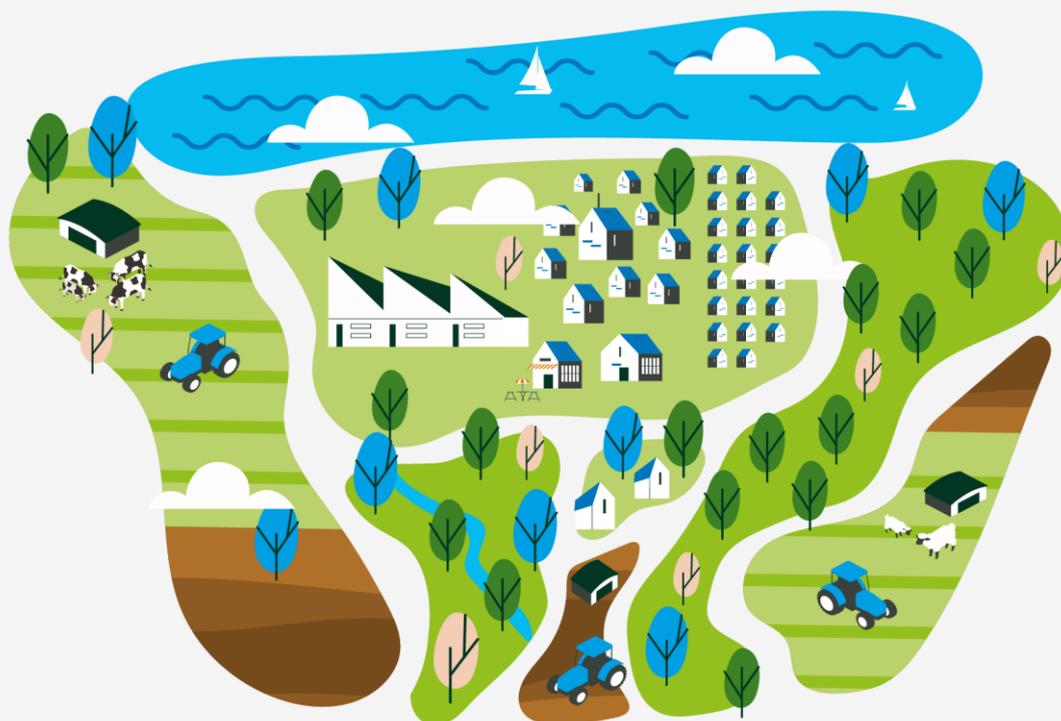


2025



Plan Local d'Urbanisme Infracommunautaire du Cotentin

LE GUIDE PRATIQUE



- ▶ 1 : Qu'est ce que le Plan Local d'Urbanisme Infracommunautaire (PLUi)
- ▶ 2 : La constitution du PLUi
- ▶ 3 : Le suivi de l'élaboration du PLUi
- ▶ 4 : La participation des habitants à l'élaboration du PLUi
- ▶ 5 : Foire aux questions
- ▶ 6 : Liste des sigles et abréviations
- ▶ 7 : L'objectif « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN)
- ▶ 8 : La hiérarchie des normes
- ▶ 9 : Définition de l'enveloppe urbaine
- ▶ 10: Les potentiels fonciers densifiables
- ▶ 11 : Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- ▶ 12 : Le changement de destination
- ▶ 13 : La « loi Littoral » dans le PLUi
- ▶ 14 : Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL)
- ▶ 15 : Le Règlement écrit et son application sur le territoire
- ▶ 16 : L'emplacement réservé (ER)
- ▶ 17: L'étude sur le recul du trait de côte



Au cours du processus d'élaboration du PLUi, d'autres fiches viendront compléter le présent document.



Le Plan Local d'Urbanisme Infracommunautaire

Trois objectifs majeurs : préserver,
développer et valoriser le territoire.

L'Agglomération a décidé d'élaborer
7 Plans Locaux d'Urbanisme Infracommunautaires,
couvrant l'ensemble du territoire.
Ils remplaceront l'ensemble des documents d'urbanisme
communaux actuellement en vigueur ainsi que le Règlement
National d'Urbanisme (RNU).



Un travail collectif

Ce travail est fait en concertation avec les élus, les habitants et les différents acteurs intervenant sur le territoire.



Un document cohérent avec les lois en vigueur

Ce document est élaboré dans un cadre très précis afin de maintenir une conformité avec la réglementation nationale (Code de l'Urbanisme, Loi Littoral, Loi climat et résilience, etc.) et avec les documents supra-communaux tels que le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) ou le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET).



Un PLUi (Plan Local d'Urbanisme infracommunautaire) est un document de planification qui définit les grandes orientations d'aménagement du territoire, les règles de construction et d'aménagement des sols, ainsi que les éléments patrimoniaux et environnementaux à préserver. Le PLUi projette et coordonne l'évolution démographique du territoire ainsi que ses objectifs en matière d'habitat, de mobilité, de développement économique, de gestion des risques, de déploiement des équipements, etc. dans le respect de la diversité et des spécificités du territoire.

L'objectif national global derrière la création de Plans Locaux d'Urbanisme infracommunautaires est de maintenir un équilibre entre le développement urbain et la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

En consultant leur PLUi, les habitants pourront savoir ce qu'ils ont le droit de construire ou non sur leur propriété.



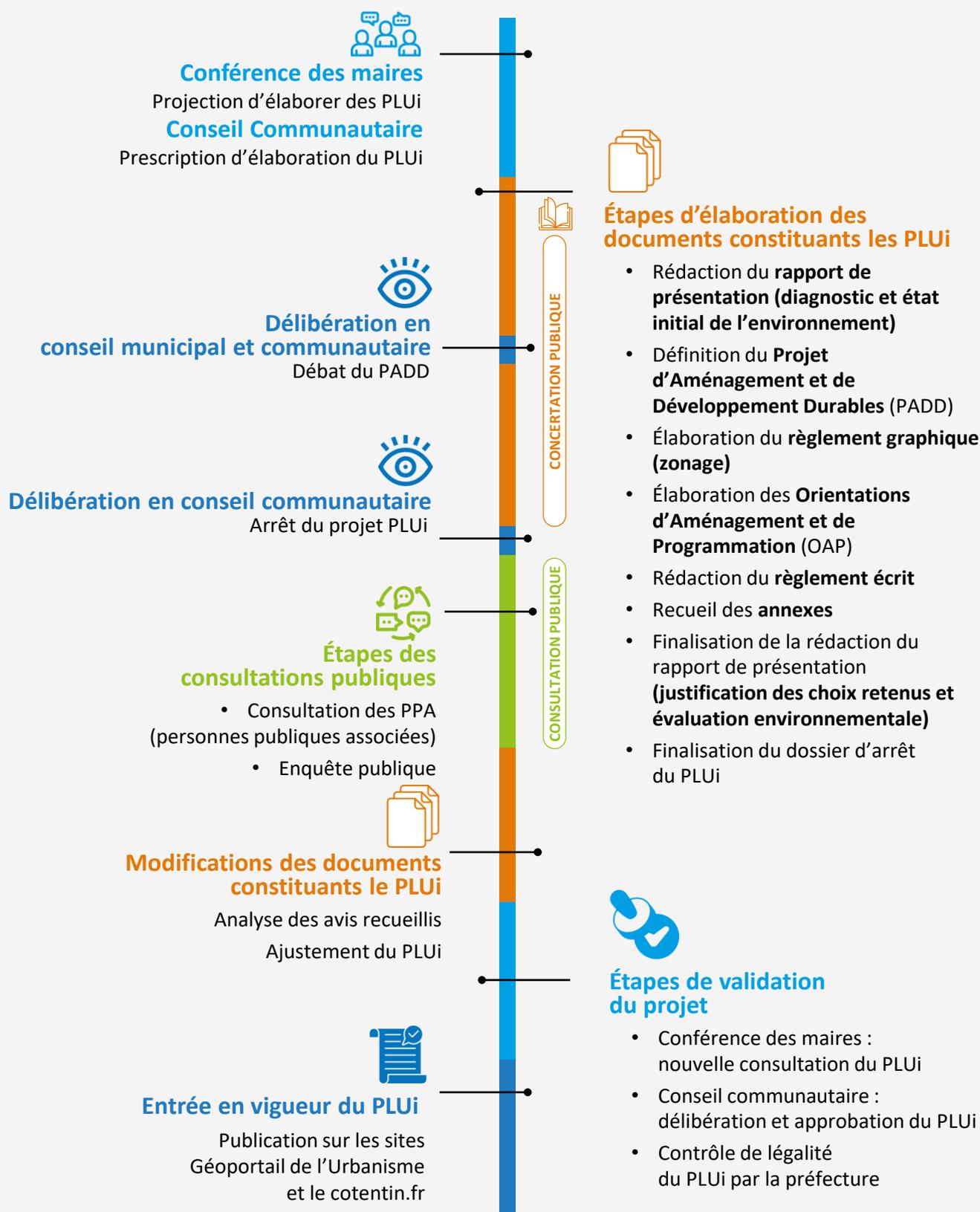
Une consultation simple

Après approbation, les PLUi seront consultables par tous et facilement sur le site national Géoportail de l'Urbanisme et le cotentin.fr.



Élaboration du PLUi : les étapes clés.

Plusieurs années sont nécessaires pour élaborer un PLUi.



La constitution du PLUi

Un Plan Local d'Urbanisme
infracommunautaire (PLUi)
est composé d'un ensemble
de documents.



1



Le rapport de présentation Le territoire d'aujourd'hui

Le rapport de présentation permet de comprendre les spécificités actuelles du territoire.

Il se compose :

- D'un **diagnostic** qui dresse un état des lieux du territoire, ses enjeux et dynamiques sur différents plans : démographie, économie, agriculture, environnement, mobilité, habitat, paysage ;
- D'un **État Initial de l'Environnement** (EIE) et du paysage qui constitue une photographie de l'état environnemental du territoire ;
- D'une **évaluation environnementale** du PLUi, qui analyse les incidences du projet de territoire sur les espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- D'une **justification des choix retenus** concernant les délimitations des zones, l'écriture des règles et les orientations d'aménagement.

2



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) Le territoire de demain

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est le projet politique, débattu par les élus, qui détermine les grandes orientations d'aménagement du territoire pour les années à venir.

Le PADD s'appuie sur le rapport de présentation et les enjeux identifiés pour le territoire. Il expose le projet d'urbanisme (ou projet de territoire) qui définit les objectifs d'aménagement, d'urbanisme, d'habitat, de déplacements, d'équipement, de protection des espaces et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

3

Le règlement Les règles de construction

Le règlement précise, au travers d'un document graphique et d'un document écrit, les règles d'urbanisme qui doivent être appliquées en fonction des zones identifiées. Il traduit règlementairement et de manière précise les orientations qui ont été définies précédemment dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Le document graphique

Également appelé zonage, il organise le territoire en 4 grands types de zones.

Zones urbaines U : secteurs déjà artificialisés (centre-bourg et les zones pavillonnaires).

Zones à urbaniser AU : secteurs à urbaniser.

Zones agricoles A : parcelles agricoles.

Zones naturelles N : secteurs naturels (certaines zones agricoles présentant des risques ou des enjeux naturels sont classées en zone N également)

Pour ces quatre types de zones, des sous-secteurs sont mis en place en fonction des caractéristiques propres à ces zones et aux territoires. Le zonage est complété par des prescriptions graphiques concernant la protection du patrimoine bâti, l'emprise des risques naturels, l'identification des changements de destination, la localisation des emplacements réservés, etc.

Le règlement écrit

Il indique les règles applicables à chaque terrain, à l'intérieur de chacune des zones **U**, **AU**, **A**, **N**. Il précise notamment les constructions et aménagements réalisables dans chaque zone, les règles de hauteur, d'implantation, de stationnement, de qualité architecturale, de construction de clôture, de protection de haies, etc.

Le règlement est opposable aux autorisations d'occupation du sol (permis d'aménager, permis de construire, déclaration préalable, etc.).



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) exposent les objectifs de valorisation, réhabilitation ou aménagement de certains quartiers ou secteurs à enjeux, en lien avec les communes dans le respect du PADD. L'OAP comprend des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Il existe deux types d'OAP :

- Les OAP thématiques, qui concernent tout le territoire. Elles partent d'une thématique (la mobilité par exemple) et abordent des axes d'aménagement sur des secteurs opportuns.
- Les OAP sectorielles, qui ne concernent que les zones à urbaniser. Elles partent d'un secteur précis à urbaniser, et précisent les objectifs de développement qualitatif (en matière d'habitat, de commerce, de patrimoine, etc.) en indiquant les spécificités à prendre en compte, notamment les éléments à préserver.

Les OAP sont également opposables dans un rapport de compatibilité aux autorisations d'occupation du sol (permis d'aménager, de construire etc.).

4

Les annexes

Elles regroupent les documents relatifs aux servitudes d'utilité publique, aux réseaux, droit de préemption urbain, etc.

5

Le suivi de l'élaboration du PLUi

Pour mener à bien l'élaboration
des 7 PLUi, trois instances ont
été mises en place.

Délibération n°DEL2020_147 du conseil communautaire du 6 octobre 2020,



1

Le Comité de suivi **COSUI**

Une instance décisionnaire et politique

Ses membres : chaque maire désigne au sein de son Conseil municipal les représentants de sa commune au comité de suivi (parmi eux se trouve au minimum un élu communautaire). Plus la taille de la commune est importante, plus il y a de membres désignés.

Sa fonction : le Comité de suivi accompagne et contribue aux études. Il valide ou non les orientations proposées par le Comité de pilotage.

Il assure ainsi le lien entre les élus communaux d'une part et les bureaux d'études et chargés de projet de la Communauté d'agglomération du Cotentin d'autre part.

Le Comité de pilotage **COPIL**

Une instance de travail

Ses membres : le comité de pilotage est constitué d'un maximum de 15 représentants du Comité de suivi, désignés par les commissions de territoire.

Sa fonction : le Comité de pilotage conduit l'élaboration du PLUi avec les Bureaux d'études et les chargés de projets de la Communauté d'agglomération du Cotentin. Il s'assure du bon déroulement de la procédure et notamment des modalités de concertation en faisant remonter les observations transmises par les représentants des communes au Comité de suivi.

2

Le Comité de cohérence **COMCOH**

Une instance garante de la cohérence entre les différents PLUi

Ses membres : le Comité de cohérence est composé du Vice-Président en charge de l'urbanisme, du conseiller délégué en charge de l'Application des droits des sols et de l'Aménagement durable du territoire, et du référent territorial désigné par chaque comité de pilotage.

Sa fonction : le Comité de cohérence a été mis en place par la Communauté d'agglomération du Cotentin afin d'assurer une cohérence entre les 7 PLUi, dans le cadre de la dérogation préfectorale qui lui a été accordée pour créer des PLU infracommunautaires.

Il a pour rôle d'élargir les débats par thématique, de veiller à la prise en compte des documents sectoriels et de la législation en vigueur, à l'harmonisation des documents et d'assurer la continuité territoriale.

3



Il est important
de faire parvenir
au service urbanisme,
toute modification
concernant les membres
des différents comités.

Participer à l'élaboration

Sur chaque territoire, des moyens sont mis en place pour informer la population de ce travail et proposer à chacun d'y participer.

Toute personne peut émettre des observations ou poser des questions à propos du PLUi durant deux phases :



1



Durant l'élaboration : la concertation

Chacun peut :



Écrire dans les registres de concertation disponibles à l'accueil de chaque commune et des Maisons du Cotentin



Envoyer un courrier à l'attention du Président de la Communauté d'agglomération du Cotentin



Participer à une réunion publique

Informations sur le site
lecotentin.fr

Un bilan de la concertation synthétisera l'ensemble des avis et observations émis par le public (registres de concertation et courrier transmis à l'attention du Président de la Communauté d'agglomération du Cotentin).

2



Après l'arrêt du projet et avant l'approbation du PLUi : l'enquête publique

Une enquête publique se déroulera pendant un mois, elle permettra aux habitants d'émettre un avis auprès du commissaire-enquêteur, de formuler des requêtes et de proposer des modifications au projet arrêté du document d'urbanisme.

Le commissaire-enquêteur rédigera **un rapport** recueillant les réponses apportées par l'agglomération du Cotentin aux différentes observations.

Foire aux questions

Voici un outil qui vous aidera à répondre à vos questions ou celles qui pourraient vous être posées.



► Pourquoi contribuer à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme infracommunautaire ?

Chaque habitant est concerné par le PLUi, qui contribue au bien vivre ensemble des générations présentes et à venir.

S'impliquer dans son élaboration, c'est être acteur de l'évolution du territoire.

Vous pouvez faire part de vos envies concernant l'évolution de votre quartier (par exemple : suggérer plus d'espaces verts, une meilleure desserte des commerces, la création de services associatifs, de potagers...). Vous pouvez également nous transmettre vos idées concernant la réaffectation de certains lieux, la transition énergétique, le développement de nouvelles pratiques innovantes...

Tout avis est le bienvenu, peu importe votre âge ou corps de métier !

► Comment contribuer à l'élaboration du PLUi ?

Toute personne peut émettre des observations ou poser des questions à propos des PLUi durant l'élaboration. Pour cela, elle peut écrire dans les registres de concertation disponibles à l'accueil de chaque commune membre et des Maisons du Cotentin, envoyer un courrier à l'attention du Président de la Communauté d'agglomération du Cotentin ou participer à une réunion publique (informations sur le site lecotentin.fr). Après l'arrêt du projet et avant l'élaboration du PLUi, une enquête publique se déroulera pendant un mois. Elle permettra aux habitants d'émettre un avis auprès du commissaire-enquêteur, de formuler des requêtes et de proposer des modifications au projet arrêté du document d'urbanisme.

► Comment et jusqu'à quand mettre en place le registre de concertation ?

Le registre de concertation doit rester visible et accessible au public en mairie, jusqu'à l'arrêt du projet lors de la délibération en Conseil communautaire. Le service planification de la Communauté d'agglomération du Cotentin contactera les mairies pour prévenir de l'arrêt de la concertation. Il récupérera les registres afin d'en faire le bilan.

► Qui peut consulter, et compléter le registre de concertation ?

Le registre de concertation est accessible à tout le monde, peu importe le lieu d'habitation même en dehors du périmètre de la collectivité.

► Comment proposer une observation ?

Il est possible de coller/agrafer un courrier ou d'écrire directement sa demande, observation ou remarque dans le registre de concertation.

► Le registre de concertation est plein, que faire ?

Si le registre est plein, la Communauté d'agglomération doit en être informée afin qu'elle puisse vous en fournir un nouveau, signé par le Président ou le vice-président.



► Un habitant peut-il revenir sur sa participation ?

Il n'est pas possible de rayer, modifier, compléter ou arracher une demande.

Il est néanmoins possible de se préciser ou se contredire par la rédaction d'une nouvelle observation dans le registre.

► Si je reçois une demande adressée par courrier à la mairie, que dois-je en faire ?

Une demande adressée par courrier doit être intégrée au registre de concertation et envoyée par scan à l'adresse suivante :

urbanisme@lecotentin.fr

Il ne sera pas fait d'accusé de réception de cette demande mais elle sera prise en compte lors du bilan de la concertation.

Pour éviter une feuille volante dans le registre de concertation, il est important de bien la coller ou l'agrafer.

► Qui contacter en cas de besoin ?

Au sein de la Communauté d'agglomération, les chargés de projets urbanisme sont en charge du suivi de l'élaboration des PLUi.

Ils permettent de faire le lien entre les secrétaires, les élus, les communes, et le bureau d'études en charge de sa rédaction. Ils peuvent répondre aux communes, mais pas aux particuliers. C'est à vous de faire l'intermédiaire pour les demandes de vos administrés.

Pour connaître votre interlocuteur et/ou pour poser toute question en lien avec l'urbanisme, il est possible de téléphoner à l'accueil de la direction habitat, urbanisme et foncier sur la ligne **02 33 88 15 92** ou de faire un mail à urbanisme@lecotentin.fr

En ce qui concerne les coordonnées directes des chargés de projet urbanisme, merci de les conserver pour vous et pour les membres du conseil municipal.

Important

- Toute demande doit mentionner le nom et les coordonnées (e-mail et téléphone) de l' élu correspondant, qui doit être intégré aux échanges.
- Tout changement (changement de poste ou de coordonnées notamment) concernant les élus participants à l'élaboration du PLUi doit impérativement être déclaré auprès du service urbanisme de la Communauté d'agglomération du Cotentin.

Sigles et abréviations



- A** : Zone Agricole
- ABF** : Architecte des Bâtiments de France
- ADS** : Autorisation du Droit des Sols
- AEP** : Alimentation en Eau Potable
- ANAH** : Agence Nationale de l'Habitat
- ANIL** : Agence Nationale pour l'Information sur le Logement
- AU** : Zone A Urbaniser
- AZI** : Atlas des zones inondables
- BBC** : Bâtiment Basse Consommation
- BET** : Bureau d'Etudes Techniques
- BNG** : Bus Nouvelle Génération
- CAUE** : Conseil de l'Architecture, de l'Urbanisme et de l'Environnement
- CC** : Carte Communale
- CDNPS** : Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites
- CDPENAF** : Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers
- CU** : Code de l'Urbanisme ou Certificat d'Urbanisme
- DAACT** : Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux
- DDT** : Direction Départementale des Territoires
- DDTM** : Direction Départementale des Territoires et de la Mer
- DPE** : Diagnostic de Performance Énergétique
- DPU** : Droit de Prémption Urbain
- DRAC** : Direction Régionale des Affaires Culturelles
- DIA** : Déclaration D'Intention d'Aliéner
- DOC** : Déclaration d'Ouverture de Chantier
- DP** : Déclaration Préalable
- DREAL** : Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
- DT** : Déclaration de Travaux
- DUP** : Déclaration d'Utilité Publique
- EBC** : Espace Boisé Classé
- ENAF** : Espace Naturel, Agricole et Forestier
- ENR** : Energies Renouvelables
- ENS** : Espaces Naturels et Sensibles
- EPA** : Etablissement Public d'Aménagement
- EPF** : Etablissement Public Foncier
- EPR** : Espace Proche du Rivage
- ER** : Emplacement Réservé
- ERP** : Etablissement Recevant du Public
- HLL** : Habitation Légère de Loisirs
- HPE** : Haute Performance Energétique
- HQE** : Haute Qualité Environnementale
- ICPE** : Installation Classée pour la Protection de l'Environnement
- MH** : Monument Historique
- N** : Zone Naturelle
- OAP** : Orientations d'Aménagement et de Programmation
- ONF** : Office National des Forêts
- OPAH** : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
- ORU** : Opération de Renouvellement Urbain
- ORT** : Opération de Revitalisation du Territoire



- PA** : Permis d'Aménager
- PAC** : Porter À Connaissance
- PADD** : Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- PAU** : Parties Actuellement Urbanisées
- PAVE** : Plan de mise en Accessibilités de la Voirie et des Aménagements des Espaces
- PC** : Permis de Construire
- PCAET** : Plan Climat-Air-Energie Territorial
- PCI** : Plan Cadastral Informatisé
- PD** : Permis de Démolir
- PDC** : Plan de Déplacement du Cotentin
- PDU** : Plan de Déplacements Urbains
- PEB** : Plan d'Exposition au Bruit
- PER** : Plan d'Exposition aux Risques
- PLH** : Plan Local de l'Habitat
- PLU** : Plan Local d'Urbanisme
- PLUi** : Plan Local d'Urbanisme Infracommunautaire ou Intercommunal
- PNN** : Parc Naturel National
- PNR** : Parc Naturel Régional
- PPA** : Personnes Publiques Associées
- PPR** : Plan de Prévention des Risques
- PPRI** : Plan de Prévention des Risques Inondation
- PPRL** : Plan de Prévention des Risques Littoraux
- PRL** : Parc Résidentiel de Loisirs
- PPRN** : Plan de Prévention des Risques Naturels
- PPRT** : Plan de Prévention des Risques Technologiques
- PSMV** : Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur
- PUP** : Projet Urbain Partenarial
- PVD** : Petites Villes de Demain
- RLPI** : Règlement Local de Publicité Intercommunal
- RML** : Résidences Mobiles de Loisirs
- RNU** : Règlement National d'Urbanisme
- RSD** : Règlement Sanitaire Départemental
- RU** : Rénovation Urbaine ou Renouvellement Urbain
- SAFER** : Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural
- SAGE** : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux
- SAU** : Surface Agricole Utile
- SCOT** : Schéma de Cohérence Territoriale
- SDAGE** : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
- SDAGV** : Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage
- SDIS** : Service Départemental d'Incendie et de Secours
- SEM** : Société d'Economie Mixte
- SHOB** : Surface Hors Œuvre Brute
- SHON** : Surface Hors Œuvre Nette
- SHOP** : Surface Hors Œuvre Pondérée
- SI** : Site Inscrit
- SIG** : Système d'Information Géographique
- SMVM** : Schéma de Mise en Valeur de la Mer
- SPR** : Sites Patrimoniaux Remarquables
- SRADET** : Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires



- SRC** : Schéma Régional des Carrières
- SRCE** : Schéma Régional de Cohérence Écologique
- SUP** : Servitude d'Utilité Publique
- TA** : Taxe d'Aménagement
- TVB** : Trame Verte et Bleue
- TLV** : Taxe sur les Logements Vacants
- U** : Zone Urbaine
- UDAP** : Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine
- UNESCO** : Organisation des Nations Unies pour l'Éducation, la Science et la Culture
- VEFA** : Vente en l'État Futur d'Achèvement
- VRD** : Voirie et Réseaux Divers
- ZAC** : Zone d'Aménagement Concerté
- ZAD** : Zone d'Aménagement Différé
- ZAE** : Zone d'Activité Économique
- ZAN** : Zéro Artificialisation Nette
- ZAP** : Zone Agricole Protégée
- ZH** : Zone Humide
- ZNIEFF** : Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique

L'objectif

« Zéro Artificialisation Nette » (ZAN)

Afin de lutter contre le dérèglement climatique, la dégradation des espaces naturels et le déclin de la biodiversité, la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021 a défini un principe de réduction du rythme de l'artificialisation des sols. L'objectif est d'atteindre une absence nette d'artificialisation d'ici 2050.



L'artificialisation des sols et la consommation foncière des espaces naturels, agricoles et forestiers ont des conséquences préjudiciables sur les espaces naturels et leur résilience, et augmentent les risques d'érosion et d'inondation. C'est pourquoi la diminution de l'artificialisation des sols et le développement différent des zones urbaines existantes sont des enjeux cruciaux.

La loi fixe un rythme de diminution par décennie de 50% pour tendre vers le zéro artificialisation nette en 2050, en différenciant une première trajectoire relative à la consommation foncière jusqu'en 2030, puis une seconde relative à l'artificialisation des sols jusqu'en 2050.



La consommation foncière

La consommation foncière des espaces naturels, agricoles et forestiers (d'ENAF) correspond à la conversion d'espaces naturels, agricoles ou forestiers en espaces urbanisés, en dehors de la zone urbaine déjà existante.

Par conséquent, on ne désigne pas par « consommation foncière d'ENAF » l'aménagement et la construction de terrains situés au sein d'espaces déjà urbanisés (Zone Urbaine, Zone U du PLUi).



L'artificialisation des sols

L'artificialisation correspond à l'altération durable de toutes ou partie des fonctions écologiques d'un sol, par l'occupation de celui-ci ou son usage. Cela concerne en particulier ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, mais aussi son potentiel agronomique.

Les surfaces qui ont bénéficié d'une action de renaturation ne sont plus considérées comme artificialisées.

Trajectoire 1 : réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers
01/01/2011 au 31/12/2030

Trajectoire 2 : réduction de l'artificialisation des sols
01/01/2031 au 31/12/2049





Atteindre l'objectif Zéro Artificialisation Nette des sols

Afin d'atteindre cet objectif, plusieurs stratégies sont à mettre en place. Dans un premier temps, il est nécessaire de mobiliser des surfaces qui sont déjà artificialisées (en état de friche par exemple) ayant un potentiel de densification ou de renouvellement urbain. Ensuite, il est possible de laisser à des espaces artificialisés la possibilité de reprendre leur état naturel (renaturation d'un sol ou désartificialisation). Enfin, les élus ont à leur disposition plusieurs politiques communautaires liées à l'habitat et au foncier pour tendre vers ce but (exemple : le sursis à statuer, les associations foncières, le droit de préemption, etc.).

ANNEXE À L'ARTICLE R. 101-1 DU CODE DE L'URBANISME

Catégories de surfaces		Exemples	Seuil de référence (*)
Surfaces artificialisées	1° Surfaces dont les sols sont imperméabilisés en raison du bâti (constructions, aménagements, ouvrages ou installations).	Bâtiment, etc	Supérieur ou égal à 50 m ² d'emprise au sol
	2° Surfaces dont les sols sont imperméabilisés en raison d'un revêtement (artificiel, asphalté, bétonné, couvert de pavés ou de dalles).	Parking goudronnée, route goudronnée, délaissé routier, aéroport, etc	
	3° Surfaces partiellement ou totalement perméables dont les sols sont stabilisés et compactés ou recouverts de matériaux minéraux, ou dont les sols sont constitués de matériaux composites (couverture hétérogène et artificielle avec un mélange de matériaux non minéraux).	Voie ferrée, rail, chemin, décharge, surface de golf (parcours), etc	Supérieur ou égal à 2 500 m ² d'emprise au sol ou de terrain
	4° Surfaces à usage résidentiel, de production secondaire ou tertiaire, ou d'infrastructures notamment de transport ou de logistique, dont les sols sont couverts par une végétation herbacée (**).	Pelouse de jardin résidentiel, les abords d'une infrastructure de transport, d'une industrie, d'une zone commerciale, de bureaux	
	5° Surfaces entrant dans les catégories 1° à 4°, qui sont en chantier ou en état d'abandon.	Friches bâties, base chantiers, constructions ou aménagements en cours, etc	
Surfaces non artificialisées	6° Surfaces naturelles dont les sols sont soit nus (sable, galets, rochers, pierres ou tout autre matériau minéral, y compris les surfaces d'activités extractives de matériaux en exploitation) soit couverts en permanence d'eau, de neige ou de glace.	Plan d'eau, cours d'eau, canal, étang, lac, plage, carrière en exploitation, etc	Supérieur ou égal à 2 500 m ² d'emprise au sol ou de terrain
	7° Surfaces à usage de cultures dont les sols sont soit arables ou végétalisés (agriculture), y compris si ces surfaces sont en friche, soit recouverts d'eau (pêche, aquaculture, saliculture).	Champ agricole, marais, l'agriculture urbaine, etc	
	8° Surfaces dont les sols sont végétalisés et à usage sylvicole.	Forêt, etc	
	9° Surfaces dont les sols sont végétalisés et qui constituent un habitat naturel.	Prairies, tourbières, etc	
	10° Surfaces dont les sols sont végétalisés et qui n'entrent pas dans les catégories précédentes.	Parc ou jardin urbain boisé, etc	

(*) Les infrastructures linéaires sont qualifiées à partir d'une largeur minimale de cinq mètres.

(**) Une surface végétalisée est qualifiée d'herbacée dès lors que moins de vingt-cinq pour cent du couvert végétal est arboré.



Le terrain est considéré comme consommé à compter du démarrage effectif des travaux de construction ou d'aménagement et non à la date de délivrance de l'autorisation d'urbanisme.



La hiérarchie des normes

L'élaboration du PLUi doit prendre en compte les différentes strates

Les objectifs nationaux
ENCADRENT

Socle législatif et réglementaire

Lois : Littoral (1986), SRU (Solidarité et de Renouveau Urbain de 2000), lois dites Grenelle (portant Engagement National pour l'Environnement de 2007 et 2010), Loi ALUR (Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové de 2014), Loi ELAN (Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique de 2018), Loi Climat et Résilience (21 août 2021)
Code de l'Urbanisme et de l'Environnement

Document à l'échelle régionale

SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires), SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux), SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux), SRCE (Schéma Régional de Cohérence Écologique), SRC (Schéma Régional des Carrières), PNR (Parc Naturel Régional)

SCoT du Pays du Cotentin
(Regroupant la Communauté d'Agglomération du Cotentin et la Communauté de Communes de la Baie du Cotentin)

Étude sur le recul du trait de côte, PCAET (Plan Climat Air Énergie Territorial), PDC (Plan de Déplacements du Cotentin), Plan de paysage, PLH (Programme Local de l'Habitat), RLPI (Règlement Local de Publicité intercommunal), SMVM (Schéma de Mise en Valeur de la Mer)

PLUi (Plan Local d'Urbanisme infracommunautaire)

Autorisations d'urbanisme
Certificat d'Urbanisme d'information ou opérationnel (CU), Déclaration Préalable (DP), Permis d'Aménager (PA), Permis de Construire (PC), Permis de Démolir (PD)

Les objectifs
du Pays du Cotentin
ORIENTENT

Le PLUi
REGLEMENTE
à la parcelle

Rapport de compatibilité
Impose qu'un document de rang inférieur ne fasse pas obstacle aux règles édictées dans des documents de rang supérieur.

Rapport de conformité
Exprime une similitude, une ressemblance entre les objets des normes inférieures et supérieures.

Le PLUi
Doit être compatible aux documents qui lui sont supérieurs dans la hiérarchie des normes.

Les Autorisations d'urbanisme
Doivent être conformes aux règles d'affectation et d'utilisation du sol des différentes zones du PLUi.

Définition de l'enveloppe urbaine

L'objectif est d'identifier de façon cohérente les zones urbaines (U) de chacune des communes de l'Agglomération, par une méthode propre au territoire.



Définition

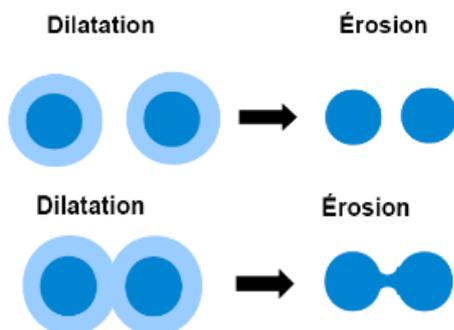
Une enveloppe urbaine correspond à un secteur dit « urbain » d'une commune, c'est-à-dire un secteur bâti et aménagé (bâti, pelouse, jardin résidentiel, parc public, équipement sportif, friche, cimetière, parking, etc). Il peut correspondre à un hameau, un village ou encore une agglomération. Ces secteurs sont identifiés selon une méthode spécifique au territoire de la communauté d'agglomération du Cotentin :



Avoir une continuité bâtie Délimitation d'une « tâche urbaine » grâce à la méthode dilatation – érosion

1

- Une zone tampon de 30 mètres a été établie autour de chaque bâti dur, et cette zone est de 25 mètres dans les communes littorales, c'est la **dilatation** ;
- Sont conservés uniquement les tampons qui sont connectés entre eux, en excluant les tampons isolés, c'est l'**érosion**. Cette conservation des tampons connectés contribuera à former la **tâche urbaine**



Avoir 30 bâtis durs contigus Sélection des enveloppes urbaines

2

Une tâche urbaine est confirmée lorsqu'elle contient au moins 30 bâtis durs contigus à l'intérieur du secteur, ou 25 bâtis en commune littorale. On parle de bâtis contigus lorsqu'un constat d'urbanisation peut être fait.

Lorsque la tâche urbaine est confirmée, celle-ci est ajustée afin de former une enveloppe urbaine cohérente, notamment au regard des limites parcellaires.



L'enveloppe urbaine dans le PLUi

- L'enveloppe urbaine est repérée sur le règlement graphique par la nomenclature U (UA, UB, UE, UX, ...) en fonction des caractéristiques propres au secteur identifié ;
- Les parcelles libres de toute construction sont également comprises dans l'enveloppe urbaine ;
- L'enveloppe urbaine renvoie aux termes de zones urbaines, secteurs déjà urbanisés et espaces urbanisés du Code de l'Urbanisme.

Les potentiels fonciers densifiables

Au sein de la zone urbaine, il peut exister des espaces non bâtis mobilisables dans un objectif de densification des enveloppes urbaines. Ces espaces, lorsqu'ils répondent aux différents critères suivants, sont identifiés sur l'étude de densification liée au PLUi.



Critères d'identification des potentiels de densification

- Constituer une zone dépourvue de toute construction et d'activités agricoles significatives, sur une ou plusieurs unités foncières. On parlera principalement de **dents creuses** ou de terrains issus d'une **division parcellaire**);
- Être situé à l'intérieur de l'enveloppe urbaine ;
- Être desservi par une voirie et des réseaux en capacité suffisante ;
- Mesurer une surface comprise entre la surface moyenne maximale imposée par le PLUi sur la commune concernée et 2500m². Cependant, l'analyse des potentiels de densification est réalisée au cas par cas, en tenant compte de la configuration des lieux. Ainsi, le seuil de 2500 m² peut être légèrement ajusté.

(Exemple : une parcelle nue située sur une commune « Tête de réseau » sera identifiée comme potentiel de densification si elle mesure entre 556m² et 2500m²)



Exceptions et cas particuliers

- Un espace libre de plus de 2500 m² peut être considéré comme une dent creuse si le contexte urbain le permet (parcelle enclavée dans un tissu urbain dense et à distance de continuités écologiques) ;
- Un espace libre de toute construction (dent creuse ou division parcellaire) non identifié compte-tenu de sa trop petite surface peut toutefois être construit, sous condition du respect des autres règles.
- Certains potentiels de densification sont couverts par une Opération d'Aménagement et de Programmation (OAP). L'aménagement devra donc se faire en respect des règles de cette OAP.
- La densification peut également se faire au moyen de la résorption des logements vacants et secondaires, ainsi que par l'extension et la réhabilitation des bâtiments existants.



Critères d'exclusion des potentiels de densification pré-identifiés

- Des contraintes règlementaires (Loi littoral, périmètre de protection, règlement écrit, ...);
- Des risques naturels ou technologiques présents (inondation, zones humides, ...);
- Des capacités insuffisantes des différents réseaux ;
- Des impacts sur l'agriculture ou l'environnement ;
- Une mauvaise configuration du terrain (pente, talus, accessibilité, taille de la parcelle, etc).

L'Aménagement de demain :

- Organiser le développement prioritairement dans l'enveloppe urbaine
- Diversifier les formes urbaines favorisant la densification du tissu bâti existant

▶ Les dents creuses 1

Une dent creuse correspond à un potentiel densifiable précédemment défini situé une parcelle libre de toute construction, entouré sur au moins 3 de ses côtés par des espaces artificialisés.

▶ Mutation du bâti existant 3

Le bâti existant peut être mobilisé pour densifier une enveloppe urbaine. Il peut l'être par des transformations (réhabilitation, extension, requalification, rehaussements, ...) ou par des démolitions suivies de reconstructions.

Cette mobilisation de bâtis existants concerne prioritairement les logements vacants.

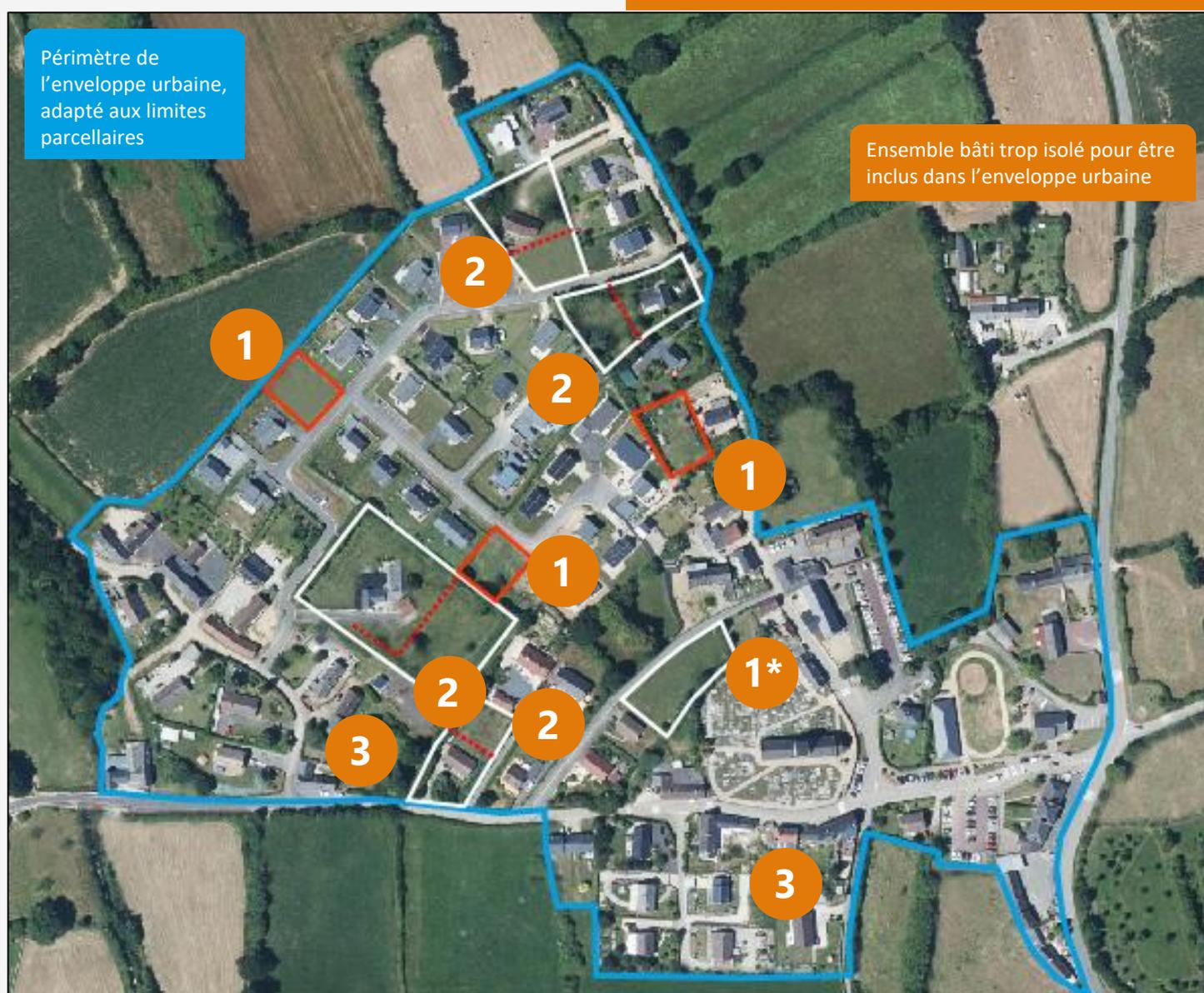
▶ Les divisions parcellaires et associations foncières urbaines 2

La division parcellaire correspond à un potentiel densifiable précédemment défini qui concerne les espaces non bâtis (comme les fonds de jardin) situés à l'intérieur d'unités foncières déjà bâties. Cette densification est possible lorsque chaque parcelle nouvellement créée possède un accès propre ou partagé à la voirie.

Lorsqu'une densification peut se faire sur les espaces non bâtis de plusieurs unités foncières, on parle d'associations foncières urbaines.

* Les autres espaces libres

Certains espaces libres disponibles correspondent à la définition des dents creuses du fait de leur sous-exploitation (espaces verts, friches, ...).



Périmètre de l'enveloppe urbaine, adapté aux limites parcellaires

Ensemble bâti trop isolé pour être inclus dans l'enveloppe urbaine

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les OAP sont des outils de cadrage, elles définissent des grands principes d'aménagement plutôt que des règles strictes. Elles peuvent être sectorielles ou thématiques.



Les OAP sectorielles

Leur périmètre est délimité sur le règlement graphique du PLU, elles déclinent des objectifs d'aménagement sur un secteur défini. Elles sont **obligatoires dans les zones à urbaniser (AU)** et **recommandées dans les secteurs de projet des zones urbaines (U)**. Elles permettent de décliner spatialement les ambitions des élus pour le développement de la commune et d'échelonner l'urbanisation. Elles peuvent être utilisées dans les **zones U** pour des projets de recomposition ou de renouvellement urbain, et ainsi cadrer leur évolution. Également, les OAP peuvent permettre la mise en place d'un **échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones AU, permettant d'échelonner et de programmer la réalisation des équipements correspondants.**



Extrait d'OAP sectorielle – schéma d'aménagement - PLUi Douve et Divette



Les OAP thématiques

Elles peuvent s'appliquer sur des secteurs vastes, et sur des sujets précis tels que le patrimoine, les transports, le paysage ou l'environnement : elles s'adaptent aux enjeux et projets politiques de chaque territoire. L'article L151-6 du Code de l'Urbanisme et suivants liste les dispositions que les PLU peuvent prendre en compte dans les OAP.

On peut noter dans les thématiques récurrentes celle de la protection de la Trame Verte et Bleue, la réhabilitation du patrimoine, la lutte contre l'insalubrité, la revitalisation des centre-bourgs, la mise en valeur du patrimoine, ou encore la **densification.**



Formalisation des OAP

La collectivité peut décider de coupler les OAP avec des emplacements réservés. Les OAP peuvent prendre différentes formes écrites ou graphiques tels que des schémas, des coupes, des plans, des textes explicatifs en fonction des attentes de la collectivité. Elles peuvent également décliner des objectifs chiffrés qui n'ont pas pour autant valeur de règlement.



Les OAP sont opposables à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir) et s'imposent à elles dans un **rapport de compatibilité**. Elles doivent également être mentionnées dans les certificats d'urbanisme.

Le changement de destination

Dans le cadre de l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme infracommunautaire (PLUi), il est possible de proposer un changement de destination pour certains bâtiments, ce qui permet de modifier leur usage (agricole, industriel, etc.). Afin de permettre cela, chaque bâtiment répondant aux critères suivants devra être identifié sur le règlement graphique.



Pour quels bâtiments ?

La Communauté d'Agglomération du Cotentin, au regard des dispositions du Code de l'Urbanisme et des particularités du territoire, a défini un cadre pour identifier ces bâtiments susceptibles de changer de destination. Chaque bâtiment, dès lors qu'il ne porte pas atteinte aux activités agricoles, doit :

- Ne pas être à l'état de ruine ;
- Être desservi par le réseau d'eau potable et d'électricité, sauf à ce que le raccordement puisse se faire par une prise en charge financière du propriétaire ;
- Être suffisamment desservi par la voirie, sauf à ce qu'un droit de passage soit accordé ;
- Être couvert par la défense incendie, sauf à ce qu'elle puisse être prise en charge par un équipement individuel ;
- Se situer en dehors de zones à risque.

Chaque bâtiment répondant à ces critères pourra être pastillé sur le document d'urbanisme. Ce pastillage ne désigne qu'un seul bâtiment, il ne peut couvrir un ensemble de bâtiments d'une même unité foncière. Il n'est pas nécessaire d'identifier des bâtiments en zone urbaine (U) et à urbaniser (AU), le changement de destination étant rendu possible par le règlement écrit dans ces zones.

Le pastillage du bâtiment sur le règlement graphique ne génère de nouvelles taxes pour le propriétaire que si une autorisation d'urbanisme est obtenue.



Règlementation en vigueur

Les changements de destination sont réglementés par l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme. Ce sont des bâtiments situés en zone agricole (A), naturelle ou forestière (N) du document d'urbanisme, dont le changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination ne sera effectif qu'après accord de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) ou de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS), lors du dépôt **obligatoire** de la demande d'autorisation d'urbanisme (permis de construire ou déclaration préalable). Les destinations, détaillées aux articles R151-27 et suivants du Code de l'Urbanisme sont : exploitation agricole ou forestière, habitation, commerce et activité de service, équipements d'intérêt collectif et services publics, autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires.

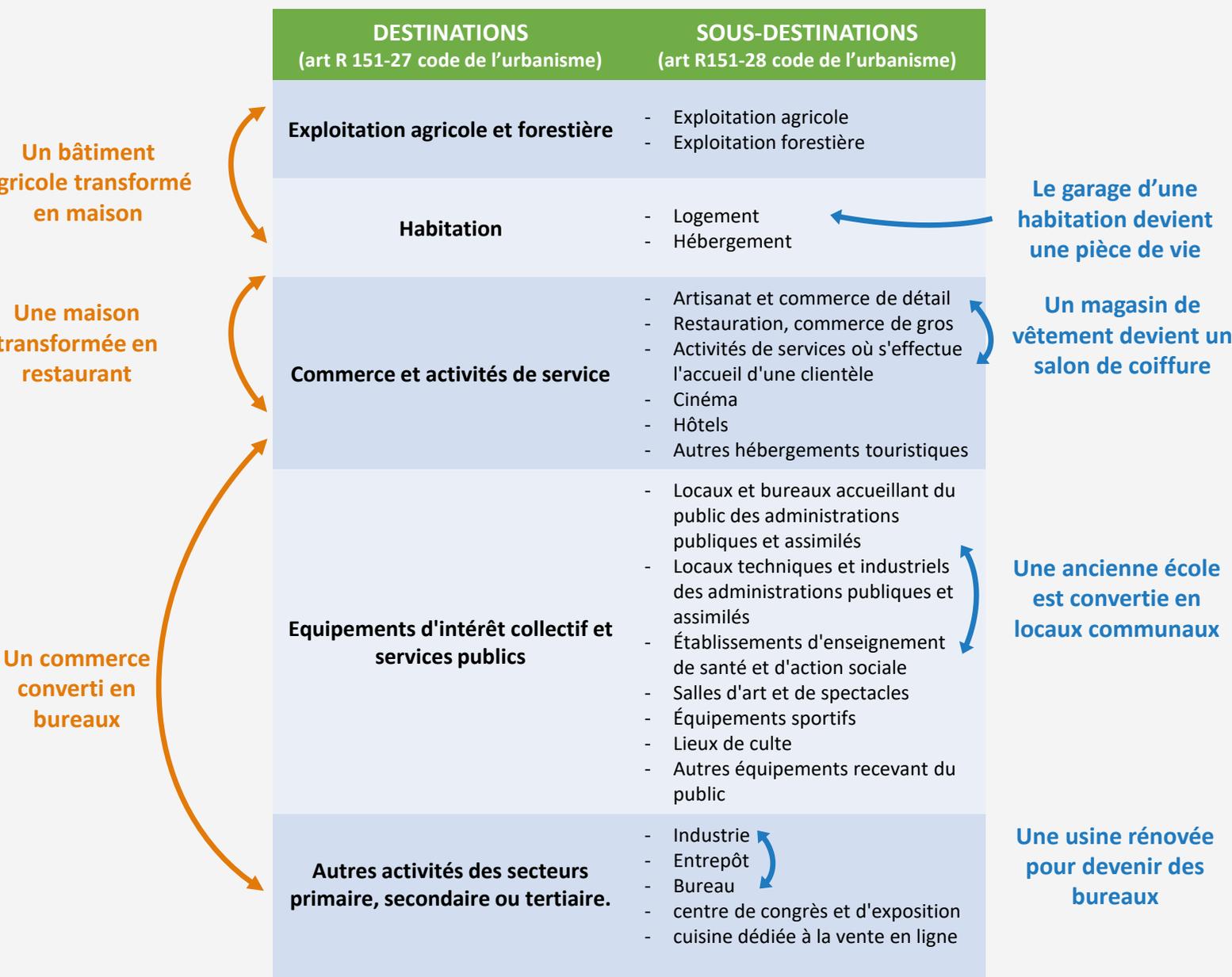


Particularité de la Loi Littoral

La Loi ELAN interdit, lorsque le bâti se situe en dehors des enveloppes urbaines d'une commune littorale, les changements de destination dans la bande littorale des 100 mètres et au sein des espaces remarquables, ainsi que pour tout bâtiment agricole. Pour autant, ne sont pas soumis à interdiction les bâtiments édifiés avant la loi du 15 juin 1943 (portant création du permis de construire et des destinations des constructions) et où l'activité agricole y a cessé depuis longtemps, ainsi que ceux soumis à la Loi Littoral et édifiés en continuité des enveloppes urbaines avant la loi du 9 juillet 1999.

Le **changement de destination** concerne uniquement le passage d'une catégorie principale à une autre pour un bâtiment, par exemple :

Le changement de destination est souvent confondu avec le **changement d'usage** qui lui fait seulement référence à la modification de l'utilisation d'un bâtiment, par exemple :



▶ Les locaux accessoires

Conformément à l'article R 151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal, ainsi **il n'est pas nécessaire de les pastiller**. Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale. Exemples de locaux accessoires : garage, cave, abri de jardin, cellier, local technique etc.

⚠ Quantité de bâtiments désignés

Les bâtiments susceptibles d'être transformés en nouveaux logements qui seront pastillés entrent dans le calcul des objectifs de logements créés en densification fixés pour chaque commune. Si les objectifs de densification sont largement atteints, les surfaces en extension allouées à la commune pourraient alors être réduites. Chaque pastillage nécessitera d'être justifié.

La « loi Littoral » dans le PLUi

La loi du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral dite « loi Littoral » a pour objectif de maîtriser l'urbanisation, limiter le mitage, préserver les espaces les plus sensibles et éviter une urbanisation linéaire dans les communes littorales.



Ce que dit le Code de l'Urbanisme

► Sur **l'ensemble du territoire communal** (art L*121-8) : l'extension de l'urbanisation se réalise **en continuité avec les agglomérations et villages existants**. Dans **les secteurs déjà urbanisés** les constructions ou installations peuvent être autorisées à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti.

► Dans **les espaces proches du rivage** (art L*121-13) : l'extension de l'urbanisation doit être **limitée et justifiée** dans le PLUi selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques.

► Dans **la bande de 100 mètres** à compter de la limite haute du rivage (art L*121-16) : en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont **interdites**.

« Loi Littoral » → SCOT → PLUi

Les agglomérations, les villages et les secteurs déjà urbanisés sont identifiés dans le SCOT du Pays du Cotentin. Ce dernier prend également le parti d'identifier des « **villages à contenir** » dans lesquels le développement spatial est directement restreint. Les nouvelles constructions en lisière urbaines et en extension du tissu existant sont interdites. Ainsi, le SCOT permet d'identifier les secteurs qu'il est possible de désigner comme étant constructibles au sens de la loi littoral ainsi que ceux sur lesquels il est possible de s'étendre.

Rappel : le PLUi doit être compatible avec le SCOT qui se doit d'être compatible aux dispositions de la loi Littoral. Si un ensemble de constructions (un hameau par exemple) n'est pas identifié par le SCOT, aucune extension de l'urbanisation ne pourra y être envisagée.



Les exceptions

► Les constructions ou installations nécessaires aux **activités agricoles ou forestières** ou aux cultures marines bénéficient d'une dérogation à l'article L*121-8 du Code de l'Urbanisme, elles ne sont pas tenues d'être en continuité des villages et/ou agglomérations existants.

Toutefois, elles ne peuvent pas être envisagées dans les espaces proches du rivage ni dans la bande de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage.

► L'extension limitée des constructions existantes reste autorisée en dehors des espaces urbanisés.

Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL)

Un STECAL est une zone qui peut être identifiée à titre exceptionnel et dans laquelle la construction peut être autorisée à condition de ne pas porter atteinte aux espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF).



STECAL (non applicables en communes littorales)

Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités dans lesquels peuvent être autorisés :

- Des constructions à usage d'habitat, d'économie ou d'équipements publics ;
- Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage ;
- Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives au raccordement aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité que les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs. Ils sont, au même titre que les zones d'extension de l'urbanisation, constitutifs d'une consommation d'espaces.

STECAL à vocation habitat

Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limités sont identifiés sur les communes n'ayant aucune enveloppe urbaine identifiée grâce à la méthodologie 30.30.30. Le périmètre des STECAL doit être délimité au plus près du bâti existant.

STECAL à vocation économique

Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limités peuvent être mis en place afin de permettre la construction ou les extensions liées à :

- Une activité préexistante sans lien avec l'activité agricole (artisanat, commerce...);
- À la reconversion ou à la diversification d'un site bâti (activités touristiques, culturelles...).

Ces STECAL devront être compatibles avec leur milieu environnant, sans générer de nuisances supplémentaires.

STECAL à vocation habitat

Exemple : Le STECAL à vocation d'habitat se trouve à proximité de constructions existantes comme sur l'image ci-contre. Il concerne une ou plusieurs parcelles en extension.



STECAL à vocation économique

Exemple : Le STECAL à vocation économique permet à une activité diffuse d'être identifiée et de se développer en dehors des zones prévues pour les Zones d'Activités Économiques (ZAE) et de toute zone urbaine. Elles sont déterminées à titre exceptionnel.



Le Règlement écrit et son application sur le territoire

Il fixe les règles d'urbanisme applicables sur le territoire du PLUi en cohérence avec les orientations du PADD.



Le cadre

Le règlement écrit définit ce qui est autorisé ou non en matière de construction, d'aménagement et d'utilisation des sols à l'intérieur de chaque zone définie dans le **règlement graphique**. Les règles applicables sont réparties en plusieurs thématiques :

- les destinations des constructions, usages des sols et natures des activités ;
- Les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementale et paysagères ;
- les équipements et les réseaux.

Le règlement écrit ne peut se substituer aux règles nationales du Code de l'Urbanisme, dont la loi Littoral, ni aux règlements supérieurs (SCoT, SRADDET, PLH, PNR, ...), avec qui il doit un rapport de compatibilité, ni même aux divers protections patrimoniales, paysagères ou environnementales.



L'opposabilité

Le règlement écrit est directement opposable aux demandes d'autorisations d'urbanisme avec lesquelles il doit entretenir un **rapport de conformité**.



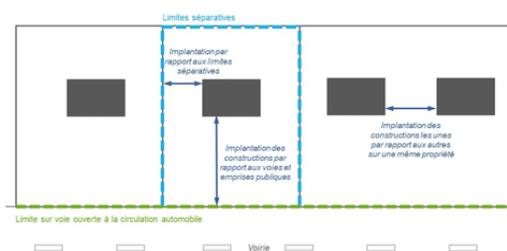
La rédaction

Le règlement doit être rédigé de façon claire et non ambiguë. Il doit être assimilable par les services instruisant les demandes d'autorisation, les professionnels de l'urbanisme mais surtout **par l'ensemble des administrés**. Il est composé de règles **quantitatives** telles que les règles de distance ou de hauteur par exemple, et de règles **qualitatives** qui permettent de répondre à un objectif.

Le règlement du PLUi n'est habilité qu'à réglementer les constructions, leur implantation, leurs volumes, aspect extérieur, hauteurs, et non l'intérieur d'un bâtiment.

Une règle est, le plus souvent exposée de façon littérale mais elle peut également prendre la forme **d'un schéma** intégré au règlement littéral afin de faciliter la compréhension des règles.

Ub - 3.3 - Implantation des constructions



Ub - 4.3.1 - Implantation des constructions le long des voies ouvertes à la circulation automobile

Pour les constructions principales :

- Suivant la ligne des constructions existantes avec une marge de tolérance de plus ou moins 1 mètre. La continuité visuelle devra être respectée.
- En l'absence d'alignement existant, la construction pourra s'implanter librement.
- En cas de terrain profond (0-30 m) : la construction devra s'implanter au sein de la bande de constructibilité principale (0-15 m) ou secondaire (>15 m). Aussi, la règle édictée ci-dessus ne concerne que les constructions situées au sein de la bande de constructibilité principale.

Néanmoins, lorsque la construction occupe plus de 80% d'une de ces deux bandes et/ou que l'alignement oblige à un recul important (recul supérieur à 5 m), alors son emprise pourra déborder sur l'autre bande.

Pour les annexes :

- Implantation libre pour les annexes dont l'emprise au sol < 20 m² et dont la hauteur < 4 m au point le plus haut.
- Les autres annexes se verront assujetties aux mêmes règles qu'une construction principale.

L'emplacement réservé (ER)

Il s'agit d'une servitude instituée par le PLUi au bénéfice de la collectivité publique ou d'un organisme chargé de la gestion d'une activité de service public en vue de permettre la réalisation de projets de voies, d'ouvrages publics, d'espaces verts, de programmes de logements etc.*



La procédure

L'ER est intégré dans le règlement graphique et écrit du PLUi, que ce soit lors de son élaboration initiale, dans le cadre d'une modification, d'une révision ou d'une modification simplifiée. Il peut être positionné graphiquement sur un terrain bâti ou non bâti. La superficie, l'emprise et le nombre d'ER n'est pas restreint, mais chaque emplacement doit être délimité avec précision et correspondre à un projet spécifique, où la destination et son bénéficiaire doivent être clairement indiqués dans son intitulé. Lorsqu'un ER est institué, le bien concerné devient inconstructible afin d'assurer sa disponibilité lors de la mise en œuvre du projet visé. Si la collectivité ne souhaite finalement pas réaliser le projet envisagé, l'ER peut être supprimé lors d'une modification ou d'une révision du PLUi.



Le droit de délaissement

Le droit de délaissement permet au propriétaire du terrain, qu'il soit bâti ou non, de demander au bénéficiaire de l'emplacement réservé de l'acquiescer. Ce droit s'exerce dès que le PLUi est opposable aux tiers. La collectivité est alors mise en demeure de prendre une décision d'achat dans un délai d'un an. Si un accord est conclu à l'amiable entre les deux parties sur le prix du bien, il est possible de procéder au transfert de propriété. En cas de désaccord sur le prix, c'est le juge d'expropriation qui fixera le prix. Le bénéficiaire de l'ER peut également décider d'abandonner le projet, dans ce cas l'ER tombe après la mise à jour du document d'urbanisme.



Bon à savoir

La mise en place d'ER lors de l'élaboration du PLUi est un outil essentiel pour la commune lorsqu'elle a un projet déjà identifié mais également pour garantir le maintien d'un élément à protéger ou à préserver sur un terrain dont elle n'est pas encore propriétaire.

N°	Destination / projet	Référence(s) cadastrale(s)	Emprise	Bénéficiaire
1	Elargissement de la voirie	AM 658, 659, 672	6072 m ²	Département
2	Aménagement d'un cheminement piétonnier	B 42, C 653, B 963, 964, 965	359 m ²	Commune
3	Extension de la déchetterie	C 369	1541 m ²	Communauté d'Agglomération
4	Extension du cimetière	A 485	200 m ²	Commune
5	Maintien des continuités écologiques	B 680, C 492, 494	1250 m ²	Commune

Exemples - liste d'emplacements réservés

* L'ensemble des éléments sont listés dans l'article L151-41 du code de l'urbanisme

L'étude sur le recul du trait de côte

L'étude du recul du trait de côte mesure l'évolution du littoral pour définir une distance de sécurité à respecter entre le rivage et les constructions. Elle prend en compte l'érosion, la submersion marine et les prévisions climatiques afin de protéger les infrastructures et les populations des risques liés à ces phénomènes.



Pourquoi réaliser cette étude?

L'étude du recul du trait de côte permet de définir les zones à risque d'érosion et de submersion marine. Elle joue un rôle clé dans le cadre du PLUi, car elle guide l'adaptation de l'urbanisation et la préservation des espaces naturels sensibles, en influençant les décisions relatives aux nouvelles constructions, aux projets d'infrastructures et à la gestion des zones vulnérables.

L'étude du recul du trait de côte, inscrite dans la loi « Climat et Résilience », permet de mettre en place des dispositifs spécifiques pour aider les collectivités à gérer l'évolution du littoral, comme le prévoit l'article 242. Celui-ci facilite un meilleur encadrement du développement urbain dans les zones à risque, en adaptant les constructions existantes et en réorientant l'aménagement du territoire selon les risques identifiés. Ces actions visent à assurer une gestion durable du littoral face aux enjeux climatiques.



Les enjeux au sein du territoire du Cotentin

Le Cotentin, avec ses 220 km de littoral, est fortement exposé au recul du trait de côte, un phénomène accentué par l'élévation du niveau de la mer et l'intensification des tempêtes. Ce recul met en péril les écosystèmes littoraux, la biodiversité et la qualité des nappes phréatiques. À l'horizon 2100, près de 20 000 logements et infrastructures (routes, commerces, hôtels, campings,...) sont menacés dans la Manche. Face aux risques environnementaux, humains et économiques, une étude approfondie des dynamiques érosives va être réalisée sur 28 des 32 communes littorales du Cotentin.



Source : GEMAPI Communauté d'agglomération du Cotentin



Bon à savoir

La forme et la vitesse de l'érosion varient selon les types de matériaux géologiques présents. Par exemple, les côtes basses de Surtainville, composées de cordons dunaires, sont particulièrement vulnérables à l'érosion, avec des vitesses de recul pouvant atteindre jusqu'à 80 cm par an. En revanche, la Pointe de la Hague, composée de roches résistantes, subit un recul plus lent, bien que l'intensité des vagues de l'Atlantique et les conditions climatiques extrêmes accélèrent progressivement l'érosion.



Comment cette étude s'intègre-t-elle dans le cadre du PLUi ?

La liste des communes impactées par le recul du trait de côte est établie en fonction de leur vulnérabilité et des enjeux territoriaux, après consultation des conseils municipaux, ainsi que des avis du Conseil national de la mer et des littoraux, et du comité national du trait de côte, conformément au décret n°2024-531 du 10 juin 2024. Selon la loi « Climat et Résilience », ces communes doivent élaborer une carte locale d'exposition au recul du trait de côte. Cette carte permet d'évaluer les risques liés à l'érosion et à la montée des eaux, en délimitant les zones exposées à l'horizon de 30 ans, ainsi que celles à risque entre 30 et 100 ans. Cette démarche est nécessaire pour inclure ces enjeux dans l'aménagement du territoire. Conformément à l'article L. 121-22-2 du Code de l'urbanisme, cette carte doit être intégrée dans le PLUi, afin de guider la planification et l'urbanisation des zones littorales.



Déroulement de l'étude:

Pour sa réalisation, l'étude du recul du trait de côte se compose en trois étapes principales :

- ▶ **Elaboration d'un diagnostic portant sur :**
 - L'évolution chronique du trait de côte, c'est-à-dire le recul progressif lié à l'érosion naturelle.
 - Les reculs majeurs événementiels, comme les tempêtes ou phénomènes climatiques exceptionnels.
 - Les ouvrages littoraux, qui peuvent influencer ou limiter l'érosion.
 - L'évolution du niveau de la mer, directement liée au changement climatique.
- ▶ **Ensuite, pour estimer l'impact de chacun de ces facteurs, des scénarios sont définis avec des hypothèses méthodologiques spécifiques.** Ces hypothèses permettent de calculer les distances de recul du trait de côte dans chaque scénario, et ces résultats sont ensuite confrontés à la nature des terrains concernés (zones urbanisées, naturelles, etc.).
- ▶ **Enfin, cette démarche nécessite la validation des choix méthodologiques par les élus, afin de s'assurer que les études répondent aux enjeux de sécurisation du littoral et respectent les objectifs d'aménagement du territoire.** Les élus doivent également être impliqués dans la définition des grandes orientations techniques et stratégiques de l'étude pour garantir son adéquation avec les politiques locales d'urbanisme.