

Elaboration du
Plan
Local
d'Urbanisme
intercommunal

Isigny-Omaha Intercom



PLAN
LOCAL
d'URBANISME
iNTERCOMMUNAL

PLUi

Réunion publique

Règlement Ecrit
Règlement Graphique

Lundi 25/02/2019 - 18h30 à Cormolain

*Mardi 26/02/2019 - 20h à Mandeville-
en-Bessin*

Jeudi 28/02/2019 - 18h30 à Osmanville

Logique de l'élaboration du PLUi

Analyse du territoire

environnement, habitat, consommation de terres agricoles, déplacements, obligations règlementaires, etc.



Constats



Enjeux



Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Un projet de territoire pour l'Intercom pour les 10 à 15 ans à venir



Règlement Ecrit

« Dans telle zone, la hauteur limite des bâtiments est de tant de mètres », etc.



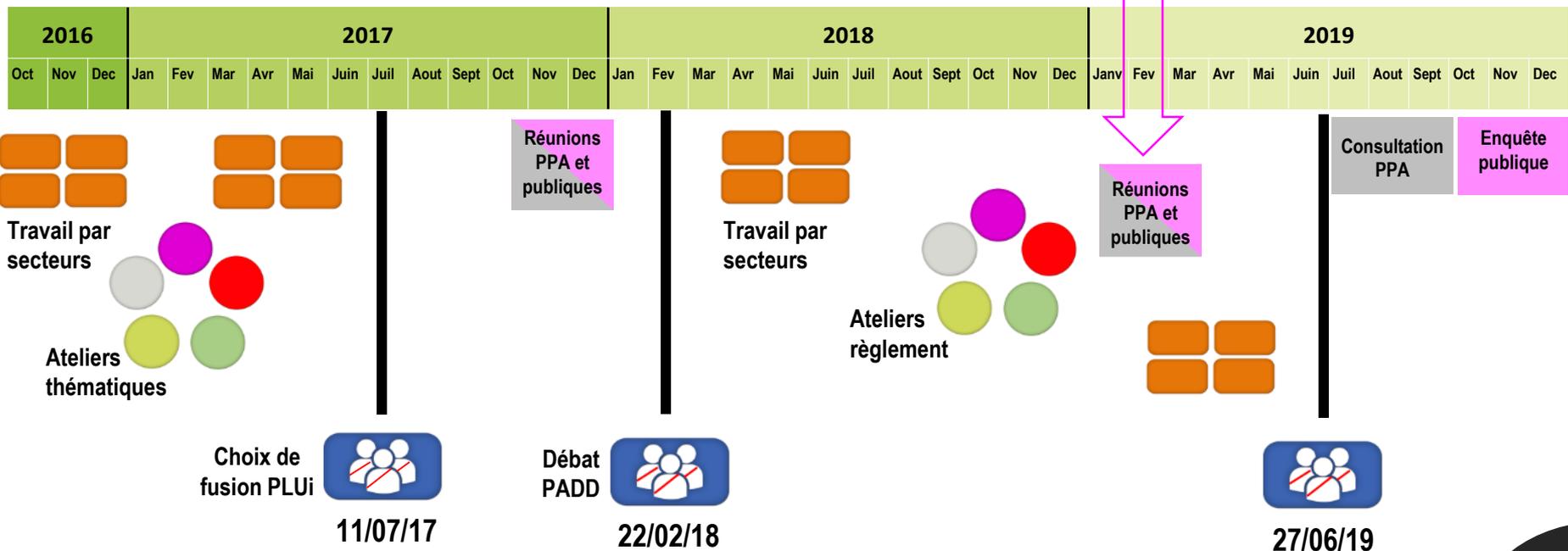
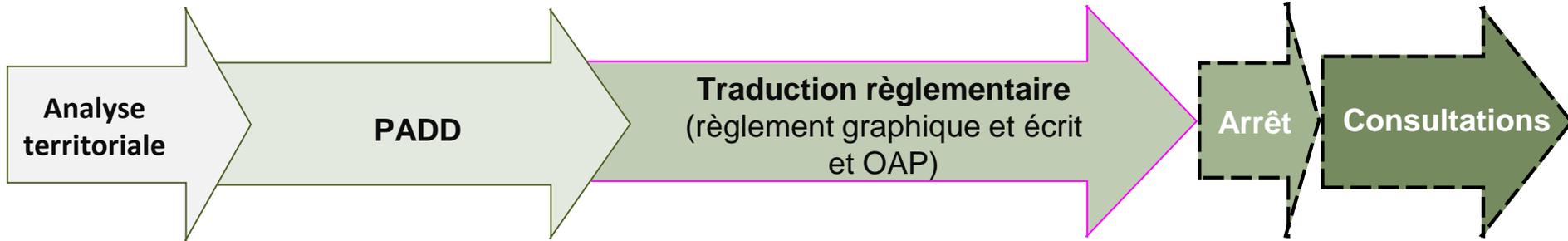
Règlement Graphique

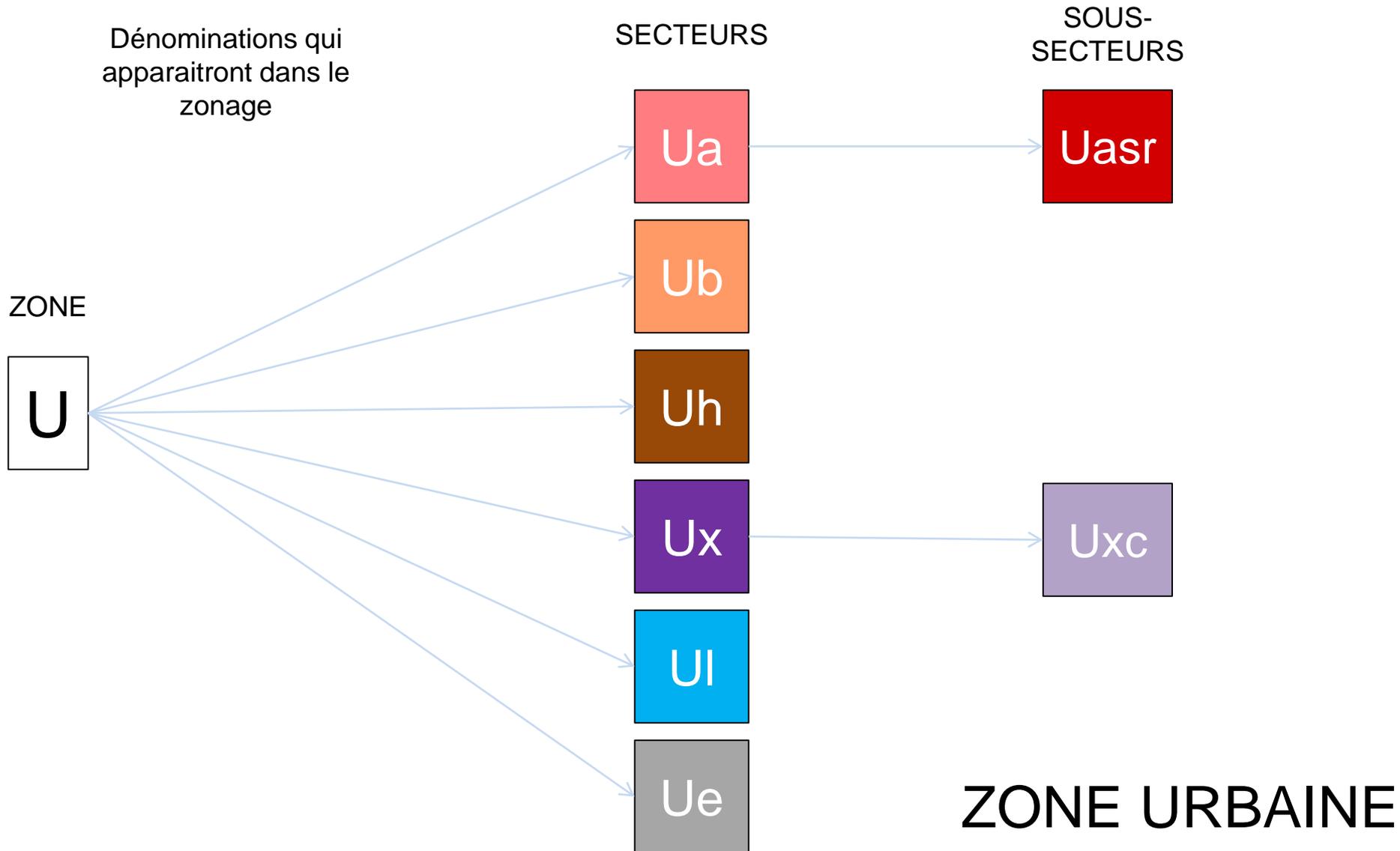


Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



Planning



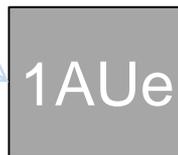
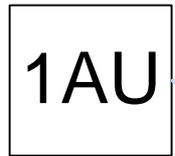


Dénominations qui
apparaîtront dans le
zonage

SECTEURS

SOUS-
SECTEURS

ZONE



**ZONE À URBANISER
À COURT OU MOYEN TERME**

Dénominations qui
apparaîtront dans le
zonage

SECTEURS

SOUS-
SECTEURS

ZONE

2AU

2AUb

2AUh

2AUx

2AUe

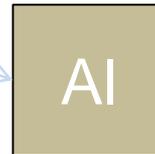
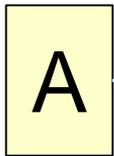
ZONE À URBANISER
À LONG TERME

Dénominations qui
apparaîtront dans le
zonage

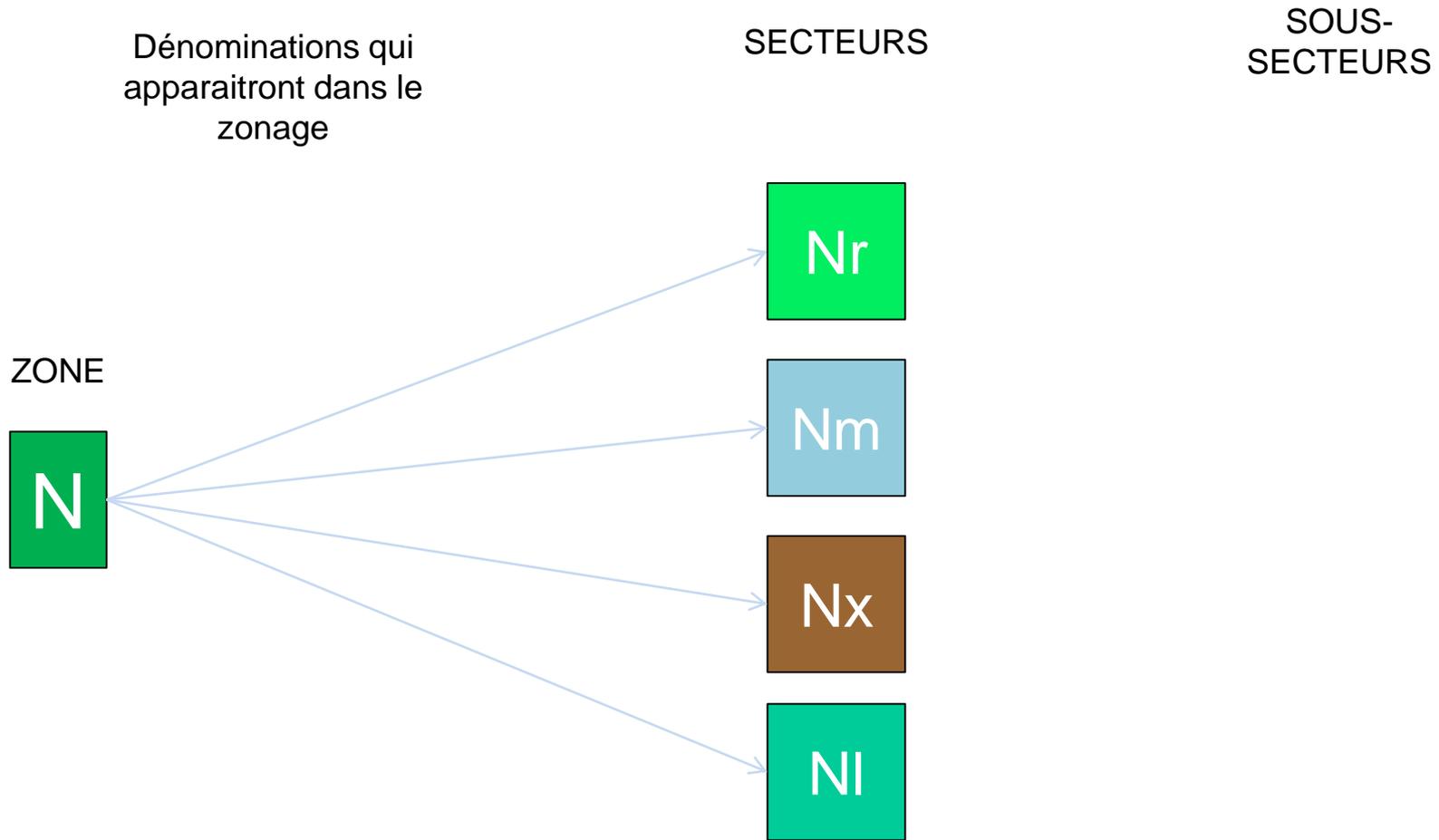
SECTEURS

SOUS-
SECTEURS

ZONE



ZONE AGRICOLE

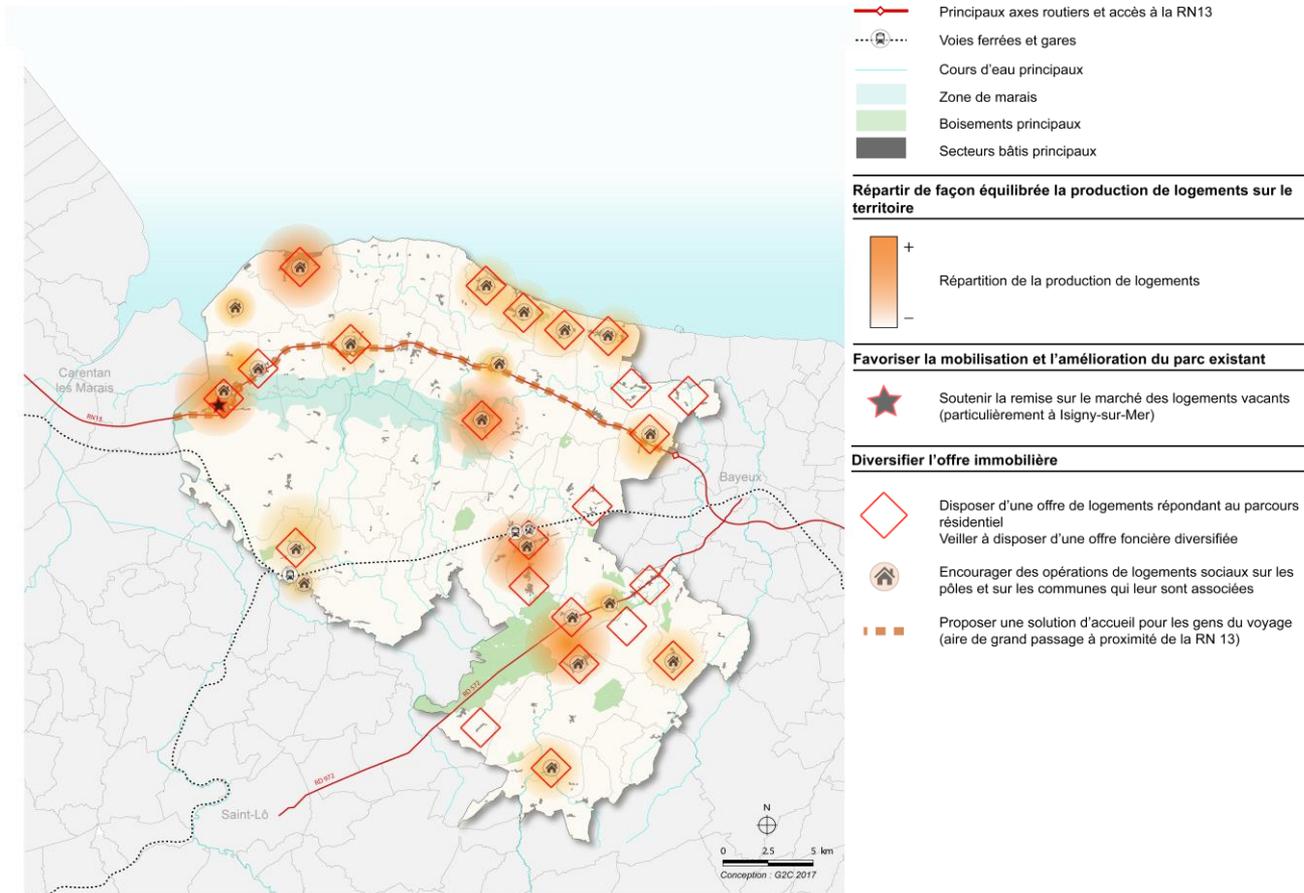


ZONE NATURELLE

► Articulation autour de 5 axes de développement

- ❖ **Stimuler l'accueil et le maintien de populations, en favorisant la mixité sociale et générationnelle**
→ démographie, habitat...
- ❖ **Dynamiser les différentes centralités et les modes alternatifs à la voiture individuelle pour les relier**
→ aménagements urbains, équipements, communications, déplacements...
- ❖ **Préserver et valoriser les richesses patrimoniales et environnementales, vecteurs d'identités et d'attractivité pour le territoire**
→ paysage, patrimoine bâti, espaces naturels, mitage, ressource en eau, continuités écologiques...
- ❖ **Consolider et développer le tissu économique local, en s'appuyant sur la complémentarité des pôles (intérieurs et extérieurs au territoire)**
→ commerce, artisanat, industrie, agriculture...
- ❖ **Optimiser l'offre de tourisme-loisirs, véritable levier de développement pour tout le territoire**
→ offre d'activités littorales et rétro-littorales, hébergements touristiques...

Stimuler l'accueil et le maintien de populations, en favorisant la mixité sociale et générationnelle



→ démographie, habitat...

Assurer un dynamisme démographique pour garantir le renouvellement de la population

POINT MORT : nombre de logements nécessaires pour garder le même nombre d'habitants en 2035

⇒ un besoin de $\approx 1\ 700$ logements supplémentaires sur la période 2014-2035

CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE : nombre de logements nécessaires pour gagner des habitants à l'horizon 2035 avec le maintien de l'évolution démographique passée ($\approx +0,8\%$ / an)

⇒ Ce taux suppose la production de 2 200 logements supplémentaires à l'horizon 2035.

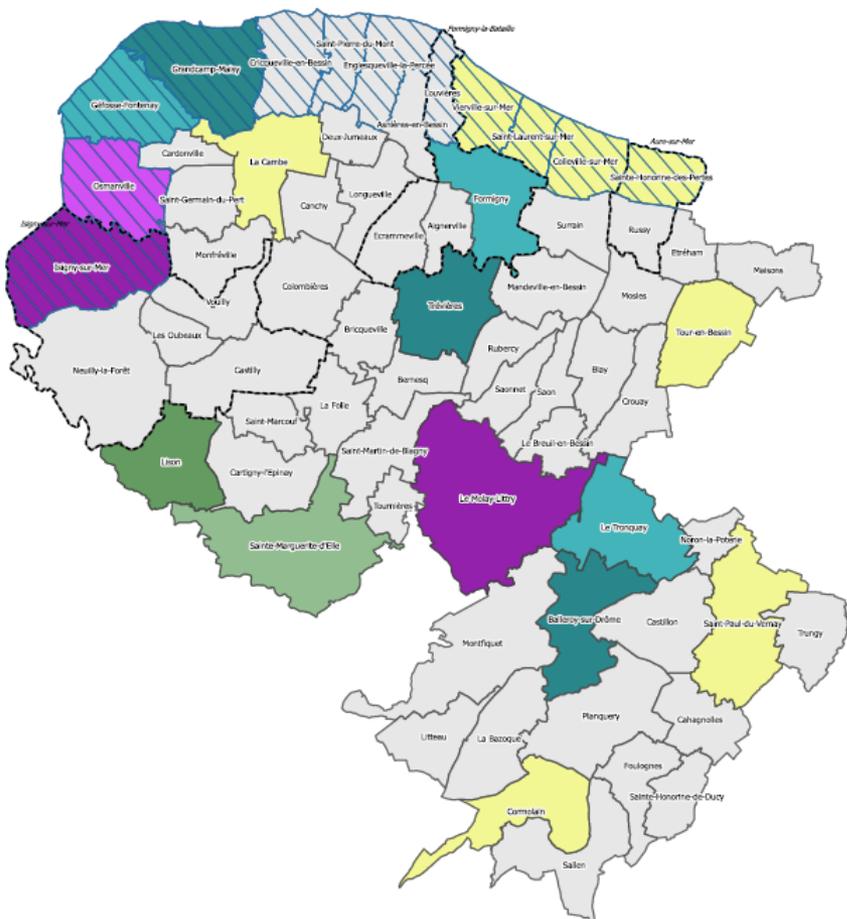
LE BESOIN EN LOGEMENTS

⇒ $1\ 700 + 2\ 200 = 3\ 900$ logements supplémentaires sur la période 2014-2035

*⇒ En retirant les logements déjà produits, il reste
 $\approx 3\ 600$ LOGEMENTS A PRODUIRE JUSQU'EN 2035.*

Répartir de façon équilibrée la production de logements sur le territoire

Pôle secondaire
Commune associée à un pôle secondaire
Pôle relais
Commune associée à un pôle relais
Pôle de proximité
Commune associée à un pôle de proximité
Pôle littoral ou rural
Commune rurale

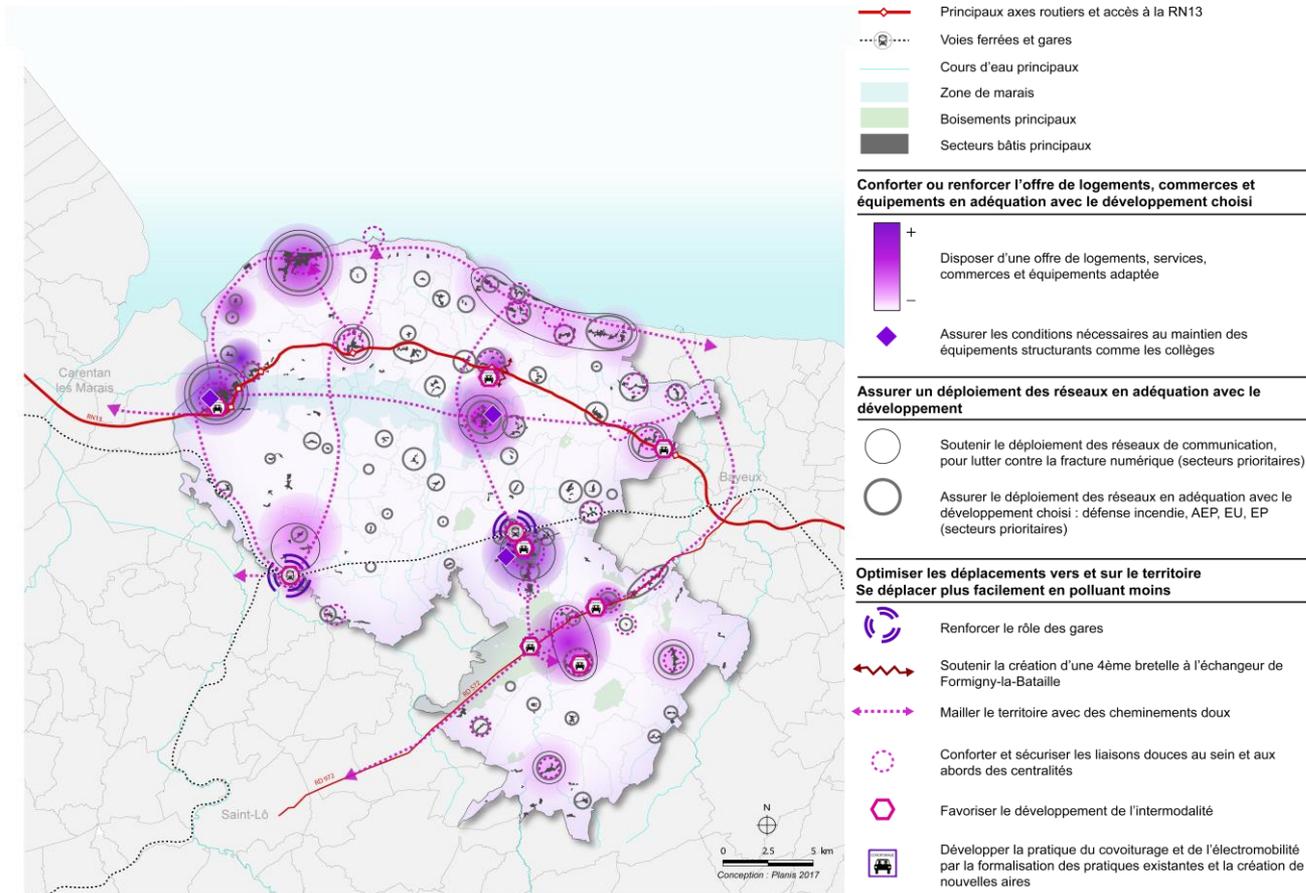


Pôle	Pourcentage attribué par la SCoT en fonction suggéré	nb lgs correspondants en horizon 2035	Commune	Nombre de logements					Moyenne	Répartition selon le SCOT et sans l'application des critères (répartition équitable sein d'un même groupe)	Répartition selon le SCOT et l'application des critères (répartition pondérée)	Nb de lgs avec répartition équilibrée à horizon 2035	Nb de lgs avec pondération à horizon 2035
				Critère 1: population	Critère 2: positionnement	Critère 3: Equipements	Critère 4: Foncier	Critère 5: réseaux					
Pôles secondaires	16%	617	Le Mûly-Littry	4	3	4	4	4	11	8,000%	8,500%	309	310
			Isigny-sur-Mer (CO)	4	4	4	3	4	11	8,000%	7,500%	309	309
Commune(s) associée(s) à un pôle secondaire	1,8%	69	Domanville	3	4	3	3	4	11	1,800%	1,800%	69	69
			Trévières	3	3	4	2	4	16	7,667%	6,500%	296	251
			Balleroy sur Orème	4	4	3	3	3	17	7,667%	8,500%	296	310
			Grandcamp-Maisy	4	3	4	3	4	17	7,667%	8,000%	296	309
Communes associées à un pôle relais	5,7%	220	Formigny	3	4	3	4	3	14	1,900%	1,900%	73	73
			Le Tronquay	3	4	2	4	3	14	1,900%	2,500%	73	90
			Géfosse-Fontenay	3	2	3	2	2	14	1,900%	1,900%	73	50
Pôles de proximité	0,9%	35	Liou	3	4	3	4	4	11	0,900%	0,900%	35	35
			Sainte-Marguerite d'Elle	3	4	3	3	4	11	1,600%	1,600%	62	62
Pôles littoraux ou ruraux	9%	347	Sainte-Honorine des Pertes (CO)	3	2	3	2	4	11	1,125%	1,100%	43	43
			Colleville sur Mer	3	2	3	2	4	11	1,125%	1,050%	43	43
			Saint-Laurent sur Mer	3	2	3	2	4	11	1,125%	1,050%	43	43
			Varville sur Mer	3	2	3	2	4	11	1,125%	1,050%	43	43
			Tour en Bassin	3	4	3	3	2	14	1,125%	1,200%	43	43
			Comolain	2	3	3	4	2	11	1,125%	1,050%	43	43
			Saint-Paul du Varney	3	3	3	3	2	11	1,125%	1,200%	43	43
La Cambe	3	4	3	3	4	11	1,125%	1,300%	43	43			
Agonville (CO)	3	3	3	3	2	11	0,975%	0,975%	34	34			

Une note attribuée à chaque commune pour pondérer le nombre de logements qui lui est attribué en fonction des critères établis par le SCOT

A ce stade, on a:
 2/3 des logements possibles dans les pôles
 1/3 dans les communes rurales

Dynamiser les différentes centralités et les modes alternatifs à la voiture individuelle pour les relier



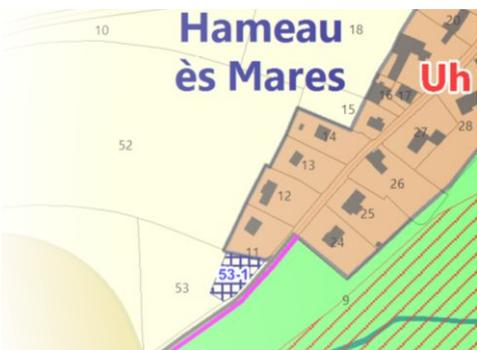
→ aménagements urbains, équipements, communications, déplacements...

Veiller au maintien d'une offre de commerces, garante de l'attractivité des centres-bourgs et centres-villes

Un règlement écrit des secteurs urbains à vocation principale d'habitat autorisant le commerce

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Autorisation / Interdiction		Condition(s)
		Ua +pur	Uasr	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	*	*	Présenter une surface de vente inférieure à 300 m ²
	Restauration	✓	✓	
	Commerce de gros	*	*	Présenter une surface de vente inférieure à 300 m ²
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	*	*	Présenter une surface de vente inférieure à 300 m ²
	Hébergement hôtelier et touristique	*	*	Ne pas comporter de résidences démontables de loisirs ou constituant un habitat permanent, campings, parcs résidentiels de loisirs, ou habitations légères de loisirs (bungalows, etc.)
	Cinéma	✓	✓	

Prévoir les lieux où la défense incendie sera déployée

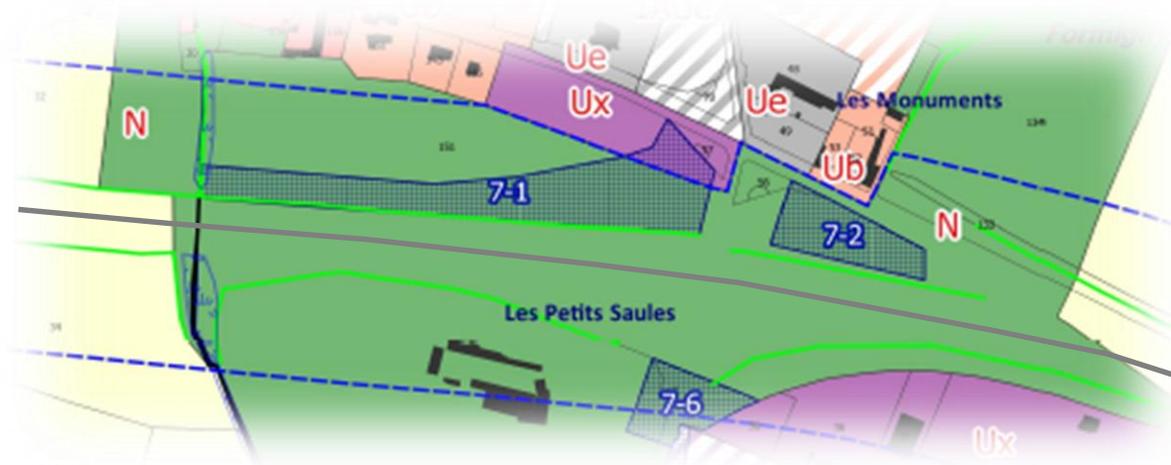


51-1	Réserve incendie
51-2	Aménagement de cheminement doux
52-1	Création d'une bâche incendie - 8 m de large
52-2	Cheminement à créer
52-3	Élargissement de voirie - 5 m de large
53-1	Réserve incendie
53-2	Création d'une poche incendie
53-3	Cheminement doux privé à passer dans le domaine public
	NEANT
55-1	Réserve incendie

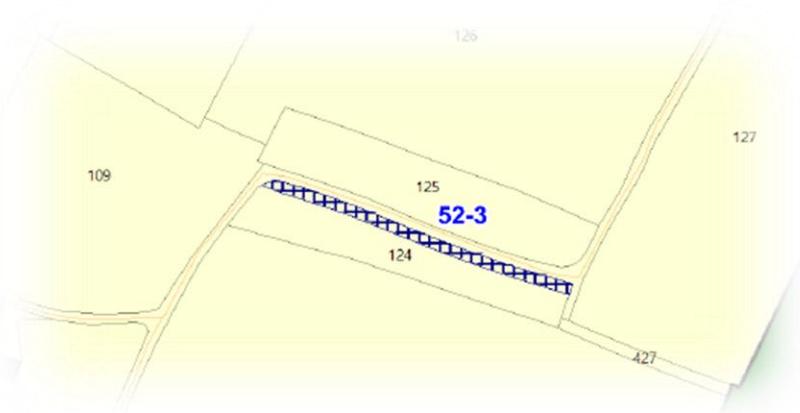
Un déploiement de la défense incendie par accord avec les propriétaires ou par emplacements réservés

Assurer le maintien d'une bonne irrigation du territoire depuis la RN13 (pérenniser les échangeurs existants, soutenir la création d'une quatrième bretelle à l'échangeur de Formigny-la-Bataille)

Emplacement réservé pour la réalisation d'une 4^{ème} branche à Formigny

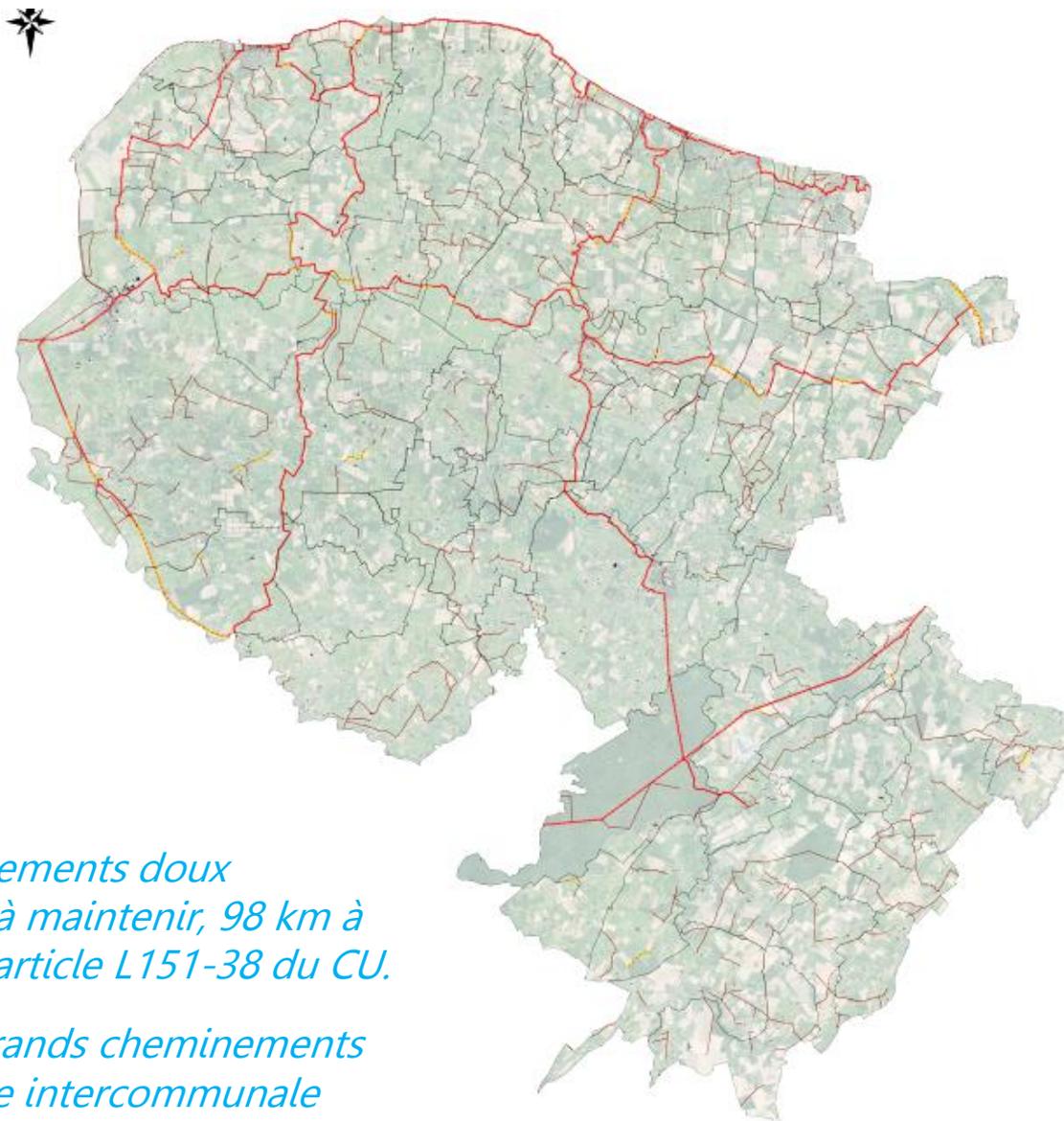


Permettre l'adaptation des routes de campagne pour sécuriser les déplacements des poids lourds (engins agricoles, bus scolaires...)



14 emplacements réservés ici pour élargir un tronçon de route ou un carrefour (sur 141 ER)

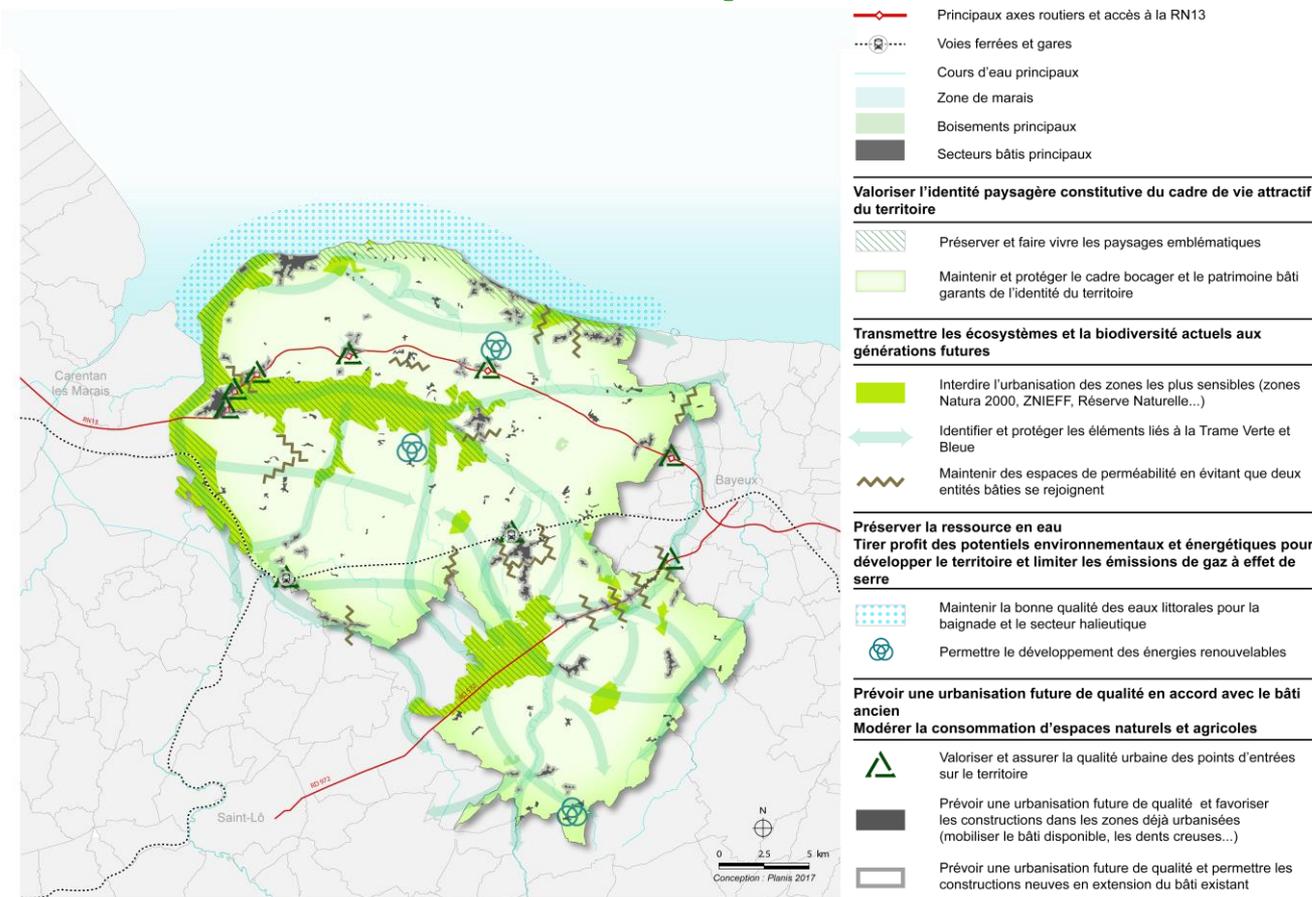
Mailler le territoire avec des cheminements doux Conforter et sécuriser les liaisons douces au sein et aux abords des centralités



*555 km de cheminements doux
identifiés (457 km à maintenir, 98 km à
créer) au titre de l'article L151-38 du CU.*

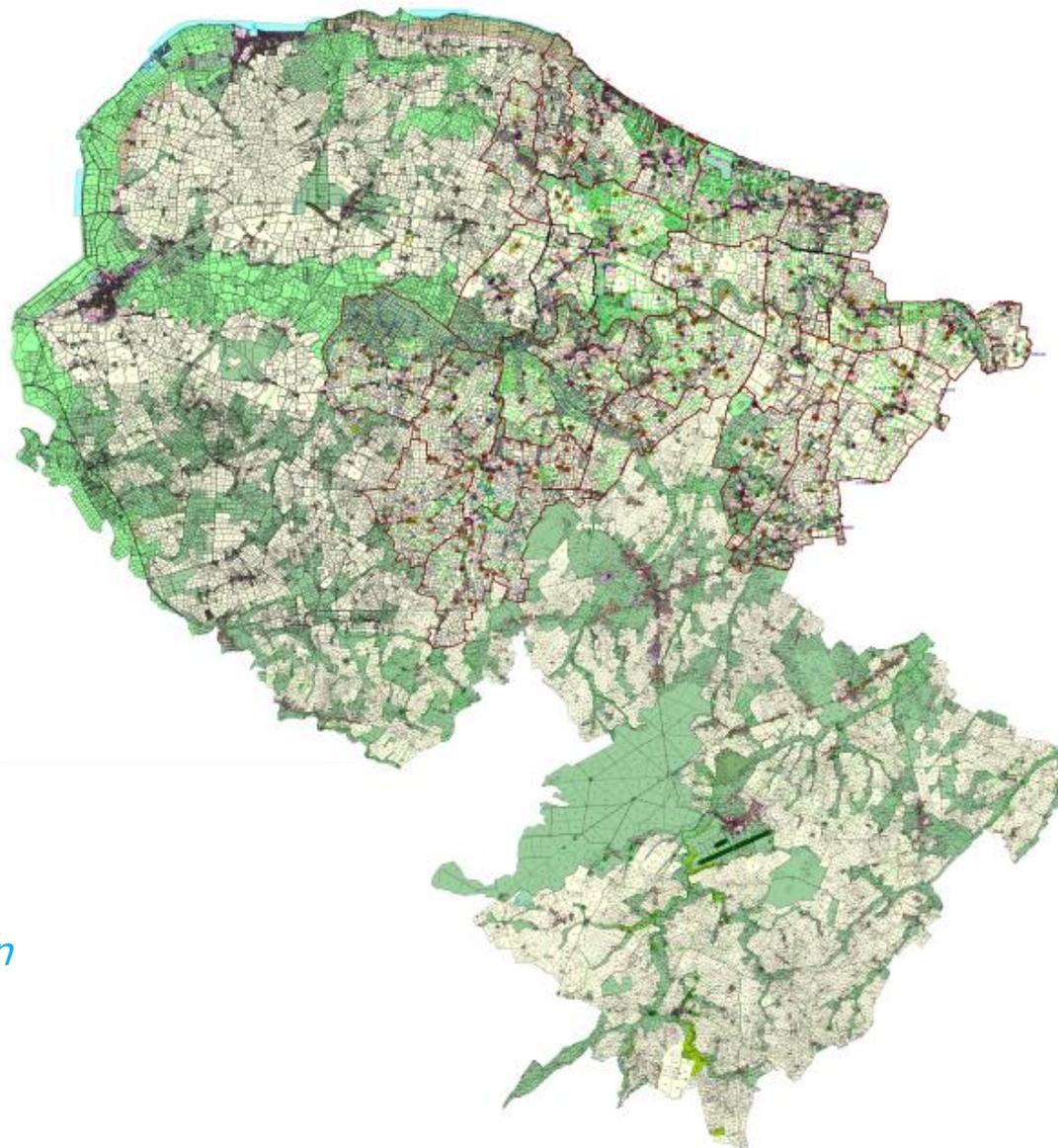
*Dont 175 km de grands cheminements
cyclables à l'échelle intercommunale*

Préserver et valoriser les richesses patrimoniales et environnementales, vecteurs d'identités et d'attractivité pour le territoire



→ paysage, patrimoine bâti, espaces naturels, mitage, ressource en eau, continuités écologiques...

Des paysages emblématiques à ne pas dénaturer, mais à faire vivre Interdire l'urbanisation des espaces les plus sensibles (ENS, marais...)



Un zonage dédié sur les espaces emblématiques non ou peu bâtis

Le Littoral et les marais, en zone naturelle remarquable.

→ Aucune construction autorisée.

La forêt de Cerisy-Balleroy en zone naturelle.

→ Des possibilités de construction limitées

Un cadre bocager identitaire aux multiples rôles, à maintenir en collaboration avec le monde agricole



*1 785 km de haies identifiées au titre de « la Loi Paysage »
(1 745 km à conserver, 40 km à créer).*

Soit 30% du linéaire total identifié.

Un repérage fait sur la base d'un travail avec les élus communaux.

Une priorité donnée aux haies avec un rôle écologique et aux haies en limites de cours d'eau, de chemin ou de route.

Identifier et protéger les éléments liés à la trame verte et bleue (zones humides, haies...)

Sur les 1,43 ha de la zone d'étude, 0,2 ha sont des zones humides (secteur en rouge et bleu) (proche de la vallée).

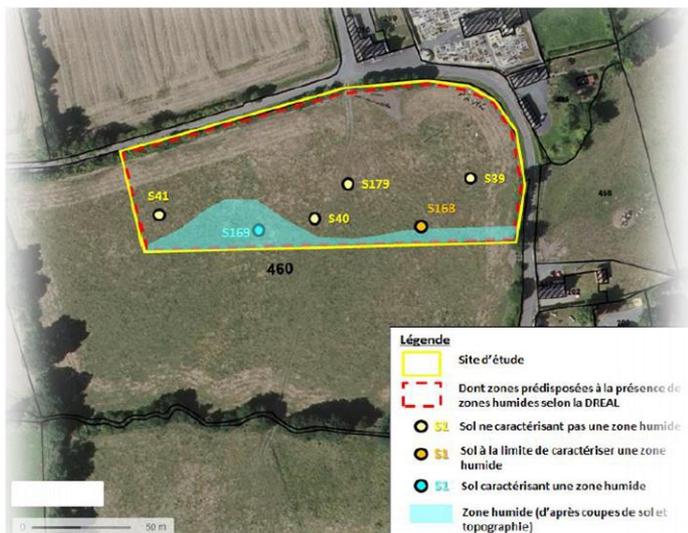


Figure n°36 : Identification des zones humides selon les relevés de végétation et le caractère hydromorphe des sols (source : photo aérienne 2015 et cadastre sur Géoportail)



Sondage S149 montrant un limon profond, avec quelques traces d'hydromorphie apparaissant en profondeur



Sondage S151 montrant des traces d'hydromorphie marquées à partir de 50 cm de profondeur : bariolage gris/beige / ocre et concrétions noires

50 sites analysés pour y vérifier la présence ou non de zones humides.

Transmission des résultats à la DREAL.

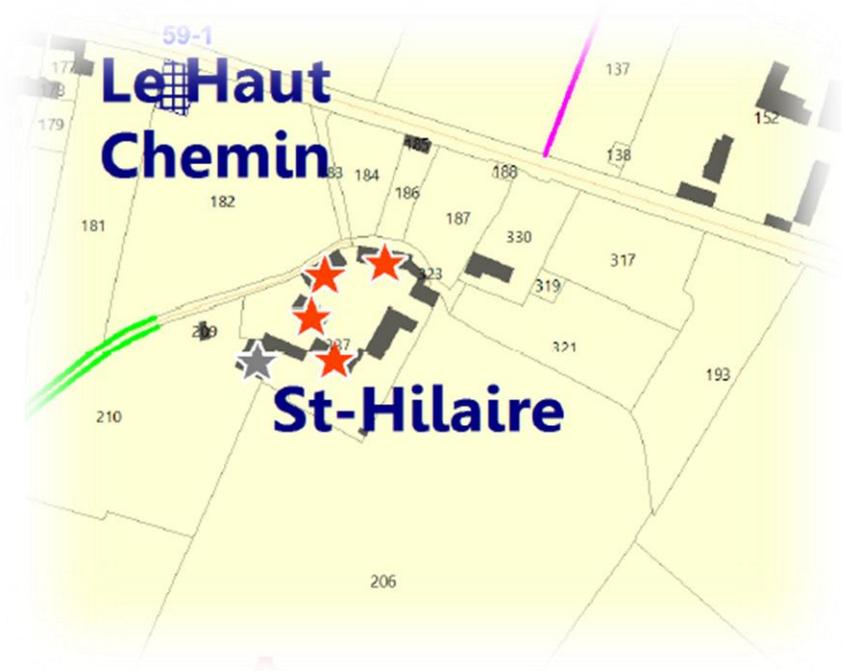
Le relevé de végétation n°3 a été réalisé dans le quart Nord-Est du site d'étude (zone remblayée). Il montre une végétation prairiale à rudérale, à tendance mésophile :

nom latin	nom français	humidité	espèce inscrite dans l'annexe II tableau A de l'arrêté du 24 juin 2008	pourcentage observé	pourcentage rapporté à 100 %
<i>Picris echioides</i>	Picride vipérine	xérophile	non	30%	21%
<i>Plantago lanceolata</i>	Plantain lancéolé	mésophile à xérophile	non	30%	21%
<i>Trifolium pratense</i>	Trèfle des prés	mésohygrophile	non	25%	18%
<i>Trifolium repens</i>	Trèfle rampant, trèfle blanc	mésophile	non	25%	18%
<i>Rumex obtusifolius</i>	Patience à feuilles obtuses ("doche")	mésophile	non	20%	14%
<i>Symphytum officinale</i>	Grande consoude	hygrophile	oui	10%	7%
<i>Cirsium arvense</i>	Cirse des champs (chardon)	mésoxérophile	non	2%	1%

142% 100%

**Permettre la réhabilitation
et au besoin le changement de destination
de certains bâtiments
pour les pérenniser et les mettre en valeur**

*387 éléments bâtis avec un intérêt
architectural identifiés dans les zones A et N
pour qu'ils puissent changer de destination
(sous conditions).*



Veiller à l'insertion architecturale de toutes les opérations et constructions

« Ua.2.4.1. Aspect extérieur des constructions

Matériaux apparents et couleurs

En accord avec les cartes de teintes présentes au Titre 2 du présent règlement, les matériaux apparents et couleurs des façades principales (hors détails architecturaux et autres éléments de modénatures)

devront s'inspirer des coloris traditionnels :

- de la pierre calcaire du Bessin (teintes dans les nuances de crème pouvant s'inspirer des teintes de la gamme de RAL 1013 à 1015),
- ou du poudingue pourpré du Bessin (teintes dans les nuances de rouge et de violet pouvant s'inspirer des teintes de la gamme de RAL 3012 et 4002),
- ou du schiste du Bessin (teintes dans les nuances de gris, de brun et d'ocres pouvant s'inspirer des teintes de la gamme de RAL 1000 à 1002, 1011, 1019 et 1024),
- ou de la terre crue des murs en « masse » argileuse (teintes dans les nuances d'ocre et de rouge pouvant s'inspirer des teintes de la gamme de RAL 1024 et 3012),
- ou de la brique de terre cuite, vernissé ou non (teintes dans les nuances d'orange, de rouge et de brun pouvant s'inspirer des teintes de la gamme de RAL 2001, 2012 et 3007),
- ou bien des enduits traditionnels en chaux ou en ciment (teintes insaturées contenant du gris). »

TEINTES DES PIERRES PAR COMMUNES ET COMMUNES DÉLÉGUÉES
Octobre 2018



Un soin apporté aux teintes des constructions en fonction des teintes traditionnellement présentes dans chaque commune.

Limiter le ruissellement des eaux des pluies

Des règles pour limiter l'imperméabilisation des sols

« Ua.2.6.1. Surface perméable

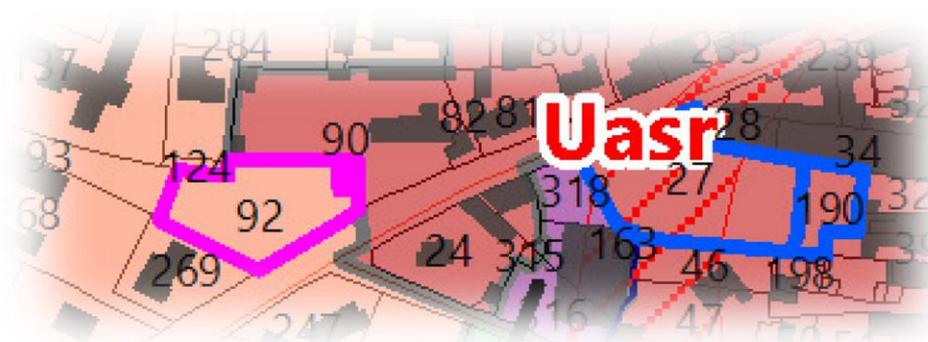
30% au moins de la surface des unités foncières de plus de 300 m² devront être laissés libres de tout obstacle à l'infiltration des eaux de pluie dans le sol (construction, terrasse imperméable...). Les aménagements perméables du sol (pavés non jointés, pavés drainants, graviers, parkings engazonnés, etc.) sont autorisés.

Peuvent déroger à cette règle les unités foncières disposant :

- soit d'un réservoir enterré ou intégré dans le bâti d'au moins 3 000 litres recueillant les eaux pluviales,*
- soit de toitures végétalisées dont la projection au sol correspond à au moins la moitié de l'emprise au sol de l'ensemble des constructions. »*

Favoriser les nouvelles constructions dans les zones déjà urbanisées

Un travail fin sur les espaces disponibles au sein des enveloppes bâties (dents creuses et friches) dont la surface a été retirée aux besoins bruts pour définir les zones d'extensions.

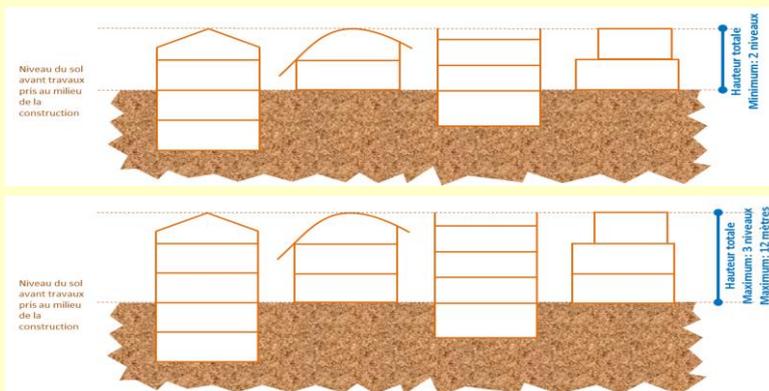


« Ua.2.3. Hauteur des constructions »

Dans l'ensemble du secteur, sauf dispositions spécifiques contraires :

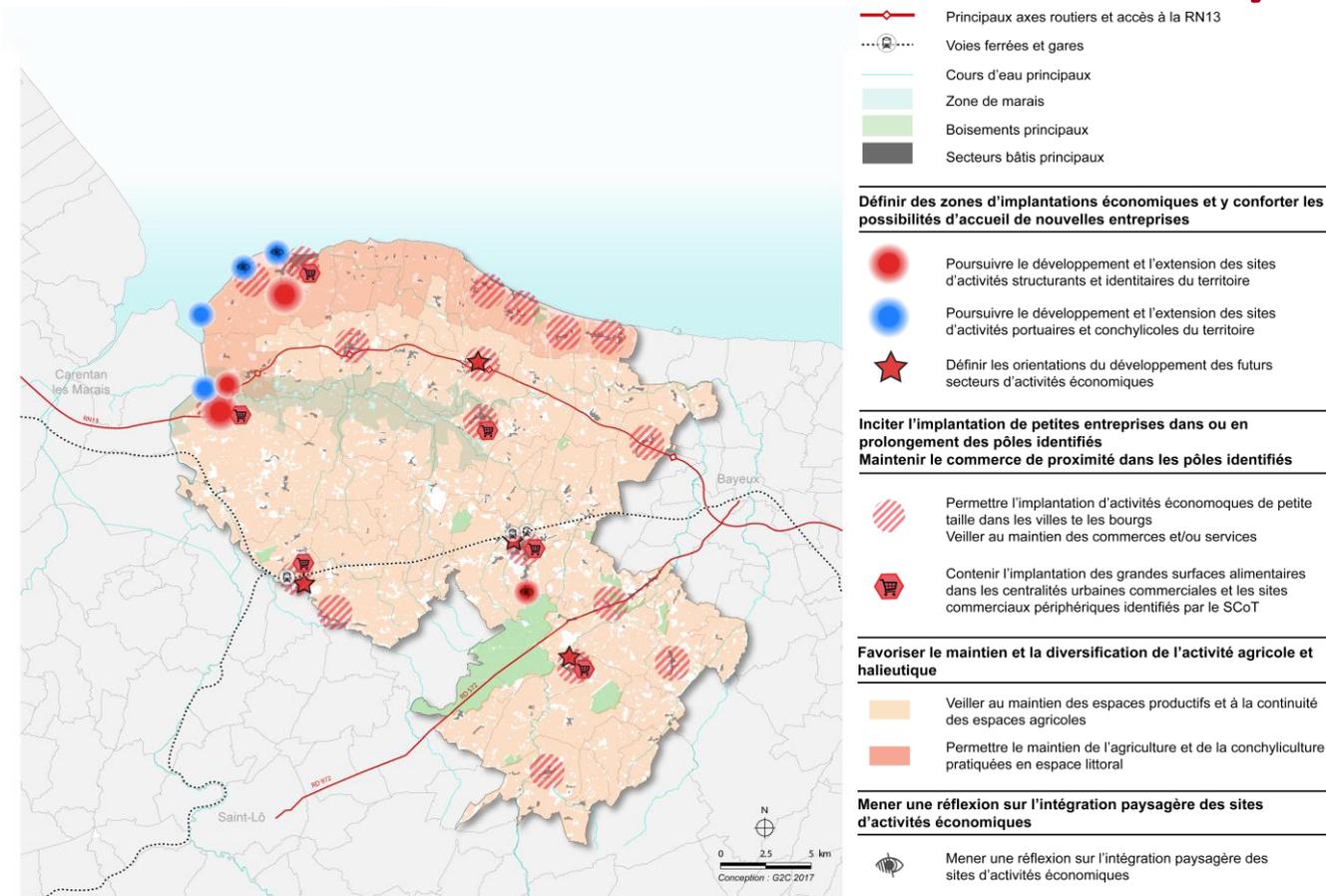
Les constructions devront compter au minimum 2 niveaux et au maximum 3 niveaux, y compris les combles aménageables ou non, mais non compris le ou les sous-sol(s).

La hauteur totale des constructions ne pourra pas être supérieure à 12 mètres.



Un règlement écrit qui permet, voire impose, une certaine hauteur de construction ou une densité de logements par hectare

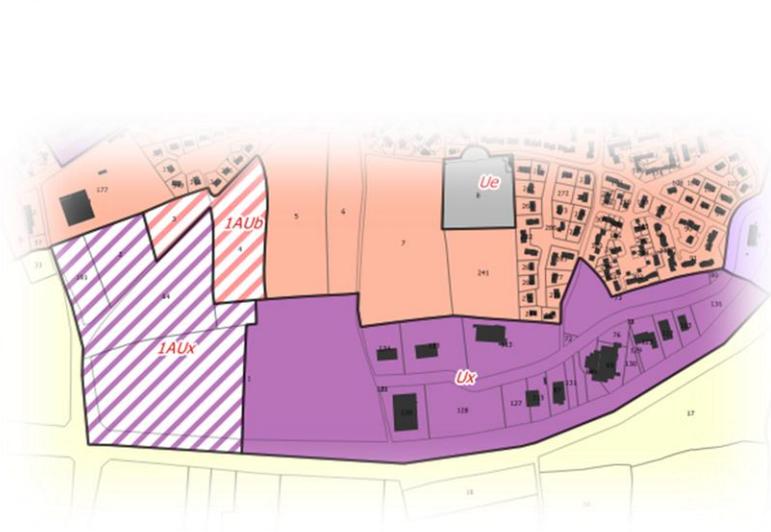
Consolider et développer le tissu économique local, en s'appuyant sur la complémentarité des pôles (intérieurs et extérieurs au territoire)



AXE 4

→ commerce, artisanat, industrie, agriculture...

Poursuivre le développement des sites d'activités économiques structurants et identitaires du territoire



*Des secteurs urbains (Ux)
ou à urbaniser (1AUx et 2AUx)
pour accueillir des activités économiques.*

*≈ 26 hectares à vocation d'activités
économiques sur l'ensemble du territoire.*

Maitriser les possibilités d'accueil de nouvelles grandes surfaces alimentaires

Des secteurs Uxc correspondant aux espaces à vocation d'activités économiques dédiées aux commerces pour le grand public.

Un règlement écrit qui cadre l'implantation de nouvelles grandes surfaces alimentaires

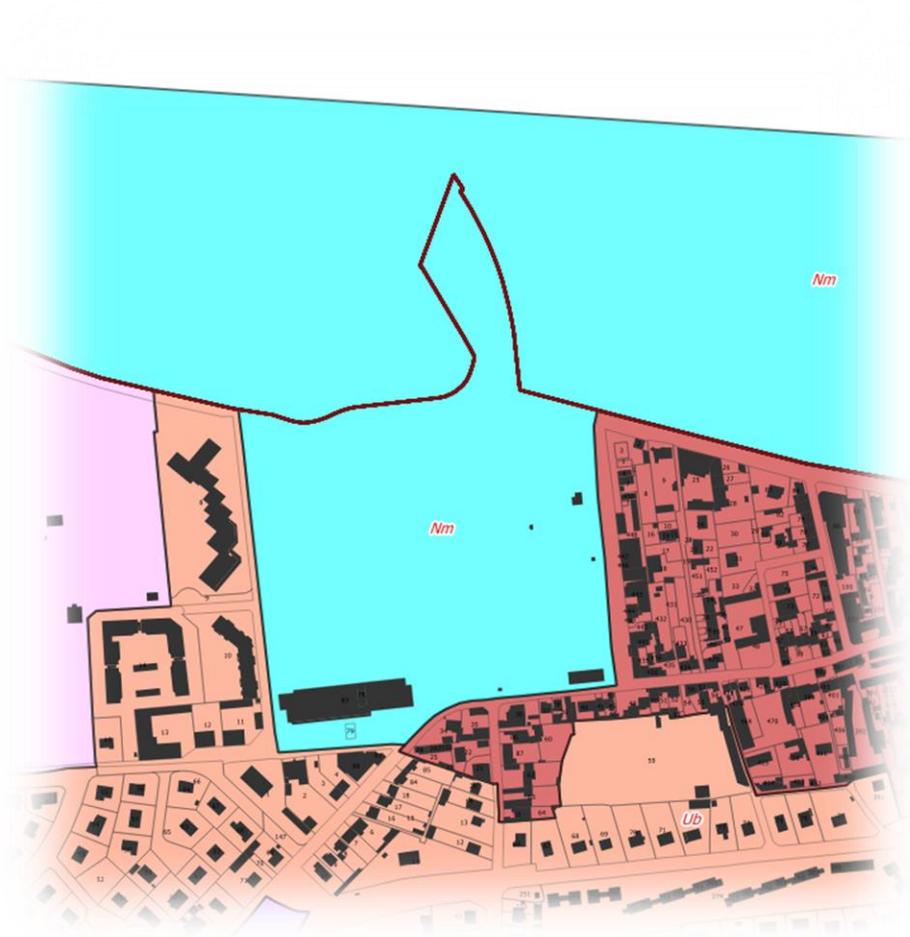


Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Autorisation / Interdiction		Condition(s)
		Ux « pur »	Uxc	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	*	*	<p>Hormis s'il s'agit d'une activité annexe (ex : showroom d'un artisan plombier), présenter une surface de vente supérieure à 300 m²</p> <p>Ne pas concerner une vente de produits alimentaires à destination du grand public.</p> <p>Dans le sous-secteur Uxc : Unique condition : présenter une surface de vente supérieure à 300 m².</p>

Poursuivre le développement des sites d'activités économiques structurants et identitaires du territoire

Des secteurs Nm, dédiés à l'accueil d'activités maritimes.

Un règlement écrit qui permet aux sites d'activités portuaires et conchylicoles d'évoluer.



Permettre l'implantation d'activités économiques de petite taille dans les villes et les bourgs

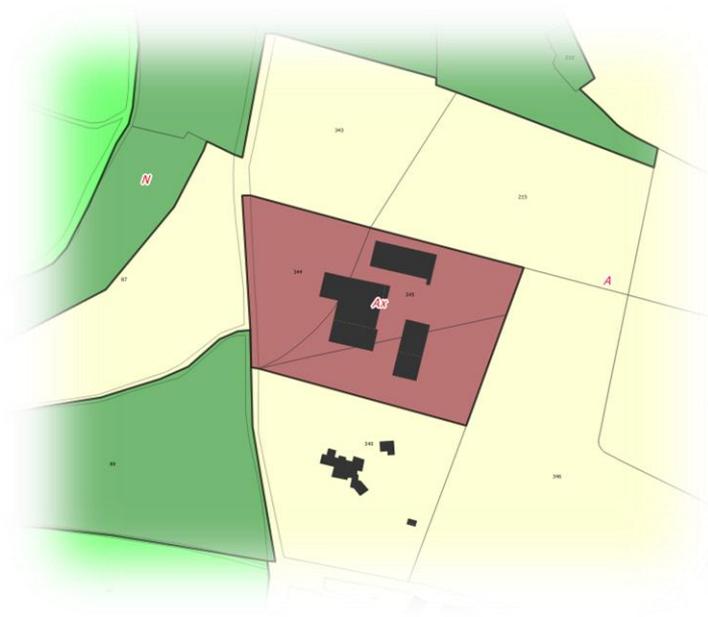
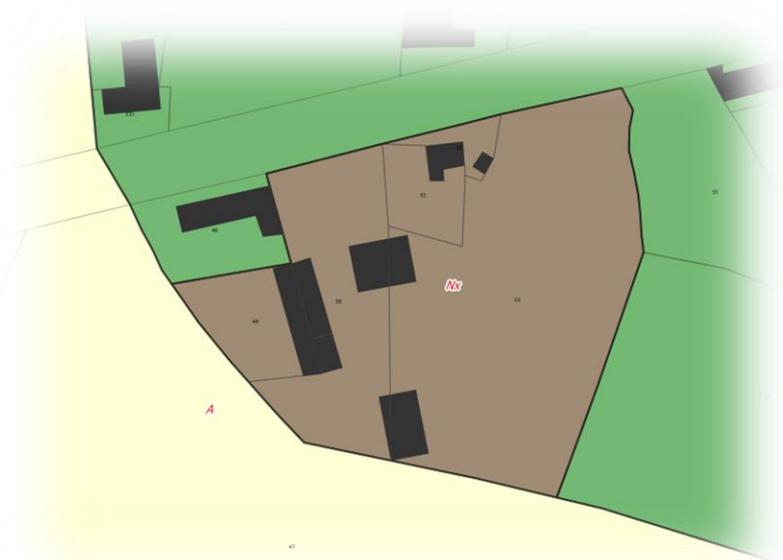
Un règlement écrit qui permet l'implantation dans les quartiers à vocation principale d'habitat (Ua, Ub, Uh):

- *l'implantation de commerces et d'activités de services compatibles avec l'habitat, (dans la limite d'une surface de vente inférieure à 300 m²)*
- *les entrepôts (dans la limite d'une emprise au sol de 50 m²)*
- *les bureaux.*



En dehors des polarités et des centralités, permettre le maintien des activités déjà existantes

Une trentaine de secteurs dédiés pour tenir compte des activités économiques existantes en dehors des centralités (Ax et Nx)



Maintenir le commerce de proximité dans les pôles identifiés
Préserver les linéaires commerciaux dans les polarités

Des linéaires de rez-de-chaussée commerciaux dans certains pôles



Mener une réflexion sur l'intégration paysagère des sites d'activités économiques Soutenir la végétalisation des espaces extérieurs

Des règles pour favoriser la préservation ou la réalisation d'espaces libres et de plantations dans les zones d'activités

Article 1AUx.2.6. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Les espaces libres de constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager minimum. Les plantations existantes de qualité doivent y être préservées, notamment en limite séparative.

Intégrer les nouveaux bâtiments économiques dans leur environnement bâti et naturel

« Ux/1AUx.2.4.1. Aspect extérieur des constructions

Matériaux apparents et couleurs

Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage, on privilégiera notamment des teintes neutres. Les couleurs vives ne sont autorisées que pour les menuiseries, les éléments de superstructure, les enseignes et les évènements architecturaux.

La couleur blanche (teinte de la gamme de RAL 9010 ou teintes s'en approchant) en tant que composante principale du bâti est proscrite (hors détails architecturaux et autres éléments de modénatures).

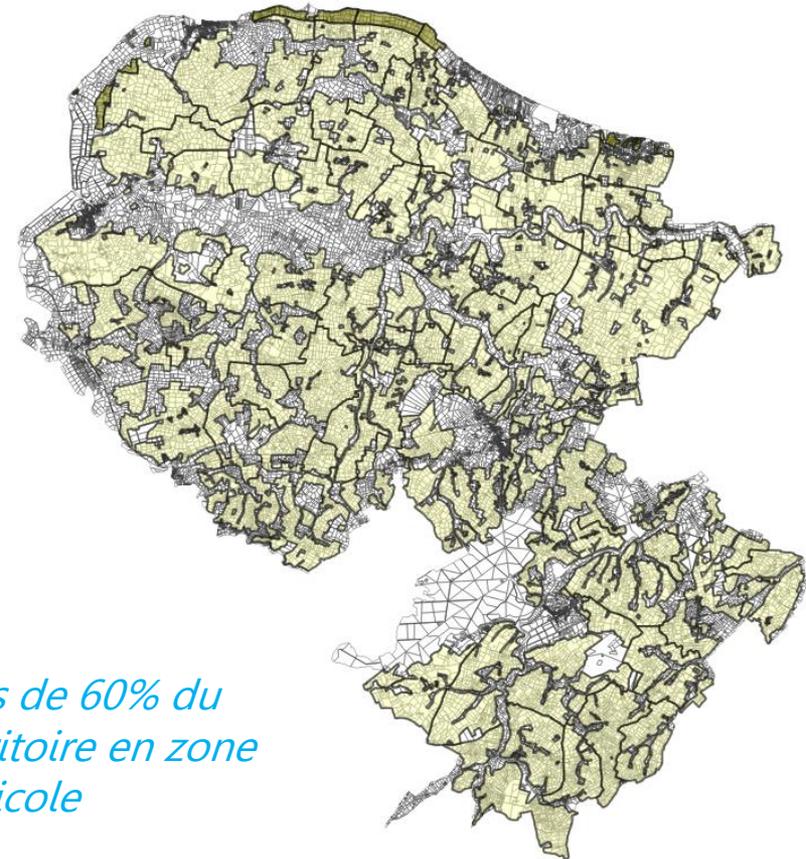
Les panneaux solaires devront être harmonieusement intégrés au bâti environnant et à son environnement.

Devantures et enseignes

Les devantures et enseignes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments environnants et la composition architecturale de la façade dans laquelle elles s'inscrivent.

Des règles pour une harmonisation du bâti et une intégration des nouvelles constructions dans leur environnement bâti et naturel

Veiller au maintien des espaces productifs et à la continuité des espaces agricoles

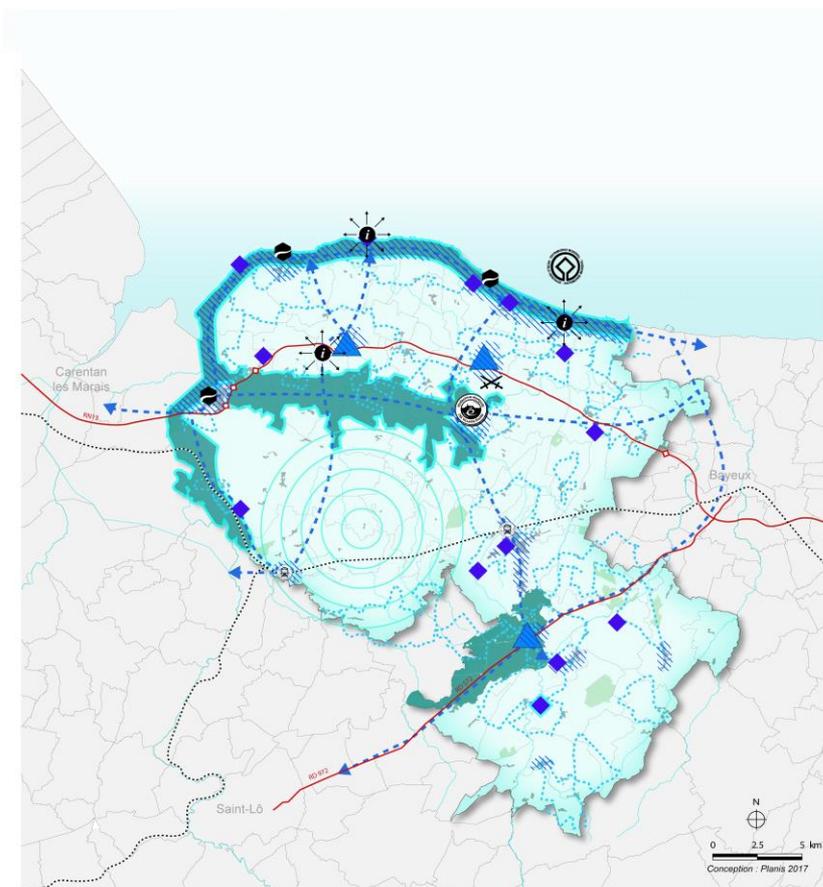


Plus de 60% du territoire en zone agricole

Optimiser l'offre de tourisme-loisirs, véritable levier de développement pour tout le territoire

AXE 5

→ offre d'activités littorales et rétro-littorales, hébergements touristiques...



- Principaux axes routiers et accès à la RN13
 - Voies ferrées et gares
 - Cours d'eau principaux
 - Boiselements principaux
 - Secteurs bâtis principaux
-
- Diffuser les visiteurs depuis le littoral vers l'arrière-pays**
- Aménager des antennes de l'office de tourisme sur les sites touristiques majeurs
 - Aménager des liaisons douces vers l'arrière-pays et reliant les points d'intérêt touristique
-
- Valoriser le patrimoine local et ses spécificités dans la perspective de développement du tourisme vert**
- Valoriser le patrimoine naturel emblématique du territoire
 - Maintenir les sentiers de randonnée (pédestres, cyclistes, équestres) de qualité invitant à la découverte des paysages et du patrimoine
 - Développer des sentiers de randonnée (pédestres, cyclistes, équestres) de qualité invitant à la découverte des paysages et du patrimoine
-
- Développer une offre d'activités de tourisme-loisirs complète**
- Développer et pérenniser les activités sportives de nature (activités d'eau, sports de vent...) et les bases de loisirs
 - Permettre la consolidation des sites touristiques locaux et prendre en considération leurs projets
 - Développer une offre culturelle et/ou événementielle mettant en valeur l'histoire et le patrimoine local comme la Bataille de Formigny
-
- Améliorer l'offre d'hébergements, commerces et services touristiques**
- Permettre le développement d'une offre hôtelière de grande capacité à proximité des axes et pôles
 - Renforcer et diversifier les possibilités d'accueil et d'hébergement Soutenir l'aménagement d'équipements attractifs et de projets innovants
 - Favoriser la création d'offre de commerces et services touristiques complète (restaurants, commerces, points de vente directe de produits du terroir, toilettes, tables de pique-nique...)
-
- Engager une démarche qualité**
- Soutenir l'inscription UNESCO des Plages du Débarquement
 - Obtenir des labels de qualité touristique
 - Village étape** : label délivré par le Ministère de la Transition Ecologique et Solidaire, aux communes de moins de 5000 habitants, situées à proximité d'un axe routier important et disposant d'une offre de restauration, d'hébergement et de services suffisants.
 - Commune touristique** : classement régi par l'articles L.133-11 et L.133-12 du code du tourisme et délivré par un arrêté préfectoral pour une durée de cinq ans. Peut être accordé aux communes détenant un office de tourisme classé, qui organisent des animations touristiques et disposent d'une capacité d'hébergement destinée à une population non permanente.

Valoriser le patrimoine naturel et bâti emblématique du territoire

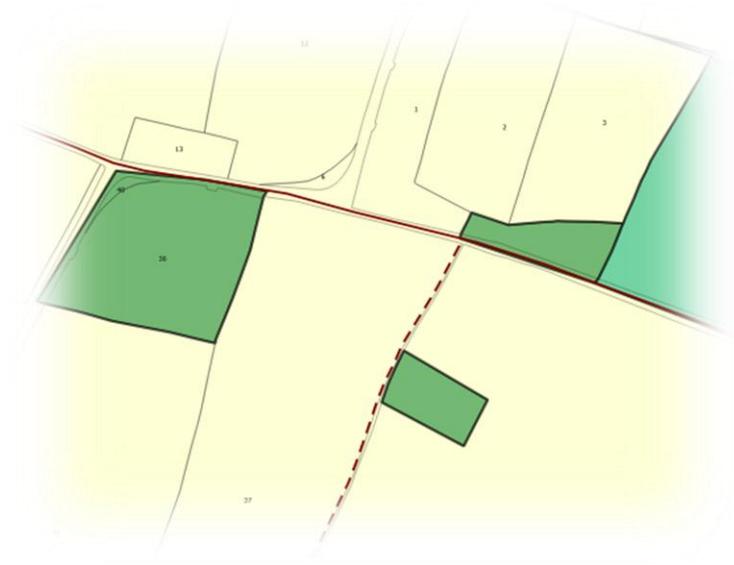
452 éléments bâtis repérés (murs en pierre, bâtiments remarquables, petit patrimoine, etc.) au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, pour donner un « droit de regard » à la collectivité sur leur devenir.



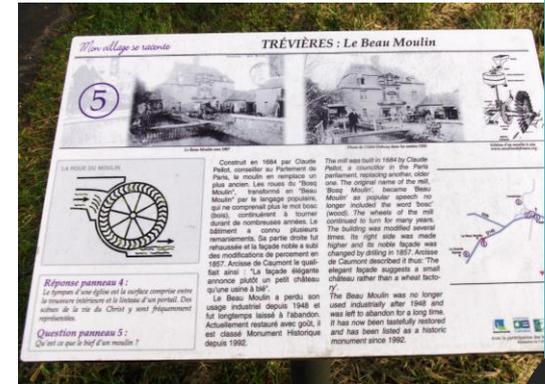
Maintenir et développer des sentiers de randonnée (pédestres, cyclistes, équestres) de qualité invitant à la découverte des paysages et du patrimoine

555 km de cheminements doux identifiés (457 km à maintenir, 98 km à créer) au titre de l'article L151-38 du CU.

Dont 175 km de grands cheminements cyclables reliant le littoral à l'intérieur (gares, etc.) et traversant les marais



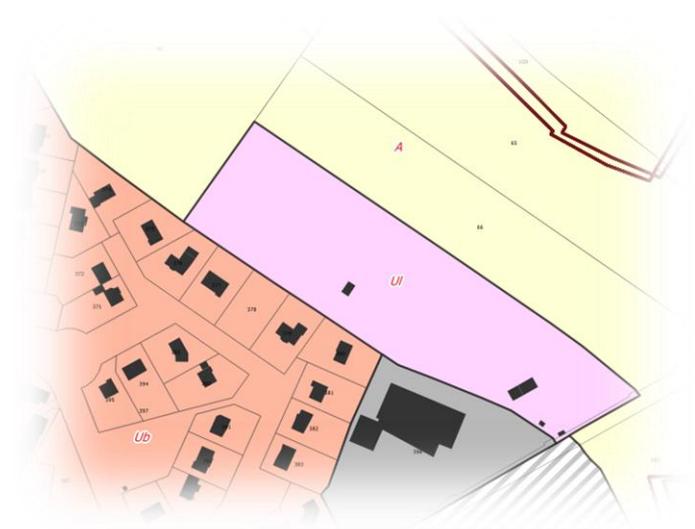
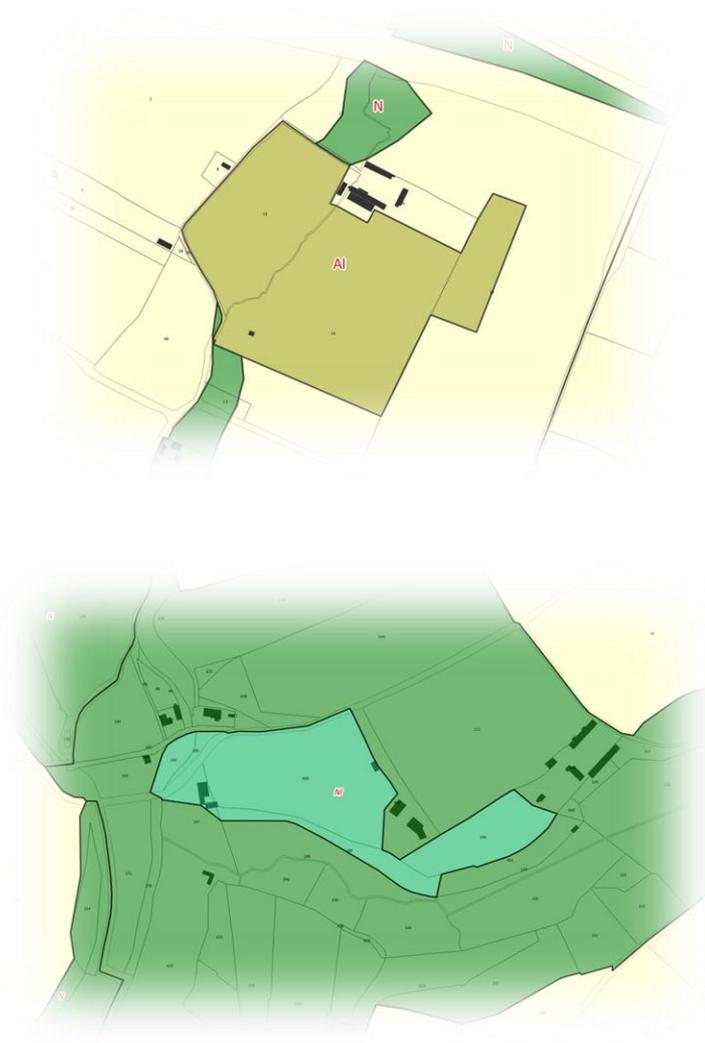
AXE 5



Développer une offre d'activités de tourisme-loisirs complète

Des secteurs dédiés à l'accueil d'activités touristiques et/ou de loisirs, au sein de l'espace naturel.

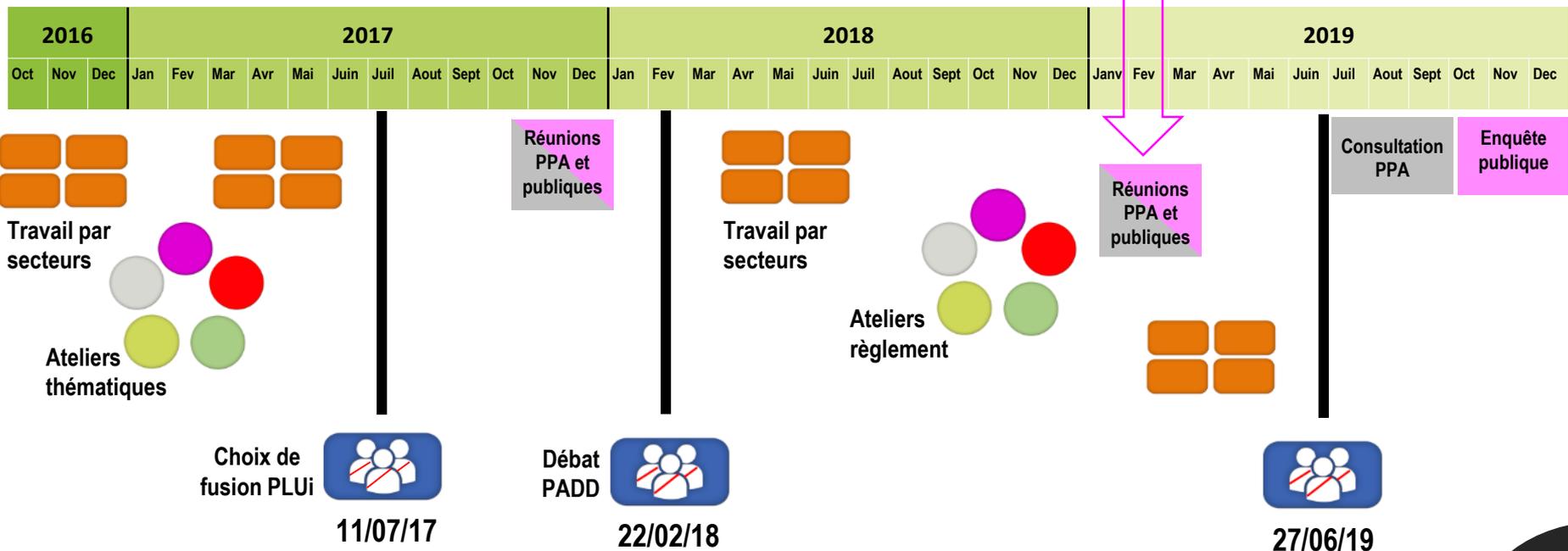
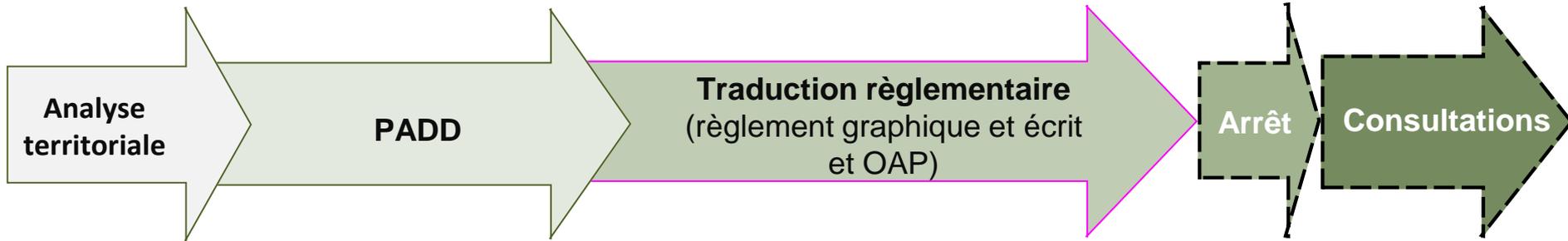
Un règlement écrit qui permet aux sites d'activités sportives de nature et les bases de loisirs d'évoluer, les hébergements touristiques...



► Tableau récapitulatif des surfaces

Zone/Secteur		Surface (ha)		Pourcentage
U	Uasr	109	1 509	2,6 %
	Ua	79		
	Ub	400		
	Uh	681		
	Ue	101		
	UI	35		
	Ux	95		
	Uxc	9		
1AU	1AUb	97	258	0,4 %
	1AUh	100		
	1AUe	19		
	1AUI	20		
	1AUX	22		
2AU	2AUb	5	17	0,02 %
	2AUh	6		
	2AUe	3		
	2AUX	4		
	2AUxc	1		
N	N	14 867	21 756	36,9 %
	Nr	6 489		
	Nm	228		
	NI	166		
	Nx	7		
A	A	34 908	35 461	60,1 %
	Apr	484		
	AI	35		
	Ax	35		
TOTAL		59 002	59 002	100 %

Planning



Merci de votre attention