

Département de la Manche
Communauté de Communes de Saint-James
Élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal



CLUB PLUI 19 février 2014

Préambule

1. Le **contexte** de la Communauté de Communes
2. Les chiffres-clés de **l'étude agricole**
3. La **stratégie d'aménagement** du territoire communautaire
4. La gestion de l'habitat dispersé dan l'élaboration du PLUI : **méthodologie**
5. Le PLUI : **projet global**

- ❖ La Communauté de Communes a engagé en 2008 une démarche d'établissement d'un Agenda 21 et d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal dont elle a confié la mise en œuvre en 2010 à une équipe pluridisciplinaire :
 - Des économistes et sociologues : Idea Recherche
 - Des environnementalistes: Xavière Hardy environnement
 - Des experts en économie agricole: La Chambre d'Agriculture
 - Des architectes urbanistes et paysagistes: Paysages de l'Ouest

- ❖ Une concertation élargie avec des réunions publiques, des animations à la Foire Saint Macé, un forum des habitants pour le diagnostic commun et partagé du PLUI et de l'Agenda 21 et le Projet d'Aménagement et de Développement Durable,

❖ Articulation des compétences entre la CDC et les communes

- CDC – Compétence obligatoire : aménagement de l'espace :

« Etude, réalisation, modification et révision d'un **PLUI** et d'un A21 local.

- Communes – Compétence urbanisme :

- dans l'instruction des autorisations d'urbanisme
- dans la délivrance des autorisations d'urbanisme

❖ Une construction du Plan Local d'Urbanisme au sein d'une commission d'élus de chaque communes.

1// Le contexte de la Communauté de Communes



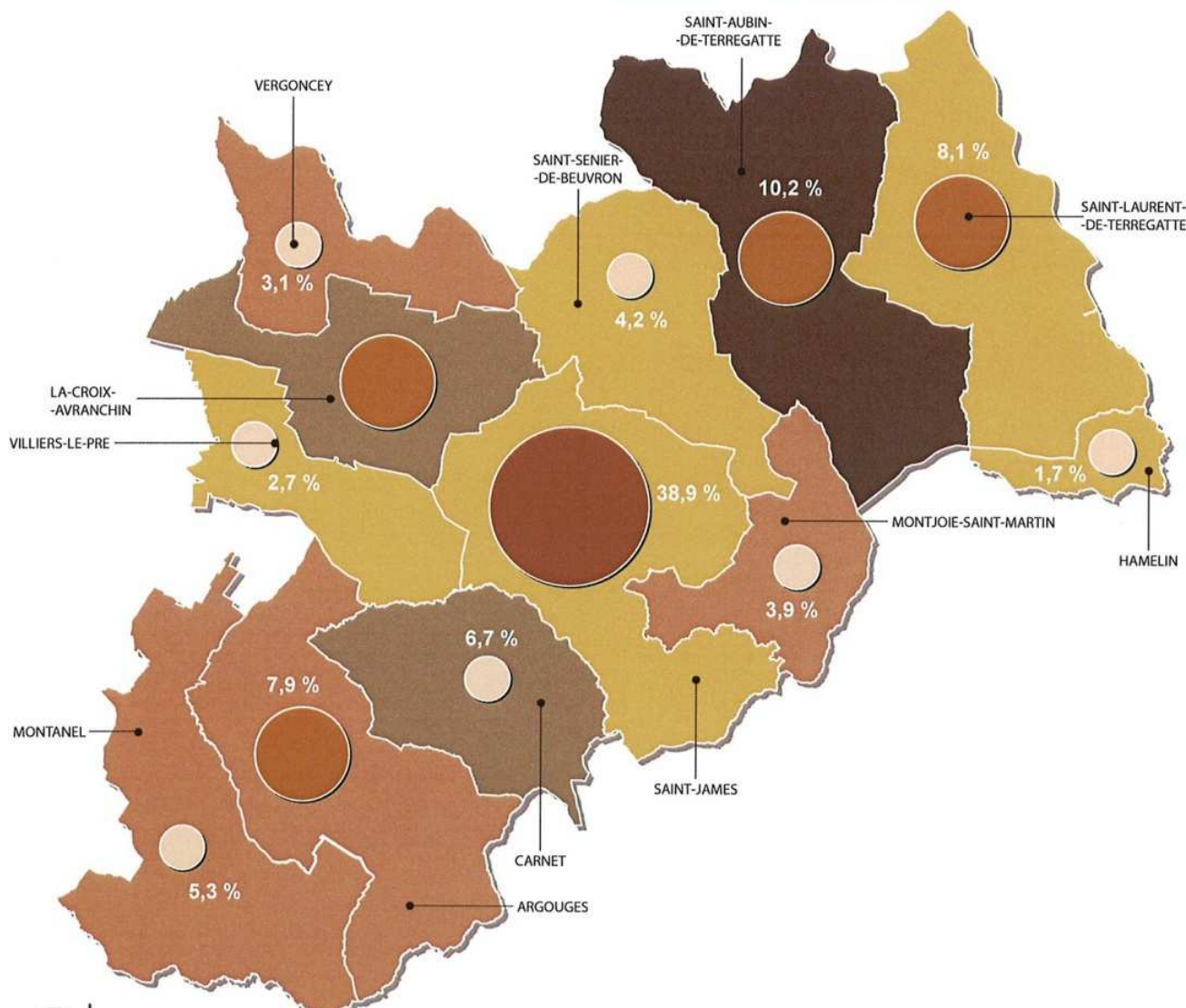
- **12 communes**
- **14 487ha**
- **7155 habitants** au 1^{er} janvier 2012, une population en quasi stabilité démographique depuis 1999.
- La Communauté de Communes est située :
 - ✓ **à la limite sud du département en lien direct avec l'A84** qui structure le territoire en 2 espaces autour de l'échangeur et du pôle urbain de Saint-James est une particularité qui facilite notablement les échanges internes et externes.
 - ✓ **30 mn de Rennes** (agglo de 365 000 hbts) ;
 - ✓ **60 mn de Caen** (agglo de 200 000 hbts) ;
- Un espace où les **temps de déplacements motorisés vers les pôles d'emplois de Saint-James** s'inscrivent dans un temps court de l'ordre de **15 à 30 minutes**.
- Un **potentiel de 2 500 emplois** d'employés et d'ouvriers (61,5%), de professions intermédiaires (16%) pour 2 846 actifs ayant un emploi.
- Une **aire d'influence liée au pôle de santé et à son équipement commercial** d'environ 12 775 habitants.
- Un **territoire d'échanges** liés à l'emploi, à des déplacements internes quantitativement importants autour **du bassin d'emploi du pôle urbain de Saint-James qui concentre 70% des emplois** du territoire communautaire.

Un territoire rural à faible densité de population agglomérée

360 hameaux accueillent 57% de la population du territoire (env. 4000 hab.) soit une moyenne de 5 habitations par hameau ou lieu-dit.

Le territoire communautaire est donc composé de communes de tailles très variables avec une faible densité de population agglomérée. En effet, **8 communes sur 12 ont moins de 30% de leur population agglomérée.**

// PLUI DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE COMMUNES DE SAINT-JAMES



// POLARITES ET EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE



2// Les chiffres-clés de l'étude agricole

L'espace agricole :

- 11 602 ha (80 % de la superficie du territoire)
- 98 % exploités par des agriculteurs professionnels (287 exploitations), 2 % par des particuliers
- 15 % exploités par des agriculteurs dont le siège est situé en dehors du territoire (5 % en Ille et Vilaine)
- Distance moyenne à vol d'oiseau entre les îlots d'exploitation et les sièges d'exploitations : 1,79 km
- Territoire en zone vulnérable de la Directive nitrates

L'économie agricole :

- Important bassin de production d'élevage axé sur la production laitière, assurée par trois exploitations sur quatre, et la production de viande bovine, de porcs et de volailles
- 40 % de la surface agricole en prairies
- 91 % de la surface agricole en terres labourables
- 93 % des exploitations avec un atelier de vente de céréales
- Territoire inclus dans deux zones AOC (Pont-Lévêque-camembert de Normandie et Calvados-pommeau de Normandie)
- Nombre producteurs « agriculture biologique » : 6
- Circuits courts de commercialisation, activités d'accueil à la ferme assez peu développés
- Forte présence d'entreprises de travaux agricoles et d'organisations collectives de travail.

Population agricole :

- 195 sièges d'exploitation sur le territoire : 182 à titre principal, 13 à titre secondaire
- 30 installations de jeunes agriculteurs avec les aides nationales à l'installation entre 2007 et 2011 (1^{er} canton du Département)
- Moyenne d'âge relativement jeune : 45 ans
- Taille moyenne des exploitations : 56 ha (plus importante dans le Sud que dans le Nord)

Les points de vigilance en cas d'urbanisation de surfaces agricoles sites de production

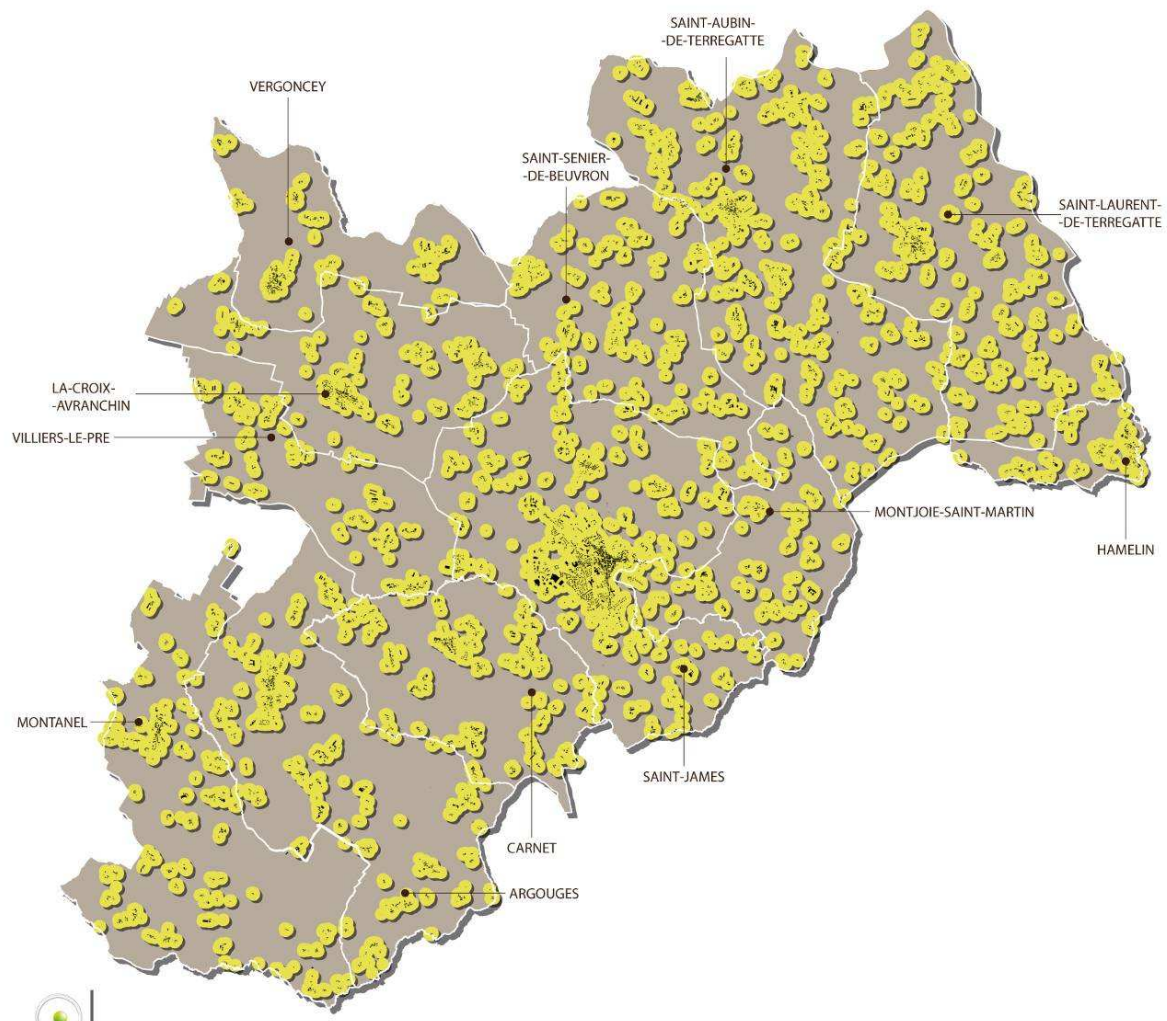
- Préserver le potentiel de développement des 248 sites de production identifiés sur le territoire
- Préserver les terres fondamentales à la production :
 - o Les surfaces en maraîchage, ou en cultures pérennes (vergers et petits fruits) : 134 ha
 - o Les surfaces pâturées par les vaches laitières : 2 508 ha
 - o Les surfaces potentiellement épandables
 - o Les surfaces qui ont bénéficié de fonds publics : drainage (317 ha), Mesures Agro-Environnementales (363 ha)

Source : enquête Chambre d'agriculture Manche 2012, RGA 2010

2// Les chiffres-clés de l'étude agricole

Une forte dispersion de l'habitat sur le territoire avec un impact potentiel fort sur l'agriculture

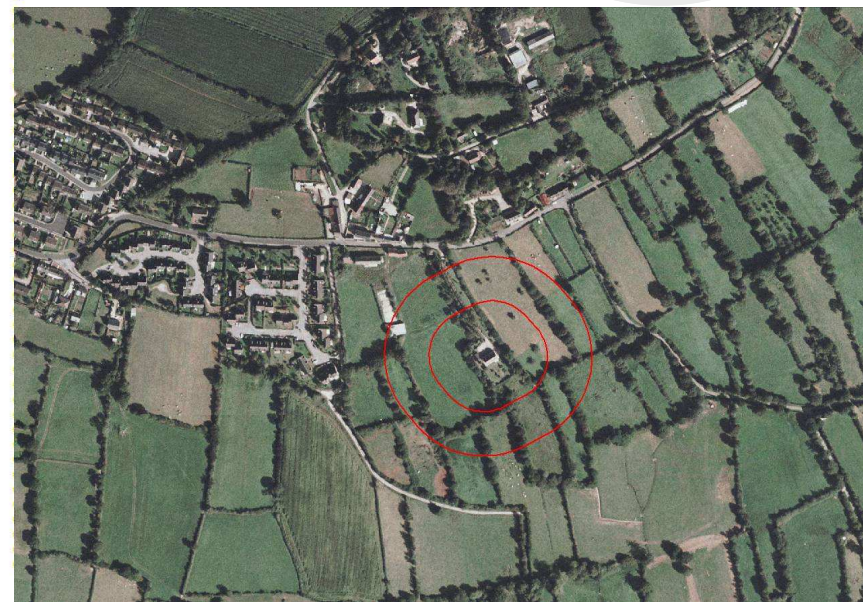
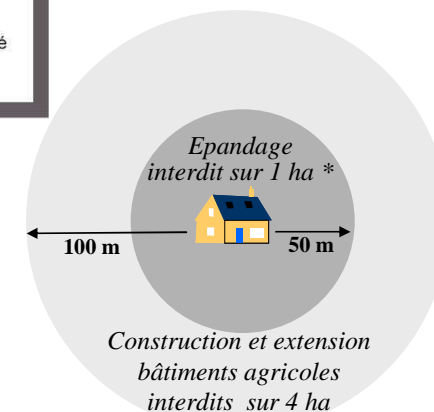
// PLUI DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE SAINT-JAMES



// DISPERSION DE L'HABITAT




● L'habitat et ses zones tampon de 100 m

Périmètre sanitaire de 100 m
correspond à la règle de réciprocité
habitat / exploitation agricole

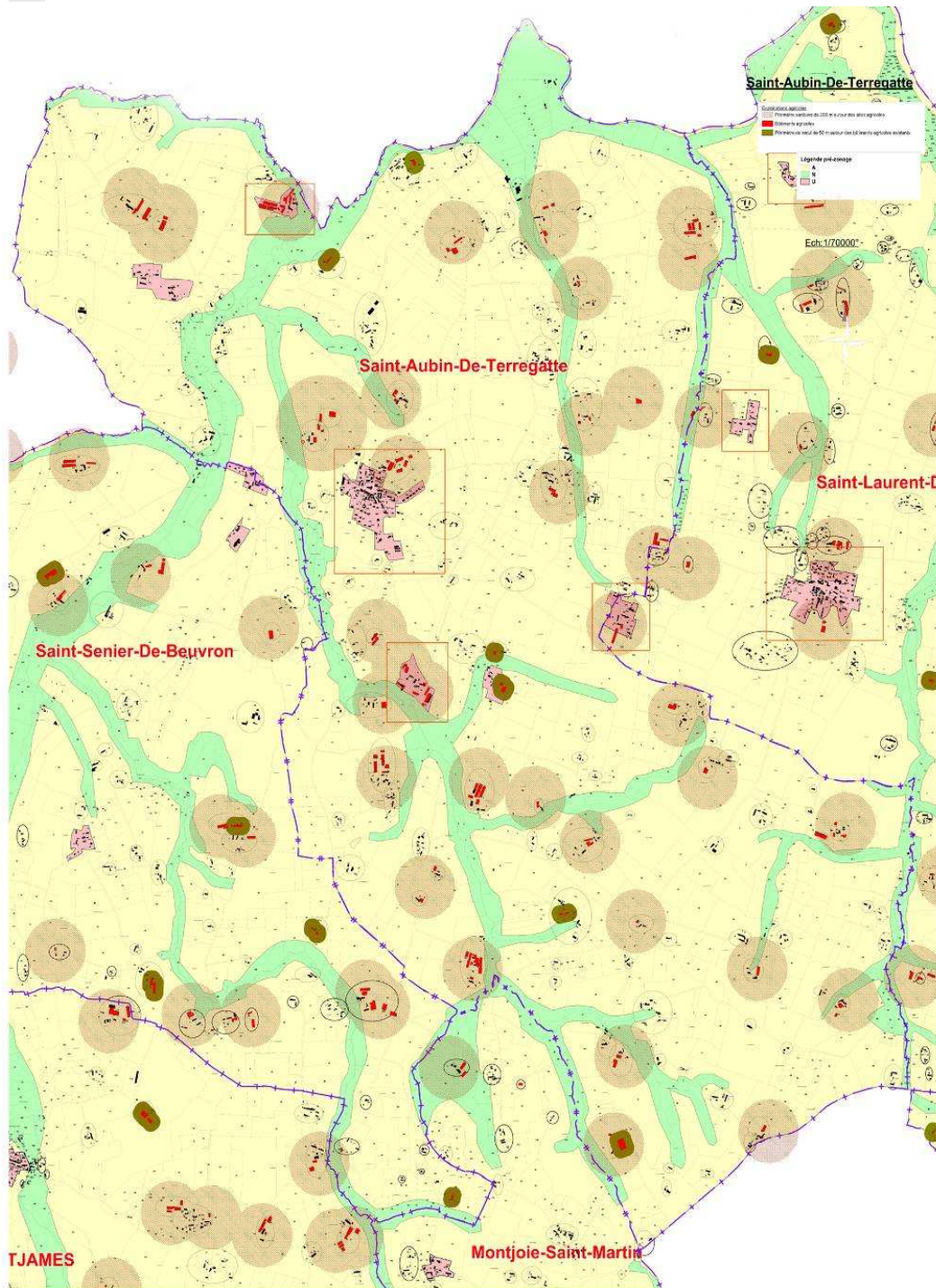


2// Les chiffres-clés de l'étude agricole

- La chambre d'agriculture propose de mener la réflexion de définition des zones à urbaniser ou urbanisée en intégrant:

-  - Les bâtiments d'exploitation
-  - Un périmètre de recul de 100 mètres autour des sites d'exploitation (principaux et secondaires) conformément à la charte Gestion Economique et Partagée de l'Espace rural, avec en commentaire, qu'une zone de développement pouvait être anticipée sur une distance de l'ordre de 2 à 3 fois la distance du principe de réciprocité (200 à 300 m) par rapport à l'habitat des tiers et aux extension de zones d'urbanisation
-  - Un périmètre de recul de 50 mètres autour des bâtiments agricoles existants soumis à la règles de 50 mètres (règlement sanitaire départemental)

2// Les chiffres-clés de l'étude agricole



L'application des périmètres de 100 mètres et 50 mètres : un exemple

3// La stratégie d'aménagement du territoire

Trois axes sont proposés:

- **limiter fortement la dispersion de l'habitat**
- **Renforcer les pôles agglomérés**
- **Affirmer le rôle structurant du pôle urbain de Saint James en terme d'emploi**

Les principes structurants

Un objectif est identifié:

- Organiser le territoire en terme de commerces – d'équipements de service autour de 5 pôles de vie quotidiennes

Le pôle principal:

- Carnet – Saint James– Montjoie Saint Martin

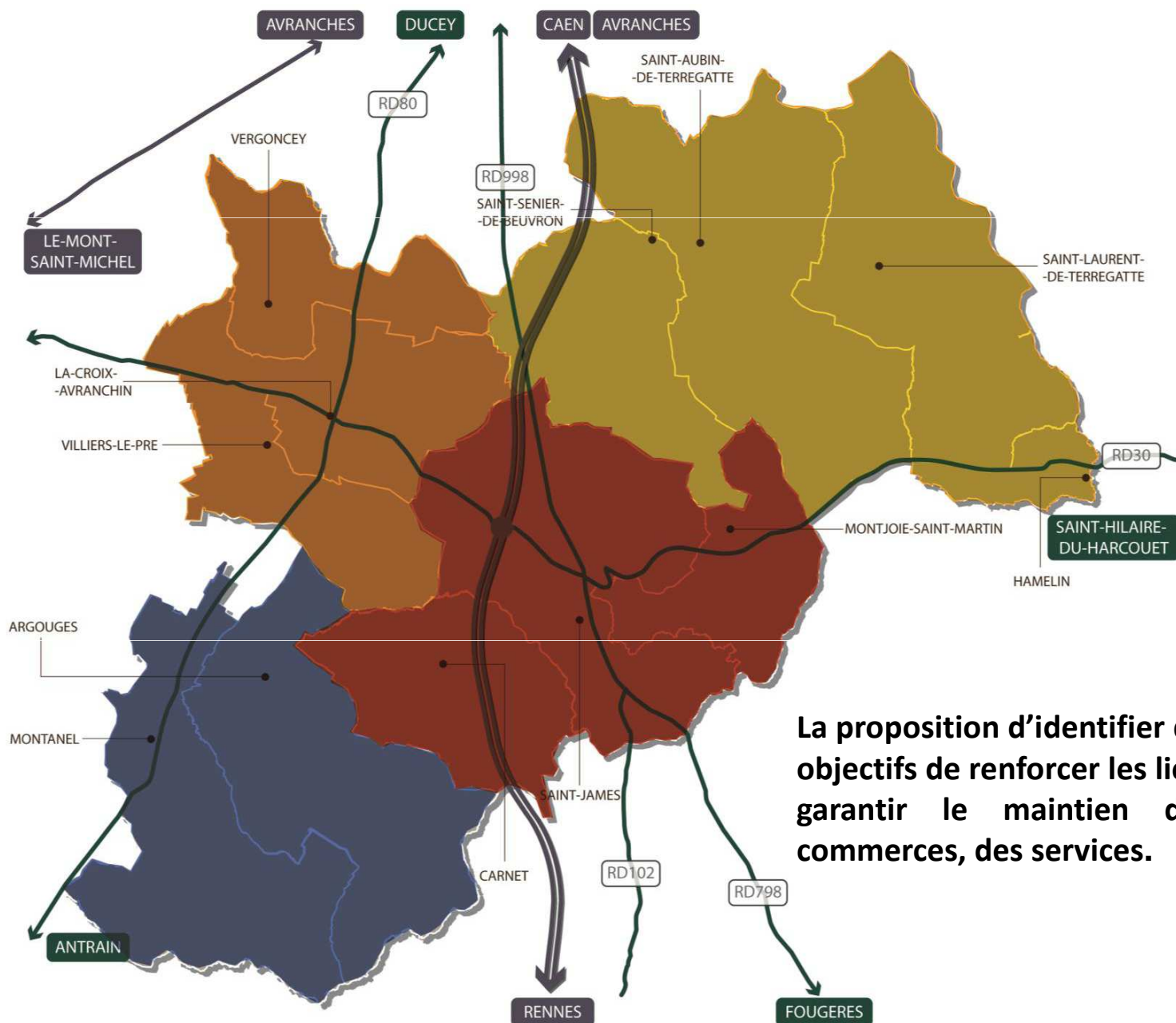
Les 2 pôles secondaires:

- Le Terregatte: Saint Aubin de Terregatte – Saint Laurent de Terregatte – Hamelin – Saint Senier de Beuvron
- L'Avranchin: La Croix Avranchin – Vergoncey - Villiers le Pré

Les pôles locaux:

- Argouges - Montanel

Une stratégie d'aménagement du territoire communautaire : 4 pôles de vie quotidienne



-  A84 - Rennes - Avranches - Caen
-  Voies structurantes intercommunales :
- RD 798 Avranches / Fougères
- RD 30 Le-Mont-Saint-Michel / Saint-Hilaire-du-Harcouët
- Pôle principal :
-  Saint-James - Carnet - Montjoie Saint-Martin
- Pôles secondaires :
-  Le Terregatte : Saint-Laurent de Terregatte - Saint-Aubin de Terregatte - Saint-Senier de Beuvron - Hamelin
-  L'Avranchin - Les Trois Clochers : La Croix-Avranchin - Vergoncey - Villiers-Le-Pré
- Pôles locaux :
-  Montanel - Argouges

La proposition d'identifier des pôles de vies quotidiens a pour objectifs de renforcer les liens, les synergies existantes afin de garantir le maintien durable des équipements, des commerces, des services.

Phase de Pré-zonage

Etape 1 : Délimitation des limites des zones N et A

- Identification de la trame verte et bleue
→ *délimitation des zones N*
- Identification des zones agricoles à préserver et à développer
→ *délimitation des zones A affinée avec la chambre d'agriculture, qui constitue l'ensemble de l'espace hors zone naturelle et hors Périmètres Actuellement Urbanisés.*

Etape 2 : Délimitation des limites des zones U

- Repérage et dessin des Périmètres Actuellement Urbanisés (PAU)
→ *délimitation des zones U*

Etape 3 : Identification des constructions isolées de tiers en zone agricole et zone naturelle

- *délimitation des zones Ah et Nh*

Phase de Zonage :

Etape 4 : détermination du besoin en extension (zones AU) en fonction des objectifs du SCOT et du potentiel dégagé en densification

- Déterminer la surface que doivent présenter les zones AU en fonction du besoin estimé en foncier

Etape 5 : Identification des zones d'extension AU

- En priorité au sein des PAU , puis en continuité de l'urbanisation existante et dans l'enveloppe urbaine.

Etape 6 : Délimitation des sous-secteurs qui apparaîtront nécessaires dans les 4 zones

- Ua – Ue – UI – Uz – Uc
- AU – AUe – AUI – AUz
- Ab – Ah...
- Na – Nh ...

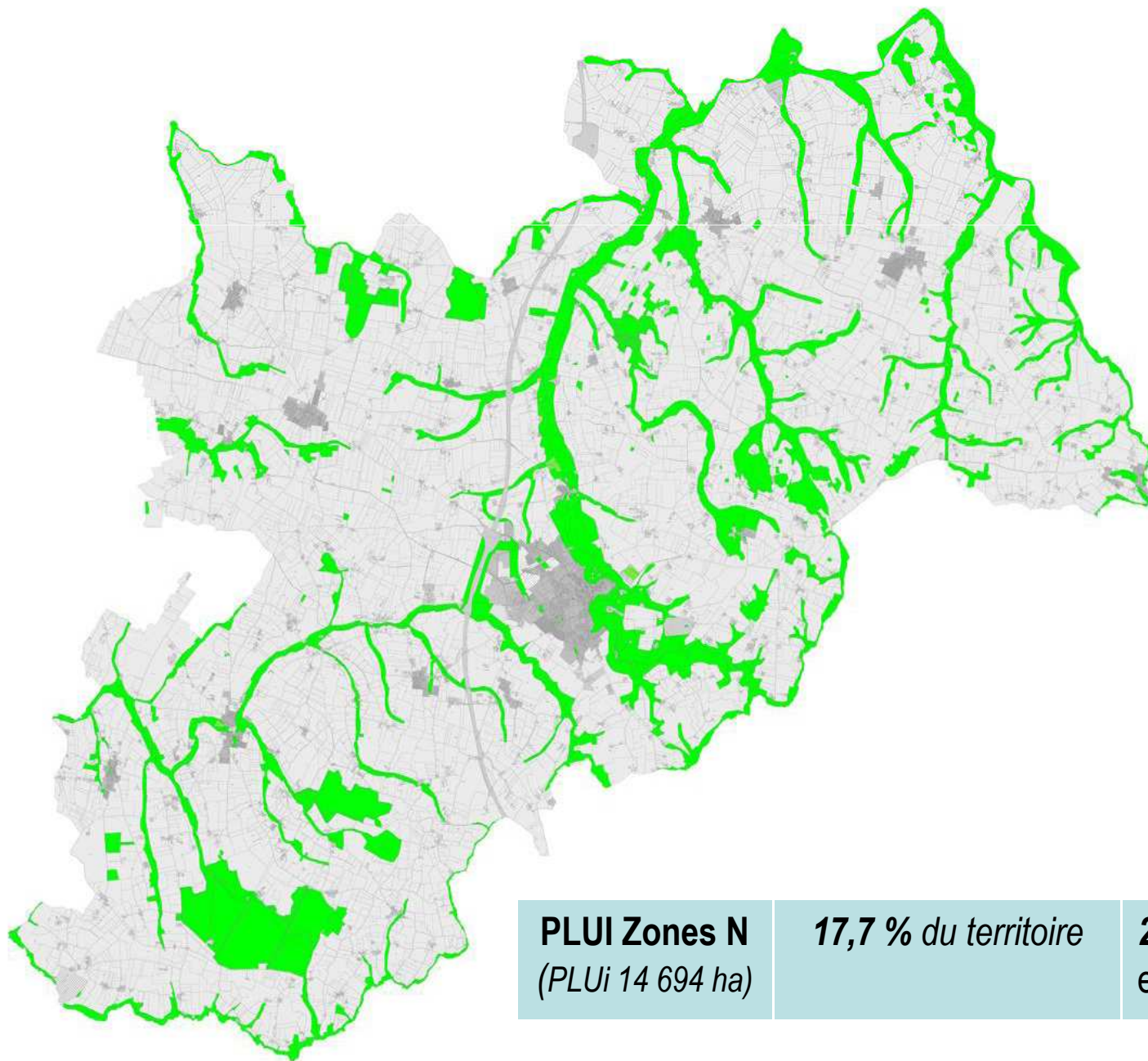
Etape 7 : Identification des éléments de paysage à préserver

Etape 1 : Délimitation des limites des zones N et A

— Identification de la trame verte et bleue

→ *délimitation des zones N*

la prise en compte de la trame verte et bleue via
les zones N dans le PLUI



PLUI Zones N
(PLUi 14 694 ha)

17,7 % du territoire

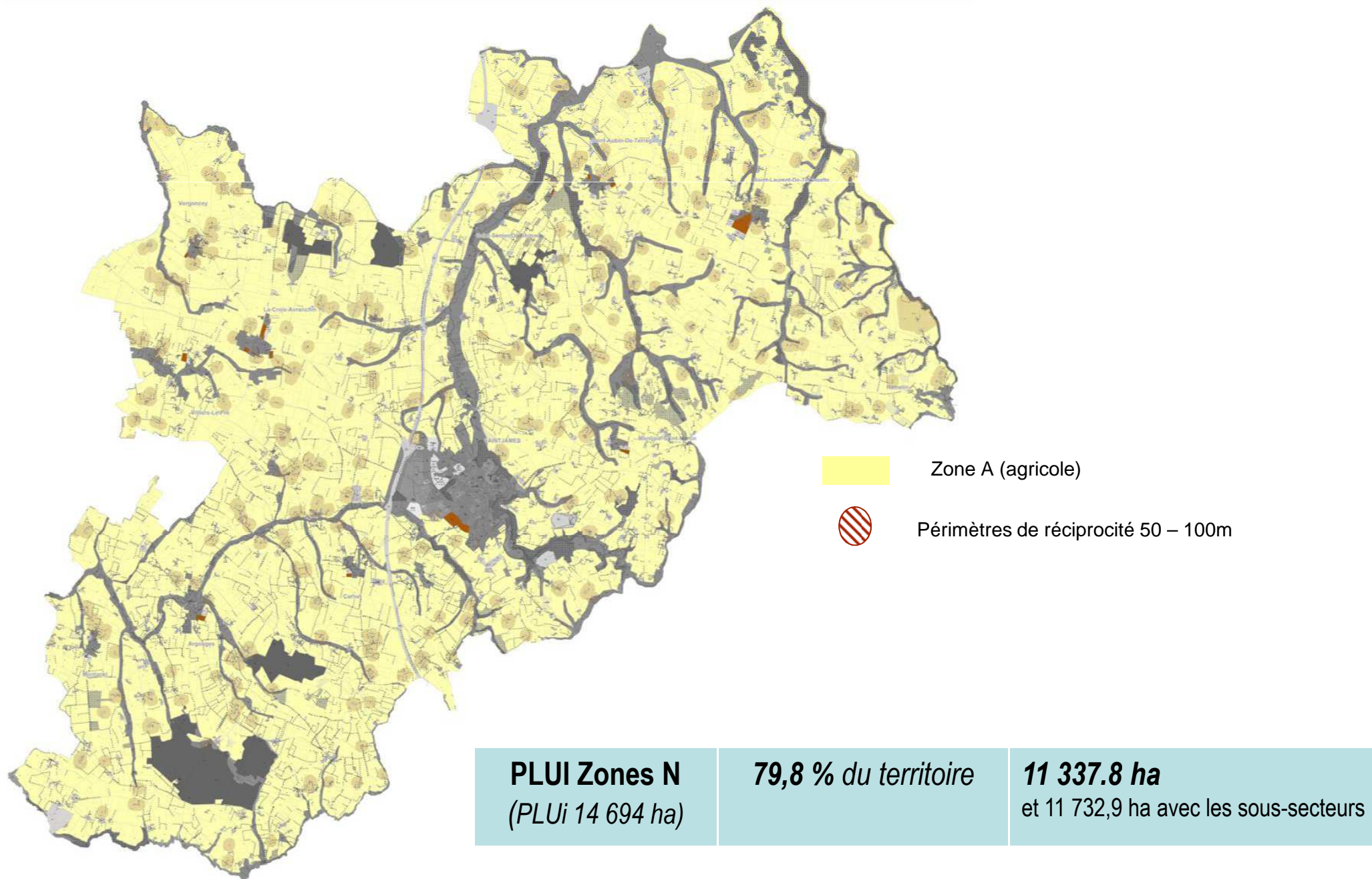
2 142,9 ha

et 2 599,6 ha avec les sous-secteurs

Etape 1 : Délimitation des limites des zones N et A

Identification des zones agricoles à préserver et à développer

→ délimitation des **zones A** affinée avec la chambre d'agriculture, qui constitue l'ensemble de l'espace hors zone naturelle et hors Périmètres Actuellement Urbanisés.

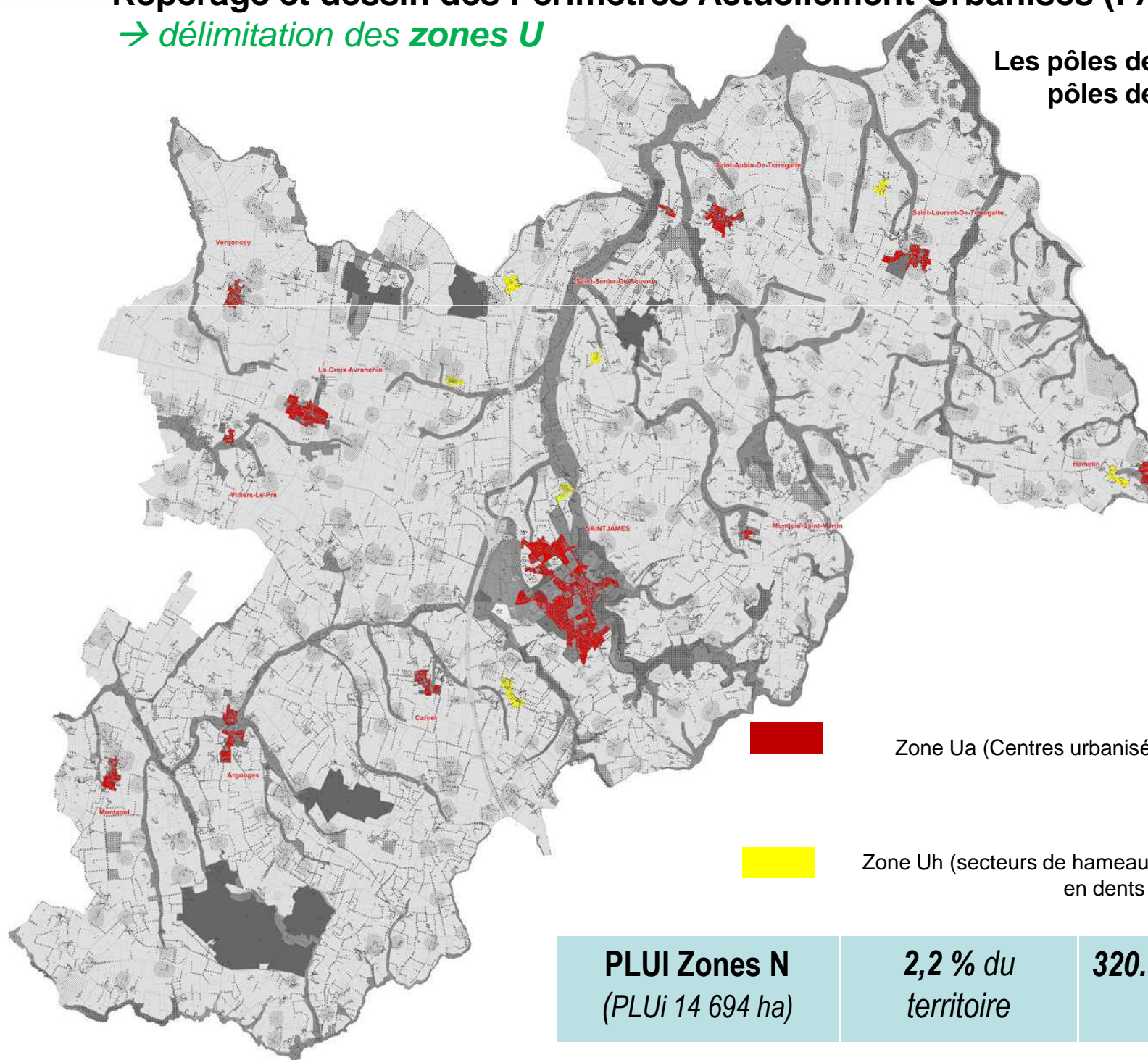


Etape 2 : Délimitation des limites des zones U

— Repérage et dessin des Périmètres Actuellement Urbanisés (PAU)

→ *délimitation des zones U*

Les pôles de vie principaux en Ua et les pôles de vie secondaires en Uh



PLUI Zones N
(PLUi 14 694 ha)

2,2 % du
territoire

320.2 ha

Etape 2 : Délimitation des limites des zones U

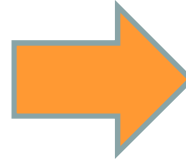
— Repérage et dessin des Périmètres Actuellement Urbanisés (PAU)

→ *délimitation des zones U*

La densité envisagée pour les dents creuses et les parcelles densifiables

Le potentiel urbanisable identifié lors du diagnostic représente

- Pour le territoire rural : 6.18 ha
 - Pour les bourgs : 23.53 ha
- Soit un potentiel de 29.53 ha



Le potentiel urbanisable retenu représente dans le PLUI

- Pour le territoire rural : 1.6 ha
 - Pour les bourgs : 8.9 ha
- Soit un potentiel urbanisable total de 10,5 ha

Certaines dents creuses identifiées dans le diagnostic sont intégrées aux zones AU dans le PLUI lorsqu'elles présentent une surface importante. D'autres dents creuses sont intégrées aux zones naturelles lorsqu'elles comportent des caractéristiques paysagères et/ou écologiques identifiées. Les surfaces retenues en dents creuses correspondent donc aux dents creuses réellement exploitables en tant que potentiel densifiable.

Dans le but d'être en cohérence avec la densité existante et ne pas dénaturer le paysage existant, le règlement écrit indique donc que les constructions neuves en dents creuses sont autorisées sous condition d'être implantées sur une parcelle minimale de 700 m² et de ne pas apporter de gêne aux exploitations agricoles.

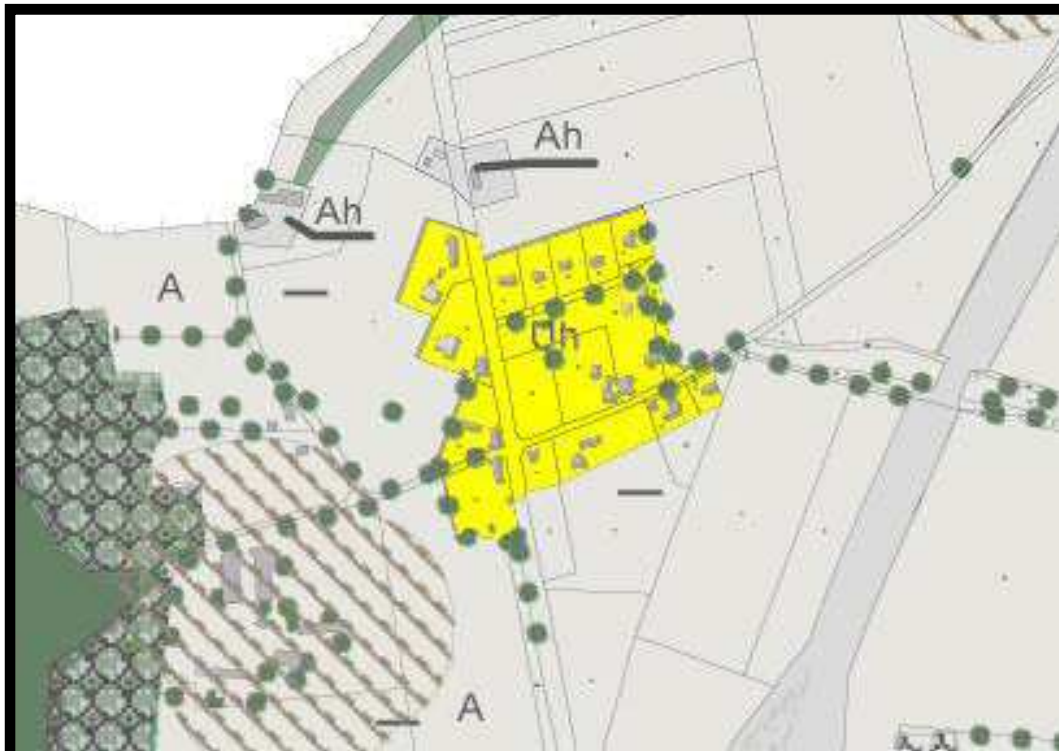
Les zones Uh : des secteurs de hameaux au développement contraint

Les zones Uh correspondent aux 7 secteurs de hameaux identifiés dans le PLUI qui n'ont pas de contraintes agricoles (pas de proximité d'exploitations agricoles, de bâtiments d'élevage et donc de périmètres sanitaires). Ils représentent **28,2 ha soit 0,2% du territoire intercommunal**:

- Le hameau du Haut Carnet (commune de Carnet) - Le hameau de Vaucel(commune de La Croix Avranchin)
- Le hameau du Tertre (commune de Hamelin) - Le hameau du Bois Rouland (commune de St Senier de Beuvron)
- Le hameau de Saint-Benoît à St-James (commune de St-James) - Le hameau du Champ Olivier (commune de St Laurent de Terregatte)
- Le hameau de La Fleuriais (commune de St Senier de Beuvron)

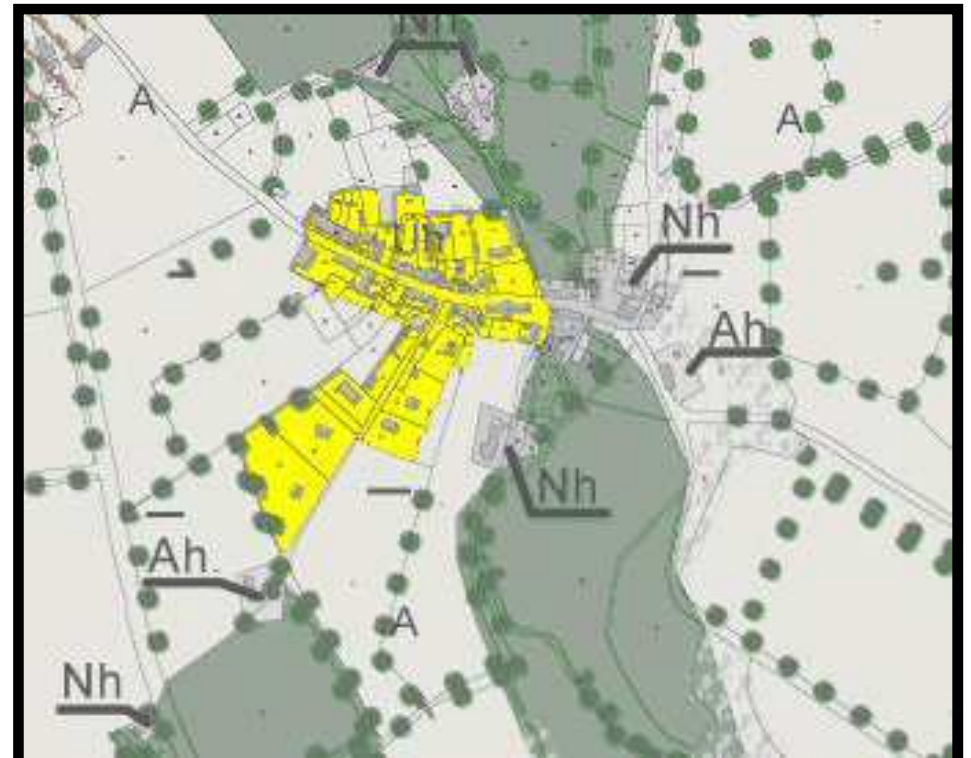
Hameau du bois Rouland

Commune de Saint Senier de Beuvron



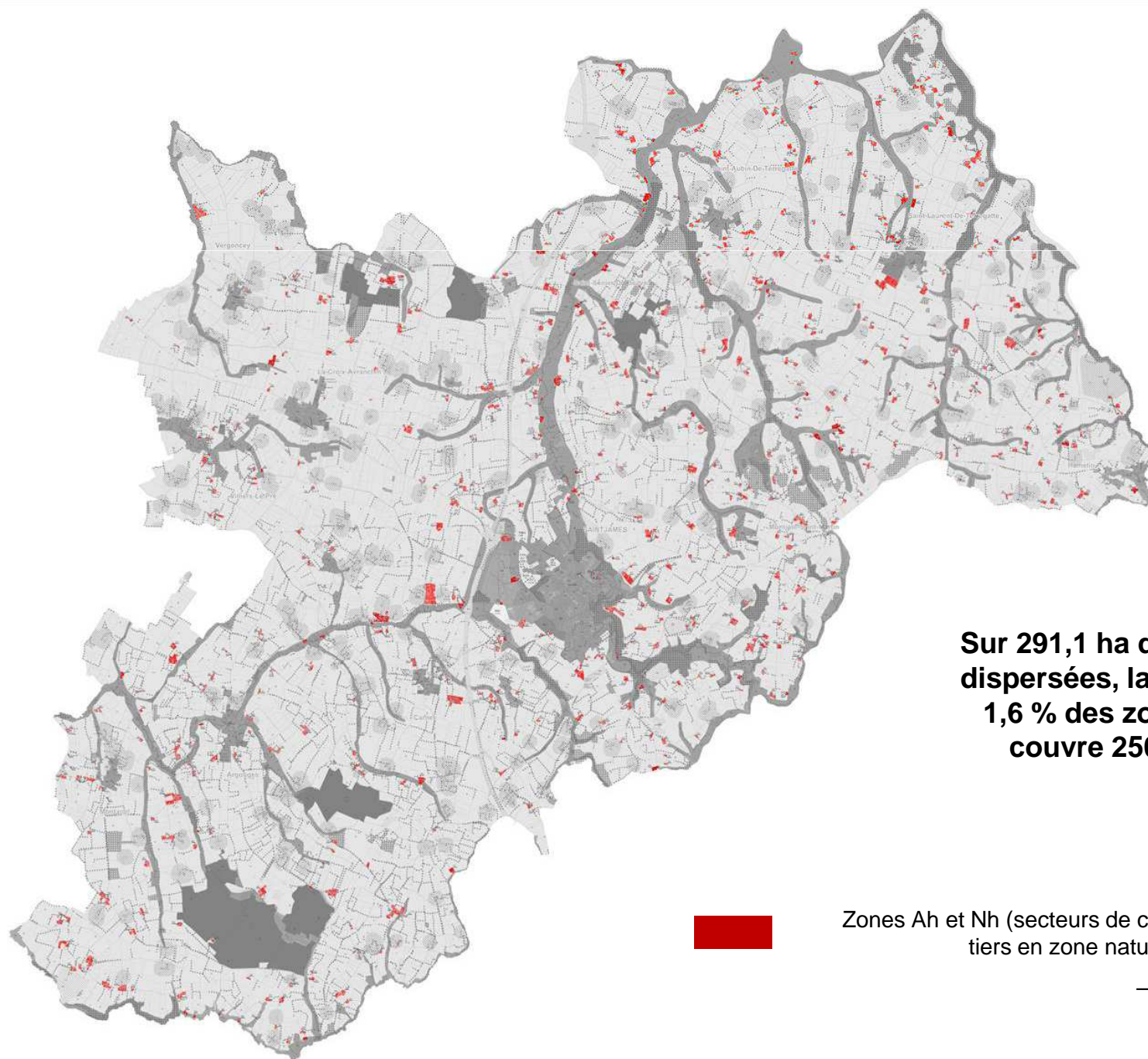
Hameau de Saint Benoit

Commune de Saint-James



Etape 3 : Identification des constructions dispersées de tiers en zone agricole et zone naturelle

→ délimitation des zones Ah et Nh



Carte ci-contre :

Sur 291,1 ha de secteurs de constructions dispersées, la zone Nh couvre 41,1 ha soit 1,6 % des zones naturelles. La zone Ah couvre 250 ha soit 2,1 % des zones agricoles.



Zones Ah et Nh (secteurs de constructions dispersées et de tiers en zone naturelle ou agricole)

Etape 4 : détermination du besoin en extension (zones AU) en fonction des objectifs du SCOT et du potentiel dégagé en densification

— Déterminer la surface que doivent présenter les zones AU en fonction du besoin estimé en foncier

Pour l'habitat

Potentiel densification

- ❑ densité moyenne de 11 logements /ha en dents creuses.
- ❑ 10,5 ha de dents creuses et de parcelles densifiables
- ❑ = 117 logements minimum type maison individuelle.

Objectifs SCOT :

- ❑ 40,9 ha → 53,17 avec le bonus de 30%

Hypothèse retenue dans le PLUI pour la détermination du besoin foncier pour l'habitat ?

2 hypothèses ont été analysées et débattues lors de l'élaboration du PLUI :

Hypothèse 1 :

Appliquer le SCOT à la lettre soit 40,9 ha et un ajout de 30%, soit 53,17 ha, en aboutissant à plus de surfaces AU que le projet actuel

La base de calcul du SCOT est établie sur une période de construction de référence : la période 2003-2009 pendant laquelle il était construit 25 logements neufs par an sur le territoire intercommunal.

Or, depuis 2009, le rythme de construction a considérablement augmenté et atteint les 49,4 logements neufs par an.

Hypothèse 2 :

Proposer un potentiel en extension 2x moins important basé sur une période de construction de 10 ans (2003-2013) avec une moyenne de 44,6 logements autorisés par an.

Cette solution évite de "figer" les périmètres.
Elle repose sur une gestion communautaire des zones AU.

Le but recherché est davantage de souplesse. Le territoire doit pouvoir évoluer en fonction des besoins et des multiples hypothèses de développement possibles. Par exemple, il est possible qu'une commune qui dispose de zones AU n'accueille pas de nouveaux habitants, contrairement à une commune voisine qui, elle, a épuisé son potentiel AU plus rapidement que prévu.

Il est proposé que le conseil communautaire se réunisse annuellement pour faire le bilan des besoins et du potentiel restant par commune et engager éventuellement une révision du PLUI. Les zones AU proposées sont donc toutes ouvertes. Et représentent 50% du besoin foncier estimé par le SCOT.

Etape 4 : détermination du besoin en extension (zones AU) en fonction des objectifs du SCOT et du potentiel dégagé en densification

— Déterminer la surface que doivent présenter les zones AU en fonction du besoin estimé en foncier

Pour l'habitat

Hypothèse 2 :

Proposer un potentiel en extension 2x moins important basé sur une période de construction de 10 ans (2003-2013) avec une moyenne de 44,6 logements autorisés par an.

Comment intégrer l'hypothèse 2 dans le PLUI tout en tendant vers l'objectif du SCOT de 53,17 ha ?

⇒ En affichant le potentiel global de 40,9 ha et de 53,17 ha bonus compris, dans le PADD

⇒ Au-delà des 24,4 ha de zones AU proposés dans le PLUI, en indiquant dans les O.A.P les secteurs d'extension future privilégiés de chaque commune et en interdisant dans ces secteurs les constructions agricoles.

⇒ En mettant sur le plan de zonage les besoins sur les terrains AU que chaque commune est en mesure de définir comme terrains à bâtir

→ soit environ 60% des besoins définis par le SCOT pour les 10 prochaines années, soit 24,9 ha.

⇒ En permettant un potentiel AU supérieur à 2 ha pour les communes les plus importantes autres que Saint-James et qui bénéficient de forces vives (commerces, services, équipements publics) :

- Saint Laurent de Terregatte / Saint Aubin de Terregatte / La Croix-Avranchin / Argouges

⇒ En organisant un "Tour de table" annuel pour faire l'état des lieux des projets urbains et, par conséquent, des besoins en foncier

Au regard de sa cohérence avec le territoire, l'hypothèse 2 a été retenue:

⇒ Le projet de PLUI propose un potentiel à construire de 44,6 logements/an soit 446 logements tout en respectant la surface plafond du SCOT de 40,9 ha :

- 318 logements sur les 24,4 ha de zones AU

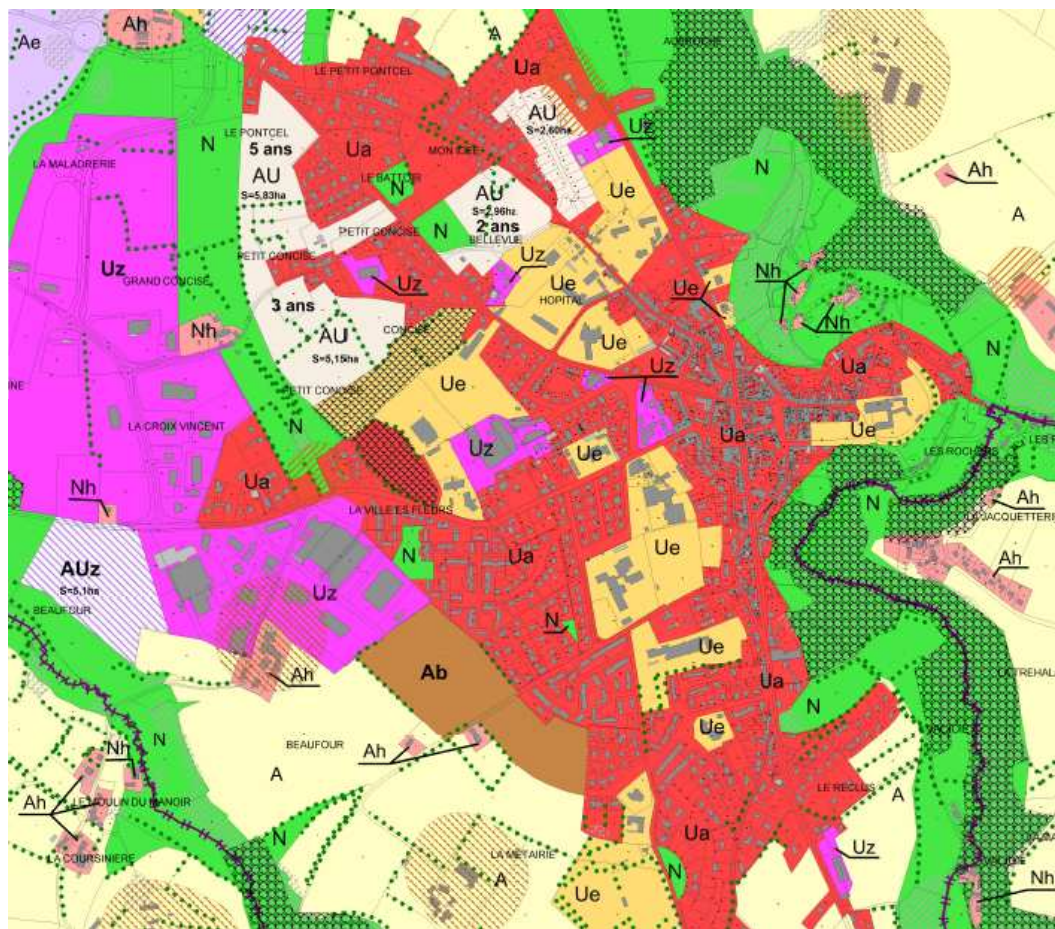
- 117 logements en dents creuses

Etape 5 : Identification des zones d'extension AU

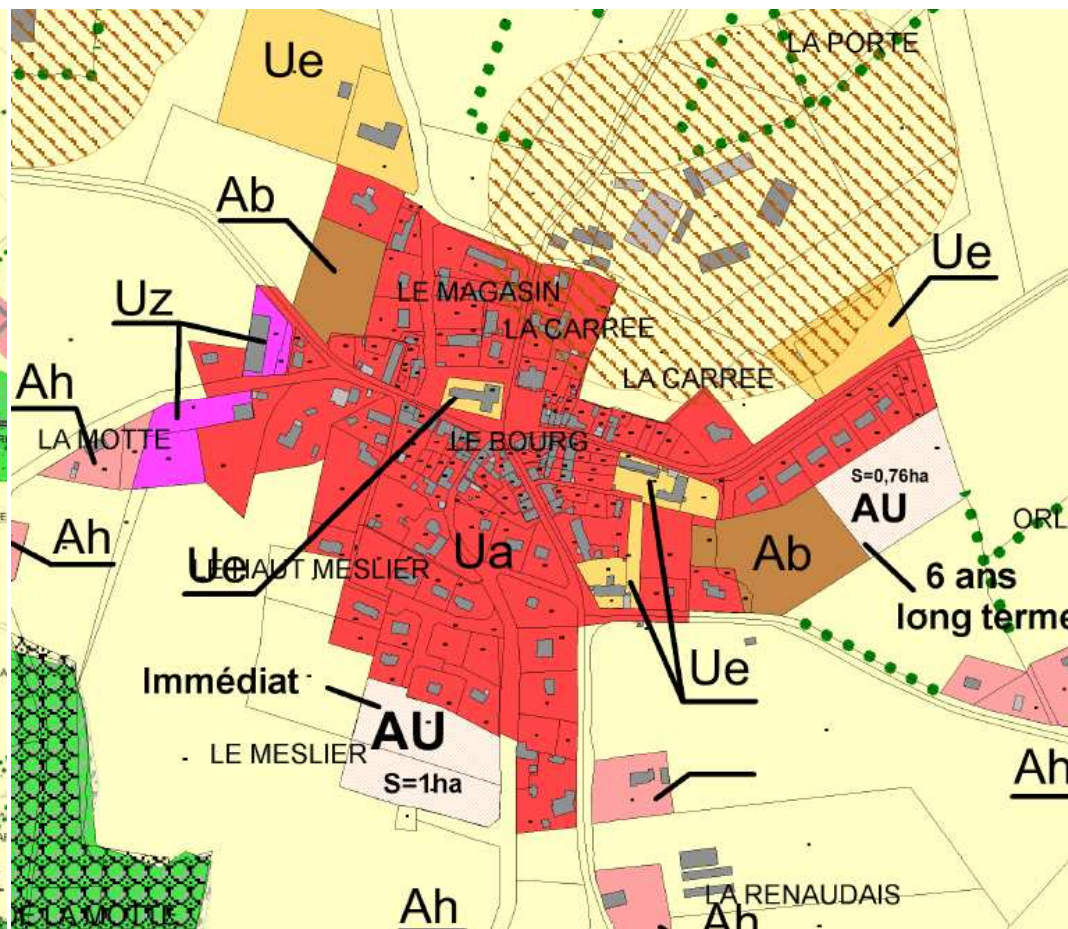
En priorité au sein des PAU , puis en continuité de l'urbanisation existante et dans l'enveloppe urbaine.

Les zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation identifiées en Zones AU représentent des réserves foncières. Ce sont des secteurs à caractère naturel ou agricole, non ou insuffisamment équipés qui seront ouverts à l'urbanisation.

Saint-James



Saint-Aubin-de-Terregatte



- **Etape 6 : Délimitation des sous-secteurs qui apparaîtront nécessaires dans les 4 zones**
 - Ua – Ue – UI – Uz – Uc
 - AU – AUe – AUI – AUz
 - Ab – Ah...
 - Na – Nh ...

Les zones Ua : des pôles de vie principaux qui concentreront le développement

12 secteurs urbanisés en agglomération sont identifiés en zone Ua dans le PLUI. Ils correspondent aux centres urbanisés des secteurs agglomérés les plus importants. La zone Ua qui représente 188 ha regroupe des secteurs destinés à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. C'est en zone Ua que le potentiel en dents creuses et en espaces densifiables et volontairement le plus important et est à urbaniser en priorité.

Les zones Ue : les secteurs d'équipements publics et d'intérêt collectif

La zone Ue représente 54,3 ha soit 0,4 % du territoire. Elle regroupe les secteurs liés aux missions de service public ou d'intérêt collectif tel que les mairies, écoles, salles polyvalentes, églises, terrains de sport, etc

Les zones Uz : les secteurs d'activités économiques et d'activités commerciales

Les zones Uz englobent des secteurs susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat. Elles regroupent des activités à caractère professionnel, commercial et artisanal ne présentant pas de nuisances majeures.

Les zones Uz représentent 49,7 ha soit 0,4 % du territoire. 10 zones sont concernées sur le territoire intercommunal

Les zones Ab : les secteurs agricoles inconstructibles

Dans des cas particuliers où les espaces agricoles identifiés présentent des **enjeux particuliers dont la proximité de pôles d'urbanisation**, le zonage « **Ab : Agricole Inconstructible** » peut être utilisé.

Ce zonage est surtout adapté aux secteurs agricoles jouxtant les agglomérations. Sur le territoire intercommunal, il a été proposé de créer 12 zones Ab sur 26,1 ha autour des bourgs et de l'agglomération de Saint-James afin d'éviter :

- pour les exploitations agricoles, la proximité des nuisances urbaines
- pour le bourg, la proximité des nuisances agricoles

Les secteurs identifiés en Ab, du fait de l'absence de bâtiments d'exploitation, seront, à long terme, les secteurs préférentiels d'accueil de l'urbanisation, mais leur périmètre ne correspond pas uniquement à ce critère. Dans quelques cas particuliers (Saint-Laurent de Terregatte – La Croix Avranchin) ces zones Ab ont été proposées pour préserver ces secteurs particuliers de toute construction y compris agricoles compte tenu de leur forte imbrication dans l'enveloppe urbaine.

En zone Ab, le règlement interdit l'implantation de tous types de bâtiments agricoles. Seuls sont autorisés :

- Les équipements d'infrastructures et les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des services publics, collectifs ou d'intérêt général (voirie, réseaux divers, ...)
- Les affouillements et les exhaussements de sol liés et nécessaires à l'exploitation agricole

- **Ua** pour les secteurs urbanisés: Tous les centres bourgs anciens et les extensions modernes
- **Uh** pour quelques hameaux importants qui n'ont pas de contrainte agricole

Carnet : 1 secteur (Le Haut Carnet) Saint-James : 1 secteur (St Benoit)

Hamelin : 1 secteur (Le Tertre) Saint-Laurent de Terregatte : 1 secteur (Le Champ Olivier)

La Croix Avranchin : 1 secteur (Vaucel) Saint-Senier-de-Beuvron : 2 secteurs (Le Bois Roulland-La Fleuriais)

Au total 7 secteurs de hameaux sont identifiés, dans le PLUI avec un potentiel de construction en dents creuses permettant d'accueillir des constructions neuves.

- Sont en **AU** les secteurs de densification et d'extension

Argouges S=1,2 ha ; La Croix Avranchin S= 1,8 ha ; Villiers Le Pré S= 0,7 ha; Montjoie-Saint-Martin S= 1,4 ha ; Saint-Laurent de Terregatte S=2,9 ha ; Saint-Aubin-de-Terregatte S=1,76ha ; Saint-James S= 14,1 ha; Saint Senier le Beuvron S=0,5 ha; Hamelin S=0 ha; Carnet S=0 ha ; Montanel S: 0 ; Vergoncey S= 0 ha

Total 24,4 ha

Le potentiel affiché au SCOT est de 53 ha

4// Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal : Le projet Global

L'équilibre général du territoire

Une forte dominante agricole et naturelle

	Ha
Ua et Ue: Centre bourg	242,53Ha
Uh: Hameaux	28,2 Ha
Uz : Zones économiques	49,67Ha
AU: Extension d'urbanisation	24,4 Ha
A: Agricole	11 337,8 Ha
N: Naturel	2142,49 Ha

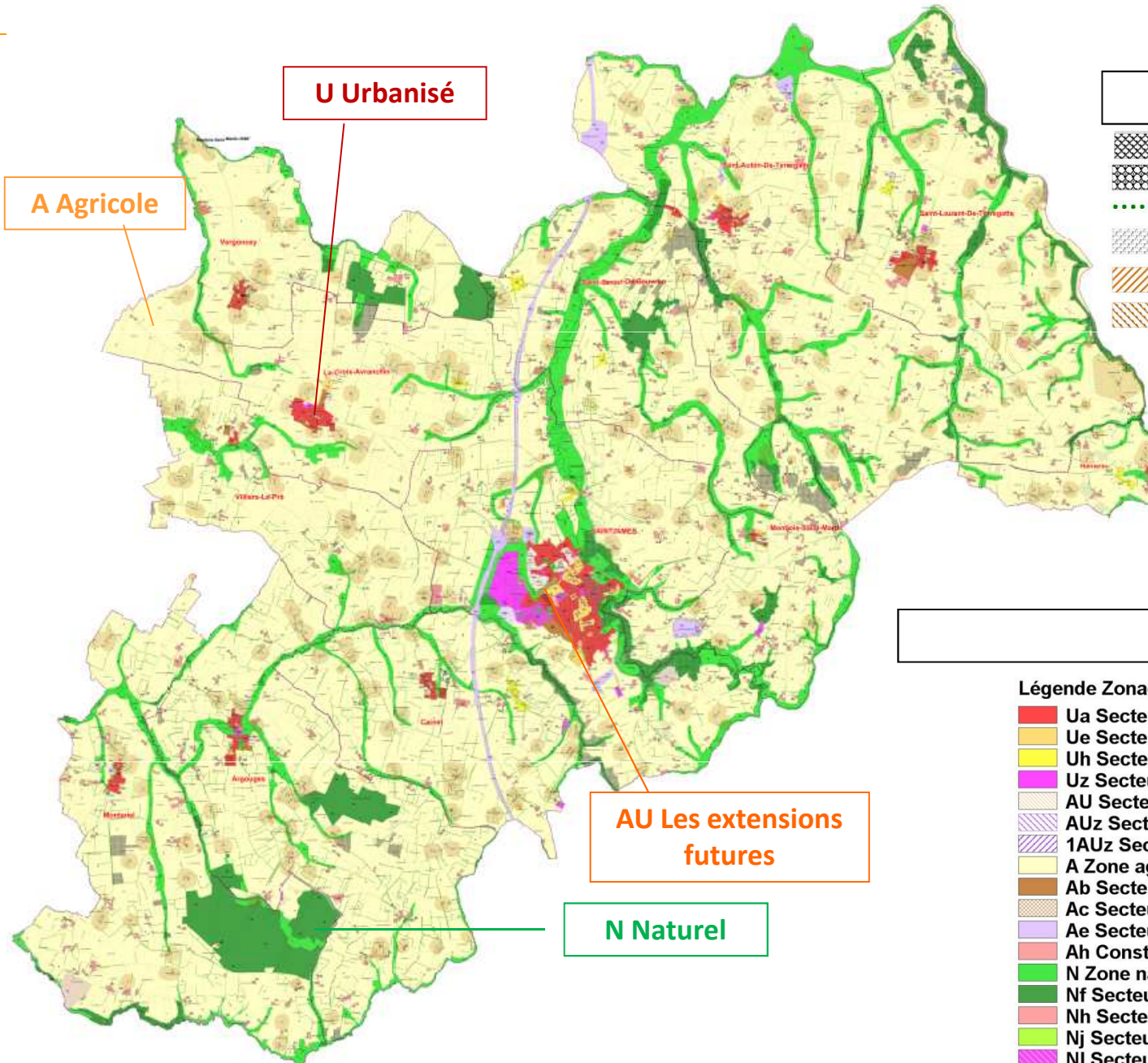
Le zonage proposé est composé de:

- 2,2 % de zones urbanisées
- 0,3% de zones à urbaniser
- 79.8% de zones agricoles
- 17,7% de zones naturelles

Les EBC représentent une surface de 532 Ha

	%	
Zones U	2,2	} 2,5%
Zones AU	0,3	
Zone A	79,8	} 97,5%
Zone N	17,7	

Principes et application



Légende graphique

- Emplacement réservé
- Espaces boisés classés (L130-1)
- Haies inventoriées protection du paysage (L123-1-5-7°)
- Bosquets inventoriés protection du paysage (L123-1-5-7°)
- Périmètre agricole de 50m
- Périmètre agricole de 100m

Quatre types de zonage:

- U Urbanisé**
- A Agricole**
- AU Extension**
- N Naturel**

Légende zonage

Légende Zonage

- Ua Secteur urbanisé en agglomération
- Ue Secteur d'équipement public et d'intérêt collectif
- Uh Secteur de hameaux
- Uz Secteur économique
- AU Secteur d'extension des agglomérations
- AUz Secteur d'extension zone économique
- 1AUz Secteur d'extension zone économique fermée
- A Zone agricole
- Ab Secteur agricole inconstructible
- Ac Secteur de carrière autorisée
- Ae Secteur d'équipements publics et d'intérêt collectif
- Ah Constructions dispersées en zone agricole
- N Zone naturelle protégée
- Nf Secteur naturel en gestion forestière
- Nh Secteur de constructions dispersées en zone naturelle
- Nj Secteur de jardin
- NI Secteur d'équipement de loisir léger en zone naturelle

Département de la Manche
Communauté de Communes de Saint-James
Élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal



Merci de votre attention

CLUB PLUI 19 février 2014

Les objectifs de développement et d'aménagement : Maîtriser la production de logements

- Un scénario de développement à 8000 habitants, ***soit 0,9% d'évolution démographique annuelle, qui nécessite une production annuelle moyenne d'environ 44,5 logements neufs en résidence principale.***
- Un objectif de densification globale des opérations à **11 logements/ha en moyenne** à l'échelle communautaire avec des densités variables :
 - de 10 logements/ha minimum dans les pôles communaux et les deux communes associés à Saint-James, les deux pôles secondaires,
 - de 15 logements/ha minimum dans l'agglomération de Saint-James.
- Un objectif global de réduction de la consommation foncière : **25 % de réduction par rapport à la moyenne observée pour l'habitat sur la période 2003/2013** (4,9 ha consommés en moyenne par an correspondant à 49,4 logements/an pour une densité de 10 logements/ha), **soit une moyenne globale 2013/2023 de 3,7 ha en moyenne par an (correspondant à 44,5 logements/an et une densité de 12 logements/ha minimum)**

Un principe de gestion communautaire

• Le débat à Saint-James a porté sur le souhait de mettre en œuvre une gestion du potentiel d'accueil de zones à urbaniser pour l'habitat qui puisse s'adapter dans le temps, le PADD a affiché la volonté de mettre en œuvre un mode de gestion communautaire sur la base suivante :

1 – D'un tour de table annuel auquel participerait 2 représentants de chaque communes dans la continuité de la commission du PLUI. Constituée pour l'élaboration du PLUI afin de coordonner les choix communaux entre autre en matière de production de logements neufs

2 – D'un bilan- évaluation du PLUI soumis à cette commission et présenté au conseil communautaire tous les 3 ans avec pour objectif:

- d'analyser la pratique du PLUI
- de coordonner les projets communaux
- d'échanger sur les politiques foncières
- échanger sur la politique fiscale sur le logement (Taxe d'Aménagement)
- d'engager si nécessaire des modifications du PLUI