

Stage de groupe DAE4
2016 - 2017

Organisme d'accueil : Communauté de Communes Granville Terre & Mer
Tuteur universitaire : Monsieur Denis MARTOUZET
Tuteur professionnel : Madame Solène POLLEAU

Stage collectif de préfiguration de Plan Local d'Urbanisme intercommunal

CHUSSEAU Aurélien
CLAUDE Martin
LACUEILLE Etienne
MULLER Olivier

Mots-clés :

Préparation - Documents d'urbanisme - Acteurs - Concertation - Diagnostic

Communauté de Communes Granville Terre & Mer
Département de la Manche (50)
Région Normandie

Sommaire

Remerciements	5
Introduction	6
RAPPORT PRÉ-DIAGNOSTIC	7
Sommaire	8
Un territoire inchangé depuis 2014, aux compétences élargies	9
Présentation du territoire de Granville Terre & Mer	9
Les compétences de la Communauté de Communes	10
Présentation du PLUi	10
Diagnostic socio-économique : un déséquilibre certain entre Granville, les communes littorales et rétro-littorales	11
Un dynamisme démographique reposant presque uniquement sur les migrations entrantes ...	11
Le parc de logements caractérisé par un fort taux de résidences secondaires et la prédominance de l'habitat individuel	14
L'offre de logement social est à conforter	14
Granville : centre névralgique d'un marché de l'emploi dynamique	14
Suggestions d'orientations	17
Vers une maîtrise de la consommation foncière	18
Un rythme d'artificialisation de 23 ha/an entre 1990 et 2012	18
Un territoire en situation d'étalement urbain	19
L'artificialisation du territoire est majoritairement due à l'habitat individuel	20
Suggestions d'orientations	22
Les multiples facettes de Granville, Terre et Mer	23
Archipel des îles Chausey : un quartier insulaire vitrine du territoire	23
Littoral bicéphale : entre station balnéaire et côte sauvage	24
Paysage de bocage : l'atout charme Normand du territoire	27
Suggestions d'orientations	27
Plan de secteur	28
Bibliographie	31
Sitographie	33
Table des figures	34
Annexes	35
RAPPORT BILAN DES DOCUMENTS D'URBANISME COMMUNAUX	40
Sommaire	41

Méthodologie	42
Situation actuelle des documents d'urbanisme de la CCGTM.....	43
Chronologie et compatibilité des documents.....	45
Scénarios d'évolution de la population et du logement	47
Bilan des projets d'aménagement réalisés ou à venir	49
Bilan des PADD communaux	50
Activité agricole.....	50
Démographie.....	51
Déplacements.....	51
Économie.....	51
Environnement.....	51
Règlement Local de Publicité Intercommunal.....	52
Risques naturels	52
Urbanisation	52
Orientations spécifiques à certaines communes	52
Paroles d'élus.....	53
Bibliographie.....	54
Sitographie.....	55
Table des figures	56
Annexes	57
 RAPPORT CAHIER DES CHARGES.....	 64
Sommaire.....	65
Analyse de l'opportunité d'insérer un volet Habitat au PLUi.....	66
Qu'est-ce que le PLUi-H ?	66
Quels sont les documents composant le PLUi-H ?	66
Pourquoi insérer un volet habitat au PLUi et avoir un PLUi valant PLH ?	67
Analyse d'intégrer un Règlement Local de Publicité Intercommunal (RLPi) au PLUi	69
Qu'est que le RLPi ?	69
Quelle est la situation actuelle en matière de publicité sur le territoire de la communauté de communes ?	69
Les enjeux sur le territoire justifiant la mise en place d'un RLPi	69
La procédure du RLPi.....	69
Quels sont les documents composant le RLPi ?	70
Phasage : un scénario idéal en 6,5 ans	71
Scénario 1 : un scénario qui laisse place à la discussion mais un scénario avant tout risqué	72
Scénario 3 : un scénario ambitieux à la charge de travail insoutenable	72
Scénario 2 : le meilleur compromis	73

Bibliographie.....	74
Sitographie.....	75
Table des figures	75
Annexes	76
RAPPORT OUTILS DE CONCERTATION.....	78
Sommaire.....	79
Qu'est-ce que la concertation ?	80
Les étapes de la concertation	82
Nos outils de concertation.....	83
Table des figures	91
Bibliographie.....	92
Sitographie.....	92
Conclusion générale	93
Synthèse du rapport de stage.....	95

Remerciements

A l'issue de notre stage, nous tenons à remercier toutes les personnes ayant contribué de près ou de loin au bon déroulement de la mission. Il nous apparaît difficile, comme dans la majorité des remerciements, de classer par ordre d'importance ces personnes. Ainsi, à la manière d'un générique, nous allons les citer par ordre d'apparition dans le déroulé de notre stage.

Merci,

Au Département Aménagement et Environnement de l'Ecole d'Ingénieurs Polytech Tours, pour être une des rares formations à donner l'opportunité d'effectuer un stage collectif.

A notre tutrice, Mme Solène POLLEAU, pour avoir proposé la mission à l'école, pour nous avoir guidés et soutenus dans notre découverte du monde de la planification urbaine et pour sa pédagogie de tous les instants.

A Mesdames Céline TANGUAY et Pascaline ROBIN, pour avoir accepté notre candidature et nous avoir permis de vivre cette expérience enrichissante.

A notre tuteur, M. Denis MARTOUZET, pour ses précieux conseils et son suivi continu durant ces 12 semaines.

A nos chères collègues du service urbanisme, pour leur accueil et leur générosité qui nous ont permis de travailler dans les meilleures conditions.

A M. SEVIN, M. BLANCHET et M. MANCEAU, Président, Vice-Président, et Directeur Général des Services de la Communauté de Communes Granville Terre & Mer, pour nous avoir accueillis, écoutés et fait confiance durant la mission.

Aux élus locaux, pour nous avoir reçus dans leur mairie et avoir répondu à nos questions.

Aux membres de la Commission Aménagement, pour leur attention et remarques constructives pendant notre présentation de résultats.

Pour finir, nous remercions chacun nos trois camarades pour la bonne humeur, au travail comme en dehors, qui a fait de la vie en communauté pendant ces 12 semaines une franche réussite.

Introduction

Dans le cadre de la quatrième année au Département Aménagement et Environnement de l'école d'ingénieurs Polytech Tours, nous avons eu l'opportunité d'effectuer un stage collectif au sein du service Urbanisme de la Communauté de Communes Granville Terre et Mer (50).

Le sujet du stage est la préfiguration du futur Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes (CC). Le PLUi est un document d'urbanisme opérationnel qui définit et met en œuvre, sur 10 à 15 ans, le projet d'aménagement de plusieurs communes regroupées en une intercommunalité. Il met en cohérence les différentes politiques publiques (aménagement, habitat, transports, environnement, économie, etc) et prend en compte le fonctionnement des territoires, qui dépasse aujourd'hui les simples limites communales. Ce document organise le développement intercommunal en fixant les règles d'urbanisme et le zonage.

Le stage, sous la supervision de Solène POLLEAU, directrice du service Urbanisme de Granville Terre et Mer, s'articule en quatre missions principales.

La première mission consiste en l'élaboration d'un pré-diagnostic. Il nous permet de nous approprier le territoire et ses spécificités, et sera intégré au cahier des charges pour servir de base au diagnostic du PLUi.

La seconde mission est de dresser un bilan des documents d'urbanisme communaux.

La troisième mission consiste à participer à l'élaboration du cahier des charges pour l'appel d'offre aux bureaux d'études. Outre le pré-diagnostic qui viendra s'y greffer, nous travaillons sur des propositions de calendrier pour tout le processus d'élaboration du PLUi et sur une analyse de l'opportunité d'insérer un Règlement Local de Publicité intercommunal (RLPi) et un volet Habitat.

Enfin, la dernière mission est de proposer des modalités de concertation à destination des citoyens.

Le rapport suivant est le résultat du stage et présente le livrable remis au commanditaire.



RAPPORT PRÉ-DIAGNOSTIC

Préfiguration du futur PLUi

2017



Sommaire

Sommaire.....	8
Un territoire inchangé depuis 2014, aux compétences élargies.....	9
Présentation du territoire de Granville Terre & Mer.....	9
Les compétences de la Communauté de Communes.....	10
Présentation du PLUi	10
Diagnostic socio-économique : un déséquilibre certain entre Granville, les communes littorales et rétro-littorales	11
Un dynamisme démographique reposant presque uniquement sur les migrations entrantes.....	11
Le parc de logement caractérisé par un fort taux de résidences secondaires et la prédominance de l’habitat individuel	14
L’offre de logement social est à conforter.....	14
Granville : centre névralgique d’un marché de l’emploi dynamique.....	14
Vers une maîtrise de la consommation foncière	18
Un rythme d’artificialisation de 23 ha/an entre 1990 et 2012	18
Un territoire en situation d’étalement urbain.....	19
L’artificialisation du territoire est majoritairement due à l’habitat individuel	20
Les multiples facettes de Granville, Terre et Mer.....	23
Archipel des îles Chausey : un quartier insulaire vitrine du territoire	23
Littoral bicéphale : entre station balnéaire et côte sauvage	24
Paysage de bocage : l’atout charme Normand du territoire	27
Plan de secteur	28
Bibliographie.....	31
Sitographie.....	33
Table des figures.....	34
Annexes	35

Un territoire inchangé depuis 2014, aux compétences élargies

Présentation du territoire de Granville Terre & Mer

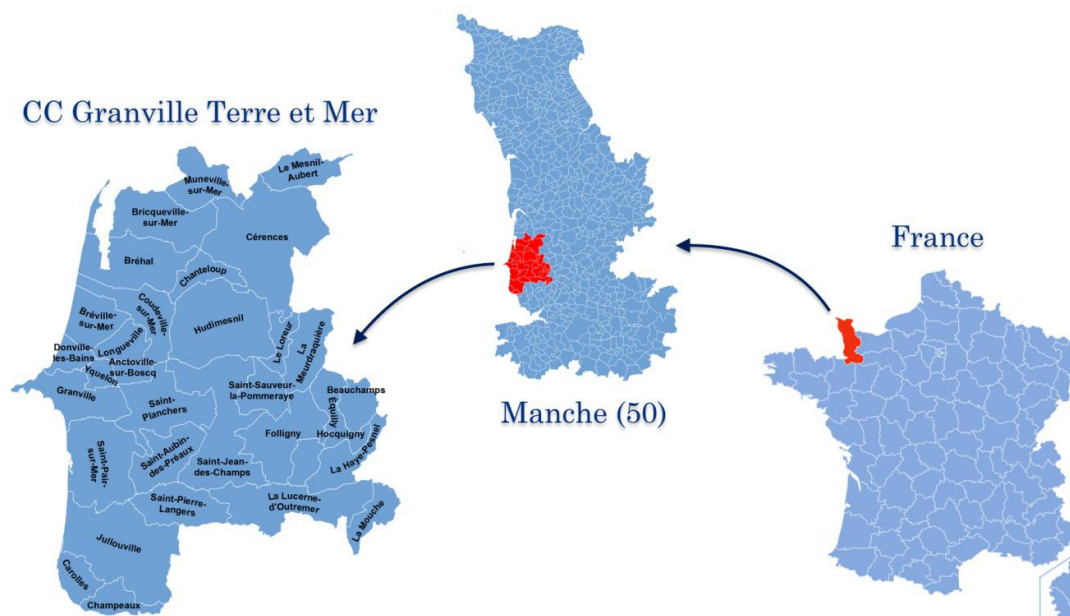


Figure 1 : Présentation et Localisation du territoire de Granville Terre & Mer

La Communauté de Communes Granville Terre & Mer – le sigle CCGTM sera utilisé pour la désigner dans la suite de ce dossier – est une Communauté de Communes (CC) française, localisée dans le département de la Manche, dans la région Normandie. Elle regroupe un total de 32 communes, rurales et maritimes. Le siège de la CC est Granville, commune de 13 350 habitants¹.

Granville Terre & Mer est née le 1^{er} janvier 2014 de la fusion de quatre Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) : Communauté de Communes des Delles, Communauté de Communes entre Plage et Bocage, Communauté de Communes du pays Granvillais et Communauté de Commune du Pays Hayland.

La CCGTM est intégrée dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel. Le SCoT « est un document de planification fixant les

Carte d'identité de Granville Terre & Mer



Département : Manche (50)

Date de création : 01/01/2014

Territoire littoral : 42 km de côtes protégées

Nombre de communes : 32

Population : 44 413 habitants

Superficie : 287 km²

Densité de population : 155 hab/km²

¹ INSEE, RECENSEMENT DE LA POPULATION, POPULATIONS LEGALES EN VIGUEUR A COMPTER DU 1ER JANVIER 2017.

grandes lignes de l'aménagement d'un territoire intercommunal »². Celui du Pays de la Baie s'est concentré sur la modération de la consommation foncière et la territorialisation de l'application de la loi littorale. Approuvé en mai 2013, il est actuellement mis en révision.

Les compétences de la Communauté de Communes

La CCGTM doit, comme l'ensemble des EPCI, exercer deux compétences obligatoires : l'aménagement de l'espace et le développement économique. De plus, la Loi NOTRe (2015) a transféré à Granville Terre & Mer les compétences Instruction du Droit des Sols (à compter du 01/01/2015) et Tourisme et Office de Tourisme (à compter du 01/01/2017).

En 2014, la Loi ALUR a confié aux intercommunalités la compétence « Elaboration de document d'urbanisme ». Le transfert automatique de cette compétence devait se faire au 27 mars 2017, mais a été repoussé au 1^{er} janvier 2018, d'un commun accord entre la CCGTM et les communes concernées.

C'est dans le cadre du transfert de cette compétence que s'inscrit le projet de futur Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Présentation du PLUi

« Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) est un document d'urbanisme à l'échelle intercommunal qui étudie le fonctionnement du territoire et ses enjeux, construit un projet de développement durable et le formalise dans des règles d'utilisation du sol. »³

Il spécifie les priorités et actions à mener en matière de construction, de mobilité, de modération de la consommation d'espace, de qualité du cadre de vie, de développement des activités économiques. Les aménagements du territoire devront être en cohérence avec les objectifs des documents supra-intercommunaux tels que le Schéma de Cohérence Territorial, les Lois Grenelle, ALUR ou Littoral.

Les enjeux du PLUi sont déclinés dans un projet opérationnel en phase avec les réalités de fonctionnement territorial et organisationnel. Le travail à l'échelle intercommunal permet de prendre en compte les différentes activités qui dépassent les frontières communales, ou les déplacements domicile-travail, en valorisant la complémentarité des communes.

Le PLUi contient un rapport de présentation, un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), un Programme d'Orientations et d'Actions (POA), un règlement et des annexes. Il pourra contenir un volet habitat pour valoir Programme Local de l'Habitat (PLH). Il est

2 SOURCE : [HTTP://WWW.CC-AVRANCHESMONTSAINTMICHEL.FR/AMENAGEMENT/URBANISME/SCHEMA-DE-COHERENCE-TERRITORIALE-SCoT](http://www.cc-avranchesmontsaintmichel.fr/AMENAGEMENT/URBANISME/SCHEMA-DE-COHERENCE-TERRITORIALE-SCoT)

3 SOURCE : MINISTERE DU LOGEMENT ET DE L'EGALITE DES TERRITOIRES ET DE LA RURALITE, PLAQUETTE PLUi, 2015.

également étudié la possibilité d'élaborer, conjointement au PLUi, un Règlement Local de Publicité intercommunal.

Le PLUi est une déclinaison opérationnelle du projet de territoire. Débuté en 2014, ce projet a pour ambition de définir une vision d'avenir pour le territoire, en concertation avec les élus des 32 communes de Granville Terre & Mer. Ce document sera soumis au vote des élus à l'été 2017.

A partir de ce projet et du Schéma de Cohérence Territorial du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel, trois axes de réflexion ont été dégagés afin de rédiger un pré diagnostic du territoire. Il doit servir d'outil d'appropriation du territoire et de moyen de réflexion sur les enjeux du futur PLUi.

Les trois axes de réflexion sont le maintien d'un équilibre satisfaisant entre la commune de Granville, le littoral et l'arrière-pays, la maîtrise de la consommation foncière et la préservation et la mise en valeur de la personnalité du territoire.

Diagnostic socio-économique : un déséquilibre certain entre Granville, les communes littorales et rétro-littorales

Le nom de « Granville, Terre et Mer » a vocation à évoquer le territoire de l'intercommunalité dans sa pluralité. Il désigne par ailleurs, d'un point de vue géographique, trois secteurs que sont respectivement la ville centre, le rétro-littoral et le littoral. L'étude démontre une tendance générale mettant en évidence un déséquilibre entre ces trois secteurs.

Un dynamisme démographique reposant presque uniquement sur les migrations entrantes

En 2014, la Communauté de communes de Granville Terre et Mer (CCGTM) comptait 44 621 habitants⁴. La répartition de la population au sein de la CCGTM met en lumière le déséquilibre évoqué précédemment.

Répartition de la population CC Granville Terre et Mer

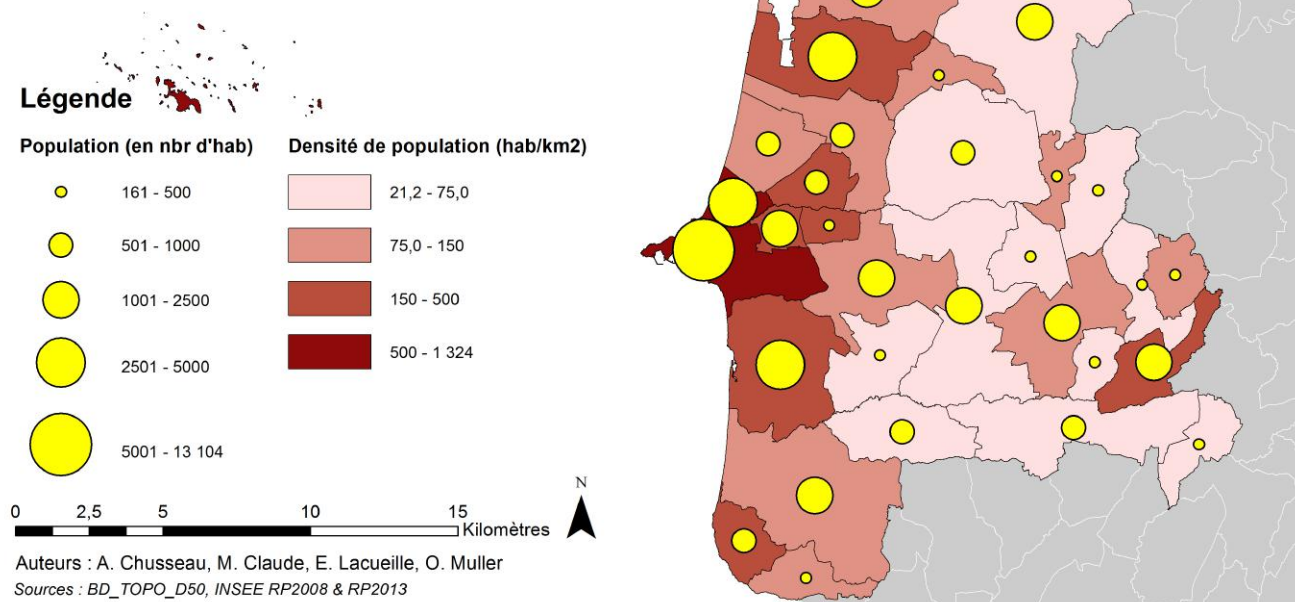


Figure 2 : Répartition de la population de la CC Granville Terre et Mer

Les communes littorales (Jullouville, Saint-Pair-sur-Mer, Granville, Donville-les-Bains, Bréhal, Bricqueville-sur-mer, Carolles, Champeaux, Bréville-sur-mer, Coudeville-sur-Mer) concentrent à elles seules 67,2% de la population totale de la CCGTM, et 29,6% rien qu'à Granville⁵.

C'est donc sans surprise que se retrouvent les plus fortes densités de population sur la côte. Donville-les-Bains, Yquelon et Granville forment un tissu urbain continu et apparaissent comme le pôle démographique central de la CC. Plus excentrées, Bréhal et la Haye-Pesnel représentent des pôles secondaires pour les petits villages alentours. Bien qu'elle n'accueille que 1 365 habitants, la commune de la Haye-Pesnel est historiquement considérée comme telle car elle fut le siège d'une ancienne communauté de communes (CC du Pays Hayland). Un fonctionnement intercommunal s'était mis en place sur cette partie du territoire et persiste encore aujourd'hui.

4 DONNEES INSEE

5 DONNEES INSEE

	CC de Granville, Terre et Mer	CC Communauté du Bocage Coutançais	CC d'Avranches- Mont-Saint- Michel	CC de Villedieu Intercom
Variation de la population*	0,6	0,2	0,5	0,3
due au solde naturel*	- 0,4	0	0	0
due au solde apparent des entrées/sorties*	0,9	0,2	0,5	0,3

* taux annuel moyen entre 2008 et 2013, en %

Données INSEE

Ces dernières années, la CCGTM jouit d'une croissance démographique qui profite à la majorité des communes de la CC (21 sur 32). Elle le doit en grande majorité à des soldes migratoires positifs (voir carte en annexe 1). Elle surclasse les CC voisines avec une croissance annuelle (+ 0,9%/an) qui leur est deux à trois fois supérieure, et démontre ainsi la forte attractivité de son territoire (voir tableau ci-dessus).

Toutefois son solde naturel est fortement négatif (voir tableau ci-dessus) ce qui induit un vieillissement structurel de sa population. Une particularité de la CCGTM qui peut se révéler être un problème par la suite.

Bien que l'ensemble du territoire soit attractif (la majorité des communes a un solde migratoire positif), c'est le littoral balnéaire qui est particulièrement prisé. Cette forte demande a conduit à une augmentation significative du prix de l'immobilier sur ce secteur (voir carte en annexe 2). Les jeunes ménages éprouvent des difficultés pour accéder à la propriété et préféreront s'installer dans la partie retro-littoral, plus abordable. Ce phénomène conduit à un appauvrissement et à un rajeunissement de la population dans cette zone. Inversement, les communes littorales accueillent une population plus âgée avec de plus hauts revenus (voir cartes et graphique en annexe 3).

A l'avenir il faudra veiller à garder cet avantage, sur les CC voisines, d'une croissance démographique forte. Toutefois il faut bien être conscient qu'une grande partie des populations arrivant aujourd'hui sur le territoire sont des retraités qui viennent nourrir le phénomène de vieillissement de la population déjà notable, sur les communes littorales particulièrement. Il serait donc par ailleurs souhaitable de favoriser l'implantation de jeunes ménages, par une réflexion approfondie sur les parcours résidentiels notamment.

Le parc de logements caractérisé par un fort taux de résidences secondaires et la prédominance de l'habitat individuel

La répartition des logements suit celle de la population : il y a beaucoup plus de logements dans le secteur littoral que dans le secteur rétro-littoral. Depuis de nombreuses années, une pression foncière s'exerce sur les communes littorales.

Le logement individuel représente la quasi-totalité du parc immobilier. Au sud-ouest de la CC, une grande partie de ces logements sont des résidences secondaires. Certaines communes présentent des pourcentages de résidences secondaires très importants : Jullouville (59.5%), Carolles (55.9%), Champeaux (47.7%), Saint-Pair-sur-Mer (45.6%). De nombreux ménages originaires de la région parisienne profitent de la ligne SNCF pour venir à Granville (et ses environs) et y établir leur lieu de résidence secondaire. Ces territoires sont à deux vitesses selon la saison.

Dans la partie rétro-littorale, la grande majorité des logements sont des résidences principales car l'activité touristique y est moins importante.

L'offre de logement social est à conforter

Le parc locatif social comptait, en 2016, environ 2200 logements. L'offre est inégalement répartie, Granville concentrant 63% du parc total. Le logement locatif social ne représente que 10% du parc de logement de Granville Terre & Mer, et même si aucune commune n'est assujettie à la règle des 25% de logement social, les communes se sont engagées dans l'effort de production de logement sociaux.

De plus, près de douze milles ménages (57% de la communauté de communes) pourraient prétendre à un logement social. Cependant, la vacance et la rotation sont faibles. Cela s'explique par la forte demande et par le temps d'occupation moyen (11 ans)⁶ des logements sociaux par les ménages. L'offre actuelle de logement social ne permet pas de répondre à la demande. Elle est à conforter et à développer sur l'ensemble du territoire.

Granville : centre névralgique d'un marché de l'emploi dynamique

En 2013, la CC comptait 4 395 établissements actifs⁷.

6 SERVICE URBANISME, SOLENE POLLEAU, LE LOGEMENT LOCATIF SOCIAL SUR LE TERRITOIRE DE GRANVILLE TERRE & MER, NOTE D'INFORMATION, MAI 2017, 3 P

7 ETABLISSEMENT ACTIF : UNITE DE PRODUCTION ACTIVE GEOGRAPHIQUEMENT INDIVIDUALISEE, MAIS JURIDIQUEMENT DEPENDANTE DE L'ENTREPRISE (DEFINITION INSEE)

Pôles d'emploi de la CC Granville Terre et Mer



Légende

Indice de concentration de l'emploi

- 9,3 - 39,2
- 39,2 - 100
- 100, - 201,7

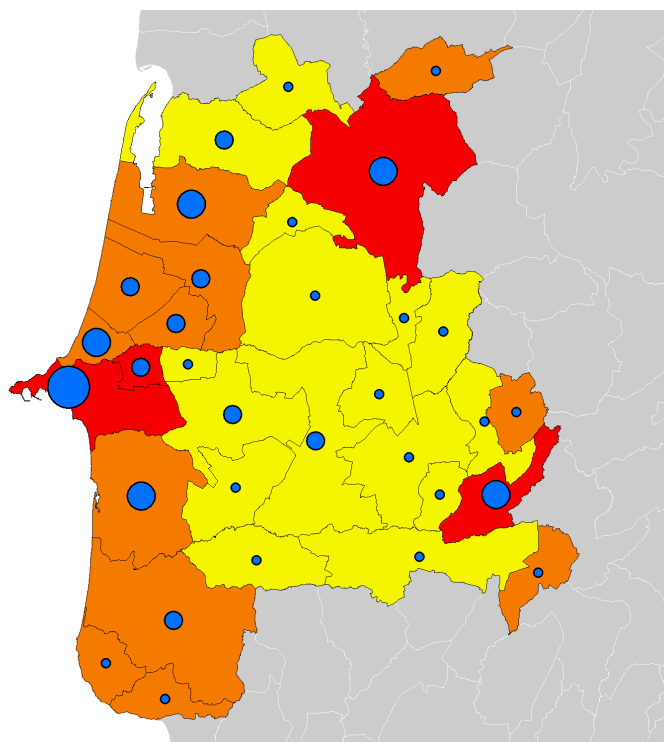
Nombre d'emplois

- 15 - 115
- 116 - 499
- 500 - 1499
- 1500 - 8423



Auteurs : Chusseau A., Claude M., Lacueille E., Muller O.

Sources : Insee 2013, BD Topo 50



* *Indice concentration emploi = Nbr emplois/Nbr actifs résidents*

Avec plus de la moitié des emplois du territoire, Granville apparaît comme le pilier économique de la CC. Dans l'ombre de la ville centre, des pôles secondaires ressortent. Bréhal arrive à attirer des emplois de Granville. Cérences doit son statut à ses deux entreprises historiques : Maisonneuve et Lesaffre (industries). Enfin La Haye-Pesnel concentre les commerces et services dans un espace très rural (Est de la CC).

Cette économie est essentiellement présentielle⁸ (71,4%). Globalement, Granville Terre et Mer n'est pas une CC spécialisée dans un domaine d'activité particulier. Ceci se révèle être un atout car elle n'a pas de dépendance économique à un secteur particulier.

Les communes littorales tournent leur activité vers les commerces et services (voir carte en annexe 4 et annexe 5) tandis que celles du rétro-littoral sont globalement portées sur l'agriculture et l'industrie.

Véritable vitrine de l'économie locale, l'activité portuaire peut notamment compter sur le port de Granville : 1^{er} port coquiller de France (bulot et coquille st jacques). A l'échelle régionale, il se positionne premier en tonnage et deuxième en ce qui concerne le chiffre d'affaires (derrière Cherbourg). Egalement port de commerce, le fret devrait toutefois peu à peu s'essouffler. La faute à son manque de compétitivité face aux ports voisins, Cherbourg et Saint-Malo. Néanmoins, il pourra compter sur le nautisme, la plaisance et le transport de

⁸ ECONOMIE PRESENTIELLE : ELLE PERMET D'EVALUER LES CONSOMMATIONS INDUITES PAR LA PRESENCE DE PERSONNES SUR UN TERRITOIRE A UN MOMENT DONNE EN MESURANT ET EN CUMULANT LES ABSENCES ET LES PRESENCES UN MEME JOUR. (DEFINITION GEOCONFLUENCES)

passagers. L'archipel de Chausey et Jersey ont attiré l'an dernier près de 200 000 passagers (source : CCI Ouest Normandie)

La configuration est bien différente en ce qui concerne le milieu agricole. Celui-ci est en perte de vitesse même si la Chambre d'agriculture de la Manche agit auprès des collectivités pour tenter de contrer ce phénomène. Ces trente dernières années, le nombre d'exploitations dans le département a été divisé par plus de deux (26 500 en 1988, 11 328 en 2010) et l'urbanisation continue de grignoter les terres agricoles (488 000 ha en 1988, 426 000 ha en 2010)⁹.

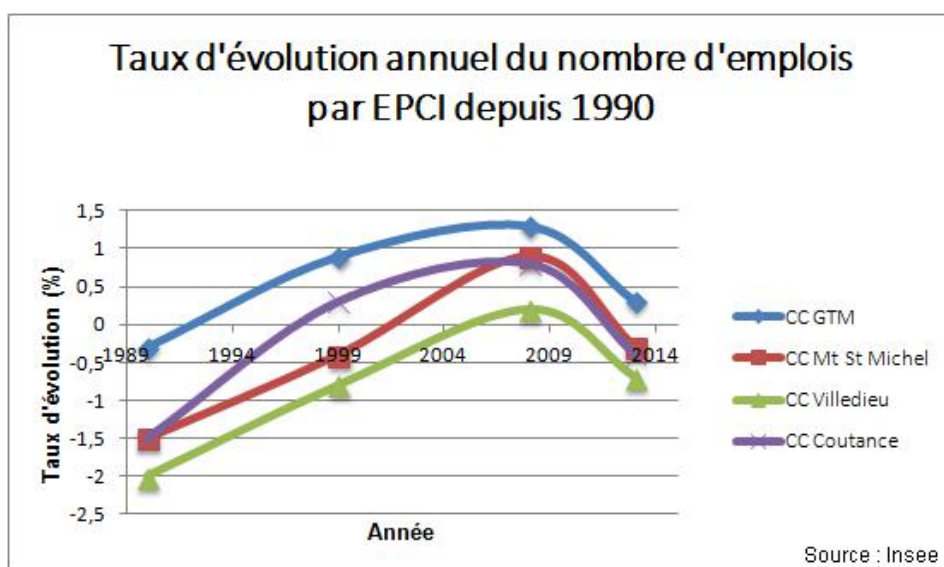


Figure 3 : Taux d'évolution annuel du nombre d'emplois par EPCI depuis 1990

Le marché du travail sur la CC est particulièrement dynamique comparativement aux CC voisines (voir graphique ci-dessus). Le taux de chômage est toujours inférieur à la moyenne nationale depuis 1990 et témoigne d'une apparente bonne santé économique du territoire. L'activité agricole a toutefois tendance à se tarir et devra faire l'objet d'un soutien particulier, sans quoi les communes rurales de l'arrière-pays pourraient souffrir d'un phénomène de dévitalisation dans les années à venir. Au contraire le tourisme est probablement un pilier sur lequel il est encore possible de s'appuyer pour les années à venir et qu'il conviendrait de développer, pas seulement sur le littoral mais sur tout le territoire. Continuer à diversifier les activités présentes sur le territoire permettrait d'asseoir la stabilité économique de la CCGTM, et l'éventualité d'attirer une population jeune en favorisant l'implantation d'activités nouvelles (métiers du numérique par exemple) pourrait être analysée.

9 SOURCE : ENQUETE STRUCTURE DES EXPLOITATIONS AGRICOLES, RECENSEMENT DE L'AGRICULTURE DANS LA MANCHE, BASE DE DONNEES EIDER

Suggestions d'orientations

Veiller à rester un territoire concurrentiel en terme d'**attractivité démographique**, tout en intégrant la problématique de **vieillessement de la population**.

Continuer à **diversifier ses activités** et pourquoi pas tenter d'attirer des professions nouvelles.

Soutenir l'**activité agricole**, ciment de l'économie rétro-littorale, et développer l'**activité touristique** sur l'ensemble du territoire.

Vers une maîtrise de la consommation foncière

Cette deuxième partie du pré diagnostic correspond à un deuxième axe de réflexion sur le PLUi et à une attente forte de la maîtrise d'ouvrage sur une analyse de la consommation foncière passée et présente, et de ses impacts sur l'activité agricole.

Un rythme d'artificialisation de 23 ha/an entre 1990 et 2012

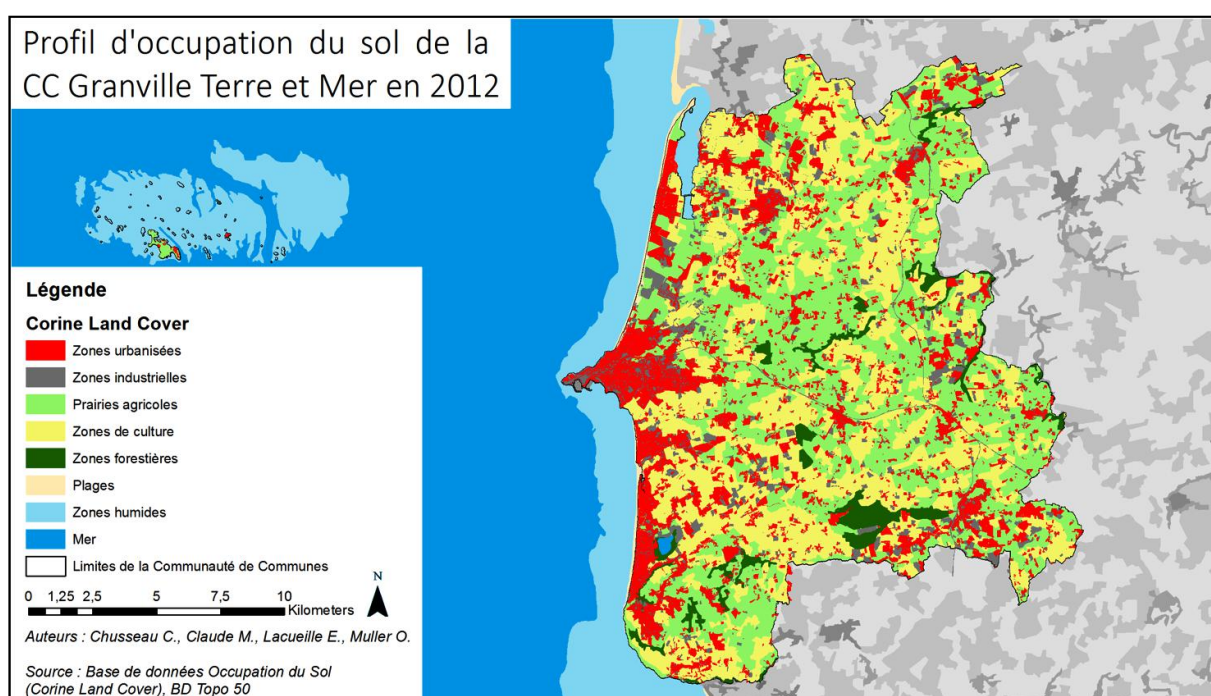


Figure 4 : Profil d'occupation des sols sur la CC Granville Terre & Mer en 2012

Le territoire présente une artificialisation (extension d'une zone urbaine au profit d'un milieu naturel ou agricole¹⁰) continue et dense sur le littoral. Celle-ci contraste avec l'armature urbaine du rétro littoral, dispersée en hameaux et moins dense. Cette structure de l'arrière-pays est avant tout historique, mais la réglementation peu restrictive sur la consommation foncière, encore valable il y a peu, a aussi contribué à l'artificialisation de nombreuses terres agricoles.

La superficie totale¹¹ du territoire de la Communauté de Communes Granville Terre & Mer est de 287 km². Les données d'occupation du sol de 2012 confirment le caractère agricole et rural du territoire, près de 70% du territoire étant consacré à l'agriculture¹².

¹⁰ SOURCE : WWW.GOUVERNEMENT.FR

¹¹ SOURCE : [HTTP://WWW.GRANVILLE-TERRE-MER.FR/NOUS-CONNAITRE.HTML](http://WWW.GRANVILLE-TERRE-MER.FR/NOUS-CONNAITRE.HTML)

¹² BASE DE DONNEES CORINE LAND COVER 2012

La surface totale de la tâche urbaine s'établit à 2759 ha. Attention, la surface de la tâche urbaine ne prend pas en compte la surface de certains hameaux, toujours classés en zone Naturelle (Nh).

Un territoire en situation d'étalement urbain

	1990 – 2012
Evolution de la tâche urbaine	+ 22,8 %
Evolution des milieux agricoles	- 25 %
Evolution des milieux naturels	+ 1,5 %

Source : Base de données Corine Land Cover

Figure 5 : Evolution de la tâche urbaine, des milieux agricoles et des milieux naturelles entre 1990 et 2012

D'après les données d'occupation des sols, sur la période de 1990 à 2012, il a été constaté une augmentation de la tâche urbaine de 22,8%, avec un rythme d'artificialisation moyen de 23 ha/an. Elle est essentiellement due à l'habitat, notamment individuel, majoritaire sur le territoire. Un logement sur quatre du parc du territoire a été construit après 1990¹³.

De plus, l'augmentation de l'artificialisation a été plus rapide que l'augmentation de la population sur le territoire de Granville Terre & Mer, ce qui implique que la Communauté de Communes est aujourd'hui en situation d'étalement urbain (voir figure 5).

L'artificialisation s'est faite essentiellement au détriment des espaces agricoles, dont un quart des surfaces a disparu en 22 ans. Les craintes du monde agricole sont bel et bien justifiées et méritent d'être entendues.

Cependant, depuis 2006, les chiffres montrent un ralentissement de la consommation d'espaces, avec un rythme d'artificialisation qui baisse à 8 ha/an entre 2006 et 2012 contre 29,5 ha/an entre 1990 et 2006. Cette modération de la consommation d'espaces est probablement due à une prise de conscience collective sur la nécessité de préserver les terres agricoles, à la crise de 2008 et aux effets des réglementations supra communales.

¹³ SOURCE : GRANVILLE TERRE & MER, LE MAG, N°9, JUIN 2017, P. 11.

Quoiqu'il en soit une dynamique semble être née sur les dix dernières années et elle devra se poursuivre à l'avenir. L'arrêt de l'urbanisation en extension des hameaux doit également être un sujet prioritaire car c'est la principale source de disparition de terres agricoles. Pour autant il ne faut pas nier l'identité du territoire et risquer de dévitaliser totalement l'arrière-pays. Un équilibre doit être trouvé entre la modération de la consommation foncière et le maintien d'un développement dûment réparti entre littoral et rétro-littoral.

Evolution de la densité humaine en fonction de l'artificialisation des sols entre 1989 et 2013

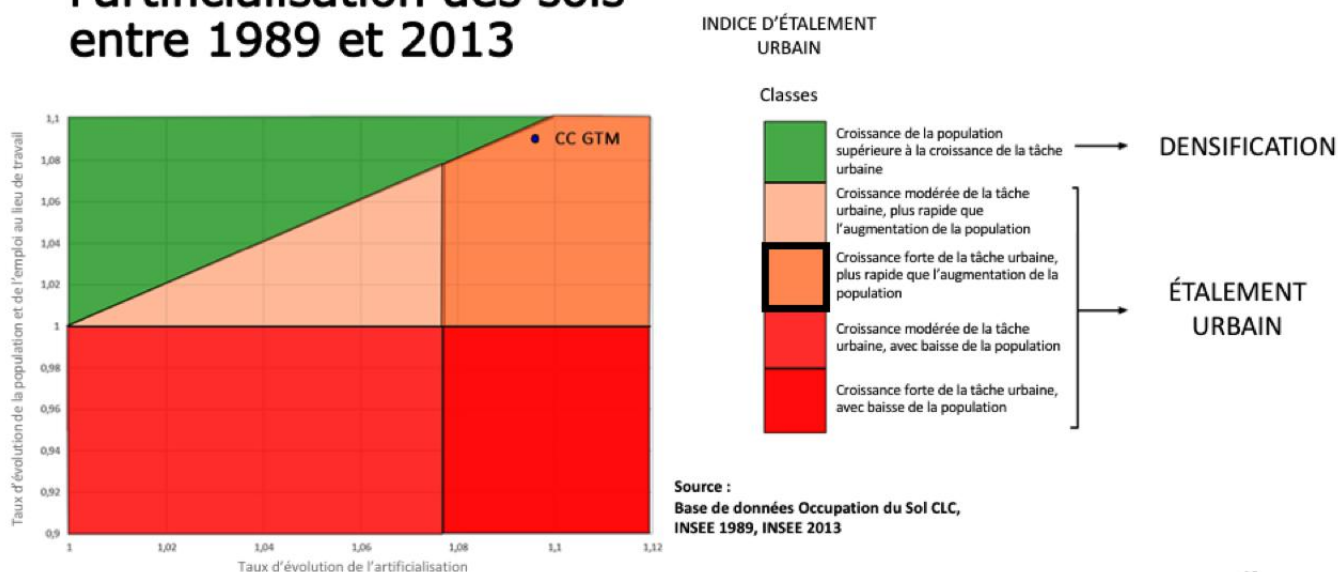


Figure 6 : Evolution de la densité humaine en fonction de l'évolution de l'artificialisation entre 1989 et 2013

L'artificialisation du territoire est majoritairement due à l'habitat individuel

Comme vu précédemment, l'artificialisation est importante chaque année sur le territoire et se fait au dépend des terres agricoles. Il apparaît suite au recensement des projets réalisés ces dix dernières années sur une dizaine de communes de la CCGTM (communes les plus peuplées et communes impactées par le projet de 2x2 voies Granville-Avranches) que la majorité de la consommation foncière est liée à l'habitat, même si l'impact des activités ne doit pas être négligé. Par ailleurs les données Sit@del2 montrent la prédominance de l'habitat individuel dans les constructions de logements neufs.

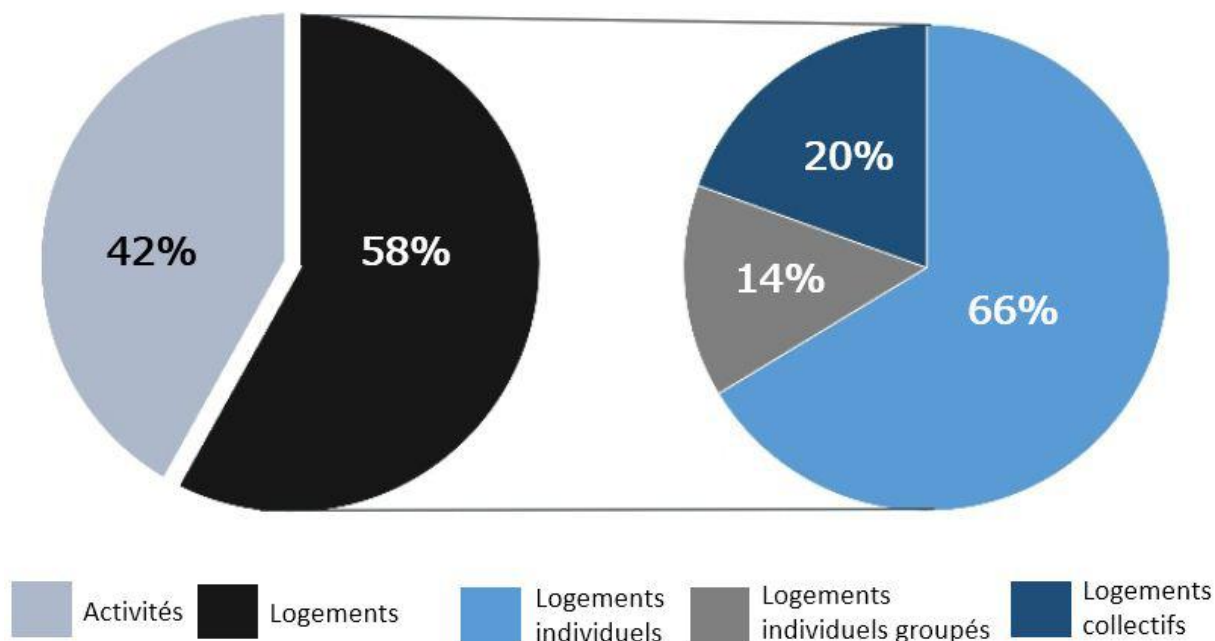


Figure 7 Part des constructions sur le territoire de la CCGTM entre 2005 et 2013 (Source: Sit@del2)

Entre 2005 et 2013, 80 % des logements construits étaient des logements individuels (66% pour l'individuel pur et 14% pour l'individuel groupé) et 20% étaient des logements collectifs.

Ces chiffres sont compréhensibles au regard de la typologie du territoire. Comme vu précédemment, le territoire est très rural dans l'arrière-pays, et plus urbain et dense sur le littoral. C'est pourquoi les logements collectifs sont présents essentiellement dans les communes de Bréhal, Donville-les-Bains, Granville et Saint-Pair-sur-Mer qui sont les quatre communes les plus peuplées et toutes situées en bordu de mer (voir annexe 6). La Haye Pesnel est la seule commune de l'arrière-pays à construire des logements collectifs. Les autres communes construisent uniquement de l'habitat individuel, parfois groupé certes. Ceci s'explique car les hameaux font partie de la personnalité et de l'histoire du territoire mais posent aujourd'hui problème en matière de consommation foncière. A l'avenir, proposer une offre de logements diversifiées en nombre et en type paraît donc essentiel, notamment pour la gestion de l'offre de logement social.



Figure 8 : De gauche à droite ; logement individuel, individuel groupé, collectif sur le territoire de la CCGTM

Pour ce qui est de l'artificialisation due aux activités, il s'agit une fois de plus de faire la distinction entre le littoral et l'arrière-pays. Le littoral présente entre 2005 et 2013 un développement fort en locaux de commerce, service public et hôtellerie tandis que dans l'arrière-pays il y a une construction importante de locaux agricoles (voir annexe 7).

Concernant l'artisanat et l'industrie, les constructions sont réparties équitablement entre littoral et arrière-pays. Les secteurs d'activités consommant le plus d'espace sont les commerces, l'industrie, les locaux agricoles et les services publics. Entre 2005 et 2013 ces mêmes secteurs représentent 83.8 % des constructions.

Suggestions d'orientations

Continuer dans la dynamique actuelle de **modération de la consommation foncière**.

Travailler à stopper l'**urbanisation en extension des hameaux** afin de réduire l'étalement urbain, sans dénaturer le territoire.

Proposer une offre de **logements divers**.

Les multiples facettes de Granville, Terre et Mer

À l'initiative de l'Etat et du Conseil Régional de Basse Normandie, un inventaire régional des paysages a été réalisé au début des années 2000, par le géographe Pierre Brunet, professeur émérite de l'Université de Caen. Publié en 2004, l'inventaire se veut être une base de connaissances objectives pour les acteurs de l'aménagement du territoire, afin qu'ils soient en mesure de mener une politique ambitieuse dans le domaine. Dans cet ouvrage Pierre Brunet définit les entités paysagères qui composent le territoire Bas Normand et en livre une analyse à la fois historique, géographique, sociologique et culturelle sensée permettre de comprendre la complexité et la diversité des paysages régionaux.

Cet ouvrage sert de base pour analyser la personnalité de la CCGTM, enrichie de remarques liées à une approche sensible du territoire.

Les paysages de la CC Granville Terre et Mer

Légende

-  Longues plages et havres
-  Causey : une escadre sur la mer
-  La baie du Mont Saint Michel
-  La Manche centrale
-  Les gorges de la Haute-Sienne et du Thar

0 5 10 20 Kilomètres

Auteurs : A.Chusseau, M.Claude, E.Lacueille, O.Muller

Source : BD DREAL

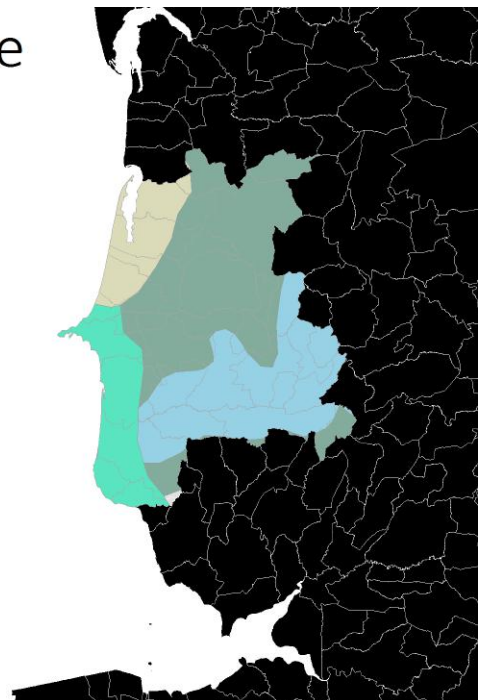


Figure 9 : Les paysages de la CC Granville Terre et Mer

Archipel des îles Causey : un quartier insulaire vitrine du territoire

Reconnu administrativement comme un quartier insulaire de Granville, l'archipel de Causey, constitué selon la légende de 365 îlots (seuls 52 resteraient émergés à marée haute), est une véritable vitrine pour l'intercommunalité. La grande île fait l'objet d'une liaison par bateau avec Granville et dispose de quelques sites à visiter : un phare, une chapelle, un fort. Mais le véritable attrait touristique de l'île réside plutôt dans les magnifiques paysages dont elle jouit, très minéraux. Lorsque la météo est clémente, les plages de sable fin et l'eau turquoise lui confèrent même un certain exotisme. Véritable

réservoir de biodiversité (c'est un des principaux sites ornithologiques européen), l'archipel est désigné site d'intérêt communautaire et est protégé au titre du réseau Natura 2000. Plus aucune urbanisation n'est évidemment permise sur l'ensemble des îlots et deux Gardes du Littoral veillent à l'année sur le patrimoine de Chausey.

Littoral bicéphale : entre station balnéaire et côte sauvage

Le littoral de la CCGTM présente deux entités bien distinctes. Au sud, la baie du Mont-Saint-Michel a été urbanisée dans un esprit de station balnéaire. Le faible relief de cette partie du territoire est dominé à l'extrémité sud par les falaises de Champeaux, hautes de près de 80m, desquelles on perçoit au loin la silhouette du Mont-Saint-Michel et celle de Tombelaine. De là, jusqu'à Granville, s'égrenent une enfilade de constructions balnéaires, à l'architecture plutôt hétérogène. Pour beaucoup, ces maisons ne sont occupées qu'une partie de l'année, participant très certainement à renforcer l'esprit station balnéaire de cet espace (bien que cela ne soit pas particulièrement notable sur notre période d'étude).



Figure 10 : Haut ; vue sur toute la partie littorale de la Baie du Mont-Saint-Michel depuis les falaises de Champeaux. Bas ; constructions balnéaires de styles divers

Au nord de Granville, le début de la côte des havres constitue un cadre naturel relativement préservé de la bétonisation, contrastant avec le littoral de la baie. Malgré la présence de quelques lotissements, les proches abords du littoral sont plutôt équipés de constructions légères : campings, golf, quelques bungalows... Ici on profite de deux paysages très singuliers. Les prés salés, vastes étendues d'herbes innervées de petits ruisseaux que la mer vient inonder lors des grandes marées. Des centaines d'agneaux y pâturent, en liberté, et participent à maintenir l'esprit sauvage de ces lieux. Plus loin, le havre de la Vanlée se dessine derrière un petit cordon dunaire comme un paisible écriin, lorsque la mer est haute. À marée basse la mer se retire sur plusieurs centaines de mètres, laissant à nu des étendues de sables immenses formant un paysage presque lunaire.

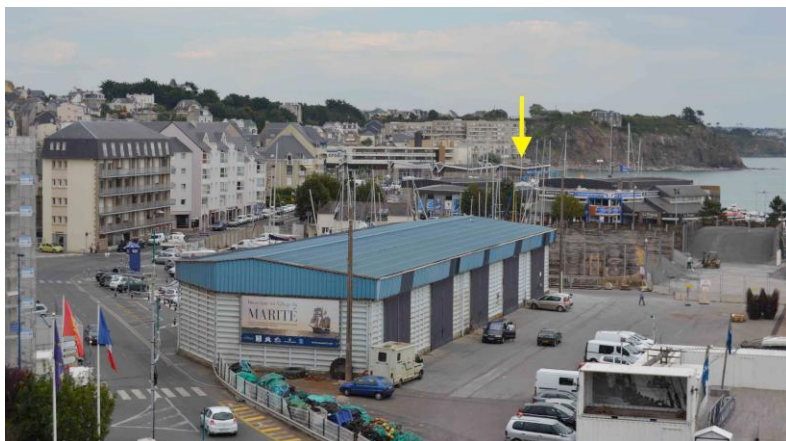


Figure 11 : Haut ; prés salés. Bas ; havre de la Vanlée

Granville, par son avancée sur la mer, crée une limite symbolique entre ces deux parties du littoral. La ville est un cul-de-sac en contrebas difficilement lisible au premier abord, fait de circulations à sens unique, où tout semble finalement mener au port. Pourtant celui-ci tourne totalement le dos à la ville ; il crée une séparation entre terre et mer au lieu d'ouvrir le regard sur cette dernière. Un projet d'agrandissement du port est en discussion depuis des années mais n'a jamais pu aboutir pour l'heure. S'il devait être repris dans le futur PLUi,

un travail d'ouverture du port sur la ville devrait y être rattaché, pour qu'il puisse enfin être à la hauteur de son statut de premier port coquiller de France.

Figure 12 : Port de Granville



Depuis la haute ville, le port de plaisance n'est même pas visible car caché par toute une rangée de magasins liés au nautisme et d'hôtels.



Accès parfaitement contre intuitif au port de plaisance.

Alors qu'il ne devrait même pas nécessiter de panneaux de direction, ils sont ici multipliés.



Le port est enclavé et caché de part et d'autre par des constructions relativement hautes (magasins, hôtels, bars restaurants) et un parking pour bateaux.

Paysage de bocage : l'atout charme Normand du territoire

On retrouve dans la partie rétro littorale, très rurale, un paysage de bocage typiquement Normand. La moitié nord est très plate, tandis que la partie sud est plus vallonnée. Dans ces espaces fermés par une forte présence de haies et de talus, la vue porte peu. Ainsi le paysage littoral s'estompe rapidement et brusquement en pénétrant dans l'arrière-pays, d'où la présence imminente de la mer ne peut être devinée.

Bien souvent la proximité de la mer est palpable à plusieurs kilomètres, dû à la présence d'une végétation particulière (forêt de pins par exemple), d'une architecture typique ou encore de commerces spécifiques. Ça n'est pas le cas ici où le passage de la campagne à la mer se fait presque sans transition. Par analogie avec l'expression « campagne à la ville » souvent utilisée pour désigner un écrin de verdure en milieu urbain, le territoire de la CCGTM inspire l'expression « mer à la campagne ». Peut-être une carte à jouer dans le développement du territoire.

Suggestions d'orientations

Le **port de Granville** est un atout du territoire qui doit **s'ouvrir sur la ville** pour être à la hauteur de son statut.

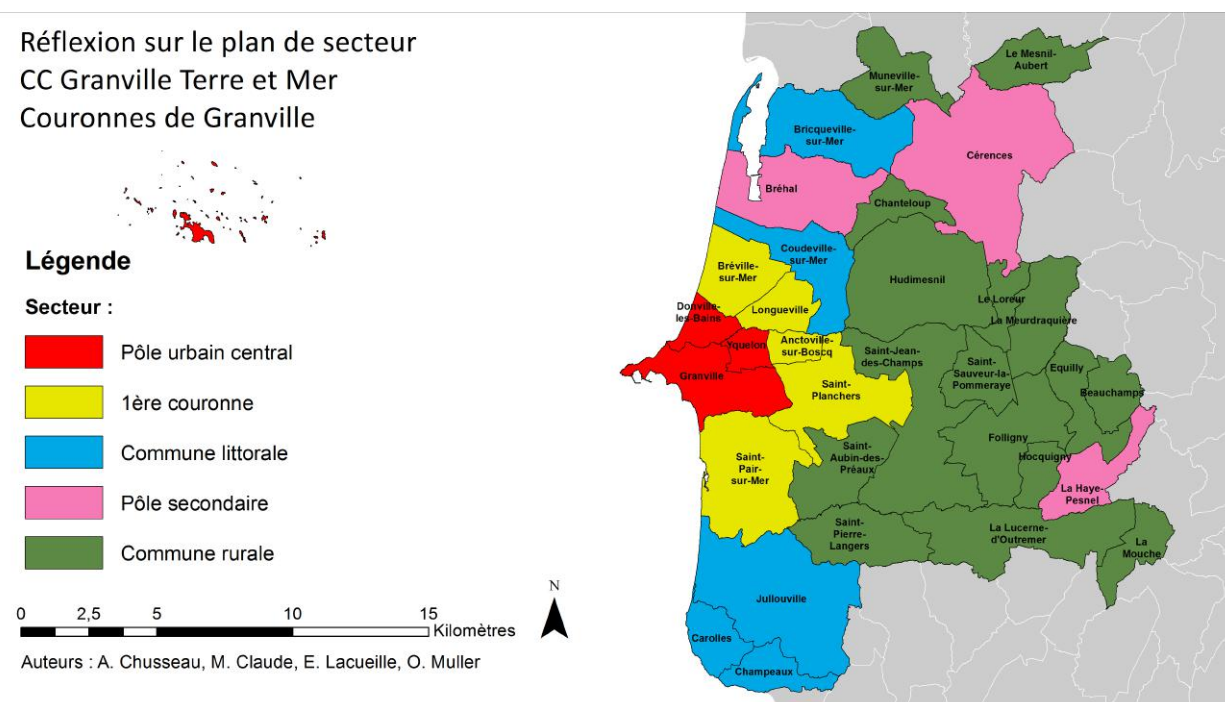
Une carte à jouer : celle de la **mer à la campagne**.

Plan de secteur

Dans l'élaboration du futur PLUi, il y aura un choix à faire sur l'instauration ou non d'un plan de secteur. Il s'agit d'un outil pour la configuration du PLUi, qui peut être utilisé lors du diagnostic et/ou lors de la rédaction du règlement, des OAP et du zonage. Il permet ainsi de regrouper des communes et d'élaborer des règlements selon la typologie et le fonctionnement urbain des communes. La sectorisation ne peut se déterminer au démarrage du PLUi, elle est le fruit du diagnostic.

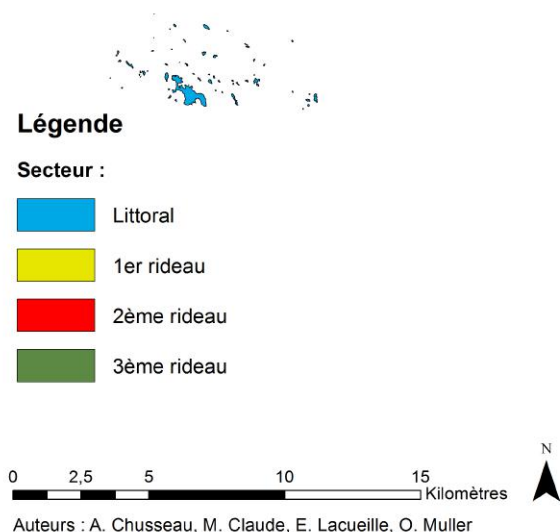
Dans un PLUi comportant un plan de secteur, le rapport de présentation et le PADD sont communs à l'ensemble du territoire. Cependant, chaque secteur dispose de son propre règlement, de ses propres OAP et de son propre zonage (voir annexe 8).

Plusieurs simulations de cas possibles ont été élaborées, selon différents critères, afin de donner aux élus une première vision concrète de l'utilisation de cet outil. Elles sont les suivantes :



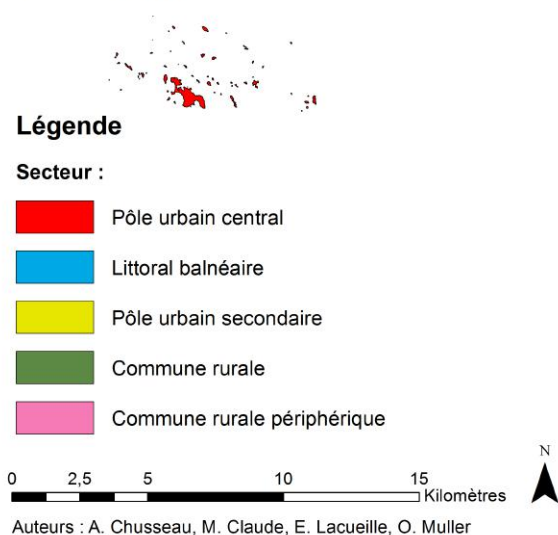
« Couronnes de Granville » : dans ce plan de secteur, les communes sont regroupées selon leur situation géographique et fonctionnement par rapport à la ville centre Granville. Il y a un pôle urbain central (Granville, Donville-les-Bains et Yquelon) et sa première couronne. Sont également distingués les pôles secondaires (Bréhal, Cérences, La Haye Pesnel), les communes littorales et les communes rurales.

Réflexion sur le plan de secteur CC Granville Terre et Mer Eloignement avec le littoral



« Eloignement avec le littoral » : ce plan de secteur est simplement établi en regroupant les communes par rapport au littoral. Il propose donc de différencier les communes littorales, le premier, deuxième et troisième rideau.

Réflexion sur le plan de secteur CC Granville Terre et Mer Profils communaux



« Profils communaux » : cette dernière proposition est élaborée selon un ressenti subjectif du fonctionnement du territoire. On y distingue comme précédemment un pôle urbain et

des pôles secondaires. Il y a ensuite le littoral balnéaire, les communes rurales périphériques et les communes rurales.

Ces plans de secteur sont uniquement des exemples sur le territoire afin de comprendre le fonctionnement de cet outil. Il y a une multitude de possibilités de sectorisation sur le territoire.

Des retours d'expérience de Communautés de Communes concernant les plans de secteur sont recensés par le Club PLUi. Ainsi certains effets positifs inattendus ont été rapportés. Par exemple la mutualisation d'équipements ou bien le développement commun sur certains projets. D'après les retours, pour qu'un secteur fonctionne convenablement, il peut se baser sur un fonctionnement commun déjà en place. Par exemple des communes faisant partie de la même communauté de communes depuis un certain temps ont plus de facilité à travailler ensemble. Enfin, il convient de rapporter que la sectorisation est peu utilisée. Sur les EPCI questionnés, 38% envisagent de l'utiliser à l'avenir mais pour l'heure seuls 13% ont mis en place un plan de secteur dans l'élaboration de leur PLUi.

Bibliographie

Diagnostic socio-économique : un déséquilibre certain entre Granville, les communes littorales et rétro-littorales

AGUR, Syndicat Mixte pour le Schéma de Cohérence Territorial de la région Flandre Dunkerque, *Diagnostic socio-économique et état initial de l'environnement* – Synthèse, Elaboration du SCoT Flandre-Dunkerque, Avril 2004, 83 p., URL : http://www.agur-dunkerque.org/productions/DocumentCadre/Enjeux_dev_durable.pdf.

INSEE, Maison de l'Emploi du Havre Pointe de Caux Estuaire, *Diagnostic socio-économique du bassin d'emploi Havrais*, Dossier d'Aval, Novembre 2012, 65 p., URL : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/1560120>.

Service Urbanisme, Solène POLLEAU, *Le Logement locatif social sur le territoire de Granville Terre & Mer*, Note d'information, Mai 2017, 3 p.

Syndicat mixte du SCoT du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel, *Diagnostic – Analyse socio-économique*, Rapport de Présentation Pièce n° RP1a, Octobre 2006, 283 p.

Vers une maîtrise de la consommation foncière

ADUS, *Analyse de la consommation foncière en Sambre-Avesnois*, 2009, [Date de consultation : 18/05/2017], URL : <http://www.scot-sambre-avesnois.fr/images/userfiles/file/SCOT%20SA-INTERNET/DOSSIER%20SCOT/2-DIAGNOTIC%20TERRITORIAL/15-DIAGNOSTIC%20FONCIER.pdf>.

Agence d'Urbanisme Rhône Avignon Vaucluse, *L'intégration dans nouvelles dispositions de la Loi ALUR dans les PLU* – Guide, Les Publications de l'Agence n°14, Juin 2014, [Date de consultation : 20/05/2017], URL : http://www.aurav.org/Ressources/Files/publicationplu_juin2014_web.pdf.

Bureau de la planification urbaine et rurale et du cadre de vie, *Maîtriser la consommation foncière et lutter contre l'artificialisation des sols*, Boîte à outils du PLU(i), Avril 2015, [Date de consultation : 18/05/2017], URL : http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/IMG/pdf/fiche_4.pdf.

Club PLUi, *Prise en compte de la dimension agricole dans les PLUi en milieu rural* – Fiche méthodologique, Version du 05 novembre 2013, [Date de consultation : 20/05/2017], URL : http://www.territoires-ville.cerema.fr/IMG/pdf/PLUi_et_agriculture_cle025e69.pdf.

Les multiples facettes de Granville, Terre et Mer

BRUNET, Pierre. *Inventaire régional des paysages de Basse Normandie* : Chausey, une « escadre » sur la mer. [en ligne]. Edition Conseil Régional de Basse-Normandie/Direction Régionale de l'Environnement. – [10/05/2017].

http://www.donnees.normandie.developpement-durable.gouv.fr/pdf/UP/UP_151.pdf

BRUNET, Pierre. *Inventaire régional des paysages de Basse Normandie* : Côte sableuse à havres. [en ligne]. Edition Conseil Régional de Basse-Normandie/Direction Régionale de l'Environnement. – [10/05/2017]. http://www.donnees.normandie.developpement-durable.gouv.fr/pdf/UP/UP_131.pdf

BRUNET, Pierre. *Inventaire régional des paysages de Basse Normandie* : Gorges de la Haute Sienne et du Thar. [en ligne]. Edition Conseil Régional de Basse-Normandie/Direction Régionale de l'Environnement. – [10/05/2017].

http://www.donnees.normandie.developpement-durable.gouv.fr/pdf/UP/UP_733.pdf

BRUNET, Pierre. *Inventaire régional des paysages de Basse Normandie* : La baie du Mont-Saint-Michel. [en ligne]. Edition Conseil Régional de Basse-Normandie/Direction Régionale de l'Environnement. – [10/05/2017]. http://www.donnees.normandie.developpement-durable.gouv.fr/pdf/UP/UP_111.pdf

BRUNET, Pierre. *Inventaire régional des paysages de Basse Normandie* : La Manche centrale. [en ligne]. Edition Conseil Régional de Basse-Normandie/Direction Régionale de l'Environnement. – [10/05/2017]. http://www.donnees.normandie.developpement-durable.gouv.fr/pdf/UP/UP_421.pdf

Plan de secteur

Club PLUi, *Les plans de secteur, outils de prise en compte des spécificités infracommunautaires*, Version 12/08/2015, [consulté le 31/05/2017], Disponible sur :

http://www.club-plui.logement.gouv.fr/IMG/pdf/Fiche_methodo_plans_de_secteur_V2_cle0d37c1.pdf

Gridauh, *JPL PLU Intercommunal*, Version du 10/10/2011 [consulté le 31/05/2017], Disponible sur :

www.gridauh.fr/.../gridauh/...de...plu/JPL%20PLU%20intercom%20fiche2.pdf

Sitographie

Diagnostic socio-économique : un déséquilibre certain entre Granville, les communes littorales et rétro-littorales

Comparateur du territoire (INSEE) [consulté le 21/04/2017]. Disponible sur :

<https://www.insee.fr/fr/statistiques/1405599?geo=EPCI-200042604+EPCI-200067023+EPCI-200069425+EPCI-200043354>

Dossier complet CC Granville Terre et Mer, INSEE [consulté le 20/04/2017]. Disponible sur :

<https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=EPCI-200042604>

Port de Granville, CCI Ouest Normandie [consulté le 04/07/2017]. Disponible sur :

<http://ports.granville.cci.fr/>

Les multiples facettes de Granville, Terre et Mer

DREAL Normandie [10/05/2017]. <http://www.normandie.developpement-durable.gouv.fr/paysages-r469.html>

Plan de secteur

Club PLUi, Fiches Méthodologiques [consulté le 31/05/2017]. Disponible sur :

<http://www.club-plui.logement.gouv.fr/la-fiche-methodologique-les-plans-de-secteur-a282.html>

Table des figures

Figure 1 : Présentation et Localisation du territoire de Granville Terre & Mer	9
Figure 2 : Répartition de la population de la CC Granville Terre et Mer	12
Figure 3 : Taux d'évolution annuel du nombre d'emplois par EPCI depuis 1990.....	16
Figure 4 : Profil d'occupation des sols sur la CC Granville Terre & Mer en 2012	18
Figure 5 : Evolution de la tâche urbaine, des milieux agricoles et des milieux naturelles entre 1990 et 2012	19
Figure 6 : Evolution de la densité humaine en fonction de l'évolution de l'artificialisation entre 1989 et 2013	20
Figure 7 Part des constructions sur le territoire de la CCGTM entre 2005 et 2013 (Source: Sit@del2)	21
Figure 8 : De gauche à droite ; logement individuel, individuel groupé, collectif.....	21
Figure 9 : Les paysages de la CC Granville Terre et Mer	23
Figure 10 : Haut ; vue sur toute la partie littorale de la Baie du Mont-Saint-Michel depuis les falaises de Champeaux. Bas ; constructions balnéaires de styles divers	24
Figure 11 : Haut ; prés salés. Bas ; havre de la Vanlée	25
Figure 12 : Port de Granville	26

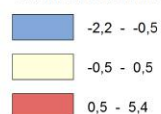
Annexes

Annexe 1 : Dynamiques démographiques des communes de la CC Granville Terre et Mer

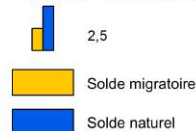
Dynamiques démographiques des communes de la CC Granville Terre et Mer

Légende

Variation annuelle de la population entre 2008 et 2013 (en %)



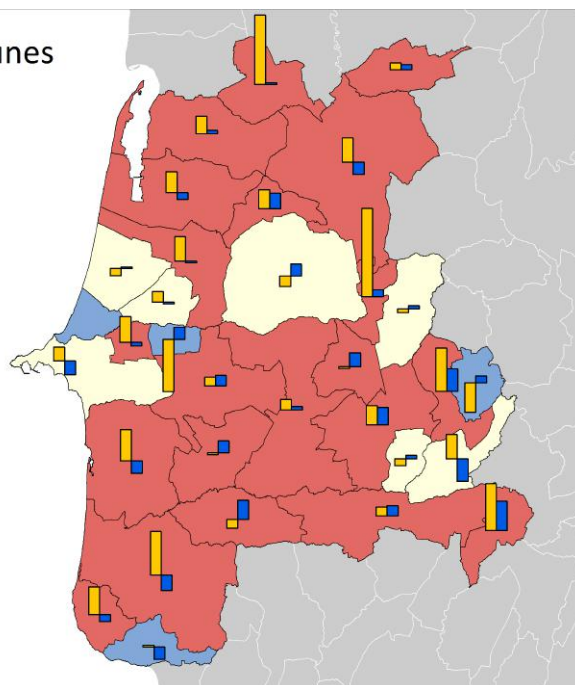
Variation annuelle du solde naturel et migratoire entre 2008 et 2013 (en %)



0 2,5 5 10 15 Kilomètres



Auteurs : A. Chusseau, M. Claude, E. Lacueille, O. Muller
Sources : BD_TOPO_D50, INSEE RP2008 & RP2013

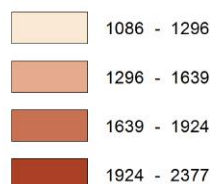


Annexe 2 : Marché immobilier CC Granville Terre et Mer

Marché immobilier CC Granville Terre et Mer

Légende

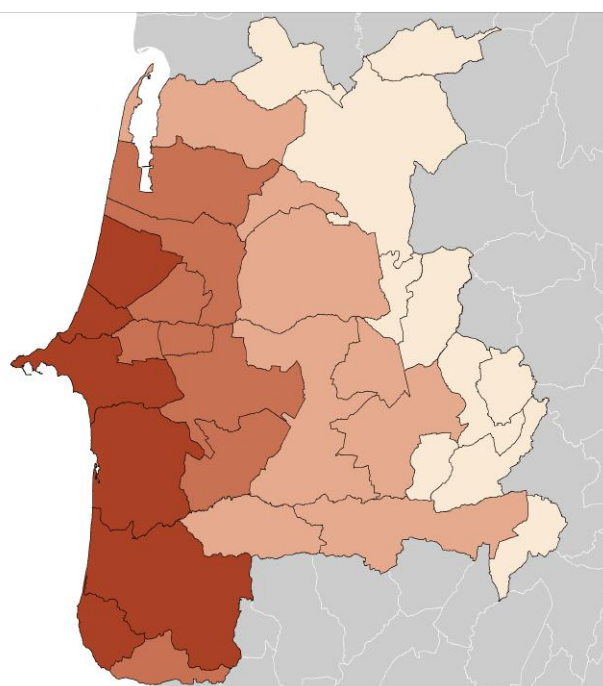
Prix de l'immobilier (€/m2)



0 2,5 5 10 15 Kilomètres



Auteurs : A. Chusseau, M. Claude, E. Lacueille, O. Muller
Sources : BD_TOPO_D50, Meilleursagents



Annexe 3 : Répartition de la population par tranche d'âges et par lieu de résidence/Répartition des revenus

Secteurs de résidence CC Granville Terre et Mer



Légende

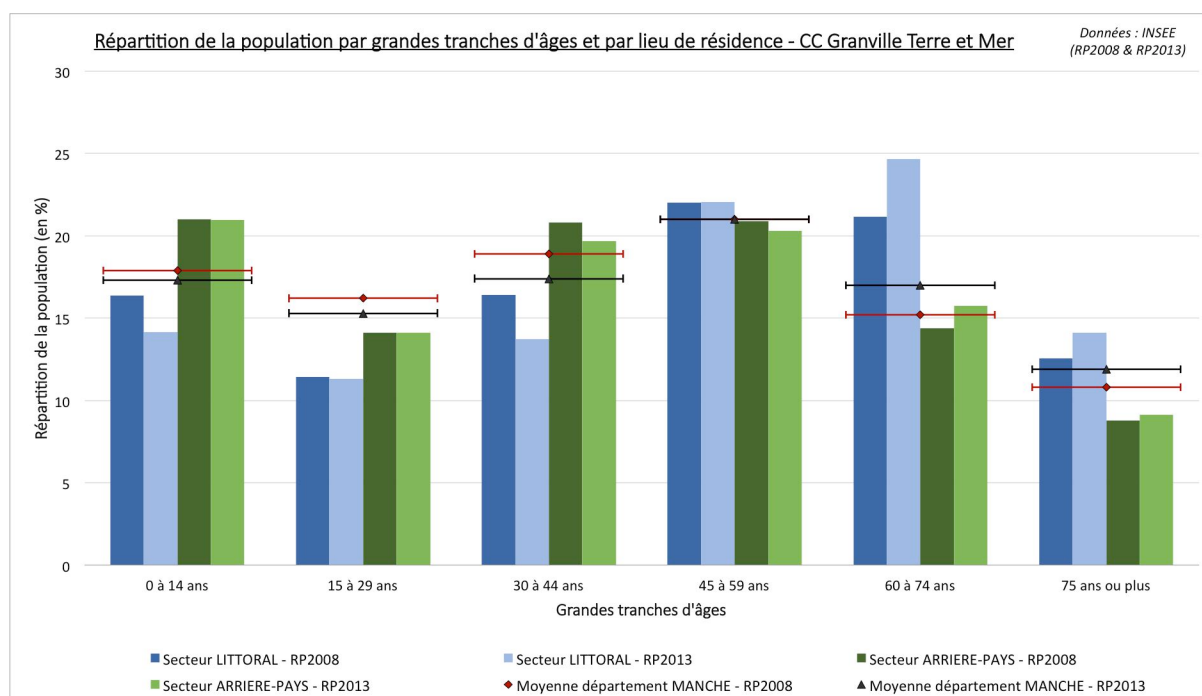
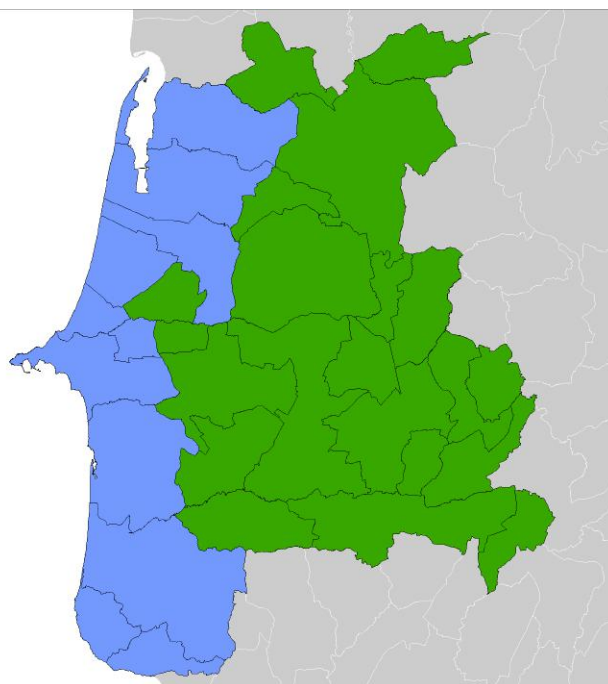
- Secteur LITTORAL
- Secteur ARRIERE-PAYS

0 2,5 5 10 15 Kilomètres



Auteurs : A. Chusseau, M. Claude, E. Lacueille, O. Muller

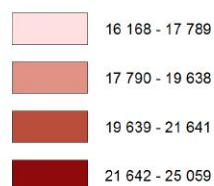
Source : BD_TOPO_D50



Répartition des revenus CC Granville Terre et Mer

Légende

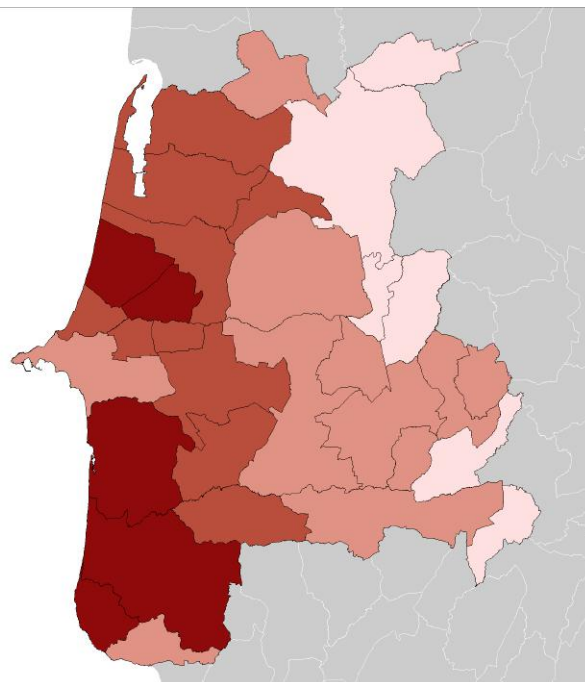
Revenu annuel médian par unité de consommation (€/an)



0 2,5 5 10 15 Kilomètres



Auteurs : A. Chusseau, M. Claude, E. Lacueille, O. Muller
Sources : BD_TOPO_D50, INSEE RP2013

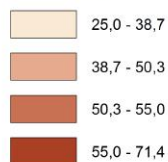


Annexe 4 : Commerces, transport et services divers de la CC Granville Terre et Mer

Commerces, transport et services divers CC Granville Terre et Mer

Légende

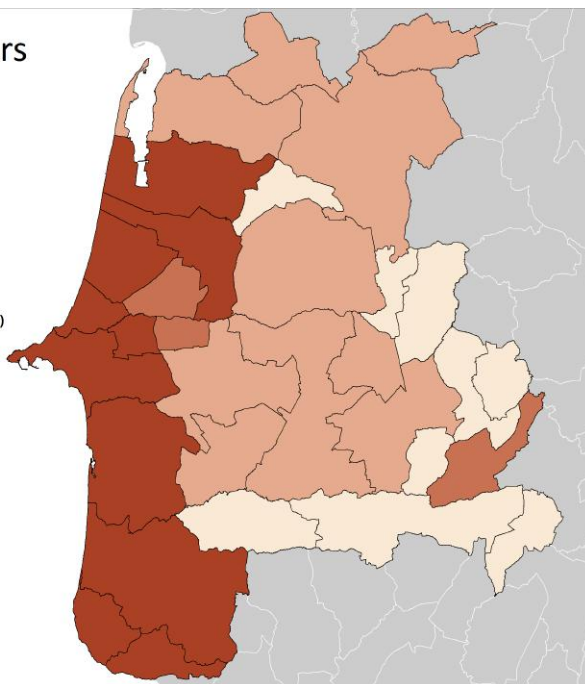
Part des établissements dédiés au commerce, au transport et à d'autres services (en %)



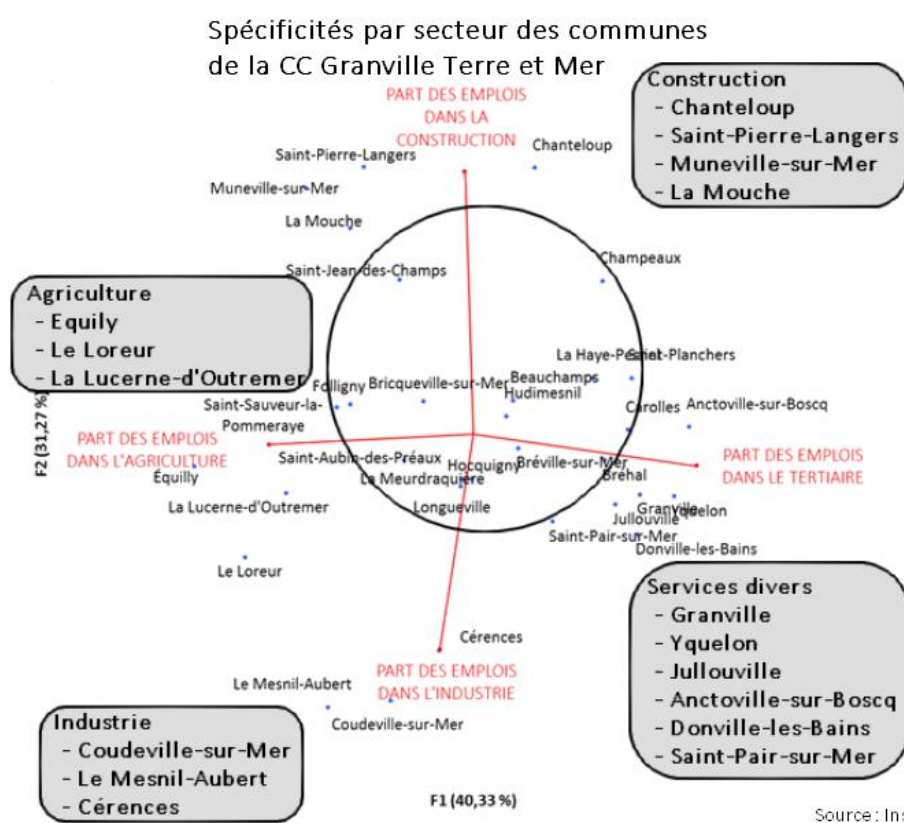
0 2,5 5 10 15 Kilomètres



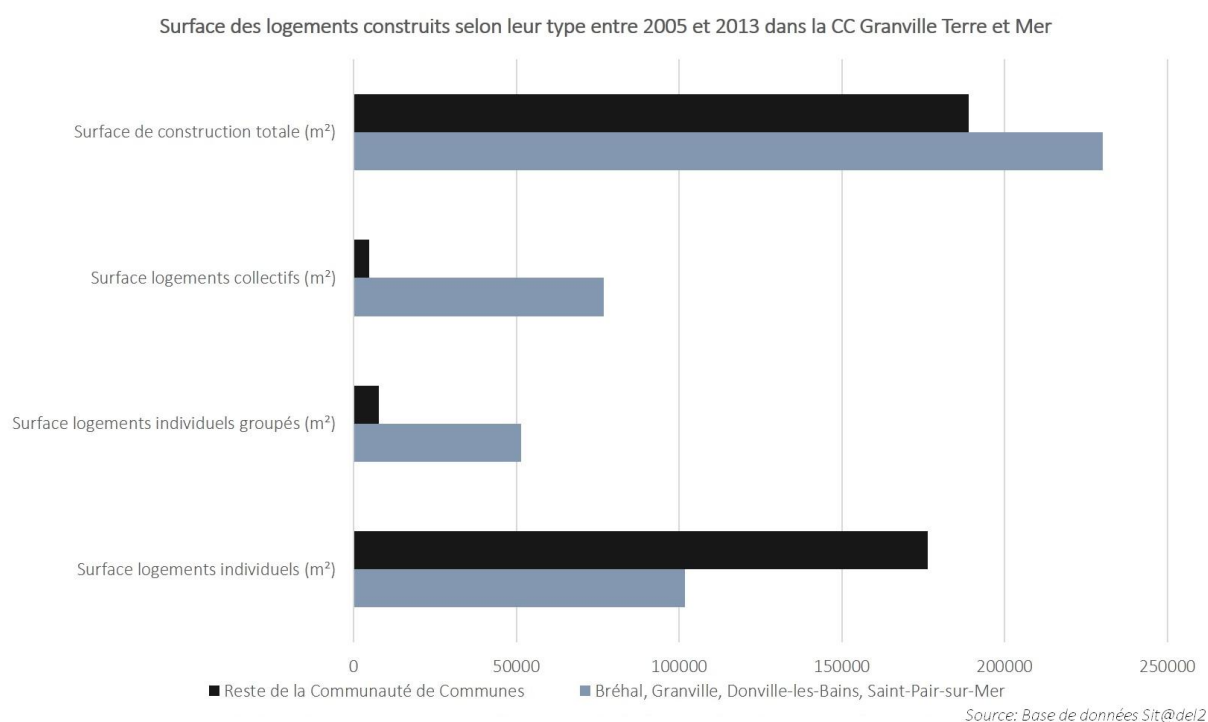
Auteurs : A. Chusseau, M. Claude, E. Lacueille, O. Muller
Sources : BD_TOPO_D50, INSEE



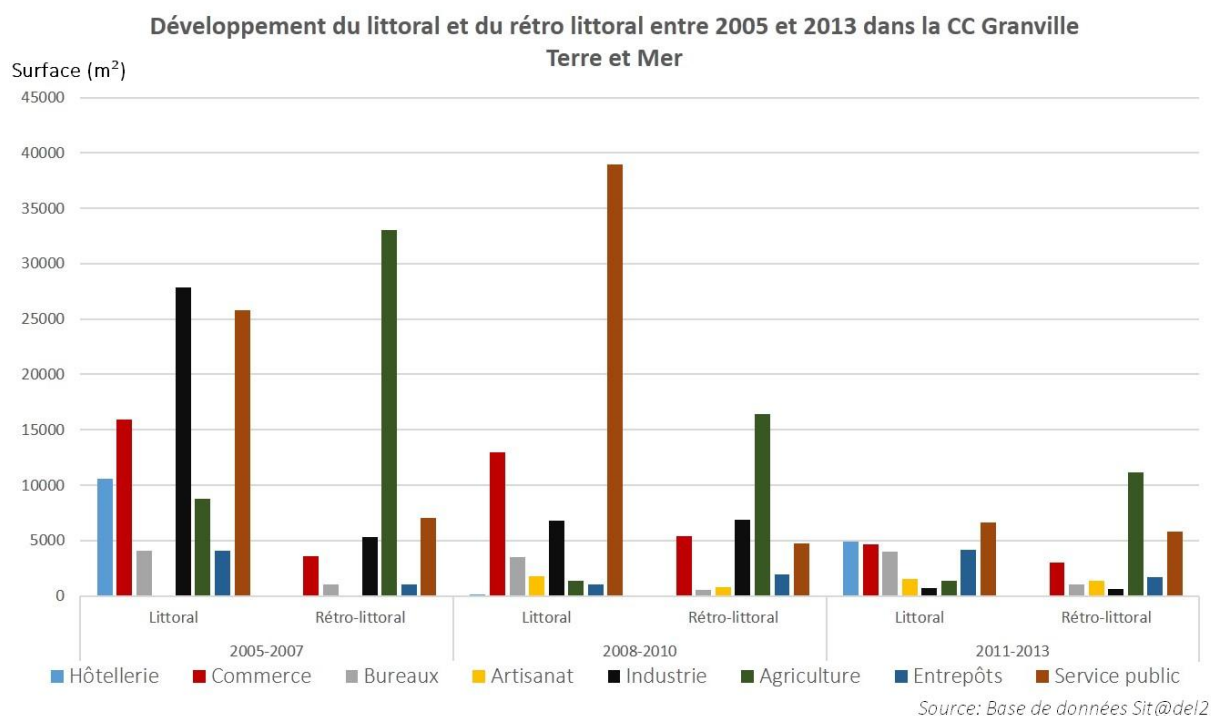
Annexe 5 : Spécificités des communes par secteur d'activités



Annexe 6 : Surface des logements construits selon leur type entre 2005 et 2013 dans la CC Granville Terre et Mer

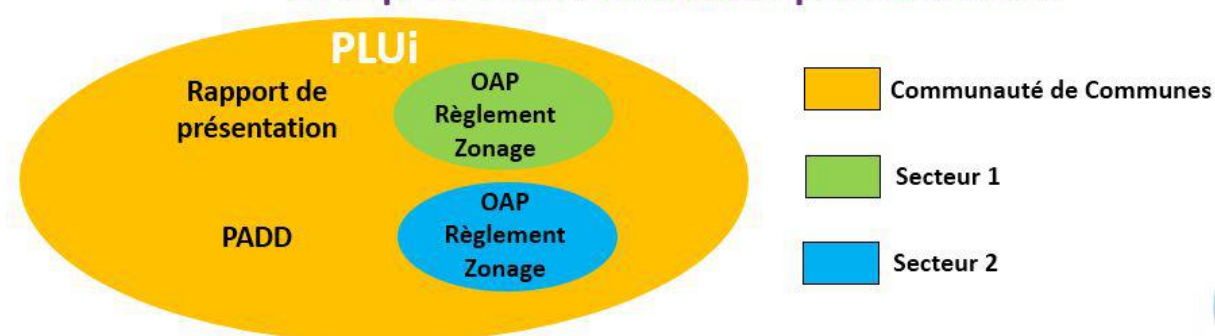


Annexe 7 : Développement du littoral et du rétro littoral entre 2005 et 2013 dans la CC Granville Terre et Mer



Annexe 8 : Exemple de fonctionnement d'un plan de secteur

Exemple de fonctionnement pour 2 secteurs





RAPPORT

BILAN DES DOCUMENTS D'URBANISME COMMUNAUX

Préfiguration du futur PLUi

2017



Sommaire

Méthodologie	42
Situation actuelle des documents d'urbanisme de la CCGTM	43
Chronologie et compatibilité des documents.....	45
Scénarios d'évolution de la population et du logement.....	47
Bilan des projets d'aménagement réalisés ou à venir	49
Bilan des PADD communaux.....	50
Activité agricole	50
Démographie	51
Déplacements	51
Économie	51
Environnement	51
Règlement Local de Publicité Intercommunal	52
Risques naturels.....	52
Urbanisation	52
Orientations spécifiques à certaines communes.....	52
Paroles d'élus.....	53
Bibliographie	54
Sitographie.....	55
Table des figures.....	56
Annexes	57

Méthodologie

L'élaboration d'un nouveau document d'urbanisme passe nécessairement par le bilan des documents existants. Dans le cas de l'élaboration d'un PLU intercommunal, il s'agit donc de faire les bilans des documents d'urbanisme communaux. Le défi était de synthétiser plusieurs dizaines de documents (de plusieurs centaines de pages) pour en retirer des constats, des axes et idées communs.

Pour chacun, nous avons réalisé une fiche de synthèse résumant en quelques pages les informations utiles à l'élaboration du PLUi (voir exemple en annexe 3), soit l'historique du document (dates d'élaboration/révision), sa compatibilité avec les documents supra-communaux (SCoT du Pays de la Baie du Mont St Michel, loi Grenelle et loi Littoral), le recensement des PADD (orientations, objectifs, perspectives d'évolutions chiffrées), la situation foncière (zonage avant/après), et le recensement des projets d'aménagement réalisés, en cours et à venir.

Ces fiches suivent un modèle unique permettant par la suite de retrouver et de croiser les informations plus facilement.

Afin d'inclure dans cette étude les communes n'ayant pas de document d'urbanisme (fonctionnant au RNU), nous nous sommes entretenus avec leurs maires pour recenser leurs avis, craintes et attentes autour du PLUi.

Situation actuelle des documents d'urbanisme de la CCGTM

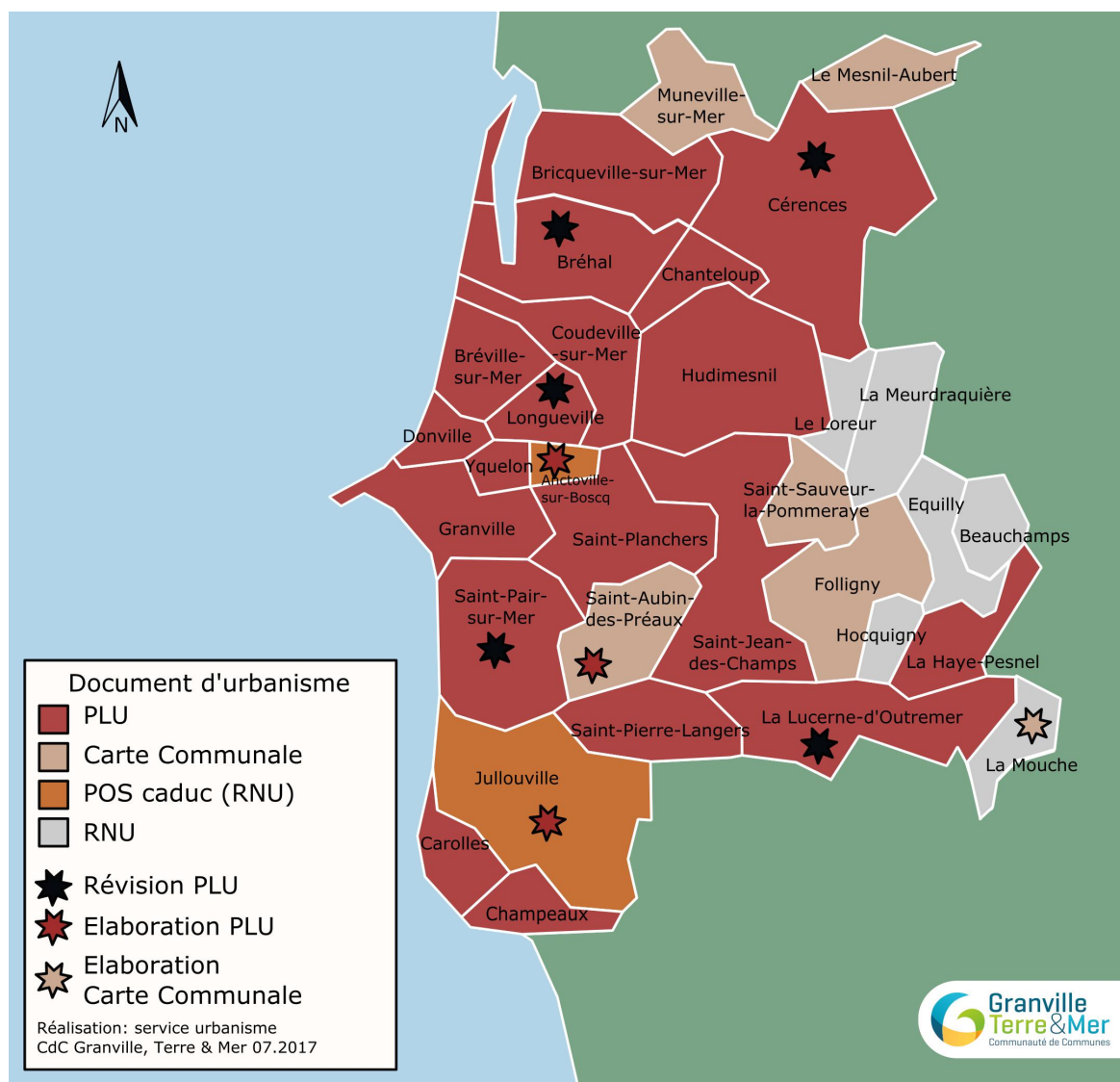


Figure 13 : Situation actuelle des documents d'urbanisme de la CCGTM (source : service urbanisme CCGTM)

Sur les 32 communes composant la CCGTM, 26 possèdent un document d'urbanisme et 6 fonctionnent au Règlement National de l'Urbanisme. Ces dernières se situent dans la partie rurale, à l'est du territoire. En juillet 2017, on dénombrait 19 Plans Locaux d'Urbanisme, 5 Cartes Communales et 2 Plans d'Occupation des Sols (devenus caducs).

A noter que plusieurs communes sont en train d'élaborer/réviser leurs documents : Bréhal, Anctoville-sur-Boscq, Cérences, Longueville, Jullouville, la Lucerne-d'Outremer, la Mouche et

Saint-Aubin-des-Préaux. Ces communes souhaitent poursuivre le développement de leur territoire, en incluant les prescriptions du SCoT et des lois Grenelle II ou Littoral.

Pour les autres communes incompatibles, les efforts à produire seront d'autant plus importants au moment de la mise en application du PLUi.

Chronologie et compatibilité des documents

Les documents supra-communaux particulièrement considérés pour l'élaboration du PLUi sont la loi Littoral (1986), la loi Grenelle II (2010) et le SCoT (2013).

Bien qu'ancienne, la loi Littoral présente des problèmes d'application. En effet, « l'absence de documents d'interprétation à l'échelle de bassins géographiques » conduit à une « hétérogénéité d'application de cette loi, qui varie à la fois d'un département à l'autre et au gré des fluctuations doctrinales »¹⁴. La Manche peut paraître défavorisée comparativement à d'autres départements (exemple : Côte d'Azur) car son urbanisation en front de mer était moins développée au moment de la parution de la Loi Littoral en 1986. Elle avait moins de pôles urbains que ses homologues azuréens, donc moins de possibilités de se développer en extension (et dans les dents creuses). Toutefois, la pression foncière sur le territoire littoral de la CCGTM était forte et certaines communes ont tout de même construit.

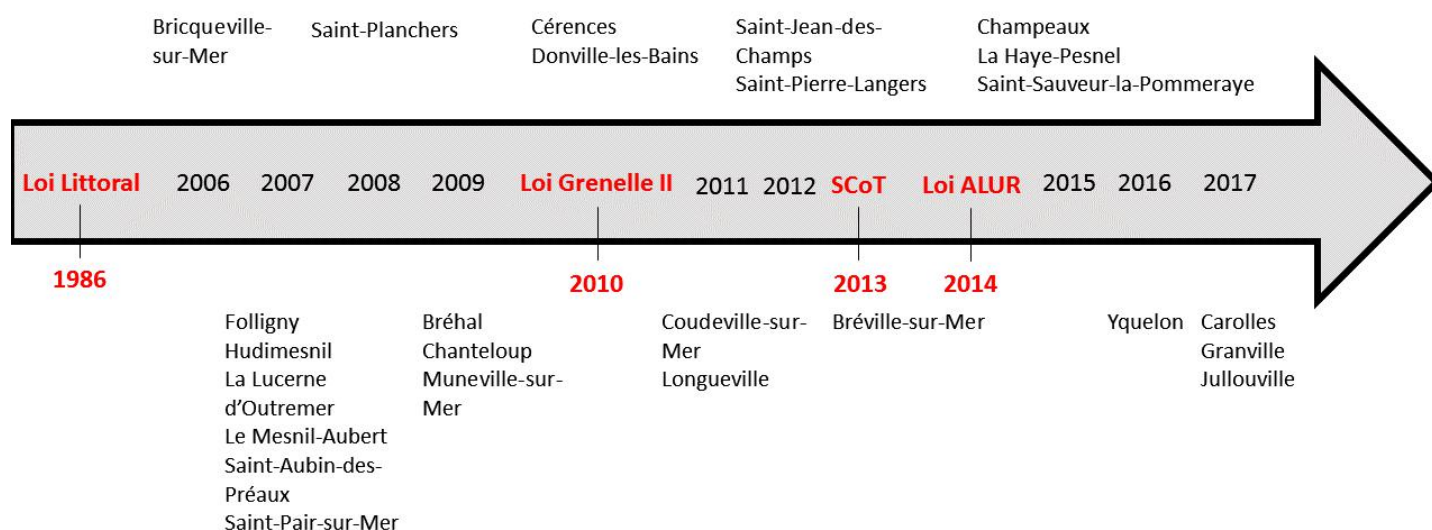


Figure 14 : Frise chronologique des élaborations et révisions des documents d'urbanisme de la CCGTM

La majorité des documents d'urbanisme communaux ont été réalisés/révisés avant l'élaboration du SCoT du Pays de la Baie du Mont St Michel et la loi Grenelle II. C'est pourquoi ils ne peuvent être conformes avec ceux-ci.

Le bilan des compatibilités dans la CCGTM en juin 2017 est le suivant (voir cartes des communes de la CCGTM concernées en annexe 2) :

14 SOURCE : « PLAIDOYER POUR UNE DECENTRALISATION DE LA LOI LITTORAL », SENAT

Document supra-communal	Nombre de communes compatibles	Nombre de communes incompatibles	Nombre de communes non concernées	Nombre de communes fonctionnant au RNU	Nombre total de communes dans CCGTM
Loi Grenelle II (2010)	9	17		6	32
SCoT (2013)	7	19			
Loi Littoral (1986)	6	4	16		

Figure 15 : Recensement du nombre de communes compatibles/incompatibles avec les documents supra-communaux

Scénarios d'évolution de la population et du logement

Pour estimer le futur développement démographique, des prédictions de population pour le futur de la Communautés de Communes peuvent être réalisées. L'objectif est d'avoir une idée du nombre d'habitants que le territoire pourrait accueillir dans les prochaines années. Il est important de souligner que ces chiffres concernent uniquement les populations résidentes à l'année, et non les populations touristiques, sinon les chiffres seraient bien plus importants au vu de la forte activité touristique du territoire. Cependant, pour ce qui est des chiffres de logements, les résidents secondaires entrent en jeu puisqu'ils influent sur l'évolution du parc immobilier. Les résidences secondaires sont donc comptées.

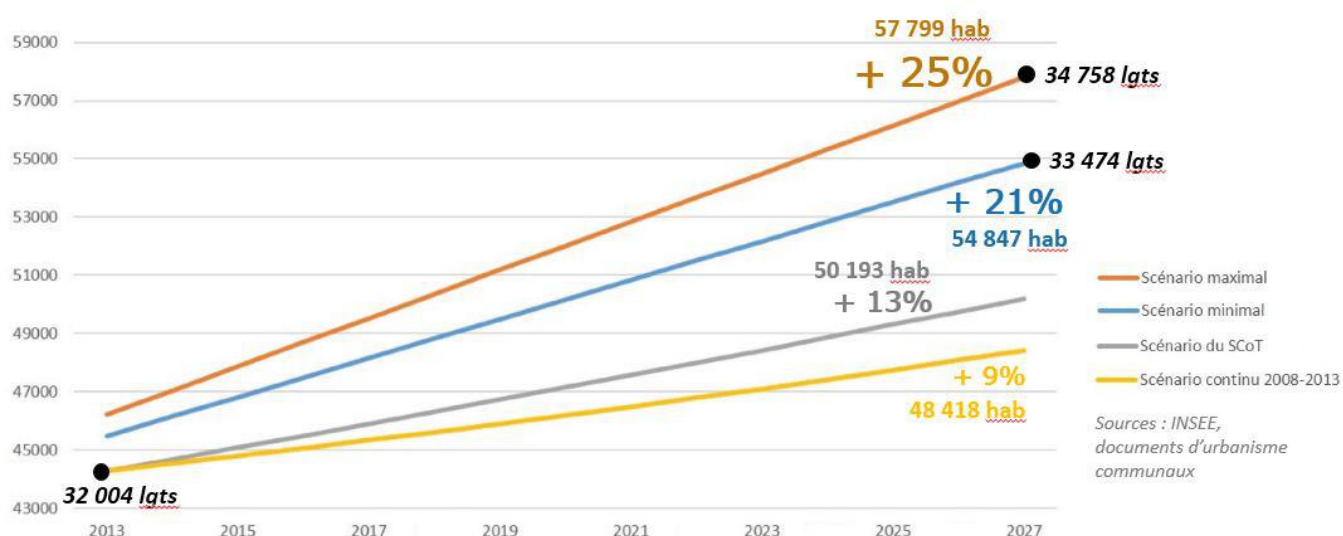


Figure 16 Projection de la population de CCGTM selon différents scénarios

Les prédictions sont effectuées en suivant 4 différents scénarios, présentant ainsi des résultats différents.

Le « Scénario continu » se base sur l'évolution de population du territoire entre 2008 et 2013 (Source Insee) et projette jusqu'en 2027 suivant ce même modèle la population totale sur le territoire.

Le « Scénario du SCoT » se base sur les préconisations du SCoT en terme d'évolution démographique, soit une augmentation de 0,9% par an et par commune.

Les « Scénario minimal » et « Scénario maximal » se basent sur les perspectives d'évolution chiffrées établies dans les documents d'urbanisme communaux. Ces deux scénarios sont établis en faisant la somme minimale et maximale de toutes les perspectives d'évolution de population de chaque commune.

Scénario	Population en 2013 (nombre d'habitants)	Population en 2027	Augmentation 2013-2027
Scénario continu	44 276	48 418	+ 9%
Scénario du SCoT	44 276	50 193	+ 13%
Scénario minimal	45 470	54 847	+21 %
Scénario maximal	46 209	57 799	+25%

Figure 17 : Scénarios d'évolution de la population de la CCGTM à l'horizon 2027

La différence de population en 2013 s'explique par le fait que certains PLU ont été élaboré avant 2013. Cela explique pourquoi les chiffres en 2013 sont différents de ceux de l'Insee, soit 44276 habitants.

Ces différents scénarios donnent une idée du pourcentage d'augmentation de la population selon différentes perspectives. Le « scénario continu » et le « scénario du SCoT » semblent les plus probables puisque l'augmentation est raisonnée et apparaît comme envisageable du point de vue de la capacité d'accueil du territoire¹⁵.

Les « scénario minimal » et « scénario maximal » sont quant à eux beaucoup trop ambitieux et posent la question du développement à l'échelle communautaire. Ils soulignent le fait que le développement de la Communauté de Communes ne correspond pas à la somme d'ambitions communales. Ainsi un grand nombre de communes devront, dans le cadre du PLUi, revoir leurs ambitions pour assurer un développement équilibré et cohérent sur le territoire, répondant aux principes du développement durable.

Ainsi, un développement raisonné et réaliste pour le territoire se situerait aux environs de 13% d'augmentation démographique entre 2013 et 2027, chiffre correspondant aux préconisations du SCoT.

Pour ce qui est du nombre de logements, ils sont au nombre de 32004 actuellement (Source : INSEE 2013). D'après les informations des documents d'urbanisme (des prévisions du nombre de logements sont disponibles dans ces documents), et en projetant jusqu'en 2027, le nombre de logements serait de 33474 selon le scénario minimal et 34758 selon le scénario maximal.

15 DREAL DES PAYS DE LA LOIRE, CAPACITE D'ACCUEIL D'UN TERRITOIRE LITTORAL : NIVEAU MAXIMUM DE PRESSION, EXERCEE PAR LES ACTIVITES ET POPULATIONS PERMANENTES OU TEMPORAIRES, QUE PEUT SUPPORTER LE CAPITAL DE RESSOURCES (HEBERGEMENTS, RESSOURCES NATURELLES ...) SANS METTRE EN PERIL SES SPECIFICITES, AVRIL 2009.

Bilan des projets d'aménagement réalisés ou à venir

Une demande de la communauté de communes fût d'avoir un état des lieux de la consommation foncière. C'est une obligation depuis la Loi ALUR de 2014 d'insérer dans chaque document d'urbanisme un recensement de la consommation d'espaces, notamment agricoles.

Le territoire de la Granville Terre et Mer est un espace attractif dans le département (cf pré-diagnostic). Aussi plusieurs communes prévoient dans leurs documents d'urbanisme des projets de développement urbain. A titre d'illustration, six Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) à vocation habitat en maîtrise d'ouvrage publique sont prévues sur le territoire. Ces seuls projets communaux consommeront environ une centaine d'hectares, majoritairement en extension urbaine, sur une durée d'une quinzaine d'années. A ces projets communaux s'ajouteront les projets privés possibles dans les zones à urbaniser des PLU. Il existe donc une préoccupation forte sur la mobilisation du foncier pour ces projets dédiés à l'habitat, à la fois pour les élus et pour la profession agricole, l'objectif étant de prévoir un développement urbain moins consommateur de terres agricoles.

En plus des projets de développement liés à l'habitat, le Département de la Manche prévoit la réalisation d'une voie rapide (2X2 voies) reliant Granville à Avranches. Sur le territoire de la Communauté de Communes, ce projet routier impactera principalement les communes de Saint-Pierre-Langers, Saint-Aubin-des-Préaux et Saint-Pair-sur-Mer. Ce projet routier aura également un impact sur le foncier agricole, en effet il s'agit d'une création ex-nihilo d'ouvrages ayant une emprise forte.

Nous avons organisé des entretiens dans la dizaine de communes impactés par le projet de 2x2 voies reliant Avranches à Granville. Après avoir fixé des rendez-vous avec les techniciens chargés de l'urbanisme dans les communes, nous avons réalisé en amont une trame d'entretien, pour guider nos interlocuteurs vers l'information dont nous avons besoin (voir annexe 1 : questionnaire aux élus).

Les résultats et recensements de projets réalisés depuis 10 ans, en cours et à venir sont inscrits dans les fiches synthèse des documents d'urbanisme communaux.

Bilan des PADD communaux

Sous forme d'un nuage de mots sont regroupés ci-dessous les objectifs les plus fréquemment retrouvés dans les PADD des documents d'urbanisme de toutes les communes de la CCGTM. Les différentes couleurs permettent de lier les propositions portant sur des thématiques proches. La taille de la police donne une indication sur la fréquence à laquelle on retrouve ces propositions (plus la police est grosse, plus l'objectif est commun à un grand nombre de documents communaux).



Figure 18 : Word Cloud des PADD communaux

Le nuage de mots a l'avantage de donner un aperçu rapide du bilan réalisé sur les PADD. Pour un peu plus de précision nous consignons ci-dessous les objectifs récurrents, par thématiques, de manière plus détaillée.

Activité agricole

Dans la majorité des PLU des communes de la CC, il y a une volonté de maintenir l'activité agricole (voire de la développer), et de maintenir les terres et paysages agricoles.

Les communes souhaitent qu'il y ait un équilibre entre leurs espaces urbanisés et leurs espaces agricoles/naturels.

Le maintien de l'activité agricole apparaît comme nécessaire voire vital pour le développement économique des communes.

Il y a un reclassement en zone A de certaines zones N dans certains PLU pour laisser la possibilité à des exploitations de venir s’y implanter.

Démographie

Dans tous les PLU, il y a la volonté d’accueillir une nouvelle population (certaines communes spécifient un objectif sur l’accueil d’une population jeune) et de diversifier l’offre de logements (construction de nouveaux logements notamment).

Déplacements

Dans quelques PLU est évoquée la nécessité de développer les modes de déplacement doux et alternatifs. Des aménagements sont prévus, notamment des liaisons piétonnes dans les centre-bourgs. Cependant, cela reste des mesures à l’échelle communale, alors qu’on sait qu’aujourd’hui les seules limites communales peu appropriées pour ce type de problématique (les bassins de vie dépassent souvent la simple échelle communale).

Les communes étudient les possibilités de stationnement sur leurs territoires.

Globalement, la prise en compte des transports doux reste faible mais le territoire est peu propice à ces modes de transport (vallées, peu de pistes cyclables, communes rurales).

Économie

Les communes souhaitent préserver, conforter voire développer leur économie locale (dans la continuité de l’existant) avec comme objectif de conserver les commerces de centre-bourgs et d’affirmer la centralité et l’identité des bourgs (habitat + commerces).

Il y a un souhait global de développer un « tourisme raisonné » ou un tourisme de standing, que ce soit sur le littoral ou dans l’arrière-pays (Parc Résidentiels de Loisirs, etc). Le développement économique n’est pas abordé dans tous les PLU (pas de zone AU à vocation économique).

Certaines communes ont pour volonté de se développer vers le pôle « d’attraction » le plus proche : Chanteloup vers Bréhal, Donville vers Granville. Cela peut être une réflexion à reprendre au moment de l’élaboration du PLUi.

Environnement

Il y a un désir de préserver les espaces naturels et les paysages : haies, bocages, falaises, zones humides, plages, baie du Mont-Saint-Michel.

Les documents précisent que ce sont des richesses à valoriser et à préserver. Dans certains PLU, on retrouve un diagnostic environnemental renforcé.

Règlement Local de Publicité Intercommunal

Trois communes ont un début de réflexion sur les entrées de ville (publicité, aménagements ...), et plus particulièrement sur le Règlement Local de Publicité Intercommunal.

Risques naturels

La prévention des risques naturels est prise en compte dans les communes concernées (inondations, glissements de terrain, chutes de pierre).

Urbanisation

Des principes vertueux reviennent fréquemment :

- Urbaniser en priorité les dents creuses ;
- Urbaniser en extension des centre-bourgs ou des agglomérations ;
- Volonté de limiter l'urbanisation des hameaux.

Cependant, des contradictions apparaissent parfois entre les ambitions du PADD et sa traduction dans le plan de zonage: exemple de zone à urbaniser en extension des hameaux. Par conséquent, il y a une diminution des espaces agricoles et naturels.

Encore beaucoup de PLU prévoient une surface à urbaniser (AU) supérieure à la surface allouée par le SCoT. Il y a donc une réflexion à mener dans le futur PLUi sur les surfaces AU attribuées aux communes.

Orientations spécifiques à certaines communes

Certaines orientations spécifiques sont ressorties parmi la masse d'information. Elles ne sont ressorties qu'une seule fois :

- **Saint-Aubin-des-Préaux** : conserver sa population scolaire ;
- **Bricqueville-sur-Mer** : favoriser l'installation des entreprises conchyliques dans un cadre adapté ;
- **Anctoville-sur-Boscq** : développer les communications numériques.

Paroles d'élus

A la suite des entretiens en mairie pour le recensement des projets urbanistiques communaux, nous avons eu l'occasion de rencontrer les élus (maires ou adjoints en charge de l'urbanisme) et de recueillir leurs paroles et avis sur le futur Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Nous avons recensé des craintes partagées, celle revenant le plus fréquemment étant la crainte de perte de contrôle politique sur le développement de la commune, cette dernière étant, d'après certains élus, une échelle incontournable du fonctionnement territorial.

Il est ressorti des questionnements communs, sur le futur zonage de PLUi et sur le partage des compétences entre communes et collectivité.

Enfin, nous avons majoritairement ressenti un enthousiasme partagé, avec la volonté commune de s'inscrire dans une démarche communautaire, certains projets n'ayant aujourd'hui pas de sens à la seule échelle communale.

Globalement, malgré quelques craintes et questions, les élus rencontrés adhèrent au projet de PLUi, en témoigne la charte de gouvernance votée à l'unanimité, qui prescrit les modalités de collaboration entre les acteurs du territoire. L'implication des élus sera essentielle pour la co-construction du PLUi, principe fondamental de la charte de gouvernance.

Bibliographie

Documents d'urbanisme communaux

- Anctoville –sur-Boscq, *Plan Local d'Urbanisme* – Rapport de présentation – PADD, 2017.
- Bréhal, *Plan Local d'Urbanisme* – Rapport de présentation – PADD, 2009.
- Bréville-sur-Mer, *Plan Local d'Urbanisme* – Rapport de présentation – PADD, 2013.
- Bricqueville-sur-Mer, *Plan Local d'Urbanisme* – Rapport de présentation – PADD, 2006.
- Carolles, *Plan Local d'Urbanisme* – Rapport de présentation – PADD, 2017.
- Cérences, *Plan Local d'Urbanisme* – Rapport de présentation – PADD, 2010.
- Champeaux, *Plan Local d'Urbanisme* – Rapport de présentation – PADD, 2015.
- Chanteloup, *Plan Local d'Urbanisme* – Rapport de présentation – PADD, 2009.
- Coudeville-sur-Mer, *Plan Local d'Urbanisme* – Rapport de présentation – PADD, 2011.
- Donville-les-Bains, *Plan Local d'Urbanisme* – Rapport de présentation – PADD, 2010.
- Folligny, *Plan Local d'Urbanisme* – Rapport de présentation – PADD, 2007.
- Granville, *Plan Local d'Urbanisme* – Rapport de présentation – PADD, 2017.
- Hudismenil, *Plan Local d'Urbanisme* – Rapport de présentation – PADD, 2007.
- Jullouville, *Plan Local d'Urbanisme* – Rapport de présentation – PADD, 2017.
- La Haye-Pesnel, *Plan Local d'Urbanisme* – Rapport de présentation – PADD, 2015.
- La Lucerne d'Outremer, *Plan Local d'Urbanisme* – Rapport de présentation – PADD, 2007.
- Le Mesnil-Aubert, *Plan Local d'Urbanisme* – Rapport de présentation – PADD, 2007.
- Longueville, *Plan Local d'Urbanisme* – Rapport de présentation – PADD, 2011.
- Munéville-sur-Mer, *Plan Local d'Urbanisme* – Rapport de présentation – PADD, 2009.
- Saint-Aubin-des-Préaux, *Plan Local d'Urbanisme* – Rapport de présentation – PADD, 2007.
- Saint-Jean-des-Champs, *Plan Local d'Urbanisme* – Rapport de présentation – PADD, 2012.
- Saint-Pair-sur-Mer, *Plan Local d'Urbanisme* – Rapport de présentation – PADD, 2007.
- Saint-Pierre-Langers, *Plan Local d'Urbanisme* – Rapport de présentation – PADD, 2012.
- Saint-Planchers, *Plan Local d'Urbanisme* – Rapport de présentation – PADD, 2008.
- Saint-Sauveur-la Pommeraye, *Plan Local d'Urbanisme* – Rapport de présentation – PADD, 2015.
- Yquelon, *Plan Local d'Urbanisme* – Rapport de présentation – PADD, 2016.

Bilan des documents d'urbanisme communaux

Ville de Panazol, Direction des services techniques, *Bilan du PLU au regard du besoin en logements*, Mars 2013, 23 p., URL : http://www.mairie-panazol.fr/IMG/pdf/bilan_plu_2007_a_2012-2.pdf.

DDT d'Eure-et-Loir, *Les PLU grenellisés intégrant les dispositions de la Loi ALUR*, Mai 2014, URL : http://www.eure-et-loir.gouv.fr/content/download/8880/58705/file/PLU_grenellis%C3%A9s_ALUR.pdf.

Pays du Grand Briançonnais, des Ecrins au Queyras, *Questionnaire aux élus*, Charte forestière du Pays du Grand Briançonnais, Juillet 2008, URL : http://www.paysgrandbrianconnaiss.fr/fileadmin/user_files/Bois_et_Foret/avancement-cft/juin2008/juin2008qelu.pdf.

Syndicat Mixte du SCoT du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel, *Document d'Orientations Générales* – Livret récapitulatif des prescriptions – Schéma de Cohérence Territorial du Pays de la Baie du Mont Saint-Michel, Mai 2013, 27 p.

Sitographie

Situation actuelle des documents d'urbanisme de la CCGTM

Mme Odette HERVIAUX et M. Jean BIZET, Sénat. *Playdoyer pour une décentralisation de la loi Littoral : un retour aux origines*. Note de synthèse : Sénat, janvier 2014. Disponible sur : <https://www.senat.fr/rap/r13-297/r13-297-syn.pdf>

Table des figures

Figure 1 : Présentation et Localisation du territoire de Granville Terre & Mer	9
Figure 2 : Répartition de la population de la CC Granville Terre et Mer	12
Figure 3 : Taux d'évolution annuel du nombre d'emplois par EPCI depuis 1990.....	16
Figure 4 : Profil d'occupation des sols sur la CC Granville Terre & Mer en 2012	18
Figure 5 : Evolution de la tâche urbaine, des milieux agricoles et des milieux naturelles entre 1990 et 2012	19
Figure 6 : Evolution de la densité humaine en fonction de l'évolution de l'artificialisation entre 1989 et 2013	20
Figure 9 : Les paysages de la CC Granville Terre et Mer	23
Figure 13 : Situation actuelle des documents d'urbanisme de la CCGTM (source : service urbanisme CCGTM)	43
Figure 14 : Frise chronologique des élaborations et révisions des documents d'urbanisme de la CCGTM	45
Figure 15 : Recensement du nombre de communes compatibles/incompatibles avec les documents supra-communaux	46
Figure 17 : Scénarios d'évolution de la population de la CCGTM à l'horizon 2027	48
Figure 18 : Word Cloud des PADD communaux.....	50

Annexes

Annexe 1 : Questionnaire aux élus

Questionnaire aux élus

Dans l'optique de la préparation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal

LA COMMUNE

Nom de la commune :

Fonction de l'interlocuteur : Maire, Adjoint/conseiller municipal en charge de, technicien
 Entrée en fonction
 Connaissance des documents de planification urbaine (a déjà participé à l'élaboration d'un document ?)

ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE SUR LES 10 DERNIERES ANNEES

Projets réalisés (au cours des 10 dernières années)	Nom + Localisation	Superficie	Nombre de logements
Projets communaux			
Projets privés			

Projets en cours	Nom + Localisation	Superficie	Nombre de logements
Projets communaux			
Projets privés			

Projets à venir	Nom + Localisation	Superficie	Nombre de logements
Projets communaux			
Projets privés			

Document en vigueur :

- Des difficultés avec le document ?

Procédure en cours ou à venir :

- Modification ou révision en cours ? Sinon intention d'en entamer une bientôt ? (Dans ce cas inciter à commencer dès maintenant si possible)
- Planning ? (Approbation prévue avant le 31 décembre 2017 ?)

Historique des documents d'urbanisme :

Temps d'élaboration, de révision, d'approbation

Longue → Raisons ? Débats internes, enjeux divergents, changement politique ...

Objectifs du PADD

Un souvenir ?

Ceux réalisés ?

Ceux qui leur tiennent à cœur ? Des priorités ? Et pourquoi ?

Annexe 2 : Cartes des communes compatibles/incompatibles avec les prescriptions du SCoT, les lois Grenelle II et Littoral (au 06/2017)

Compatibilité des documents d'urbanisme avec l'ensemble des prescriptions du SCoT CC Granville Terre et Mer

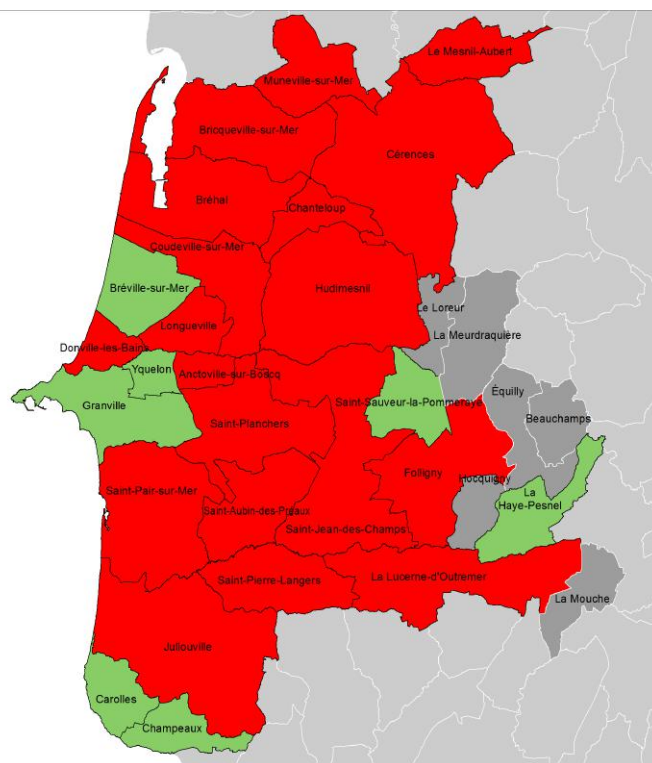
Légende

Schéma de Cohérence Territoriale

- Compatible
- Incompatible
- Commune suivant le RNU



Auteurs : A. Chusseau, M. Claude, E. Lacueille, O. Muller
Sources : PLU communaux de la CCGTM



Compatibilité des documents d'urbanisme avec la Loi Grenelle II CC Granville Terre et Mer

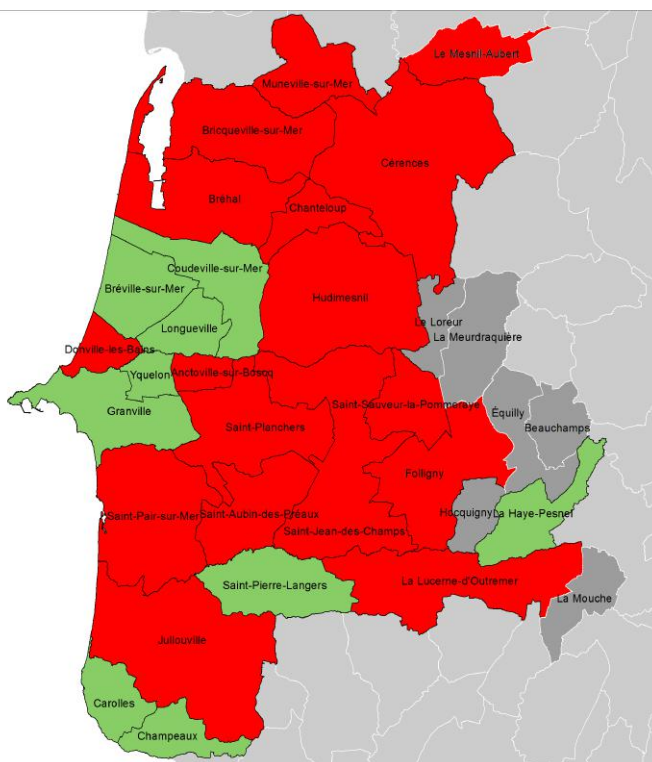
Légende

Loi Grenelle II

- Compatible
- Incompatible
- Commune suivant le RNU



Auteurs : A. Chusseau, M. Claude, E. Lacueille, O. Muller
Sources : PLU communaux de la CCGTM



Compatibilité des documents d'urbanisme avec la Loi Littoral CC Granville Terre et Mer



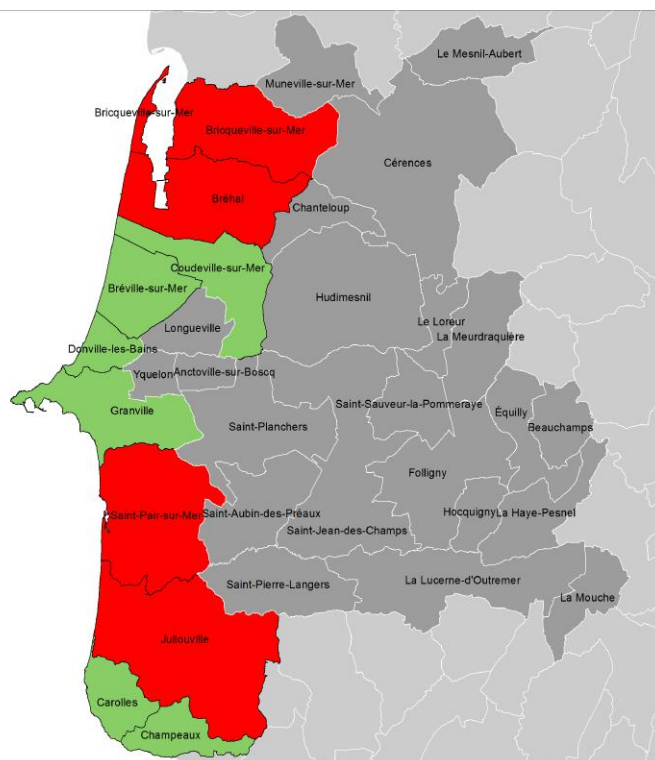
Légende

Loi Littoral

- Compatible
- Incompatible
- Commune non concernée



Auteurs : A. Chusseau, M. Claude, E. Lacueille, O. Muller
Sources : PLU communaux de la CCGTM



Annexe 3 : exemple d'une fiche synthèse PLU (pour la commune de Bréhal)

Synthèse PLU BRÉHAL

1/ Historique des documents d'urbanisme

RNU → POS (1983) → 1ère révision POS (06/1995) → 2ème révision POS (31/01/2001) → PLU (28/08/2007) → révision PLU (31/08/2009) → modification PLU (09/03/2013)

Révision du PLU en cours (état 06/2017 : PADD approuvé).

2/ Compatibilité avec les documents supra-communaux

Document supra-communal	Compatible	Si non, pourquoi ?*
SCoT (2013)	NON	Approbation du PLU antérieure à l'approbation du SCoT et pas de correction apportée lors des dernières modifications/révisions
Loi Littoral (1986)	NON	Urbanisation non conforme dans la commune littorale
Loi Grenelle (2010)	NON	Approbation du PLU antérieure à l'approbation de la loi Grenelle et pas de correction apportée lors des dernières modifications/révisions

*Se référer à la « Fiche critères de compatibilité des documents supra-communaux »

Communauté de Communes de Granville, Terre et Mer

Avril – Juillet 2017

C) Perspectives d'évolution chiffrées

Catégorie	Situation à la date d'approbation du PLU	Perspective à l'horizon 2015
Démographie	3068 habitants permanents	≈ 4000 habitants permanents (+932)
Habitat	1993 logements (en 1999)	≈ 2473 logements (+480)

4/ Situation foncière à la date d'approbation du PLU

Nom de la zone	Superficie (ha)	%	Variation entre document en vigueur et document antérieur (en ha)
Zone urbaine (logements et activités)	219,7	17,3	28,7
Zone AU	39,8	3,1	-14,2
Zone naturelle	487,5	38,4	-14,5
Zone agricole	524	41,2	
Territoire communal	1271	100	0

5/ Projets

A) OAP

a. Habitat

Zone	Superficie (ha)	Surface allouée par le SCoT (ha)	Nombre de logements minimum	Densité moyenne minimum (log/ha)	Occupation originelle du sol
1AU	28,55	26,47	480	12,06	A et/ou N
2AU (dont ZAD)	11,25				
Total	39,8				

b. Activité

Absence d'information.

B) Projets réalisés depuis l'approbation du PLU

CHUSSEAU Aurélien, CLAUDE Martin, LACUEILLE Etienne, MULLER Olivier



Communauté de Communes de Granville, Terre et Mer

Avril – Juillet 2017

Types d'aménagement	Superficie (ha)	Nombre de logements minimum	Densité moyenne minimum (log/ha)	Occupation originelle du sol
Lotissements privés	13,16	161	11,74	1AU
	3,25	17	9,96	U
Total	16,41	178	10,85	

C) Projets en cours

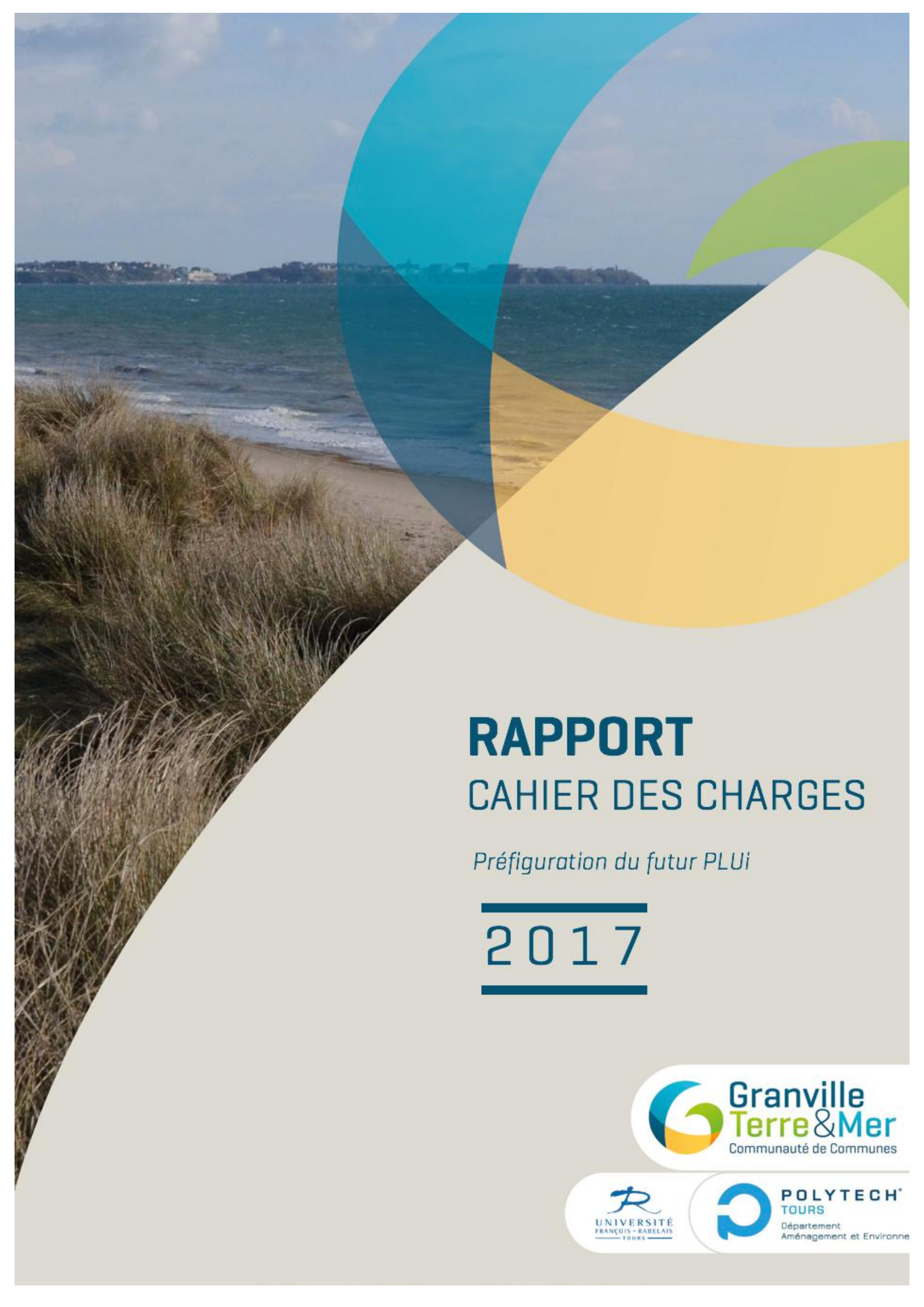
Types d'aménagement	Superficie (ha)	Nombre de logements minimum	Densité moyenne minimum (log/ha)	Occupation originelle du sol
Lotissements privés	1,60	18	11,25	1AU
Total	1,60	18	11,25	

D) Projets à venir

Types d'aménagement	Superficie (ha)	Nombre de logements minimum	Densité moyenne minimum (log/ha)	Occupation originelle du sol
Lotissements privés	0,76	11	14,47	1AU
Total	0,76	11	14,47	

CHUSSEAU Aurélien, CLAUDE Martin, LACUEILLE Etienne, MULLER Olivier





RAPPORT CAHIER DES CHARGES

Préfiguration du futur PLUi

2017



**POLYTECH[®]
TOURS**
Département
Aménagement et Environnement

Sommaire

Analyse de l'opportunité d'insérer un volet Habitat au PLUi.....	66
Qu'est-ce que le PLUi-H ?	66
Quels sont les documents composant le PLUi-H ?.....	66
Pourquoi insérer un volet habitat au PLUi et avoir un PLUi valant PLH ?	67
Analyse d'intégrer un Règlement Local de Publicité Intercommunal (RLPi) au PLUi.....	69
Qu'est que le RLPi ?	69
Quelle est la situation actuelle en matière de publicité sur le territoire de la communauté de communes ?	69
Les enjeux sur le territoire justifiant la mise en place d'un RLPi	69
La procédure du RLPi	69
Quels sont les documents composant le RLPi ?.....	70
Phasage : un scénario idéal en 6,5 ans	71
Scénario 1 : un scénario qui laisse place à la discussion mais un scénario avant tout risqué	72
Scénario 3 : un scénario ambitieux à la charge de travail insoutenable.....	72
Scénario 2 : le meilleur compromis	73
Bibliographie	74
Sitographie.....	75
Table des figures	75
Annexes	76

Analyse de l'opportunité d'insérer un volet Habitat au PLUi

Une des missions du stage était la participation à l'élaboration du cahier des charges, pour la procédure d'appel d'offres d'un prestataire en charge de l'élaboration du PLUi. Pour ce faire, il a été demandé de présenter une analyse de l'opportunité d'insérer un volet habitat au Plan Local d'Urbanisme intercommunal et qu'il devienne PLUi-H.

Qu'est-ce que le PLUi-H ?

Le PLUi-H est un document de planification et d'urbanisme réglementaire. Il fixe les grandes orientations du territoire, avec un zoom sur l'habitat. Il remplace les documents d'urbanisme communaux, dans le cadre du transfert de compétence d'élaboration de document d'urbanisme. Enfin, il sert de référence à l'instruction du droit des sols grâce au règlement.

Quand l'EPCI décide d'insérer un volet habitat au PLUi, on dit qu'il tient lieu de Programme Local de l'Habitat (PLH). Le PLH est un document stratégique de programmation qui inclut l'ensemble de la politique locale de l'habitat : gestion du parc public et privé, du parc existant et des constructions nouvelles, logement des populations spécifiques.

Un Programme Local de l'Habitat sur les 8 communes la Communauté de Communes du Pays Granvillais a été approuvé en 2012 et prendra fin en octobre 2018.

Quels sont les documents composant le PLUi-H ?

Dans un PLUi-H tenant lieu de PLH, le contenu du PLH est ventilé dans les documents du PLUi-H. A partir d'un diagnostic sur la situation existante, inséré dans le rapport de présentation, le PLH définit les objectifs à atteindre, intégrés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Enfin, un programme d'actions détaillé par communes ou secteurs est intégré dans le Programme d'Orientations et d'Actions (POA), nouveau document du PLUi-H si le volet habitat est intégré.

Le rapport de présentation du PLUi-H évalue les besoins du territoire en matière d'habitat au moyen d'un diagnostic sur le marché local du logement et les conditions d'habitat. Il justifie alors les choix retenus dans le PADD.

Le PADD fixe les orientations stratégiques du territoire, notamment celles sur l'habitat.

Les OAP sont obligatoires pour les zones ouvertes à l'urbanisation et exposent les dispositions spécifiques à un secteur de projet (aménagement et urbanisme, programmation de l'habitat, déplacements ...).

Le POA détaille les mesures nécessaires à la mise en œuvre de la politique d'habitat, et fixe des objectifs quantitatifs et qualitatifs de construction de logements neufs. La répartition de l'offre nouvelle est définie par les communes. Le POA intègre éventuellement un échéancier, les moyens fonciers et financiers à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs.

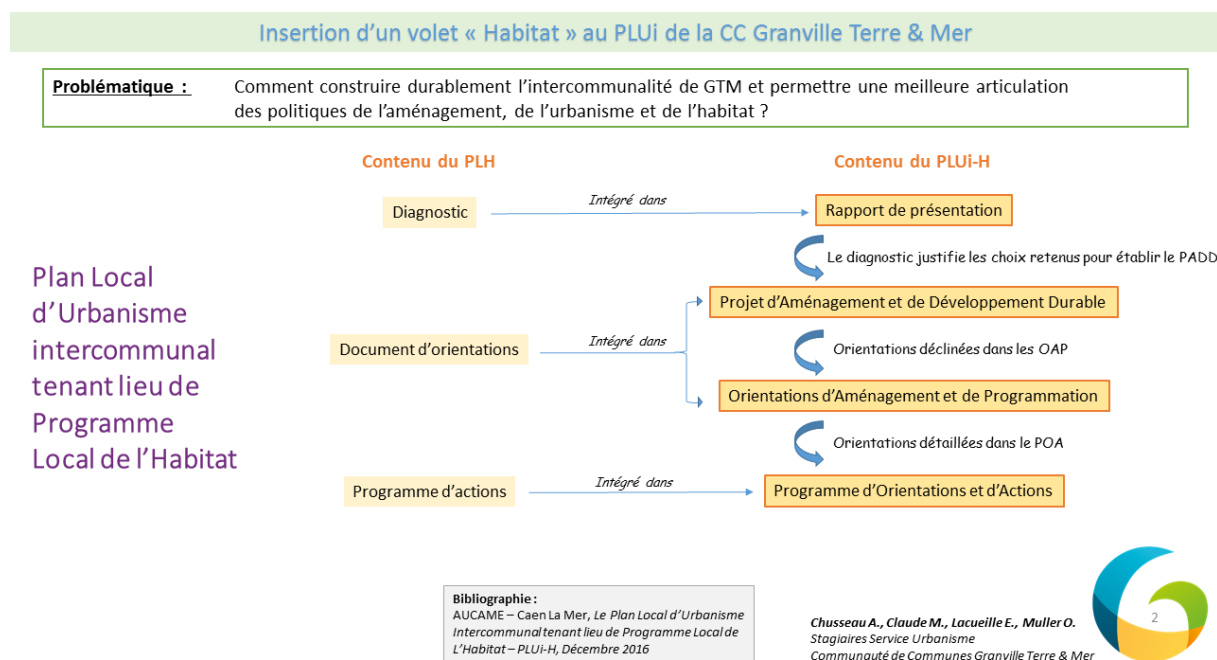


Figure 19 : Ventilation du contenu du PLH dans le PLUi

Pourquoi insérer un volet habitat au PLUi et avoir un PLUi valant PLH ?

Il existe actuellement un PLH, approuvé en 2012 mais qui s'applique sur seulement 8 des 32 communes de Granville Terre & Mer. Il apparaît impensable de ne pas intégrer les réflexions relatives à l'habitat sur l'ensemble des communes du territoire.

De plus, intégrer la politique de l'habitat au PLUi permettrait de répondre aux enjeux généraux de la Loi Grenelle II de 2010 que sont satisfaire les besoins en logements de tous les habitants, favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et modérer la consommation foncière.

Surtout, cette intégration permettrait de répondre aux problématiques spécifiques au territoire de Granville Terre & Mer. Le territoire attire une population nouvelle qu'il convient de loger. Il connaît un vieillissement de la population sur le littoral et il s'agit de réfléchir au

logement des populations spécifiques. De plus, il y a plus de 25% de résidences secondaires sur le territoire, cette proportion pose la question de la gestion du parc en et hors saison. D'autre part, l'armature urbaine spécifique dispersée en hameaux entraîne une consommation foncière par le développement de ces derniers. Aussi il s'agirait de conforter l'offre de logement social en développement.

Enfin, insérer un volet habitat au PLUi permettrait de mieux articuler les politiques sectorielles et leurs enjeux, qui peuvent être divergents. Cela permettrait également de donner un poids conséquent à l'habitat dans les débats et d'impliquer, dans le cadre du PLUi-H, des acteurs pas forcément concernés par une simple procédure d'élaboration de PLUi.

Analyse d'intégrer un Règlement Local de Publicité Intercommunal (RLPi) au PLUi

Comme précédemment avec le PLUi-H, la communauté de communes devra choisir si elle veut rédiger un Règlement Local de Publicité intercommunal en même temps que le PLUi.

Qu'est que le RLPi ?

Le RLPi est un document de planification de l'affichage publicitaire (publicité, enseigne, pré-enseigne) sur le territoire qui permet d'adapter la réglementation nationale aux spécificités locales. Il fixe des règles notamment en matière de densité et de format de la publicité. Le RLPi est annexé au PLUi et doit être rendu public.

Quelle est la situation actuelle en matière de publicité sur le territoire de la communauté de communes ?

Il y a actuellement sur le territoire un règlement commun de publicité pour 6 communes : Bréville-sur-Mer, Donville-les-Bains, Granville, Saint-Pair-sur-Mer, Saint-Planchers et Yquelon. D'après les retours, ce règlement n'est pas respecté et deviendra caduque en 2020. Pour les 26 autres communes, elles sont soumises au Règlement National de Publicité (RNP).

Les enjeux sur le territoire justifiant la mise en place d'un RLPi

Plusieurs enjeux justifient le choix de mettre en place un RLPi. Le premier est la protection et la mise en valeur du patrimoine architecturale, naturel et paysager. Cet enjeu rejoint le 3ème enjeu de notre pré-diagnostic (« Préservation et mise en valeur de la personnalité du territoire »).

Un second enjeu est d'adapter la réglementation nationale au territoire. En effet le Règlement National de Publicité (RNP) est général et ne peut pas prendre en compte toutes les spécificités de chaque territoire. Le RLPi, s'il est instauré, serait plus précis dans sa réglementation et plus adapté au territoire de Granville Terre et Mer.

Ensuite, le RLPi permettrait de répondre à la problématique de la mise en valeur des entrées de villes. Sur le territoire, trop d'entrées de villes ne sont pas marquées et sont simplement des carrefours giratoires et l'on constate un affichage publicitaire aux entrées de villes.

Enfin, un dernier enjeu est d'assurer la qualité des axes structurants (Granville-Avranches, Granville-Coutances et le futur projet de 2x2 voies notamment).

La procédure du RLPi

Le point de départ de la procédure est une délibération de la Communauté de Communes prescrivant le RLPi. Elle fixe les objectifs et les modalités de concertation qui seront utilisées.

S'en suit l'élaboration du RLPi puis l'arrêt de projet avant l'enquête publique. Suite à l'enquête publique, le document peut être modifié et est ensuite définitivement approuvé par la Communauté de Communes avant d'être diffusé et utilisé.

Le RLPi peut être élaboré en même temps que le PLUi, ou bien plus tard une fois que le PLUi est approuvé. Pour ce qui est du délai d'élaboration, elle est de 21 mois jusqu'à l'enquête publique d'après le Club PLUi.

Quels sont les documents composant le RLPi ?

Un RLPi est composé de 3 documents. Le rapport de présentation présente un diagnostic de l'affichage publicitaire du territoire (identification des enjeux, recensement des dispositifs en infraction avec le règlement, opportunité de taxe locale sur la publicité extérieure), puis présente les orientations et objectifs du RLPi (densité, forme des publicités, harmonie par exemple). Les choix retenus doivent être justifiés dans le rapport de présentation.

Le règlement indique les règles fixées dans le RLPi en adéquation avec les orientations et objectifs du rapport de présentation. Le RLPi peut définir des zones où vont s'appliquer différentes règles d'affichage publicitaire. Ces zones et règles apparaissent dans la partie « règlement ». Il est important de noter que le RNP vaut RLPi, cela signifie que quand il n'y a pas de règles propres dans une zone, le règlement qui s'y applique est celui du RNP.

Enfin, les annexes font apparaître à l'aide de documents graphiques les zones et périmètres identifiés par le RLPi, ainsi que les délimitations d'agglomération.

Phasage : un scénario idéal en 6,5 ans

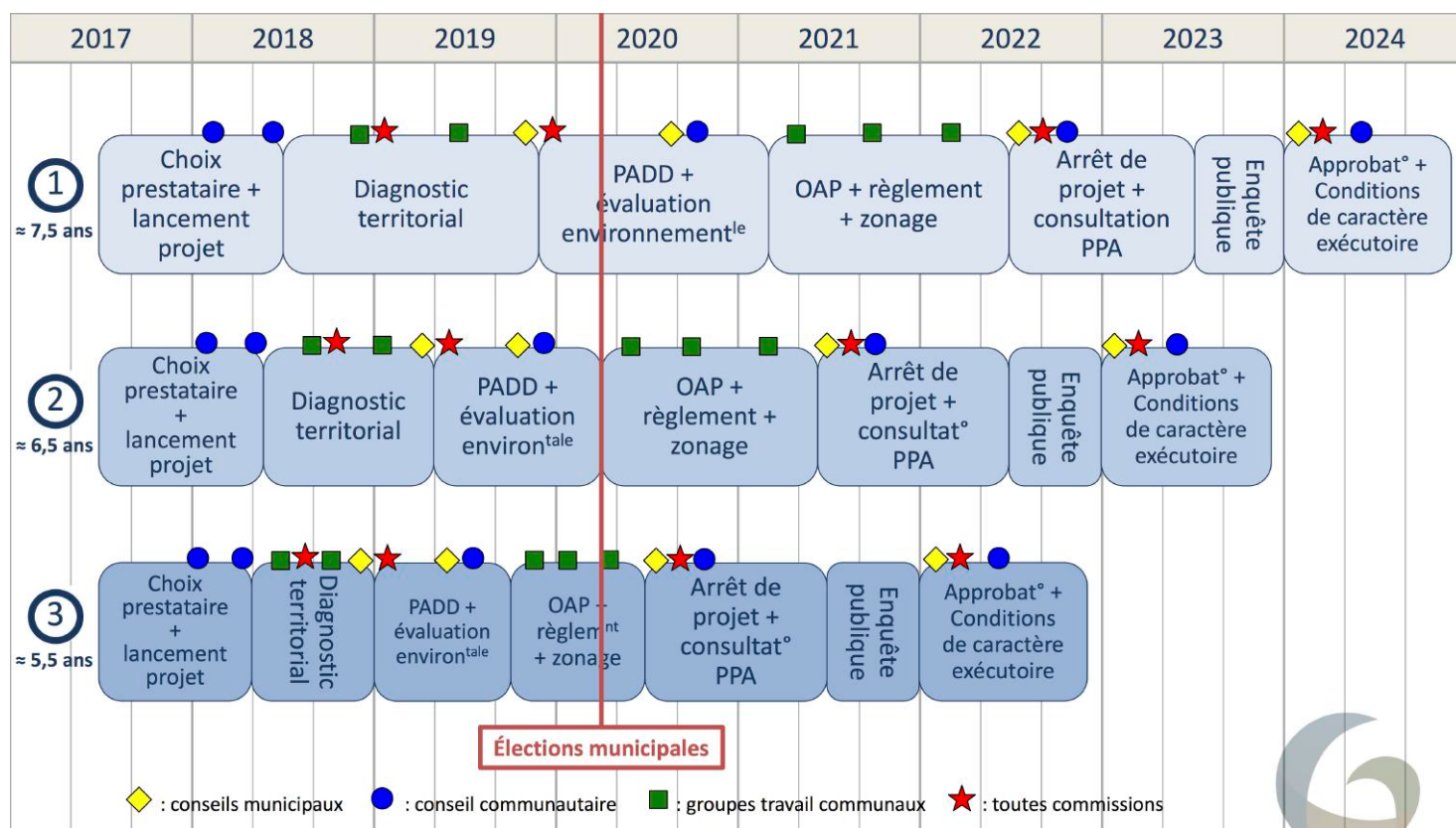


Figure 20 : Scénarios de phasage envisagés pour l'élaboration du PLUi

La première approche que nous avons eue dans la réalisation de ce phasage est de s'inspirer des phasages de PLUi déjà réalisés. Pour qu'il y ait une cohérence avec la CCGTM, nous avons regardé les cahiers des charges PLUi des EPCI de taille similaire (nombre d'habitants, nombre de communes, nombre de conseillers municipaux etc...). En moyenne, le temps d'élaboration des PLUi variait entre 5 et 6 ans. Toutefois, le PLUi de la CCTGM présente la particularité d'inclure en plus une charte de gouvernance¹⁶. Celle-ci impose des étapes de coopération et de présentation qui viennent s'ajouter au schéma classique.

L'élaboration d'un PLUi présente des temps incompressibles, c'est à dire des temps qui sont réglementairement prévus. Nous retrouvons notamment les temps de validation, l'enquête publique, les temps d'approbation, les conditions de caractère exécutoire ou encore le temps de consultations des Personnes Publiques Associées (PPA). Pour réaliser ces trois scénarios de phasage nous avons donc joué sur les temps compressibles (principalement les temps d'élaboration et de coopération/consultation).

¹⁶ LA CHARTE DE GOUVERNANCE DEFINIT LES MODALITES DE COLLABORATION ENTRE LES COMMUNES ET L'EPCI

Nos scénarios présentent les grandes phases d'élaboration sous une forme schématique. Nous avons représenté les interventions (validations, présentations intermédiaires, consultations) des différents conseils et commissions dans l'élaboration du PLUi pour rendre compte de l'intensité et de la charge de travail à réaliser par les acteurs de la CCGTM.

Ces scénarios ont pour but de mettre en évidence la durée d'élaboration la plus adaptée pour ce projet ; celle permettant de considérer à la fois les contraintes temporelles et les temps de coopération/co-construction.

Scénario 1 : un scénario qui laisse place à la discussion mais un scénario avant tout risqué

Le scénario 1 propose un phasage de 7,5 ans, débutant en juillet 2017 et se terminant en décembre 2024.

Le principal avantage est qu'il laisse beaucoup de temps pour la coopération et la collaboration des acteurs pendant le diagnostic, le PADD et les OAP. La co-construction peut donc s'effectuer dans de bonnes conditions.

Néanmoins, une procédure aussi longue présente un risque de démobilisation des acteurs élevé. Et l'inconvénient majeur est que le débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) se ferait après les élections municipales de mars 2020. Le PADD est la clef de voûte du projet. Le renouvellement des équipes municipales peut conduire à une remise en question de celui-ci, et donc à un retour en arrière dans la procédure d'élaboration. Prendre un tel risque serait imprudent c'est pourquoi nous écartons ce scénario.

Scénario 3 : un scénario ambitieux à la charge de travail insoutenable

Le scénario 3 propose un phasage de 5,5 ans, débutant en juillet 2017 et se terminant en décembre 2022.

Il présente une procédure courte qui permettrait d'aboutir à un PLUi rapidement tout en conservant la mobilisation des acteurs de la CCGTM. Autre avantage, le PADD serait validé avant les prochaines élections municipales.

Cependant comme nous pouvons le constater sur le schéma, la charge de travail serait très importante, voire insoutenable. En plus de laisser peu de temps aux différents échanges entre acteurs, certaines conditions de la charte de gouvernance seraient difficilement respectées. Etant donné que le PLUi ne peut se faire sans respecter celle-ci, nous écartons ce scénario.

Scénario 2 : le meilleur compromis

Le scénario 2 propose un phasage de 6,5 ans, débutant en juillet 2017 et se terminant en décembre 2023.

Ce scénario apparaît comme le compromis idéal du fait qu'il mobiliserait les acteurs assez régulièrement (faible risque de démobilitation) et qu'il laisserait suffisamment de temps pour organiser la collaboration. Les conditions imposées par la charte de gouvernance seraient donc respectées tout en validant le PADD juste avant les élections municipales de mars 2020. C'est pour toutes ces raisons que nous proposons que l'élaboration du PLUi suive ce scénario.

Bibliographie

Analyse de l'opportunité d'insérer un volet Habitat

AUCAME, *Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUi-H)*, Décembre 2016, [Date de consultation : 12 juin 2017], URL : http://www.aucame.fr/web/publications/OpenData/fichiers/4p_PLUIH.pdf

Club PLUi, *Pourquoi réaliser un PLUi tenant lieu de PLH ? Bénéfices attendus et facteurs clés de succès*, Version du 25 septembre 2014, [Date de consultation : 12 juin 2017], URL : http://www.club-plui.logement.gouv.fr/IMG/pdf/Club_PLUi_-_Argumentaire_PLUi_valant_PLH_-_VFF_cle124a91.pdf

Phasage

Communauté de communes de Matour et sa Région. *CAHIER DES CHARGES POUR L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi) VALANT PLAN LOCAL D'HABITAT (PLH)*. Septembre 2012. 48 p.

Communauté de communes de Granville, Terre et Mer. *Charte de gouvernance pour accompagner le transfert de la compétence « document d'urbanisme » et élaborer un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal*. Avril 2017. 25p.

Mairie-conseil, Caisse de Dépôt. *Le PLU intercommunal : un outil pour dessiner son projet*. Rapport conseils : Caisse de Dépôt, juin 2015. Disponible sur : http://www.cnfpt.fr/sites/default/files/mairieconseils_plui_juin2015.pdf [consulté le 13/06/2017]

Préfecture d'Indre-et-Loire. *Procédure d'élaboration révision d'un PLU « communal »*. Guide des procédures d'urbanisme, 20 mai 2016. Disponible sur : <http://www.indre-et-loire.gouv.fr/content/download/16067/115959/file/Fiche%20n%C2%B0%201%20Elaboration%20et%20r%C3%A9vision%20PLU.pdf> [consulté le 13/06/2017]

Direction départementale des territoires de la Sarthe. *PROCEDURE D'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi)*. Guide des procédures d'urbanisme, Avril 2015. Disponible sur : http://www.sarthe.gouv.fr/IMG/pdf/Procedure_PLUi_-_avril_2015_cle238259.pdf [consulté le 15/06/2017]

Sitographie

Phasage : un scénario idéal en 6,5 ans

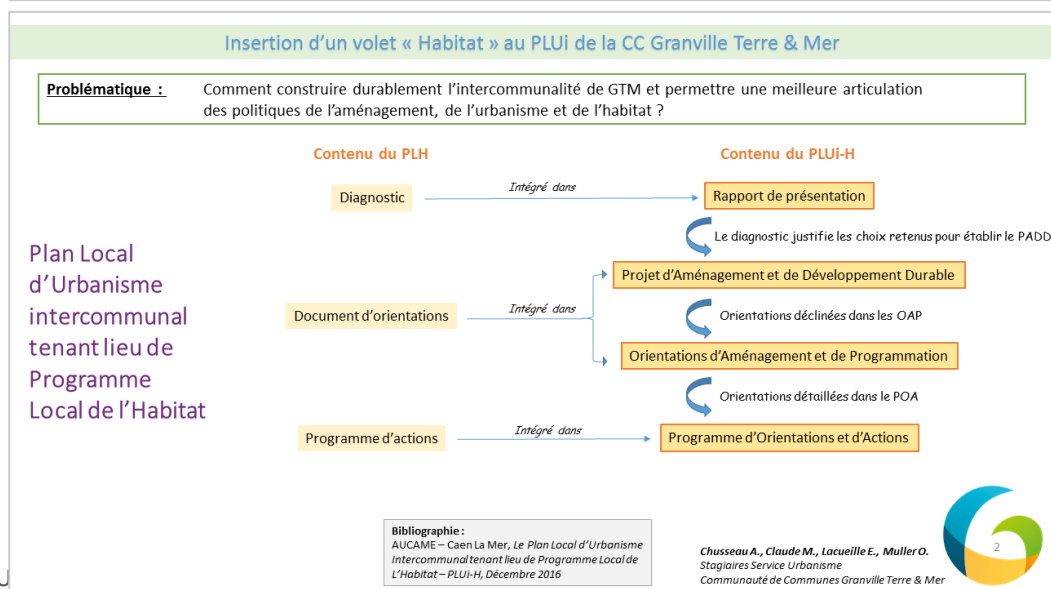
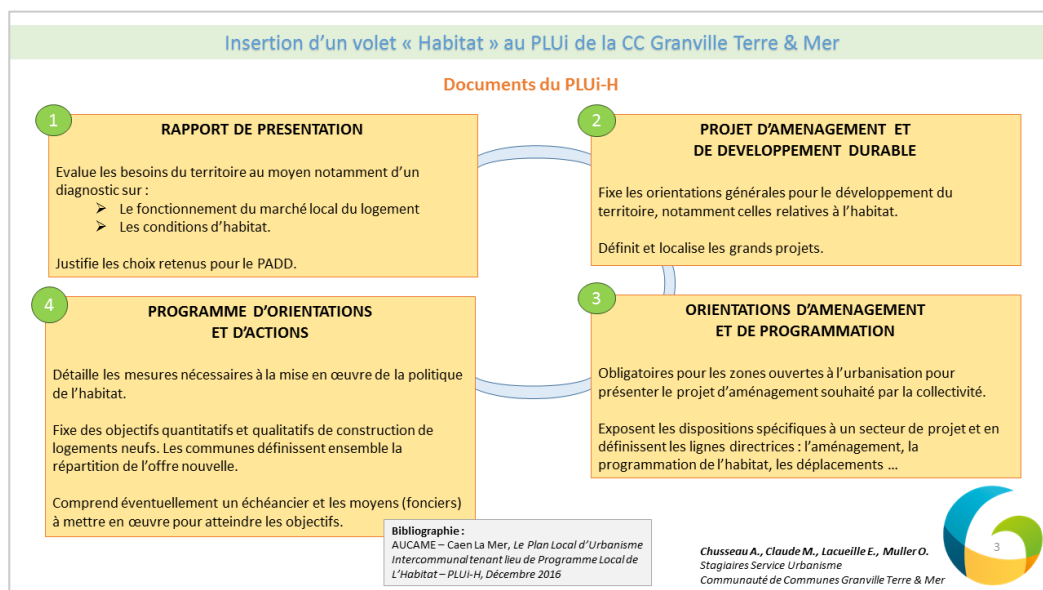
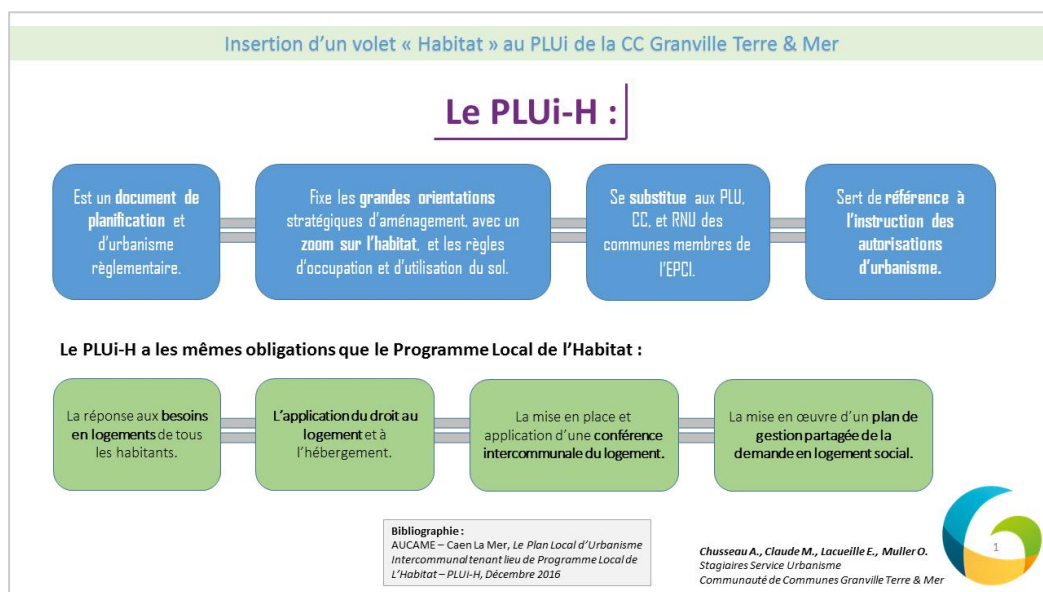
Communauté de communes de Gâtinais en Bourgogne. *Les grandes étapes d'élaboration du PLUi* [consulté le 14/06/2017]. Disponible sur : http://www.gatinais-bourgogne.fr/vivre-au-quotidien/urbanisme/plu-intercommunal/les-grandes-etapes-d-elaboration-du-plui_fr_000161.html

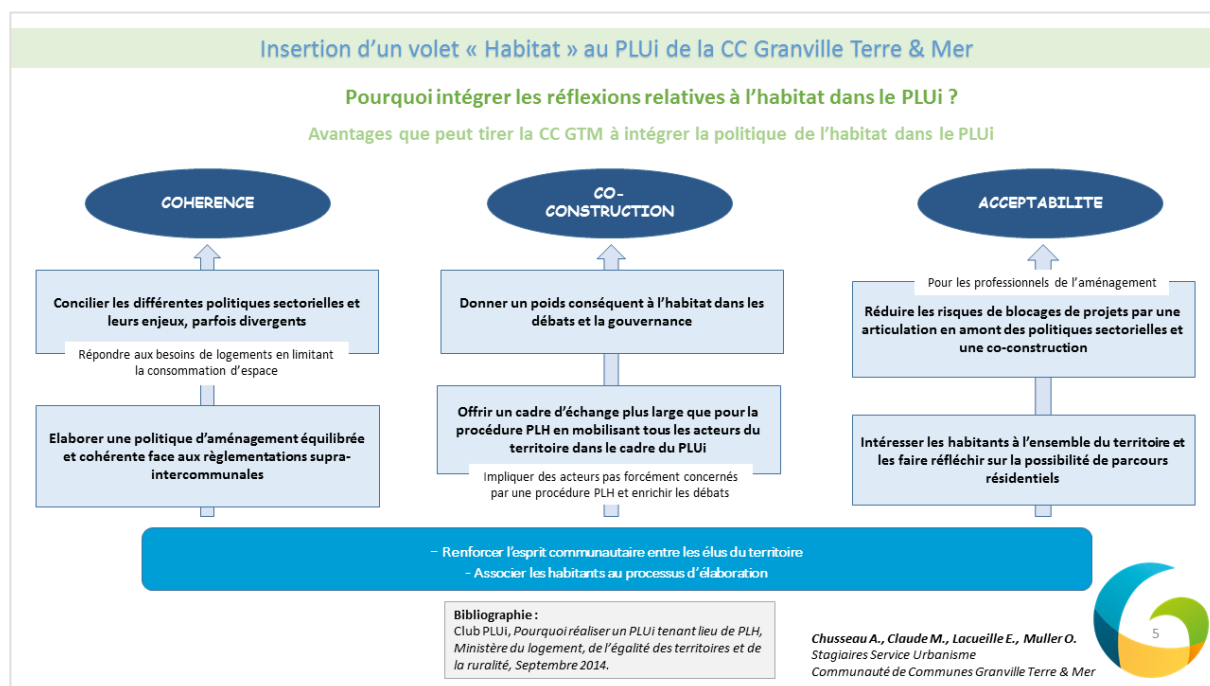
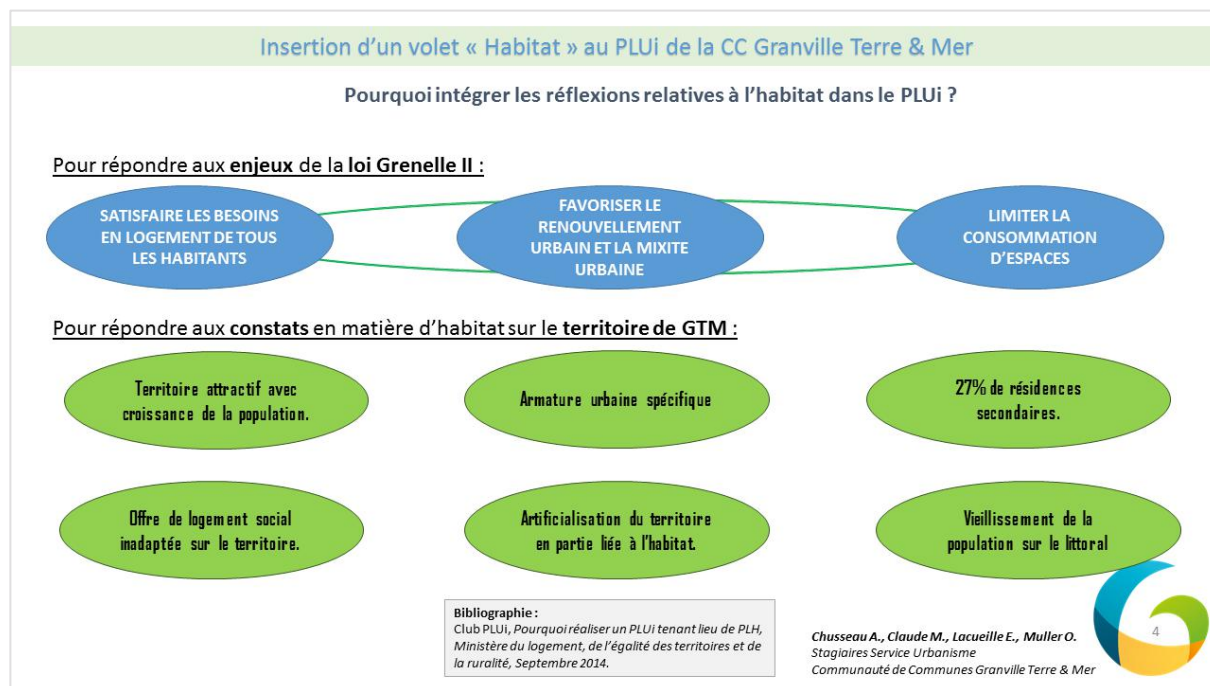
Table des figures

Figure 1 : Ventilation du contenu du PLH dans le PLUi	67
Figure 2 : Scénarios de phasage envisagés pour l'élaboration du PLUi	71

Annexes

Annexe 1 : Posters PLUi-H







RAPPORT

OUTILS DE CONCERTATION

Préfiguration du futur PLUi

2017



Sommaire

Sommaire.....	79
Qu'est-ce que la concertation ?.....	80
Les étapes de la concertation	82
Nos outils de concertation.....	83
Table des figures	91
Bibliographie	92
Sitographie.....	92

Qu'est-ce que la concertation ?

La concertation est une forme de participation, c'est à dire « [d']intervention dans les discussions et les décisions touchant l'organisation, la politique générale et l'avenir d'une communauté » (déf. CNRTL¹⁷). On parle essentiellement ici de participation citoyenne, qui se traduit par la mise en place d'outils permettant d'impliquer les habitants dans les projets territoriaux (réflexions, définition d'objectifs, prospective, etc.).

Il existe différents degrés de participation et il convient donc de différencier la concertation de l'information, la consultation ou encore la négociation.

On parle d'information pour désigner la simple diffusion d'information sur un projet, sans partage quelconque du pouvoir ni de l'expertise.

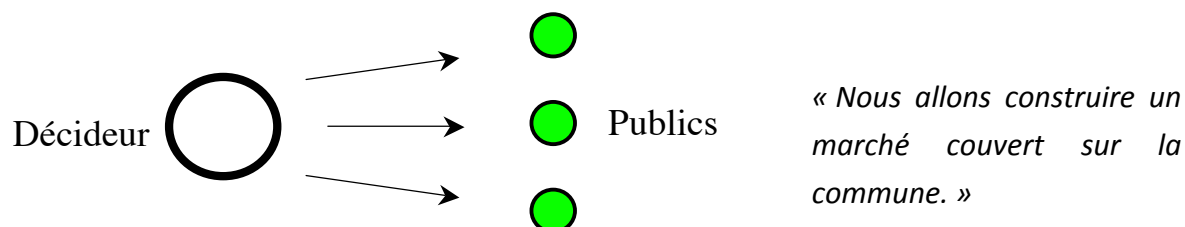


Figure 21 : Présentation schématique de l'information

La consultation est un degré supérieur de participation dans lequel les citoyens sont invités à s'exprimer sur des questions ou des thèmes déterminés.

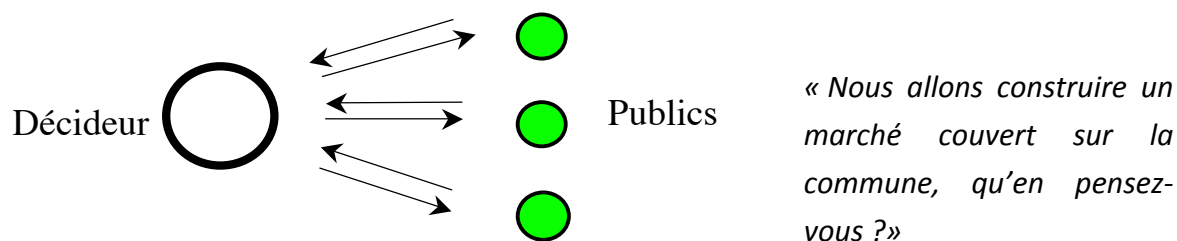
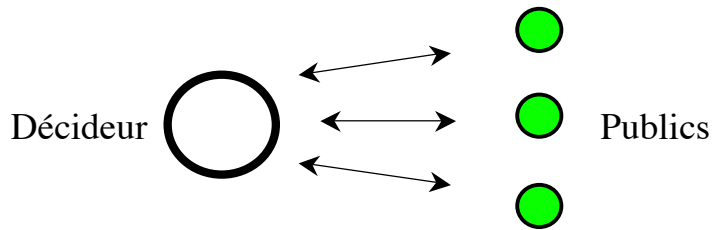


Figure 22 : Présentation schématique de la consultation

Vient ensuite la concertation qui est un échange, une discussion et une adaptation en vue d'une décision consensuelle. Il s'agit de projeter ensemble et d'élaborer des propositions.

¹⁷ CENTRE NATIONAL DE RESSOURCES TEXTUELLES ET LEXICALES



« Nous allons construire un marché couvert sur la commune, nous vous sollicitons pour définir ensemble ses modalités. »

Figure 23 : Présentation schématique de la concertation

Enfin il ne faut pas confondre concertation et négociation.

La négociation est une discussion sur les conditions d'un arrangement, afin de parvenir à un accord satisfaisant pour toutes les parties. Dans ce cas les citoyens prennent part à la décision finale, ce qui n'est pas le cas lorsque l'on parle de concertation.

La concertation est un outil qui doit permettre de mieux connaître et comprendre les citoyens afin de réaliser des projets urbains cohérents et en adéquation avec les attentes du public. C'est aussi l'occasion de développer ou renforcer les liens entre tous les acteurs du territoire (Communauté de communes, communes, personnes publiques associées, habitants). Par ailleurs la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 a rendu obligatoire la concertation auprès du public durant toute l'élaboration du PLUi. Il convient donc de réfléchir sérieusement à ses modalités, qui devront apparaître dans la délibération de prescription du PLUi et être respectées sous peine d'entacher d'illégalité la procédure.

Les étapes de la concertation

D'après les articles L103-2 à L103-4 du code de l'urbanisme, il est obligatoire pour les Communautés de Communes élaborant un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de définir des modalités de concertation. Cette concertation associe les habitants, associations locales et toutes autres personnes concernées, pendant toute la durée d'élaboration du document d'urbanisme.

Les modalités de concertation permettent au public ciblé d'accéder à l'information concernant la procédure de PLUi, et de participer et formuler des propositions qui devront être entendues et enregistrées par la collectivité maître d'ouvrage.

La concertation se décline en plusieurs étapes. Il est premièrement obligatoire d'annoncer, accompagnés des objectifs du PLUi, la concertation et ses modalités lors de la prescription du PLUi. L'annonce de la concertation peut également se faire par le biais d'annonces (presse, radio) ou d'affichages dans les lieux publics.

Il s'agit ensuite d'expliquer la démarche PLUi et du projet dans des termes compréhensibles, par un affichage de panneaux, de dossiers disponibles en mairies.

Puis, l'organisation de réunions publiques, d'ateliers thématiques ou toutes autres modalités de concertation définies lors de la prescription, doit permettre aux habitants de s'exprimer et d'être force de propositions. Il est obligatoire de suivre les modalités de concertation définies préalablement sous peine de rendre illégale la procédure d'élaboration du PLUi. Il est donc indispensable pour la Communauté de Communes de mettre en œuvre la totalité des modalités de concertation, qu'elles permettent l'information ou la participation du public à la procédure.

Enfin, il est obligatoire pour l'organe prescrivant le PLUi de rendre compte de la concertation et de ses effets, via le bilan de la concertation dressé préalablement à l'arrêt du projet de PLUi.

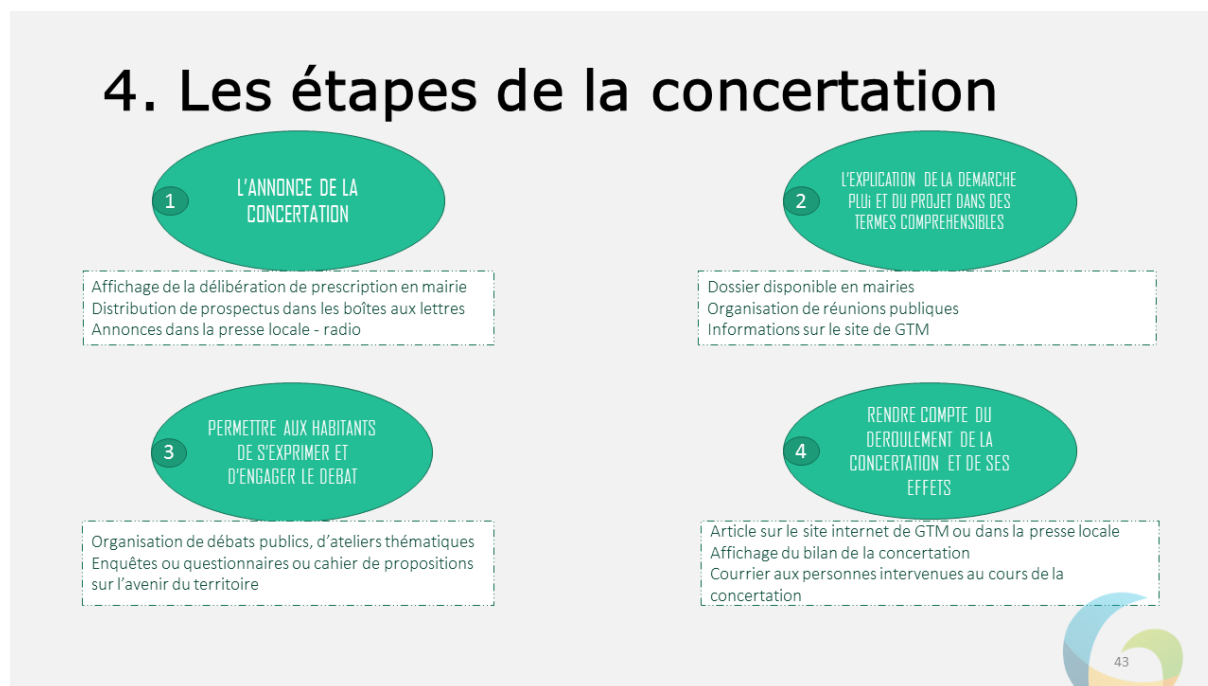


Figure 24 : Les étapes de la concertation

Nos outils de concertation

Les suivantes fiches de concertation répertorient des propositions de modalités de concertation. Elles ont été rédigées selon une méthodologie stricte.

Sur chaque fiche a été défini le moyen de la concertation, soit comment la concertation est mise en œuvre. Puis l'objectif de la concertation est défini. Ensuite la cible a été déterminée, définissant quel public est concerné par la concertation. Enfin, la date de la mise en place de la procédure de concertation est inscrit sur la fiche, définissant à quel moment de la procédure la concertation est mise en œuvre.

Les modalités de concertation pourront se faire au moyen d'un concours photo, d'un stand itinérant, d'ateliers scolaires, d'un spectacle, de publications, d'ateliers thématiques et d'un triathlon.

Outil de concertation #1

Concours photo

Moyen

Concours photo avec une triple thématique : ce que j'aime sur le territoire de Granville, Terre & Mer, ce que je n'aime pas, ce qui est selon moi emblématique du territoire. Les participants postent leur réalisation sur les réseaux sociaux avec le #myGTM en précisant la thématique à laquelle ils répondent.

Les images sont regroupées sur le site internet de la CC, dans la rubrique dédiée au PLUi. La fin du concours donne lieu à une exposition et une remise de prix pour les vainqueurs.



Objectifs

Connaître la vision des usagers du territoire : ce qu'ils veulent préserver de leur cadre de vie, ce qu'ils souhaitent éviter à l'avenir, les éléments à mettre en avant, etc.

La vision du territoire par ceux qui l'habitent et le pratiquent quotidiennement peut permettre d'apporter au diagnostic une vision différente de celle des professionnels de l'urbanisme.

Cibles

Habitants (tous âges)
Résidents secondaires
Touristes

Mise en place

Dès le début de la démarche jusqu'à l'entame du diagnostic.

Le format concours implique toutefois une durée relativement limitée !

A.Chusseau - M.Claude - E.Lacueille - M.Muller

Fiche outil – Concertation et information lors de l'élaboration du PLUi de la CCGTM



Outil de concertation #2

Stand itinérant

Moyen

Stand itinérant aux couleurs de la communauté de communes (logo et images issus de la Charte Graphique), qui s'installe sur les marchés du territoire de la CCGTM.

Les panneaux explicatifs sur le thème du PLUi pourront être enrichis du discours de l'agent de la CC présent sur le stand. Du contenu pédagogique à emporter, type flyers, est également mis à disposition. Le public est par ailleurs invité à soumettre sa vision d'un aménagement du territoire communautaire via une boîte à idées.

Objectifs

Faire connaître la Communauté de Communes Granville, Terre & Mer, ses compétences et particulièrement l'aménagement du territoire.

Informers sur la démarche PLUi et ce qu'un tel document implique concrètement pour les citoyens.

Faire connaître le projet de territoire.

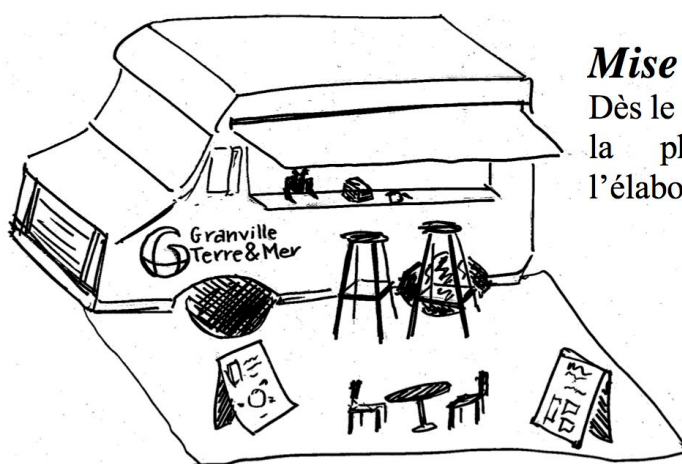
Recueillir des idées.

Cibles

Habitants (tous âges)

Résidents secondaires

Touristes



Mise en place

Dès le début de la démarche, durant la phase de diagnostic et l'élaboration du PADD.

A.Chusseau - M.Claude - E.Lacueille - M.Muller

Fiche outil – Concertation et information lors de l'élaboration du PLUi de la CCGTM



Outil de concertation #3

Atelier scolaire

Moyen

Insertion au programme scolaire (collège et/ou lycée) d'un atelier « Ma ville ». Les élèves volontaires ont la possibilité d'aller faire des visites de terrain, accompagnés d'un professionnel de l'urbanisme.

Ces professionnels pourront également intervenir en classe afin de sensibiliser les jeunes aux thématiques de développement durable, concept d'écoquartier, de mixité sociale etc. ...

Le travail se base essentiellement sur des supports très visuels, type maquette 3D, permettant aux enfants d'imaginer et de représenter l'avenir de leur territoire.

Objectifs

Initier les jeunes aux questions et enjeux de l'urbanisme, discipline transversale comprenant de la géographie, de la géométrie, de la sociologie, etc.

Réutiliser les idées apportées par les collégiens.

Cibles

Collégiens/lycéens et par extension parents d'élèves.

Mise en place

Tout au long de la procédure et plus particulièrement pendant les phases de diagnostic et d'élaboration du PADD - à adapter avec le calendrier scolaire.



A.Chusseau - M.Claude - E.Lacueille - M.Muller
Fiche outil – Concertation et information lors de l'élaboration du PLUi de la CCGTM



Outil de concertation #4

Spectacle

Moyen

Représentation publique d'un spectacle joué par le Pôle des Arts Urbains ou un club de théâtre, pendant le Festival des Arts de rue, en salle des fêtes ...

Les avis, questions, propositions de la population sur l'avenir du territoire, sont recensés par le biais d'un questionnaire diffusé sur le site internet de la CC, distribué dans les boîtes aux lettres ou encore sur les stands PLUi.

Les résultats du questionnaire sont transmis au POLAU ou club de théâtre qui s'en sert de base pour créer un spectacle.

Objectifs

Recenser les volontés de la population quant au futur du territoire, et communiquer de manière ludique les réactions des usagers du territoire aux autres usagers, afin d'alimenter le débat.

Cibles

Habitants (tous âges)
Résidents secondaires
Touristes

Mise en place

Diffusion puis récolte des questionnaires : du début de la procédure jusqu'au début du diagnostic.

Préparation du spectacle : pendant la phase diagnostic.

Plusieurs représentations sont à prévoir.



Outil de concertation #5

Publications

Moyen

Publications (délibération de prescription, bilan de la concertation, arrêt de projets ...) sur le site internet de la CC, sur les réseaux sociaux, dans le magazine de la CC et distribution de prospectus sur l'avancée de la procédure PLUi.

Objectifs

Assurer la transparence du projet, tenir la population informée de l'état d'avancement de la procédure, de leur future participation dans l'élaboration du PLUi, des éventuels événements à venir en rapport avec le PLUi.

Cibles

Habitants (tous âges)
Résidents secondaires

Mise en place

Tout au long de la procédure d'élaboration du PLUi.



Source : Communauté de Communes Vallées Aure & Luron

A.Chusseau - M.Claude - E.Lacueille - M.Muller

Fiche outil – Concertation et information lors de l'élaboration du PLUi de la CCGTM



Outil de concertation #6

Ateliers thématiques

Moyen

Ateliers thématiques (habitat et mixité sociale, déplacements ; formes urbaines, paysages, développement économique, etc) organisés en tables rondes. Le sujet du jour est présenté par un technicien de la CC, en amont des débats. Un dîner clôt l'atelier.

Une vingtaine de personnes sont tirées au sort sur les listes électorales, puis convoquées au moyen d'un courrier personnalisé précisant les modalités de la concertation. Une formulation du type « nous avons besoin de vous, votre avis est important » et la signature du président de la CC doivent permettre de responsabiliser les citoyens choisis.

Objectifs

Permettre le travail collectif en sous-groupes de 5 personnes, propices à la discussion et la construction commune.

Cibles

Habitants inscrits sur les listes électorales de la CC.

Mise en place

Durant l'élaboration du PADD.



A.Chusseau - M.Claude - E.Lacueille - M.Muller
Fiche outil – Concertation et information lors de l'élaboration du PLUi de la CCGTM



Outil de concertation #bonus

Triathlon

Moyen

Triathlon proposant un parcours au sein des différentes entités paysagères de l'intercommunalité.

Cette épreuve sportive regroupant trois disciplines - natation, course à pieds et cyclisme - propose un tracé entre terre et mer, via des sites qui pourront faire l'objet d'aménagements structurants pour la CCGTM.

La fin de la course peut être aussi l'occasion d'installer des stands pour expliquer le travail de la CCGTM et particulièrement le travail sur le PLUi.

Objectifs

Permettre à la population de découvrir et s'appropriier le territoire dans toute sa diversité au travers d'un événement sportif emblématique.

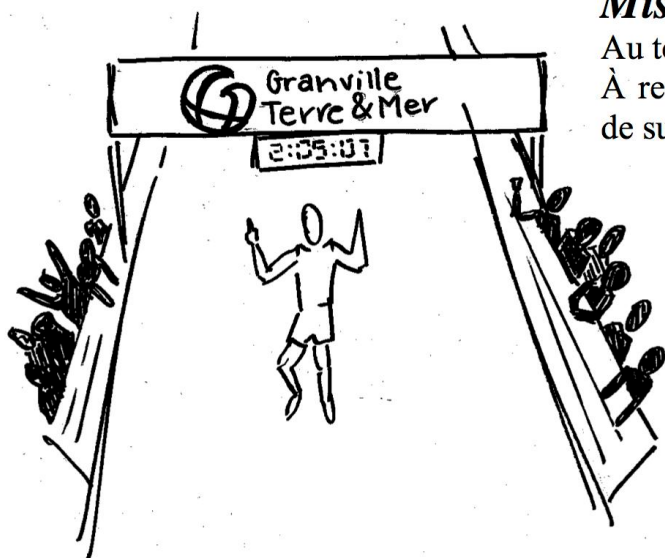
Faire connaître l'intercommunalité Granville, Terre & Mer comme entité territoriale à part entière.

Cibles

La population sportive (habitants, résidents secondaires, touristes).
Bénévoles de l'événement.

Mise en place

Au tout début du processus.
À renouveler régulièrement en cas de succès.



A.Chusseau - M.Claude - E.Lacueille - M.Muller

Fiche outil – Concertation et information lors de l'élaboration du PLUi de la CCGTM



Table des figures

Figure 1 : Présentation schématique de l'information	80
Figure 2 : Présentation schématique de la consultation.....	80
Figure 3 : Présentation schématique de la concertation	81
Figure 4 : Les étapes de la concertation	83

Bibliographie

Club PLUi, *PLUi et concertation : Eléments de cadrage juridique et retours d'expériences* – Fiche, Version du 8 avril 2014, [Date de consultation : 19 juin 2017], URL : http://www.club-plui.logement.gouv.fr/IMG/pdf/20140406_plui-concertation_vf.pdf.

Conseil général du Val de Marne, *Guide méthodologique de concertation pour les Val-de-Marnais*, 2008, [Date de consultation : 19 juin 2017], URL : https://www.valdemarne.fr/sites/default/files/actions/guide_methodologique_concertation.pdf.

Réseau rural et périurbain de l'Ile-de-France, *Concertation et démarches participatives, des outils au service d'un dialogue territorial*, Formation du réseau rural et périurbain.

Communauté de Communes Granville Terre & Mer, *Charte de gouvernance pour accompagner le transfert de la compétence « document d'urbanisme » et élaborer le Plan Local d'Urbanisme intercommunal*, Avril 2017, 25 p.

Sitographie

Club PLUi – rubrique Concertation [01/06/2017]. URL : <http://www.club-plui.logement.gouv.fr/concertation-r112.html>

Conclusion générale

Durant 3 mois nous avons formé un groupe de travail, quelque part assimilable à une cellule de bureau d'étude fournissant à la Communauté de Communes Granville, Terre et Mer un travail d'assistance à la maîtrise d'ouvrage. Contrairement à un véritable bureau d'étude, nous avons eu la chance de travailler in situ, dans les locaux de la CCGTM de Bréhal. Aussi nous n'avions qu'une commande à traiter, là où un bureau d'étude doit probablement gérer de front plusieurs projets. Quoiqu'il en soit cela constitue pour nous une première satisfaction, d'avoir pu expérimenter un travail de bureau d'étude tout en ayant appréhendé de l'intérieur le fonctionnement d'une communauté de communes et les jeux d'acteurs complexes qui y sont liés.

D'un point de vue organisationnel nous nous sommes le plus souvent réparti les tâches et avons essayé de formaliser cela à la manière de *scrum meetings*, en début de journée ou de demi journée ; un travail pas toujours aussi simple qu'il n'y paraît lorsque l'on travaille en autonomie, sans leader dans l'équipe. Nous avons su par ailleurs nous regrouper lorsque cela était nécessaire, pour mener des réflexions communes, effectuer des tâches plus complexes, mener des entretiens, etc. Comme ce sera le cas dans notre vie professionnelle, il a fallu composer avec la personnalité et les idées de chacun, donnant lieu à des débats passionnés, mais toujours constructifs.

Nous avons su gérer convenablement notre temps et fournir la grande majorité des rendus espérés, à l'issue du stage. Si nous avons apprécié l'autonomie qui nous était laissée, le suivi régulier de notre tutrice et des présentations régulièrement réparties sur la durée de notre stage étaient également bienvenus et nous ont permis de cadrer notre travail.

Enfin, le sujet même du stage nous aura permis d'apprendre énormément sur les documents de planification, l'aspect éminemment politique de l'urbanisme et les jeux d'acteurs complexes qui nécessitent de notre part une grande pédagogie. Le PLUi est un document assez récent qui se démocratise et auquel nous aurons à faire, pour sûr, dans notre carrière. Désormais il nous est familier, de même que d'autres documents ou lois que nous ne connaissions que vaguement ou de manière très théorique (SCoT, PLU, POS, lois Littoral, Grenelle II, ALUR).

Nous avons découvert un aspect du travail de l'aménageur que nous méconnaissions, car plutôt éloigné de nos projets pédagogiques ; celui de la planification. Travailler auprès de S. Polleau durant ces trois mois nous aura permis d'assimiler l'aspect ô combien important de la pédagogie dans notre futur métier, qui fait se rencontrer un nombre d'acteurs important, ne possédant souvent pas de connaissances particulières en urbanisme. Il ne s'agit donc pas seulement d'avoir des idées, mais surtout d'être capable de les retranscrire à un public non-expert.

**Stage de groupe DAE 4
2016 – 2017**

Organisme d'accueil : Communauté de communes de Granville, Terre et Mer

Tuteur universitaire : Mr Denis MARTOUZET

Tuteur professionnel : Mme Solène POLLEAU

Sujet : Préfiguration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de la communauté de communes de Granville, Terre et Mer

Notre mission se divise en quatre points. Le premier est d'établir un pré-diagnostic du territoire pour, d'une part, s'y familiariser, et d'autre part constituer une présentation étayée du territoire qui sera incluse au cahier des charges pour l'élaboration du PLUi. Ce dossier décrit la situation socio-économique, foncière et paysagère de la communauté de communes.

Dans un second temps, nous devons réaliser un bilan des documents d'urbanisme communaux. Nous réalisons des fiches synthèses répertoriant les informations utiles à l'élaboration du futur PLUi. Celles-ci nous permettent d'analyser et de croiser les informations plus facilement. Ainsi nous pouvons repérer des analogies dans les objectifs inscrits aux PADD des différentes communes, et établir des scénarios d'évolution de la population et du logement.

La troisième partie de notre travail est, tout d'abord, d'analyser l'opportunité d'insérer un volet Habitat et un Règlement Local de Publicité intercommunal (RLPi) au futur PLUi. On définit ces entités avant de présenter les raisons de les inclure, ou non, dans l'élaboration de ce document d'urbanisme. Nous déterminons ensuite un phasage qui soit en adéquation avec les contraintes de la communauté de communes.

Enfin nous proposons des outils de concertation pour permettre à la population d'interagir avec le commanditaire dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

CHUSSEAU Aurélien, CLAUDE Martin, LACUEILLE Etienne, MULLER Olivier

PLUi, PLU, Pré-diagnostic, Bilan PADD, Consommation foncière, RLPI, Volet Habitat, Phasage, Concertation

Communauté de communes de Granville Terre et Mer, Manche (50), Normandie