

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INFRACOMMUNAUTAIRE

TERRITOIRE EST COTENTIN

RÉUNION PUBLIQUE

PRÉSENTATION DE LA PHASE RÈGLEMENTAIRE

SOMMAIRE



1. LE RAPPEL DES COMPOSANTES DU PLU
2. LES GRANDES LIGNES DE LA RÉGLEMENTATION DES ZONES URBAINES (U) ET À URBANISER (AU)
3. LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES
4. LES GRANDS PRINCIPES DES OAP
5. LA SUITE DE LA PROCÉDURE « PLU »



1. LE RAPPEL DES COMPOSANTES DU PLU

1. LE RAPPEL DES COMPOSANTES DU PLUi

Rappel des rôles et objectifs du PLUi



Un document de planification

- ✓ Les grandes orientations d'aménagement du territoire
- ✓ Les règles de construction et d'aménagement des sols

Un document réglementaire opposable

- ✓ Permis de construire
- ✓ Permis de démolir
- ✓ Permis d'aménager
- ✓ Déclaration préalable
- ✓ Certificat d'urbanisme d'information
- ✓ Certificat d'urbanisme opérationnel

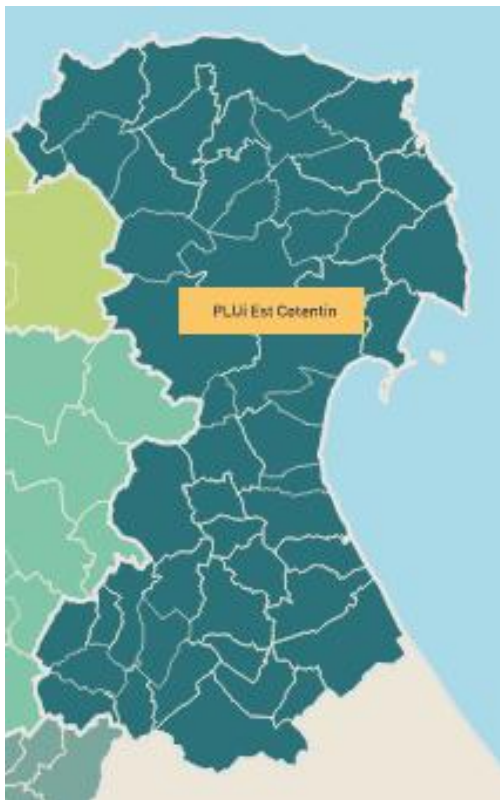
Le PLUi remplacera tous les documents d'urbanisme existants (PLU, Carte communale, RNU)



*Illustration des 7 PLUi de la
Communauté d'agglomération du Cotentin
(129 communes)*

1. LE RAPPEL DES COMPOSANTES DU PLUI

Le territoire de PLUi Est Cotentin

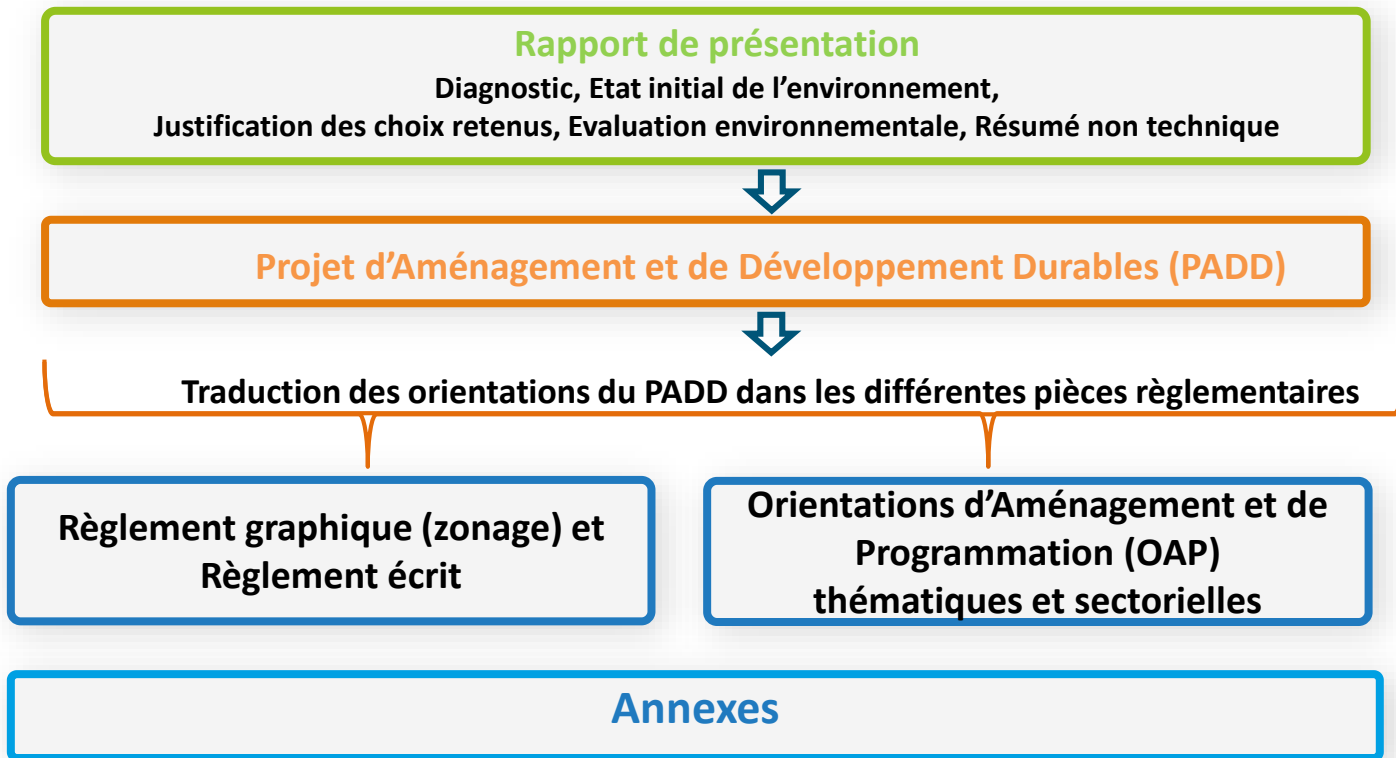


Le territoire Est Cotentin en quelques chiffres :

- 36 205 hectares de superficie
 - dont 72% de terres agricoles
- 70 km de littoral
- 50 communes
 - dont 15 communes littorales
- 22 274 habitants recensés en 2021 (INSEE)
- 15 579 logements en 2021 (INSEE) dont :
 - ✓ 10 405 résidences principales (66,8%)
 - ✓ 4 141 résidences secondaires (26,6%)
 - ✓ 1 033 logements vacants (6,6%)

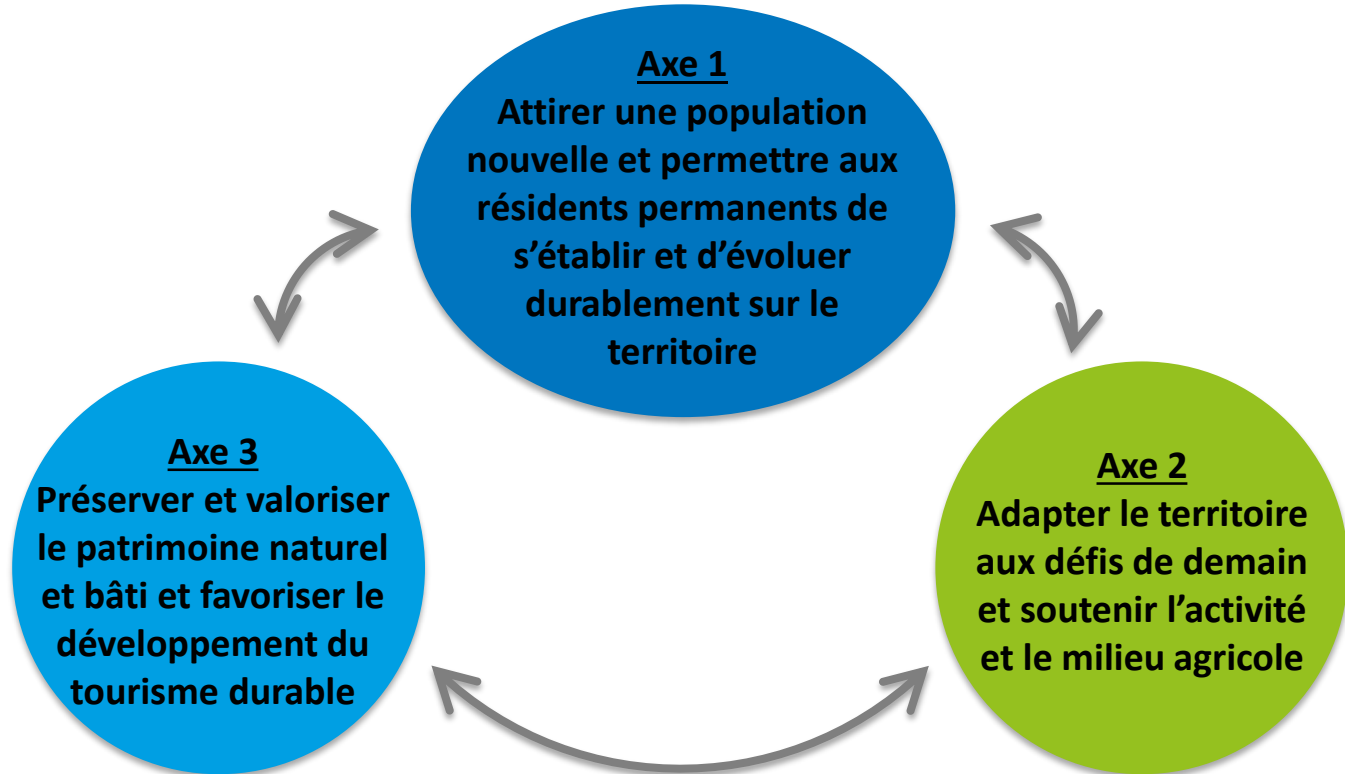
1. LE RAPPEL DES COMPOSANTES DU PLUi

La composition du PLUi



1. LE RAPPEL DES COMPOSANTES DU PLUI

Le PADD, un projet de territoire construit autour de 3 axes



1. LE RAPPEL DES COMPOSANTES DU PLUi

Le PADD, un projet de territoire construit autour de 3 axes



Le territoire Est Cotentin, au travers de son PLUi, se fixe un **objectif maximal de consommation** d'espaces naturels, agricoles et forestiers et d'artificialisation des sols **pour la période 2021 - 2040** de :



63,2 ha destinés à de l'habitat



13 ha pour les activités économiques



4,55 ha pour les équipements





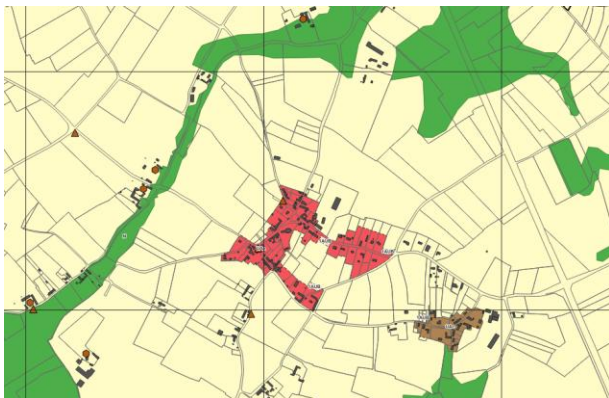
2. LES GRANDES LIGNES DE LA RÉGLEMENTATION

2. LES GRANDES LIGNES DE LA RÉGLEMENTATION

LA TRADUCTION CONCRÈTE DES ORIENTATIONS DU PADD



Règlement graphique (le zonage) qui identifie graphiquement chaque zone



Règlement écrit qui définit les règles générales ainsi que les règles spécifiques pour chacune des zones

LENDRE	.....
DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES	.....
Chapitre 2 - Dispositions réglementaires	.....
Chapitre 3 - Gestion des nuisances et des risques	.....
Chapitre 4 - Dispositions liées aux prescriptions graphiques	.....
RÈGLES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES	..... 29
SECTION I - Destination des constructeurs, usages des sols et nature d'activité	..... 30
SECTION II - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	..... 30
SECTION III - Equipement et réseaux	..... 30
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	..... 44
SECTION I - Destination des constructeurs, usages des sols et nature d'activité	..... 45
SECTION II - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	..... 48
SECTION III - Equipement et réseaux	..... 50
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ULD	..... 51
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	..... 53
SECTION I - Destination des constructeurs, usages des sols et nature d'activité	..... 54
SECTION II - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	..... 56
SECTION III - Equipement et réseaux	..... 57
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UJ	..... 58
SECTION I - Destination des constructeurs, usages des sols et nature d'activité	..... 59
SECTION II - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	..... 61
SECTION III - Equipement et réseaux	..... 64
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU	..... 65
SECTION I - Destination des constructeurs, usages des sols et nature d'activité	..... 66
SECTION II - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	..... 67
SECTION III - Equipement et réseaux	..... 70
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUE	..... 71
SECTION I - Destination des constructeurs, usages des sols et nature d'activité	..... 72
SECTION II - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	..... 73
SECTION III - Equipement et réseaux	..... 74
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUX	..... 75
SECTION I - Destination des constructeurs, usages des sols et nature d'activité	..... 76
SECTION II - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	..... 78
SECTION III - Equipement et réseaux	..... 81
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	..... 82
SECTION I - Destination des constructeurs, usages des sols et nature d'activité	..... 83

Les Orientation d'Aménagement de Programmation (OAP) :

- **Sectorielles** pour chaque zone à urbaniser
- **Thématiques** définition de grands principes concernant un thème particulier applicable à l'intégralité du territoire



2. LES GRANDES LIGNES DE LA RÉGLEMENTATION

NOMENCLATURE DU RÈGLEMENT



Le règlement identifie 4 zones principales :



Les zones urbaines (U)



Les zones à urbaniser (AU)



Les zones agricoles (A)



Les zones naturelles (N)

2. LES GRANDES LIGNES DE LA RÉGLEMENTATION

NOMENCLATURE DU RÈGLEMENT



Un travail concerté avec chaque commune a permis de co-définir le zonage :

Des zones urbaines (U) définies suivant la morphologie bâtie et les fonctions urbaines du territoire :

- ✓ Les règles pour garantir la meilleure qualité de vie possible
- ✓ L'identification de dents creuses au sein des enveloppes urbaines permet de justifier des capacités de densification du territoire



Des zones à urbaniser (AU) délimitées en tenant compte des atouts et des contraintes sur chaque commune :

- ✓ Les règles pour que les extensions s'intègrent le mieux possible en continuité des tissus urbains existants
- ✓ Les zones à urbaniser font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) au sein desquelles des objectifs devront être respectés, notamment en matière de densité (nombre de logements à l'hectare selon la strate de l'armature urbaine à laquelle la commune appartient)



2. LES GRANDES LIGNES DE LA RÉGLEMENTATION

NOMENCLATURE DU RÈGLEMENT



Un travail concerté avec chaque commune a permis de co-définir le zonage :

Des zones naturelles (N) définies suivant la nature des sols, des enjeux environnementaux et des fonctions qui s'y exercent :

- ✓ Les règles pour garantir la préservation des espaces naturels
- ✓ Elles doivent aussi permettre les activités compatibles avec la nature et les paysages



La zone agricole (A) correspond aux espaces cultivés ainsi qu'aux exploitations :

- ✓ Les règles pour assurer la meilleure intégration possible du bâti nécessaire aux agriculteurs
- ✓ Elles doivent également permettre de préserver les terres arables tout en autorisant les activités compatibles avec la nature et les paysages



2. LES GRANDES LIGNES DE LA RÉGLEMENTATION



✓ = Autorisé ; X = interdit ; ASC = Autorisé sous conditions

Organisation du règlement écrit :

- **Lexique**
- **Dispositions générales applicables à toutes les zones** (*dispositions réglementaires, gestion des nuisances et risques, prescriptions graphiques*)
- **Règles applicables à toutes les zones**
- **Dispositions applicables à chaque zone**

Dans chaque chapitre « *Disposition applicable à la zone X* », il y a 3 sections :

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

Tableau des constructions autorisées, autorisées sous conditions et interdites

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Emprise au sol, hauteur, implantation des constructions, façades...

Section 3 : Équipements et réseaux

Eau potable, eaux usées, électricité etc.

Destinations	Sous-destinations	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Habitation	Logement	✓
	Hébergement	✓
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	ASC1
	Restauration	✓
	Commerce de gros	X
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	ASC1
	Hôtels	✓
	Autres hébergements touristiques	✓
	Cinéma	✓
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	ASC2
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓
	Salle d'art et de spectacles	✓
	Équipements sportifs	✓
	Lieux de culte	✓
	Autres équipements recevant du public	✓
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire	Industrie	X
Entrepôt		X
Bureau		✓
Centre de congrès et d'exposition		ASC 2
Cuisine dédiée à la vente en ligne		✓

2. LES GRANDES LIGNES DE LA RÉGLEMENTATION



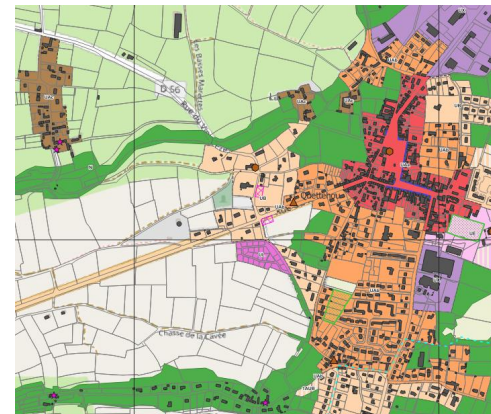
LA ZONE UA

Elle correspond au tissu urbain traditionnel :

- UAa : centre-bourg anciens denses, mixité fonctionnelle, des hauteurs jusqu'à 12m.
- UAb : tissu urbain plus récent, densité moyenne, mixité moins marquée, hauteurs jusqu'à 9m.
- UAc : tissu urbain traditionnel des hameaux, hauteurs jusqu'à 9m.

Implantation à l'alignement, par les façades ou les pignons, comme sur les limites séparatives.

Ambiance assez minérale (clôtures, cours...).



2. LES GRANDES LIGNES DE LA RÉGLEMENTATION



LA ZONE UA

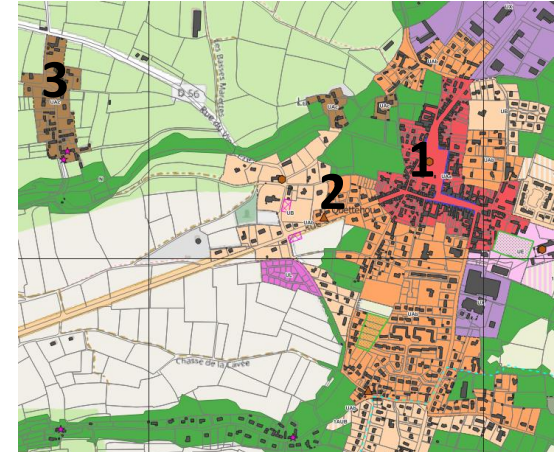
➤ Secteur UAa :



➤ Secteur UAb :



➤ Secteur UAc :



2. LES GRANDES LIGNES DE LA RÉGLEMENTATION



LA ZONE UB

Tissu pavillonnaire :

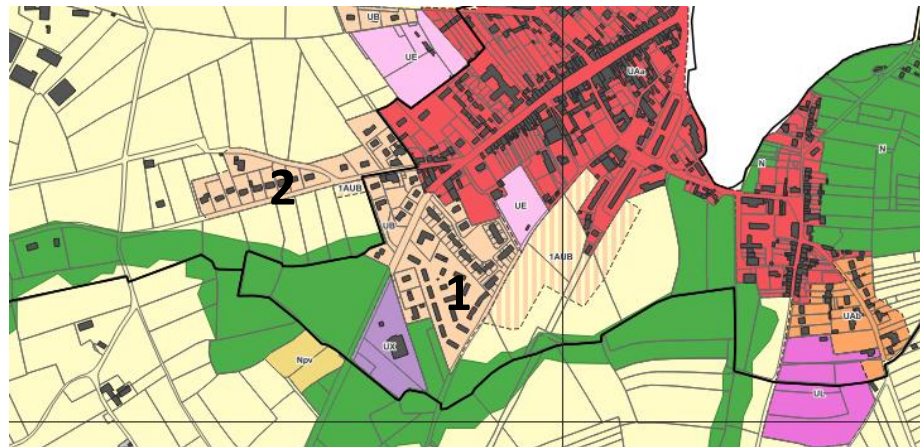
- sous forme de lotissements (1)
- de maisons individuelles agglomérées au gré des opportunités (2)

Densité faible à moyenne

Implantation en retrait de l'alignement comme des limites séparatives

Hauteurs limitées à 10m au faitage

Ambiance assez végétale



2. LES GRANDES LIGNES DE LA RÉGLEMENTATION



LA ZONE AUB

Vocation d'urbanisation sous la forme d'un tissu pavillonnaire.

Opérations d'ensemble ou au gré des opportunités

Densité faible à moyenne

Reprise des règles de la zone UB



2. LES GRANDES LIGNES DE LA RÉGLEMENTATION

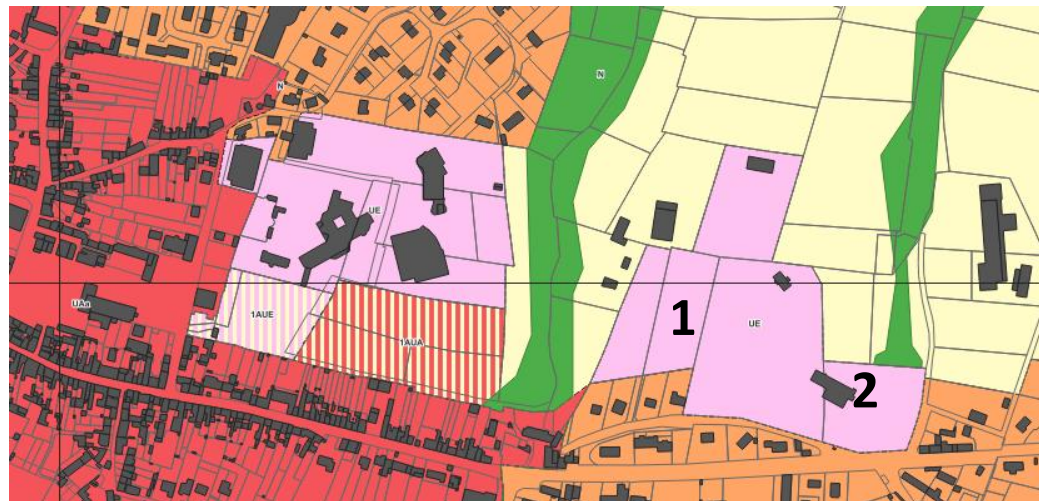


LA ZONE UE

Equipements d'intérêt collectif (écoles, gymnases et terrains de sport (1), administrations (2))

Règles souples et adaptées aux besoins, sous la maîtrise des collectivités

Ambiance adaptée au contexte



2. LES GRANDES LIGNES DE LA RÉGLEMENTATION



LA ZONE UL

Equipements urbains de loisirs (PRL, campings, skate-park, terrains de pétanque...)

Règles plus contraignantes car la maîtrise foncière n'est pas toujours publique

Ambiance adaptée au contexte



2. LES GRANDES LIGNES DE LA RÉGLEMENTATION



LA ZONE UNC

Zone urbaine en secteur littoral sans aucun espace urbanisé de type agglomération, village ou secteur déjà urbanisé (SCoT).

Pas de constructions nouvelles.

Aménagement / extension possible des constructions existantes en réponse aux besoins du quotidien.



2. LES GRANDES LIGNES DE LA RÉGLEMENTATION



LA ZONE UX

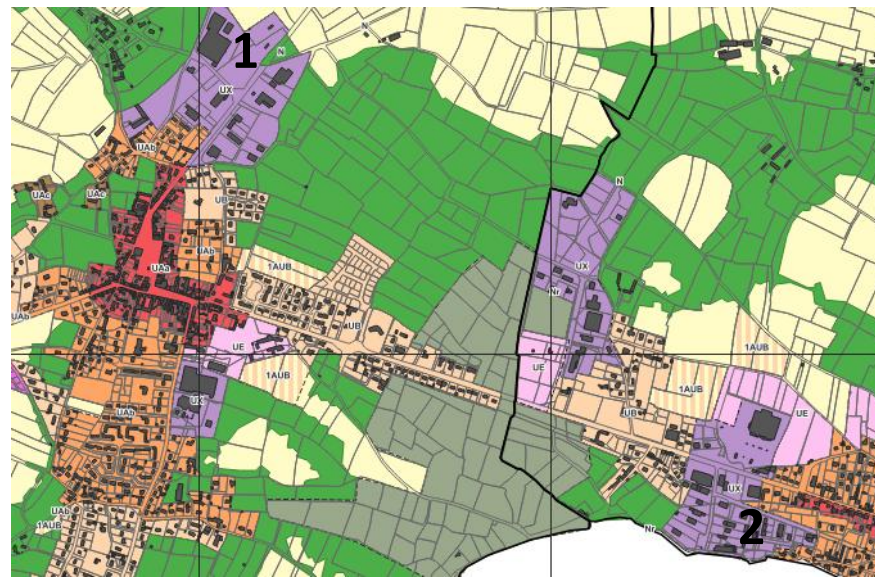
Activités économiques le plus souvent au sein des zones d'activité économique.

Rationalisation de l'utilisation de l'espace, dans une logique de densification.

LA ZONE AUX

Urbanisation à dominante économique

Reprise des règles de la zone UX



2. LES GRANDES LIGNES DE LA RÉGLEMENTATION



LA ZONE UY

Secteur bâti/aménagé de l'aéroport de Cherbourg-Manche.

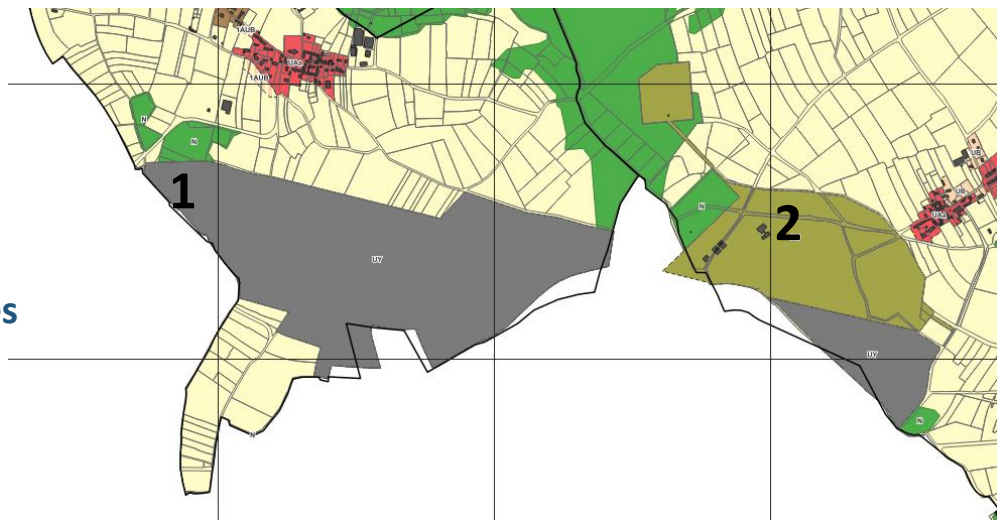
Constructions et installations liées et nécessaires aux activités de l'aéroport.

Règles adaptées aux besoins spécifiques de cet équipement d'intérêt départemental.

LA ZONE UD

Ministère des Armées

Zone secret défense sans règle.



2. LES GRANDES LIGNES DE LA RÉGLEMENTATION



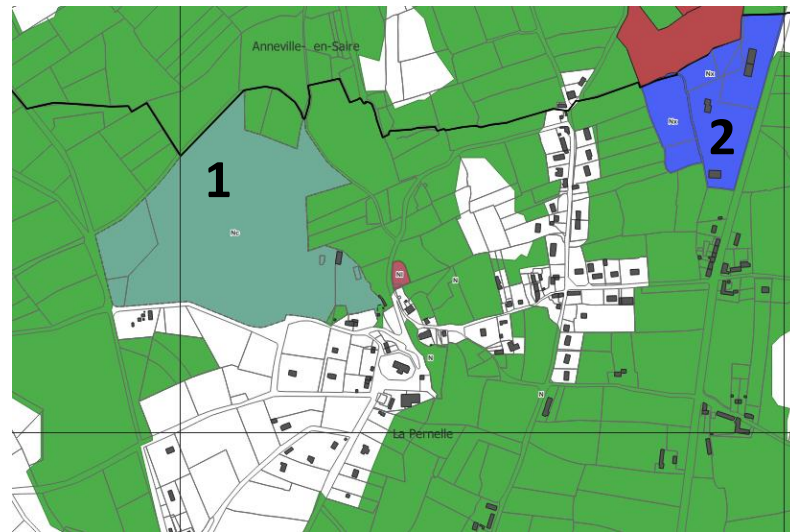
LA ZONE N

Zone naturelle et forestière

Espaces naturels strictement protégés

Des sous-secteurs spécifiques :

- Nc : Carrières
- Nd : Ministère des Armées
- Ne : Equipements / STECAL (STEP, centre de valorisation des déchets, déchetteries, salles polyvalentes isolées, écoles isolées, cimetières éloignés, golf ...)
- Nj : Jardins partagés/familiaux



2. LES GRANDES LIGNES DE LA RÉGLEMENTATION



LA ZONE N

- Nl : espaces de loisirs (ex. camping, motocross, stades, terrains de foot, centre équestre ...) / STECAL
- Np : Périmètres de protection des captages
- Npv : Installations photovoltaïques
- Nr : espaces naturels remarquables
- Nx : activités économiques (artisans, commerces etc.) / STECAL » isolées

Les habitations isolées au sein de la zone naturelle sont également concernées par ce zonage. Elles pourront s'étendre dans la limite de 50 m² maximum, en respectant les formes existantes.



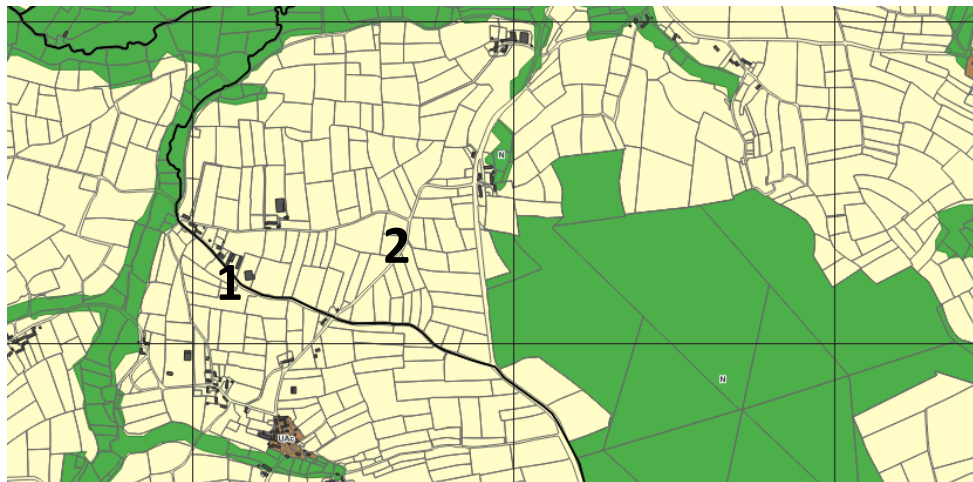
2. LES GRANDES LIGNES DE LA RÉGLEMENTATION



LA ZONE A

Zone agricole regroupant les parcelles agricoles à préserver et les exploitations (fermes, bâtiments agricoles, sièges d'exploitations)

Les habitations isolées au sein de la zone agricole sont également concernées par ce zonage. Elles pourront s'étendre dans la limite de 50 m² maximum, en respectant les formes existantes.





3. LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES

3. LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES

➤ Les prescriptions générales



➤ La bande des 100 mètres

Inconstructibilité en dehors des espaces urbanisés

➤ Les espaces proches du rivage (EPR)

Principe de l'extension limitée de l'urbanisation


➤ Les emplacements réservés


Priorité à l'acquisition pour les destinataires publics


➤ Les linéaires commerciaux


Interdiction de changement de destination vers de l'habitation durant 3 ans


Prescriptions générales

 Bande des 100m

 Espaces Proches du Rivage (EPR)

 Emplacement réservé

 Linéaire commercial

 Bâtiment susceptible de changer de destination

3. LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES

➤ Les prescriptions générales

➤ Les bâtiments susceptibles de changer de destination

Seuls les bâtiments repérés au plan de zonage en zone A et N peuvent changer de destination (logement, artisanat et commerce de détail, restauration, autres hébergements touristiques) sans remettre en cause l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Pour les communes littorales, seuls les bâtiments construits avant 1943 sont concernés.

★ Bâtiment susceptible de changer de destination



3. LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES



➤ Les prescriptions patrimoniales

➤ Le patrimoine local identitaire à protéger

Il s'agit des calvaires, croix, vierges, vestiges de guerre, etc.

➤ Le bâti remarquable à protéger

Il s'agit de bâtiments isolés ayant des caractéristiques architecturales notables





➤ Les linéaires bâtis à protéger

Il s'agit notamment de murs d'enceinte ou de cimetières particulièrement intéressants, de murets en pierre, de séquences bâties intéressantes, etc.

➤ Les ensembles bâtis à protéger

Il s'agit d'ensembles intéressants en tant que regroupements de constructions, au sein desquels quelques bâtiments pourraient être démolis, à condition que cela ne remette pas en cause la qualité de l'ensemble bâti.

Prescriptions patrimoniales

-  Patrimoine local identitaire à protéger
-  Bâti remarquable à protéger
-  Linéaire bâti à protéger
-  Ensemble bâti à protéger



3. LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES



➤ Les prescriptions environnementales

➤ Les cônes de vues





Il s'agit de protéger des vues remarquables en limitant les hauteurs

➤ Le patrimoine naturel à préserver

Il s'agit d'éléments naturels isolés (arbres) ou d'espaces verts paysagers (square, parcs...)

➤ Le linéaire paysager à préserver

Il s'agit notamment d'alignements d'arbres, de haies...

- Prescriptions naturelles et paysagères
- ✓  **cones de vues**
 - ✓  **Patrimoine naturel à préserver**
 - ✓  **Linéaire paysager à préserver**
 - ✓  **Patrimoine naturel à préserver (espaces verts paysagers à protéger)**





4. LES GRANDS PRINCIPES DES OAP

4. LES GRANDS PRINCIPES DES OAP

- L'opposabilité des pièces réglementaires



Règlement

Le règlement est opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme suivant un rapport de conformité

Application stricte de la règle

Respect à la lettre des prescriptions édictées

OAP

Les OAP sont opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme suivant un rapport de compatibilité

Application souple de la règle

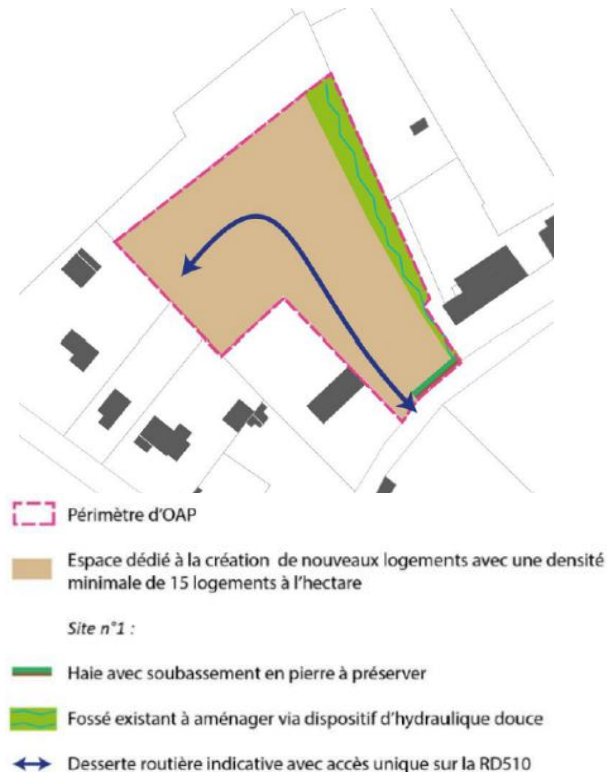
Absence de contrariété majeure entre le projet et les objectifs de l'OAP

4. LES GRANDS PRINCIPES DES OAP

➤ La méthodologie appliquée

Un travail concerté avec chaque commune a permis de co-définir les OAP sectorielles en s'appuyant sur :

- L'identification de dents creuses et de terrains mutables ;
- La définition de critères validés collectivement pour répartir les hectares « consommables » en extension ;
- L'organisation de plusieurs séances de travail avec chaque commune, ainsi que des échanges bilatéraux afin de valider les hypothèses ;
- L'organisation d'une campagne de relevés de zones humides pour écarter les terrains à éviter du fait de la nature des sols ;
- Des propositions à valider en vue de l'arrêt du PLUi.



4. LES GRANDS PRINCIPES DES OAP

➤ Les objectifs poursuivis

Des OAP ont été dessinées de façon à :

- Guider le développement de nouveaux secteurs/quartiers
- Donner un cadre réglementaire à l'évolution des secteurs mutables
- Encadrer la densité des terrains à bâtir



- ⋯ Périmètre d'OAP
- Espace dédié à la création de nouveaux logements avec une densité minimale de 15 logements à l'hectare
- Espace dédié à l'aménagement d'un nouveau cimetière avec parking
- ➔ Accès indicatif (un ou plusieurs accès selon la configuration des parcelles : éviter les accès indépendants sur les RD)
- Bordure jardinée en topiaire à conserver.
- Haie/lisière bocagère à conserver ou à créer

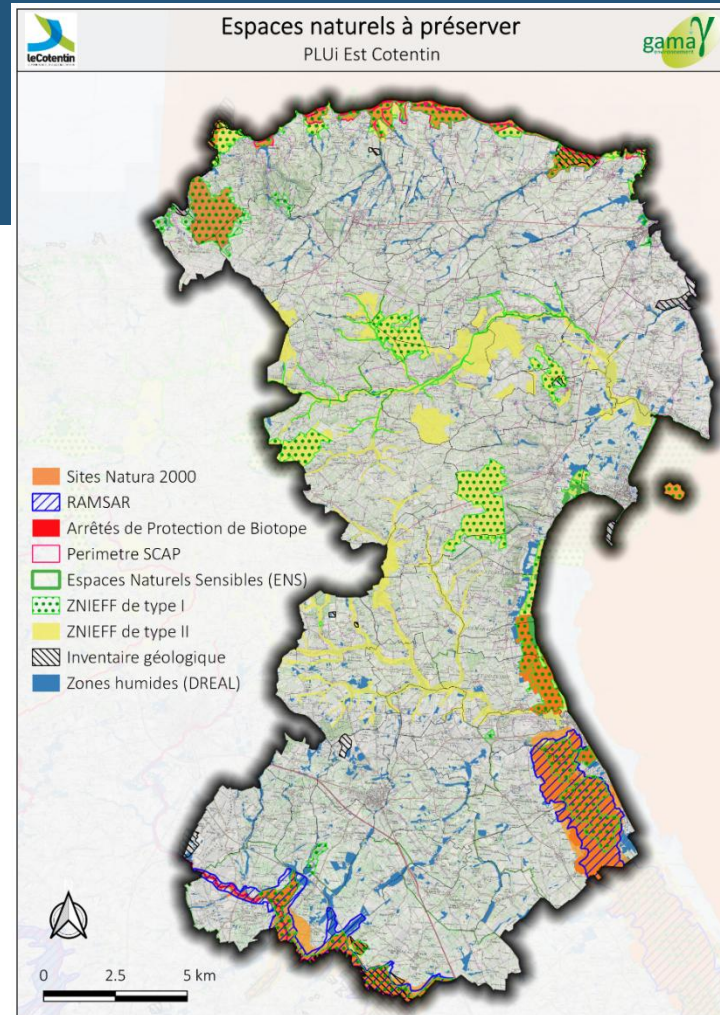
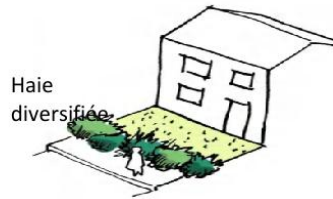
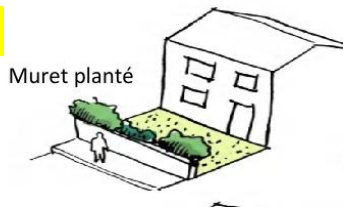
4. LES GRANDS PRINCIPES DES OAP

➤ L'OAP Trame Verte et bleue (TVB)

Des orientations visant à guider / encadrer la qualité environnementale des aménagements futurs

3 grands objectifs :

- Protéger et relier les espaces naturels du territoire (trame bocagère, boisée, aquatique, humide, littorale)
- Mettre en valeur la nature au sein des espaces bâtis
- Valoriser la TVB dans toutes ses fonctions



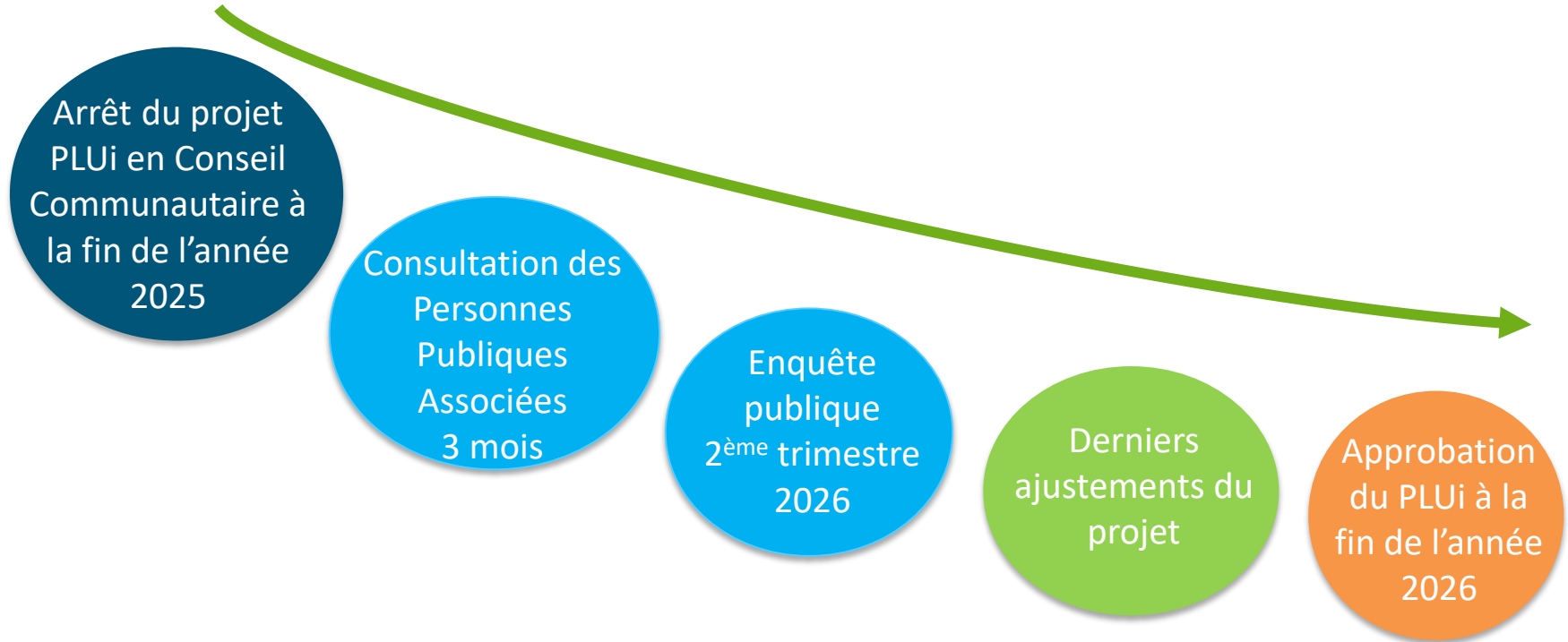


5. LA SUITE DE LA PROCÉDURE « PLU »

5. LA SUITE DE LA PROCÉDURE « PLUi »



➤ Les modalités de concertation





Merci de votre attention

