

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Réunion publique sur le diagnostic

Communauté de Communes



1/ Le PLUi c'est quoi ?

2/ Présentation des grands enjeux du territoire

3/ Temps d'échanges



1/ Le PLUi c'est quoi ?

Le PLUi c'est quoi ?

Le PLUi...

- ... est un **document de planification** prospectif qui présente les grandes orientations d'aménagement du territoire.
- ...permet de **définir un équilibre à maintenir** entre l'urbanisation, les espaces naturels et l'activité agricole.
- ...va déterminer, pour chaque secteur de l'ex. CdC du Canton de Lessay, les règles de constructibilité qui devront s'y appliquer, **il va s'imposer aux autorisations d'urbanisme.**
- ... s'élabore en **conformité avec le cadre réglementaire national**, régional et les documents de rang supérieur (notamment le **Schéma de Cohérence Territoriale de Centre Manche Ouest** en cours de révision)
- ...est une évolution nécessaire pour tenir compte du contexte législatif (loi ALUR, Grenelle, Loi Climat et Résilience...)

Le PLUi c'est quoi ?

Rapport de présentation

Projet d'Aménagement et
de Développement
Durables (PADD)

Règlement

OAP

Annexes

Rapport de présentation

► Le diagnostic territorial et environnemental

Présente le contexte territorial, fait un état des lieux de l'existant, fait émerger les enjeux utiles à la construction du projet

► La justification des choix

Explique les choix retenus, justifie la compatibilité du projet avec le cadre supra-communal, met en place des indicateurs de suivi pour l'évaluation du PLUi et de son application dans le temps

Le PLUi c'est quoi ?

Rapport de présentation

**Projet d'Aménagement
et de Développement
Durables (PADD)**

Règlement

OAP

Annexes

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Définit la stratégie globale de développement et de promotion du territoire en matière :

- d'évolution démographique,
- d'habitat,
- de mobilité,
- de prise en compte des spécificités architecturales,
- de protection de l'environnement,
- de valorisation des paysages,
- de développement économique,
- etc.

Le PLUi c'est quoi ?

Rapport de présentation

Projet d'Aménagement et
de Développement
Durables (PADD)

Règlement

OAP

Annexes

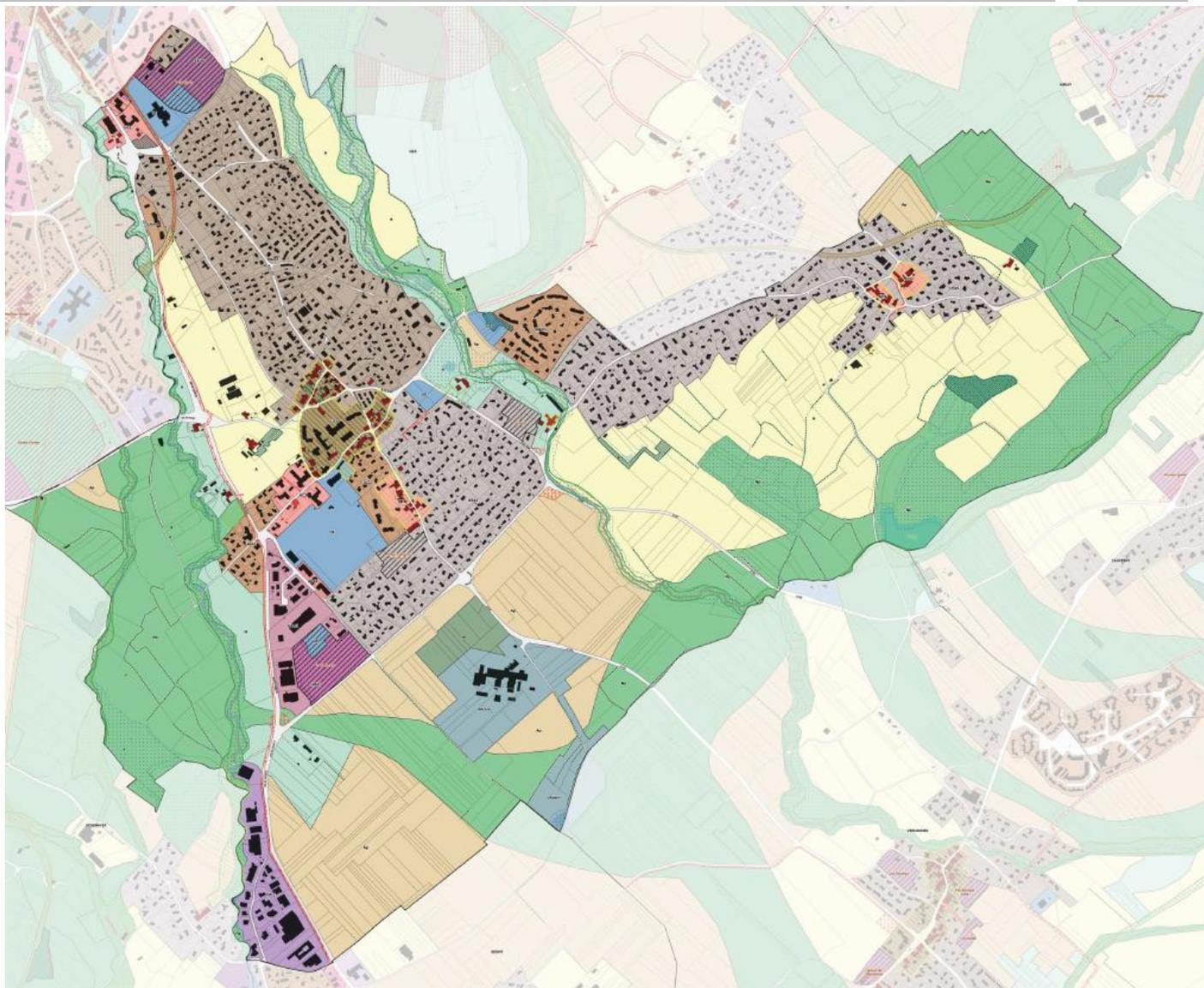
Règlement

Le règlement graphique (zonage) : découpe le territoire intercommunal en quatre types de zones :

- Urbaine (U)
- Naturelle (N)
- A Urbaniser (AU)
- Agricole (A)

Le zonage comporte également un ensemble de prescriptions qui complète la portée réglementaire du PLUi (risques naturels, protections patrimoniales et paysagères, protection des commerces, ...)

Le PLUi c'est quoi ?



Le PLUi c'est quoi ?

Rapport de présentation

Projet d'Aménagement et
de Développement
Durables (PADD)

Règlement

OAP

Annexes

Orientations d'Aménagement et de Programmation

- Fixe le cadre pour l'aménagement d'un secteur précis, détermine la stratégie et les attentes des élus sur le secteur concerné
- Comprend une partie écrite (orientations, objectifs) et un schéma (principes d'aménagement attendus)
- Plusieurs types d'OAP : les OAP à but opérationnel, les OAP paysagères ou patrimoniales

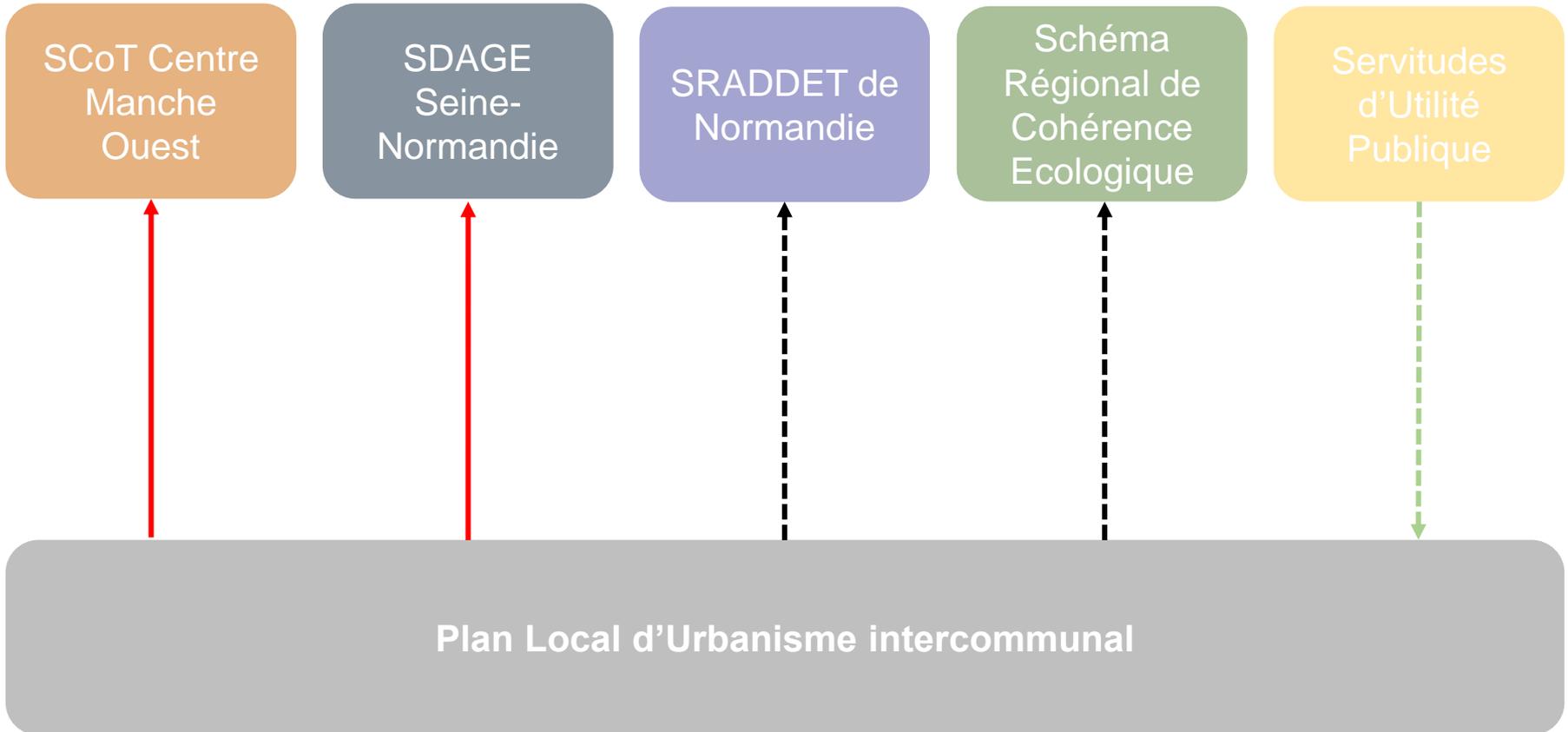
Le PLUi c'est quoi ?



SCOT : Schéma de Cohérence Territoriale
SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SRADDET : Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires

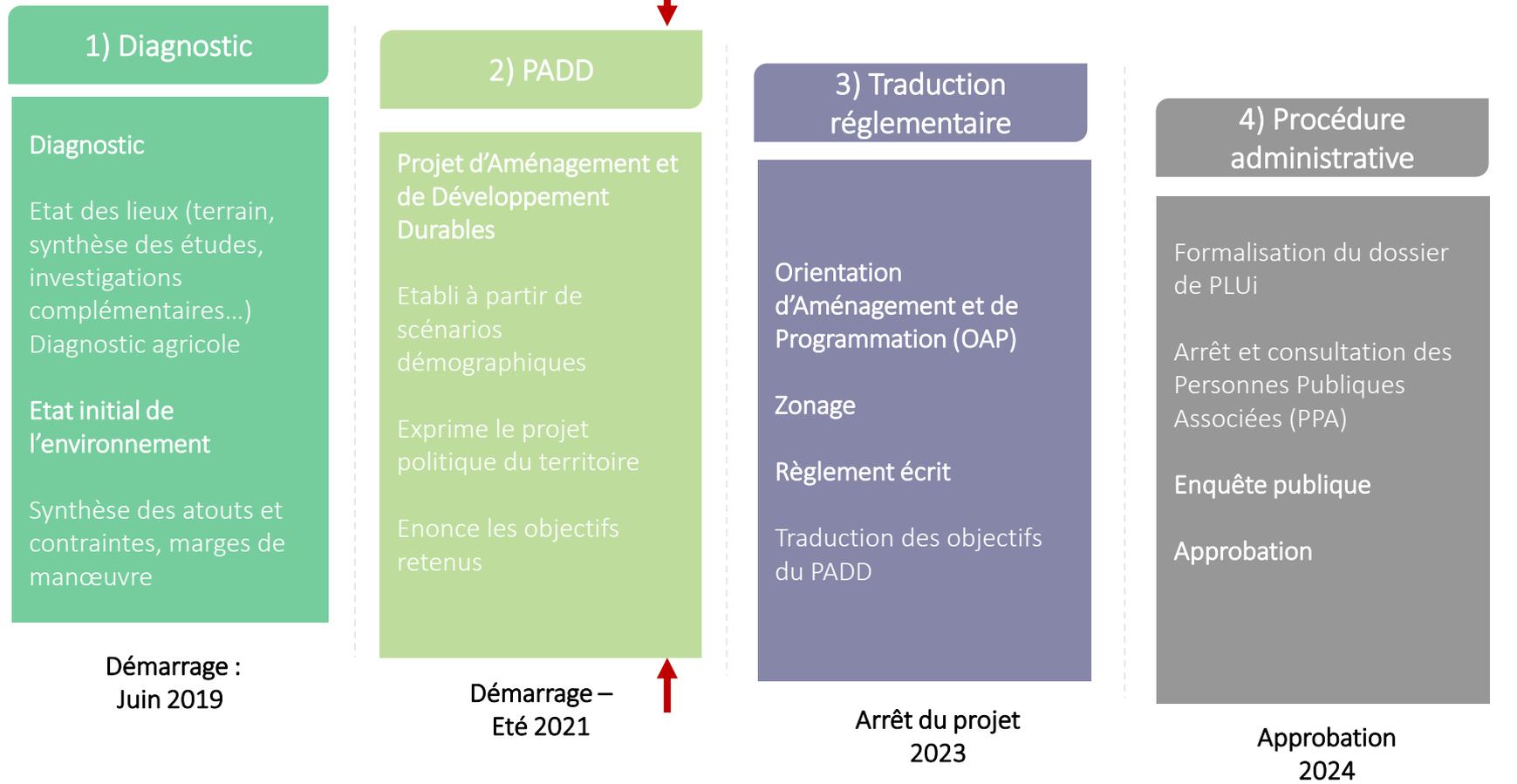
Hiérarchie des normes

intégrateur



-→ s'impose
- doit être compatible
- - - -→ doit prendre en compte

Où en sommes-nous ?



Concertation et évaluation environnementale tout au long de la procédure

- **Registre de concertation, disponible dans chaque Mairie**
- **Courrier adressé à M. Le Président de COCM
20 rue des Aubépines 50250 LA HAYE**
- **Réunion publique à chaque étape de l'élaboration**
- **Stand dédié au PLUi sur certains marchés (occasionnel)**



2/ Les grands enjeux du territoire

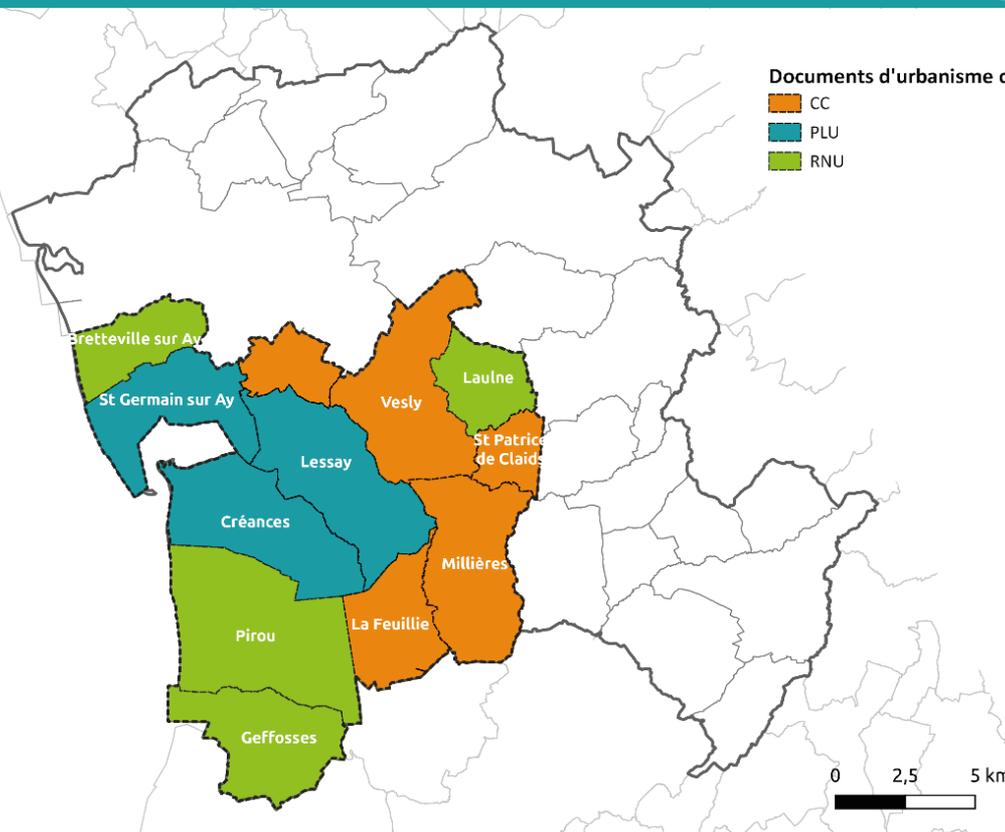
Le territoire

Documents d'urbanisme communaux avant l'élaboration du PLUi PLUi de l'ex CdC du Canton de Lessay



Documents d'urbanisme communaux

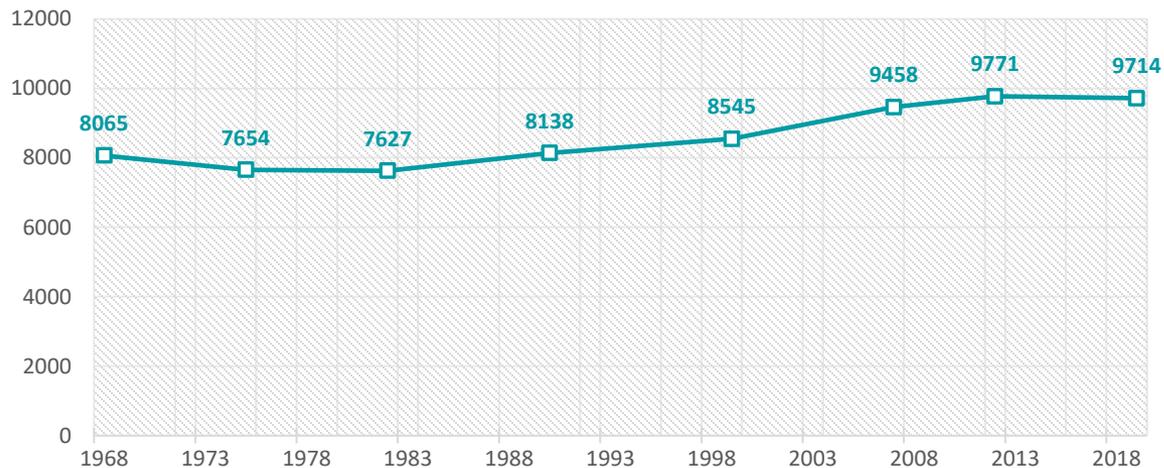
- CC
- PLU
- RNU



- 1 PLUi sur l'ancienne CdC de la Haye du Puits
- 1 PLUi sur l'ancienne CdC de Sèves-Taute
- 11 communes en cours d'élaboration d'un PLUi sur le territoire de l'ex CdC du Canton de Lessay
- Ces 11 communes sont couvertes aujourd'hui par :
 - 3 PLU
 - 4 cartes communales
 - 4 communes au RNU

Les enjeux socio-démographiques

Evolution démographique de l'ex Cdc du Canton de Lessay



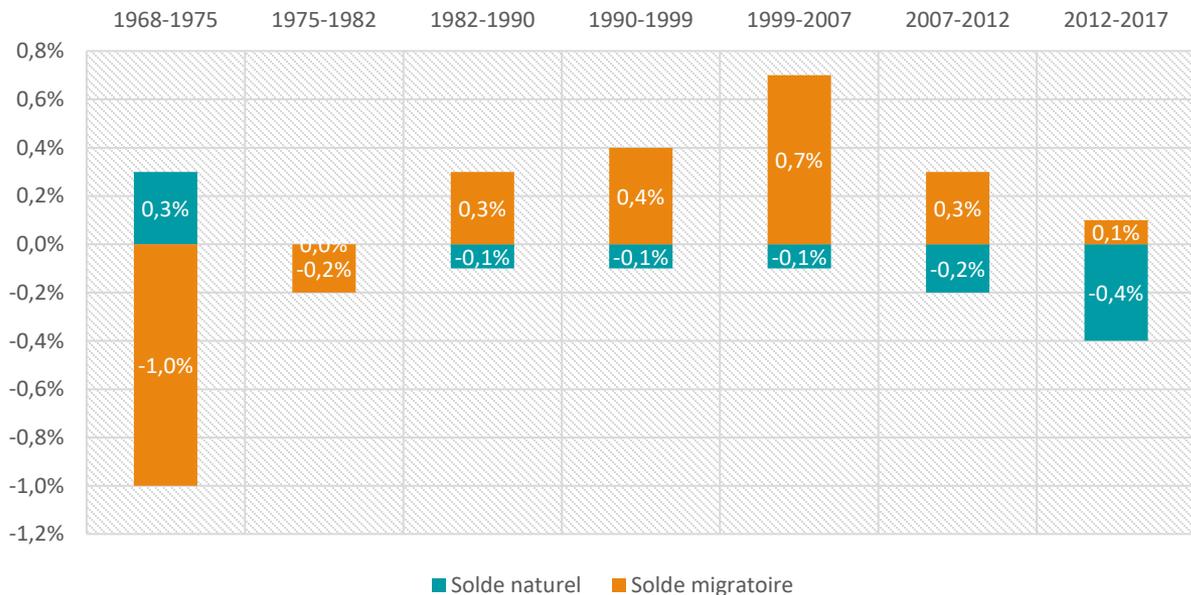
- Une population stable depuis 10 ans mais un département qui perd des habitants (-0,1%/an entre 2012 et 2017)
- De nombreuses constructions nouvelles sont à destination de résidences secondaires
- Le PLUi doit permettre de saisir des opportunités notamment dans le renouvellement urbain et le changement d'usage de certains bâtiments

Eclairage extraterritorial – évolution démographique entre 2012 et 2017

- +0,1% par an sur la CC Coutances Mer et Bocage
- 0,1% par an sur la CA du Cotentin
- 0,1% par an sur la CC Baie du Cotentin

Les enjeux socio-démographiques

Moteurs de l'évolution démographique sur COCM



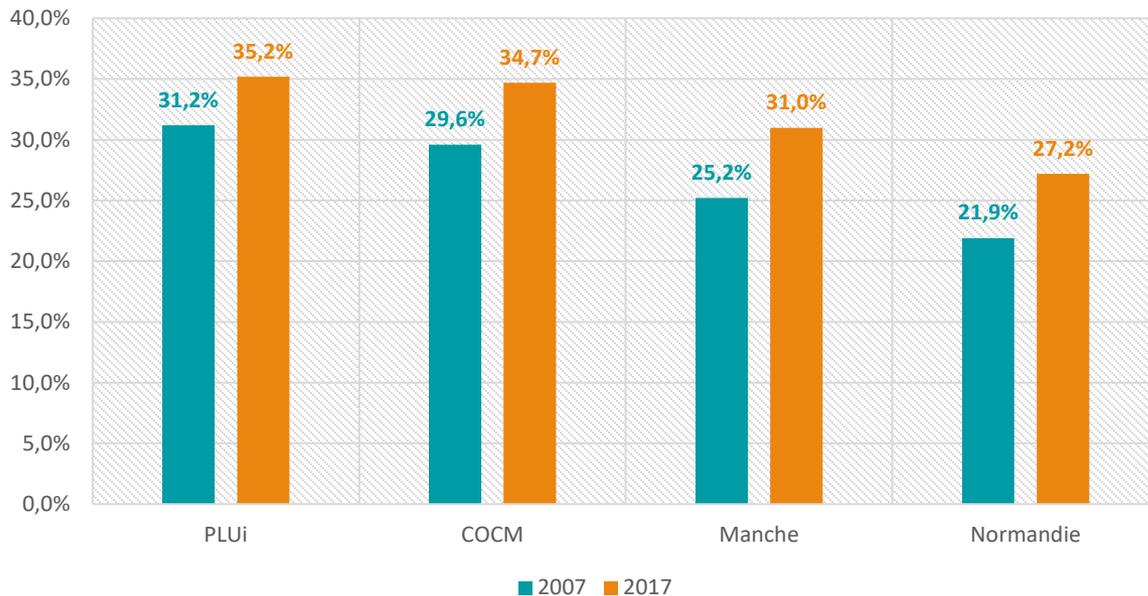
- Une population qui a été longtemps portée par l'arrivée de nouveaux habitants mais rarement par un solde naturel positif
- Le PLUi peut permettre de cibler plus certains profils de population à attirer en fonction des types de logements créés
- L'emploi reste de toute manière un facteur déterminant pour attirer de nouveaux ménages

Eclairage extraterritorial – solde naturel (2012-2017)

- 0,2% sur la CC Coutances Mer et Bocage
- +0,0% sur la CA du Cotentin
- 0,4% sur la CC Baie du Cotentin

Les enjeux socio-démographiques

Evolution de la part des plus de 60 ans



Eclairage extraterritorial – les + de 60 ans en 2017

33,7% sur la CC Coutances Mer et Bocage

27,6% sur la CA du Cotentin

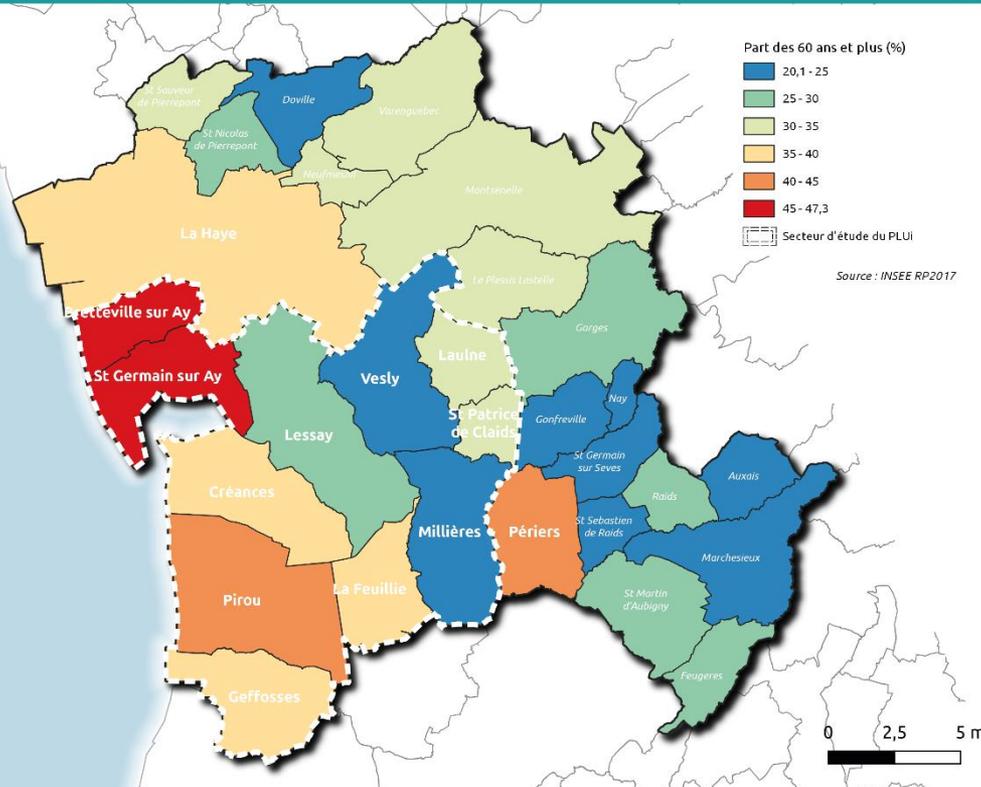
32,2% sur la CC Baie du Cotentin

- Un vieillissement de la population généralisé à l'échelle nationale mais plus marqué sur notre territoire
- Le département de la Manche est au dessus des moyennes régionales. A noter que les départements abritant de grandes métropoles ont des taux plus bas du fait de la grande diversité de leur parc de logements
- La population du territoire est vieillissante car il est très attractif pour les personnes en retraite. De nombreuses résidences secondaires deviennent « dans la pratique » des résidences principales

Les enjeux socio-démographiques

Part des 60 ans et plus en 2017

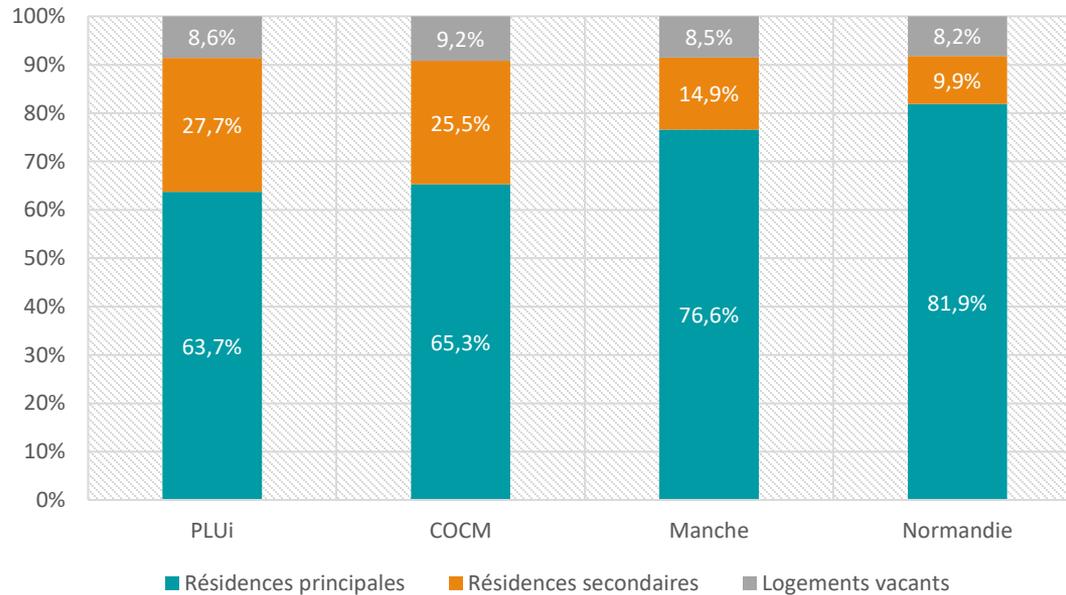
PLUi de l'ancien canton de Lessay



- On retrouve comme point d'attraction les communes littorales notamment pour les résidences secondaires devenant des résidences principales
- On voit clairement que le rétro-littoral observe un plus grand équilibre entre personnes âgées et jeunes ménages notamment par un prix du foncier plus attractif mais aussi une position géographique favorisant les migrations pendulaires vers les villes importantes du département ou de la région

Les enjeux liés à l'habitat

Répartition par catégorie de logements



- Un taux de logements vacants qui reste dans les moyennes départementales et régionales
- Un parc sous occupé à l'année avec les résidences secondaires notamment sur la côte

Eclairage extraterritorial – logements vacants en 2017

7,6% de logements vacants sur la CC Coutances Mer et Bocage

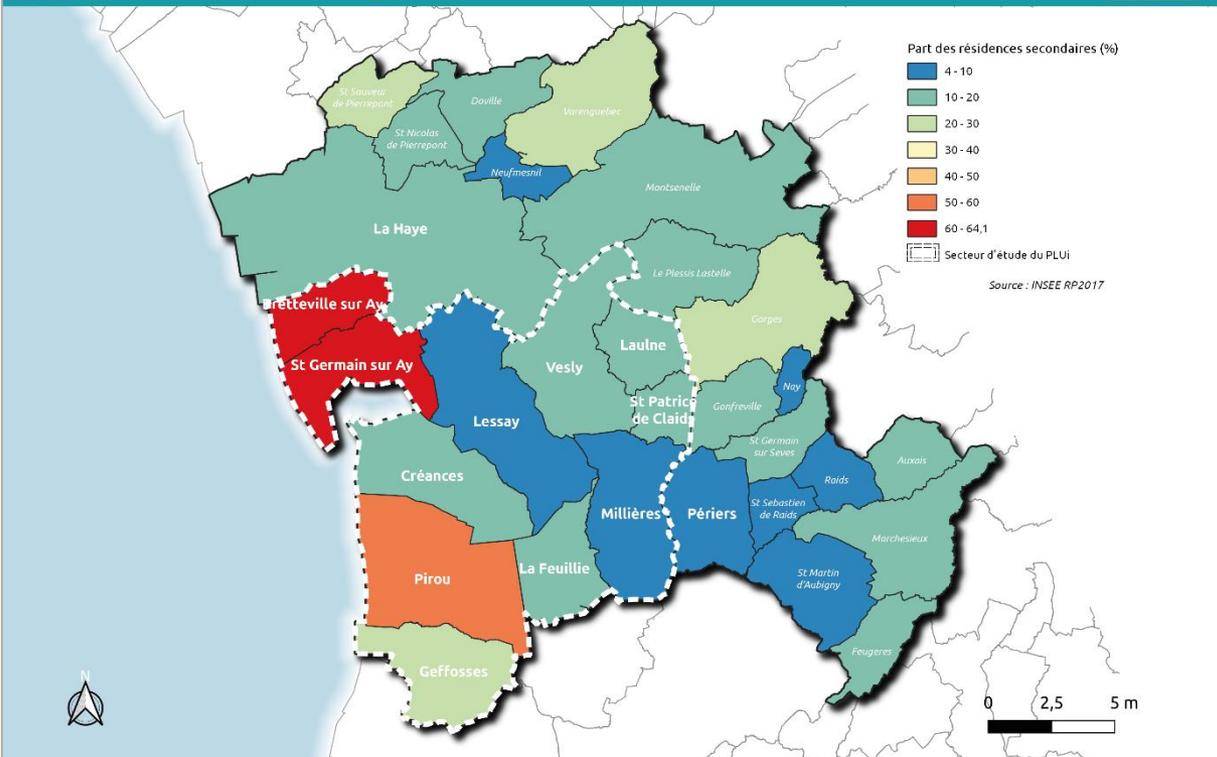
7,2% de logements vacants sur la CA du Cotentin

8,8% de logements vacants sur la CC Baie du Cotentin

Les enjeux liés à l'habitat

Part des résidences secondaires en 2017

PLUi de l'ancien canton de Lessay



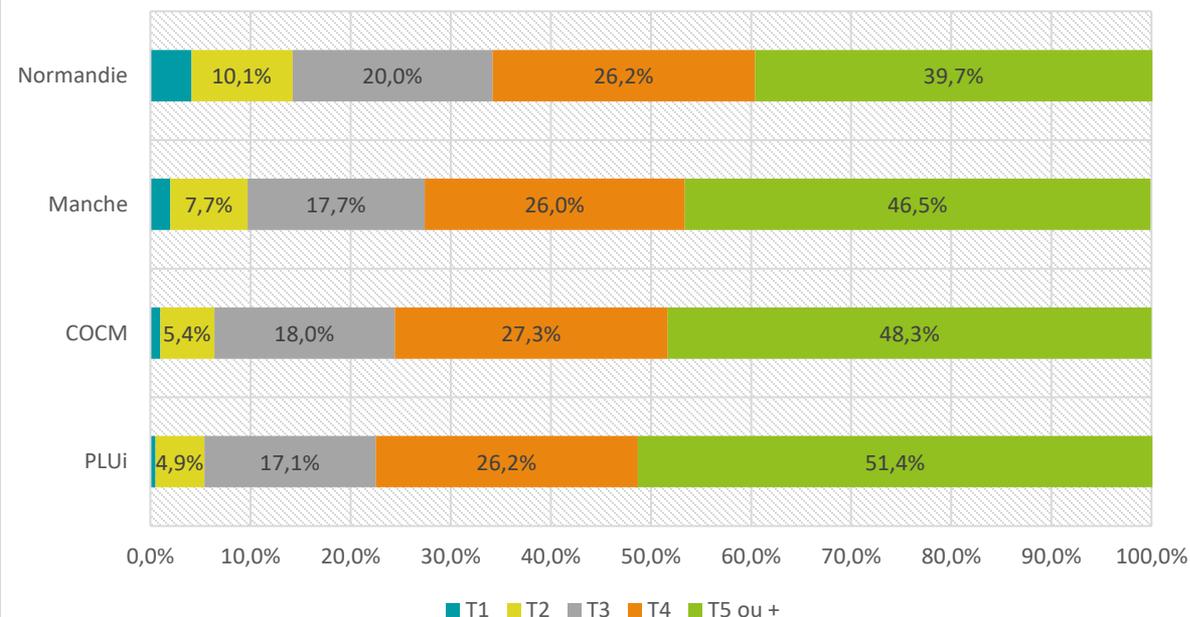
- Bretteville sur Ay, Saint Germain sur Ay et Pirou sont les communes les plus attractives pour les résidences secondaires
- L'axe Lessay – Millières – Périers intéresse davantage les résidents à l'année et notamment la population active (prix du foncier + axe routier structurant)

Eclairage extraterritorial – résidences secondaires en 2017

24,5% de résidences secondaires sur la CC Coutances Mer et Bocage
 13,4% de résidences secondaires sur la CA du Cotentin
 9,9% de résidences secondaires sur la CC Baie du Cotentin

Les enjeux liés à l'habitat

Répartition des types de résidences principales



- Un parc de logements occupé essentiellement par des propriétaires (71%)
- Un parc très peu diversifié notamment dans les petits logements
- Les petits logements peuvent attirer les jeunes, les familles monoparentales, les saisonniers... ils répondent à une vraie attente et permettent de fluidifier le parc de logements

Eclairage extraterritorial – Part des propriétaires en 2017

68% des logements occupés par les propriétaires sur la CC Coutances Mer et Bocage

59% des logements occupés par les propriétaires sur la CA du Cotentin

64% des logements occupés par les propriétaires sur la CC Baie du Cotentin

Les enjeux liés aux équipements/services



- Un pôle de santé communautaire
- Un réseau de médecins sur le territoire
- Des hôpitaux à Saint-Lô et Coutances



- Des équipements scolaires de la petite enfance au collège (lycée à Coutances)

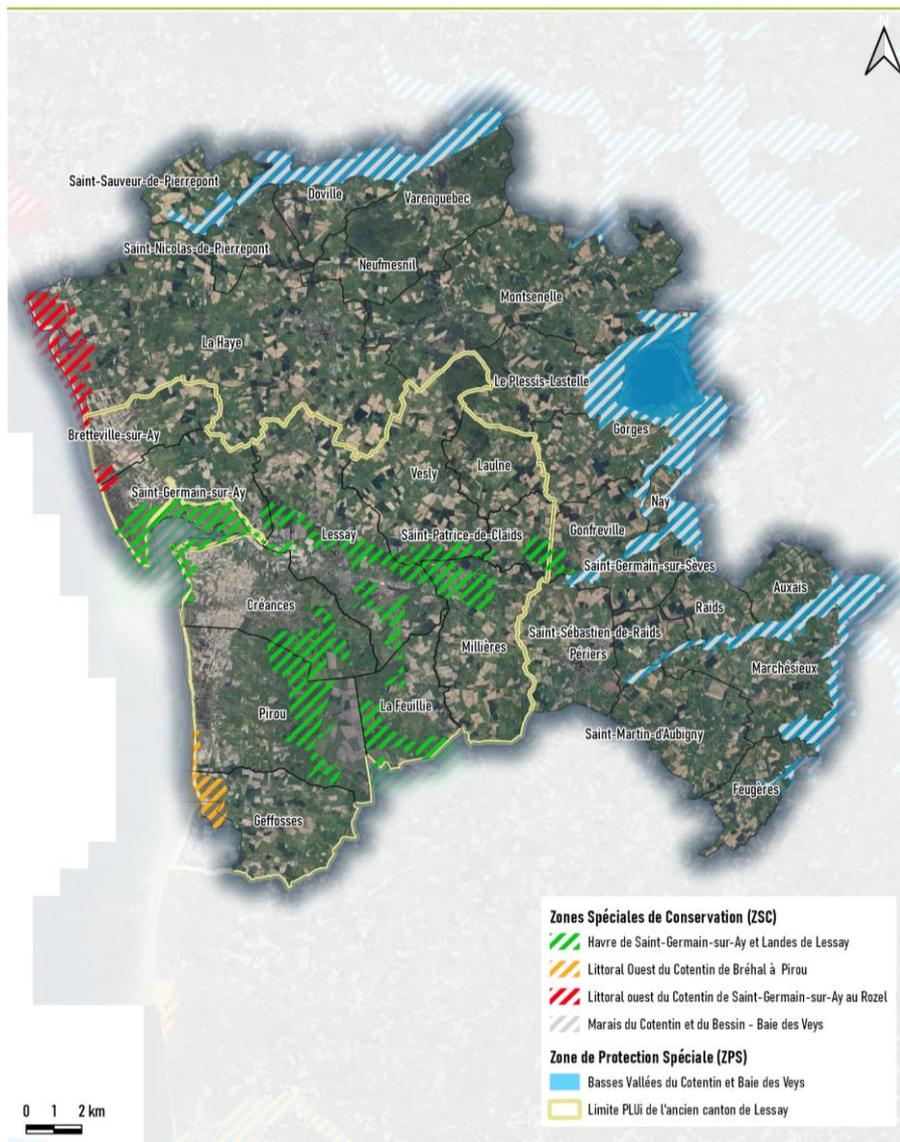


- De nombreux équipements culturels et sportifs

- Des établissements pour les populations vieillissantes

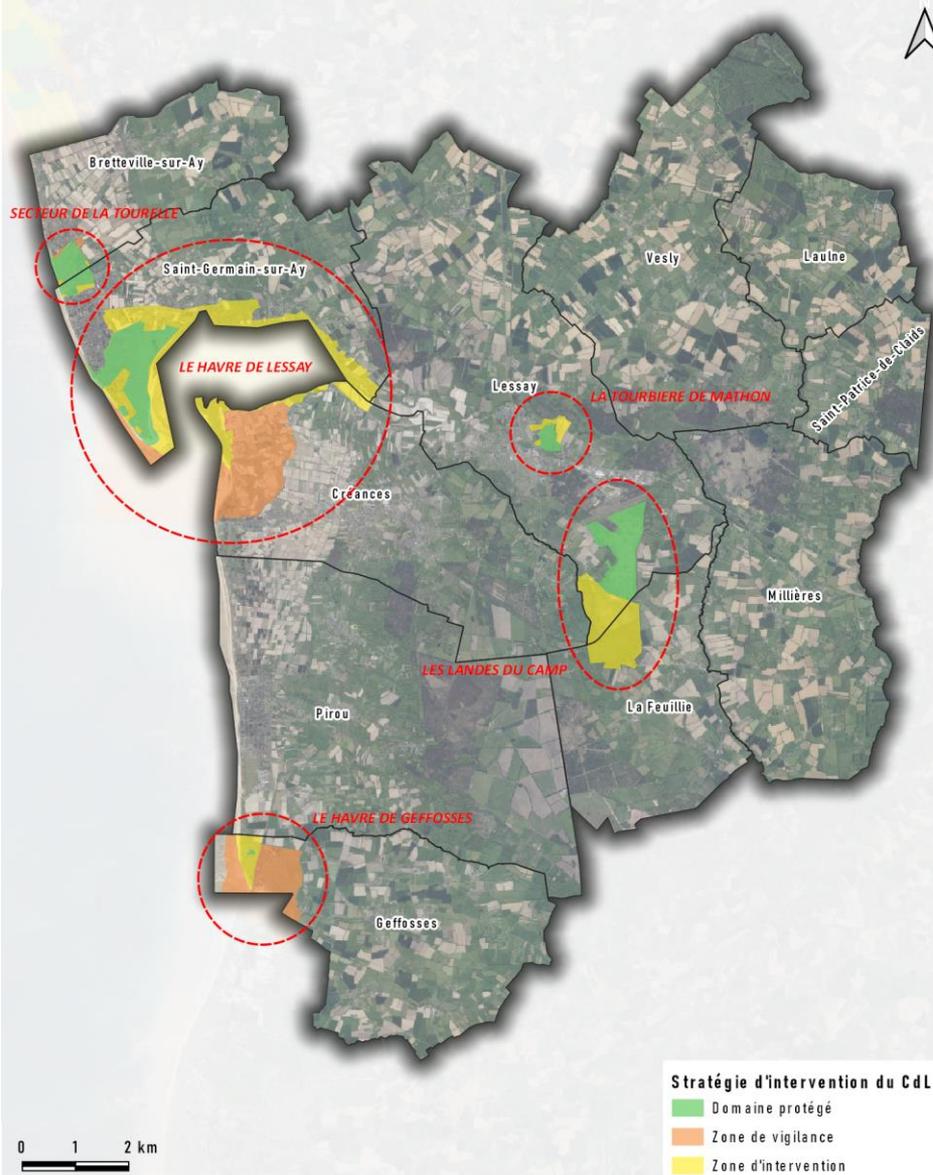
- **Maintenir la population et accueillir de nouvelles familles avec des jeunes enfants**
- **Trouver un équilibre territorial entre les résidences principales et les résidences secondaires (littoral/rétro-littoral)**
- **Diversifier le parc de logements pour renforcer l'attractivité du territoire**
- **Assurer à la population l'accès à la santé et à des équipements de qualité**

Les enjeux environnementaux



- **De nombreux outils de protection et de connaissance**
 - 3 sites Natura 2000 : **16 % du territoire**
 - 23 ZNIEFF de type I : **13 % du territoire**
 - 4 ZNIEFF de type II : **19 % du territoire**
 - 1 Site classé
 - 3 ENS
 - 4 SCAP
 - 2 Réserves Biologiques
 - 1 Réserve Naturelle Nationale
 - Site RAMSAR : « Marais du Cotentin et du Bessin – Baie des Veys »
- **Une mosaïque de milieux qui forme une Trame Verte et Bleue riche de biodiversité et multifonctionnelle**
 - **Une frange littorale** constituée d'une trame dunaire et de deux havres (Lessay ou Saint-Germain-sur-Ay & Geffosses)
 - **Des sous-trames composées :**
 - De landes (Lessay)
 - D'espaces boisés (Créances, Pirou)
 - D'un bocage dense
 - De zones humides en fond de vallée de l'Ay (Tourbière de Mathon, Mare de Sursat) ...



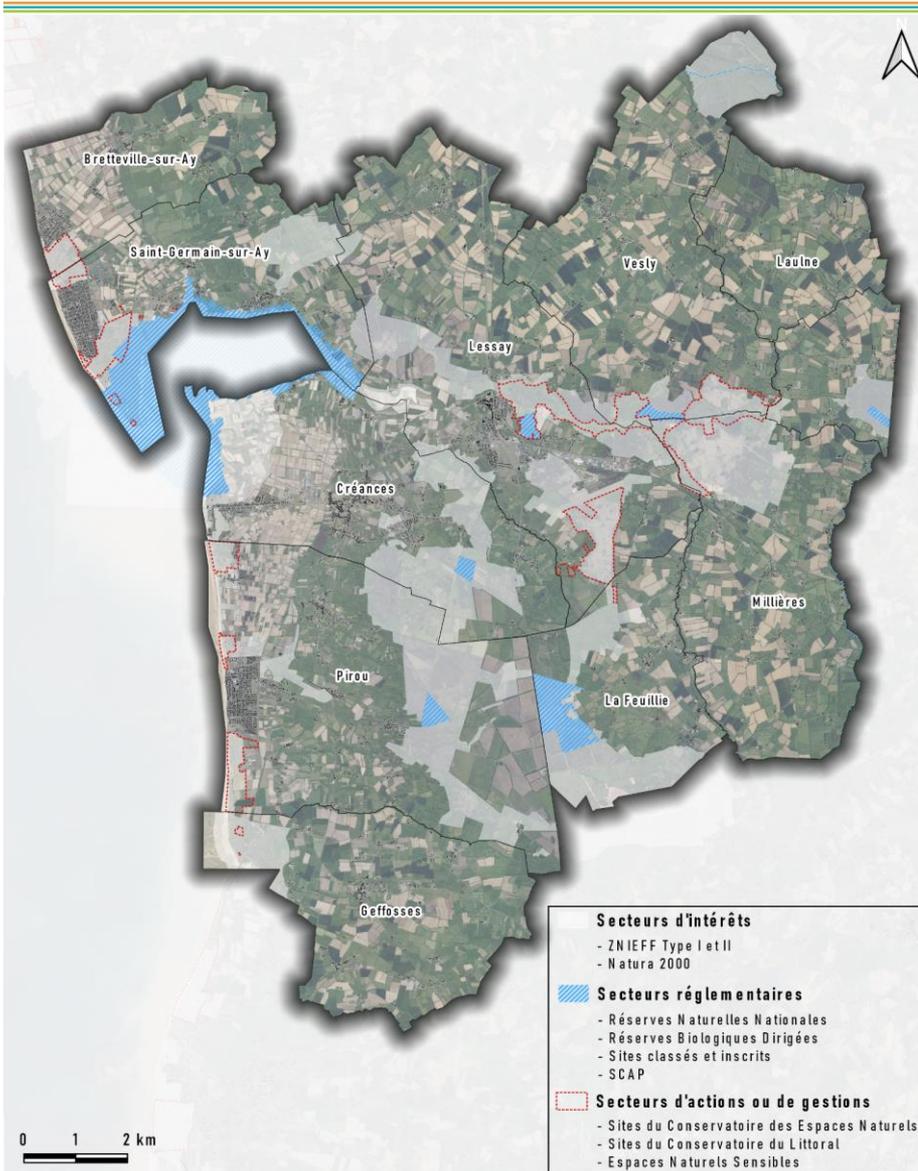


Les acteurs locaux de l'environnement

- De nombreuses structures qui favorisent la protection et la gestion des espaces naturels :
 - Conservatoire du Littoral : **4,6% du territoire protégé**
 - Conservatoire des Espaces Naturels (CEN)
 - PNR des Marais du Cotentin et du Bessin
 - Syndicat Mixte des Espaces Littoraux de la Manche (SyMEL)
 - Centre Permanent d'Initiatives pour l'Environnement (CPIE)

Des pressions sur les milieux naturels

- Une pression sociale (déprise agricole, essor démographique et touristique...) exercée sur les milieux et notamment sur la frange littorale, autour des havres et sur les dunes
- Des espaces naturels dépendants de la qualité des eaux terrestres et littorales
- Des espaces naturels remarquables généralement localisés le long du littoral, de la vallée de l'Ay et sur les Landes de Lessay
- Des landes soumises à des phénomènes de fermeture et de boisement



- Quel équilibre trouver **entre les pratiques et les usages** sur les milieux littoraux afin de les préserver ?
- Quelle **protection donner aux cours d'eau** terrestres et côtiers, ainsi que leurs abords, de manière à limiter les pollutions et les obstacles à l'écoulement ?
- De quelle manière conserver et protéger **les éléments naturels de type haies, bosquets, zones humides...** mais également **les boisements et les landes** participant à la qualité paysagère et à l'identité du territoire ?
- Comment **valoriser les espaces naturels**, particulièrement des milieux aquatiques, humides, littoraux et forestiers ?
- Comment **limiter les impacts du développement et de la consommation foncière** pour éviter une fragmentation des milieux naturels, notamment aux abords de la frange littorale ?
- Comment envisager **la protection des boisements** sur le territoire sans compromettre la réouverture des milieux landicoles ?

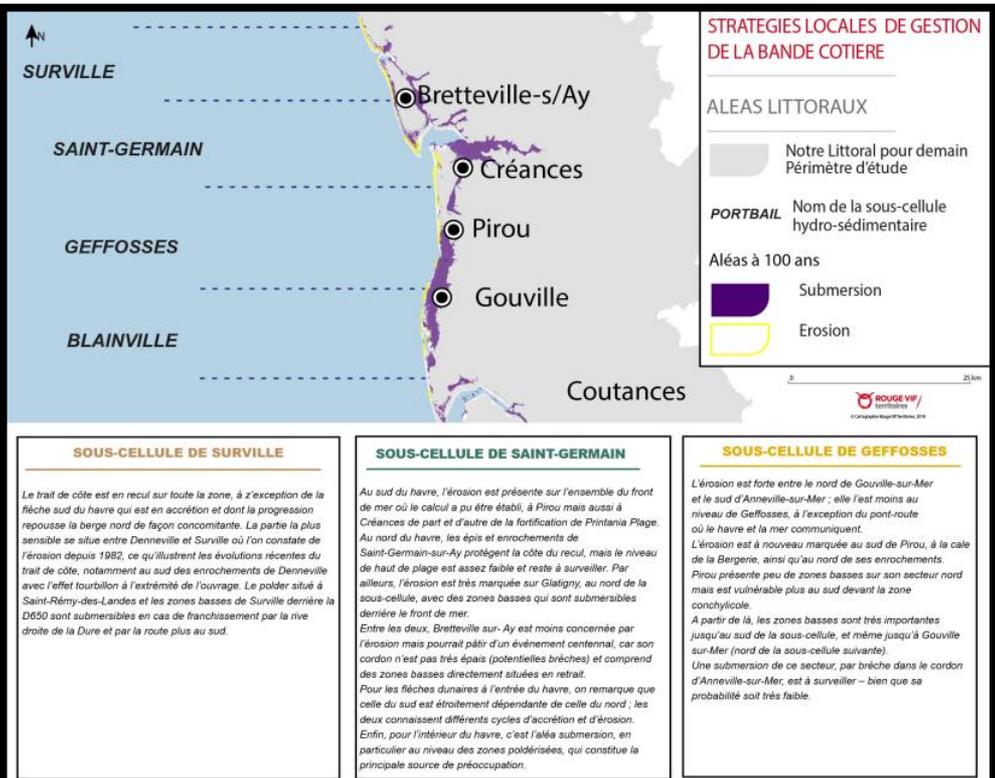


- **16 arrêtés de catastrophe naturelle** sur le territoire depuis 1983, avec certaines communes touchées fréquemment (Saint-Germain-sur-Ay : 11 fois et Lessay : 9 fois)
- **Un territoire touché par de nombreux risques :**
 - **Des zones inondables** présentes le long des cours d'eau et au niveau des espaces de zones humides
 - **Un risque de remontée de nappes** présent sur l'ensemble du territoire
 - **Des zones de franchissement** immédiat ou à moyen terme localisées dans les havres de Saint-Germain et de Geffosses
 - **Une érosion du trait de côte** au niveau des plages et des dunes du territoire
- **Des risques généralement concentrés** sur les mêmes secteurs, c'est-à-dire aux abords des cours d'eau, le long de la façade littorale, en zone humide ou au niveau des havres
- **Des risques connectés**, qui se nourrissent entre eux, maximisant ainsi l'aléa

Changements climatiques

Une forte probabilité d'accentuation de ces risques à court terme :

- **Une montée des eaux** à prévoir avec une maritimisation de certains espaces, une salinisation des nappes d'eau potable et un risque de **submersion marine**
- **Une augmentation des températures** entrainant un assèchement des cours d'eau, une réduction de la disponibilité de la ressource en eau et des difficultés pour la pêche avec d'importants taux de mortalité, notamment sur les élevages conchylicoles, et un **risque de retrait de côte**
- **Une évolution des précipitations** notamment par une accentuation de la réduction de ces précipitations en moyenne estivale et une augmentation de celles-ci en moyenne hivernale (risque inondation)



Notre Littoral pour Demain

Stratégie adoptée en février 2020

Vise à anticiper les conséquences du changement climatique sur le littoral, d'ici 20, 50 et 100 ans en s'interrogeant sur :

- Les risques,
- Les attentes des populations,
- Les choix de développement,
- Une stratégie de gestion durable de la bande côtière.

- **Préserver nos ressources en eau**
- **Préserver nos espaces environnementaux remarquables**
- **Intégrer les thématiques liées au recul du trait de côte mais aussi au changement climatique en général dans nos nouveaux projets d'urbanisation**
- **Intégrer les problématiques liées aux risques dans tous les projets d'aménagement**
- **Anticiper et favoriser les projets d'énergies renouvelables**
- **Réduire de 50% notre consommation d'espace**

Les enjeux paysagers



Bretteville-sur-Ay



St-Germain-sur-Ay



Pirou

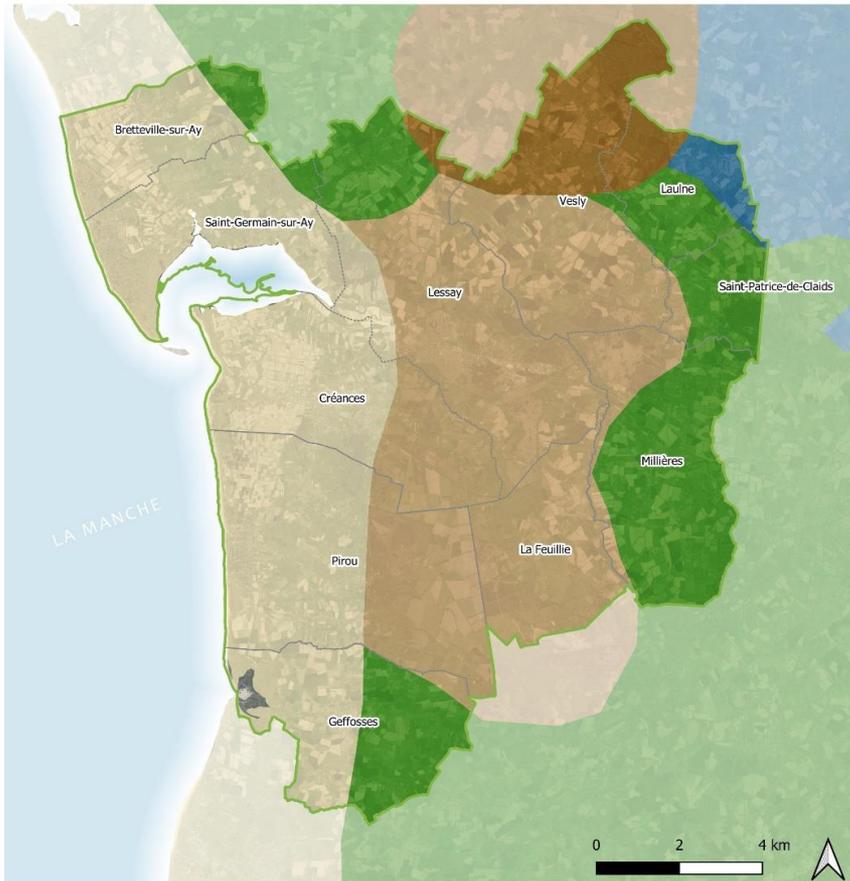


Créances



Geffosses

Unités paysagères du Canton de Lessay



- Canton de Lessay
- Communes
- Unités de paysage**
- Bocage de la Manche centrale
- Anciennes "Landes" de Lessay
- Longues plages et havres
- Abords des marais du Cotentin
- Abords des montagnes du Cotentin



Laulne



St-Patrice-de-Claims



Vesly



Lessay

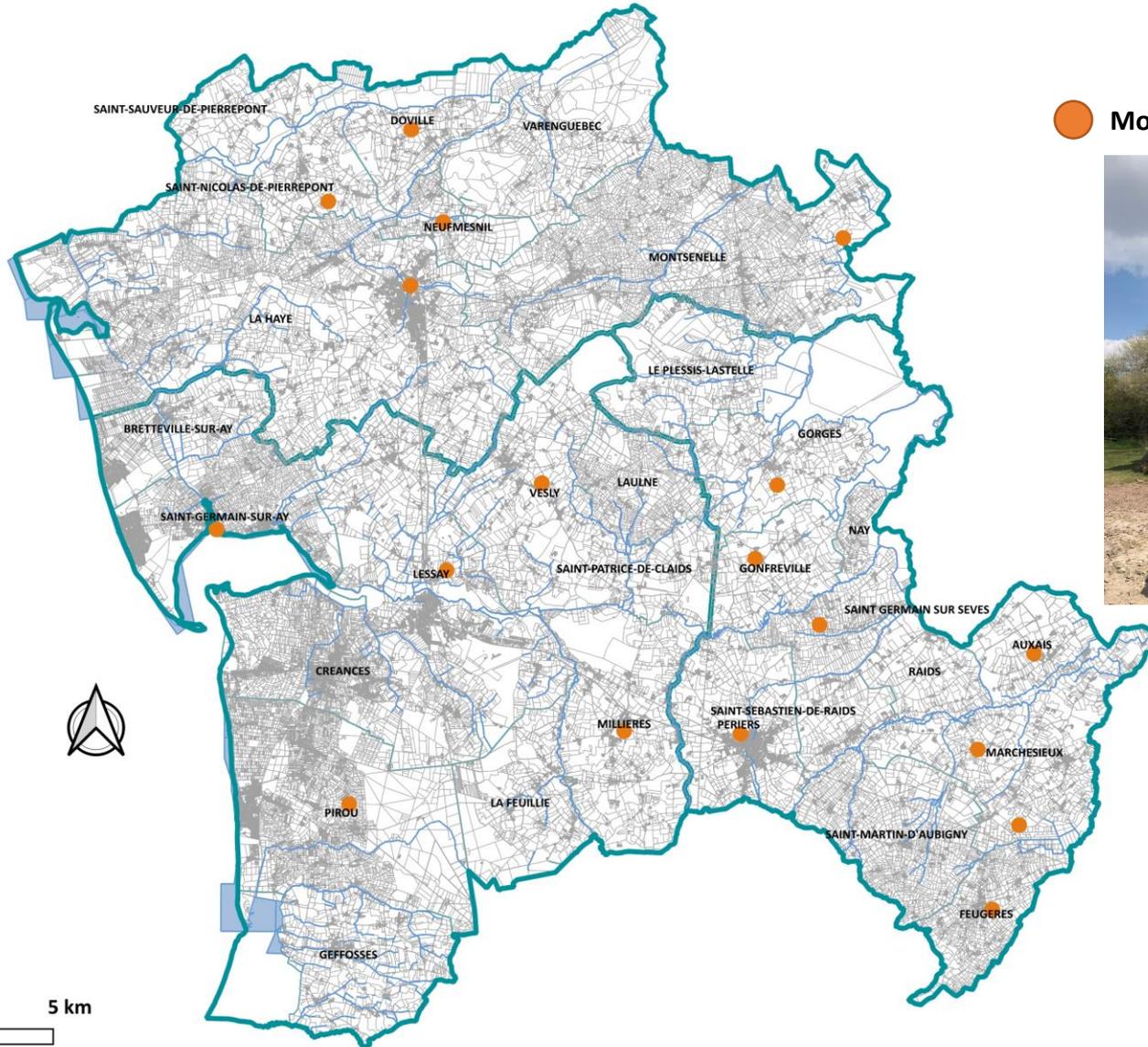


La Feuillie



Millières

Les enjeux patrimoniaux



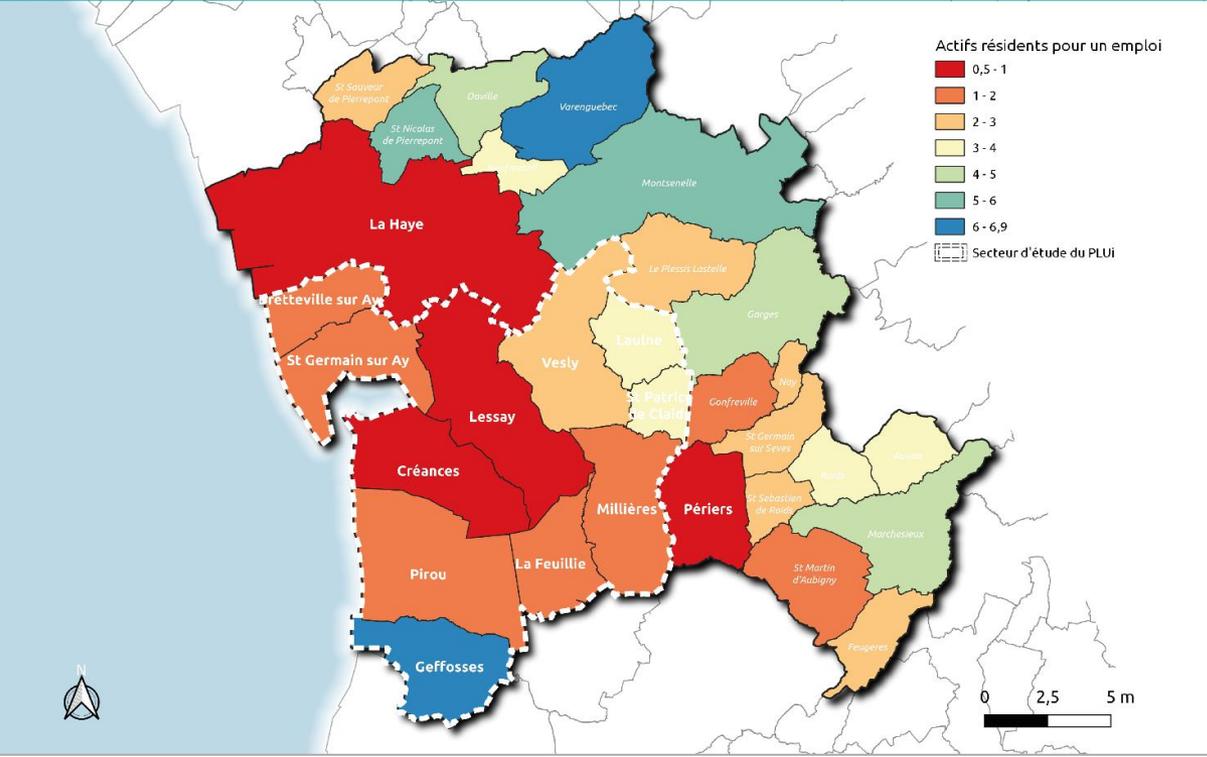
Monument Historique



- **Préserver notre patrimoine bâti et naturel**
- **Mettre en valeur nos atouts patrimoniaux et paysagers notamment pour développer le tourisme mais aussi pour le cadre de vie de qualité de nos habitants**
- **Préserver notre littoral et notre bocage, lieux d'intérêts paysagers, environnementaux et économiques**

Les enjeux économiques

Nombre de résidents actifs pour un emploi en 2017 PLUi de l'ancien canton de Lessay



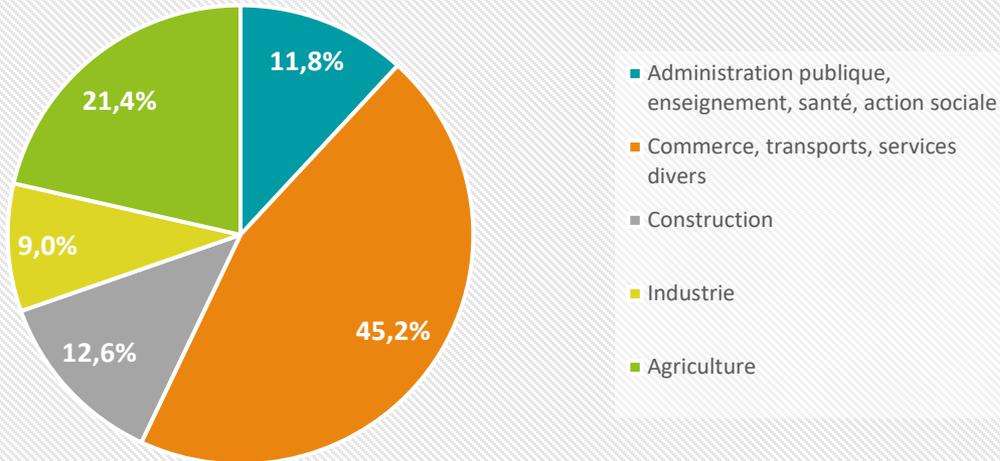
- La Haye, Lessay, Créances et Périers sont les pôles proposant le plus d'emplois sur le territoire
- Dans ces communes on y retrouve plus d'emplois que de résidents actifs
- 1,2 résident actif pour 1 emploi à COCM

Eclairage extraterritorial

- 1,2 résident actif pour 1 emploi sur la CC Coutances Mer et Bocage
- 1,5 résident actif pour 1 emploi sur la CA du Cotentin
- 1,5 résident actif pour 1 emploi sur la CC Baie du Cotentin

Les enjeux économiques

Répartition des entreprises par secteur d'activités

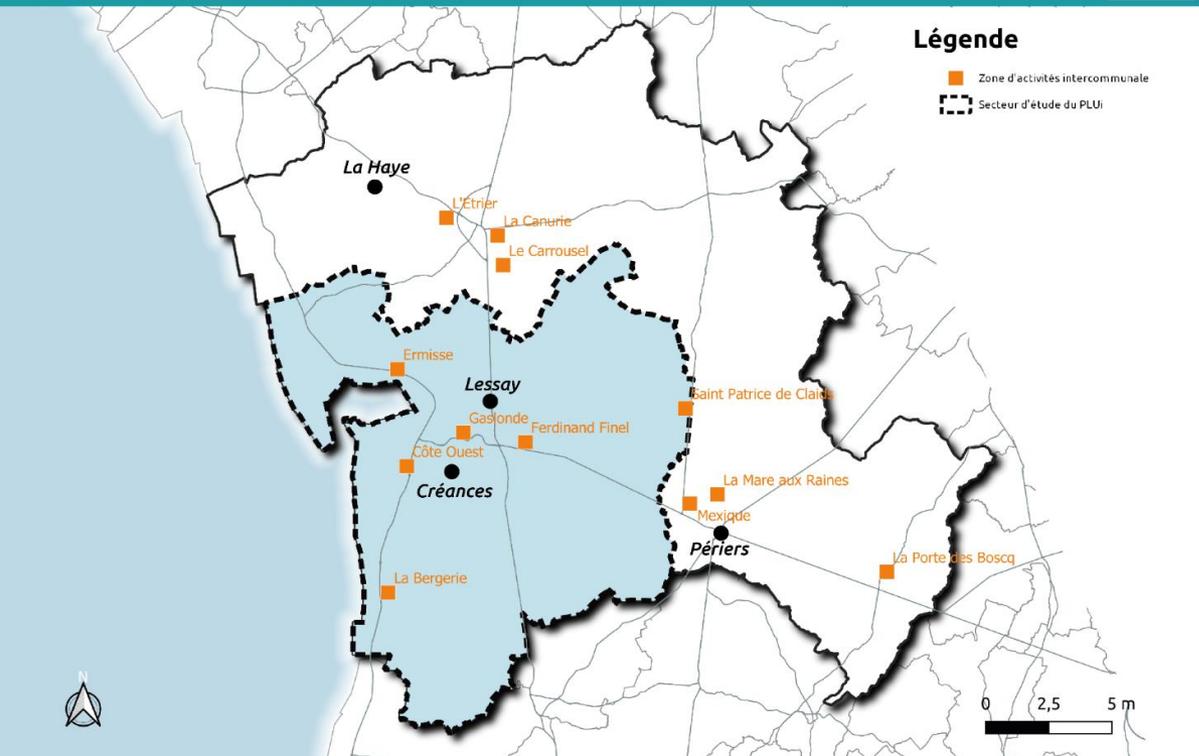


- L'agriculture joue un rôle important dans l'économie locale (*on le verra dans la suite de la présentation*)
- Les commerces jouent un rôle essentiel dans les centralités mais aussi dans les espaces bâtis littoraux

Les enjeux économiques

Les zones d'activités sur Côte Ouest Centre Manche

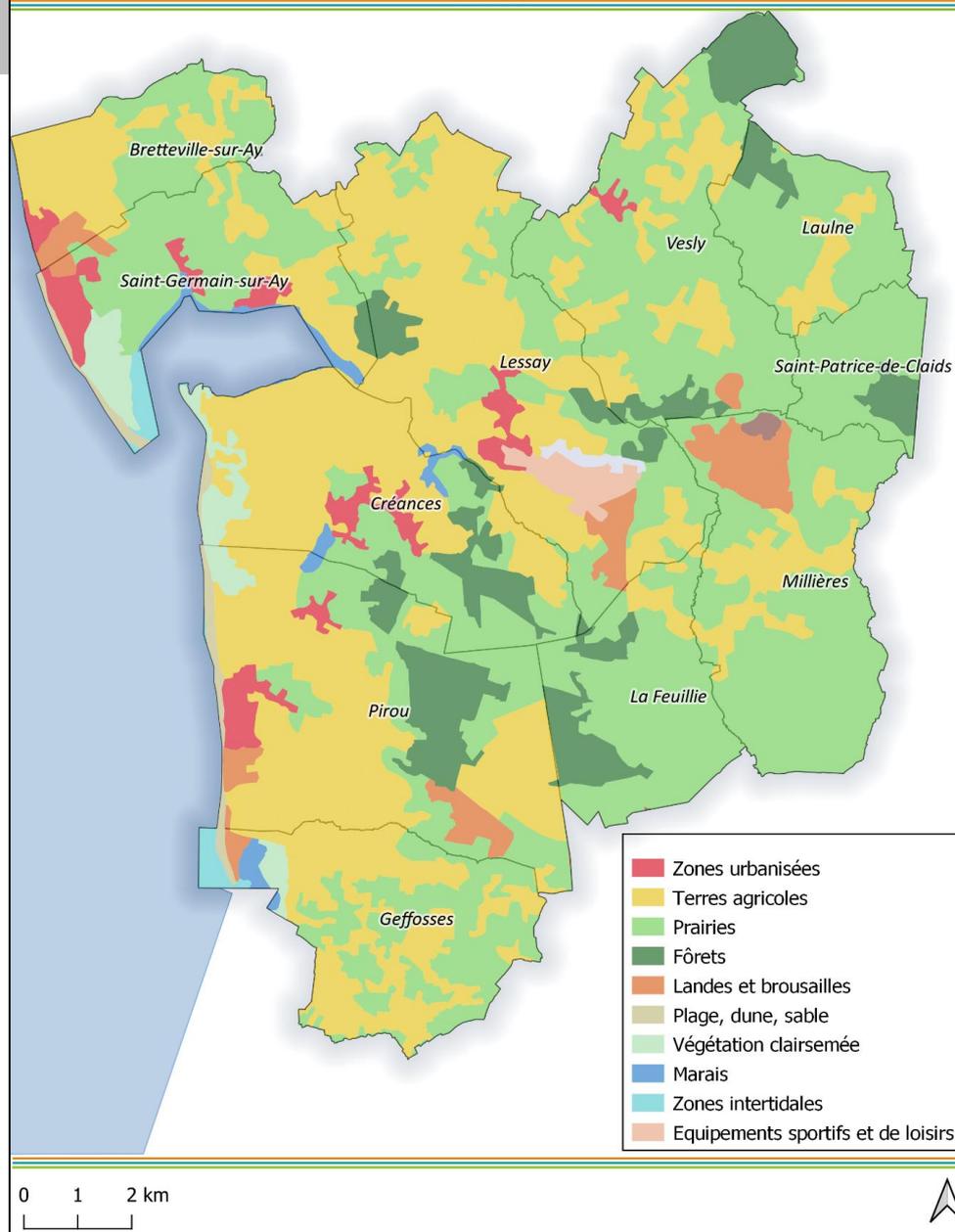
PLUi de l'ancien canton de Lessay



- 6 zones d'activités sont présentes sur le territoire du PLUi dont 1 zone dédiée aux activités de la mer à Pirou
- Le PLUi devra déterminer les capacités de densification de ces zones et leurs éventuelles extensions futures

Les enjeux agricoles

- Une agriculture locale qui s'appuie sur 4 piliers: le lait, la viande bovine, le maraichage, la conchyliculture
- Une forte part de prairies (45%) sur le territoire
- Une agriculture qui contribue au maintien de la qualité paysagère du territoire (bocage, prairies, marais...)
- Une diminution de presque 30% du nombre d'exploitations agricoles entre 2010 et 2020



Les enjeux économiques/agricoles

- **Conforter le pôle d'emplois agroalimentaires**
- **Permettre le développement du tourisme**
- **Permettre l'accueil de nouvelles entreprises dans les zones d'activités**
- **Permettre de développer et diversifier les activités agricoles dont les activités conchyliques**
- **Faciliter l'installation de nouveaux exploitants pour maintenir une dynamique de renouvellement de l'activité agricole**
- **Maintenir le caractère identitaire des activités agricoles notamment sur les communes littorales (ostréiculture, maraîchage)**



3/ Temps d'échanges

Lundi 20 février 2023 à 18h30

**Salle de la pépinière d'entreprises
de Lessay**

*72, route de la zone industrielle (zone d'activités Fernand
Finel) 50430 LESSAY*

- **Registre de concertation, disponible dans chaque Mairie**
- **Courrier adressé à M. Le Président de COCM
20 rue des Aubépines 50250 LA HAYE**
- **Réunion publique à chaque étape de l'élaboration**
- **Stand dédié au PLUi sur certains marchés (occasionnels)**

Merci !

Communauté de Communes



Côte
Ouest

Centre Manche