

# 1. LE PLUI (PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL)

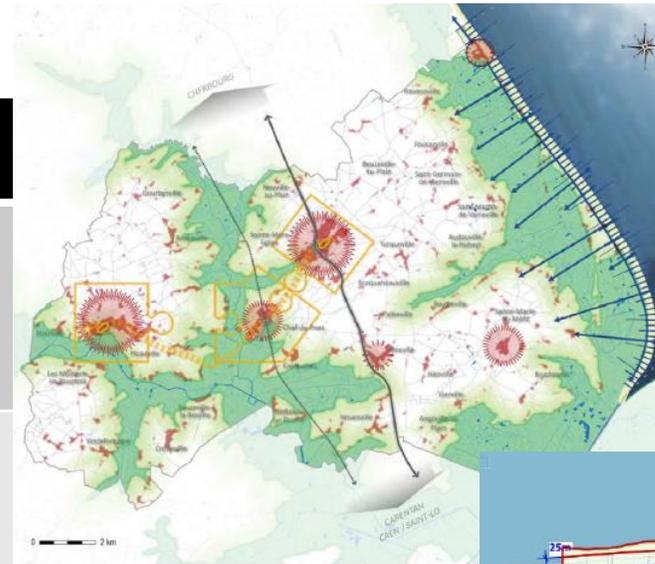
Le PLU (Plan Local d'Urbanisme) est un document :

- De planification
- Prospectif
- D'échelle très fine
- Qui « organise » le territoire :
  - Fixe les droits / règles à construire et à aménager
  - Sert dans le cadre de l'instruction des permis de construire et des déclarations de travaux
- Qui s'élabore dans le temps
- Qui s'élabore en concertation à 3 niveaux :
  - 1° Les Personnes Publiques Associées
  - 2° Le monde économique
  - 3° Le grand public : Site Internet, Bulletin Communautaire, Exposition itinérante, Réunions Publiques, Registres en commune

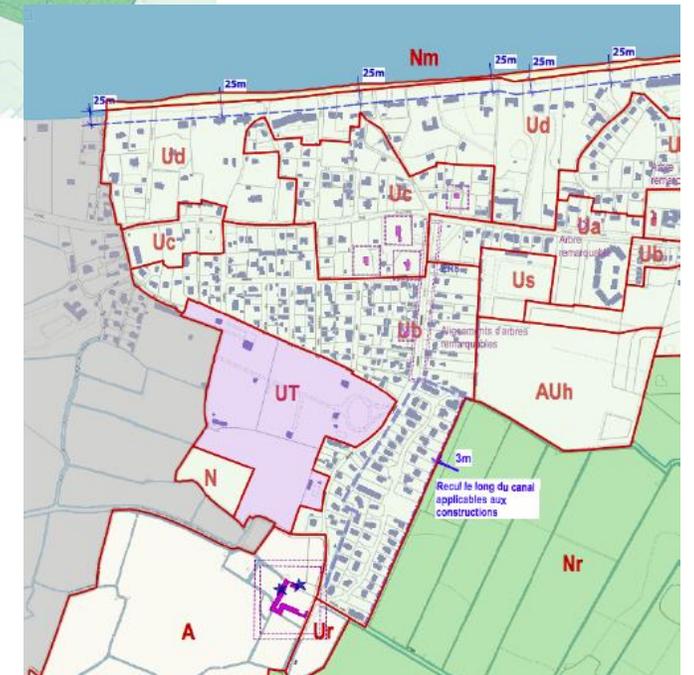
# 1. LE PLUI (PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL)

Le PLUI se compose :

Contenu	Objectif(s)
Rapport de présentation / Diagnostic	Le temps des constats et du recensement des enjeux L'analyse stratégique du territoire
PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables)	Le temps des projets et des débats Elaboration du projet d'aménagement => Politique d'aménagement et d'urbanisation du territoire
Règlement graphique Et OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation)	Le temps de la mise en œuvre La déclinaison pré-opérationnelle du projet
D'annexes informatives et techniques	Information



Extrait du PLUI de l'ancienne CC



Exemple de règlement graphique détaillé

# 1. LE PLUI (PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL)

**Le PLUI doit être compatible avec les documents de rang supérieur :**

- Les lois ALUR, Grenelle de l'Environnement, Littoral, Macron
- Le SCOT du Pays du Cotentin (approuvé le 12 Avril 2011 et mis en révision le 6 Avril 2017) et son Plan de Déplacements Urbains
- La Charte 2010-2022 du PNR des Marais du Cotentin et du Bessin
- Le SAGE Douve-Taute (approuvé le 5 Avril 2016)
- Le SDAGE 2016-2021 Seine-Normandie (approuvé le 5 Novembre 2015)
- Le PPRL de Carentan/Saint-Hilaire-Petitville (approuvé le 22 décembre 2015)
- La stratégie territoriale arrêtée suite au travail « Notre littoral pour demain » (actuellement en cours d'étude)

**Le PLUI devra aussi prendre en compte :**

- Le Plan Climat Energie Territorial (PCET) du PNR et celui du Pays du Cotentin (eux-mêmes compatibles avec le SRCAE de la Région Basse-Normandie)
- L'étude « Opération Grand Site, Normandie 44 » de 2004
- Le Plan Paysage des Sites du Débarquement (Région Normandie mai 2015 à octobre 2016)
- Le Plan de Gestion du bien candidat à l'inscription UNESCO « Plages du débarquement Normandie 1944 »
- Le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire (SRADDET) de la Région Basse-Normandie (approuvé le 14 décembre 2007)
- Le SRADDET dont la Région Normandie a lancé l'élaboration début 2017
- La GEMAPI et l'étude de dangers sur laquelle elle s'appuie (actuellement en cours d'étude)
- La Charte pour une Gestion Economique et Partagée de l'Espace Rural (GEPER)

## 2. L'ÉLABORATION DU PLUI DE LA BAIE DU COTENTIN

### Le contexte :

01/01/2014 : Création de la Communauté de Communes de la Baie du Cotentin

01/01/2017 : 30 communes composent la CdC

Différents constats fait par les élus du territoire :

- La (co)existence de plusieurs documents de planification : PLUI (SAINTE-MERE-EGLISE), PLUs, Cartes communales, RNU ...
- Une grande diversité des paysages (marais, bocage, dunes, etc.)
- Un patrimoine bâti d'une grande diversité
- Un patrimoine historique et touristique liés aux évènements du Débarquement (plage d'Utah Beach, bourg de Sainte-Mère-Église, musées etc.)
- Un littoral soumis à des risques importants (submersion marine, remontées de nappe...)
- Une économie agricole prépondérante (élevages laitiers dont un terroir d'AOP, conchyliculture, élevages équins...)
- Une agglomération importante, des communes-pôles et de nombreux bourgs ruraux

Décision de prescrire l'élaboration d'un PLUi : 27/02/2017

**L'objectif pour les élus est de construire un véritable projet d'aménagement et de développement à l'échelle de la CdC de la Baie du Cotentin tout en considérant les particularités communales.**

Ont été déclinés des objectifs globaux ... :

- Mettre en œuvre les conditions d'un développement durable du territoire
- Rechercher un équilibre et une complémentarité entre les zones urbaines et rurales, entre renouvellement urbain et revitalisation des centres urbains et ruraux et un développement urbain maîtrisé
- Protéger les milieux naturels et les paysages et préserver les espaces agricoles
- Mettre en œuvre les objectifs du Grenelle de l'Environnement
- Assurer la mixité fonctionnelle dans les différents usages du territoire
- Préserver et valoriser la qualité urbaine et paysagère du territoire et en faire une identité forte
- Prévenir les risques naturels

... et des objectifs spécifiques :

- Préserver l'activité agricole en permettant son développement
- Répondre aux attentes sociétales envers un cadre de vie préservé et un renforcement des pôles de vie/pôles de service
- Permettre le développement économique et l'implantation d'entreprises
- Prendre en compte les enjeux forts que sont les zones humides et la Trame Verte et Bleue ainsi que la problématique de submersion marine

## 2. L'ÉLABORATION DU PLUI DE LA BAIE DU COTENTIN

La méthodologie du PLUI de la Baie du Cotentin :

Appel d'offre pour l'élaboration du PLUI : Novembre 2017

=> Groupement retenu en mai 2018

- Cabinet SCHNEIDER

Mandataire, référent

Compétences : Urbanisme, aménagement opérationnel et réglementaire, projet urbain, architecture, études socio-économiques, SIG

Missions : - Avancement global du PLUI, Animation des réunions, Veille juridique, Diagnostics urbanistique et socio-économique

- Elaboration du PADD et du Règlement graphique

- Le CERESA

Compétences : Environnement, biodiversité et paysages, Evaluation environnementale, SIG

Missions : Etat initial de l'environnement, Dessin de la trame verte et bleue, participation aux OAP et conduite de l'évaluation environnementale

- La SAFER de Normandie

Compétences : Agriculture, foncier et consommation d'espace, SIG

Missions : Diagnostic agricole, analyse des potentialités agronomiques des sols, études foncières et de consommation d'espace, impacts du zonage sur l'activité agricole

+ 1 suivi en interne à la CdC de la Baie du Cotentin

Mme MAHEUX Anne - Responsable Service Urbanisme à la CdC

[a.maheux@ccbc.fr](mailto:a.maheux@ccbc.fr) - 02.33.71.90.90.

## 2. L'ÉLABORATION DU PLUI DE LA BAIE DU COTENTIN

### La gouvernance du PLUI de la Baie du Cotentin :

- Le Conseil Communautaire : dont les délibérations fixent l'avancement de la procédure
- Le COPIL : composés de 20 membres (élus), en charge de la conduite de l'élaboration du PLUI
- Le COTECH / Groupe de travail PLUI des maires : sollicités à chaque grandes étapes avant validation par le CC
- Les conseils municipaux : Informés tout au long de la procédure, consultés pour le débat du PADD et lors de l'arrêt projet

### Pour un travail efficace et efficient :

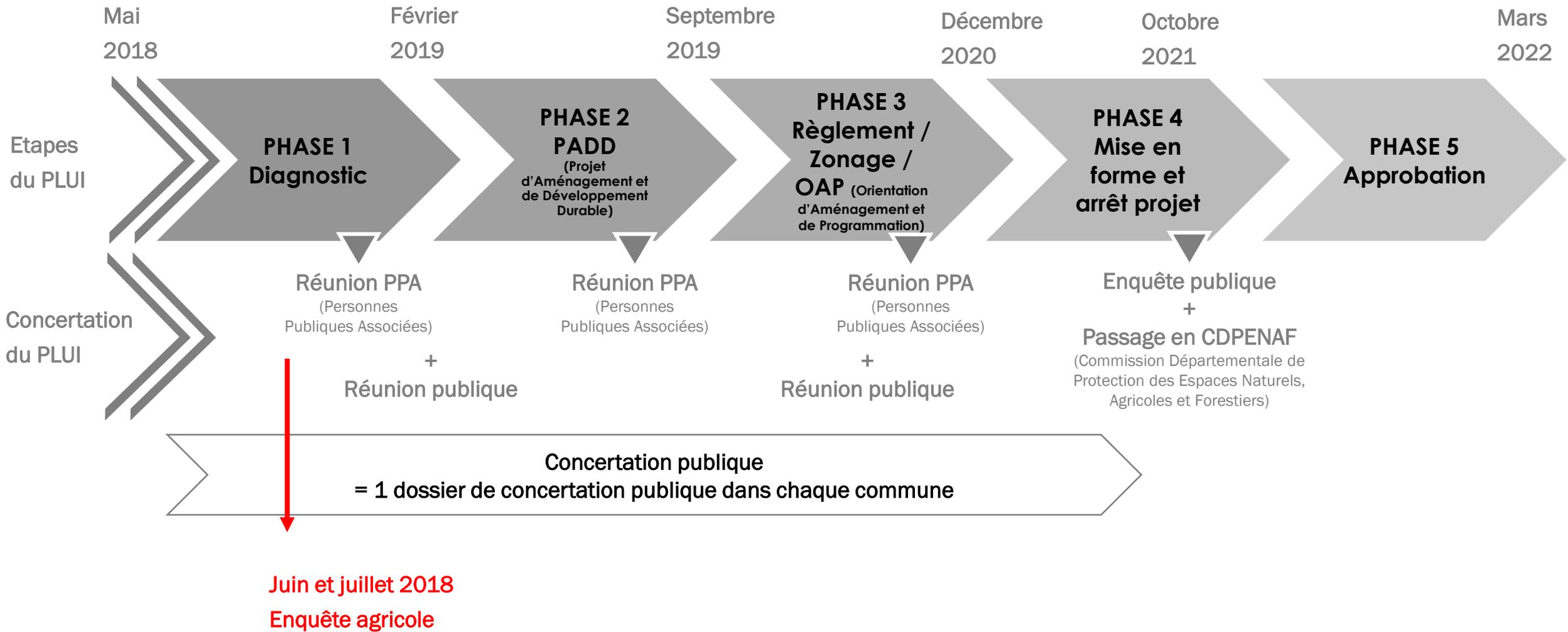
- Découpage de la CdC en 4 « pôles de vie » avec chacun 2 représentants (1 élu + 1 technicien)
- Mise en place d'ateliers thématiques : 3 en Phase Diagnostic et 2 en phase projet
- Mise en place d'ateliers géographiques : 3 phases de « semaines de réunions communales »

=> PLUI élaboré à l'échelle de la CdC de la Baie du Cotentin mais prend bien en compte les spécificités et les problématiques locales



## 2. L'ÉLABORATION DU PLUI DE LA BAIE DU COTENTIN

Le calendrier de réalisation du PLUI de la CdC de la Baie du Cotentin :



### 3. LA PLACE DE L'AGRICULTURE DANS LE PLUI DE LA BAIE DU COTENTIN

#### Quelques éléments de cadrage

- Un territoire largement valorisé par des exploitations agricoles professionnelles :  
+ 80% du territoire
- Plus de 650 exploitations agricoles présentes sur le territoire  
(valorisant des surfaces sur la CdC)  
Dont près de 450 exploitations agricoles ayant un site principal ou secondaire sur  
la CdC de la Baie du Cotentin
- Une agriculture « plurielles » : élevage bovin (en lait et viande), filière équine,  
maraichage, grandes cultures, marais, ...
- Une agriculture de marque, sous signes de qualité : AOP, AOC, IGP
- Industrie agro-alimentaires et de transformations
- Des activités de diversifications : gîtes, chambres d'hôte, vente à la ferme, etc.

*Chiffres issus d'un premier traitement des ilots d'exploitations agricoles  
déclarés à la PAC de 2014*



### 3. LA PLACE DE L'AGRICULTURE DANS LE PLUI DE LA BAIE DU COTENTIN

Dans le cadre de l'élaboration du PLUI, l'agriculture sera abordée :

Dans la phase 1 « diagnostic » :

Réalisation d'un diagnostic agricole, à partir :

- D'une enquête agricole : Questionnaire + Plan d'exploitation envoyés aux exploitants agricoles professionnels (ayant du bâti agricole sur la CdC de la Baie du Cotentin)
- De 18 réunions agricoles :
  - Présentation de la démarche du PLUI
  - Echanges sur les questions agricoles en lien avec le PLUI
  - Retour des questionnaires
- La mobilisation de différentes sources de données (RGA, Ilots PAC, Vigisol, Equin'obs, etc.)

Objectifs :

- Elaborer un état des lieux agricole
- Connaître les évolutions possibles de l'agriculture
- Identifier les enjeux agricoles

En prenant en compte :

- Les sièges d'exploitation (repérage de tous les bâtiments d'exploitation)
- Les surfaces exploitées et leur localisation
- Les projets agricoles (mutation, diversification, etc.)
- Les éventuelles difficultés (déplacement, voisinage, etc.)



### 3. LA PLACE DE L'AGRICULTURE DANS LE PLUI DE LA BAIE DU COTENTIN

Dans le cadre de l'élaboration du PLUI, l'agriculture sera également abordée :

Dans la phase 2 « PADD » :

- Prise en compte des questions agricoles dans le projet
- Intégration des enjeux de protection : espaces agricoles, etc.

Dans la phase 3 « zonage règlement » :

- Dessin de la zone « A » agricole et rédaction de son règlement
- Prise en compte des périmètres de réciprocités
- Classement des haies
- Mesure des impacts du zonage (à partir du croisement des informations récoltées et compilées lors de la Phase 1 – Diagnostic)

En prenant en compte :

- La modération de la consommation d'espace
- Des exploitations agricoles présentes sur le territoire
- De la pérennité de ses exploitations et de leur maintien
- De la préservation de cônes de développement
- Des principales contraintes liées à l'exploitation agricole (périmètres d'inconstructibilité liés à la présence de bâtiments d'élevage et de plans d'épandage...)
- Du prélèvement les plus faibles de terres agricoles



## 4. LA PRISE EN COMPTE DES ENJEUX AGRICOLES

### Zoom sur la définition de la zone Agricole « A »

Art. R123-7 du Code de l'Urbanisme

Elles sont définies comme des secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles,

Seules peuvent être autorisées:

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- Le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement (ETOILAGE)

*Des STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité) peuvent y être délimitées. Ce sont des zones dans lesquelles l'habitat est autorisé, dans le cadre de projets d'extensions d'habitations existantes ou la construction d'annexes.*

### Zoom sur le changement de destination de bâtiments agricoles

Art. L151-11 du Code de l'Urbanisme

Le changement de destination permet, dans les zones A, la préservation de bâtiments qui ne sont plus utilisés pour l'agriculture par exemple.

Les bâtiments peuvent alors faire l'objet d'un changement de destination sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Ces bâtiments doivent être repérés sur le règlement graphique.

*Attention aux conflits d'usages qui pourraient survenir :*

- « Besoins » afférents à la création d'une habitation (assainissement par exemple)
- Dans le cadre d'une vente future (tiers non agricoles et maintien d'une activité agricole à proximité immédiate par exemple)

*Passage en CDPENAF en zone agricole*

## 4. LA PRISE EN COMPTE DES ENJEUX AGRICOLES

### Zoom sur la définition des périmètres de réciprocité

Art. L111-3 du Code Rural et de la Pêche Maritime

Distinction entre les bâtiments qui abritent des animaux et leurs annexes, des autres constructions agricoles

La présence d'un bâtiment d'élevage donne lieu à un périmètre d'inconstructibilité de :

- 50 mètres pour les bâtiments relevant du RSD
- 100 mètres pour les bâtiments relevant de l'ICPE

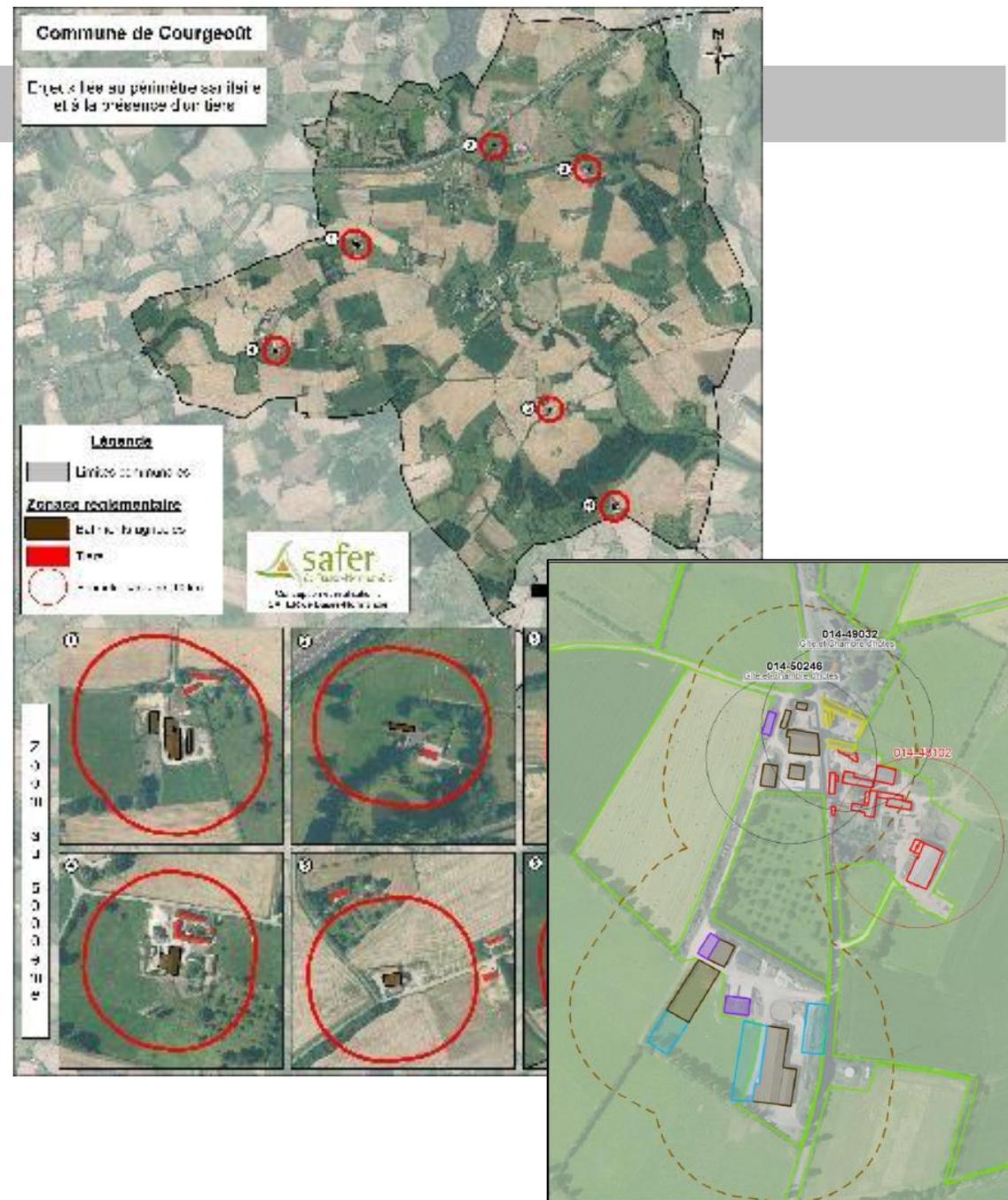
Et inversement,

Le principe de réciprocité implique ces mêmes règles concernant les nouvelles constructions non agricoles ou le changement de destination d'une construction existante.

Impossibilité pour un tiers (non agricole) de s'installer à moins de :

- 50 mètres pour les bâtiments relevant du RSD
- 100 mètres pour les bâtiments relevant de l'ICPE

SAUF situations particulières dans les zones urbanisées ou en cas d'accord du voisin (soumis à l'avis de la Chambre d'Agriculture)



## 4. LA PRISE EN COMPTE DES ENJEUX AGRICOLES

### Zoom sur le classement des haies

Le classement des haies est possible et non obligatoire.  
Il dépend de choix des élus du territoire.

La prise en compte des haies est donc fonction de :

- Leurs fonctionnalités écologiques : gestion des ruissellements, biodiversité
- Leurs enjeux paysagés : ouverture / fermeture

Dans le cadre du PLUi, il est donc souhaitable de repérer les haies dont le maillage est structurant.

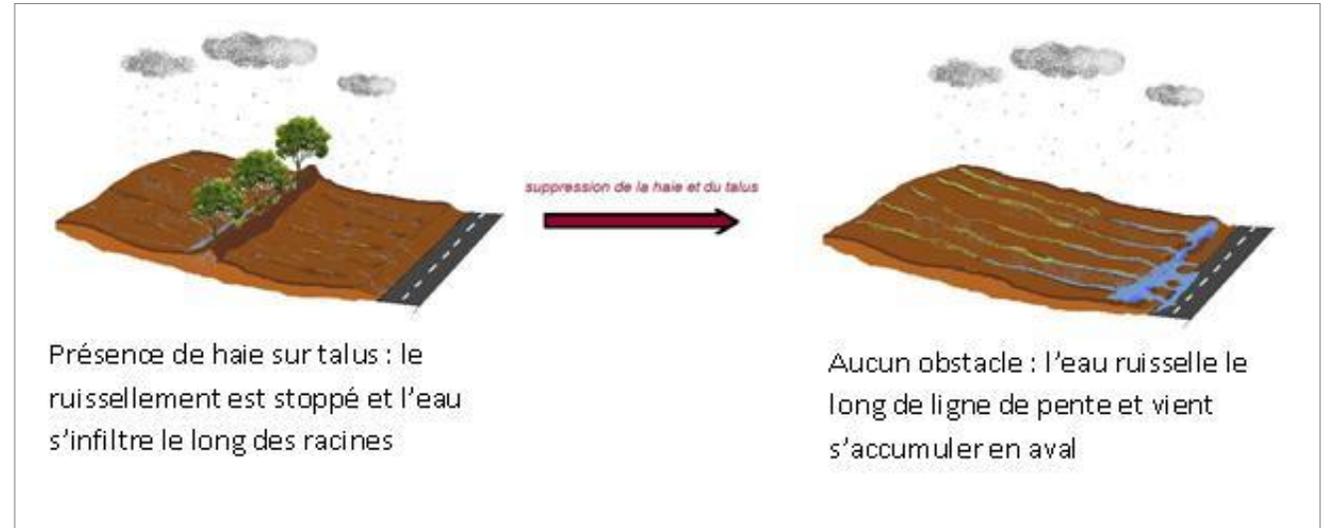
### Protection forte des haies : les EBC : Espaces Boisés Classés

Art. L113-1 et L 113-2 du Code de l'Urbanisme

Les EBC apparaissent sur le règlement graphique.

Conséquence, concrète, « sur le terrain » :

Arrachage interdit (nécessité de modifier le document d'urbanisme)



### Protection moyenne des haies : la protection au titre de la loi paysage

Art. L151-23 et L 123-5 III 2° du Code de l'Urbanisme

Possibilité d'identifier des éléments paysagers tels que les arbres, les bois ou les haies dont la préservation soulève un intérêt particulier et fixe les prescriptions pour leur protection.

Ils apparaissent sur le règlement graphique.

Conséquence, concrète, « sur le terrain » :

Dans le cadre d'une modification (travaux, aménagements) ou d'une suppression (arrachage) une déclaration préalable en mairie doit être effectué.

## 4. LA PRISE EN COMPTE DES ENJEUX AGRICOLES

L'enquête agricole réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLUI de la Baie du Cotentin

Début juin :

Questionnaire + Plan d'exploitation

Ont été envoyés à chaque exploitation agricole professionnelle ayant un bâtiment agricole sur la CdC

Concernant le questionnaire, un certain nombre d'informations vous sont demandées :

L'objectif N'EST PAS de s'immiscer dans la vie personnelle et professionnelle de chacun

MAIS d'avoir des informations ESSENTIELLES pour une juste prise en compte des problématiques et des enjeux agricoles

Eté :

Dépouillement des questionnaires et premiers traitements des données de cadrage pour réaliser un 1<sup>er</sup> diagnostic

 **QUESTIONNAIRE ENQUETE AGRICOLE PLUI DE LA BAIE DU COTENTIN**

**1. IDENTIFICATION DE VOTRE EXPLOITATION AGRICOLE**

Nom de l'exploitation : .....

Adresse du siège d'exploitation : Lieu-dit : .....  
Commune : .....

Êtes-vous membre d'une autre société d'exploitation :  OUI  NON Si OUI, son nom : .....

Si OUI, merci de remplir un deuxième questionnaire au nom de cette société

**2. LES BATIMENTS AGRICOLES**

Avez-vous des bâtiments d'exploitation :  OUI  NON  
Si OUI, de quel(s) type(s) :  Elevage  Stockage de denrées  
 Matériel  Autres usages .....

=> Merci de repérer et de distinguer ces bâtiments (usages) sur le plan joint

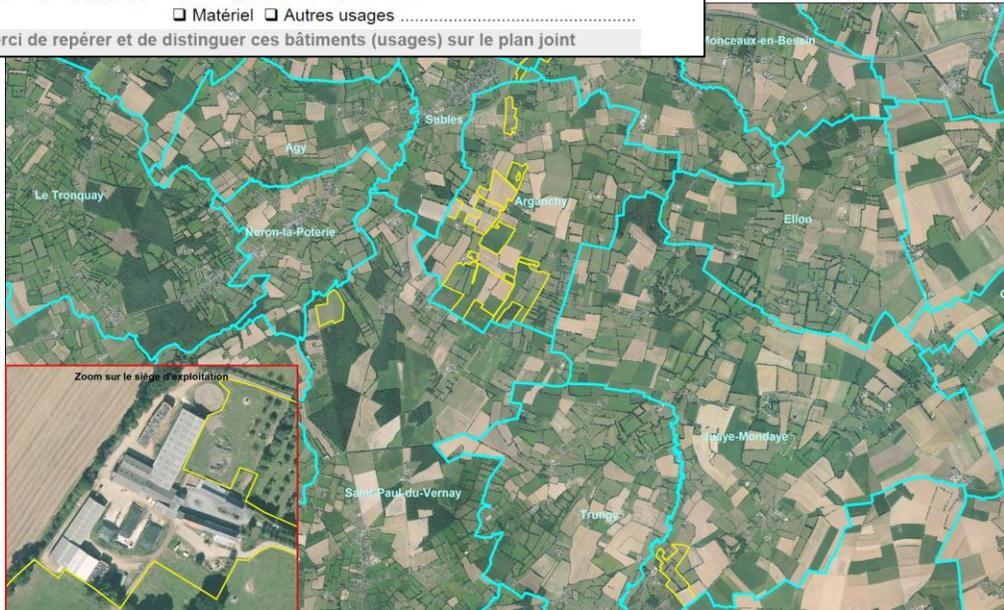
Classement (si élevage) :  RSD (Règlement Sanitaire Départemental)  
 ICPE (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement)

Avez-vous un site secondaire :  OUI  NON  
Si OUI, commune et lieu-dit : .....

Si OUI, de quel(s) type(s) :  Elevage  Stockage de denrées  
 Matériel  Autres usages .....

=> Merci de repérer et de distinguer ces bâtiments (usages) sur le plan joint

INTERCOM - 2016



## 4. LA PRISE EN COMPTE DES ENJEUX AGRICOLES

Informations demandées dans le questionnaire	Place dans le PLUI	Objectifs
Bâtiments agricoles : - Localisation - Distinguer site principal et éventuel(s) site(s) secondaire(s) - Types - Classement : RSD ou ICPE	Diagnostic	Eléments de cadrage
	Règlement/Zonage	Prise en compte des périmètres sanitaires règlementaires autour des bâtiments accueillant des animaux : 50 mètres RSD et 100 mètres ICPE
Exploitants agricoles : - Age - Main d'oeuvre	Diagnostic	Eléments de cadrage et prospectifs : évolution du nombre d'exploitants, main d'œuvre dans les exploitations, etc.
	Règlement/Zonage	Impacts du zonage
Productions : - Localisation des parcelles exploitées - Epannage - Labellisation - Commercialisation	Diagnostic	Eléments de cadrage : identification des zones à enjeux Insertion dans le tissu économique
	Règlement/Zonage	Impacts du zonage sur les productions, les surfaces, etc
Environnement de l'exploitation : - Présence ou non de tiers (non agricoles) à proximité immédiate des bâtiments - Perturbations éventuelles liées à des captages d'eau, des projets (urbanisation, route, ...)	Diagnostic	« Pressions » actuelles sur les exploitations : tiers et projets divers
	Règlement/Zonage	Prise en compte des périmètres sanitaires règlementaires : 50 mètres RSD et 100 mètres ICPE Impacts du zonage sur les exploitations agricoles
Projets de l'exploitation (à échéance du PLUI, soit 10 à 15 années) <i>ET Même si vous n'en avez pas connaissance</i>	Diagnostic	Eléments de cadrage : dynamisme des exploitations, etc.
	Règlement/Zonage	Prise en compte des vellétés de développement => Réserve d'un cône de développement
Avenir de l'exploitation <i>ET Même si vous n'en avez pas connaissance</i>	Diagnostic	Eléments de cadrage sur la pérennité des exploitations agricole du territoire
	Règlement/Zonage	Choix du zonage : A = Maintien et pérennisation de l'activité agricole N = Agriculture peut subsister mais pas de possibilité de construire un nouveau bâtiment Etoilage de bâtiments = Permettre à des bâtiments agricoles de changer d'usage (gîte, chambre d'hôte par exemple)

## 5. CONCLUSION

L'élaboration d'un PLUI :

- Est un travail de longue haleine
- Qui s'établit en concertation avec tous (élus, citoyens, etc.)
- Qui doit prendre en compte et surtout être compatible avec d'autres documents, notamment de rangs supérieurs
- Doit répondre aux besoins actuels mais aussi futurs dans la mesure où il est élaboré pour une durée de 10 à 15 ans environ

Le PLUI devient donc l'unique référence en termes d'urbanisme et fixe les règles des droits à construire.

**La prise en compte de l'agriculture dans l'élaboration d'un PLUI est primordiale puisque des règles spécifiques s'appliquent.**

Il est donc très important de ... :

- Localiser précisément les sites d'exploitation (ensemble des bâtiments)
- Localiser les surfaces exploitées
- Identifier les éventuels projets
- Identifier les bâtiments de caractère pouvant faire l'objet d'un changement de destination
- Témoigner des éventuelles difficultés rencontrées

... Afin de les prendre en compte dans le cadre de l'élaboration du PLUI et ainsi prévoir une réglementation adaptée.



communauté de  
communes de la  
*Baie du Cotentin*



# PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI) DE LA BAIE DU COTENTIN

## RÉUNION AGRICOLE

**MERCI DE VOTRE ATTENTION ET DE VOTRE PARTICIPATION !**