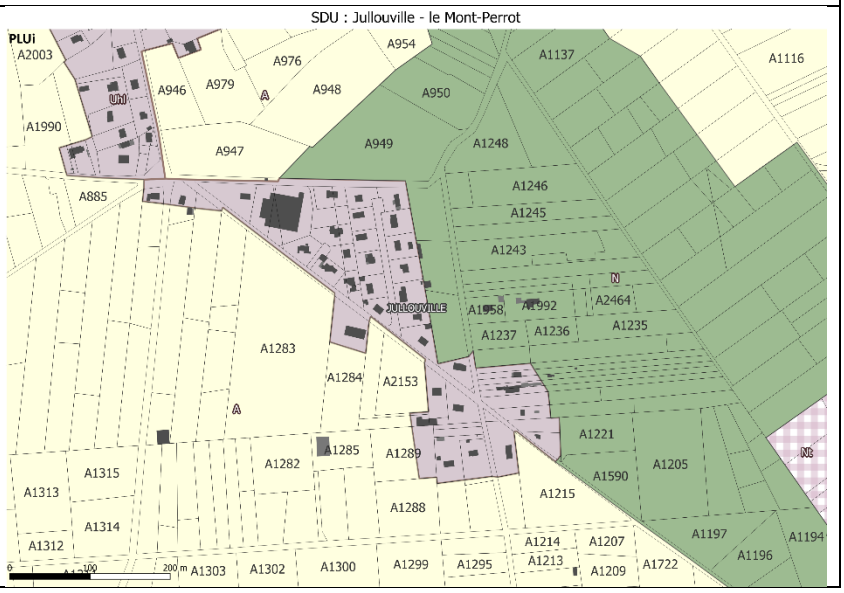
Extrait du DOO du SCoT	Traduction dans le PLUi de GTM

Les constructions agricoles n'ont pas été intégrées au périmètre.

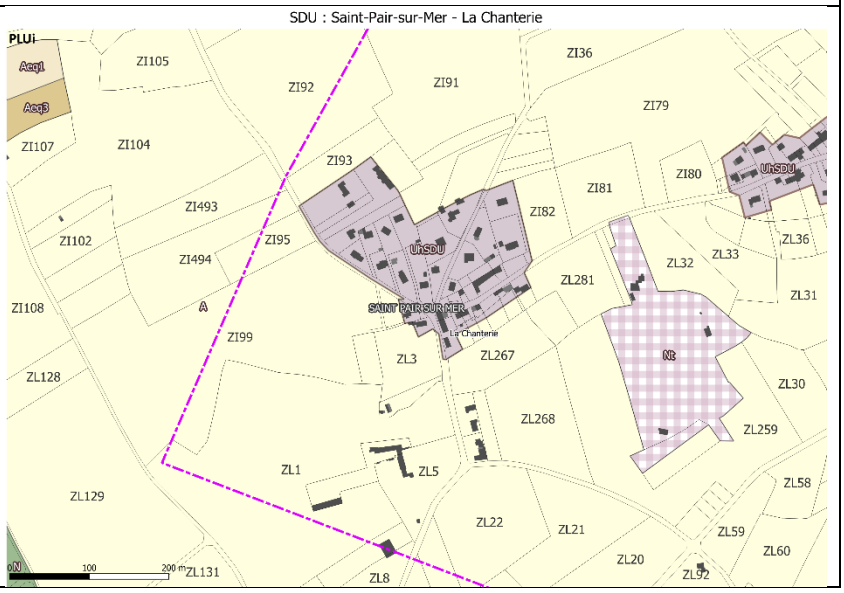
Jullouville – Les Epinettes

Extrait du DOO du SCoT	Traduction dans le PLUi de GTM
	

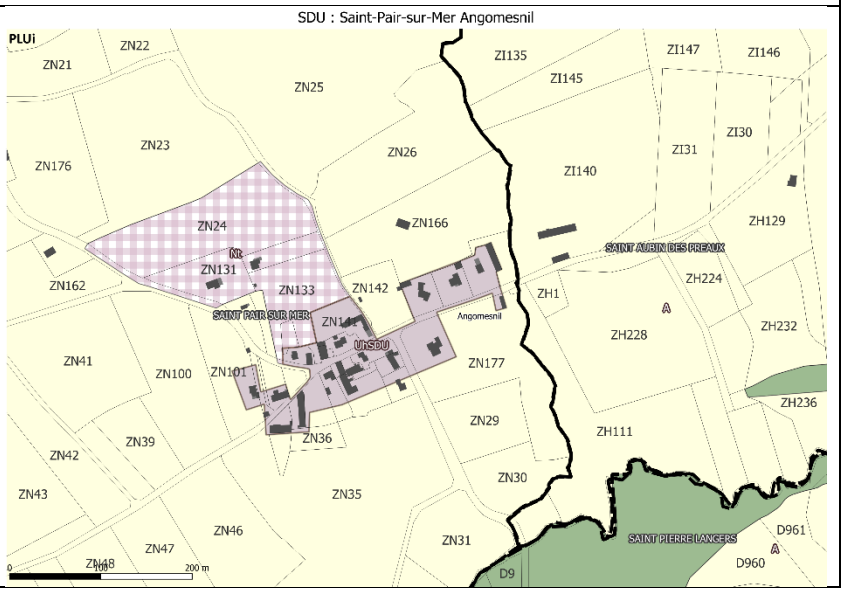
Jullouville – Le Mont Perret

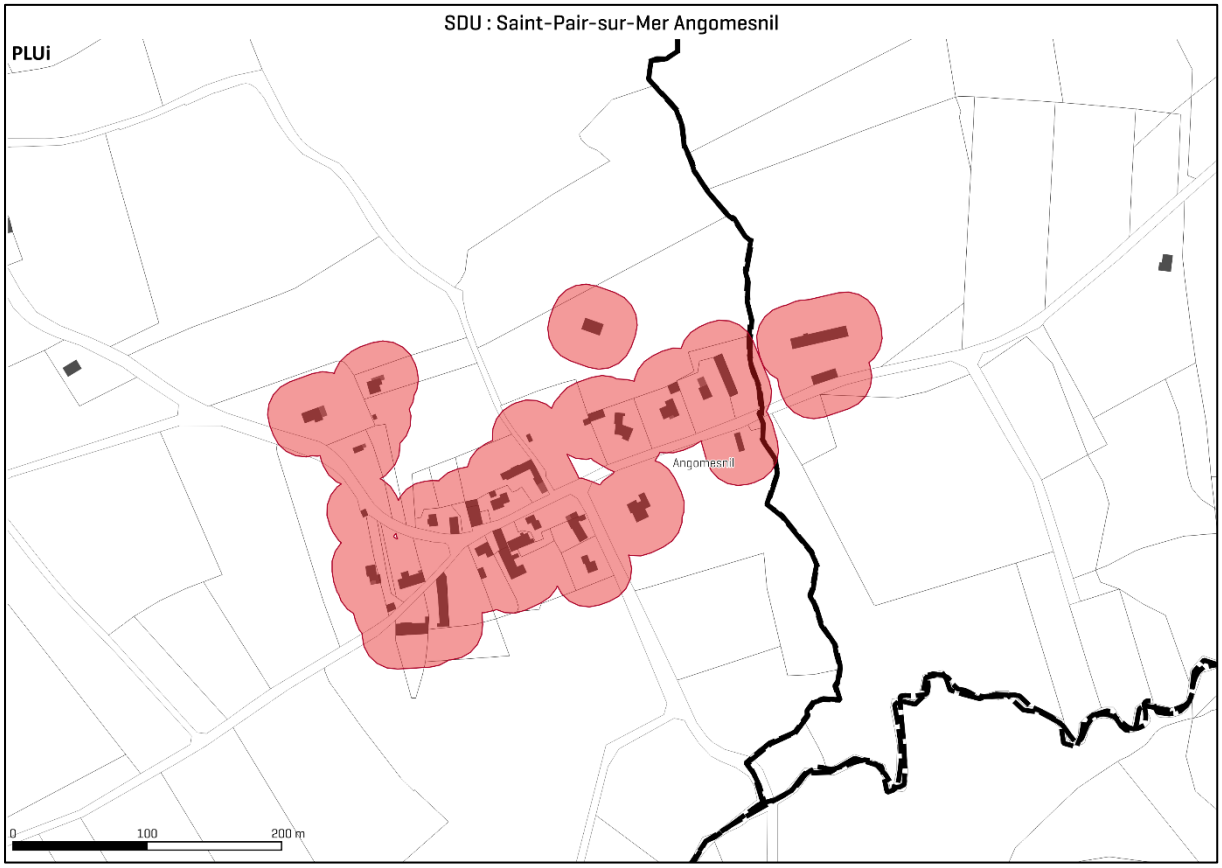
Extrait du DOO du SCoT	Traduction dans le PLUi de GTM
	

Saint-Pair-sur-Mer – La Chanterie

Extrait du DOO du SCoT	Traduction dans le PLUi de GTM
	

Saint-Pair-sur-Mer – Angomesnil

Extrait du DOO du SCoT	Traduction dans le PLUi de GTM
	

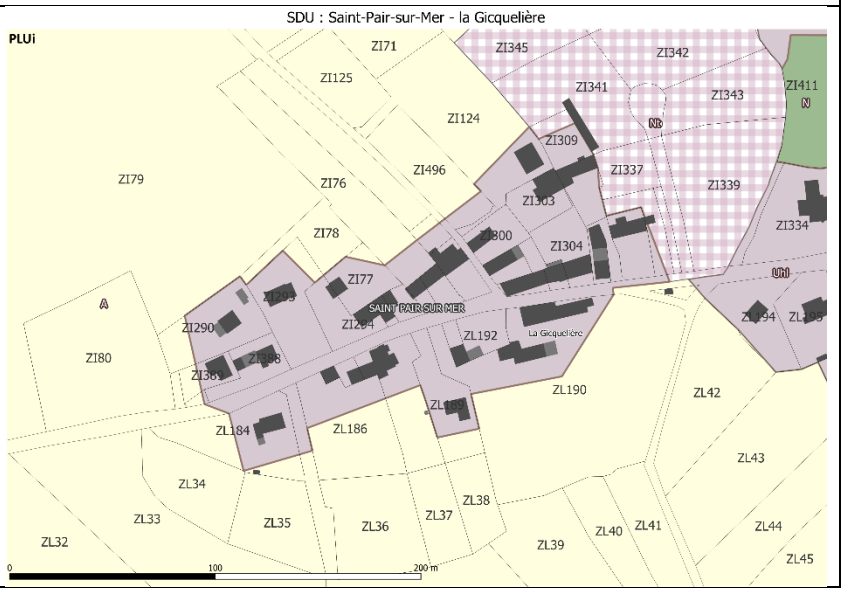


Les constructions agricoles n'ont pas été intégrées au périmètre.

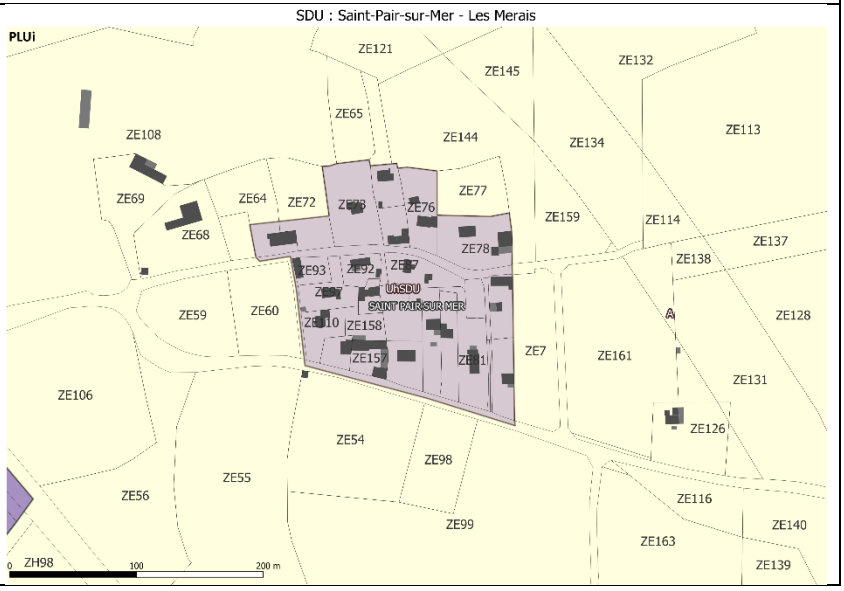
Saint-Pair-sur-Mer – La Boitardière

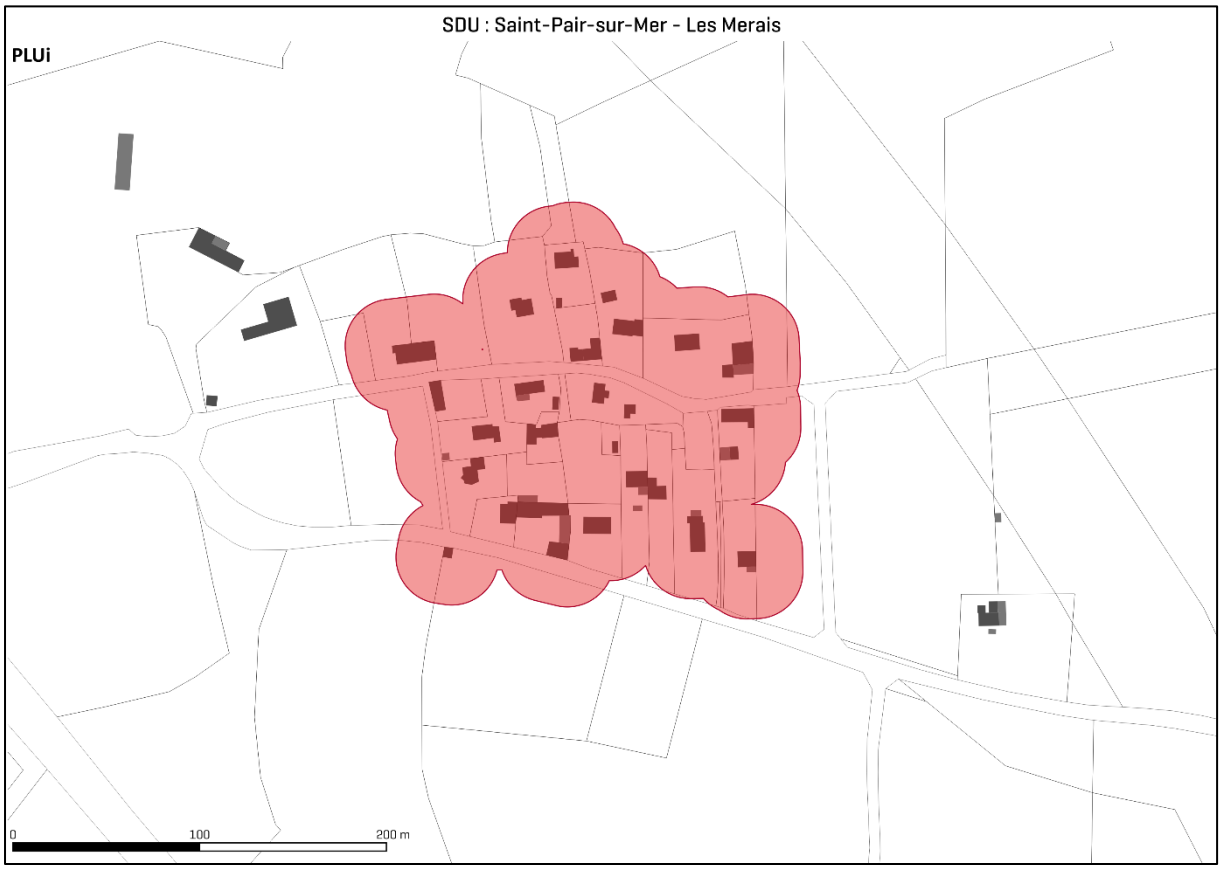
Extrait du DOO du SCoT	Traduction dans le PLUi de GTM

Saint-Pair-sur-Mer – La Gicquelière

Extrait du DOO du SCoT	Traduction dans le PLUi de GTM
	

Saint-Pair-sur-Mer – Les Merais

Extrait du DOO du SCoT	Traduction dans le PLUi de GTM
	



La délimitation des zones 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.
- Les limites des SDU sont définies de telle sorte que seules des constructions en densification soient possibles (pas de parcelles libres constituant des extensions de l'urbanisation)

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 :

- ***« Protection des espaces littoraux***
  La Bande littorale des 100 mètres et les espaces remarquables du littoral
  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. »

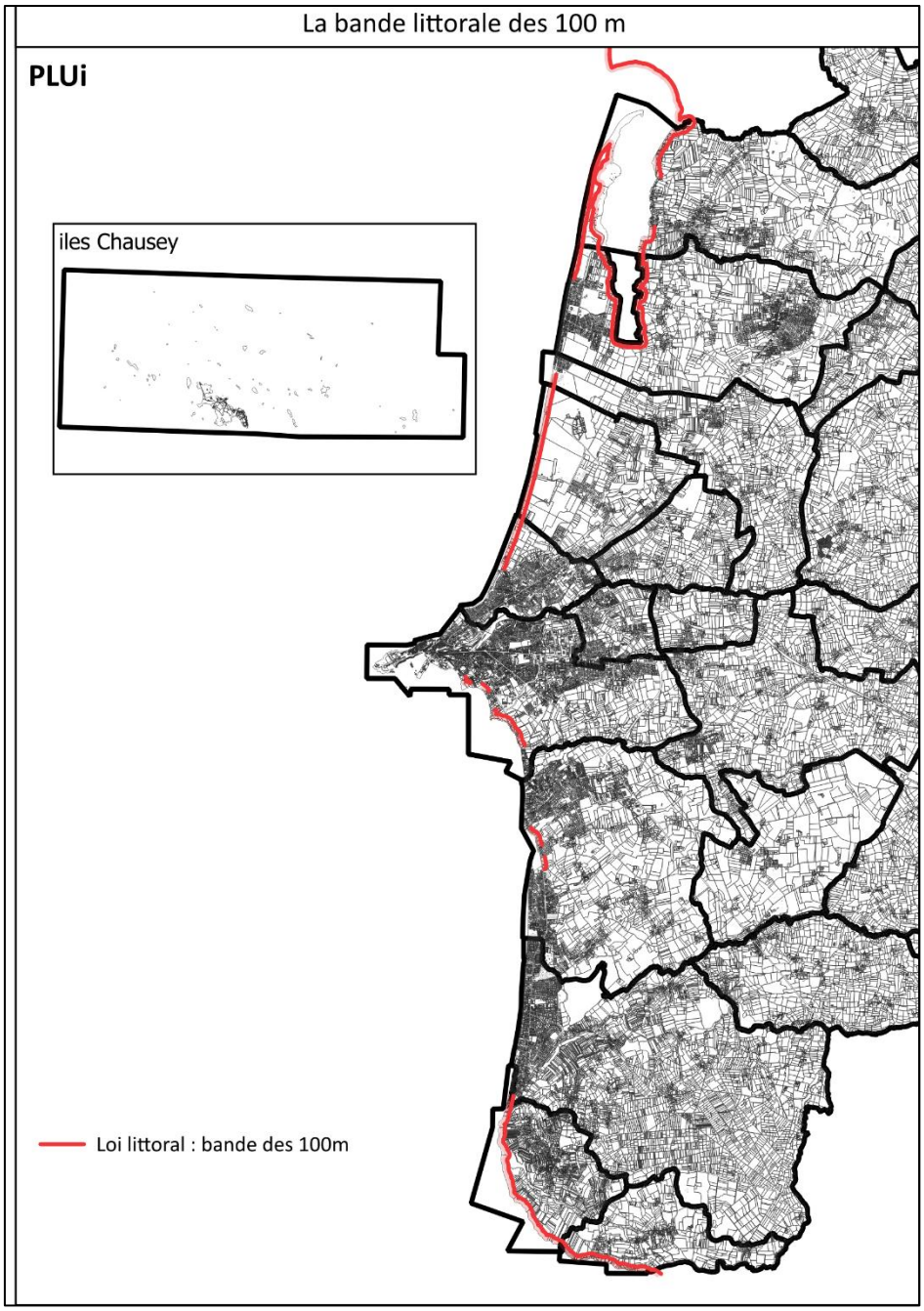
- *« Les espaces et secteurs compris à la fois au sein de la bande littorale des 100 mètres (en dehors des espaces déjà urbanisés) et des espaces remarquables du littoral sont soumis à un principe de stricte interdiction de construire, comme le prévoit l'article L.121-16 du Code de l'Urbanisme. Ces dispositions 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)

- Au sein du secteur dédié au SDU (UhSDU), il est précisé la condition suivant pour la sous-destination logement : « *Les nouvelles constructions, les extensions et les annexes sont permises uniquement en dehors de la bande littorale des 100 m et des espaces proches du rivage, au titre de l'article 121-8 du CU.* »

- Au sein de la section 1 de la zone N, il est précisé :
  <u>Dans la bande littorale des 100 mètres (hors espaces urbanisés) :</u>
  Seuls peuvent être autorisés les constructions et aménagements qui respectent les dispositions édictées par les articles L.121-16, L.121-17 et L.121-18 du Code de l'Urbanisme.

- Au sein de la zone Nt, la sous-destination « autres hébergements touristiques » est autorisée sous réserve de : « *L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes sont interdits dans la bande littorale (au titre de l'article L.121-18 du code de l'urbanisme).* »


La bande littorale des 100 m
PLUi
iles Chausey
Loi littoral : bande des 100m

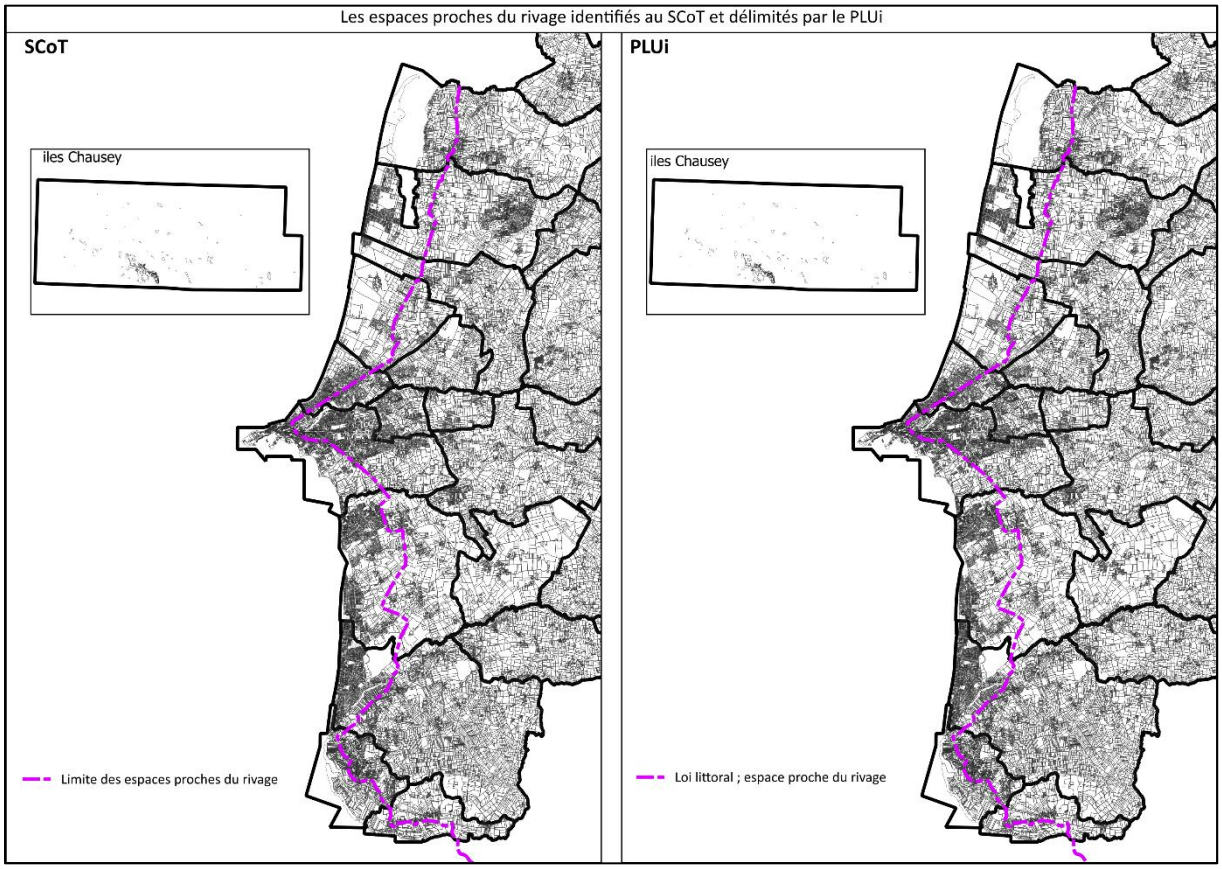
iii. Les espaces proches du rivage

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 violet 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.* »

- Un sous-secteur est dédié au SDU, appelé UhSDU, le règlement stipule : « *Les nouvelles constructions, les extensions et les annexes sont permises uniquement en dehors de la*

bande littorale des 100 m et des espaces proches du rivage, au titre de l'article 121-8 du CU. »

- Au sein de la zone agricole, les exploitations agricoles sont autorisées sous condition : « *La réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus est autorisée, y compris au sein des espaces proches du rivage identifiés au règlement graphique.* »

iv. Les espaces remarquables et caractéristiques du littoral

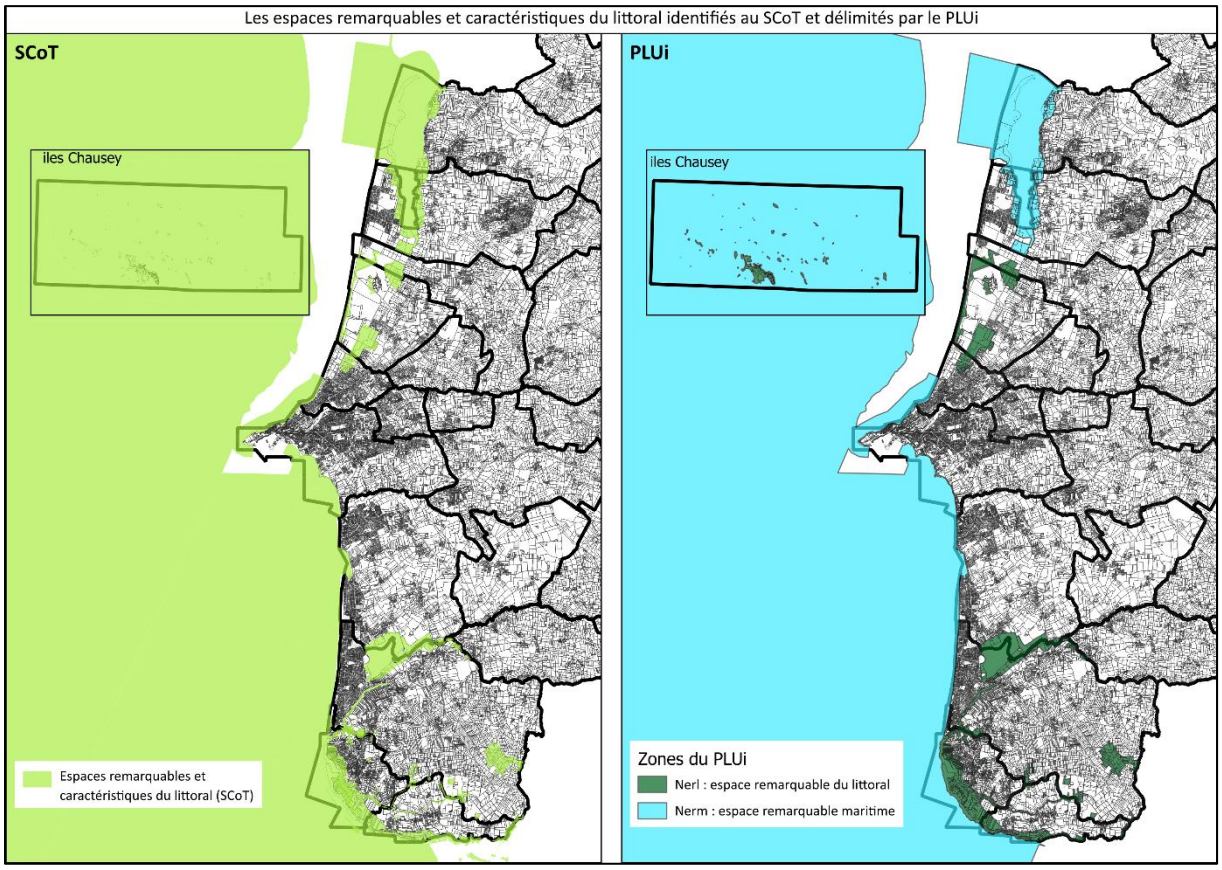
Rappel de l'analyse faite à travers le diagnostic territorial du PLUi

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 installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aérodromes et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance, au titre de l'article L.121-4 du Code de l'urbanisme.*
- *Les stations d'épuration d'eaux usées, non liées à une opération d'urbanisation nouvelle, au titre du L.121-5 du Code de l'urbanisme.*
- *Les ouvrages nécessaires à la production d'énergie renouvelables bénéficiant de dérogation au titre des articles L.121-5-1, L.121-12 et L.121-12-1 du Code de l'urbanisme.*
- *Les aménagements légers définis par l'article R.121-5 du Code de l'Urbanisme. »*

Dans les espaces remarquables du domaine maritime (12 miles 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. Les coupures d'urbanisation

La mise en application à travers le PLUi de GTM

Les coupures d'urbanisation sont reportées au plan de zonage n°2, en prescription linéaire.

Les coupures d'urbanisation se traduisent par un classement en zone A et N, et sous-secteurs.
Ces coupures ont été prises en compte dans les critères de choix des secteurs de développement, par conséquent aucune zone à urbaniser n'a été délimitée au sein des coupures d'urbanisation ou en direction des coupures d'urbanisation identifiées au SCoT.

Le règlement écrit définit des dispositions à respecter (dispositions générales)
« Les coupures d'urbanisation littorales
Les coupures d'urbanisation sont des espaces séparant deux entités urbanisées différentiables. Ces coupures d'urbanisation, reportées au règlement graphique du PLUi, sont par principe inconstructibles et doivent être préservées en l'état. Toute extension de l'urbanisation y est interdite, même en continuité directe des constructions existantes.
Ces dispositions ne s'appliquent pas dans les cas particuliers suivants :

- En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension mesurée des constructions agricoles existantes à la date d'approbation du PLUi, à condition que celles-ci ne

remettent pas en cause le caractère de coupure d'urbanisation de l'espace concerné ;

- En cas de changement de destination des constructions autres qu'agricoles, uniquement si celui-ci ne constitue pas un risque pour la sauvegarde des espaces littoraux et leurs paysages ;
- En cas d'équipements publics d'infrastructures d'intérêt général dont la localisation répond à une nécessité technique impérative ;
- En cas de constructions, d'aménagements et d'installations strictement nécessaires à la mise aux normes des exploitations agricoles, ainsi qu'au maintien ou à la mise en culture des terres ;
- En cas de constructions, aménagements et installations légères autres qu'agricoles et nécessaires à la réalisation de parcs et de jardins publics, ainsi qu'aux activités de loisirs de plein air, à condition que cela ne remette pas en cause le principe de coupure d'urbanisation. »

vi. 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 1 253 logements produits en densification au coup par coup et 142 en secteurs en densification couverts par une OAP sectorielle, soit un total de 1 395 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 2 450.

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 ;
- 2 450 logements x 4 personnes = 9 800 personnes
- La pression maximale en termes de gain de population s'élève donc à environ 9 800 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,
- 2 450 logements x 2 personnes = 4 900 personnes
- La pression moyenne en termes de gain de population s'élève donc à environ 4 900 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,
- 2 450 logements x 1,7 personne = 4 156 personnes
- La pression « basse » en termes de gain de population s'élève donc à environ 4 150 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 + 4150 à + 4 900 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 34 700 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 entrainera une augmentation du nombre de personnes présentes tout au long de l'année dans les communes littorales.

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 intégré 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.

7. Les indicateurs de suivi

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

Granville Terre&Mer
Communauté de Communes

géostudio URBANISME & CARTOGRAPHIE

gamaγ environnement

2AD

capla ARCHITECTURE