SÉMINAIRE DE LANCEMENT

Élaboration du PLUi

15 septembre 2022

14H00-17H00

Salle Cadence • Tilly-sur-Seulles

Communauté de Communes
Stm
Seulles Terre et Mer

INTRODUCTION

Mot d'accueil

M. Thierry OZENNE
Président de la CC STM

M. Alain-Bernard COUZIN
Vice-Président à l'aménagement du territoire

UNE ÉQUIPE DÉDIÉE POUR LA MISSION

VILLE OUVERTE

Maxime CAILLARD
stratégie territoriale • urbanisme réglementaire et pré-opérationnel

Maxime BERNHARDT
urbanisme réglementaire • enjeux du ZAN

Lucas GHOSN
stratégie territoriale • urbanisme réglementaire

Matthieu DELEMOTTE
architecture • urbanisme opérationnel • patrimoine et programmation

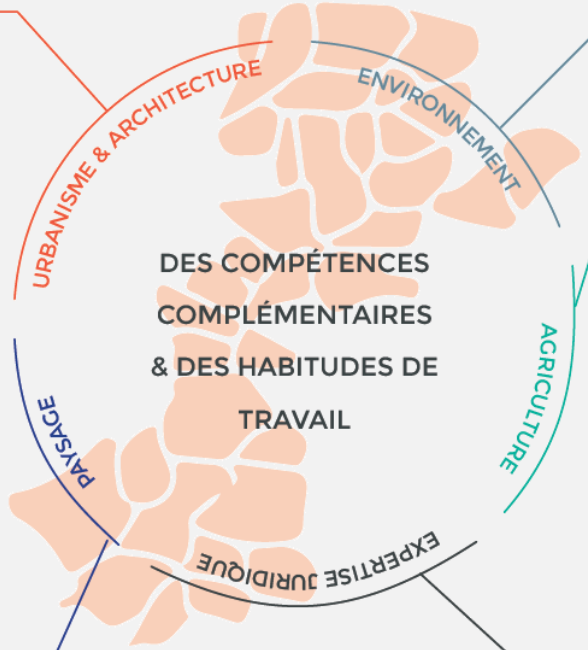
Marie JOLIVET
cartographie • SIG

Louise ROBERT
graphisme • design

IETI

Anne-Laure DAVIÈRE
Ingénierie • Environnement

Lucile MAILLARD
Ingénierie • Environnement



AGRICULTURE

Axelle de LAVENNE
coodination - animation

Benjamin BOUTIN
diagnostic agricole

Emmanuel FONTAINE
cartographie - SIG

Elodie TURPIN
statistiques

Guillaume JOUAN
partenariat – prospective

Céline FOUBERT
analyse foncière – marché foncier – potentiel agronomique

Antoine JOUBERT
stratégie foncière – bilan urbanisation – marché foncier

DSM PAYSAGES

Davy DE SAINTE MARESVILLE
paysagiste concepteur

Noémie GUÉRIN
paysagiste

MARAS BILLARD

Maître David BILLARD

Maître Paul Gaschard

droit de l'urbanisme • droit de l'aménagement • droit foncier • droit de l'environnement • procédures de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle

DÉROULÉ DU SÉMINAIRE

TEMPS 1

Cadrage : l'esprit des lois en matière d'urbanisme

30 min

TEMPS 2

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de A à Z

1 h 30

TEMPS 3

Grandes phases et rendez-vous

20 min

1

CADRAGE
L'ESPRIT DES LOIS EN MATIÈRE D'URBANISME

30 min

L'ESPRIT DES LOIS

- **Le droit de l'urbanisme est un droit récent…**
  - **1884** : la loi impose aux Communes un plan général de nivellement et de voirie
  - **1902** : Permis de bâtir obligatoire dans les agglomérations de plus de 20 000 habitants + Règles de hauteur et de gabarit à Paris

- **…mais sa législation est apparue à l'issue de la Première Guerre Mondiale, afin de maîtriser et d'organiser la croissance urbaine.**
  - **1919 - Loi Cornudet** : création des « projets d'aménagement, d'embellissement et d'extension des villes », ancêtres des PLU
  - **Années 1950** : création du Règlement National d'Urbanisme (RNU), des plans d'urbanisme directeur et des plans d'urbanisme de détail (dans la dynamique de reconstruction)

- **1953 : 1er Code de l'urbanisme publié**

L'ESPRIT DES LOIS

- **Planification de l'aménagement**

- **1967** : Loi d'Orientation Foncière = <u>temps fort de l'évolution du droit de l'urbanisme</u>
  - **Création des Plans d'Occupation des Sols (POS)**, documents locaux établis initialement par les services de l'Etat
  - **Apogée de la planification urbaine** et du **développement de l'habitat individuel**

- **Un objectif-phare fixé par le Ministère de l'équipement :**

  « *Appréhender globalement toutes les questions posées par le développement des villes* »

  Ses actions porteront donc sur :

  - La **maîtrise de l'affectation des sols** nécessaires à l'urbanisation et aux déplacements ; la **réalisation des infrastructures** correspondantes ;
  - L'organisation, le financement et le contrôle de **la construction des logements** nécessaires ;
  - Une bonne exploitation des infrastructures et des moyens de transport.

L'ESPRIT DES LOIS

- **1983 :** fin de la toute puissance de l'État : <u>la décentralisation</u>
  - **Transfert aux communes des compétences en matière d'urbanisme** jusqu'ici dévolues à l'État (élaboration des Plans d'occupation des sols)

    « *Les documents d'urbanisme déterminent les conditions permettant, d'une part, de limiter l'utilisation de l'espace, de préserver les activités agricoles, de protéger les espaces forestiers, les sites et les paysages et, d'autre part, de prévoir suffisamment de zones réservées aux activités économiques et d'intérêt général, et de terrains constructibles pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière de logement* »

    (Article L. 121-10 du Code de l'urbanisme dans sa version issue de la loi Deferre du 7 janvier 1983)

  - L'élaboration de ces POS communaux permet aux communes de **bénéficier de la compétence pour délivrer les autorisations d'occupation des sols** et du droit de préemption

L'ESPRIT DES LOIS

- **Années 1990/2000 :** Affirmation progressive de certaines valeurs telles que la protection de l'environnement, des principes de mixité et de diversité qui conduit …

  …à la **Loi Solidarité et Renouvellement Urbain** (SRU) (2000)

  - **Remplacement des POS par les Plans locaux d'urbanisme (PLU)**, désormais encadrés par les **Schémas de cohérence territoriale (SCOT)**
  - Les PLU contiennent désormais :
    - Un **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**, clé de voûte du PLU, qui a pour vocation de présenter le projet politique communal en matière d'aménagement pour les années à venir ;
    - Des **Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)** qui précisent les conditions d'aménagement de certains secteurs ;

L'ESPRIT DES LOIS

- …aux **Lois Grenelle** (loi du 3 août 2009 et loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement, dite Grenelle II)
  - **Objectif : favoriser un urbanisme économe en ressources foncières et énergétiques,** mieux articulé avec les politiques de l'habitat, de développement commercial et de transports, et améliorant la qualité de vie des habitants des grandes villes.
  - **Réforme :**
    - Réforme du contenu des PLU qui doivent désormais contenir des **objectifs de limitation de la consommation d'espaces** (au sein du PADD)
    - Règlement transformé : possibilité d'imposer une densité minimale de construction, un maximum d'aires de stationnement à créer, ou encore des conditions de performances énergétiques ou de desserte par les transports en commun pour ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation

L'ESPRIT DES LOIS

- …et à la **Loi ALUR** (loi du 24 mars 2014)
  - **Objectif :** moderniser les documents d'urbanisme ; lutter contre l'étalement urbain tout en favorisant le développement de l'offre de construction
  - **Réécriture du contenu du PLU :**
    - **Rapport de présentation épaissi** : consommation d'espaces, évaluation de la capacité de mutabilité des espaces bâtis, exposé des dispositions favorisant la densification de ces espaces, inventaire de la capacité de stationnement, etc.
    - Les OAP peuvent désormais intégrer de la mixité fonctionnelle avec un pourcentage minimum de commerces dans les opérations
    - **Règlement entièrement réorganisé** autour de quatre chapitres
    - **Suppression des COS** et de la règle de la surface minimale de constructibilité
  - **Généralisation des PLUi :**

Choix de l'échelon communautaire comme échelon stratégique de la planification

L'ESPRIT DES LOIS

- **De 2012 à 2022 : un choc d'inflation normative en matière d'urbanisme**

2014 : loi **ALUR**, loi d'avenir pour l'agriculture, loi relative à la simplification de la vie des entreprises

2015 : loi **NOTRe**, loi relative à la transition énergétique pour une croissance verte

2016 : loi pour la **reconquête** de la **biodiversité**, de la **nature** et des **paysages**

2018 : loi **ELAN**

2021 : loi **Climat et Résilience** (portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets)

2022 : loi **3DS** (relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale)

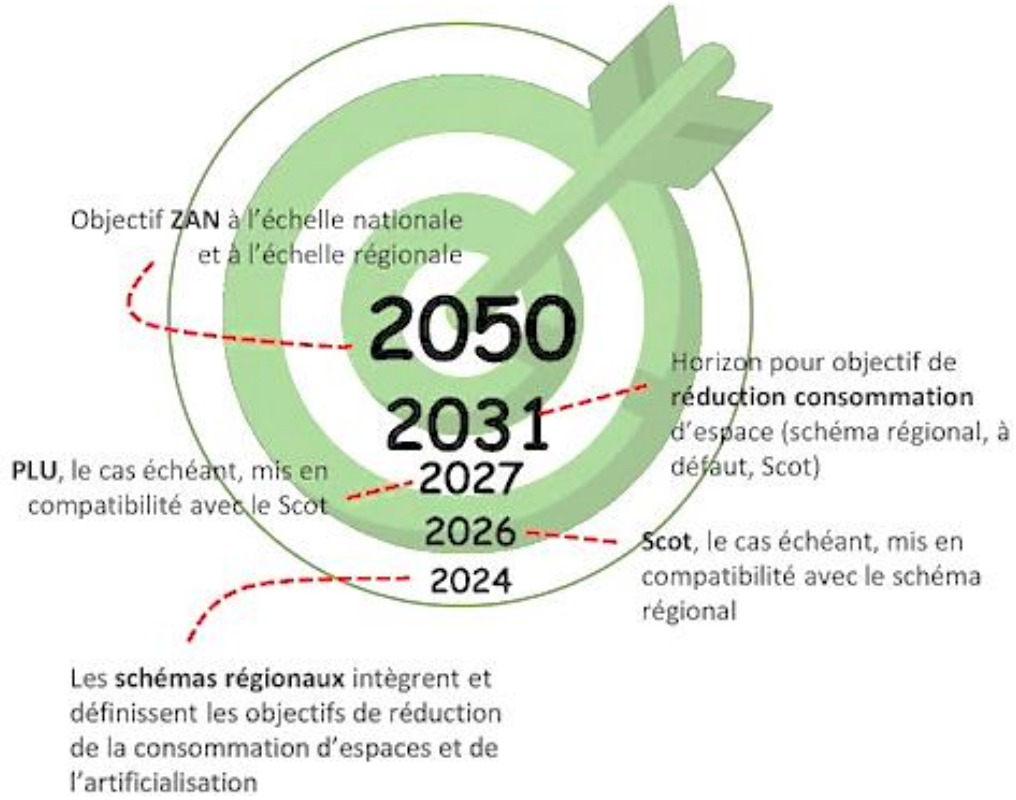
L'ESPRIT DES LOIS

Loi Climat et Résilience du 22 août 2021

Objectif : Limiter l'étalement urbain, réduire la consommation de terres naturelles, forestières et agricoles, impacter le moins possible la biodiversité

Rappel ci-contre du calendrier resserré défini par la loi Climat et résilience pour atteindre l'objectif ZAN à l'horizon 2050. Le 1er cadrage en termes de planification, revient aux régions qui doivent adaptés leurs Sraddet, Sdrif, Padduc ou SAR d'ici février 2024. Les documents d'urbanisme aux échelles inférieures devront, si besoin, être mis rapidement en compatibilité avec les schémas régionaux modifiés ou révisés, à l'aune, notamment des objectifs de réduction de l'artificialisation.

La loi Climat introduit quelques nouveaux outils réglementaires pour les Scot et PLU, mais surtout durcit le cadre principalement du PLU. Le niveau de justification est accru pour les documents d'urbanisme lorsqu'il s'agit d'ouvrir à l'urbanisation.



L'ESPRIT DES LOIS

De nouvelles injonctions à décliner localement :

D'une méthode de l'aménagement à partir de ses projections…

*A partir d'une **formulation d'objectifs de développement** (exemple : démographie/logements), mise en place des outils permettant leur réalisation (à partir des besoins) :*

➔ ***Exemple** du lotissement en zone AU, qui est le plus évident. Ce fonctionnement reste la norme pour le développement des ZAE par exemple*

…vers une méthode de l'aménagement qui s'appuie sur ses conjonctures

*A partir de l'identification de potentiels propres au territoire (exemple : potentiel de densification), **formulation des objectifs à s'imposer** (en identifiant des moyens) :*

➔ ***Exemples** : identification puis mobilisation des gisements fonciers (dents creuses, friches, etc.) ; effort de densité*

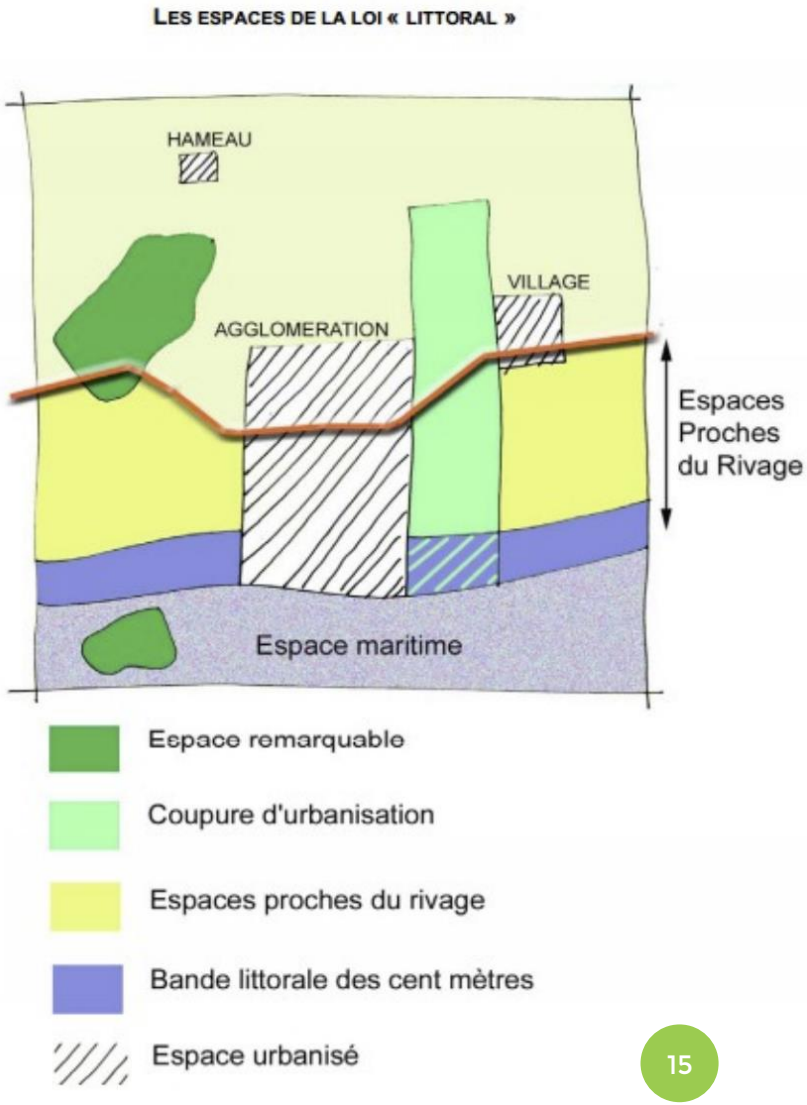
L'ESPRIT DES LOIS

***La Loi Littoral de 1986**, pose un **principe d'équilibre** entre la préservation des espaces naturels et des équilibres biologiques et le nécessaire développement économique des communes littorales.*

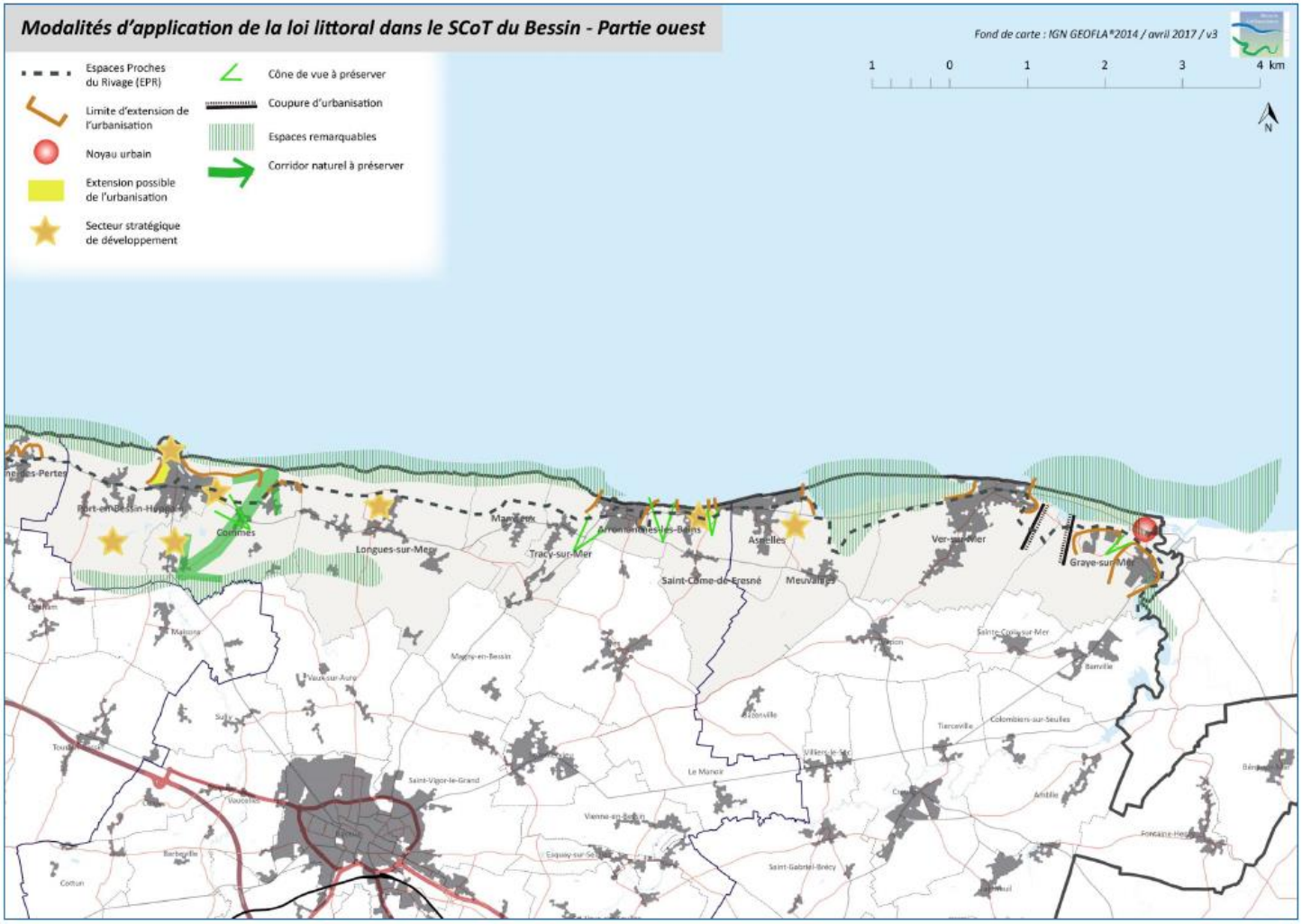
*La Loi Littoral édicte un **régime juridique** gradué en distinguant **5 périmètres** selon les termes de l'article L 146-4 du Code de l'Urbanisme :*

- ***L'ensemble du territoire de la ville** (urbanisation en continuité de l'enveloppe urbaine sur toute la commune),*
- ***Les coupures d'urbanisation**,*
- ***La bande de protection des 100 mètres**,*
- ***Les espaces remarquables** (protection des espaces remarquables, caractéristiques du patrimoine naturel du littoral),*
- ***Les espaces proches du rivage**,*
- ***La protection des parcs** et des ensembles boisés les plus significatifs.*

➢ ***La loi ELAN du 23 novembre 2018**, vise à faciliter le développement du territoire et son attractivité. **Elle permet la densification des secteurs déjà urbanisés** et l'installation d'activités économiques traditionnelles en lien avec la zone.*



L'ESPRIT DES LOIS



Les modalités d'application de la loi Littoral dans le SCoT du Bessin – Partie Ouest

Extrait, SCoT du Bessin

L'ESPRIT DES LOIS

Nouvelle ordonnance relative à l'aménagement durable des territoires *littoraux exposés au recul du trait de côte (Ordonnance n° 2022-489 du 6 avril 2022) qui doit permettre, de renforcer la résilience des territoires face à l'érosion*

- ⇒ *Définissant une méthode d'évaluation des biens exposés à l'érosion ;*
- ⇒ *Limitant les projets ;*
- ⇒ *Rendant prioritaire l'achat des biens exposés par la commune ;*
- ⇒ *Facilitant la relocalisation d'ensemble menacés par l'érosion.*

⇒ ***À l'heure actuelle, seule la commune d'Asnelles est concernée par cette ordonnance*** *(Décret n° 2022-750 du 29 avril 2022).*

Réflexion sur l'ensemble du linéaire côtier afin de constituer un projet de territoire cohérent avec la résilience et l'adaptation comme fil rouge ?

TEMPS DE QUESTIONS-RÉPONSES

2

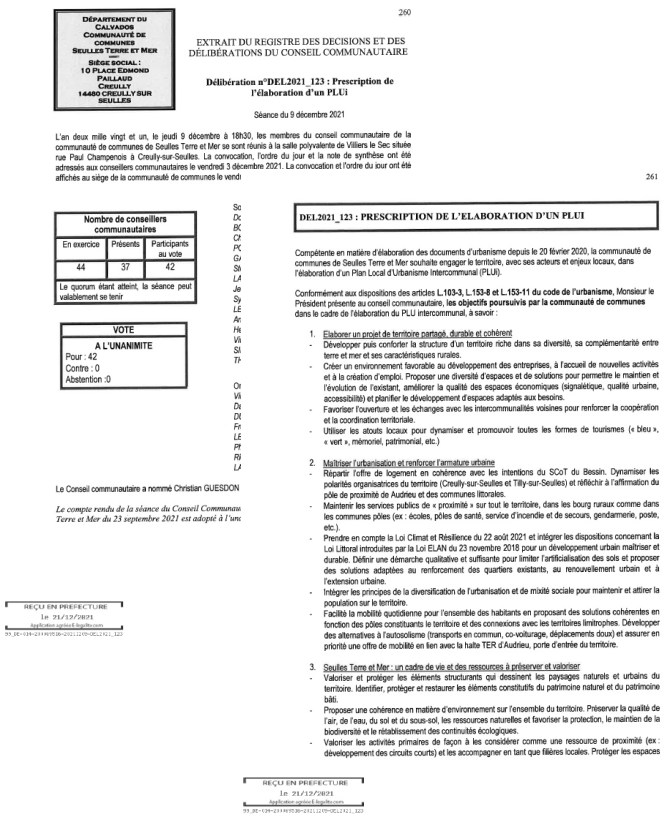
LE PLUi de A à Z
CONTENU ET CO-CONSTRUCTION

1 h 30

UN DOCUMENT DE PLANIFICATION POUR UN TERRITOIRE EN MOUVEMENT

LA CC SEULLES TERRE ET MER ET LE LANCEMENT DU PLUi

- **La CC STM est compétente** en matière de planification territoriale et d'urbanisme depuis **février 2020**.
- Le **lancement de cette démarche** d'élaboration du PLUi a été **prescrite par délibération du conseil communautaire** en date du **09 décembre 2021**.
- Cette délibération définit les instances de collaboration, les modalités de concertation du public ainsi que les objectifs poursuivis.



DÉPARTEMENT DU CALVADOS
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES SEULLES TERRE ET MER
SIÈGE SOCIAL : 10 PLACE EDMOND PAILLAUD CREULLY 14480 CREULLY SUR SEULLES

260

EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS ET DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Délibération n°DEL2021_123 : Prescription de l'élaboration d'un PLUi

Séance du 9 décembre 2021

L'an deux mille vingt et un, le jeudi 9 décembre à 18h30, les membres du conseil communautaire de la communauté de communes de Seulles Terre et Mer se sont réunis à la salle polyvalente de Villiers le Sec située rue Paul Champenois à Creully-sur-Seulles. La convocation, l'ordre du jour et la note de synthèse ont été adressés aux conseillers communautaires le vendredi 3 décembre 2021. La convocation et l'ordre du jour ont été affichés au siège de la communauté de communes le vendr

Nombre de conseillers communautaires		
En exercice	Présents	Participants au vote
44	37	42
Le quorum étant atteint, la séance peut valablement se tenir		

VOTE
A L'UNANIMITE Pour : 42 Contre : 0 Abstention :0

Le Conseil communautaire a nommé Christian GUESDON

Le compte rendu de la séance du Conseil Communau Terre et Mer du 23 septembre 2021 est adopté à l'una

REÇU EN PREFECTURE
le 21/12/2021
Application agréée E-legalite.com
99_DE-014-214900536-20211209-DEL2021_123

261

DEL2021_123 : PRESCRIPTION DE L'ELABORATION D'UN PLUI

Compétente en matière d'élaboration des documents d'urbanisme depuis le 20 février 2020, la communauté de communes de Seulles Terre et Mer souhaite engager le territoire, avec ses acteurs et enjeux locaux, dans l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi).

Conformément aux dispositions des articles **L.103-3, L.153-8 et L.153-11 du code de l'urbanisme**, Monsieur le Président présente au conseil communautaire, **les objectifs poursuivis par la communauté de communes** dans le cadre de l'élaboration du PLU intercommunal, à savoir :

1. Elaborer un projet de territoire partagé, durable et cohérent
   - Développer puis conforter la structure d'un territoire riche dans sa diversité, sa complémentarité entre terre et mer et ses caractéristiques rurales.
   - Créer un environnement favorable au développement des entreprises, à l'accueil de nouvelles activités et à la création d'emploi. Proposer une diversité d'espaces et de solutions pour permettre le maintien et l'évolution de l'existant, améliorer la qualité des espaces économiques (signalétique, qualité urbaine, accessibilité) et planifier le développement d'espaces adaptés aux besoins.
   - Favoriser l'ouverture et les échanges avec les intercommunalités voisines pour renforcer la coopération et la coordination territoriale.
   - Utiliser les atouts locaux pour dynamiser et promouvoir toutes les formes de tourismes (« bleu », « vert », mémoriel, patrimonial, etc.)
2. Maîtriser l'urbanisation et renforcer l'armature urbaine
   - Répartir l'offre de logement en cohérence avec les intentions du SCoT du Bessin. Dynamiser les polarités organisatrices du territoire (Creully-sur-Seulles et Tilly-sur-Seulles) et réfléchir à l'affirmation du pôle de proximité de Audrieu et des communes littorales.
   - Maintenir les services publics de « proximité » sur tout le territoire, dans les bourg ruraux comme dans les communes pôles (ex : écoles, pôles de santé, service d'incendie et de secours, gendarmerie, poste, etc.).
   - Prendre en compte la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021 et intégrer les dispositions concernant la Loi Littoral introduites par la Loi ELAN du 23 novembre 2018 pour un développement urbain maîtriser et durable. Définir une démarche qualitative et suffisante pour limiter l'artificialisation des sols et proposer des solutions adaptées au renforcement des quartiers existants, au renouvellement urbain et à l'extension urbaine.
   - Intégrer les principes de la diversification de l'urbanisation et de mixité sociale pour maintenir et attirer la population sur le territoire.
   - Facilité la mobilité quotidienne pour l'ensemble des habitants en proposant des solutions cohérentes en fonction des pôles constituants le territoire et des connexions avec les territoires limitrophes. Développer des alternatives à l'autosolisme (transports en commun, co-voiturage, déplacements doux) et assurer en priorité une offre de mobilité en lien avec la haite TER d'Audrieu, porte d'entrée du territoire.
3. Seulles Terre et Mer : un cadre de vie et des ressources à préserver et valoriser
   - Valoriser et protéger les éléments structurants qui dessinent les paysages naturels et urbains du territoire. Identifier, protéger et restaurer les éléments constitutifs du patrimoine naturel et du patrimoine bâti.
   - Proposer une cohérence en matière d'environnement sur l'ensemble du territoire. Préserver la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, les ressources naturelles et favoriser la protection, le maintien de la biodiversité et le rétablissement des continuités écologiques.
   - Valoriser les activités primaires de façon à les considérer comme une ressource de proximité (ex : développement des circuits courts) et les accompagner en tant que filières locales. Protéger les espaces

REÇU EN PREFECTURE
le 21/12/2021
Application agréée E-legalite.com
99_DE-014-214900536-20211209-DEL2021_123

LE TERRITOIRE INTERCOMMUNAL

17 138 habitants
INSEE 2018

28 communes

196 km²

QU'EST-CE QUE LE PLUi ?

Le Plan local d'urbanisme intercommunal - PLUi :

- **Réglemente** au sein des espaces bâtis ou à bâtir, agricoles ou naturels :
  - L'aménagement des terrains ;
  - La modification des bâtiments existants.

- **S'applique à toutes les opérations de construction ou de travaux** ...portant sur les terrains privés ou publics.

- **Est réalisé à l'échelle intercommunale** et concerne les 28 communes

- **Est un document prospectif, il traduit un projet politique et réglementaire** en définissant un cadre légal pour les 15 prochaines années.

QU'EST-CE QUE LE PLUi ?

- **Le PLUi** doit permettre **d'aborder les enjeux du territoire**, en matière :

- d'**agriculture** ;
- d'**urbanisme** et d'**aménagement** de l'espace ;
- de **logements**, d'**économie**, **de déplacements** ;
- d'**équipements adaptés** aux attentes et besoins des habitants ;
- d'**environnement** et d'**amélioration de la qualité de vie** ;
- de **gestions des nuisances** ;
- de **préservation du paysage** naturel et du **patrimoine bâti**.

POURQUOI ÉLABORER UN PLUi ?

- **Actuellement :**
  - **23 PLU,**
  - **3 Cartes Communales,**
  - **8** communes régies par le **RNU**

- L'élaboration du PLUi dotera le territoire intercommunal d'**un document unique de planification**, mettant en œuvre **une vision commune du territoire** et **un projet de développement partagé**.

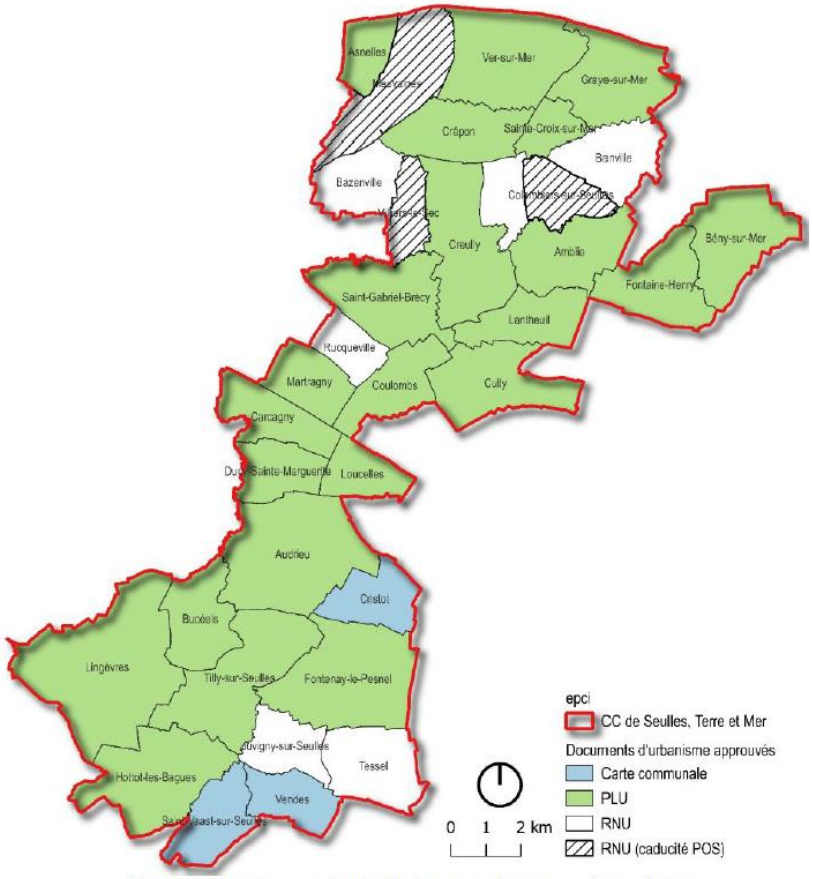


Figure 2 : Les documents d'urbanisme en vigueur sur le territoire

LES OBJECTIFS IDENTIFIÉS

Au lancement de la démarche de PLUi, la communauté de communes de Seulles Terre et Mer a identifié des grands objectifs auxquels le document devra répondre :

1. Élaborer un projet de territoire partagé, durable et cohérent

Élaborer un projet de territoire partagé

Répartir l'offre de logement en cohérence avec le SCoT du Bessin

2. Maîtriser l'urbanisation et renforcer l'armature urbaine

Un cadre de vie rural à préserver, riche de son patrimoine naturel, paysager et bâti

Prévenir les risques liés à l'évolution du littoral

3. Un cadre de vie et des ressources à préserver et à valoriser

Maintenir des services de proximité et faciliter la mobilité quotidienne

Valoriser les activités agricoles : « ressources de proximité »

DE PREMIERS ENJEUX

SEULLES, TERRE ET MER
ENTRE RIVAGE ET BOCAGE

Le territoire bénéficie d'un cadre paysager et environnemental remarquable qui contribue à son attractivité. En adoptant une approche croisée, le PLUi contribuera à la valorisation et à la préservation de cette richesse territoriale partagée.

Une forte dimension paysagère, environnementale et patrimoniale

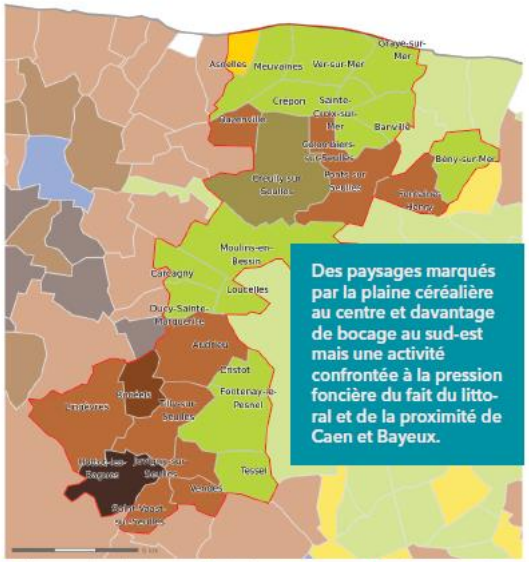
- Des entités paysagères contrastées.
- La Seulles, colonne vertébrale paysagère et réservoir écologique.
- Un patrimoine bâti riche et varié (littoral et patrimoine mémoriel, bourgs, bâti agricole…).
- Un environnement sensible, soumis à des pressions foncières, exigeant des démarches de prise en compte des risques et de valorisation des ressources écologiques.

Adopter une approche croisée entre outils fonciers, préservation et valorisation des ressources

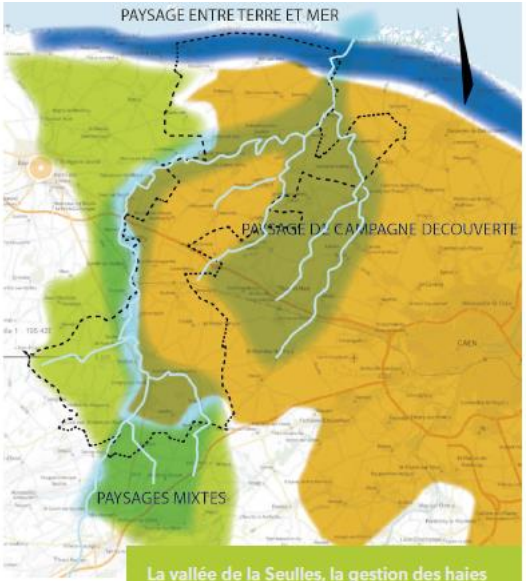
- Identifier et circonscrire les enjeux agricoles, paysagers et environnementaux pour distinguer des secteurs présentant des enjeux spécifiques.
- Élaborer des dispositions réglementaires équilibrés, entre conservation et adaptation aux projets, en partenariat avec les acteurs.

De haut en bas, de gauche à droite :
Photos extraites de la base Mérimée © dossiers et photos réalisés par la DREAL de Normandie. Carte des entités paysagères, ©DSM Paysage Orientation technico-économique en 2020 ©Chambre d'Agriculture du Calvados. La gestion de l'eau sur le territoire, © IETI.

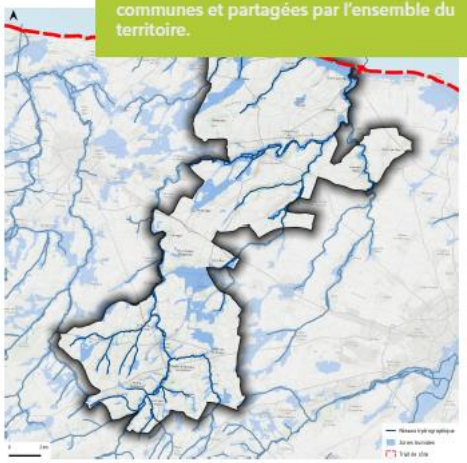
Un patrimoine riche et diversifié (corps de logis du 17e siècle et Domaine à Creully-sur-Seulles, Villa Carrée à Asnelle).



Des paysages marqués par la plaine céréalière au centre et davantage de bocage au sud-est mais une activité confrontée à la pression foncière du fait du littoral et de la proximité de Caen et Bayeux.



La vallée de la Seulles, la gestion des haies et des zones humides, des thématiques communes et partagées par l'ensemble du territoire.



DE PREMIERS ENJEUX

TERRITOIRE DE LIEN
ENTRE DEUX PÔLES RÉGIONAUX MAJEURS

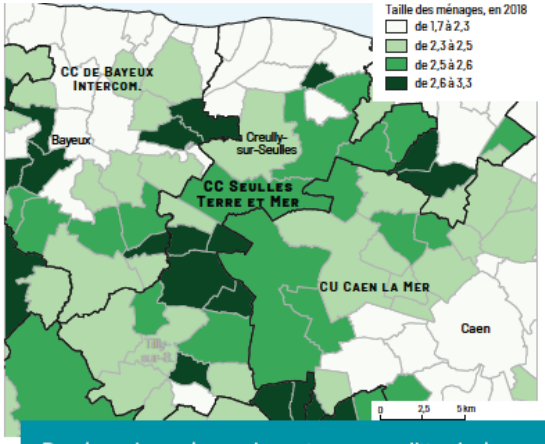
Bénéficiant des attractivités et des dynamiques de Caen et Bayeux, la CC de Seulles, Terre et Mer est un territoire actif, qui ne se réduit pas à une vocation d'arrière-pays ressource ou résidentiel. Le PLUi devra transcrire et valoriser ces dynamiques propres.

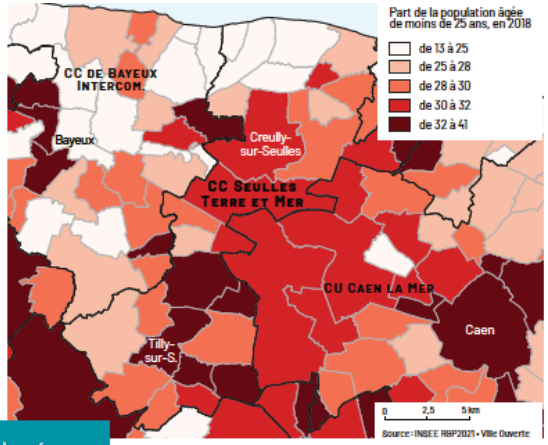
Un territoire aux liens multiples, garantie de son dynamisme

- Une bonne qualité et efficacité de desserte.
- Un territoire d'accueil pour les actifs de Caen et Bayeux
- Une offre d'équipements et de services en plein développement.
- Un territoire en évolution, au service du local (premier employeur constitué par le secteur des services de proximité).

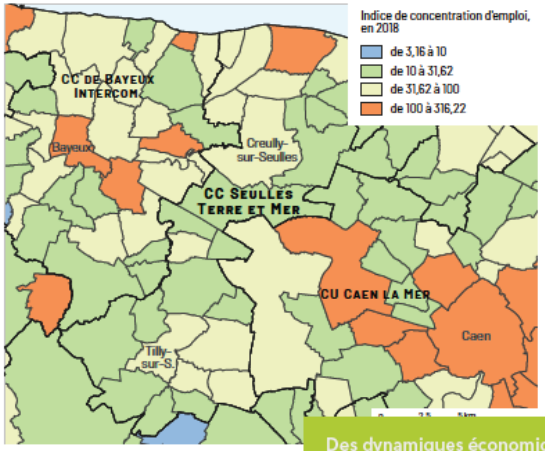
Un cadre de vie de qualité, à valoriser et à renforcer

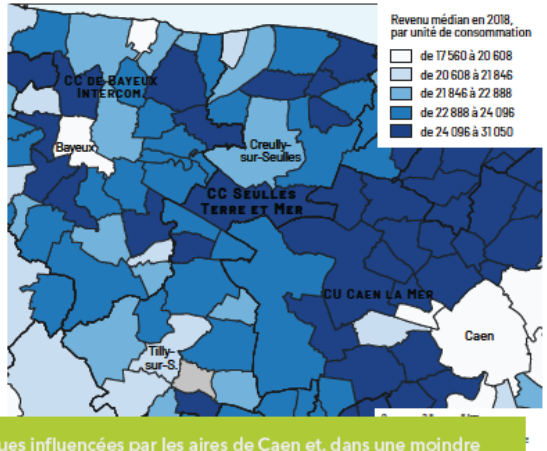
- Des complémentarités au sein du territoire et avec les territoires environnants.
- Des pratiques de mobilité et des liens à ajuster aux enjeux environnementaux.
- Un soutien nécessaire à l'agriculture et un développement économique à accompagner.





Des dynamiques de peuplement propres au littoral : des grands ménages et des jeunes concentrés autour des axes de desserte et au sud du territoire et un littoral occupé par des ménages plus petits et plus âgés.





Des dynamiques économiques influencées par les aires de Caen et, dans une moindre mesure Bayeux : des actifs qui sortent du territoire pour aller travailler et des catégories sociales plus aisées concentrées autour des axes de desserte et vers le littoral.

DE PREMIERS ENJEUX

LA GESTION DE L'EAU
MOTEUR DE RÉSILIENCE

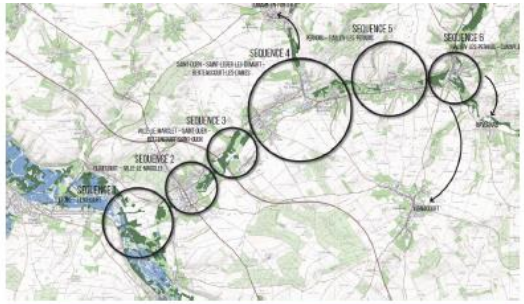
La gestion de l'eau est un enjeu majeur pour le territoire. Pour les quatre communes littoral, mais également pour celles de l'arrière pays, puisque la gestion de la vallée de la Seulles aura un impact en aval. Cette interdépendance implique une démarche partagée à l'échelle du territoire pour la gestion de la ressource en eau.

Les enjeux soulevés par la redéfinition du trait de côte et le changement climatique

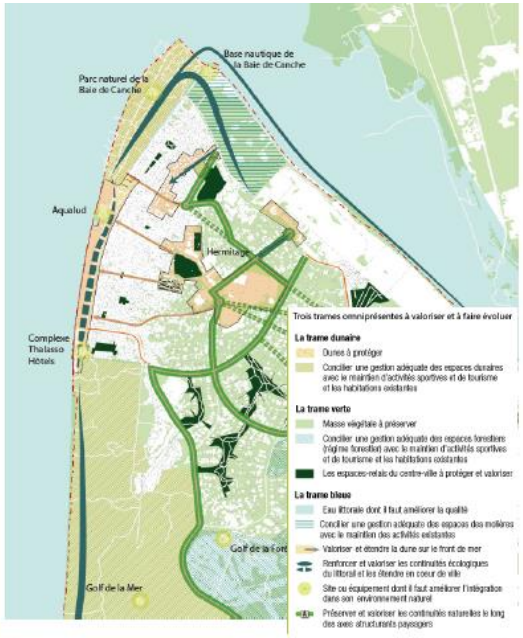
- Nouveaux outils introduits par les lois Elan et Climat et Résilience : enjeu pour le territoire de se les approprier et de les tourner à son avantage.
- Accompagnement des communes littorales : comment dépasser ce qui s'apparente à une somme de contraintes pour proposer une vision stratégique pleinement intégrée au projet de territoire ?
- Une démarche globale et intégrée qui considère la réduction des vulnérabilités comme une question d'urbanisme et donc comme un enjeu sociétal.

L'eau, ressource du développement durable du territoire

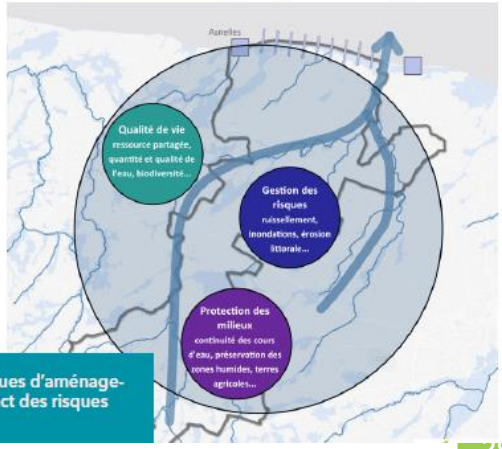
- Reconsidérer la place des marais, des mares, des zones humides et des autres motifs de la présence de l'eau sur le territoire comme source de lien entre les communes.
- Poser les bases d'un modèle d'aménagement soutenable du territoire dans une logique de coopération territoriale, tout en définissant concrètement ses modalités de mise en œuvre à l'échelon local.



L'OAP Vallée du PLUi du Val-de-Nièvre a pour objectif de définir les critères de la gestion durable de la Vallée de la Nièvre, la restauration de ses fonctionnalités écologiques et sa gestion éco-paysagère tout en valorisant ses atouts paysagers et touristiques.



L'OAP trames Verte et Bleue du Touquet illustre la prise en compte de la loi Littoral en identifiant et en définissant des orientations pour la préservation de la trame dunaire et de la trame bleue.



Prendre en compte les risques et l'environnement dans les pratiques d'aménagement en définissant des orientations permettant de limiter l'impact des risques et/ou de renforcer la résilience des projets du territoire.

De haut en bas, de gauche à droite : OAP Vallée, PLUi du Val-de-Nièvre ©Ville Ouverte. OAP trames Verte et Bleue, PLU du Touquet ©Ville Ouverte. Guide des OAP sectorielles, PLUi Riom Limagne et Volcans ©Ville Ouverte. Guide des OAP sectorielles, PLUi Val de Nièvre ©Ville Ouverte. La gestion de la ressource en eau sur le territoire ©Ville Ouverte.

DE PREMIERS ENJEUX

ASSURER LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE
LE PLUI CATALYSEUR DE PROJETS

Le PLUi constitue un levier de mise en cohérence des projets et ambitions portées sur le territoire qui permet de définir les besoins en matière de cadre de vie.

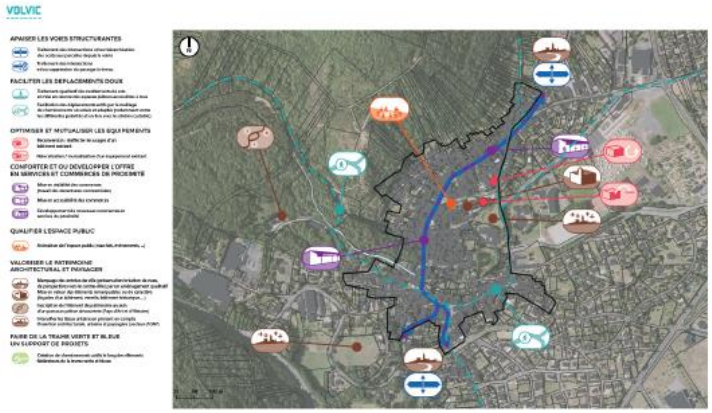
Conforter les pôles de vie

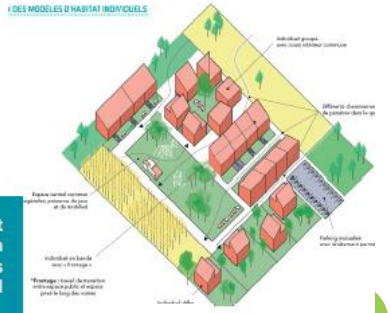
- Poursuivre les projets déjà engagés sur le territoire pour répondre aux dynamiques démographiques et économiques : Programme Petites Villes de Demain …
- Identifier les enjeux de maintien ou renouvellement des dynamiques existantes : dans le domaine de l'habitat et de la résorption de la vacance, du traitement et des usages de l'espace public, de maintien des commerces…

Par la définition d'enjeux et d'actions à dimension opérationnelle

- La phase d'élaboration des OAP sera l'occasion de définir des orientations comportant une forte dimension opérationnelle.
- Phase immersive durant l'élaboration des OAP pour associer toutes les parties prenantes du territoire (élus, services, habitants, usagers).

Mobiliser élus, acteurs et habitants dans la démarche.





Les OAP se matérialisent par des cartes, schémas, coupes permettant d'expliciter les orientations et de favoriser la lisibilité et l'accessibilité du document. Les OAP constituent également un pré-programme qui se traduit dans tous les domaines : habitat, économie, patrimoine, environnement.

Schéma illustrant la diversification des modèles d'habitat individuel

De haut en bas, de gauche à droite : OAP centre-bourg, PLUi Val-de-Nièvre ©Ville Ouverte. Photos extraites de la concertation pour les OAP sectorielles et la revitalisation du centre-bourg de Foug, du PLUi de Riom-Limagne et Volcans ©Ville Ouverte. OAP sectorielle de Volvic, PLUi Riom-Limagne et Volcans ©Ville Ouverte. Guide des OAP sectorielle, PLUi Riom-Limagne et Volcans, ©Ville Ouverte.

DE PREMIERS ENJEUX

VALORISER LES POTENTIELS, CRÉER DES SYNERGIES : POUR UN TERRITOIRE À VALEUR AJOUTÉE

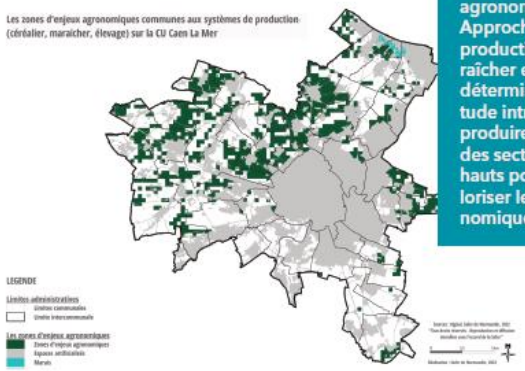
La CCSTM bénéficie de nombreuses ressources patrimoniales, environnementales et économiques que le PLUi participera à structurer et à valoriser afin d'impulser un développement pérenne du territoire.

Un territoire riche de ses ressources

- Potentiel agronomique des terres et pratiques de transformation à caractère patrimonial (labels AOC, AOP, et IG).
- Potentiel de structuration de filières économiques autour des activités déjà présentes (agriculture, transformation, agroalimentaire).
- Potentiel touristique en lien avec les ressources patrimoniales paysagères et architecturales et les capacités d'hébergement et d'accueil du territoire.

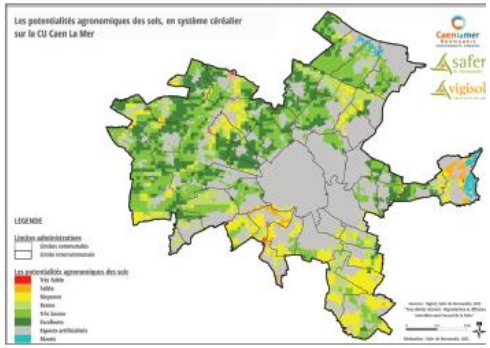
Le PLUi, support de création de filières

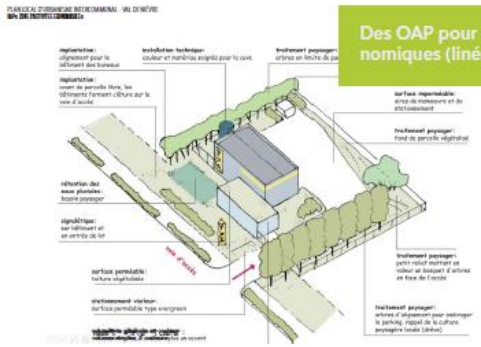
- Analyser et proposer des actions à mettre en œuvre pour optimiser le foncier à vocation économiques et ses usages.
- Travailler à partir des potentialités agronomiques des sols pour identifier les enjeux relatifs à la filière agricole.
- Renforcer le rayonnement touristique du territoire en lien avec l'identification du patrimoine et des équipements du territoire.



Analyse des potentialités agronomiques des sols. Approche par système de production (céréalier, maraîcher et d'élevage) et détermination de l'aptitude intrinsèque du sol à produire. Réflexion autour des secteurs aux plus hauts potentiels pour valoriser le tissu socio économique agricole.

Identifier précisément le patrimoine





Des OAP pour dynamiser des secteurs économiques (linéaires commerciaux, ZAE)

De haut en bas, de gauche à droite : Carte des zones d'enjeux agronomiques de Caen La Mer et Carte des potientialités agricoles des sols en système céréalier sur la CU de Caen la Mer © SAFER de Normandie. Schéma des tissus socio-économiques agricoles © Chambre d'Agriculture. Identification du patrimoine local à préserver, PLUi de Canux-et-forêts en Gâtinais ©Ville Ouverte. OAP Zones d'Activités Economiques, PLUi du Val-de-Nièvre, ©Ville Ouverte. Guide des OAP sectorielles, PLUi de Riom-Limagne et Volcans ©Ville Ouverte.

UN PLUi À L'HEURE DE LA ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE (ZAN)

- **Une mise en application à travers la séquence ERC (Éviter, Réduire, Compenser)**

  La nécessaire mise en place d'études et de leviers :

  - **Renouvellement urbain / Densification (=nouveau modèle « d'habiter »)**
  - **Vacance et friches**
  - **Renaturation et désartificialisation**

- **Des réponses dans le cadre de l'élaboration du PLUi STM**
  - **Analyses croisées des données foncières, environnementales et paysagères**
  - **Une priorisation entre les besoins, les projets et les ressources du territoire**
  - **La concertation**

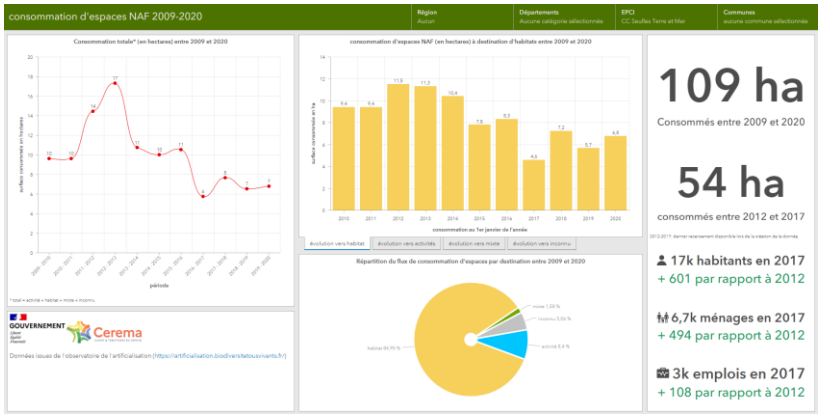
- **Des réflexions et des mises en œuvres nouvelles et très récentes !**
  - **Pas/peu de recul sur la méthodologie, les outils de mesure, etc.**
  - **Le niveau d'acceptabilité (notamment des élus)**
  - **Les attentes des services de l'Etat, etc.**

UN PLUi À L'HEURE DE LA ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE (ZAN)

La mesure de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers :

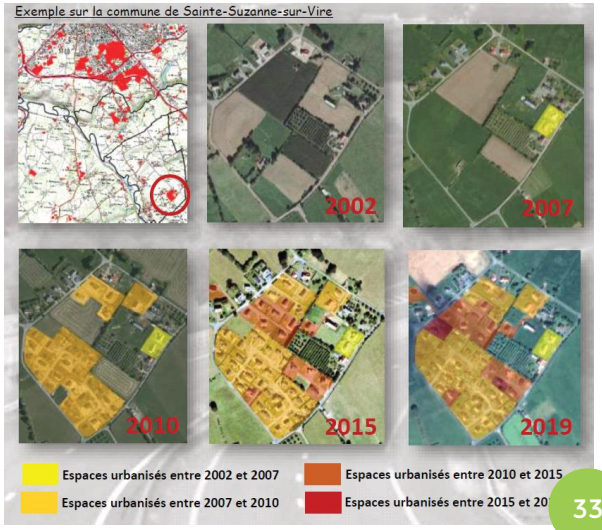
- **Mobilisation de 2 outils**

Objectifs : Comparer et observer la « tendance » de la consommation d'espaces ces 10 dernières années



- CEREMA : Observatoire de l'artificialisation des sols
  - *Mesure de la consommation d'espaces à partir des fichiers fonciers (cadastre)*

- Vigisol (Safer de Normandie)
  - *Mesure de la consommation d'espaces à partir de la photo-interprétation*

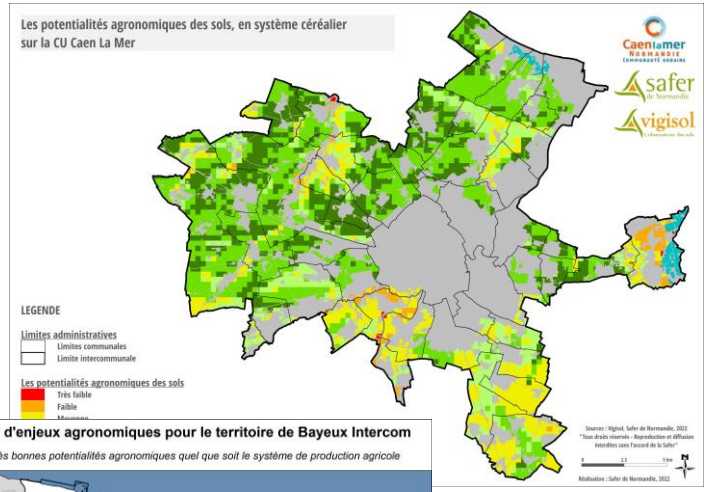


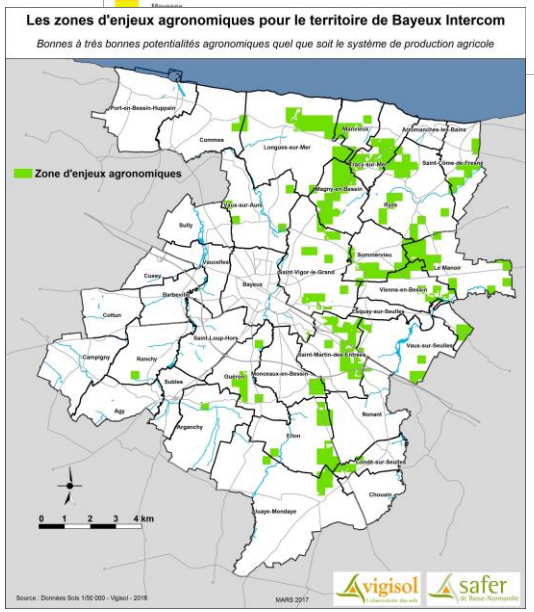
UN PLUi À L'HEURE DE LA ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE (ZAN)

Les potentialités agronomiques des sols :

○ Mobilisation des données de Vigisol *(Safer de Normandie)*

- **Cartographie au 1/50 000** (maillage du territoire)
- Définition d'une **potentialité agronomique** dominante à partir des données liées aux sols, au climat, aux pentes, etc, indépendamment du travail du sol ou d'apports éventuels
- Modélisation selon **3 modèles de production agricoles** (céréalier, maraicher, élevage)
- Localisation des terres aux **plus hautes potentialités agronomiques**
  - ➢ *Prise en compte dans le PLUi*
  - ➢ *Eléments de réflexion quant à leur préservation*





TEMPS DE QUESTIONS-RÉPONSES

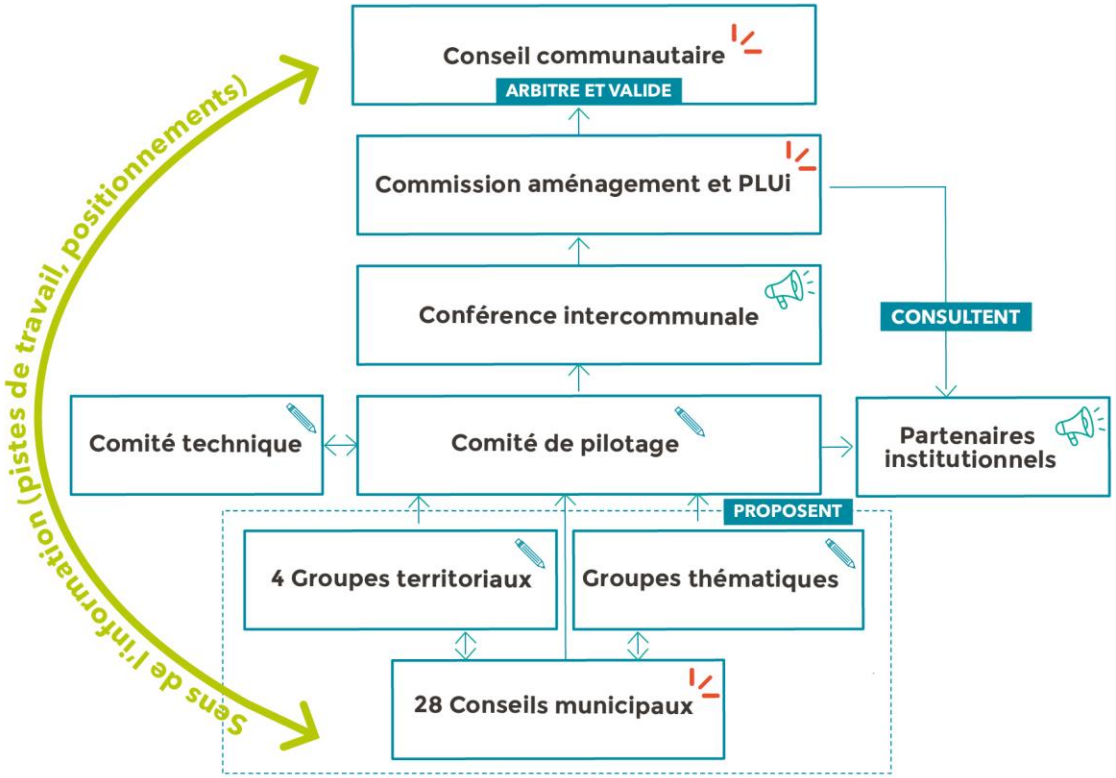
ORGANISATION ET GOUVERNANCE

LE SCHÉMA DE GOUVERNANCE

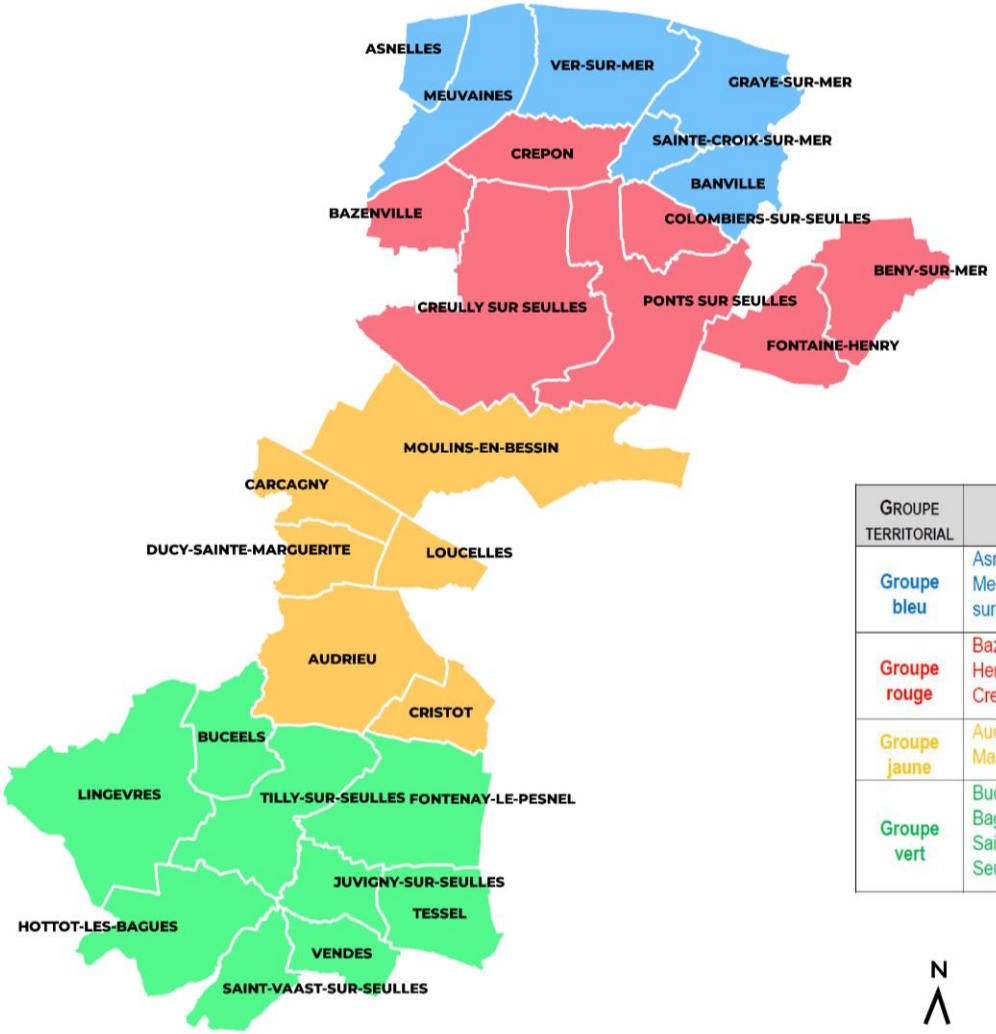
Instances décisionnelles
- Conseil Communautaire
- Commission Aménagement et PLUi
- Conseils municipaux

Instances collaboratives
- Conférence Intercommunale
- (Rencontre avec les communes, séminaire élus)
- PPA

Instances d'élaboration
- Comité de pilotage
- Comité technique
- (Réunion PPA, réunions avec les services)



DES GROUPES TERRITORIAUX

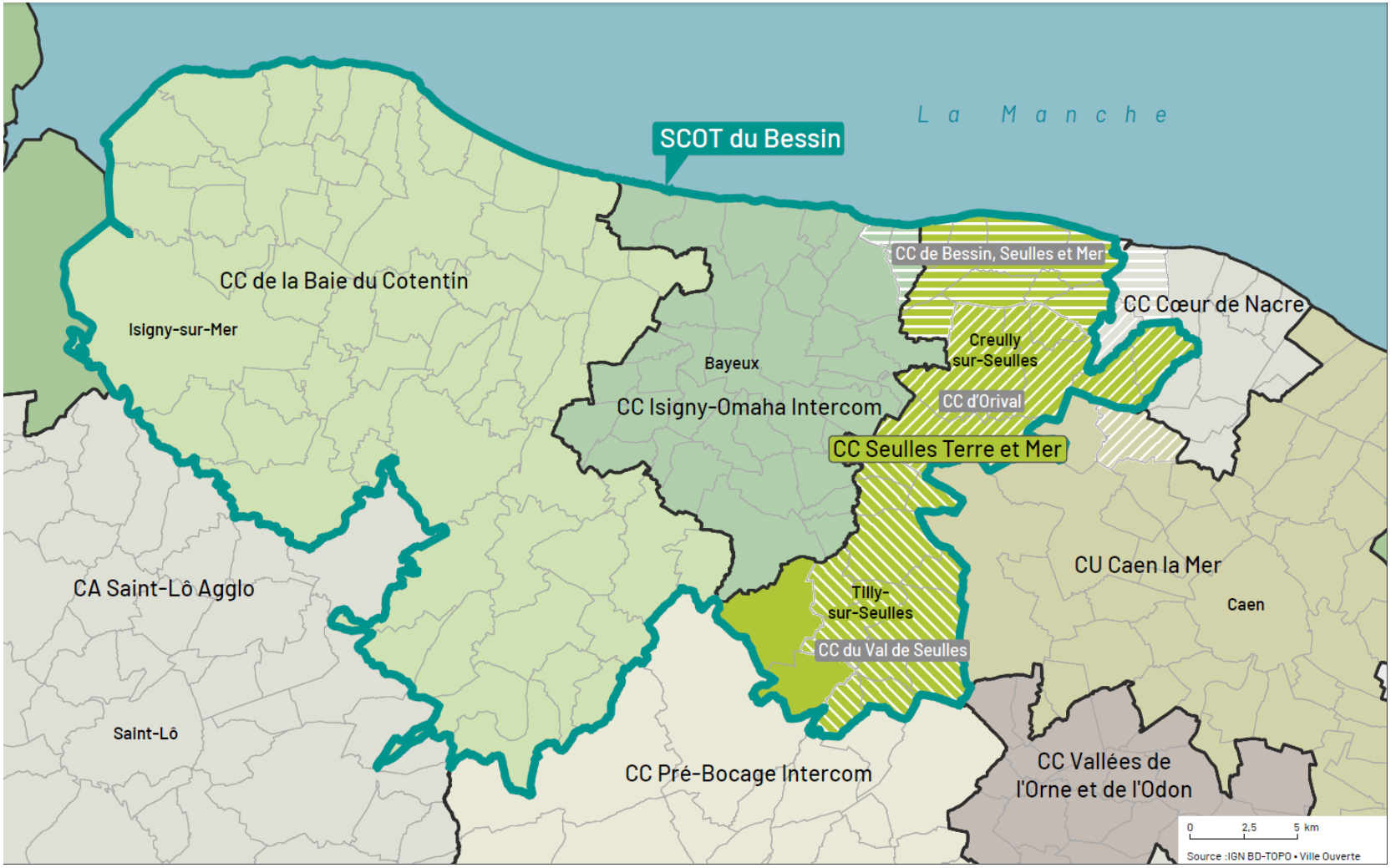


Groupe territorial	Communes
Groupe bleu	Asnelles / Banville / Graye-sur-Mer / Meuvaines / Sainte-Croix-sur-Mer / Ver-sur-Mer
Groupe rouge	Bazenville / Bény-sur-Mer / Fontaine-Henry / Colombiers-sur-Seulles / Crépon / Creully-sur-Seulles / Ponts-sur-Seulles
Groupe jaune	Audrieu / Carcagny / Cristot / Ducy-Sainte-Marguerite / Loucelles / Moulins-en-Bessin
Groupe vert	Bucéels / Fontenay-le-Pesnel / Hottot- les-Bagues / Juvigny-sur-Seulles / Lingèvres / Saint-Vaast-sur-Seulles / Tessel / Tilly-sur-Seulles / Vendes

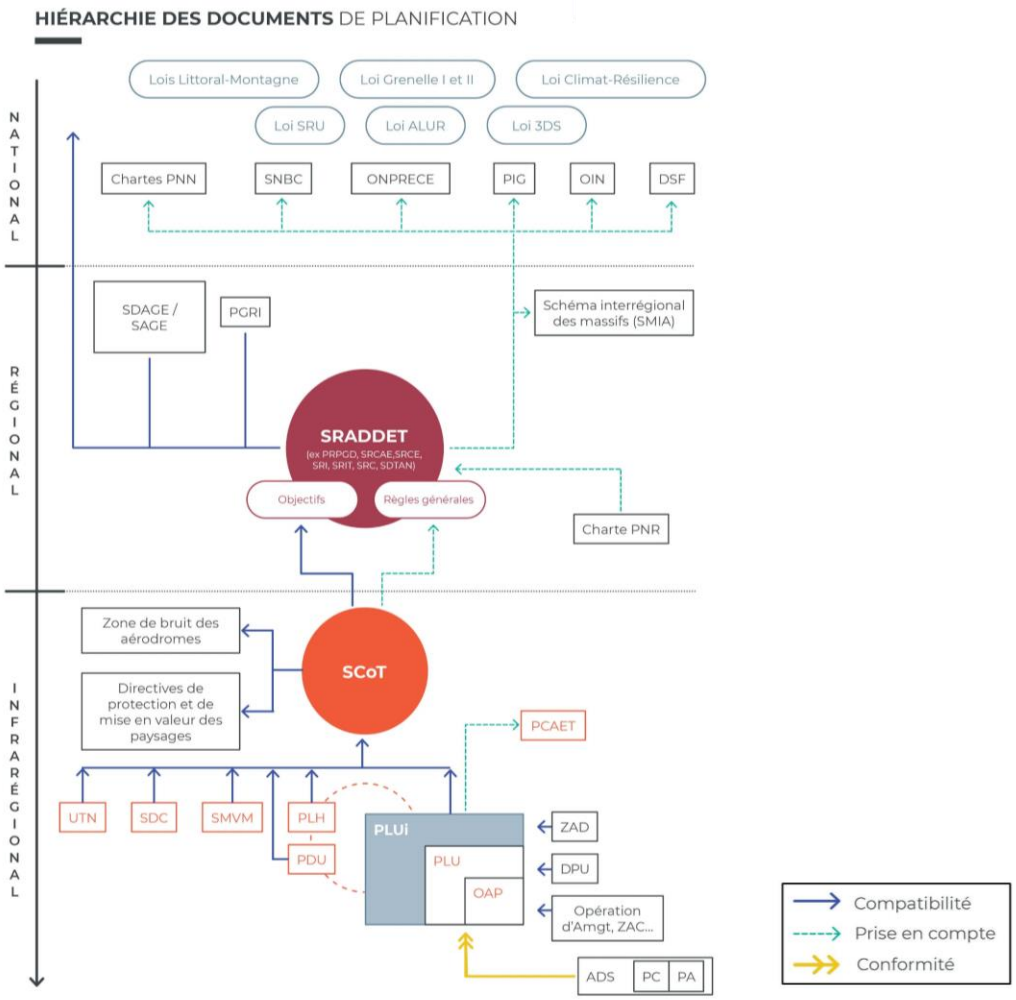
N

0 2,5 5 km

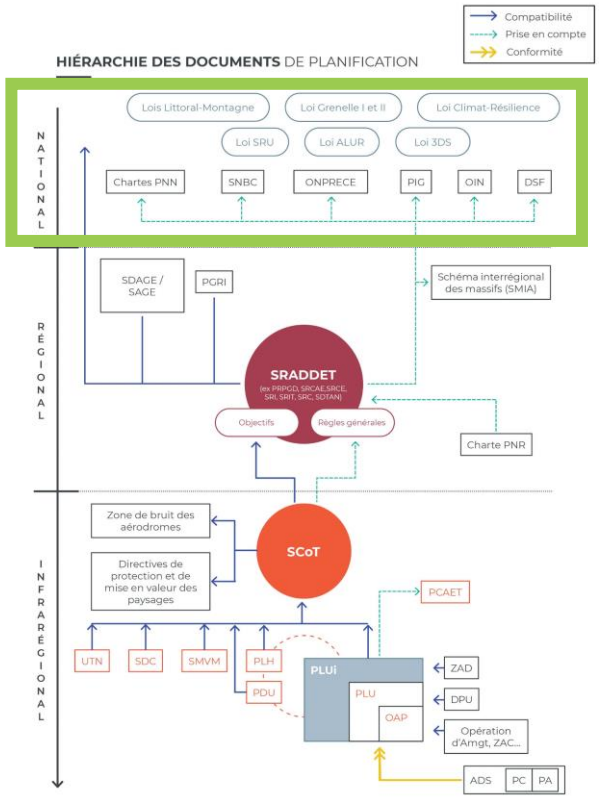
HIÉRARCHIE DES NORMES ET COOPÉRATIONS TERRITORIALES

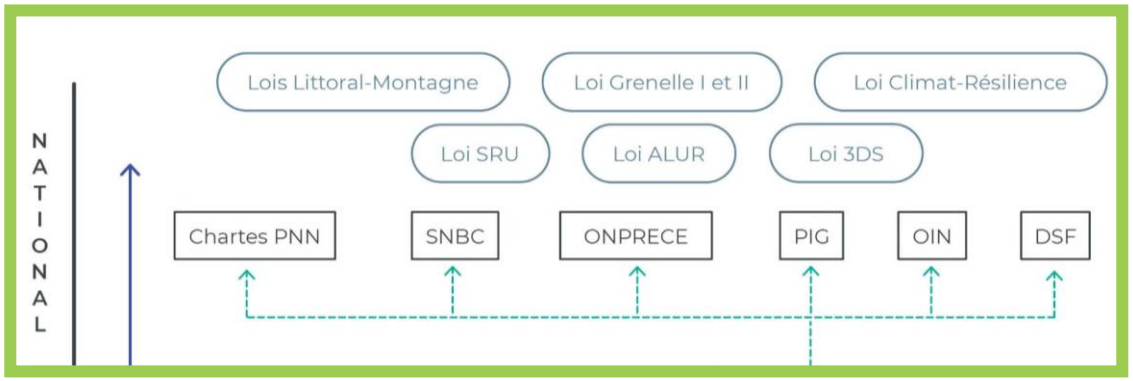


HIÉRARCHIE DES NORMES ET COOPÉRATIONS TERRITORIALES

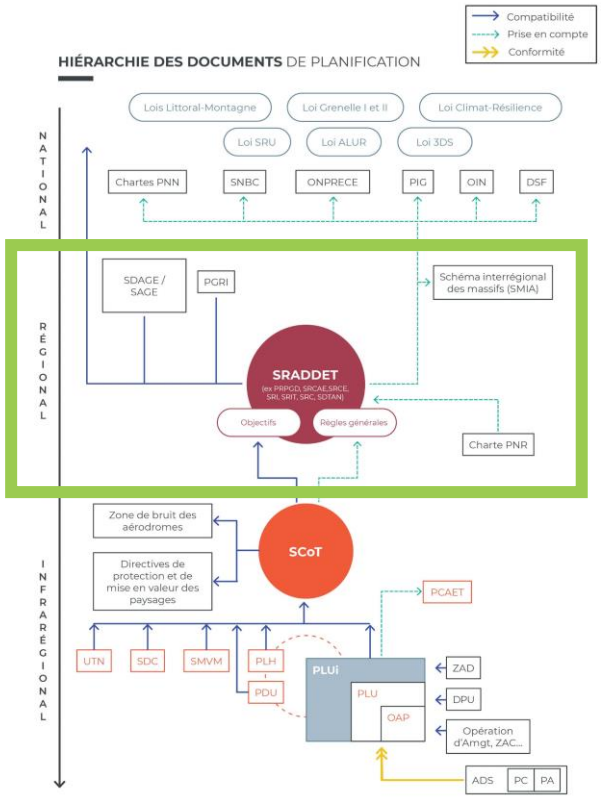


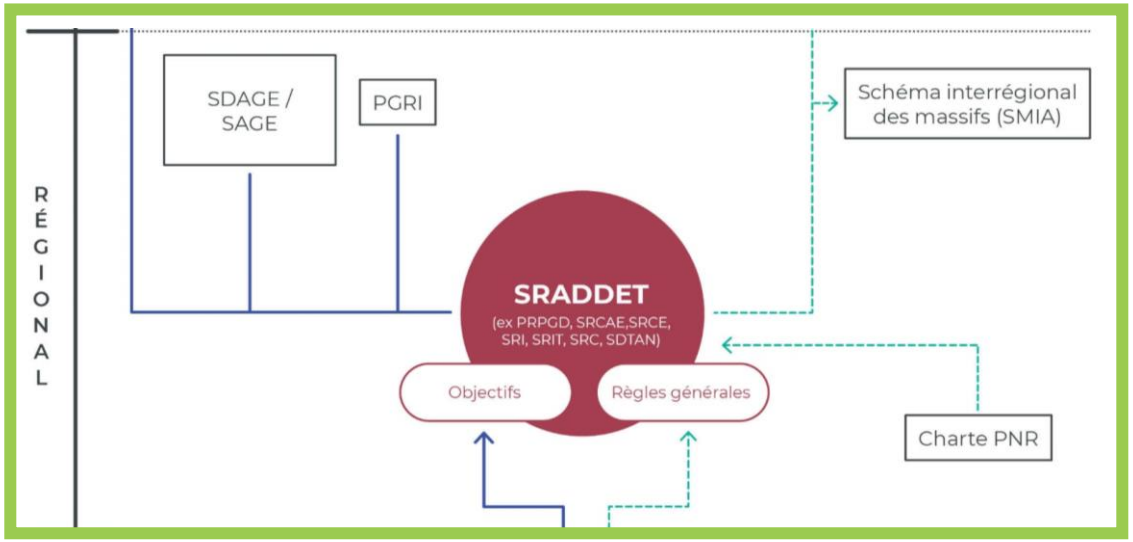
HIÉRARCHIE DES NORMES ET COOPÉRATIONS TERRITORIALES



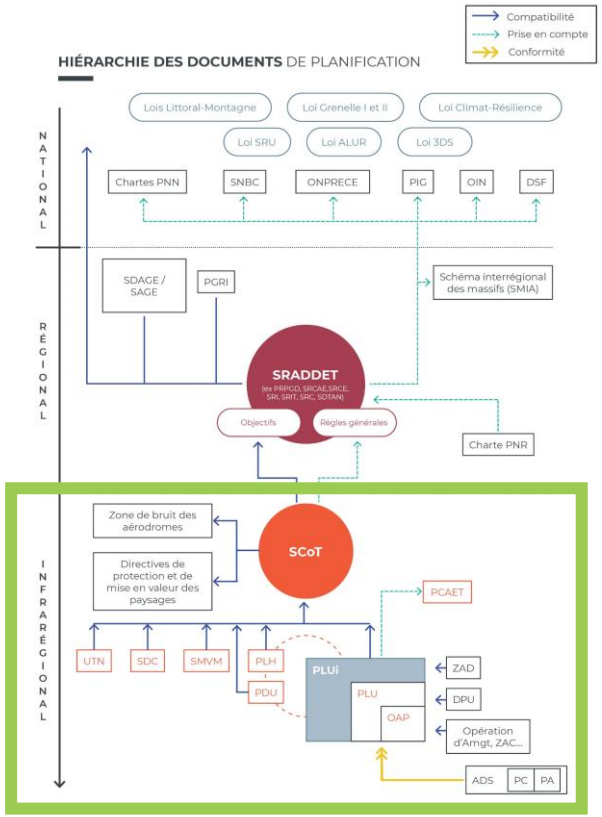


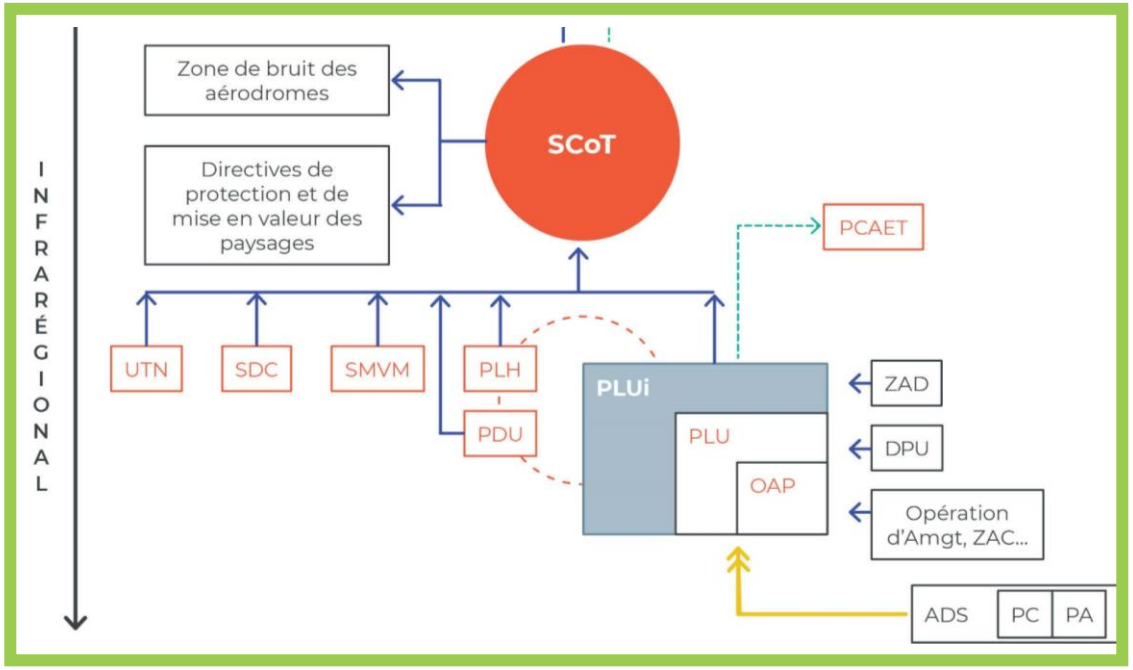
HIÉRARCHIE DES NORMES ET COOPÉRATIONS TERRITORIALES





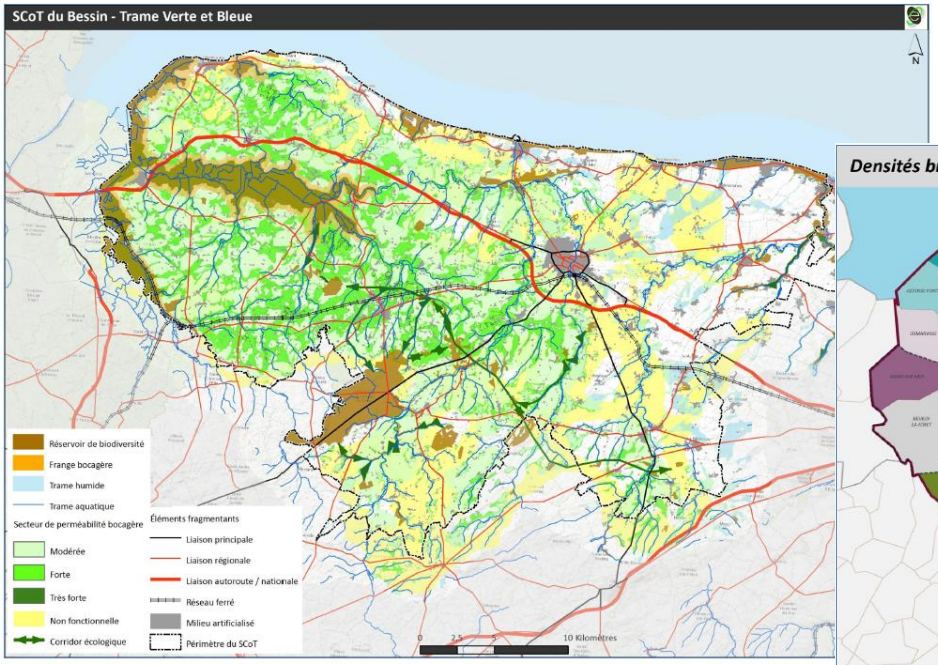
HIÉRARCHIE DES NORMES ET COOPÉRATIONS TERRITORIALES

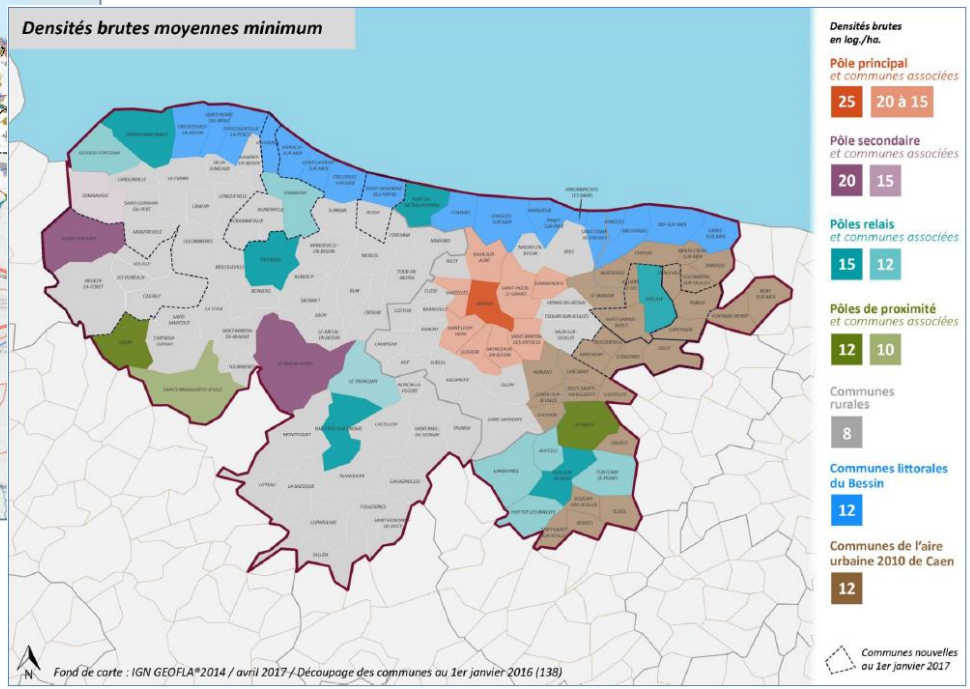




ARTICULATION AVEC LE SCoT DU BESSIN

Le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) est l'outil qui définit et met en œuvre la planification stratégique décidée à l'échelle du Bessin en matière d'aménagement du territoire et d'articulation des documents d'urbanisme – tout particulièrement des PLUi.





TEMPS DE QUESTIONS-RÉPONSES

PROCÉDURE ET PIÈCES CONSTITUTIVES

LA PROCÉDURE D'ÉLABORATION

PHASE 1

ANCIENS DOCUMENTS D'URBANISME ▸▸ DIAGNOSTIC ETUDE POUR L'ÉLABORATION DU PLUI

- **Lancement de la procédure d'élaboration du PLUi** par délibération du Conseil communautaire.
- **Choix d'un bureau d'études** en urbanisme pour mener les études nécessaires à la procédure.
- **élaboration du diagnostic** analysant la situation du territoire (sur plusieurs thématiques : population et habitat ; urbanisme, équipements et transports ; économie ; environnement ; agriculture et forêt), et **définissant les grands enjeux liés à son développement**.

→ AUTOMNE 2022

PHASE 2

ENJEUX ET OBJECTIFS ▸▸ PADD

- **Elaboration de la stratégie de développement du territoire par une scénarisation des enjeux.** Choix d'un scénario d'aménagement en vue de l'élaboration du PADD.
- **Élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** qui fixe les grandes orientations du projet d'urbanisme pour les 20 ans à venir.

→ ÉTÉ 2023

PHASE 3

OAP, RÈGLEMENT ET ZONAGE

- **Elaboration des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** qui fixent des dispositions spécifiques pour les secteurs à enjeux.
- **Ecriture de la traduction réglementaire du PADD en un zonage et un règlement** qui fixent les règles de constructibilité sur le territoire de la Communauté de Communes.

→ FIN 2024

PHASE 4

DOSSIER PLUI

- **Arrêt du projet de PLUi** par délibération du Conseil Communautaire.

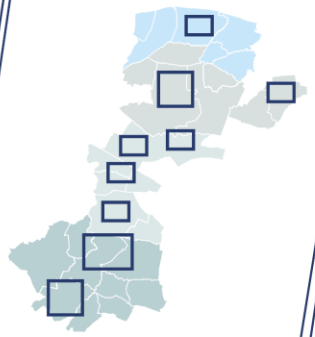
→ FIN 2024

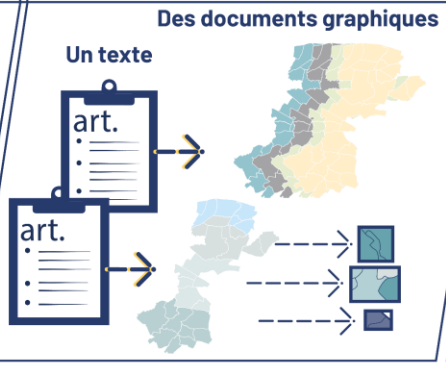
- **Phase de consultation :**
  - le projet de PLUi est soumis pour avis aux partenaires institutionnels du territoire (l'État, le Conseil Régional, le Conseil Départemental, la Chambre d'Agriculture, etc.)
  - le projet de PLUi est présenté à l'enquête publique : chacun peut en prendre connaissance et faire des remarques.
- **Approbation du PLUi** par délibération du Conseil Communautaire, après les ajustements tenant compte des remarques.

→ FIN 2025

LES PIÈCES CONSTITUTIVES

DIAGNOSTIC	PADD	DES ORIENTATIONS	RÈGLEMENT> PLAN DE ZONAGE	ANNEXES
Décrit **la situation existante** en analysant plusieurs thématiques. QUELS CONSTATS ? QUELS ENJEUX ?	**Grandes orientations d'urbanisme** à long terme COMMENT Y RÉPONDRE ? QUELLES SONT NOS PRIORITÉS ?	Traduction opérationnelle du PADD : **Secteurs et quartiers à enjeux** OÙ ? QUELS SECTEURS NÉCESSITENT DES DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ?	Traduction réglementaire du PADD : **Règles d'urbanisme par zones,** qui déterminent les possibilités de construire QUELLES RÈGLES TRANSVERSALES ? QUELS OUTILS SPÉCIFIQUES MOBILISER ?	Plans des **servitudes d'utilité publique** et des périmètres reportés **à titre d'information**





LES PIÈCES CONSTITUTIVES

DIAGNOSTIC

Décrit **la situation existante** en analysant plusieurs thématiques.

QUELS CONSTATS ?
QUELS ENJEUX ?

DIAGNOSTIC TERRITORIAL
6. Polarités

Les commerces et services, vecteurs d'animation des centres-bourgs à préserver

Les commerces présents dans les centres-bourgs sont des facteurs centraux de l'attractivité des pôles. Bellegarde, Lorris, Nogent-sur-Vernisson et Châtillon-Coligny concentrent le plus de commerces. Le nombre de commerces en centre-bourg a tendance à diminuer tandis que la vacance commerciale augmente.

L'offre commerciale locale est principalement utilisée pour des courses d'appoint ou pour une recherche de produits de qualité lors des évènements commerciaux types marchés ou foires. Ces évènements permettent de fédérer les commerces et de renforcer l'attractivité mais ils sont inégalement mis en valeur.

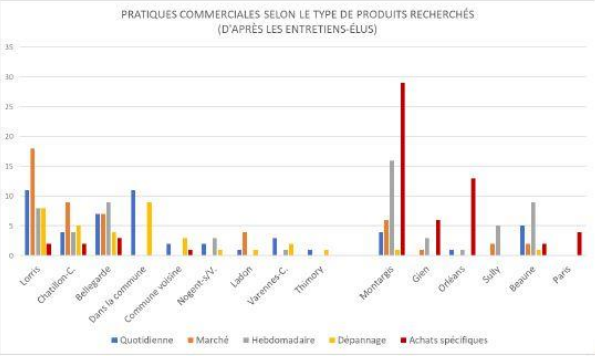
Les commerces de proximité subissent la concurrence très forte des polarités commerciales extérieures au territoire, notamment les zones commerciales présentes dans l'agglomération de Montargis.

Le maintien de l'offre de commerces de proximité est un enjeux essentiel pour l'attractivité du territoire mais aussi pour assurer l'accès aux commerces pour les personnes âgées ou isolées.

Par ailleurs, des pratiques commerciales nouvelles émergent avec les achats sur internet ou avec les circuits courts. Ces nouvelles pratiques modifient les formes de service à la clientèle et ont un impact sur la structure des polarités commerciales.

Halle du marché de Ladon

Marché de Châtillon-Coligny



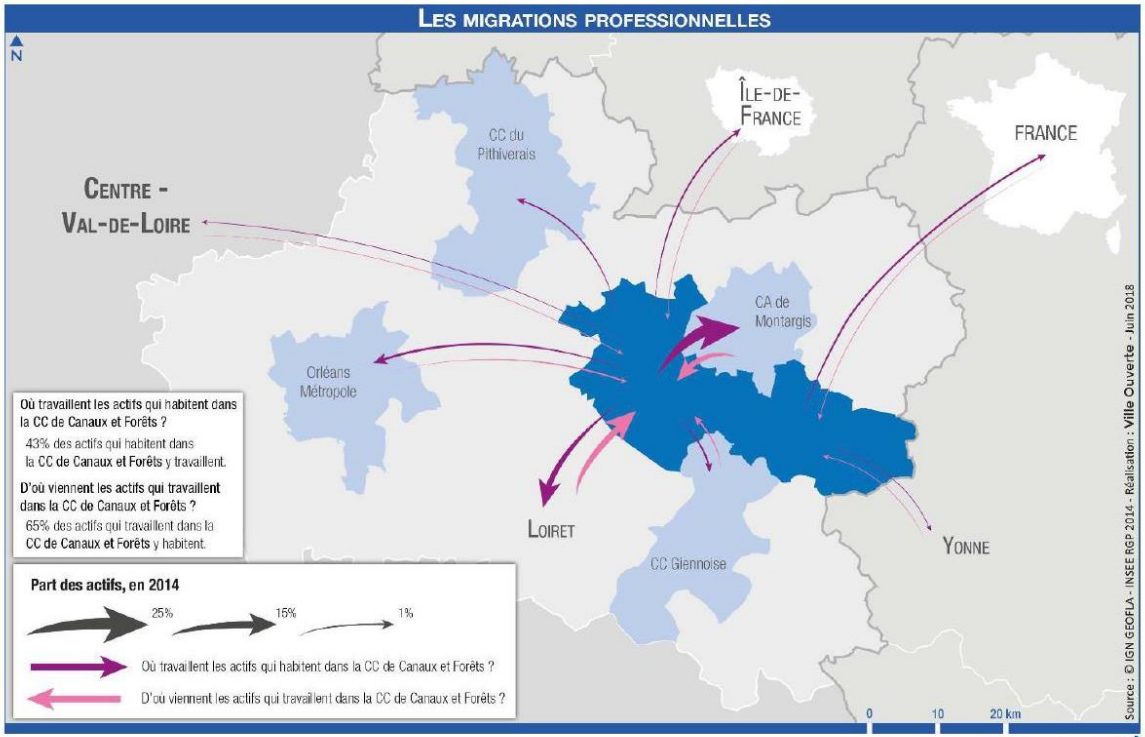
CC CANAUX ET FORETS EN GATINAIS – Diagnostic territorial

LES PIÈCES CONSTITUTIVES

DIAGNOSTIC

Décrit **la situation existante** en analysant plusieurs thématiques.

QUELS CONSTATS ?
QUELS ENJEUX ?



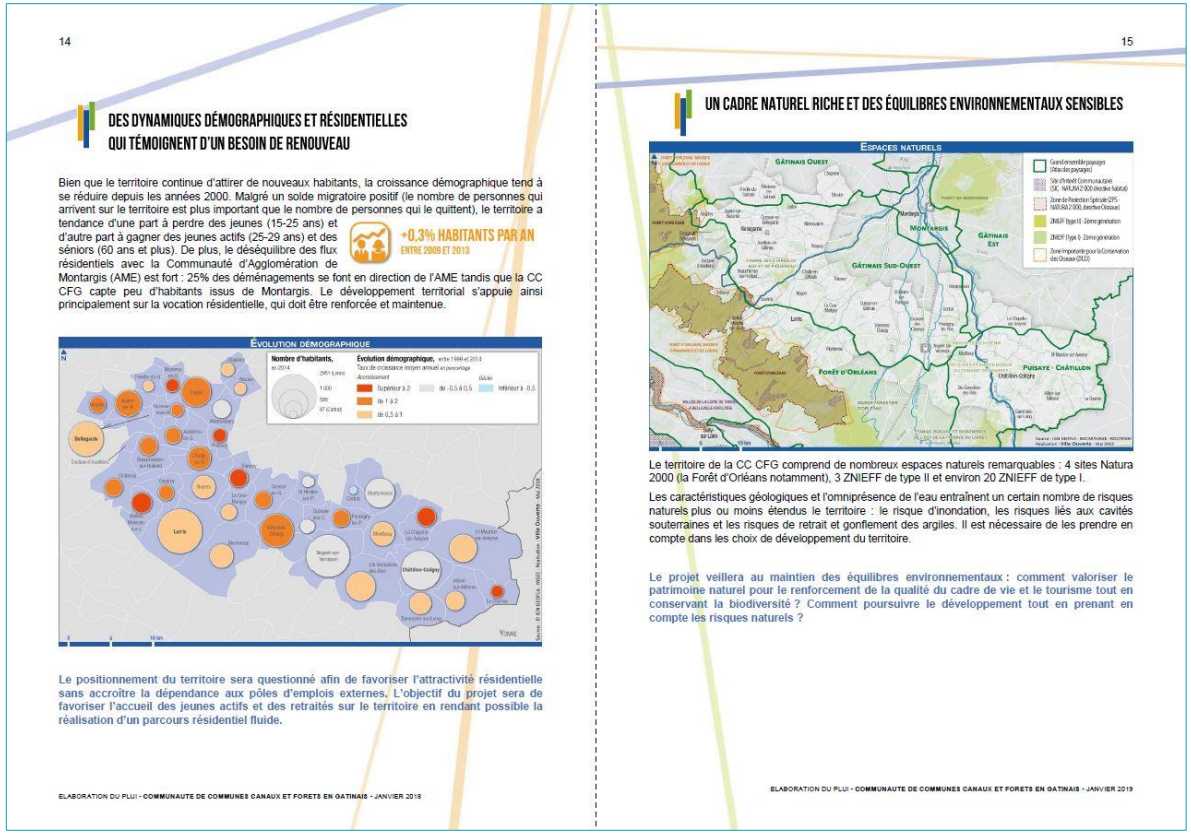
CC CANAUX ET FORETS EN GATINAIS - Diagnostic territorial

LES PIÈCES CONSTITUTIVES

DIAGNOSTIC

Décrit **la situation existante** en analysant plusieurs thématiques.

QUELS CONSTATS ?
QUELS ENJEUX ?



14

DES DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES ET RÉSIDENTIELLES QUI TÉMOIGNENT D'UN BESOIN DE RENOUVEAU

Bien que le territoire continue d'attirer de nouveaux habitants, la croissance démographique tend à se réduire depuis les années 2000. Malgré un solde migratoire positif (le nombre de personnes qui arrivent sur le territoire est plus important que le nombre de personnes qui le quittent), le territoire a tendance d'une part à perdre des jeunes (15-25 ans) et d'autre part à gagner des jeunes actifs (25-29 ans) et des séniors (60 ans et plus). De plus, le déséquilibre des flux résidentiels avec la Communauté d'Agglomération de Montargis (AME) est fort : 25% des déménagements se font en direction de l'AME tandis que la CC CFG capte peu d'habitants issus de Montargis. Le développement territorial s'appuie ainsi principalement sur la vocation résidentielle, qui doit être renforcée et maintenue.

+0,3% HABITANTS PAR AN
ENTRE 2009 ET 2013

ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE

Le positionnement du territoire sera questionné afin de favoriser l'attractivité résidentielle sans accroître la dépendance aux pôles d'emplois externes. L'objectif du projet sera de favoriser l'accueil des jeunes actifs et des retraités sur le territoire en rendant possible la réalisation d'un parcours résidentiel fluide.

ELABORATION DU PLUI - COMMUNAUTE DE COMMUNES CANAUX ET FORETS EN GATINAIS - JANVIER 2018

15

UN CADRE NATUREL RICHE ET DES ÉQUILIBRES ENVIRONNEMENTAUX SENSIBLES

ESPACES NATURELS

Le territoire de la CC CFG comprend de nombreux espaces naturels remarquables : 4 sites Natura 2000 (la Forêt d'Orléans notamment), 3 ZNIEFF de type II et environ 20 ZNIEFF de type I.

Les caractéristiques géologiques et l'omniprésence de l'eau entraînent un certain nombre de risques naturels plus ou moins étendus le territoire : le risque d'inondation, les risques liés aux cavités souterraines et les risques de retrait et gonflement des argiles. Il est nécessaire de les prendre en compte dans les choix de développement du territoire.

Le projet veillera au maintien des équilibres environnementaux : comment valoriser le patrimoine naturel pour le renforcement de la qualité du cadre de vie et le tourisme tout en conservant la biodiversité ? Comment poursuivre le développement tout en prenant en compte les risques naturels ?

ELABORATION DU PLUI - COMMUNAUTE DE COMMUNES CANAUX ET FORETS EN GATINAIS - JANVIER 2019

LES PIÈCES CONSTITUTIVES

PADD

Grandes orientations d'urbanisme
à long terme

COMMENT Y RÉPONDRE ? QUELLES SONT NOS PRIORITÉS ?

1. CONFORTER L'IDENTITÉ DU VAL DE NIÈVRE ET POURSUIVRE LES POLITIQUES ENGAGÉES
2. RENOUVELER L'IMAGE DU TERRITOIRE : S'APPUYER SUR SES ATOUTS POUR DÉVELOPPER SON ATTRACTIVITÉ
3. PARTAGER LES FONDEMENTS DU TERRITOIRE ET L'AMBITION DU POSITIONNEMENT « NIÈVRE ET SOMME »

LES PIÈCES CONSTITUTIVES

PADD

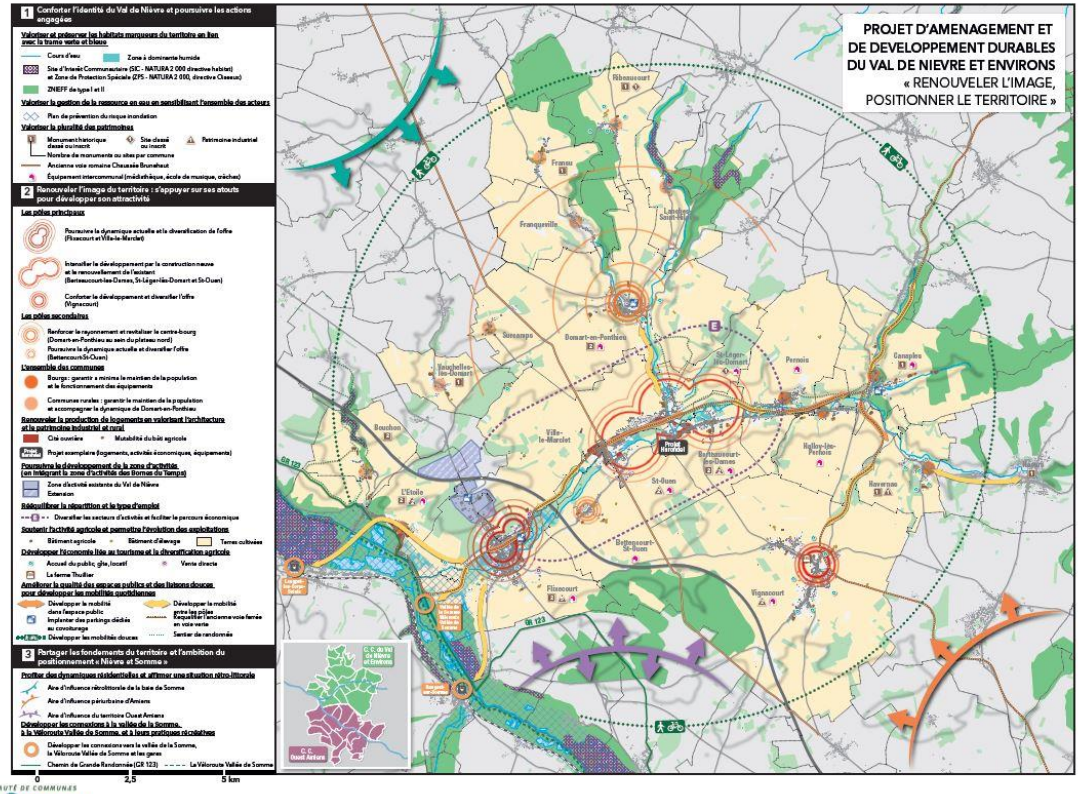
Grandes orientations d'urbanisme
à long terme

**COMMENT Y RÉPONDRE ?
QUELLES SONT
NOS PRIORITÉS ?**

1

2

3



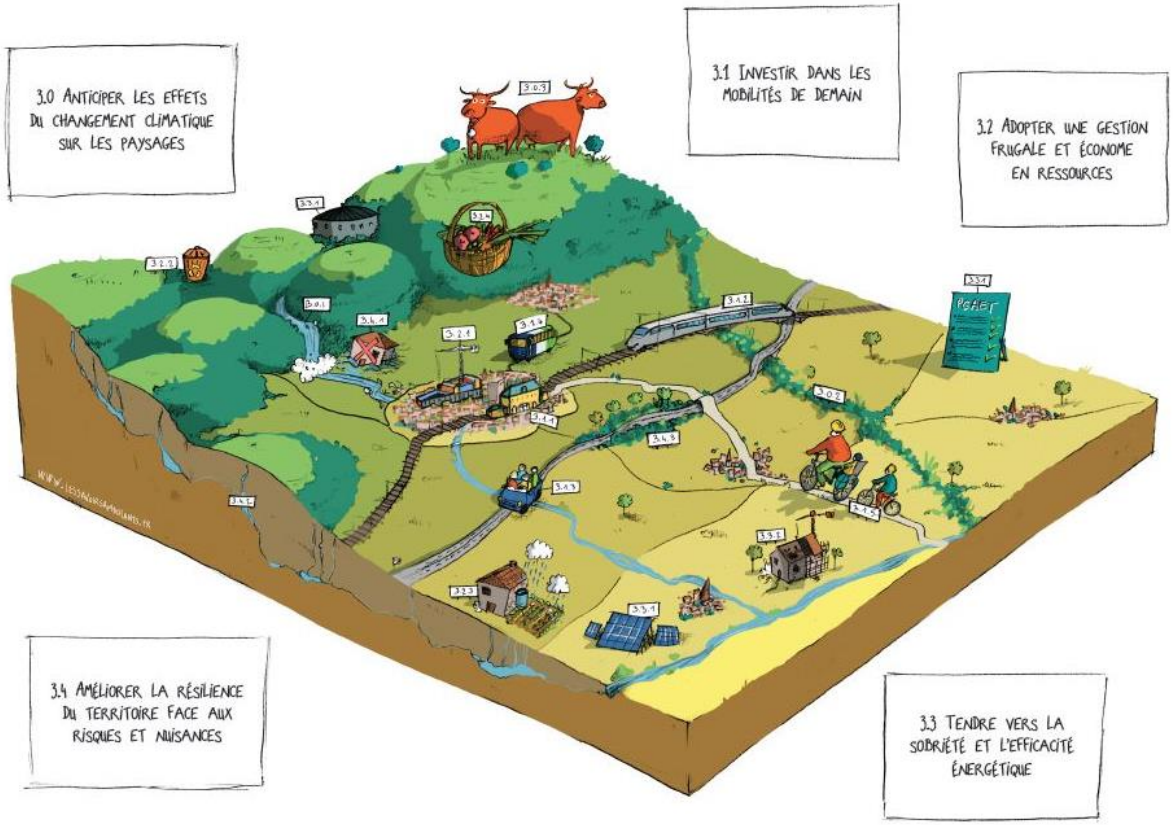
41

LES PIÈCES CONSTITUTIVES

PADD

Grandes orientations d'urbanisme
à long terme

**COMMENT Y RÉPONDRE ?
QUELLES SONT
NOS PRIORITÉS ?**

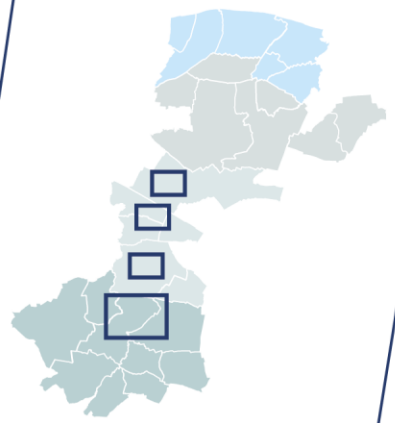


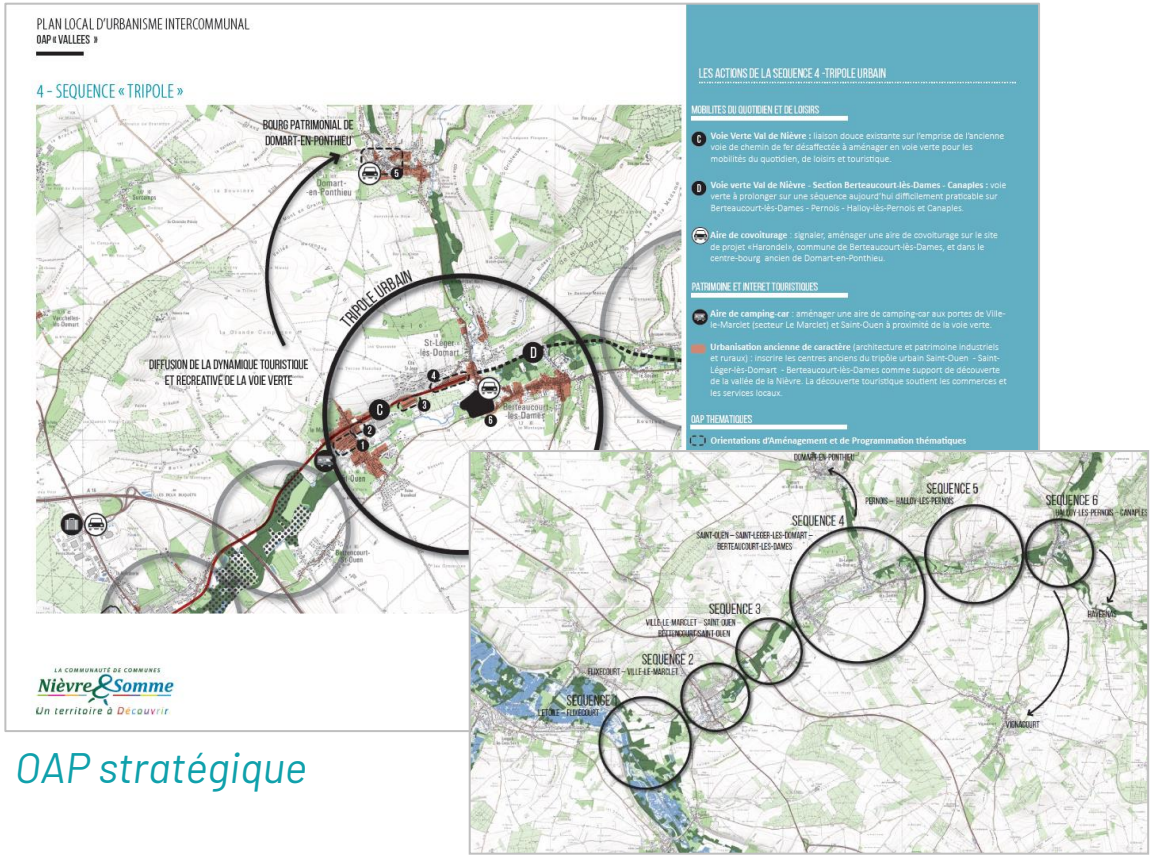
LES PIÈCES CONSTITUTIVES

DES ORIENTATIONS

Traduction opérationnelle du PADD :
Secteurs et quartiers à enjeux

OÙ ?
QUELS SECTEURS NÉCESSITENT DES DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ?





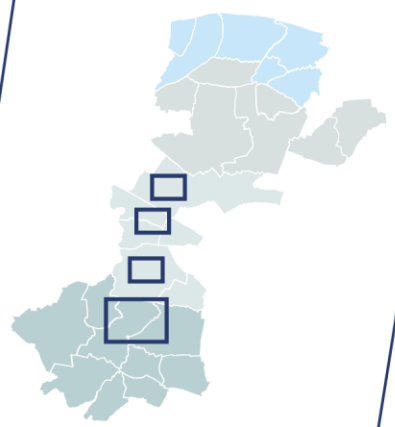
OAP stratégique

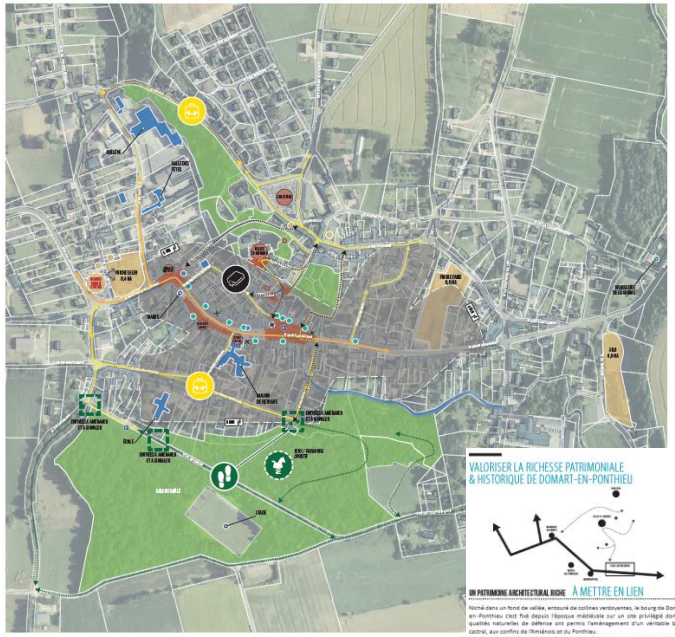
LES PIÈCES CONSTITUTIVES

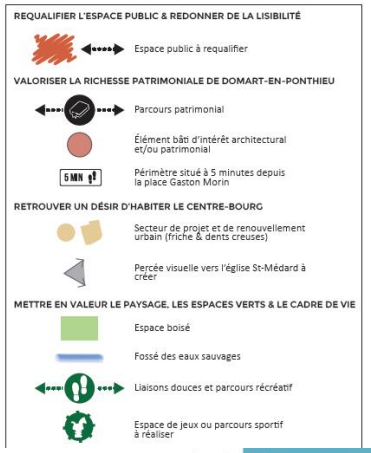
DES ORIENTATIONS

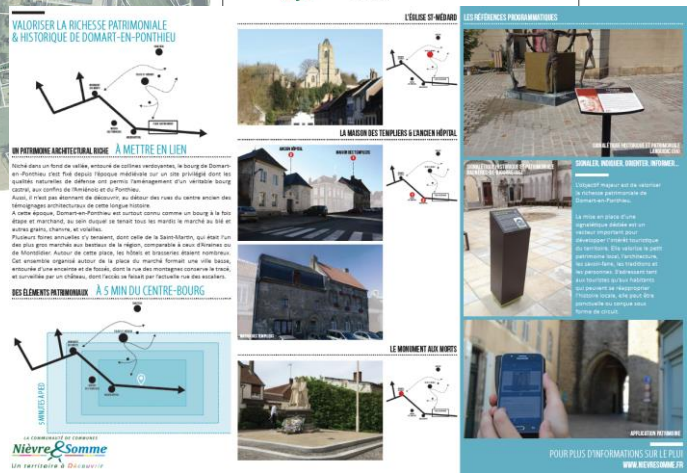
Traduction opérationnelle du PADD :
Secteurs et quartiers à enjeux

OÙ ?
QUELS SECTEURS NÉCESSITENT DES DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ?









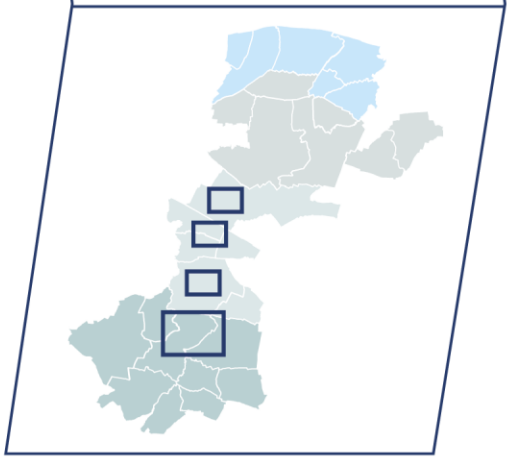
OAP stratégique

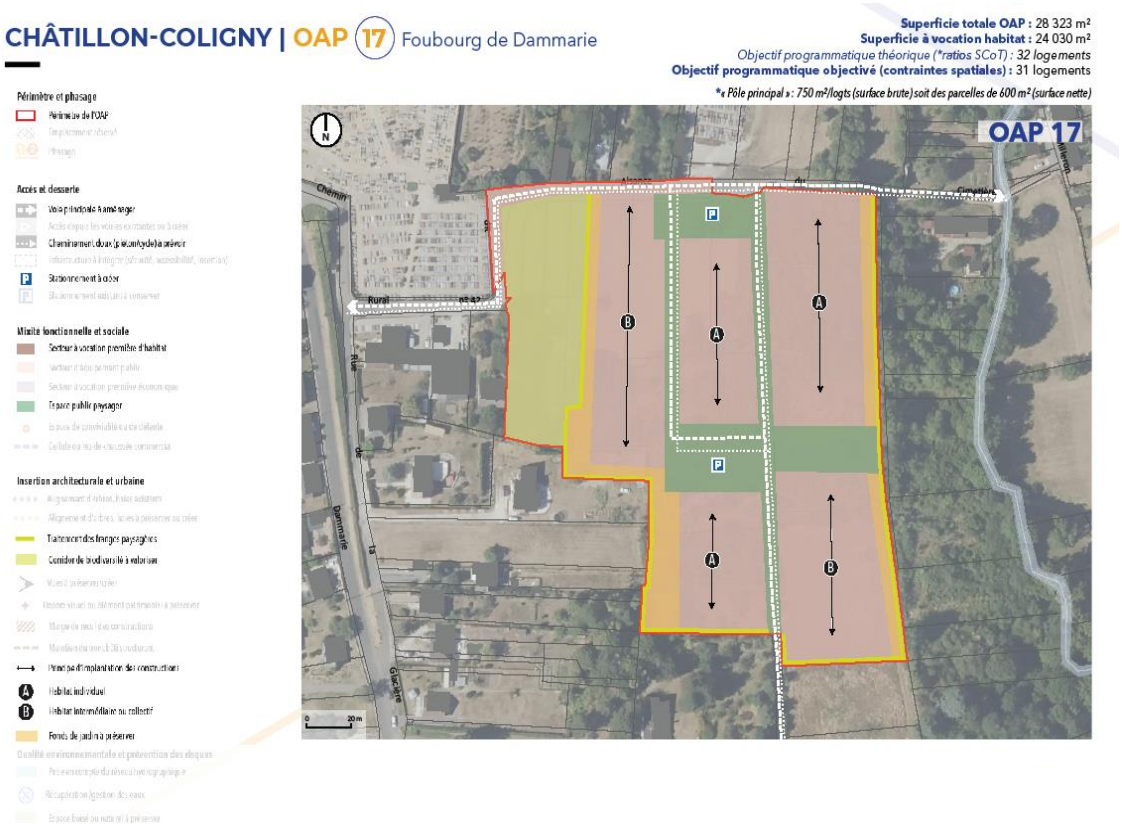
LES PIÈCES CONSTITUTIVES

DES ORIENTATIONS

Traduction opérationnelle du PADD :
Secteurs et quartiers à enjeux

OÙ ?
QUELS SECTEURS NÉCESSITENT DES DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ?





OAP sectorielles

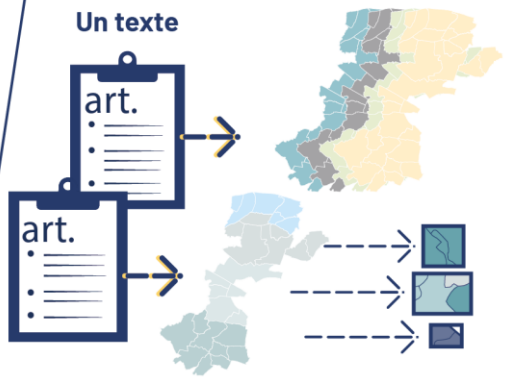
LES PIÈCES CONSTITUTIVES

RÈGLEMENT> PLAN DE ZONAGE

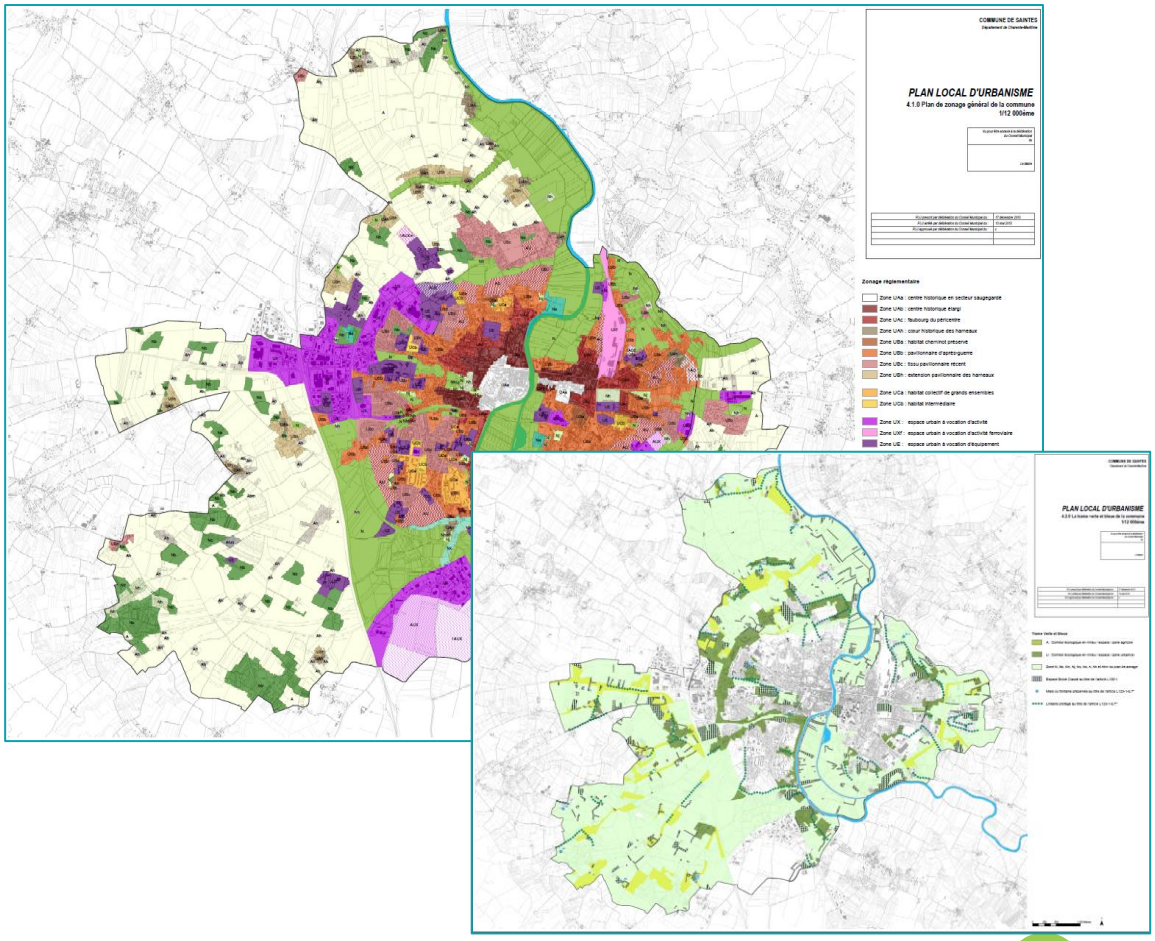
Traduction réglementaire du PADD : **Règles d'urbanisme par zones,** qui déterminent les possibilités de construire

QUELLES RÈGLES TRANSVERSALES ?
QUELS OUTILS SPÉCIFIQUES MOBILISER ?

Un texte



Des documents graphiques



TEMPS DE QUESTIONS-RÉPONSES

INSTRUCTION DES PERMIS ET SURSIS À STATUER

L'INSTRUCTION DES DOCUMENTS D'URBANISME

Ter'Bessin est un syndicat mixte regroupant 3 intercommunalités du Calvados, soit 123 communes parmi lesquelles les 28 communes de Seulles Terre et Mer.

Ter'Bessin
L'aménagement durable en action

>

Communauté de Communes Stm Seulles Terre et Mer — 28 communes

Isigny Omaha INTERCOM — 59 communes

Bayeux intercom l'entente commune — 36 communes

Parmi les compétences qu'il exerce pour le compte des communes de Seulles Terre et Mer, Ter'Bessin héberge un service commun d'instruction des autorisations d'urbanisme

Ter'Bessin pilote le service instructeur du Bessin :

Un guichet unique en ligne qui instruit les autorisations d'urbanisme des communes, à raison de 2500 actes par an

LE SURSIS À STATUER

- **Définition**
  - Régi par les articles L.153-8 et L.424-1 du Code l'Urbanisme, le sursis à statuer **permet de suspendre, pendant 2 ans, l'octroi d'une autorisation ou déclaration d'urbanisme** (permis de construire, permis d'aménager ou déclaration préalable).
  - **La décision** de sursis à statuer **doit être motivée et explicitée**.
  - Si TER Bessin instruit la demande de permis, ce sont les Maires qui sont l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme ou saisir le sursis à statuer.

Deux conditions sont nécessaires pour qu'il soit valable :

- Le projet de PLUi doit **être suffisamment avancé**
- Le projet concerné **compromet ou rend plus onéreuse l'exécution du futur PLUi**

✓ **PADD débattu printemps 2023**

? **A définir au cas par cas**

⚠ *Les propriétaires des terrains concernés peuvent **mettre en demeure la collectivité ou le service public qui a pris l'initiative du projet de procéder à l'acquisition de leur terrain**.*

LE SURSIS À STATUER

- **Quels motifs pour le définir ?**
  - Pour apprécier si le projet est de nature à compromettre l'exécution du futur plan, l'autorité compétente se fonde sur :
    - **les orientations concrètes du PADD**
    - **les caractéristiques et la localisation du projet**

      plus il est important, plus il sera a priori considéré de nature à compromettre l'exécution du PLUi
    - **une ou plusieurs règles ou orientations du PLU arrêté**

LE SURSIS À STATUER

- **Et au bout des deux ans de validité du sursis ?**
  - A la fin du délai, **l'autorité compétente est tenue de prendre une décision définitive** sur simple confirmation de sa demande par l'intéressé.
    - S'il n'y a pas de demande de confirmation : la demande de permis de construire est considérée comme abandonnée par le pétitionnaire.
  - Le sursis à statuer est assimilé par la jurisprudence comme **une décision de refus**.
  - Si au bout des deux ans le PLUi n'est pas approuvé, **un nouveau sursis d'une durée maximale d'un an**, peut être déposé sur des motifs et **une base légale différents du sursis initial**.
    - Envisageable par exemple en s'appuyant sur périmètres de projets ou une disposition réglementaire spécifique (par exemple le futur zonage ou le futur règlement arrêté)

TEMPS DE QUESTIONS-RÉPONSES

DES TEMPS DE TRAVAIL

LES ATELIERS

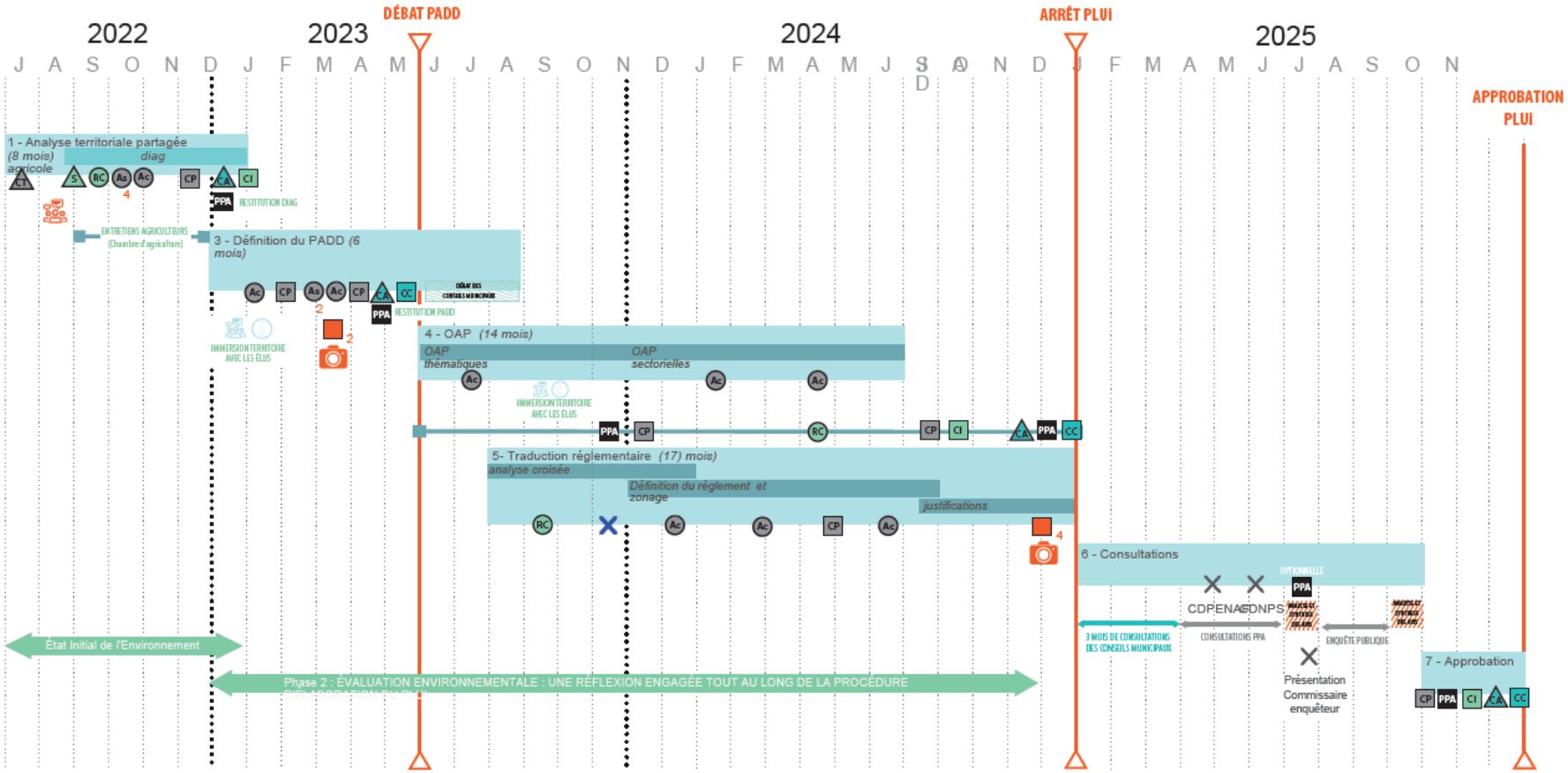
- Un projet **co-élaboré**, rythmé par des temps de travail nombreux et réguliers

- **2 formats d'ateliers :**
  - **Ateliers sectoriels** qui faciliteront les échanges en plus petits groupes et la prise en compte de l'échelon communal
  - **Ateliers communs** qui permettront de rassembler les 28 communes autour de réflexions partagées

TEMPS DE QUESTIONS-RÉPONSES

LE CALENDRIER

LE CALENDRIER



IL EST PRÉVU UN FORFAIT POUR DEUX COMITÉS TECHNIQUES PAR PHASE. L'ÉQUIPE MOBILISÉE SE REND ÉGALEMENT DISPONIBLE POUR DES RÉUNIONS DE TRAVAIL À DISTANCE AUTANT QUE NÉCESSAIRE.

INSTANCES DÉCISIONNELLES

- CC — CONSEIL COMMUNAUTAIRE
- CM — CONSEILS MUNICIPAUX
- CA — COMMISSION AMÉNAGEMENT ET PLUi

INSTANCES COLLABORATIVES

- CI — CONFÉRENCE INTERCOMMUNALE
- RC — RENCONTRES AVEC LES COMMUNES
- S — SÉMINAIRE ÉLUS

INSTANCES D'ÉLABORATION

- CP — COMITÉ DE PILOTAGE
- CT — COMITÉ TECHNIQUE
- PPA — RÉUNION PPA
- RÉUNION SERVICES INSTRUCTEURS
- A — ATELIER COMMUN
- As — SÉRIE D'ATELIERS SECTORIELS

CONCERTATION

- ENTRETIENS ACTEURS
- EXPOSITION PÉDAGOGIQUE
- FORUM PLUI /RÉUNION PUBLIQUE

LES DATES À RETENIR

- **Été 2023 Débat du PADD**

  « Un débat a lieu au sein de l'organe délibérant [...] sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L. 151-5, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme. » Article L.153-12 du code de l'urbanisme

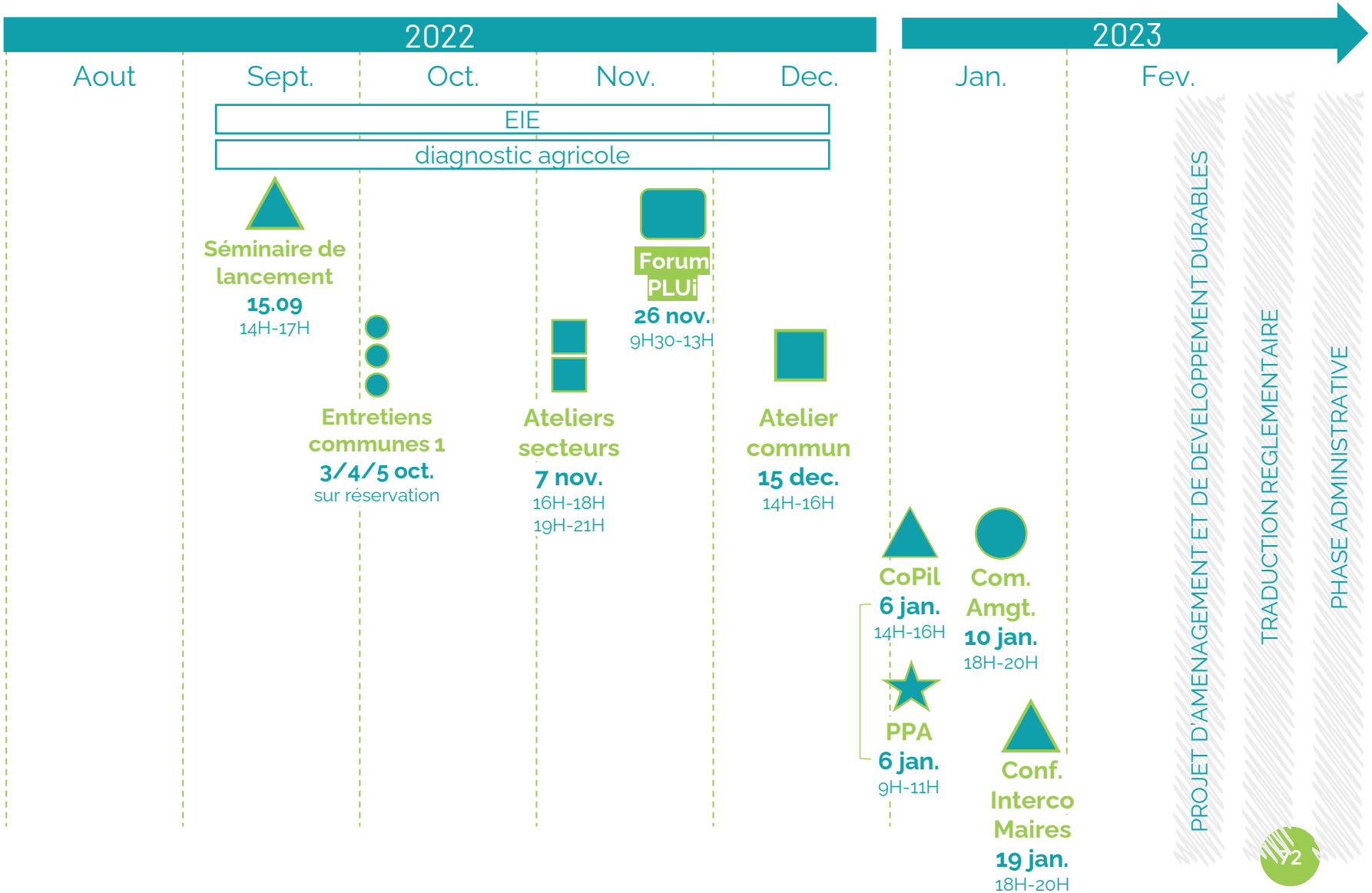
- **Hiver 2025 Arrêt de projet**

  « L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal arrête le projet de plan local d'urbanisme. » Article L.153-14 du code de l'urbanisme

- **Hiver 2026 Approbation du PLUi**

  « A l'issue de l'enquête, le plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par : 1° L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale à la majorité des suffrages exprimés après que les avis qui ont été joints au dossier, les observations du public et le rapport du commissaire ou de la commission d'enquête aient été présentés lors d'une conférence intercommunale rassemblant les maires des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale [...] » Article L.153-21 du code de l'urbanisme

CALENDRIER PHASE DIAGNOSTIC



TEMPS DE QUESTIONS-RÉPONSES

ZOOM SUR LA CONCERTATION

LA CONCERTATION DANS LE PLUi

Les modalités de concertation sont précisées dans délibération du conseil communautaire (09 décembre 2021)

• Les moyens d'information

Au siège de la communauté de communes Seulles Terre et Mer et dans les mairies

- Affichage de la délibération pendant 1 mois au siège de la communauté de communes Seulles Terre et Mer et dans l'ensemble des mairies.
- Les pièces du dossier seront consultables au fur et à mesure des études du PLUi au siège de la communauté de communes Seulles Terre et Mer (version papier et version dématérialisée) et dans l'ensemble des mairies (version dématérialisée) aux jours et horaires habituels d'ouverture.

Sur Internet

- Un espace dédié à l'élaboration du PLUi sur le site internet de la communauté de communes Seulles Terre et Mer. Cet espace comportera des informations et documents sur la procédure et les grandes étapes de l'élaboration du PLUi. Il permettra au public de s'approprier le projet et de prendre connaissance des dates, lieux, horaires et objets des réunions publiques.

Par voie presse

- Communication aux différentes phase de l'élaboration du PLUi dans le bulletin communautaire.
- Information aux étapes clés de la procédure dans la presse.
- Mise en place d'une exposition avant « l'arrêt de projet du PLUi » par le conseil communautaire.

LA CONCERTATION DANS LE PLUi

Les modalités de concertation sont précisées dans délibération du conseil communautaire (09 décembre 2021)

- **Les moyens offerts au public pour débattre et échanger**

- Organisation d'au moins une réunion publique par secteur géographique. Les lieux, dates, horaires et objets seront communiqués sur le site internet de la communauté de communes Seulles Terre et Mer et par voie presse.

LA CONCERTATION DANS LE PLUi

Les modalités de concertation sont précisées dans délibération du conseil communautaire (09 décembre 2021)

- **Les moyens offerts au public pour s'exprimer**

Au siège de la communauté de communes Seulles Terre et Mer et dans les mairies

- Un registre papier destiné aux observations de toute personne intéressée sera mis tout long de la procédure à disposition du public au siège de la communauté de communes Seulles Terre et Mer et dans l'ensemble des mairies aux heures et jours habituels d'ouverture.
- Des permanences seront tenues au siège de la communauté de communes Seulles Terre et Mer dans les 3 mois précédent « l'arrêt de projet du PLUi » par le conseil communautaire.

Sur Internet

- Mise en place d'une adresse électronique unique : urbanisme@cdc-stm.fr

Par courrier

- Le public aura la possibilité d'envoyer ses observations par courrier à l'attention de :
  Monsieur le Président de la communauté de communes Seulles Terre et Mer
  10, Place Edmond Paillaud
  14 480 CREULLY-SUR-SEULLES

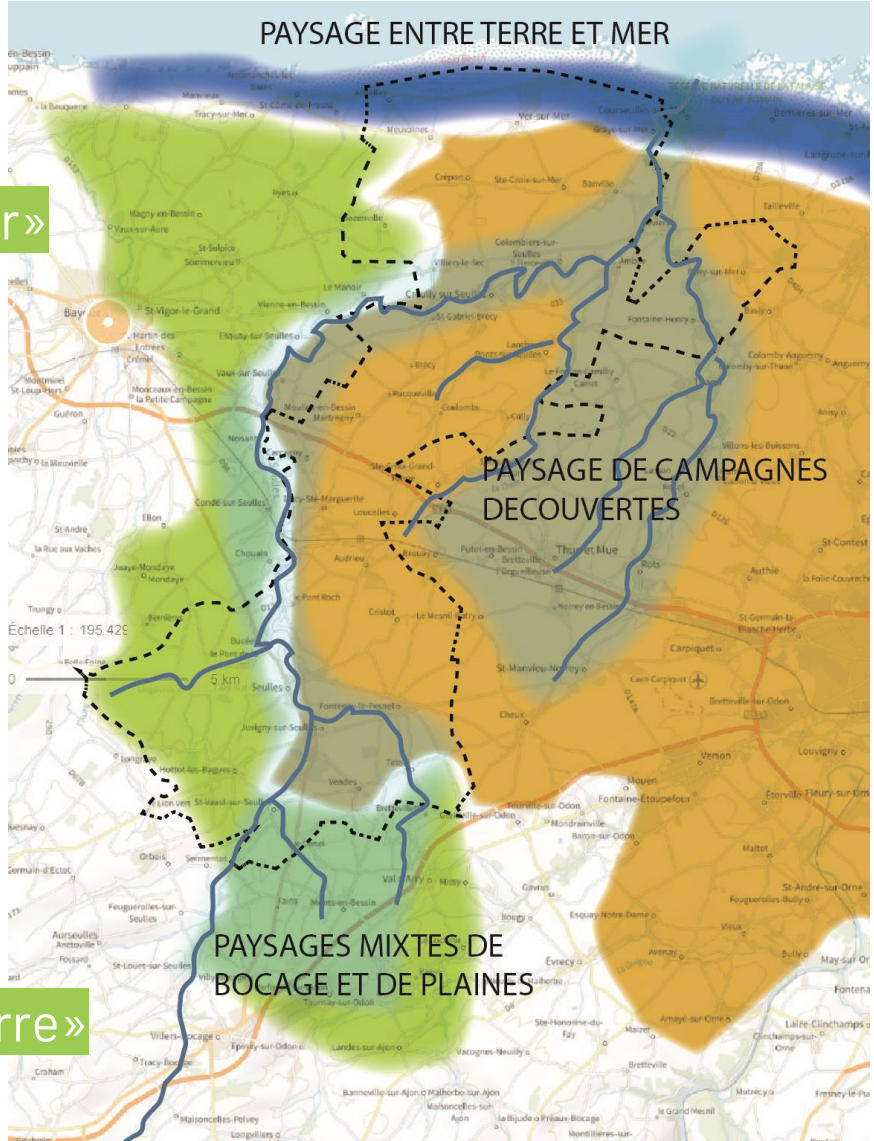
TEMPS DE QUESTIONS-RÉPONSES

ZOOM SUR LE VOLET PAYSAGE

LE TERRITOIRE INTERCOMMUNAL

Comprendre le paysage à travers les entités paysagères

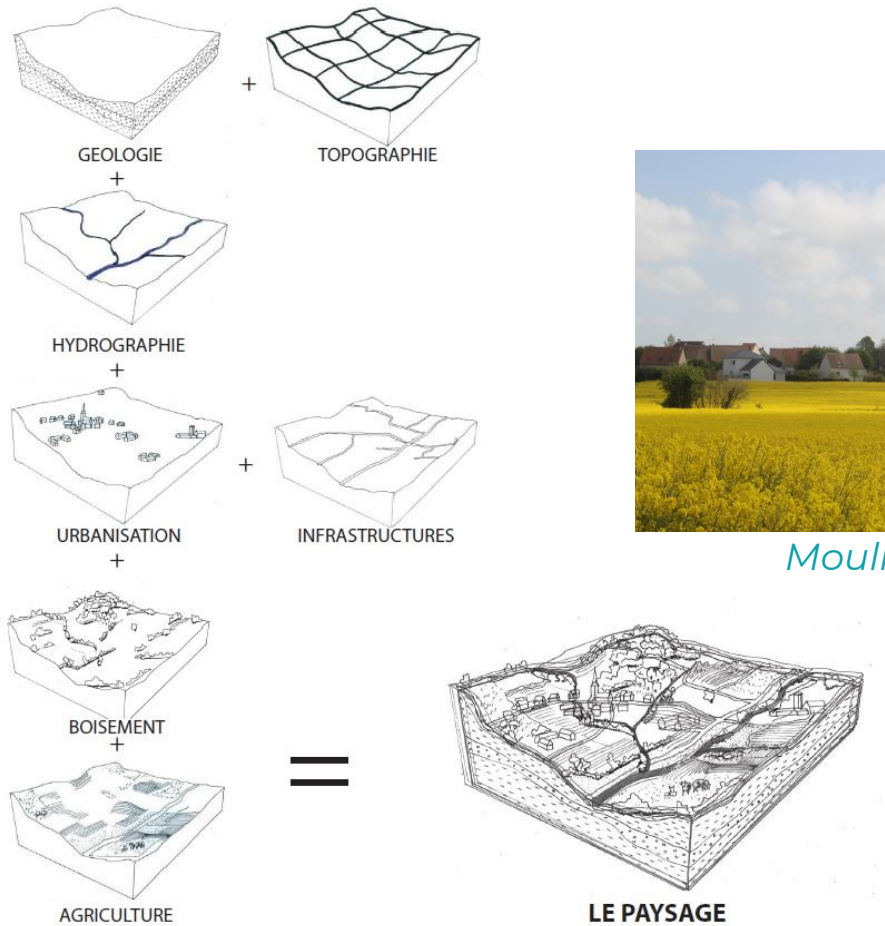
«côté Mer»



«côté Terre»

LE TERRITOIRE INTERCOMMUNAL

S'appuyer sur les éléments de paysage pour construire un projet de territoire



«côté Mer»

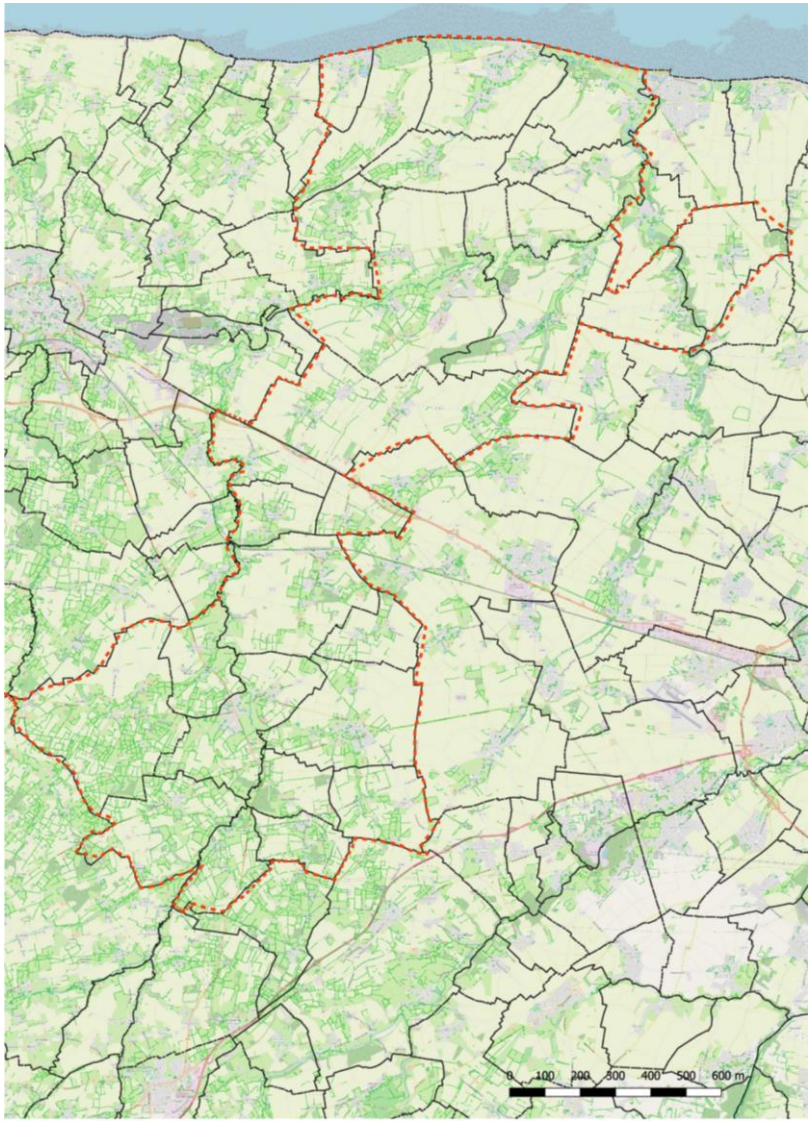
Asnelles

Moulins en Bessin

Juvigny-sur-Seulles

«côté Terre»

LE TERRITOIRE INTERCOMMUNAL



« Le *maillage de haies*»

L'arbre, la haie : un patrimoine naturel sur le territoire

source : la-normandie.info _ le bocage du calvados

ZOOM SUR LE DIAGNOSTIC AGRICOLE

LE VOLET AGRICOLE DU PLUi

L'agriculture, une place particulière:

- Dans le diagnostic :

Un état des lieux complet de l'agriculture pratiquée sur le territoire y est réalisé. Des enjeux pour le devenir de l'activité y sont identifiés. Certains pourront entrer en jeu lors de prises de décisions dans la suite du PLUi.

- Dans la concertation :

Les agriculteurs ont un rôle important à jouer dans la concertation autour de PLUi (notamment de par les informations qu'ils peuvent délivrer sur leurs activités).

- Dans le règlement :

L'agriculture dispose d'une zone spécifique : la zone A. Cette zone reconnait l'importance de l'espace et de l'économie agricole du territoire.
Elle édicte des règles de constructibilité propres à l'activité agricole.

LES OBJECTIFS DU DIAGNOSTIC AGRICOLE

- **Bien connaitre l'agriculture du territoire :**
  - Ses caractéristiques,
  - Ses tendances évolutives,
  - Les démarches qualités pratiquées pour les productions et l'environnement,
  - L'organisation des filières sur le territoire,
  - Les types de débouchés et les diversifications d'activités.
  - Les forces / les faiblesses / les difficultés / les besoins.

- **Bien connaitre les exploitations :**
  - Localiser les sites agricoles actifs,
  - Préciser l'usage des bâtiments (entre autres les bâtiments d'élevage),
  - Connaître globalement les projets des exploitants (ex: les constructions).

- **Concerter les agriculteurs :**
  - Les informer de la démarche de PLUi en cours,
  - Leur permettre de participer (notamment en échangeant avec eux en phase d'études)

LA FINALITE DU DIAGNOSTIC AGRICOLE

- **Identifier des enjeux agricoles:**

  Points d'attention à prendre en compte dans la suite du PLUi, pour:
  - Maintenir ou améliorer **les conditions d'exploitations**,
  - Permettre **le développement de l'économie agricole**.

- **Prendre en compte les sites agricoles du territoire:**

  Connaitre les sites agricoles peut (par exemple) permettre:
  - De classer les exploitations actives **en zone A** du PLUi,
  - De **ne pas entraver leurs projets et leurs développements,**
  - **D'éviter les conflits de voisinage** (en éloignant les futurs lotissements des sites agricoles / principe de réciprocité).
  - De **prévoir des changements de destination**, pour des bâtiments agricoles qui ne seraient plus utilisés.

- **Aide à la décision** pour la suite du PLUi.

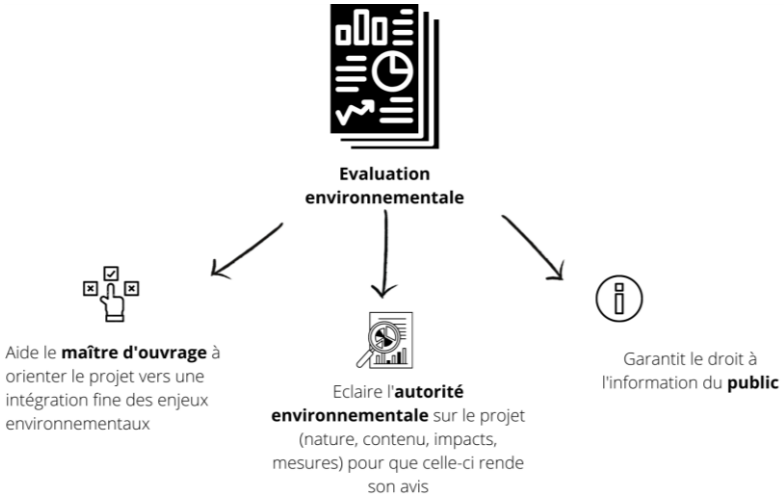
TEMPS DE QUESTIONS-RÉPONSES

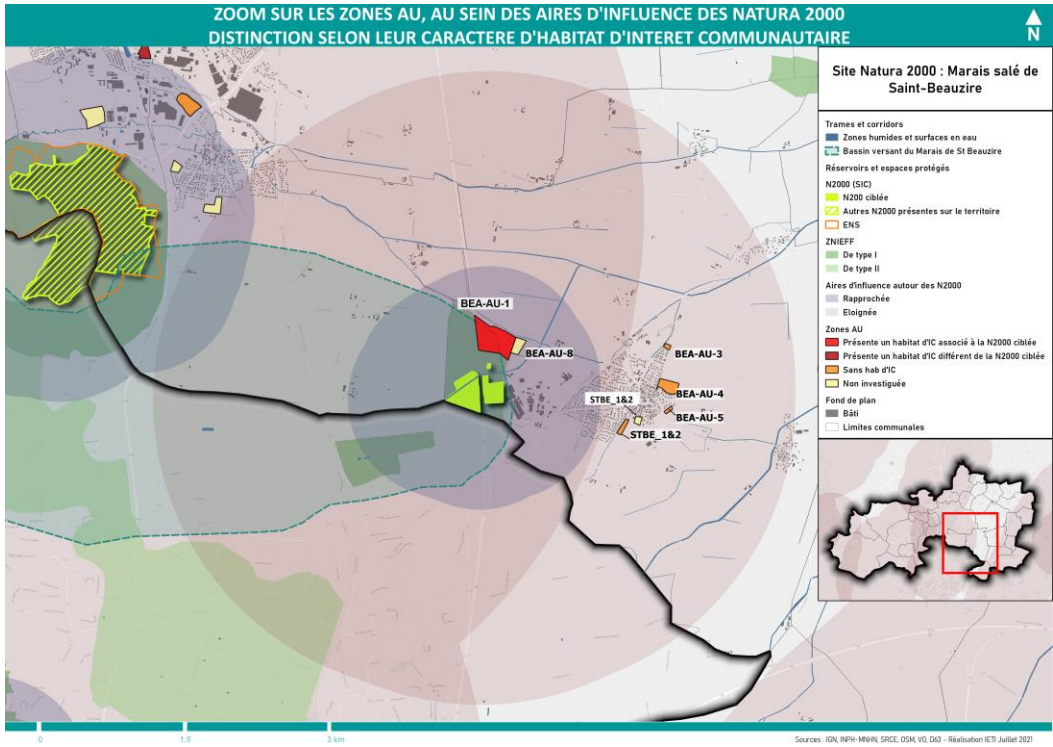
ZOOM SUR L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'évaluation environnementale du PLUi

Plus qu'une obligation réglementaire, un outil pour :

- Repenser l'aménagement du territoire
- Répondre aux grands défis environnementaux du territoire
- Assurer l'intégration des objectifs environnementaux supra territoriaux





Un rendu synthétique, appuyé sur des justifications chiffrées et spatialisées, abondamment illustré.

TEMPS DE QUESTIONS-RÉPONSES

3

PROCHAINS RENDEZ-VOUS

20 min

REMISE DU KIT PLUi

Lors du séminaire, un « kit PLUi » vous est distribué

Ce kit comprend un guide sur la démarche PLUi, une affiche sur le lancement de la démarche à exposer en mairie ainsi qu'une couverture pour les registres de concertation.

Un guide pratique du PLUi à feuilleter

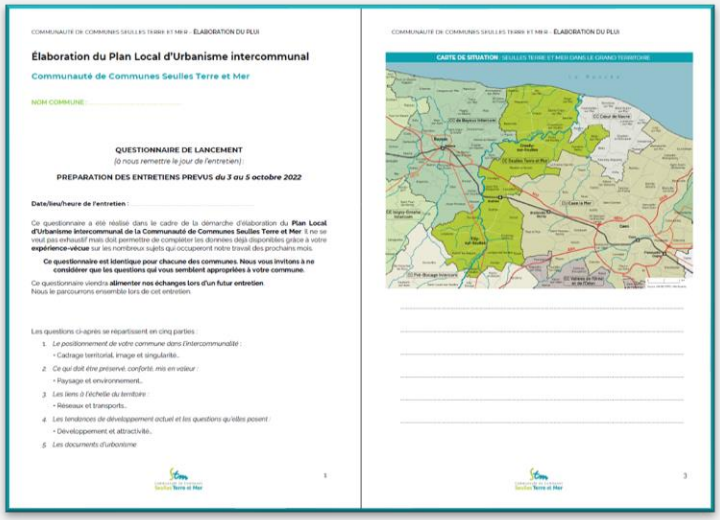
Une couverture pour les registres de concertation du public

Une affiche de lancement du PLUi à exposer en mairie

LES RENCONTRES COMMUNALES

- **Objectifs**
  - **Répondre aux interrogations** des élus sur la démarche PLUi
  - **Enrichir le diagnostic d'une vision vécue et politique** du territoire et de ses enjeux
  - **Compléter les données statistiques** par une approche qualitative

- **Format**
  - **Une heure et demi environ,** sur inscription (Doodle transmis par la CCSTM)
  - **Un membre de Ville Ouverte dans les mairies** (accompagné le cas échéant d'un élu ou membre des services de la CCSTM)
  - **Discussion à partir du questionnaire distribué lors du séminaire de lancement**



COMMUNAUTE DE COMMUNES SEULLES TERRE ET MER - ÉLABORATION DU PLUI

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Communauté de Communes Seulles Terre et Mer

NOM COMMUNE : .....

QUESTIONNAIRE DE LANCEMENT

(à nous remettre le jour de l'entretien)

PREPARATION DES ENTRETIENS PREVUS *du 3 au 5 octobre 2022*

Date/lieu/heure de l'entretien :

Ce questionnaire a été réalisé dans le cadre de la démarche d'élaboration du **Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes Seulles Terre et Mer**. Il ne se veut pas exhaustif mais doit permettre de compléter les données déjà disponibles grâce à votre **expérience-vécue** sur les nombreux sujets qui occuperont notre travail des prochains mois.

Ce questionnaire est identique pour chacune des communes. Nous vous invitons à ne considérer que les questions qui vous semblent appropriées à votre commune.

Ce questionnaire viendra **alimenter nos échanges lors d'un futur entretien**.
Nous le parcourrons ensemble lors de cet entretien.

Les questions ci-après se répartissent en cinq parties :

1. *Le positionnement de votre commune dans l'intercommunalité :*
   - Cadrage territorial, image et singularité..
2. *Ce qui doit être préservé, conforté, mis en valeur :*
   - Paysage et environnement..
3. *Les liens à l'échelle du territoire :*
   - Réseaux et transports..
4. *Les tendances de développement actuel et les questions qu'elles posent :*
   - Développement et attractivité..
5. *Les documents d'urbanisme*

1

COMMUNAUTE DE COMMUNES SEULLES TERRE ET MER - ÉLABORATION DU PLUI

CARTE DE SITUATION SEULLES TERRE ET MER DANS LE GRAND TERRITOIRE

3

LES RENCONTRES COMMUNALES

- **Grille d'entretien : 5 entrées thématiques pour dresser le portrait communal le plus juste :**

  - **Le positionnement de votre commune dans l'intercommunalité** *: cadrage territorial, image et singularité*
  - **Ce qui doit être préservé, conforté, mis en valeur** *: Paysage et environnement.*
  - **Les liens à l'échelle du territoire** *: Réseaux et transports*
  - **Les tendances de développement actuel et les questions qu'elles posent** *: Développement et attractivité*
  - **Les documents d'urbanisme**

N'oubliez pas votre questionnaire !

LA CONCERTATION AGRICOLE

- **Format**
  - **Réunion de lancement du diagnostic agricole**

    À destination de toutes les exploitations agricoles professionnelles actives, ayant leur siège sur le territoire.

    Informations sur la démarche de PLUi et sur le travail de diagnostic agricole.
    Point sur l'intérêt des exploitants à participer à la démarche.

  - **Transmission d'un questionnaire d'enquête** aux exploitations ci-dessus mentionnées.

  - **Rencontres individuelles des exploitations**

    Prise de contact auprès des exploitations ci-dessus mentionnées.

    Proposition d'un RDV individuel à l'occasion de permanences tenues en Mairies.

    Remplissage du questionnaire d'enquête avec chaque exploitation + un temps de travail sur cartes afin de localiser les bâtiments agricoles actifs et de connaître leurs usages.

- **Objectif**
  - **Un taux de participation d'au moins 75% des exploitations.**

MOT DE CLÔTURE

M. Thierry OZENNE
Président de la CC STM

M. Alain-Bernard COUZIN
Vice-Président à l'aménagement du territoire

MERCI DE VOTRE ATTENTION