

Commune de Coudeville-sur-mer

Plan Local d'Urbanisme Modification simplifiée n° 1

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal qui l'a

Approuvé le



Evolution du document d'urbanisme :

POS

Révision n°1

28 Mars 1988

01 Juin 1999

PLU

20 Octobre 2011

2

*Rapport de
Présentation*

S O M M A I R E

1. Objet de la modification	3
2. Modification du plan de zonage	5
3. Modification du règlement de la zone UZ	6
4. Respect des dispositions de l'article R 123-20-1 du Code de l'Urbanisme.....	6

1. Objet de la modification

Coudeville-sur-Mer est une commune littorale située dans le Sud-ouest du département de la Manche, dans le canton de Bréhal. Appartenant à la Communauté de communes des Delles, c'est une commune essentiellement rurale, proche de Granville (8 km).

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Coudeville-sur-Mer a été approuvé en conseil municipal le 20 octobre 2011. Il s'est substitué au POS qui avait été approuvé en 1988 et révisé en 1999.

Une procédure de modification simplifiée du PLU a été prescrite par le conseil municipal le 23 Janvier 2012. Elle porte sur :

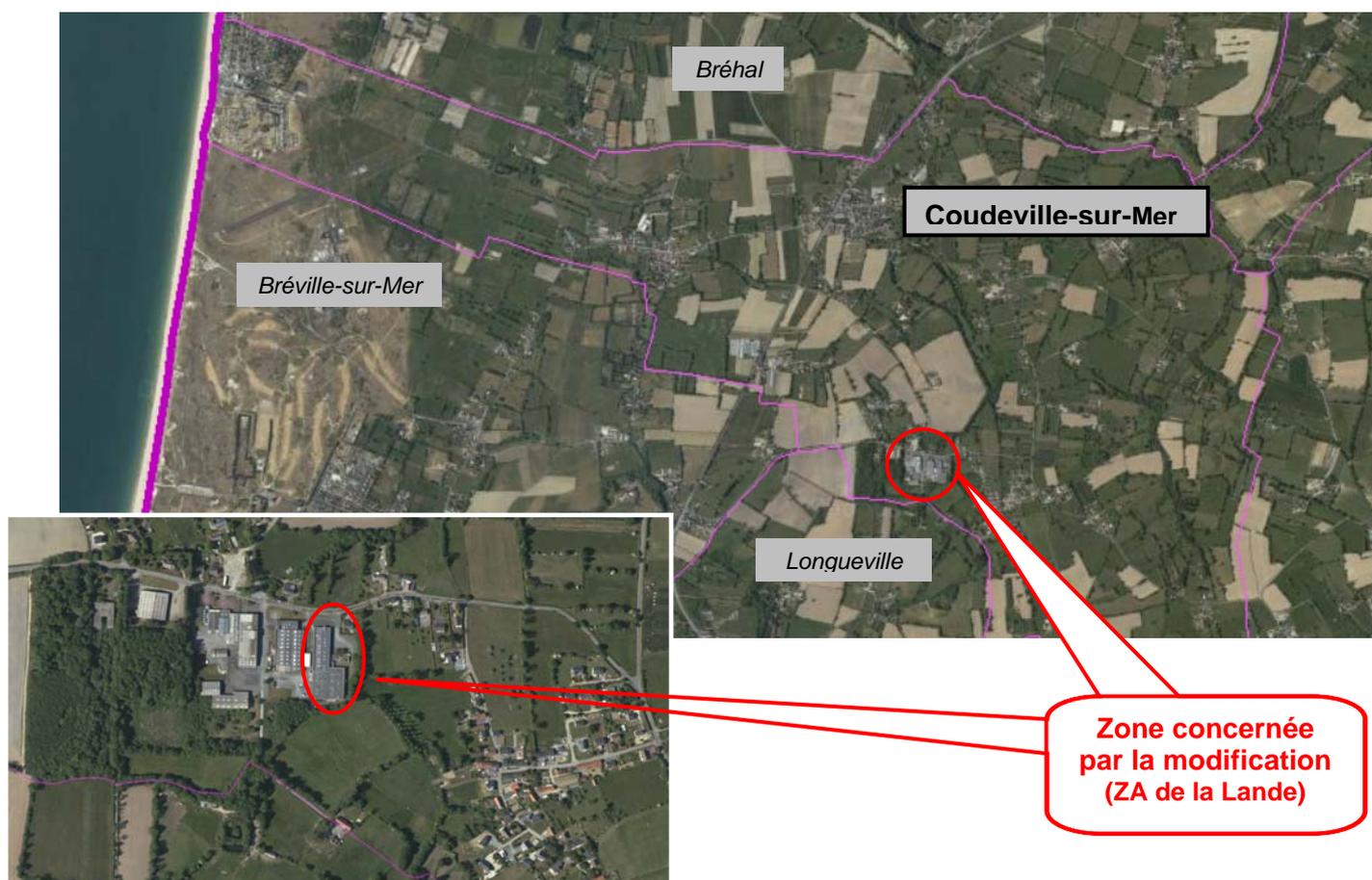
- La rectification d'une **erreur matérielle** concernant trois parcelles bâties classées à tort en zone agricole A, à classer en zone UZ (zone urbaine à vocation d'activités artisanales et industrielles).
- La **diminution des obligations de recul** des constructions en limite séparative concernant l'ensemble de cette zone UZ.

Le plan de zonage et le règlement modifié sont annexés au présent document. Le projet de modification sera porté à la connaissance du public, qui pourra formuler ses observations durant un délai d'un mois.

La zone concernée par la modification se trouve dans la zone d'activités de la Lande au centre Sud de la commune, entre la D236 et la limite communale avec Longueville. Il s'agit de trois parcelles déjà bâties lors de l'élaboration du PLU et abritant une partie des locaux de l'entreprise SCORTEL.

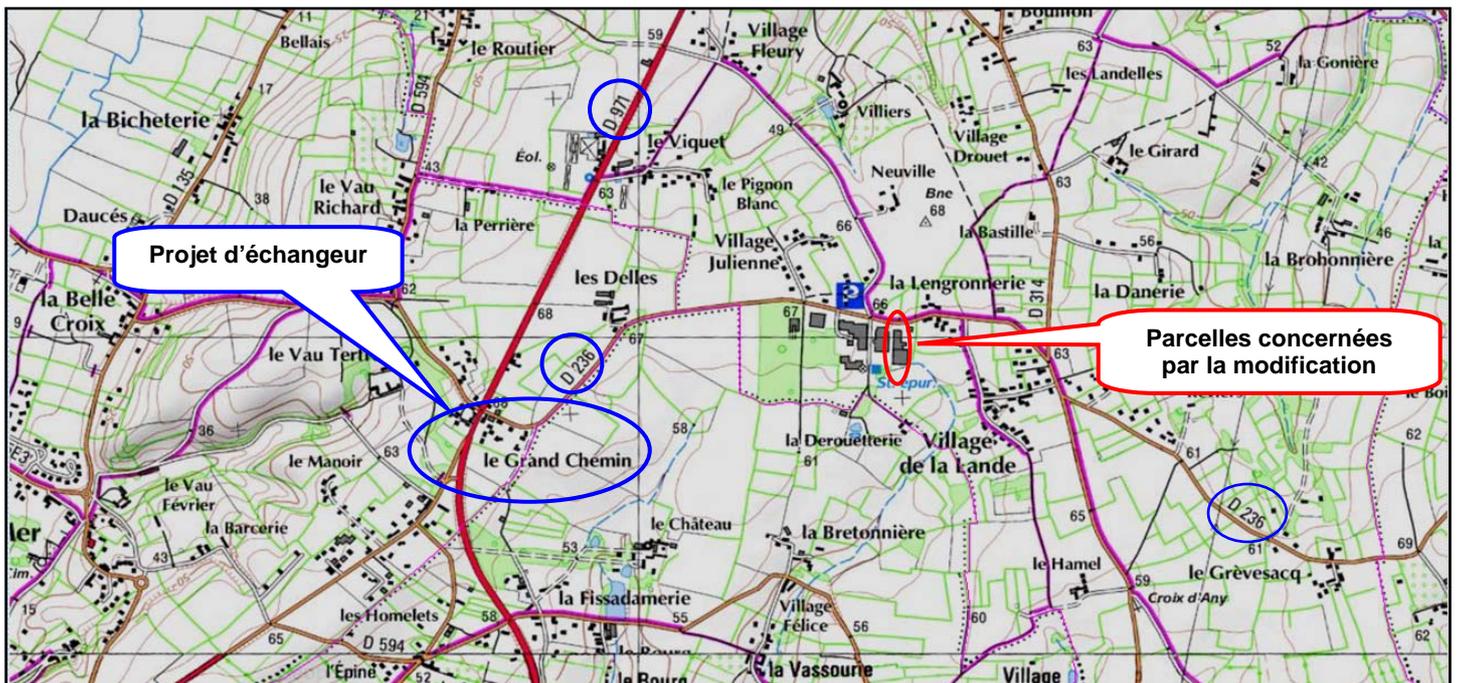
Ces trois parcelles, représentant une **surface globale de 3 930 m²**, n'ont aucun lien avec la zone agricole située juste à l'Est et leur déclassement ne porte donc aucunement atteinte à l'intégrité des espaces agricoles de la zone A dans laquelle elles ont été fortuitement classées. Elles forment en revanche une continuité avec la zone 2AUx située juste au Sud, qui est destinée à accueillir l'extension de la zone d'activités.

Situation générale de la zone concernée par la modification :



Accessibilité de la zone d'activités de la Lande

La zone d'activités de la Lande est desservie par la D 971, axe majeur du secteur, reliant Granville à Coutances. Un échangeur complet sur cette voie départementale à hauteur du carrefour du Grand Chemin est en projet, afin d'améliorer la desserte des zones d'activités de la Lande et des Delles (sur la commune de Longueville). L'aménagement et l'entretien de ces zones relèvent de la compétence de la Communauté de communes des Delles dont fait partie la commune de Coudeville-sur-mer. Ces zones d'activités sont amenées à se développer, en lien avec le bassin d'emploi Granvillais (gare SNCF) et la proximité de l'A84 (à 25 km). La ZA de la Lande regroupe aujourd'hui trois entreprises : SCORTEL, spécialisée dans la tôlerie fine, concernée par la présente modification, SICAP - Electronique, entreprise de fabrication d'ensembles et de sous-ensembles électroniques, et SERMATEC, entreprise fabriquant des équipements de conditionnement.



Parcelles concernées par la modification

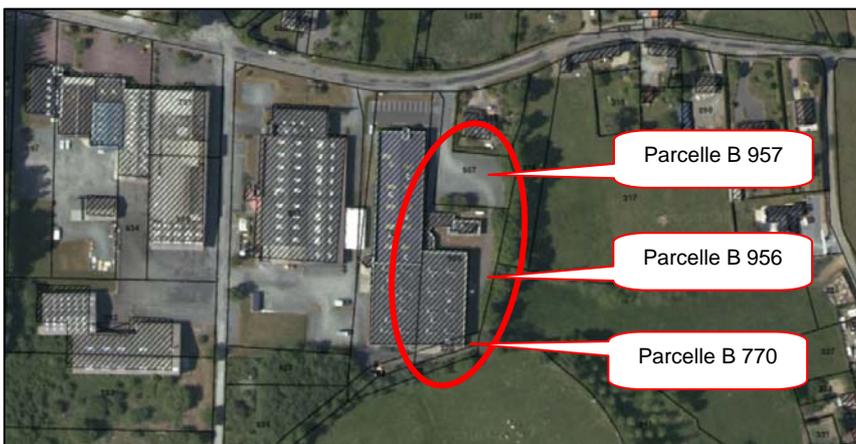


Photo de l'entrée de la parcelle B- 957 ↓

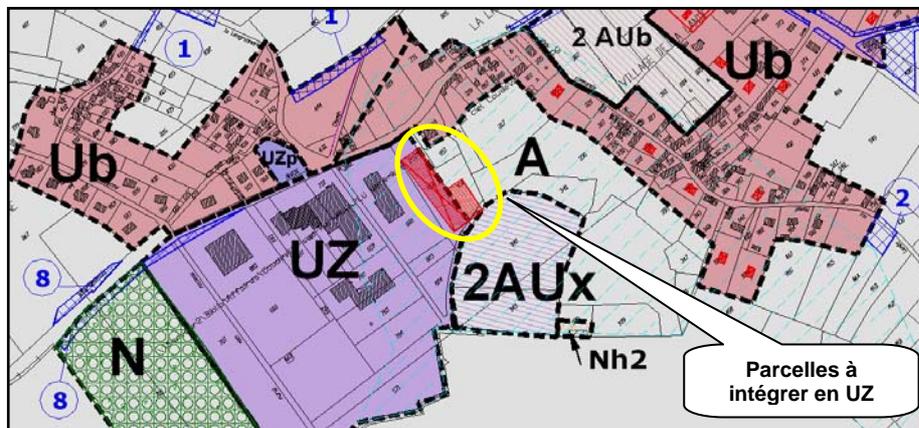


Les parcelles concernées par la modification, ainsi que la parcelle B 768 voisine, sont occupées par l'entreprise SCORTEL. La parcelle cadastrale B 957 (1168 m²) correspond à la voie d'accès et au parking de l'entreprise, la B 956 (2578 m²) est occupée par une partie du bâtiment de l'entreprise et la parcelle B 770 (184 m²) abrite l'arrière du bâtiment.

2. Modification du plan de zonage

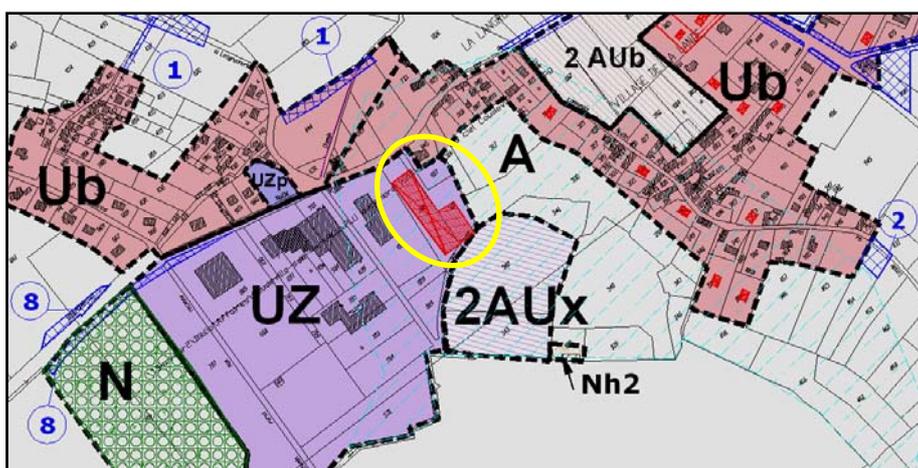
Le plan de zonage est donc modifié comme suit :

Extrait du plan de zonage du PLU approuvé :



Extrait du plan de zonage du PLU modifié :

Il faut également rappeler ici que cette zone est soumise à un risque d'inondation des réseaux souterrains et des sous-sols par débordement de nappe (tirets bleus).



Le tableau général des surfaces du PLU s'en trouve donc légèrement modifié ; il est mis à jour comme suit :

La zone A passe de 660,80 ha à **660.5 ha**

La zone UZ passe de 9,46 ha à **9.86 ha**

Superficie des zones		
PLU de Coudeville-sur-mer		
Appellation des zones	Superficies des zones en m ²	en hectares
Ua	151 615,10	15,16
Ub	295 707,10	29,57
Ue	10 318,40	1,03
Ul	124 890,90	12,49
Ult	21 922,70	2,19
UZ	98 561,40	9,86
Uzp	2 115,30	0,21
Total des zones U	705 130,90	70,51
1 AU	12 940,60	1,29
1 AUa	22 994,60	2,30
2 AUb	23 900,60	2,39
2 AUx	20 276,90	2,03
Total des zones AU	80 112,70	8,01
Na	121 137,90	12,11
Nh1	70 256,20	7,03
Nh2	126 425,80	12,64
Ne	49 125,10	4,91
NL	75 926,70	7,59
Ns	852 724,70	85,27
Total des zones N	1 295 596,40	129,56
A	6 600 473,90	660,05
Ac	18 686,10	1,87
Total des zones A	6 619 160,00	661,92
Total des zones	8 700 000,00	870,00

3. Modification du règlement de la zone UZ

La présente modification a pour second objectif de modifier l'article 7 du règlement de la zone UZ qui concerne l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
Il était jusqu'à présent rédigé comme suit :

Article UZ 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées avec un retrait minimum de 6 mètres

On y substitue les règles suivantes, afin de permettre les implantations en limites séparatives, plus économes de l'espace et offrant plus de densité pour une zone urbaine. :

Article UZ 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- *Les constructions d'un seul niveau sont autorisées en limite séparative dès lors que la hauteur à l'égout du toit n'excède pas 3 m. Cette hauteur est mesurée par rapport au niveau du terrain avant travaux.*
- *Pour les constructions de plusieurs niveaux ou si la hauteur à l'égout du toit est supérieure à 3 m, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.*
- *Toutefois, si le terrain limitrophe comporte une construction implantée en limite de propriété, la construction à édifier pourra être implantée sur cette limite, si les pignons ou façades sont en vis-à-vis sur au moins 70 % de leur largeur.*
- *Nonobstant les règles ci-dessus prescrites, toute implantation doit être réalisée sans préjudice des dispositions spéciales liées à la sécurité et à la réglementation des établissements classés pour la protection de l'environnement. Dans ce cas, les reculs imposés s'appliqueront à partir du périmètre de la zone UZ.*

4. Respect des dispositions de l'article R 123-20-1 du Code de l'Urbanisme

La présente modification simplifiée satisfait aux dispositions du Code de l'Urbanisme, en effet

- Elle porte sur la rectification d'une erreur matérielle
- Elle est utilisée pour diminuer les obligations de recul des constructions par rapport aux limites de leur terrain d'assiette ou par rapport aux autres constructions situées sur un même terrain

Commune de Coudeville-sur-mer

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal qui l'a

Approuvé le 20 octobre 2011



Mis en forme : Droite

Mis en forme : Police :50 pt,
Gras

2

Rapport de Présentation

N.I.S

André R. Neill.

SOMMAIRE

<u>Introduction</u> : objectifs d'élaboration du PLU	p 4
<u>I – Diagnostic</u>	p 11
<u>A – Situation</u>	p 12
1) situation géographique	p 12
2) desserte	p 23
<u>B - Démographie et logement</u>	p 26
1) Un niveau de population en progression	p 26
2) Une commune assez vieillissante dans sa structure de population	p 27
3) Une augmentation régulière du nombre de logements	p 29
4) Un nombre assez faible de demandes d'autorisations d'urbanisme	p 31
<u>C - L'activité économique, équipements structurants et services</u>	p 33
1) Une activité industrielle et artisanale prépondérante dans l'économie communale	p 36
1-1 Les activités industrielles et artisanales	p 36
1-2 L'aérodrome, composante économique essentielle de tourisme et d'activité	p 38
1-2-1 Plan de servitude aéronautique	p 39
1-2-3 La situation actuelle en matière d'urbanisme	p 39
2) L'activité agricole reste importante	p 40
3) Un potentiel touristique de proximité exceptionnel	p 43
4) Bassin d'activité et sphère d'influence	p 44
5) Les équipements structurants et les services	p 48
5-1 – Le SAGE	p 49
5-2 – Adduction d'eau potable	p 49
5-3 – Assainissement des eaux usées	p 49
5-4 – Autres réseaux	p 50
5-5 – Les déchets	p 52
5-6 – Défense incendie	p 52
<u>D - Les enjeux et besoins répertoriés</u>	p 53
<u>II Analyse de l'état initial de l'environnement</u>	p 55
<u>A - Le milieu naturel</u>	p 55
1) Espaces naturels	p 55
2) Hydrologie	p 57
3) Topographie	p 61
4) Géologie	p 61
5) Paysage et cadre de vie	p 63
6) Prise en compte du littoral	p 69
6-1 – Les cinq grands principes dégagés par le juge administratif	p 69
6-2 – La notion d'espaces proches du rivage	p 72
6-3 – Le tracé de la limite des espaces proches du rivage	p 75
6-4 – La notion d'espace remarquable	p 76
6-5 – La zone conchylicole	p 77
<u>B - Le milieu bâti</u>	p 78
1) Structure d'urbanisation	p 79
2) Secteur de la plage	p 81
3) Agriculteurs et urbanisation	p 81
4) Architecture	p 81

III- <u>Présentation des choix d'urbanisme retenus</u>	p 83
A - <u>Les critères de choix communaux</u>	p 83
1) L'accroissement mesuré de la population	p 83
2) Les servitudes à prendre en compte qui grèvent le territoire	p 85
2-1 Le patrimoine historique	p 85
2-2 Les sites et vestiges archéologiques	p 85
2-3 L'agriculture	p 85
2-4 L'application de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme	p 85
B - <u>La présentation des différents projets d'aménagement</u>	p 87
1) L'ambition d'une commune au cadre de vie attractif	p 88
2) La philosophie du document graphique	p 89
3) Le développement du cœur de bourg	p 92
4) La mise en valeur des espaces littoraux	p 95
5) Une particularité communale, la présence de hameaux significatifs	p 97
6) Un potentiel d'activités à l'échelle du bassin de vie	p 97
C - <u>La traduction de ces projets dans le règlement</u>	p 100
1) Le caractère et la vocation de chaque zone	p 100
2) Les principales caractéristiques réglementaires de chaque zone	p 105
IV- <u>Les incidences du PLU sur l'environnement naturel et bâti</u>	
3) La protection des espaces naturels et des paysages	p 122
4) La préservation des espaces agricoles	p 124
V- <u>La prise en compte de la loi littoral</u>	p 127
A L'urbanisation	p 127
Tableau de prise en compte de la loi	p 128
1) La capacité d'accueil	p 131
2) Les coupures d'urbanisation	p 132
3) L'extension limitée de l'urbanisation	p 133
B L'activité	p 136
C Le camping et le caravanage	p 137
D L'assainissement	p 137
E Le libre accès du public au rivage	p 138
F La création de nouvelles routes	p 139
G La protection des espaces naturels	p 140
SUPERFICIE DES ZONES	p. 141

Introduction

Le cadre juridique

Le précédent Plan d'Occupation des Sols a été approuvé le **1^{er} juin 1999**.

Il s'avère que ce plan d'occupation des sols n'est plus adapté aux nouvelles dispositions législatives et réglementaires actuellement en vigueur sur le territoire communal (lois SRU, UH, ENL, loi littoral etc.). Il ne permet pas de protéger les espaces remarquables le nécessitant ni de définir les espaces qui devront recevoir l'urbanisation nouvelle de la commune pour les décennies à venir.

Document à prendre en compte

Le nouveau schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux adopté le 29 octobre 2009 intitulé Seine-Cours d'eau côtiers normands.

Schéma de cohérence territorial : la commune est incluse dans le périmètre du SCoT de la baie du Mont Saint-Michel.

Le PLU devra être compatible avec ses dispositions lorsque celui-ci aura été approuvé.

Les dispositions législatives qui s'appliquent sur le territoire communales et notamment la loi « littoral » dans un rapport de compatibilité.

Les grandes étapes du PLU sont :

1/ L'établissement d'un diagnostic prospectif au regard des éléments urbains, sociaux, économiques, et environnementaux mis en rapport avec les objectifs généraux de la commune définis dans le cadre de son parti d'aménagement.

2/ La définition d'un projet d'aménagement et de développement durable (PADD) qui détermine les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement de la commune, en rapport avec les enjeux et les besoins qui ressortent de l'analyse diagnostique.

3/ La détermination des orientations d'aménagement spécifique, soit par quartier, soit par projet structurant pour la commune, plans masses simplifiés sur les zones à urbaniser les plus significatives ou zones de restructuration.

4/ L'élaboration du règlement graphique et écrit qui doit être en cohérence avec les éléments déterminés dans le PADD et les objectifs de la commune à moyen et long terme (échéance 8-10 ans).

Les principes majeurs qui doivent être respectés dans le cadre de l'élaboration de ce PLU

Gestion économe et équilibrée de l'espace

La contrainte est de ne pas ouvrir à l'urbanisation des zones du territoire communal trop vastes par rapport à l'urbanisation déjà existante, tant d'un point de vue économique que démographique.

L'économie agricole doit être pérennisée au sein de la commune.

L'accroissement des zones de développement ne doit pas se faire au détriment des surfaces agricoles strictement utiles.

Mixité urbaine et sociale

La mono fonctionnalité des zones est proscrite au bénéfice d'une mixité qui permet le développement d'activités compatibles avec l'habitat sur l'ensemble des zones, mis à part les secteurs réservés à l'industrie lourde et/ou polluante, incompatibles avec le voisinage des habitations.

La mixité de logement doit être recherchée dans les zones d'habitat, mais aussi par quartiers.

Renouvellement urbain, développement de la ville sur elle-même

L'objectif est de densifier et restructurer les secteurs qui le nécessitent pour éviter l'étalement urbain en périphérie de l'urbanisation déjà existante.
Des opérations de restructuration urbaine peuvent être envisagées.

Développement de l'urbanisation en profondeur pour éviter le mitage

La loi Solidarité, Renouvellement Urbain modifiée par la loi Urbanisme, Habitat proscrit le mitage. Il est préférable d'envisager des opérations de densification de l'urbanisation au sein des parties actuellement urbanisées de la commune par comblement de parcelles non encore urbanisées, en rapport avec la mise en œuvre des deux principes précédents.

Accroissement mesuré des nouvelles zones à urbaniser en rapport avec les besoins réels et non utopiques de la commune

Ce principe doit être mis en parallèle avec celui de la gestion économe de l'espace.

L'objet est de développer de manière mesurée les zones d'habitat, en rapport avec le développement escompté de l'activité économique dans la commune et le bassin de vie en général.

Une synergie de développement doit être trouvée entre l'accroissement de l'urbanisation à vocation d'habitat et l'accroissement désiré de l'activité économique qui devrait se réaliser par la mise en valeur du potentiel touristique communal.

La superficie de chaque nouvelle zone doit être en rapport avec les besoins dans le cadre d'une prospective d'aménagement équilibrée.

Les objectifs du Plan Local d'Urbanisme :

- se doter d'un outil de réglementation précis opposable aux tiers
 - o pour affirmer clairement les choix en matière de protection de l'environnement, maîtrise de l'urbanisation économique et des zones d'habitat,
 - o pour répondre efficacement à la pression économique qui s'exerce sur la commune,
- Encadrer l'évolution inévitable du cadre communal par un règlement adapté à chaque zone du plan

Au sein du rapport de présentation seront présentés :

1. Le diagnostic territorial de la commune présentant les enjeux et besoins répertoriés
2. l'état initial de l'environnement naturel et bâti
3. la justification des éléments du projet d'aménagement et de développement durable
4. la motivation et la justification des dispositions réglementaires
3. Les incidences du PLU sur l'urbanisation et l'environnement

La commune de Coudeville-sur-mer a prescrit l'élaboration de son plan local d'urbanisme par délibération du conseil municipal en date du 8 octobre 2002.

Le Plan d'Occupation des Sols est partiellement inadapté à la nouvelle législation SRU modifiée par la loi UH du 2 juillet 2003.

Le POS a été approuvé par délibération du conseil municipal le 28 mars 1988.

Il a par la suite fait l'objet d'une révision approuvée le 1 juin 1999 par délibération du conseil municipal.

L'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme a pour objet l'élaboration d'un projet urbain global sur l'ensemble de la commune de Coudeville-sur-mer en fixant des orientations à moyen et long terme.

Il a pour objectif de déterminer l'évolution de la commune sur l'ensemble de son territoire en y incluant les projets d'aménagement en fonction des objectifs prospectifs communaux.

L'objet est de permettre la réalisation de ces grands projets communaux en rapport avec les grandes orientations de la loi SRU modifiée par la loi UH, et notamment, les principes de mixité urbaine et sociale ainsi que la gestion économe de l'espace.

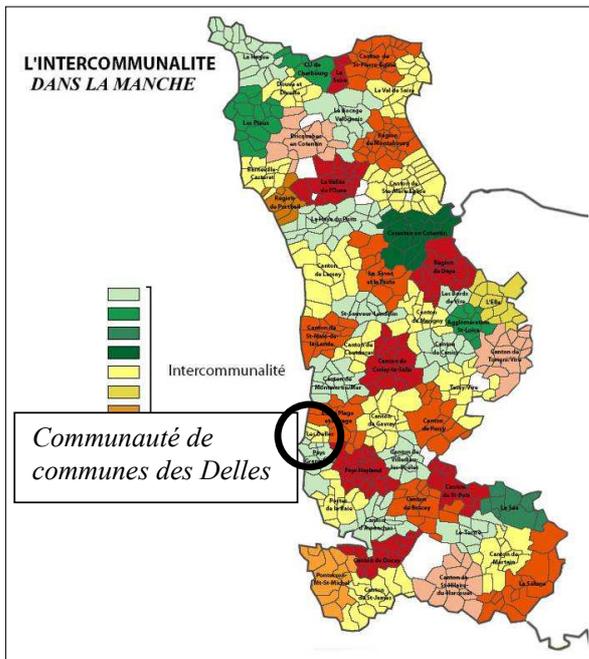
Il s'agit d'établir un cadre juridique qui permette d'instruire les demandes d'autorisation d'urbanisme. Celles-ci devant être compatibles avec les orientations d'aménagement de la commune et conformes aux règles d'urbanisme qui mettent en œuvre ces orientations.

Véritable projet de territoire, le PLU définit la vocation de chacun des « quartiers » de la commune et de chacun des espaces non urbanisés ; dans une cohérence d'ensemble qui allie protection et développement dans un souci de respect du principe de développement durable.

La durabilité du document est d'autant mieux affirmée que l'ensemble des composantes environnementales, économiques et sociales soit pris en compte.

Ainsi, les grandes étapes du PLU sont :

- L'établissement d'un diagnostic prospectif au regard des éléments urbains, sociaux, économiques, mis en rapport avec les objectifs généraux de la commune définis dans le cadre de son parti d'aménagement.
- La définition d'un projet d'aménagement et de développement durable (PADD) qui détermine les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement de la commune, en rapport avec les enjeux qui ressortent de l'analyse diagnostic.
- La détermination des orientations d'aménagement spécifique, soit par quartier, soit par projet structurant pour la commune ; plans masses simplifiés sur les zones à urbaniser les plus significatives ou zones de restructuration.
- L'élaboration du règlement graphique et écrit qui doivent être en cohérence avec les éléments déterminés dans le PADD et les objectifs de la commune à moyen et long terme (échéance 8-10 ans).



La commune de Coudeville-sur-Mer fait partie de la communauté de communes des Delles. Cette intercommunalité regroupe 3 communes dont Bréville-sur-Mer et Longueville.

Cette intercommunalité a pour originalité de regrouper le moins d'habitants de toutes celles de la Manche, avec seulement 1.880 habitants au recensement de 1999.

Elle a été créée le 28 décembre 1993.

Les compétences de la communauté de communes des Delles sont les suivantes :

- aménagement de l'espace :
 - création de zone d'activité
 - réfection de la voirie communale
 - aménagement et chemins de randonnées
 - adhésion au SCOT
 - adhésion au contrat territorial des bassins versants des côtiers granvillais
- eau et assainissement :
 - création et extension des réseaux d'eau
 - gestion de l'eau et assainissement
- environnement :
 - ordures ménagères, collecte et traitement, adhésion au SIRTOM Bréhal Mont-Martin
 - mise en place des points propreté
- autres compétences :
 - poteaux à incendie
 - aide au nettoyage des plages

Objectifs d'élaboration du PLU⇒

La proximité de la commune de Granville détermine un flux sans cesse croissant de candidats à la construction dans les communes environnantes, du fait d'un coût du foncier extrêmement élevé dans cette commune. Le prix du foncier bâti et non bâti est un peu moins élevé dans les communes environnantes, d'où un développement qui se profile dans les prochaines années. La décision de réviser le plan d'occupation des sols, et sa transformation en plan local d'urbanisme, est en partie due à la volonté de réguler l'offre de terrains à bâtir dans les années futures.

En outre, la démographie est directement liée au dynamisme économique et à la préservation de l'environnement ; car il y a de fortes chances pour que les jeunes générations veuillent s'établir dans la commune, uniquement si l'économie est florissante d'une part, que ce soit dans la commune ou au niveau du bassin de vie auquel elle appartient, et que son environnement et le cadre de vie soient préservés, d'autre part.

L'objectif prioritaire est la sauvegarde de l'identité rurale de la commune, la protection des espaces naturels et agricoles, tout en permettant l'intégration des nouveaux arrivants à la vie locale.

La nécessité d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme s'est imposée pour :

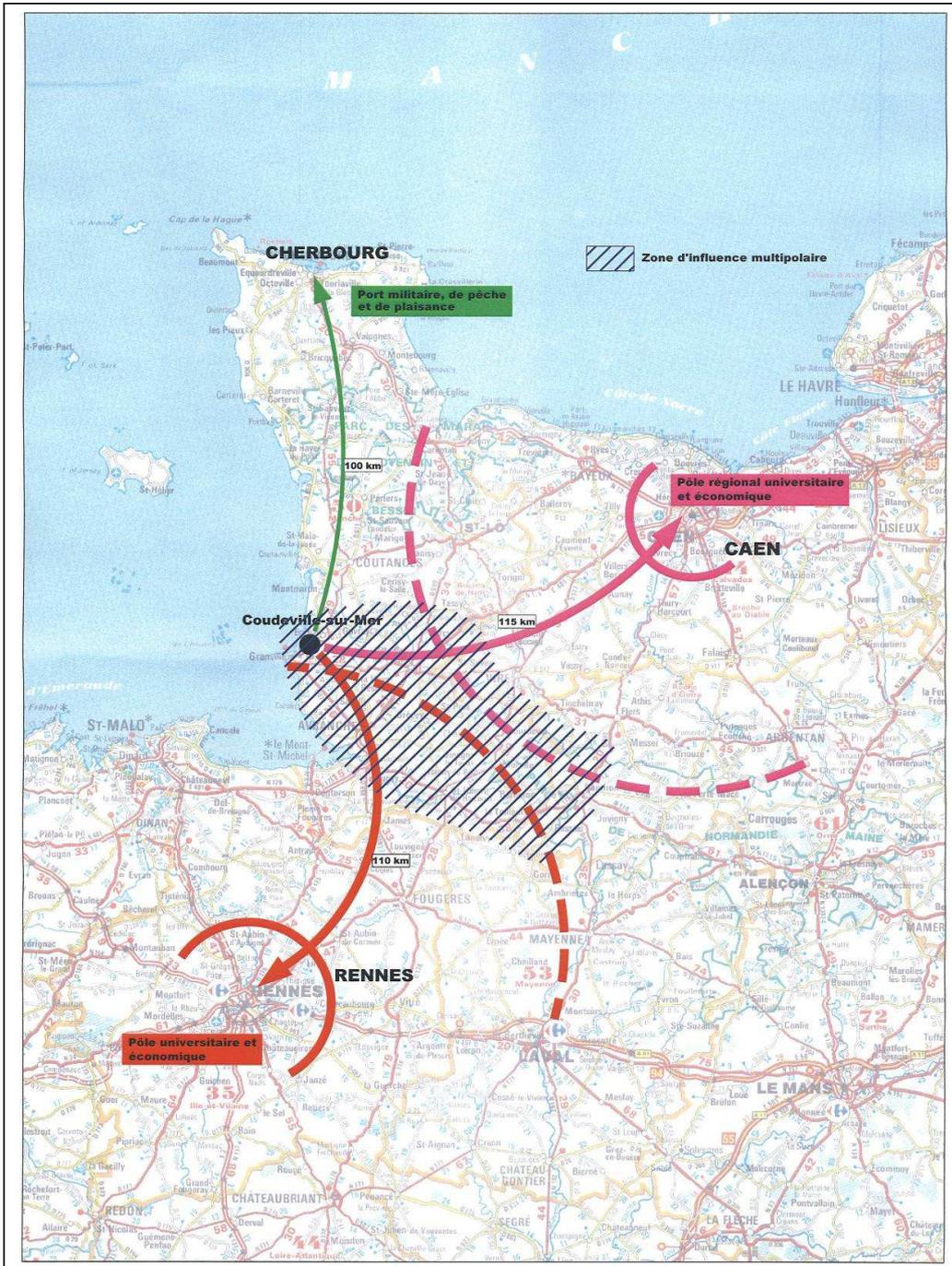
- **Préserver le caractère rural de la commune.**
- **Appliquer une politique volontariste de protection de l'environnement.**
- **Développer de façon mesurée des activités industrielles et artisanales.**
- **Favoriser le développement touristique des secteurs d'arrière plage.**
- **Développer l'offre de logement pour répondre à la demande importante.**
- Préserver le cadre de vie, le paysage et les richesses faunistiques et floristiques,
- Revitaliser le bourg,
- Impulser un style d'urbanisation au travers des dispositions du PLU,
- Éviter de favoriser la hausse de la pression foncière mais répondre à la demande actuelle,
- Développer de façon limitée des hameaux et combler des parcelles non encore urbanisées,
- Diversifier l'offre de logement,
- Mettre en œuvre d'une politique de sécurité routière,
- Dynamiser le commerce dans le bourg.

Le Territoire

I - DIAGNOSTIC

A- SITUATION

1) La situation géographique



La commune est située à l'ouest sud-ouest du département de la Manche, en bord de mer. Il s'agit donc d'une commune littorale.

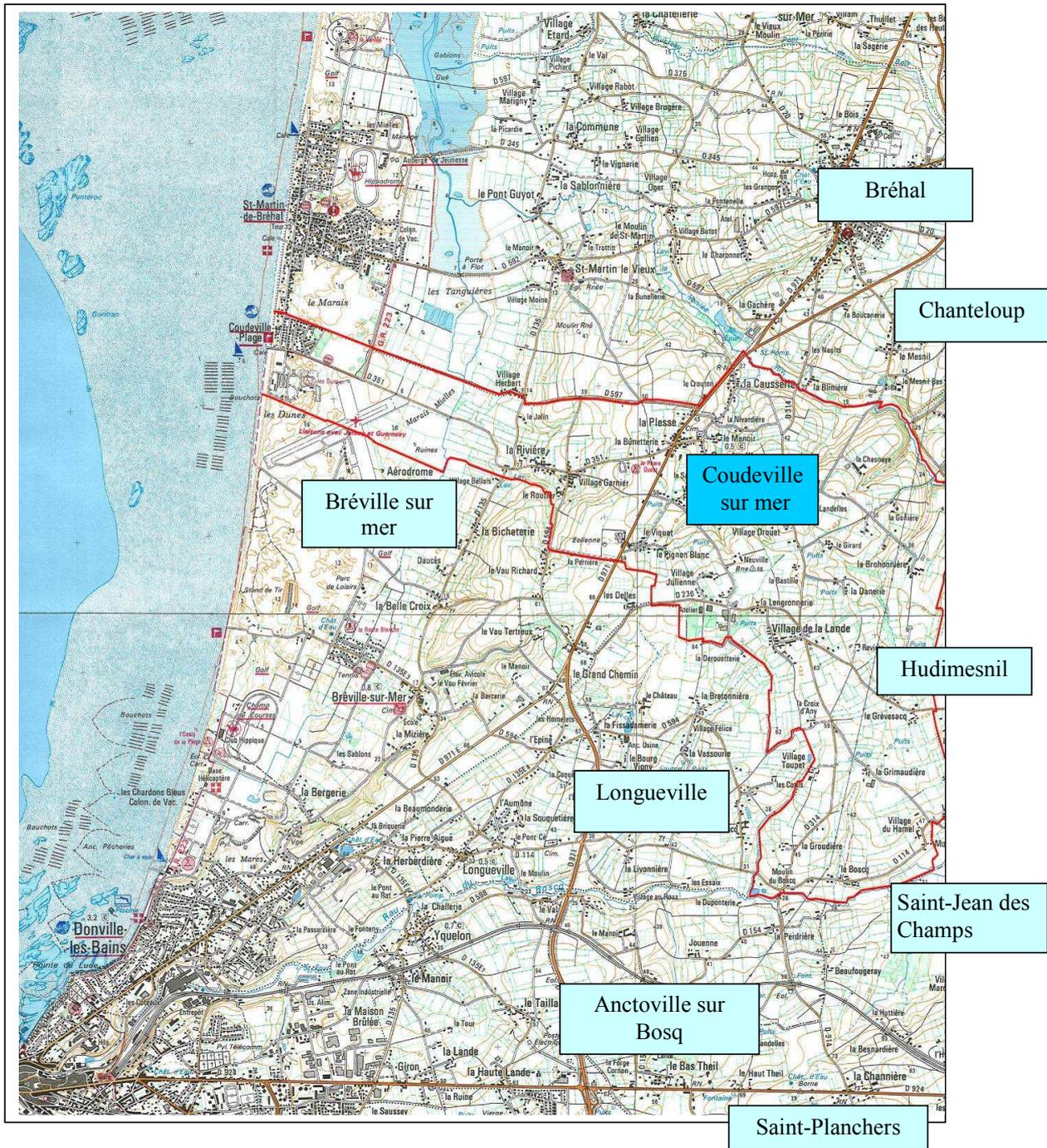
Coudeville-sur-mer est une commune essentiellement rurale, proche de la ville de Granville située à 9 kilomètres, principal pôle attractif de la côte sud-ouest du département de la Manche. Cette ville est en effet l'essentiel centre économique local et draine ainsi la majeure partie des emplois ainsi que les communes périphériques telles que Yquelon ou Saint-Pair-sur-mer.

Elle est riveraine des communes de :

- Longueville au Sud-Est,
- Bréville-sur-mer au Sud,
- Bréhal au Nord
- Hudimesnil à l'Est
- Chanteloup au Nord-Est
- Saint-Planchers au Sud-Sud-Est
- Anctoville-sur-Bosq à l'Est-Sud-Est
- Saint-Jean des Champs au Sud-Est

Le territoire de la commune s'étend sur une superficie de 870 ha.

Limites communales et communes voisines de Coudeville-sur-mer

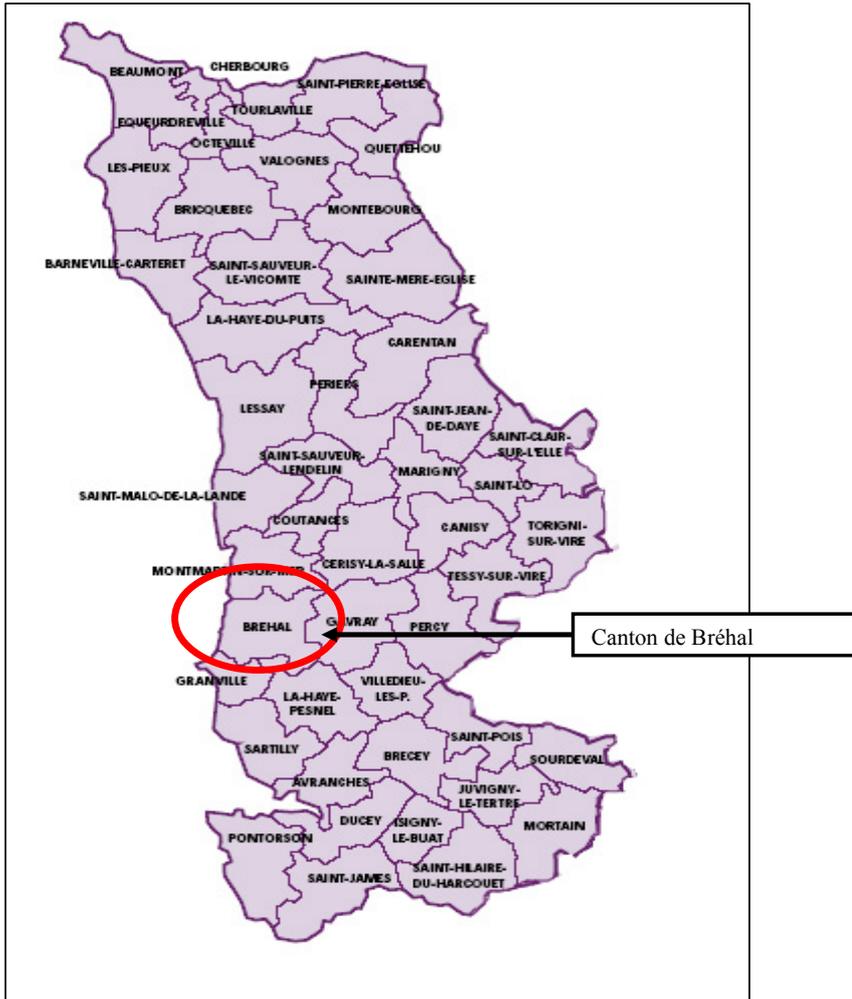


LE CANTON

La commune de Coudeville-sur-Mer fait partie du Canton de Bréhal. Ce canton comprend 14 communes, soit 9 578 habitants et 12600 ha, soit une densité de 76 hab/km².

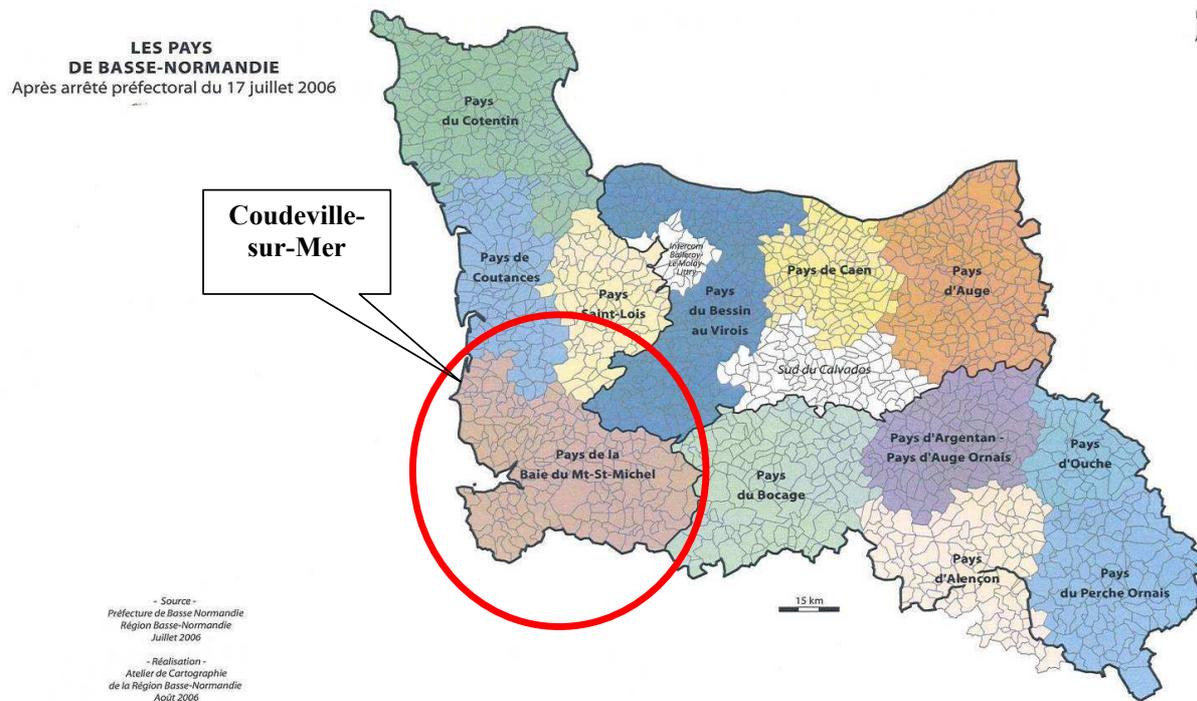
Il est composé des communes suivantes :

Bréhal, Cérances, Bricqueville-sur-Mer, Coudeville-sur-Mer, Hudimesnil, Bréville-sur-Mer, Longueville, Anctoville-sur-Boscq, Muneville-sur-Mer, Saint-Sauveur-la-Pommeraye, Chanteloup, Le Loreur, Le Mesnil-Aubert, La Meurdraquière.



LE PAYS DE LA BAIE DU MONT-SAINT-MICHEL

L'émergence des pays, apparue dans la loi "Pasqua" et confirmée dans la loi "Voynet", constitue une réelle opportunité pour faire progresser une intercommunalité de projet, pour en concrétiser le contenu et pour que les initiatives déjà prises en terme de solidarité intercommunale se conjuguent désormais à l'échelle territoriale pertinente dans des projets cohérents de développement local, prenant mieux en compte les préoccupations des habitants et des entreprises et permettant de redistribuer à un territoire élargi les retombées bénéfiques attendues.



Coudeville-sur-Mer fait partie du pays de la baie du Mont Saint Michel.

Le Pays n'est pas un échelon administratif supplémentaire. Il n'a pas de compétences propres. C'est une structure d'organisation de projets. Le Pays rassemble plusieurs structures intercommunales et met en place des projets cohérents.

Il permet ainsi le renforcement et le développement des structures intercommunales à fiscalité propre.

Il est composé de 17 communautés de communes et une commune-canton, soit 184 communes, dont une isolée, Sainte-Cécile.

Les dates essentielles à retenir :

- **Juin 2001** : fusion des entités Sée & Sélune (regroupant l'Avranchin, le Granvillais et le Sourdin) et Pays du Mortainais (réunissant les Communautés de Communes du Mortainais)
- **Octobre 2001** : Validation en Assemblée Générale du Diagnostic de Territoire
- **1^{er} février 2002** : Le périmètre d'étude du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel est reconnu lors de la Conférence Régionale d'Aménagement du Territoire (CRADT).
- **Octobre 2002** : Constitution du Conseil de Développement et modification des statuts. Validation de la Charte de Développement Durable
- **Octobre 2003** : Définition du programme d'actions
- **2004** : Reconnaissance officielle du périmètre du Pays de la Baie du Mont Saint-Michel
- **28 juin 2004** : Le périmètre du Pays est retenu pour l'élaboration du Scot
- **7 juin 2005** : Signature du Contrat de Pays avec l'Etat et la Région Basse-Normandie

Les 3 axes principaux suivis par le pays sont les suivants:

- construire un territoire attractif entre Caen et Rennes
- garantir un développement solidaire et durable
- structurer et promouvoir le territoire.

LE SCoT DU PAYS DE LA BAIE DU MONT-SAINT-MICHEL

La commune de Coudeville-sur-Mer fait parti du périmètre arrêté du SCoT « Pays de la baie du Mont-Saint-Michel ».

Le SCoT, Schéma de Cohérence Territoriale, est un **outil de planification** qui vise à mettre en cohérence les politiques d'aménagement en vigueur dans un objectif de développement durable. Le SCoT induit une large concertation, qui associe les citoyens, les pouvoirs publics et les forces vives du Pays.



Le syndicat mixte du pays de la baie est en charge de l'élaboration du schéma de cohérence territoriale du « pays de la baie du Mont Saint Michel ».

Ce SCoT intègre l'ensemble des communautés de communes et commune-canton du pays puisqu'il est déterminé sur les mêmes limites territoriales. La communauté de communes des Delles dont fait partie la commune de Coudeville-sur-Mer fait partie de ce SCoT.

Le SCoT a pour fonction :

- ▶ La définition des grandes orientations en matière d'aménagement de l'espace et de développement durable sur son territoire de compétence.
- ▶ Dans ce cadre, il a pour objet l'élaboration, l'approbation, le suivi, la modification et la révision :
 - du Schéma de Cohérence Territoriale ;
 - des Schémas de Secteurs, lorsque leur périmètre n'est pas inclus en totalité dans une commune ou dans un E.P.C.I. compétent en la matière.

Le PLU de la commune de Coudeville-sur-Mer devra donc être compatible avec les orientations définies dans le SCoT, mais ce dernier n'est pas encore approuvé puisqu'il est actuellement en phase de réalisation du projet d'aménagement et de développement durable.

LE SCHEMA REGIONAL D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE DE LA BASSE NORMANDIE

La Région Basse-Normandie a initié en mars 2005 la révision de son Schéma Régional d'Aménagement et de Développement du Territoire (SRADT) dans l'objectif de tracer les grandes orientations pour le développement de la région à un horizon de vingt ans. Par cette démarche, la Région cherche ainsi à définir un projet cohérent de territoire régional offrant une vision collective et partagée de l'avenir de la Basse-Normandie.

Ce document stratégique fixe les orientations fondamentales, à moyen terme, du développement durable du territoire régional. Il définit notamment les principaux objectifs relatifs à la localisation des grands équipements, des infrastructures et des services d'intérêt général qui doivent concourir, au sein de la région, au maintien d'une activité de service public dans les zones fragilisées. Les projets économiques porteurs d'investissement et d'emplois y sont également évoqués. Il contribue au développement harmonieux des territoires dégradés, à la protection et à la mise en valeur de l'environnement, des sites, des paysages et des patrimoines naturel et urbain en intégrant les dimensions interrégionales et transfrontalières.

Ce document prend également en compte les projets d'investissement de l'Etat, ainsi que ceux des collectivités territoriales et des établissements ou organismes publics lorsque ces projets ont une incidence sur l'aménagement du territoire de la région (article 34 de la loi n°99-533 du 25 juin 1999).

Le SRADT a été approuvé en session plénière le 14 décembre 2007 : le PLU de Coudeville-sur-Mer doit prendre en compte ses orientations et les grands chantiers qu'il définit.

Les orientations du SRADT sont les suivantes :

La stratégie régionale à 20 ans : Mettre la Basse-Normandie en mouvement

Les grands objectifs

Premier axe : A la conquête de la valeur ajoutée

1. Un nouvel élan en faveur de la recherche et de l'innovation
2. Structurer les filières d'excellence
3. Faire le pari de la qualification
4. Faire de la Basse-Normandie une région pilote en matière de développement des usages des TIC

Deuxième axe : Être et bien-être en Basse-Normandie

1. La solidarité entre les hommes et entre les territoires
2. La solidarité avec les générations futures
3. La démocratisation de la culture et des loisirs

Troisième axe : Terre et mer d'Europe

1. Placer la région au cœur des échanges européens
2. Affirmer l'ouverture maritime
3. Développer les échanges avec le monde

Une nouvelle gouvernance régionale

- Principe n°1 : valoriser l'échelon régional, comme niveau pertinent d'animation du territoire
- Principe n° 2 : activer le principe de subsidiarité
- Principe n°3 : coopérer pour mieux gérer
- Principe n°4 : régénérer le dialogue social en région

RENFORCER L'ARMATURE DES VILLES MOYENNES ET DES PÔLES STRUCTURANTS

DÉVELOPPER DES PÔLES D'EXCELLENCE LOCAUX EN S'APPUYANT SUR LES POTENTIALITÉS DE CHACUNE DES VILLES STRUCTURANTES ET PÉRENNISER LES FONCTIONS ÉCONOMIQUES ET INDUSTRIELLES

Vers un maillage de pôles d'excellence régionaux

Grands projets de R&D
PÔLE DE COMPÉTITIVITÉ

Pérenniser les fonctions industrielles et économiques traditionnelles

- Industrielle
- Agri-alimentaire
- Touristique
- Construction

VEILLER AU MAINTIEN DE LA FONCTION DE SERVICE DU PÔLE URBAIN POUR LES TERRITOIRES QU'IL STRUCTURE

Structurer l'offre de service autour d'une articulation urbain-rural

- Spécialisation tertiaire
- Pôles intermédiaires et pôles de proximité polarisés

Porter une attention toute particulière à la problématique culturelle et éducative

DÉSENLAVER CHACUN DES BASSINS D'EMPLOI PAR VOIE ROUTIÈRE OU FERROVIAIRE

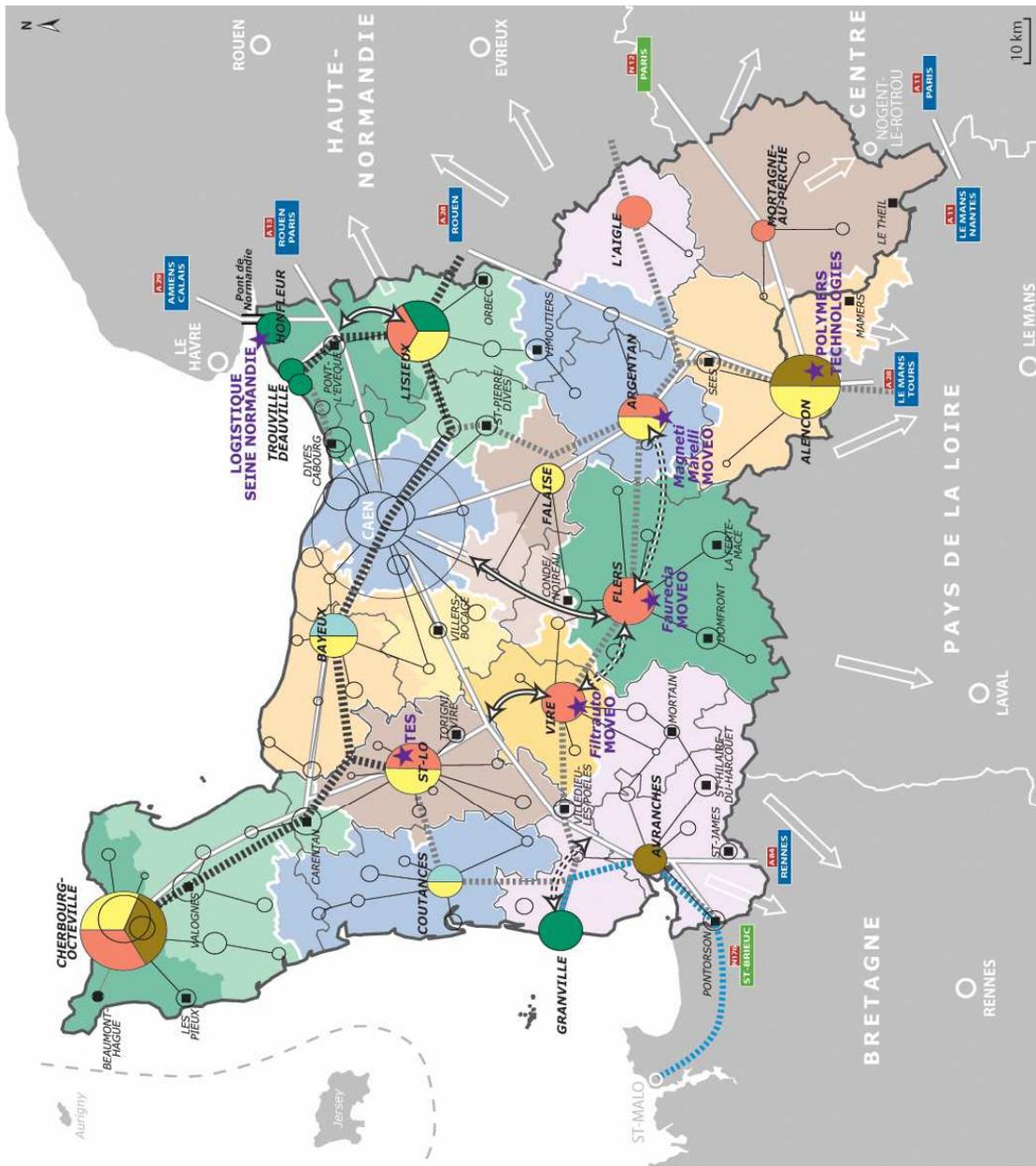
Renforcer le réseau structurant régional

- Réseau autoroutier, voies rapides
- Réseau ferré électrifié
- Réseau ferré non-électrifié
- Projet de TER transbale

- Raccordement prioritaire à un axe structurant
- Autre raccordement

LIMITER L'ÉTALEMENT URBAIN EN REPENSANT L'OFFRE DE TRANSPORTS PUBLICS ET EN DÉVELOPPANT UNE OFFRE DE LOGEMENTS ADAPTÉS AU SEIN DES VILLES-CENTRES

Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT)
ou Pays



Réalisation: Atelier de Cartographie de la Région Basse-Normandie - Janvier 2007

12 grands chantiers d'aménagement du territoire

A la conquête de la valeur ajoutée

- Grand chantier n°1 : faire de la Basse-Normandie une région pilote en matière d'anticipations des mutations économiques
- Grand chantier n°2 : dédier 3 % du PIB bas-normand à la recherche et à l'innovation
- Grand chantier n°3 : faire de l'agglomération caennaise une ville européenne au service de la Basse-Normandie
- Grand chantier n°4 : renforcer l'armature des villes moyennes et des pôles structurants

Être et bien-être en Basse-Normandie

- Grand chantier n°5 : construire la solidarité entre les hommes et les territoires
- Grand chantier n°6 : dynamiser et rendre attractif le monde rural
- Grand chantier n°7 : les seniors, un atout pour le développement des services
- Grand chantier n°8 : préparer la nouvelle donne énergétique

Terre et mer d'Europe

- Grand chantier n°9 : rendre la Basse-Normandie attractive auprès des jeunes
- Grand chantier n°10 : valoriser le caractère maritime et les littoraux bas-normands
- Grand chantier n°11 : ouvrir un nouvel âge de la coopération normande
- Grand chantier n°12 : ouvrir la Basse-Normandie sur les régions du monde

2) La desserte

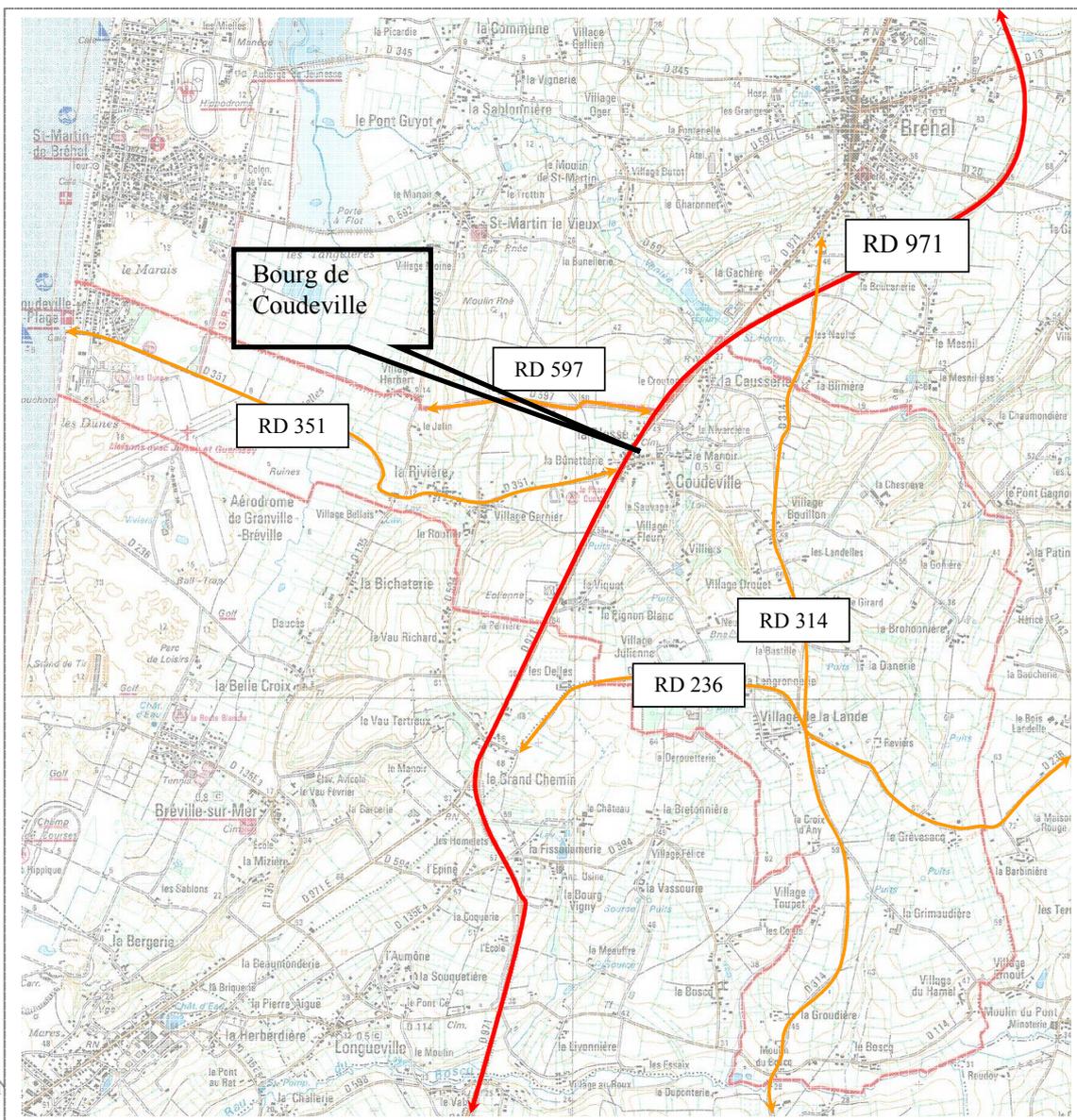
Coudeville-sur-mer est desservie par la route départementale 971 qui est une voie à grande circulation.

La commune est également desservie par la RD 236 et la RD 314.

La RD 351 mène à la mer et la RD 597 forme la limite communale avec la commune de Bréhal.

De plus, la commune est également desservie par des liaisons d'intérêt local, trame de petites voies communales qui joignent les différents hameaux.

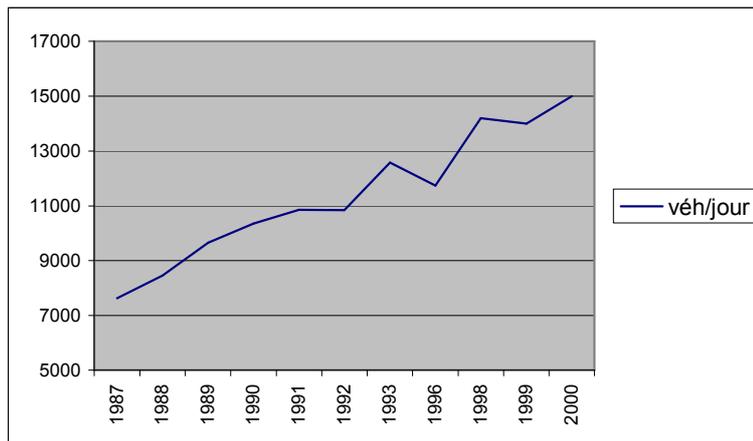
Ces routes convergent toutes vers le centre bourg.



En ce qui concerne la RD 971, les opérations de comptage des véhicules montrent une augmentation rapide des passages entre Coutances et Granville.

Année	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1996	1998	1999	2000
Trafic Véh/j	7630	8446	9659	10351	10857	10841	12570	11743	14191	14000	15000

Les années 1994, 1995, 1997 n'ont pas fait l'objet de comptage.



La RD 971 traverse la commune du Nord au Sud, ce qui la coupe en deux parties distinctes, le côté terre et le côté mer.

Plusieurs voiries sont en sans issue pour se rendre dans certains hameaux de la commune, notamment en partie « terre ». Il s'agit de simples voies de desserte des corps de ferme.

Les voiries sont actuellement suffisantes pour desservir les constructions actuelles.

Une nouvelle voie de transit est actuellement à l'étude. Cette nouvelle route départementale devrait être à trois voies entre Bréhal et Longueville. En effet, l'axe Coutances/Granville/Avranches rencontre des problèmes, notamment en période estivale en terme de fluidité du trafic et de la sécurité. La nécessaire bonne desserte de la côte Sud-Ouest du département de la Manche n'est donc plus correctement assurée.

Le Conseil Général, après des études préliminaires poussées, a retenu, lors de sa session de juin 2002, le tracé numéro 3. Celui-ci a été par la suite successivement adopté par les communes concernées. Ce tracé est celui qui touche le moins les sites de patrimoine naturel et culturel, tout en permettant une meilleure desserte des zones d'activités.

Enjeux

La commune de Coudeville-sur-mer pourrait un jour faire l'objet de la construction d'une nouvelle voie de transit RD 971. Cette nouvelle voie constituerait l'une des artères économiques du département, notamment à vocation touristique pour la desserte des communes littorales, souvent stations balnéaires.

Les objectifs de cette voie seraient :

- Assurer une bonne continuité du réseau routier départemental
- Répondre aux problèmes des usagers de la route et des riverains
- Assurer une desserte de qualité de l'ensemble de la zone d'étude

Toutefois, le contournement de Coudeville-sur-mer en tracé neuf aurait plusieurs conséquences majeures pour la commune :

- **Desserte plus efficace de la zone d'activités de la Lande pour permettre son développement**, un échangeur complet étant prévu à hauteur du lieu dit « le grand chemin ».

- **Déclassement de la RD 971 : l'actuelle RD 971 pourrait-elle être transformée en voirie communale.**

Cette route deviendrait donc une voirie communale intégrée au bourg de Coudeville-sur-mer et non plus une voie qui scinde la commune en deux parties, « terre » et « mer ».

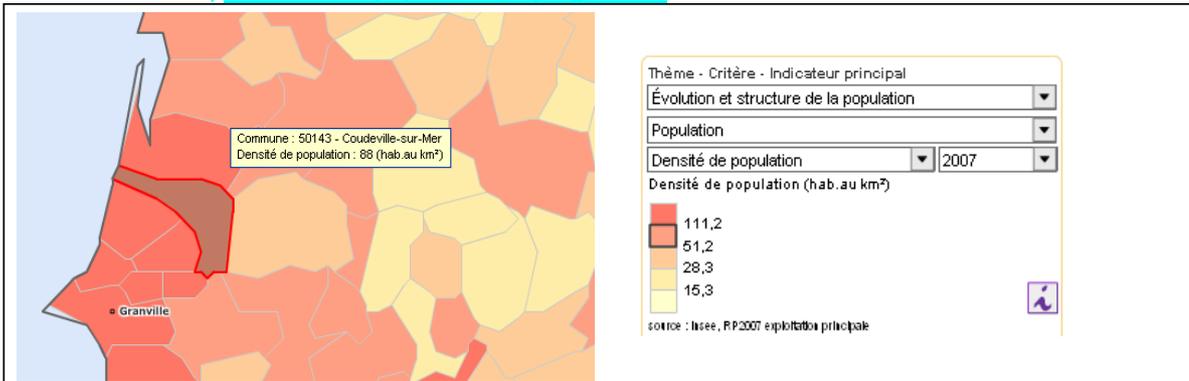
- Conséquence du tracé de cette voie : **le bourg de Coudeville-sur-mer ne pourrait plus se développer qu'en direction de la mer**, pour éviter les nuisances de la nouvelle RD 971 en ouvrant à l'urbanisation des terrains trop proche de l'emprise de la future voie. De ce fait, il est impératif de trouver des terrains pour développer le bourg de Coudeville-sur-mer, sans pour autant atteindre le secteur des espaces proches du rivage.

Le retraitement de l'actuelle RD 971 permettrait une meilleure cohésion du bourg et l'amélioration du cadre de vie des riverains de cette voie.

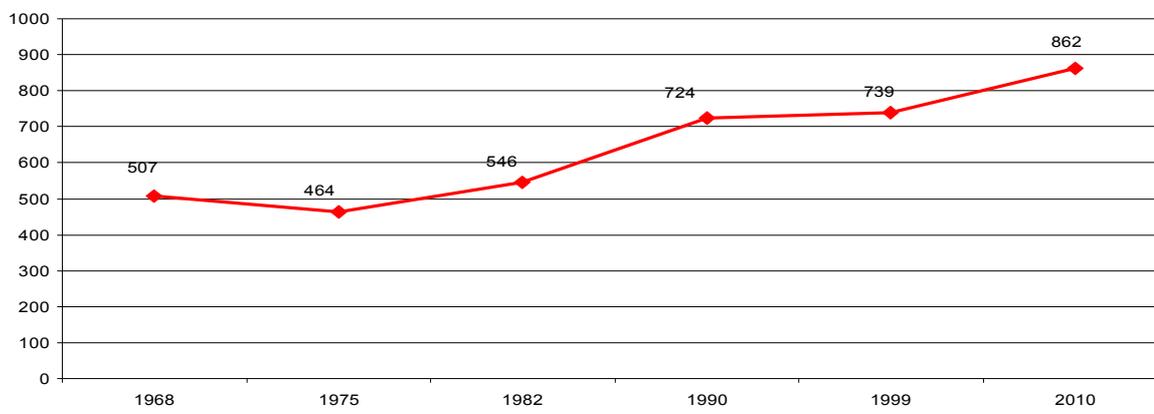
Ce projet n'est pas d'actualité au moment de l'élaboration du PLU, toutefois, un emplacement correspondant à l'emprise de cette nouvelle voie devra être réservé sur le document graphique.

B - DEMOGRAPHIE ET LOGEMENT

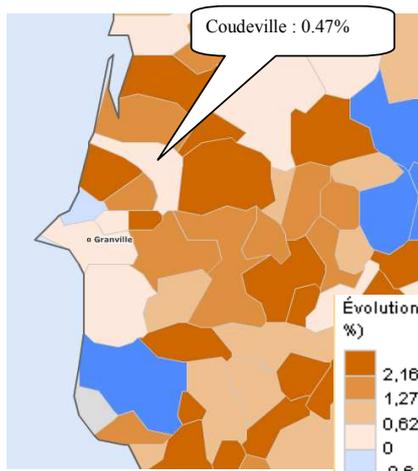
1) Un niveau de population en progression



Evolution de la population totale



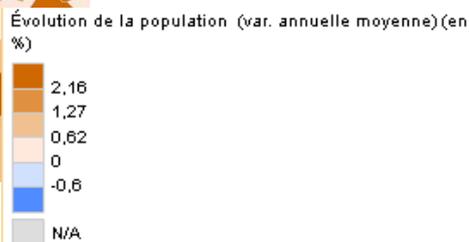
	1962	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2010
Population	490	507	464	546	724	739	814	862



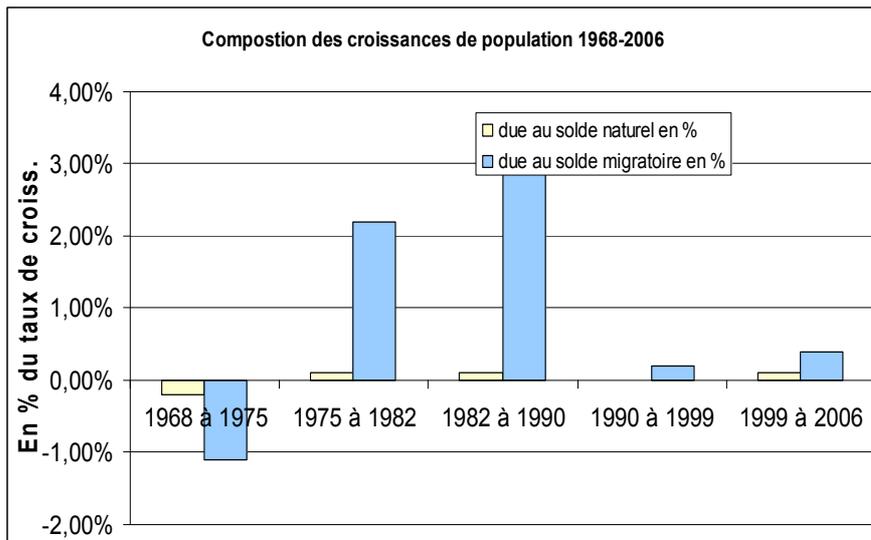
La population de la commune totalise au dernier recensement de 2009 862 habitants, soit une augmentation de 1,5 % par an en moyenne annuelle rapport au recensement de 1999. Cette augmentation est due au solde migratoire chiffré à 0,4% par an entre le recensement 1999 et 2007.

Par rapport aux communes alentour, Coudeville possède une évolution démographique du au flux migratoire faible.

Entre 1999 et 2007



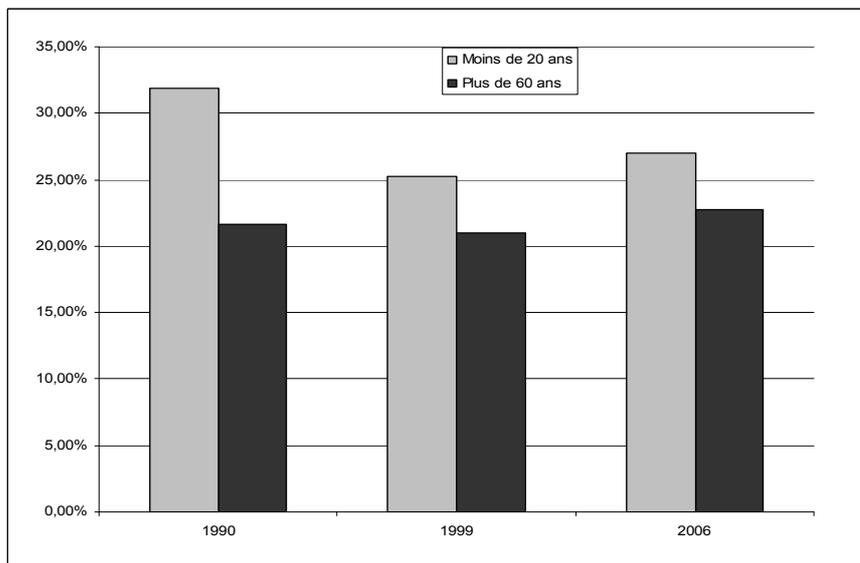
source : Insee, R.P.1999 et R.P.2007, exploitations principales



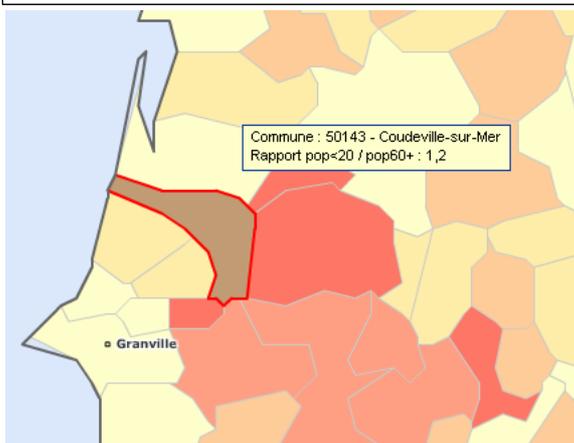
Globalement c'est le solde migratoire qui a expliqué la croissance depuis 1975, même si ce dernier reste faible entre 1999 et 2006 (autour de 0.4%).

Le solde naturel est faiblement positif sauf dans les années 68-75 ou il y a eu plus de décès que de naissance.

2) Une commune assez vieillissante dans sa structure de population



On assiste à un certain vieillissement de la population entre les recensements de 1990 et 1999. En effet, la tranche d'âge des moins de 19 ans est en légère progression entre 1999 et 2006 mais le rapport entre le nombre des (-20 ans) et le nombre des + de 60 ans est en légère diminution (de 1.5 en 1990 à 1.2 en 2007).



Cela peut démontrer que le renouvellement de la population n'est pas complètement assuré, malgré un taux de remplissage des classes d'école plutôt bon ces dernières années.

Rapport de la population de moins de 20 ans sur les 60 ans ou plus



source : Insee, RP2007 exploitation principale



La pyramide des âges est donc représentative d'une commune qui attire surtout pour son cadre de vie agréable. Le prix du foncier non bâti explique que la plupart des nouveaux arrivants sont des personnes déjà bien installées dans leurs activités professionnelles et susceptibles de pouvoir s'acquitter de sommes importantes pour devenir propriétaire de leur logement sur la commune.

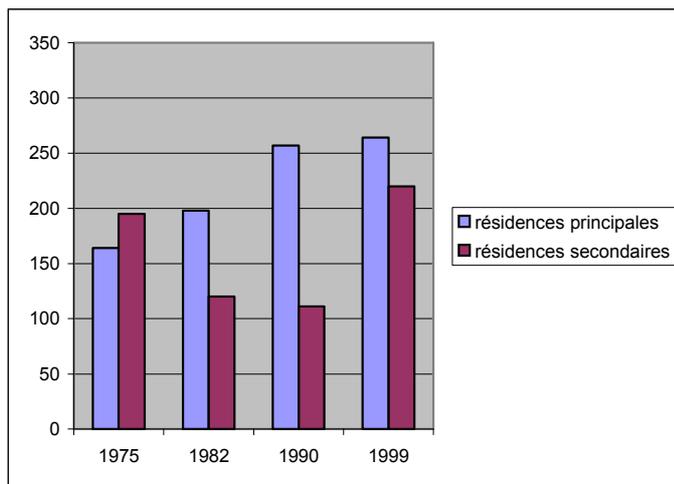
La part des retraités venant s'installer au sein de la commune est également relativement importante.

Globalement, la représentativité des classes d'âges a fortement varié entre le recensement de 1990 et celui de 1999, notamment pour les 0-19 ans qui représentent actuellement 25,2% de la population au lieu de 31,9% en 1990 et pour les 40-59 ans qui représentent 20,2% de la population au lieu de 21,1% en 1990.

Structure par âge					
Ages	Génération	1999			
		Hommes		Femmes	
		Nombre	%	Nombre	%
Ensemble		386	100,0 %	352	100,0 %
0 à 14 ans	De 1985 à 1999	78	20,2 %	50	14,2 %
15 à 29 ans	De 1970 à 1984	69	17,9 %	70	19,9 %
30 à 44 ans	De 1955 à 1969	79	20,5 %	75	21,3 %
45 à 59 ans	De 1940 à 1954	81	21,0 %	74	21,0 %
60 à 74 ans	De 1925 à 1939	53	13,7 %	54	15,3 %
75 à 94 ans	De 1905 à 1924	26	6,7 %	29	8,2 %
95 ans ou plus	Avant 1904	0	0,0 %	0	0,0 %

1990					
Génération	Hommes		Femmes		
	Nombre	%	Nombre	%	
	361	100,0 %	364	100,0 %	
De 1976 à 1990	81	22,4 %	81	22,3 %	
De 1961 à 1975	66	18,3 %	61	16,8 %	
De 1946 à 1960	97	26,9 %	96	26,4 %	
De 1931 à 1945	46	12,7 %	40	11,0 %	
De 1916 à 1930	55	15,2 %	62	17,0 %	
De 1896 à 1915	16	4,4 %	24	6,6 %	
Avant 1895	0	0,0 %	0	0,0 %	

3) une augmentation régulière du nombre de logements



Depuis 1975, le nombre de logements sur la commune de Coudeville-sur-mer est en forte augmentation. Cette progression est essentiellement imputable au nombre de résidences secondaires qui progresse très rapidement depuis le milieu des années 90.

L'augmentation du nombre total de logements constatée est de 48 % entre les recensements de 1990 et 1999. En 1999, 580 logements sont répertoriés. En 1990, ce nombre était de 392.

Les résidences principales sont au nombre de 264 soit 45,51 % de l'ensemble des résidences.

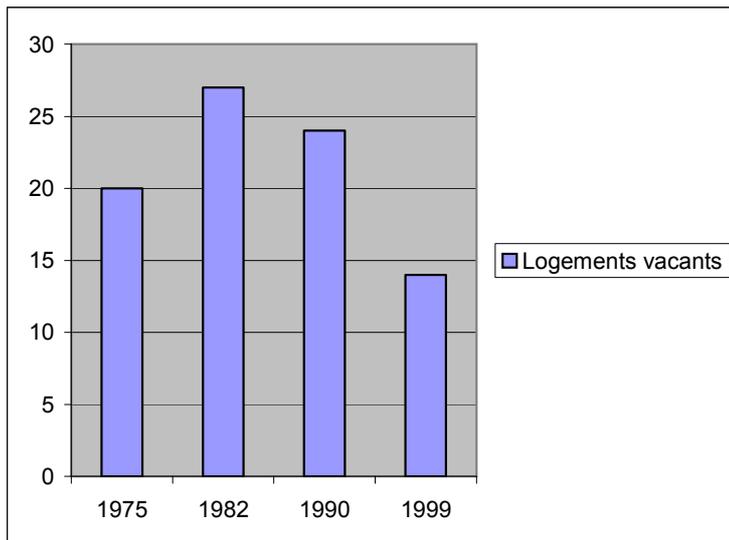
Le nombre de résidences secondaires est très élevé mais il reste en deçà de celui des résidences principales. Il existe actuellement 220 résidences secondaires, auxquelles il faut ajouter 82 mobil home qui se situent dans le camping. Le développement touristique de cette côte joue un rôle primordial dans le développement de ce type de résidence.

Il existe réellement 220 résidences secondaires. Les bungalows, au nombre de 82 sont davantage des résidences de loisirs. Le pourcentage réel est donc de 37,9%.

La proportion de logements vacants dans la commune est en nette diminution depuis le recensement de 1990. Le nombre de logements vacants est en diminution depuis 1982 où il atteignait 27 logements. Le pourcentage s'établit à 2,4 % du nombre total de résidences alors que ce taux était de 6 % en 1990.

Il existait 14 logements vacants en 1999, **29 logements vacants ont été dénombrés en 2011.**

En 2011, il existe 347 résidences principales sur la commune de Coudeville-sur-mer et 202 résidences secondaires.



La demande en logements sociaux est élevée du fait que ce type de logement manque globalement dans l'ensemble du bassin granvillais, sauf dans certaines communes telles que Donville-les-Bains.

La commune dispose de 4 logements sociaux réalisés en 2009.

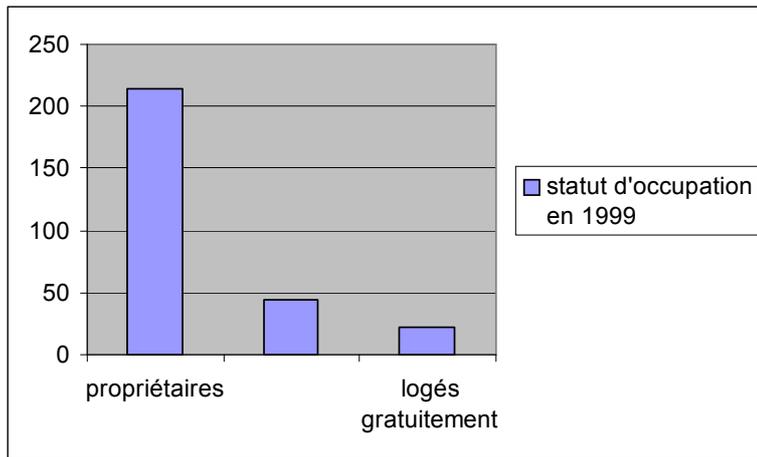
Les personnes habitant à Coudeville-sur-mer sont pour l'essentiel des propriétaires. Le taux de locataires est cependant non négligeable, mais largement inférieur au taux national.

En 1999, il existait 214 personnes propriétaires, 44 locataires et 22 logés gratuitement. Cette situation peut s'expliquer par le caractère rural de cette commune qui tend à faire prévaloir les propriétaires. Cependant, le nombre relativement élevé de locataires pour une commune rurale tient à la proximité de Granville.

Il est à remarquer que le nombre de locataires n'a cessé d'augmenter, avec une progression de 38 % entre 1990 et 1999.

Le parc de logement est assez récent puisque 30,7 % des logements ont été construits après 1982.

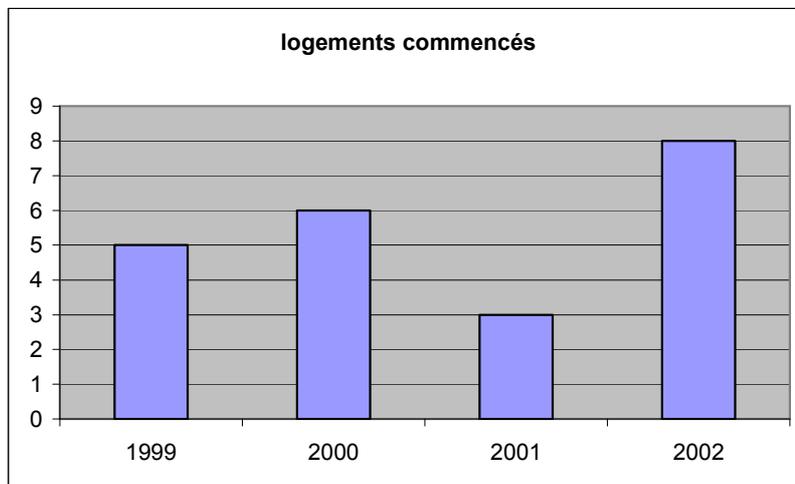
En revanche, il apparaît clairement une désaffection de la commune entre 1915 et 1975, 60 ans qui ne représentent que 18,5 % du nombre total de résidences construites.



4) un nombre assez faible de demandes d'autorisation d'urbanisme

La pression foncière soutenue ne se traduit pas encore de manière trop évidente dans les demandes d'autorisations d'occupation du sol qui restent stables ces dernières années.

En effet, une demande assez soutenue concernant les terrains à bâtir existe actuellement. Il peut s'agir d'une demande de lotissements, mais aussi de logements en petits collectifs. La superficie des terrains à bâtir demandée est d'environ 700 à 800 m².



Enjeux

Une politique de mixité urbaine et sociale pourrait donc être menée pour permettre d'offrir un panel élargi de choix d'habitation sans remettre en cause le cadre de vie rural de la commune. C'est par la diversification de l'offre de logements que la mixité sociale et urbaine sera la plus efficace.

Le vieillissement de la population pourrait ainsi être stoppé au profit de l'installation de jeunes couples avec enfants.

Développer une typologie de logement susceptible d'attirer des clientèles différentes mais surtout pour attirer les populations jeunes avec enfants.

Le besoin majeur est de freiner le départ des jeunes populations, afin de pérenniser les équipements scolaires.

La mixité urbaine pourrait être mise en œuvre dans le cadre d'opération de densification des espaces déjà urbanisés.

Il s'agit pour la commune d'attirer une population qui se fixe sur le territoire en favorisant la construction de résidences principales.

C - L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE, ÉQUIPEMENT STRUCTURANTS ET SERVICES

La zone géographique dispose de nombreux atouts ⇒

- la proximité immédiate du Mont-Saint-Michel,
- une dynamique touristique indéniable,
- le passage de l'autoroute des estuaires A 84 à proximité immédiate,
- l'existence de nombreux pôles de services,
- un secteur industriel dynamique,
- une bonne accessibilité ferroviaire.

Néanmoins, certains inconvénients sont à souligner ⇒

- un réseau routier de proximité difficile et quelquefois saturé,
- un secteur de services peu développé,
- une activité agricole en déclin.

Au sein de cet ensemble, la commune de Coudeville-sur-mer fait partie de la couronne périurbaine nord de l'agglomération de Granville.

En effet,

- le nombre de logements augmente d'une manière soutenue, notamment en ce qui concerne les résidences secondaires. A Coudeville-sur-mer, elles représentent environ 37,9% de l'ensemble des résidences.
- 44.000 emplois environ sont recensés sur l'ensemble du bassin et 261 salariés travaillent au sein de la commune de Coudeville-sur-mer.

Le bassin d'emploi granvillais totalise 15.509 emplois au recensement de 1999.

- 3.000 emplois nouveaux ont été créés sur l'ensemble du bassin, ce qui démontre cette dynamique.

Néanmoins, le bassin de Granville est moins tourné vers l'industrie que le reste de la Basse-Normandie.

L'industrie agroalimentaire totalise ¼ des emplois industriels soit 1.800, la transformation des métaux 750 emplois, le textile et l'habillement 300 emplois.

La zone d'activité de Coudeville-sur-mer forme un bassin d'emplois secondaire de celui de Granville. Il draine à lui seul 261 salariés au sein des 4 entreprises qui sont présentes sur le site d'exploitation de la zone d'activité de la Lande.

Cette zone est particulièrement bien placée. Elle est desservie par une voie large permettant aux poids lourds de la desservir sans problème.

Son positionnement pourrait être d'autant plus apprécié d'éventuels investisseurs si la voie de contournement, encore à l'étude, est réalisée. Ce projet de contournement, qui n'est pas d'actualité en 2011, permettrait d'accéder encore plus rapidement à la zone d'activité de la Lande.

Les entreprises sont innovantes et sont en bonne santé économique. Elles sont pérennisées sur ce site et peuvent, par leur dynamisme, amener d'autres entreprises à venir s'y installer.

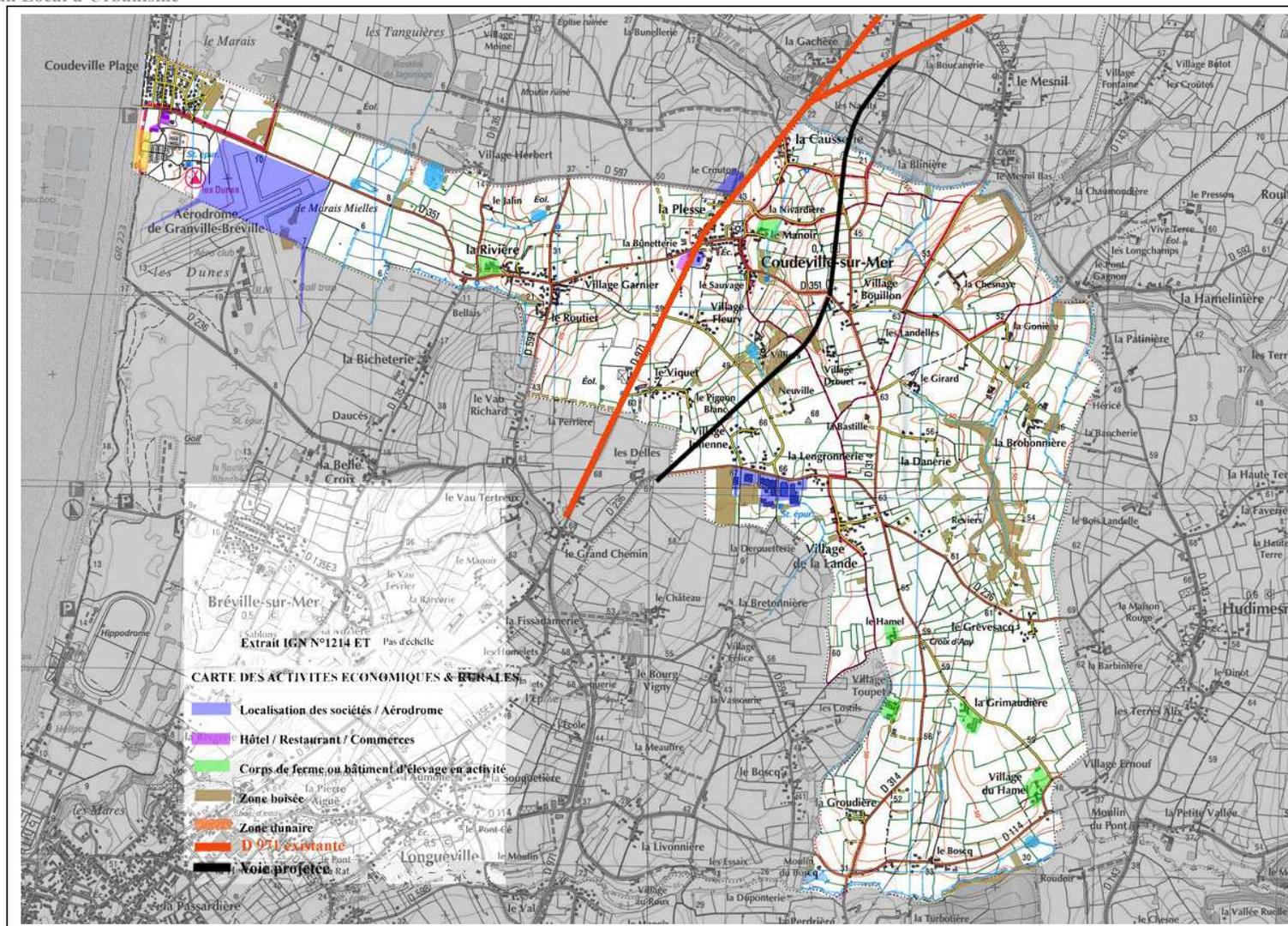
La communauté de communes des Delles se porte relativement bien en matière de création d'entreprises. En effet, en 2002, 12 entreprises ont été créées, dont 5 concernent les services aux particuliers, 1 service aux entreprises, 1 d'éducation et santé, 3 de commerce et réparations.

En 10 ans, de 1993 à 2002, le nombre d'entreprises a progressé de 25,8 %. Néanmoins, la répartition des entreprises varie beaucoup. En effet, entre 1993 et 2002, la part des commerces a diminué de 23,1 %, la part d'industries agricoles et alimentaires a diminué de 33,3 %, même si l'agriculture se maintient à Coudeville-sur-mer.

La proximité des zones commerciales de Granville et Bréhal rend pour l'instant le commerce de proximité communal peu viable.

En effet, ces activités économiques reposent sur une double composante ⇒

- les activités industrielles et artisanales,
- le tourisme.



1) Une activité industrielle et artisanale prépondérante dans l'économie communale

1-1 Les activités industrielles et artisanales

La commune dispose d'une zone d'activité artisanale. La ZA de la Lande. Elle est proche du carrefour du grand chemin à hauteur de la commune de Bréville-sur-Mer.

A la limite de la commune de Longueville, cette zone d'activité pourra s'étendre sur la commune de Coudeville-sur-mer et sur la commune de Longueville, du fait de la configuration des lieux. La création et l'extension de la ZA étant une compétence intercommunale.

Il est à noter que la zone d'activités de la mer située sur la commune de Bréville-sur-Mer est un équipement industriel à vocation marine d'importance qui a un impact fort en termes d'emplois.

Sur la ZA de la lande existent déjà les entreprises suivantes ⇒

1. SICAP, société d'étude et de réalisation de systèmes mécaniques et électromécaniques (sous-traitance électronique)

Avec 65 salariés, elle constitue la plus importante entreprise de cette zone d'activité.

L'agrandissement de l'entreprise est prévu pour le stockage.

L'objectif à court terme est l'embauche de 5 salariés supplémentaires pour porter l'effectif à 70 salariés.

L'investissement pour de nouvelles machines est de 610 000€.

Cette société a actuellement un développement important et manque de locaux sur le site.

2. SCORTEL, société d'étude et de réalisation d'habillage pour électronique racks, armoires, coffrets, mécaniques de précision, tôlerie fine.

L'effectif actuel est de 45 salariés.

Cette société a actuellement un développement important et manque de locaux sur le site.

3. SERMATEC, société de fabrication de matériels et de machines destinées à l'industrie et au commerce alimentaire.

L'effectif est de 55 salariés.

L'activité actuelle est moyenne, mais elle prévoit un développement de l'activité dans la robotisation.

4 Déménagement RABEC

L'effectif est de 30 salariés mais aucun développement n'est envisagé sur le site de Coudeville-sur-mer.

L'ensemble des entreprises souhaite l'agrandissement de la zone et la venue d'autres entreprises. Cette venue permettrait de dynamiser le site et apporter d'autres activités et services, tels qu'un restaurant d'entreprises qui n'existe pas actuellement sur la zone et qui fait défaut.

La potentielle route de transit de contournement de Coudeville-sur-mer est souhaitée par l'ensemble des entreprises car la desserte serait ainsi facilitée et la sécurité routière améliorée à proximité de la zone artisanale.

Il existe, en outre, plusieurs artisans qui ont leur siège d'activité sur le territoire communal.

Il s'agit de 2 menuiseries, un couvreur, un boulanger, 2 infirmières, un médecin généraliste.

Une auberge «La Pomme d'Argent » en centre bourg, et un hôtel restaurant «Le Relais des Iles » en arrière plage, complètent la gamme de services proposés.
L'hôtel restaurant dispose d'une capacité de 46 chambres, et l'auberge de 5 chambres.

Une unité de fabrication d'éléments de décoration en plâtre est également présente sur la commune.

Les bâtiments de la Zone d'Activités de La Lande à Coudeville-sur-mer :



1-2 L'aérodrome composante économique essentielle de tourisme et d'activité

Il s'agit de l'aérodrome Granville- Mont Saint Michel. Il est de catégorie E.

Il constitue également une activité importante et ses équipements offrent de nombreuses possibilités d'activités aériennes.

Ses installations se situent sur les communes de Coudeville-sur-mer et Bréville-sur-mer.



L'aérodrome n'assure pour l'instant aucune ligne régulière mais les activités d'aéroclub sont variées.

- baptême de l'air,
- promenade,
- manifestations aériennes,
- école de pilotage,
- location d'avion,
- parachutisme. Cette activité est redevenue occasionnelle du fait du déplacement du club régional de parachutisme de Basse Normandie près de Cherbourg sur l'aéroport de Maupertus.



Le club-house situé au cœur de l'aéroclub



*La flotte de l'aéroclub de Granville au complet
Source : Site aeroclubgranville.fr*

Les nuisances aériennes dues à l'existence de cet aérodrome sont à prendre en compte.

Un projet d'allongement de la piste envisagé pour permettre à cet aérodrome d'accueillir des avions plus importants et passer en catégorie D3 n'a pas été retenu. Aucun projet précis d'allongement de la piste n'est à l'ordre du jour.



L'aérodrome Granville-Mont Saint-Michel vu du ciel

1-2-1 Plan de servitude aéronautique

Il n'existe actuellement aucune servitude aéronautique sur l'aérodrome de Granville/Mont-Saint-Michel du fait que certaines communes, dont Coudeville-sur-mer, ont émis un avis défavorable au projet d'allongement de la piste, car ce projet aboutissait à la déviation de la route départementale menant à Coudeville-Plage.

L'enquête publique qui aurait pu aboutir à l'établissement de cette servitude aéronautique n'a donc pas pu se dérouler.

Un périmètre d'appui pour une piste de 960 mètres sera proposé aux services de la Chambre de Commerce et d'Industrie centre et sud Manche.

Les services de l'aviation civile ne peuvent élaborer un plan de servitude aéronautique qu'avec l'accord de la CCI, gestionnaire de l'aérodrome.

1-2-2 La situation actuelle en matière d'urbanisme

L'ensemble du secteur de l'aérodrome Granville/Mont-Saint-Michel est soumis aux dispositions de la loi Littoral. Il se situe dans les espaces proches du rivage.

Le secteur de l'aérodrome est cerné à l'Ouest et à l'Est par une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique, la ZNIEFF « des dunes de Bréville-sur-mer ».

Actuellement, les parcelles qui étaient susceptibles d'accueillir l'allongement de la piste se trouvent zonées en ND au plan d'occupation des sols de la commune, à savoir une zone de protection naturelle stricte.

De plus, les ZNIEFF en espace proche du rivage sont considérées par le juge comme espaces remarquables et caractéristiques en application des dispositions de l'article L 146-6 du code de l'urbanisme.

Le périmètre des ZNIEFF n'est donc pas constructible en bord de mer.

2) l'activité agricole reste importante

L'agriculture et les paysages agricoles sont très présents, notamment dans la partie Est du territoire communal. La partie « mer » est surtout dunaire et peu propice à la culture.

Le caractère de la commune de Coudeville-sur-mer est rural, la proximité de l'agglomération de Granville d'une population de 24 000 habitants environ ne tend pourtant pas à développer une approche « ruraine » de la commune, même si la pression foncière tend à augmenter rapidement ces dernières années.

Lorsque l'on arrive dans la commune de Coudeville-sur-Mer, le sentiment de ruralité prévaut, l'activité dominante étant toujours l'agriculture en terme de surface utilisée. Toutefois, cette activité ne représente que 10 % de l'activité totale de la commune, ce qui est très peu, notamment en ce qui concerne l'emploi.

Il existe cependant 4 exploitants agricoles jeunes, ce qui tend à démontrer que cette activité se porte bien sur la commune alors qu'elle a pratiquement disparu dans les communes littorales environnantes.

Il n'y a pas de vieillissement des exploitants agricoles, un certain rajeunissement étant même observé. Cette tendance va à l'inverse de celle communément rencontrée en secteur rural.

L'agriculture pratiquée au sein de la commune est intensive, 6 exploitations agricoles étant assez importantes et dépassent 70 ha.

Le recensement agricole 2000 montre que les surfaces agricoles utilisées étaient de 712 ha. Elles étaient de 664 ha en 1988 et 669 ha en 1979.

La taille moyenne des exploitations a substantiellement augmenté, passant de 24 ha en 1979 à 45 ha en 2000, pour les exploitations professionnelles.

Dans le même temps, le nombre de ces exploitations a légèrement diminué et passe de 21 en 1979 à 14 actuellement.

Les plans d'épandage déclarés sont relativement peu nombreux sur la commune et inexistant côté mer. C'est sur le secteur de « Neuville » que les plans d'épandage déclarés sont les plus nombreux.

Un plan d'épandage est également déclaré sur les terrains appartenant à la chambre de commerce et d'industrie pour les boues de la station.

Taille moyenne des exploitations	Exploitations			Superficie agricole utilisée moyenne (ha)		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
<i>Exploitations professionnelles</i>	21	17	14	24	31	45
<i>Autres exploitations</i>	25	25	18	7	5	5
<i>Toutes exploitations</i>	46	42	32	15	16	22
<i>Exploitations 70 HA et plus</i>	c	c	6	c	c	74

Age des chefs d'exploitation	Effectif		
	1979	1988	2000
Moins de 40 ans	5	11	4
40 à moins de 55 ans	14	20	22
55 ans et plus	27	15	12
total	46	46	38

La culture et l'élevage sont présents. Les paysages ouverts étant voués à la culture et les zones de bocage davantage réservées à l'élevage.

a. [les AOC](#)

Coudeville sur mer fait partie des territoires qui bénéficient des AOC.

L'Appellation d'Origine Contrôlée est un signe français qui désigne un produit qui tire son authenticité et sa typicité de son origine géographique. Elle est l'expression d'un lien intime entre le produit et son terroir :

- Une zone géographique : caractéristiques géologiques, agronomiques, climatiques et historiques...
- Des disciplines humaines, conditions de production spécifiques pour tirer le meilleur parti de la nature.

Les Facteurs naturels et humains sont liés. Le produit qui en est issu ne peut être reproduit hors de son terroir.

The screenshot shows the INAO website interface. At the top, there is a navigation bar with links for 'L'INAO', 'PRODUITS', 'PUBLICATIONS OFFICIELLES', 'GUIDES', 'STATISTIQUES', and 'ACTUALITÉS'. Below this, a search bar is filled with 'Coudeville-sur-Mer' and a 'Rechercher' button is visible. The search results are displayed in a table with columns for 'Signe(s)' and 'Libelle produit'. There are 8 results listed, including Calvados, Camembert de Normandie, Cidre de Normandie, Pommeau de Normandie, Pont-l'Évêque, Porc de Normandie, Prés-salés du Mont-Saint-Michel, and Volailles de Normandie. Each result has links for '[Textes]', '[CDC]', and '[Fiche]'. On the left side, there is a 'NOUVELLES' section with various news items. On the right, there is a vertical banner image of a landscape.

Signe(s)	Libelle produit	
AOC	Calvados	[Textes][CDC] [Fiche]
AOC - AOP	Camembert de Normandie	[Textes][CDC] [Fiche]
IGP	Cidre de Normandie ou Cidre normand	[Textes] [Fiche]
AOC	Pommeau de Normandie	[Textes][CDC] [Fiche]
AOC - AOP	Pont-l'Évêque	[Textes][CDC] [Fiche]
IGP	Porc de Normandie	[Textes] [Fiche]
AOC	Prés-salés du Mont-Saint-Michel	[Textes][CDC] [Fiche]
IGP	Volailles de Normandie	[Textes] [Fiche]

© <http://www.inao.gouv.fr/public>

3) un potentiel touristique de proximité important

Le tourisme se développe d'une manière soutenue dans l'ensemble des communes littorales du Sud-Manche.

Sur une distance de 15 kilomètres, le littoral offre un potentiel touristique de premier ordre, à savoir :

- plage de sable
- école de voile
- proximité du port de plaisance de Granville (projet de restructuration en cours)
- 2 hippodromes
- 2 golfs
- aéroport
- 2 casinos
- équipements sportifs assez complet à Granville
- thalassothérapie
- espaces naturels protégés
- théâtre de l'archipel
- tourisme vert, camping à la ferme
- 6 campings
- Liaisons maritimes pour les îles Chausey, Jersey et Guernesey

La commune de Coudeville-sur-Mer dispose de :

- plage de sable
- école de voile
- camping
- aéroport
- tourisme vert
- hôtellerie
- restauration

Les travaux d'aménagement réalisés récemment pour restructurer l'arrière plage devraient donner un nouveau souffle à la station balnéaire de Coudeville-sur-Mer.

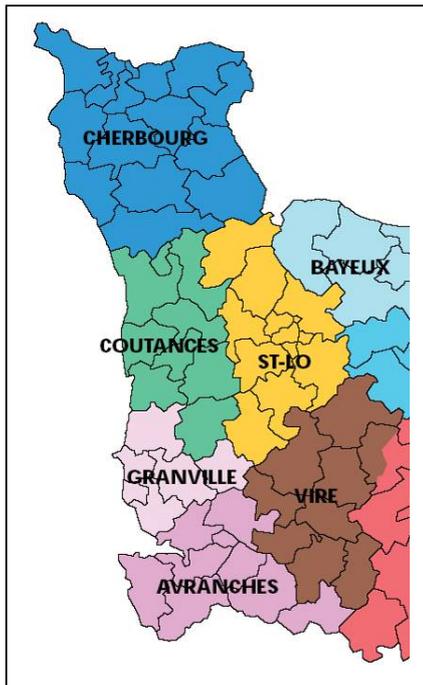
L'offre touristique est assez importante, la commune mettant à disposition des estivants un camping municipal souvent saturé en période estivale.

Il existe également un hôtel situé en bord de mer et une auberge au centre bourg.

Les circuits de randonnées sont proposés par l'office touristique du canton de Bréhal, des itinéraires sont inscrits au plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR).

Le GR 223 dit «Tour du Cotentin» longe toutes les côtes de la Manche et emprunte officiellement dans la commune la voie au-delà des maisons d'habitations, reliant Coudeville à Saint-Martin de Bréhal.

4) bassin d'activité et sphère d'influence



Le bassin d'emplois dont dépend Coudeville-sur-Mer est dynamique, la région Granvillaise étant un pôle régional secondaire attractif et pourvoyeur d'emplois.

Coudeville-sur-Mer ne dépend qu'indirectement des deux sphères d'influence majeures que sont Rennes et Caen.

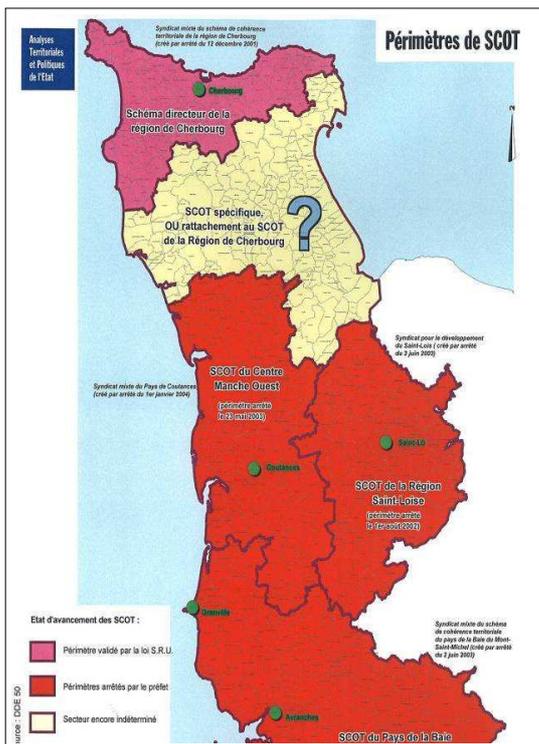
La commune se situe au sein d'un territoire multipolaire du Sud-Manche, qui est d'ailleurs à l'origine de la création du pays de la baie du Mont-Saint-Michel dans son périmètre actuel.

En revanche, les communes attractives que sont Granville et, dans une moindre mesure, Coutances, ont une influence non négligeable

Coudeville se situe au sein de la sphère d'attractivité de Granville. Elle en dépend autant pour le commerce que pour l'emploi.

La commune de Coudeville-sur-Mer fait partie du bassin d'emploi Avranches/Granville. Ce bassin d'emploi, et plus particulièrement celui de Granville, est dynamique et constitue l'un des pôles économiques majeurs du département de la Manche avec le bassin Saint-Lois, Cherbourgeois et Saint-Jamais.

Au sein de ce bassin, la commune de Coudeville-sur-Mer joue un rôle important dans cette dynamique économique du bassin granvillais.



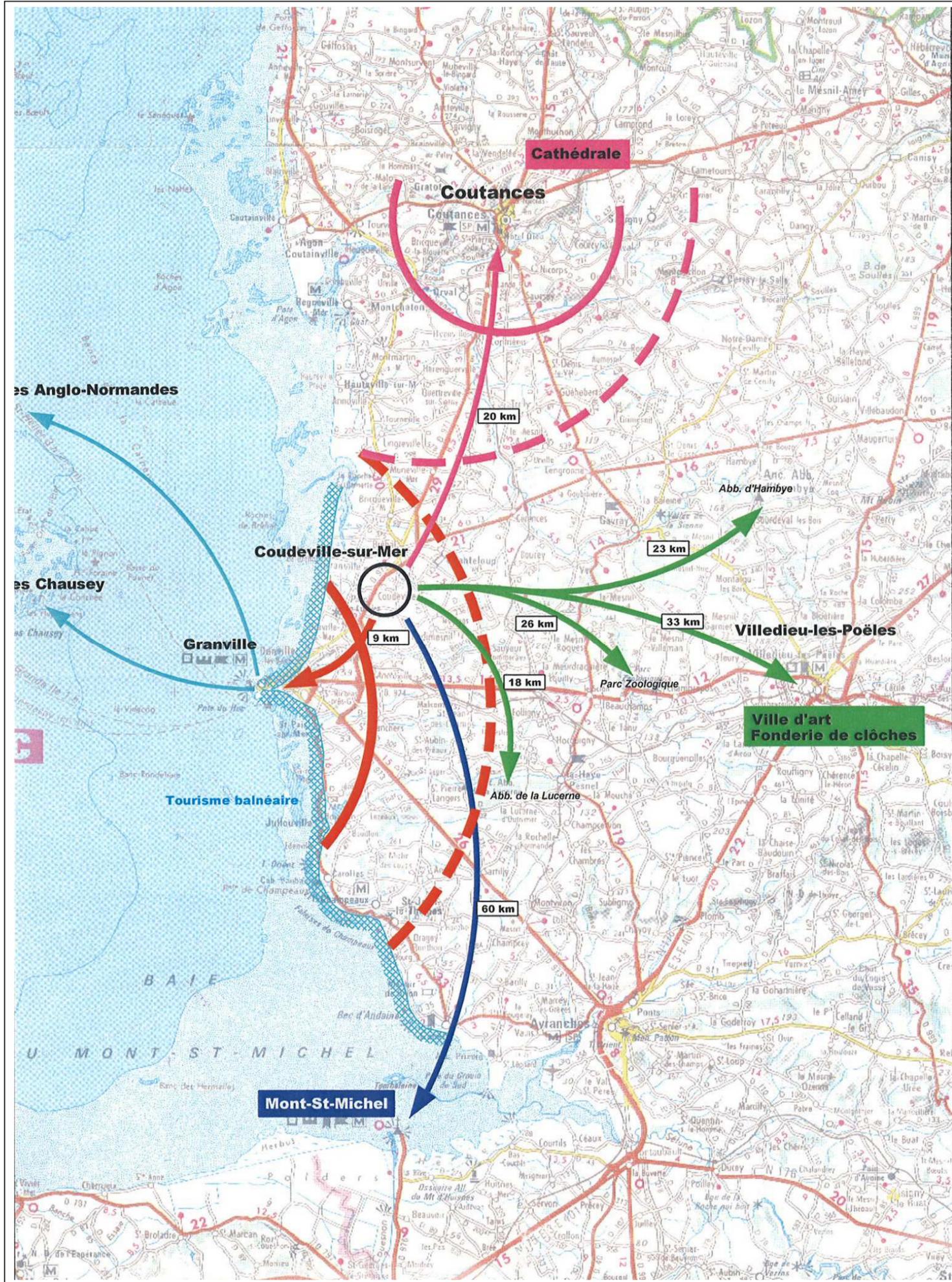
D'ailleurs, on peut constater qu'il existe une certaine interdépendance puisque l'aérodrome de Granville se situe en partie à Coudeville.

L'ensemble de la côte, de Granville à Montmartin-sur-Mer dispose d'infrastructures touristiques majeures qui font de cette côte l'une des plus recherchée par les touristes après la côte fleurie.

La ville de Villedieu-les-Poêles ne joue qu'un rôle incident et n'interfère pratiquement pas dans la vie de la commune.

Néanmoins, le schéma de cohérence territorial dont dépend Coudeville-sur-Mer englobe également cette commune.

En outre, il faut signaler que la commune de Coudeville-sur-Mer se situe au sein du périmètre du SCOT du pays de la baie du Mont-Saint-Michel. La commune appartient au syndicat mixte du SCOT créé par arrêté préfectoral du 2 juin 2003.



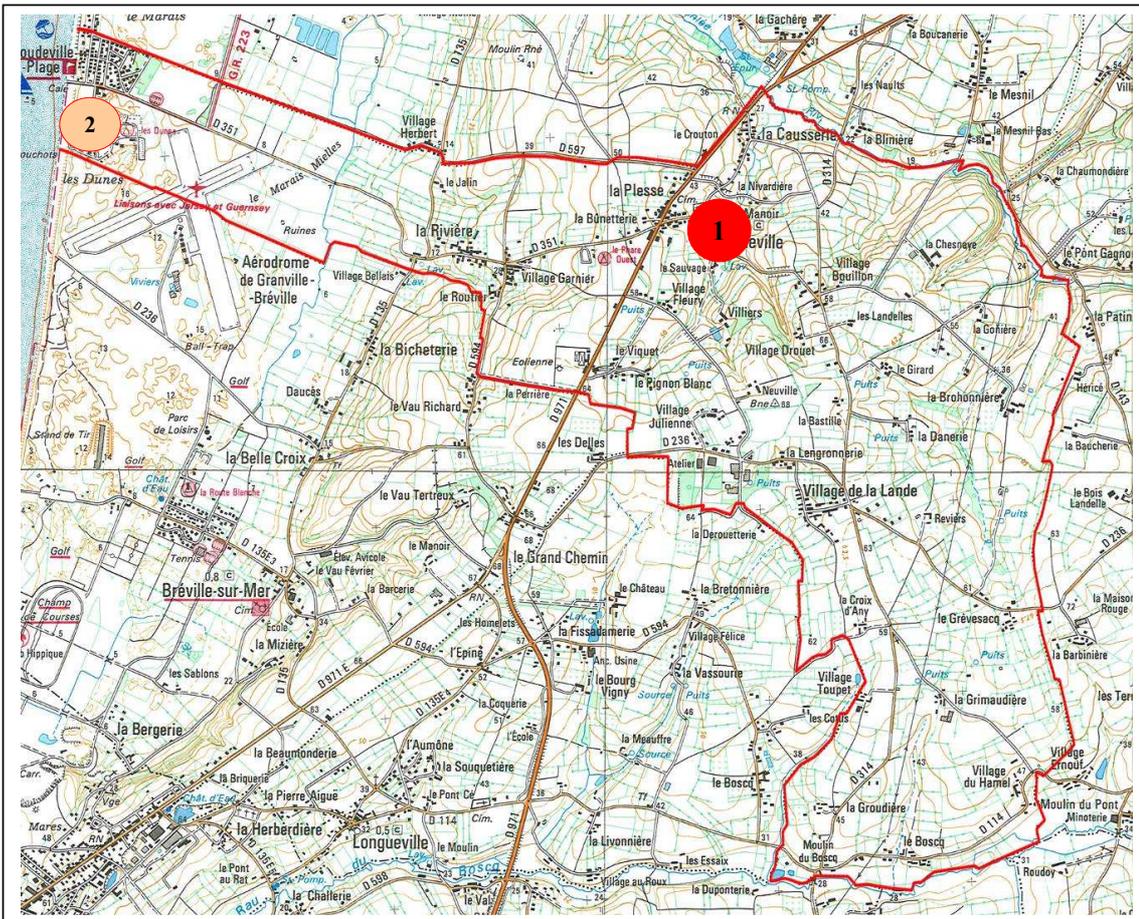
ENJEUX

- **Conforter son rôle de bassin d'emploi dans le bassin granvillais :**
C'est dans une optique résolument orientée vers **le développement de l'activité artisanale de la Lande** que la commune veut tendre. Elle souhaite développer la ZA de la Lande sur le territoire communale, voir également sur le territoire communautaire, à Longueville notamment.
- La commune souhaite également **conserver et conforter son tissu économique de proximité** actuellement présent sur l'ensemble du territoire, notamment dans le secteur d'arrière plage.
- D'autre part, l'enjeu est de **développer et restructurer les activités d'arrière plage** grâce notamment aux aménagements réalisés récemment. Ceux-ci mettent en valeur ces espaces tout en permettant aux activités déjà présentes et à venir de se développer dans le respect de la loi littoral.
- **Développer encore davantage l'attractivité touristique communale** dans le cadre de l'accroissement générale de l'offre touristique du bassin granvillais.
- **Pérenniser le tissu agricole :**
L'enjeu est de ne pas générer de conflit d'usage des sols entre l'agriculture et le développement escompté de l'habitat.
Des continuités agricoles doivent être préservées, notamment en partie terre et en coupure d'urbanisation au sein des espaces proches du rivage côté mer.

5) les équipements structurants et les services

Les équipements publics sont :

- Mairie
- Salle des fêtes de 248 personnes maximum
- Ecole de 4 classes
- Camping
- Locaux communaux
- Eglise



- 1** Bourg avec Mairie, église, école, salle des fêtes et commerces
- 2** Hameau « Coudeville-plage » avec camping, parking, cale de mise à l'eau, centre nautique, poste de secours et commerces...

5-1 Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)

Les S.A.G.E définissent les grandes orientations de gestion à l'échelle du bassin versant. Ils constituent un outil pour la mise en œuvre d'une politique de gestion intégrée et globale de l'eau et des milieux aquatiques.

Un SAGE, géré par le Syndicat Mixte des Bassins Côtiers Granvillais (SMBCG) est en préparation. Le bassin versant des Côtiers Granvillais fait l'objet d'une démarche autre que celle d'un S.A.G.E en termes de gestion de l'Eau.

Le Contrat Territorial des Côtiers Granvillais :

Un programme d'actions pour la période 2003 - 2008 est en cours de mise en œuvre. Un budget de 7,3 Million d'euros face à des enjeux fondamentaux tels la production d'eau potable, la qualité des eaux de baignade, la pêche à pied récréative, les activités conchylicoles, le maintien des équilibres au sein des écosystèmes littoraux et continentaux.

Pour mettre en œuvre ce contrat, les 5 communautés de communes appartenant en totalité ou pour partie au territoire des bassins versants des Côtiers granvillais ont décidé de se réunir au sein d'un syndicat : le Syndicat Mixte des Bassins Versants des Côtiers Granvillais (S.M.B.C.G).



5-2 Adduction d'eau potable

La création et l'extension des réseaux d'eau potable est une compétence optionnelle de la communauté de communes des Delles.

Le réseau d'eau potable est suffisant pour desservir l'ensemble de la commune. Des canalisations diamètre 125 étant présentes pour la desserte du bourg et de Coudeville-plage. Les hameaux sont desservis par les diamètres plus petits mais toujours suffisants pour garantir un débit adéquat. Le hameau de « Villiers » est actuellement desservi.

5-3 Assainissement des eaux usées

L'assainissement des eaux usées et les infrastructures correspondantes est une compétence optionnelle de la communauté de communes des Delles.

En matière d'assainissement, un réseau actuel performant existe sur la commune.

Le bourg de Coudeville bénéficie d'un assainissement collectif dont les rejets se font, en partie, sur la station de Bréhal. Cette dernière étant surchargée, une nouvelle répartition des évacuations d'eaux usées a été mise en place : une partie des rejets est évacuée vers Granville (contrat avec le SMAAG) et une autre partie est évacuée par convention vers la station de Bréhal.

Par ailleurs les eaux usées de Coudeville-plage vont au lagunage de St-Martin de Bréhal.

A terme, la commune de Coudeville-sur-mer pourrait évacuer l'intégralité des eaux usées vers la station de Granville.

En 1997, une étude de schéma d'assainissement a été menée par la Communauté de Communes des Delles pour raccorder un certain nombre de villages au réseau existant.

Dès 1999, la communauté de communes a souhaité réaliser l'ensemble du réseau collectif soit :

- 9845 m de réseau gravitaire,
- 4920 m de réseau de refoulement,
- 5 postes de relèvement,
- 262 branchements pour 660 équivalent-habitants.

Ces travaux ont été réalisés en 2000.

Actuellement, la volonté communale est d'étendre l'assainissement collectif aux hameaux. Le hameau « Le Bouillon », de 15 maisons environ, est à réaliser.

L'audit réalisé par la communauté de commune montre que 70% de l'assainissement est collectif à Coudeville-sur-mer.

Pour l'assainissement individuel, la communauté de communes de Delles a adhéré à un SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif). Les techniciens du SPANC ont pour mission de fournir à tout propriétaire ou usager toutes les informations réglementaires et conseils techniques nécessaires pour le traitement des eaux usées.

En ce qui concerne le développement des zones d'urbanisation futures, l'ensemble des eaux usées sera évacuée vers la station du SMMAG de Granville.

5-4 Autres réseaux

Il existe sur la commune plusieurs lignes haute tension qui desservent la commune et les communes voisines. Ces lignes sont pour la plupart aériennes, sauf pour celle joignant Coudeville-plage à Bréville-sur-mer en passant par l'aérodrome. Cette ligne est enterrée et passe sous la piste.

Un réseau dense de lignes aériennes basses tensions permet de desservir les habitations de l'ensemble des hameaux de la commune. Ce réseau est donc suffisant pour les constructions existantes, mais aussi pour celles à venir.

Au schéma directeur de Basse Normandie approuvé par la DRIRE, il n'est prévu aucune évolution majeure du réseau haute tension sur Coudeville-sur-mer.

Par ailleurs, la commune est alimentée en gaz. Une canalisation de gaz reliant Saint Denis le Gast à Yquelon de diamètre 150 traverse une partie sud-est de la commune.

Les ouvrages de transport électrique par ligne à Haute tension HTB 90 KvV reliant Coutances à Yquelon et les la canalisation de gaz Saint Denis le Gast-Yquelon sont reportés sur le plan de servitudes.



Les servitudes de gaz et d'électricité à Coudeville-sur-mer

5-5 Les déchets

La communauté de communes est compétente en cette matière.

Le ramassage des ordures ménagères se réalise sous sacs transparents et containers individuels de 140 litres.

Le ramassage est bihebdomadaire dans le centre bourg et hebdomadaire en périphérie du bourg.

Le prestataire de service pour le ramassage est la SPHERE.

Le traitement des ordures ménagères est réalisé au centre d'enfouissement qui est un site aménagé de Saint-Fromond.

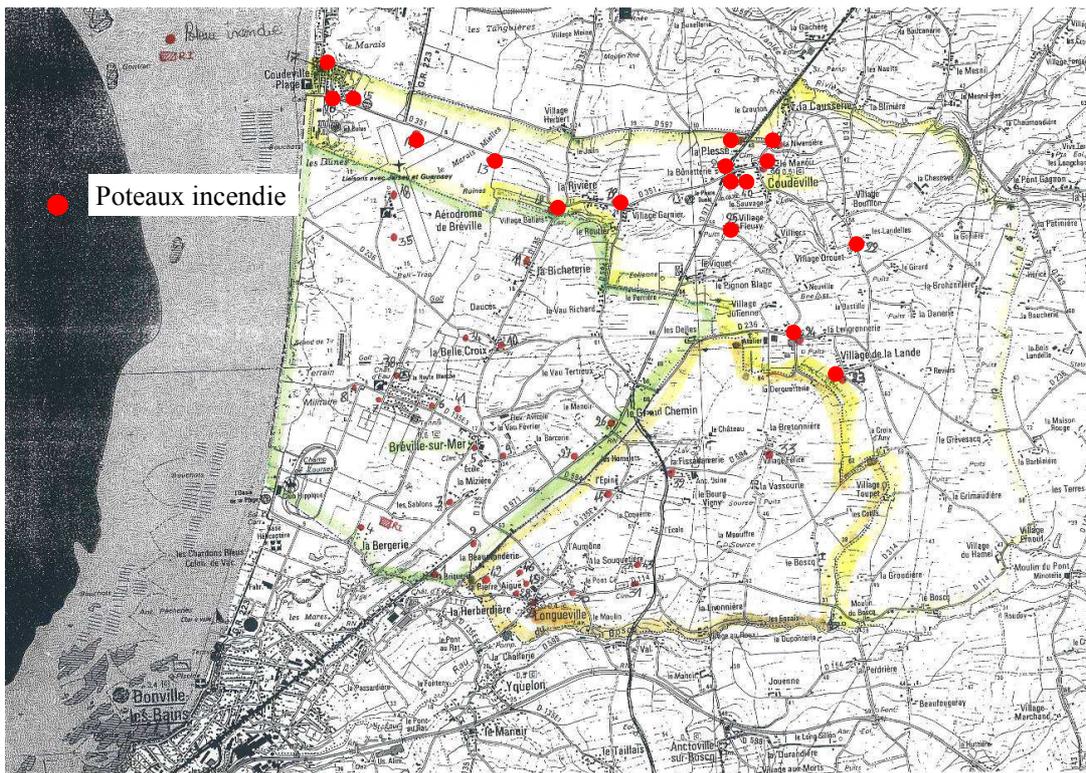
En ce qui concerne le tri sélectif, trois points « propreté » sont mis à la disposition des habitants disposant de 4 containers par points de collecte : un container à verre (verre), un container à papiers cartons (bleu) et deux containers boîtes de conserve métalliques, bouteilles plastiques et briques alimentaires (jaune).

Les encombrants sont ramassés trois fois par an.

La déchetterie cantonale se situe à Bréhal.

5-6 Défense Incendie

L'installation actuelle est suffisante pour assurer la sécurité de Coudeville-sur-mer et prévoit la construction du nouveau lotissement des Aubépines.



Situation des poteaux incendie sur la communauté de communes des Delles

ENJEUX

L'assainissement et le diamètre des réseaux est optimal pour la desserte des bâtiments actuels et futurs.

Développement de l'urbanisation en rapport avec la capacité des réseaux d'eau potable et usées.

D'autre part, la volonté communale d'attirer des personnes plus jeunes avec enfants favorisera le **développement de l'école communale**.

L'objectif premier étant la **pérennisation des 4 classes actuelles**.

L'enjeu communal est également de **créer des infrastructures d'équipement capable de fédérer encore davantage les coudevillais**, peut être en créant un complexe sportif qui pourrait être créé à l'ouest du bourg actuel ou en mettant en place une signalétique particulière sur l'ensemble de la commune.

D - LES ENJEUX ET BESOINS RÉPERTORIÉS

La commune de Coudeville-sur-mer s'est positionnée sur 3 axes forts :

- Protection volontariste de l'environnement, du cadre de vie et des espaces agricoles
- Développement mesuré de l'activité industrielle, artisanale et touristique
- Accroissement mesuré de l'offre de logement

De ces trois orientations découlent certains besoins :

1 - La protection des richesses faunistiques et floristiques des espaces naturels significatifs présents sur le territoire communal par l'instauration de zones naturelles strictes.

Intégration de contraintes environnementales particulières telles que les zones inondables et surtout la protection des espaces proches du rivage dont certains, protégés par une ZNIEFF, constituant des espaces remarquables et caractéristiques de la commune.

2 - La protection du cadre de vie est une des causes essentielles dans la décision d'élaborer ce PLU. La ruralité doit être sauvegardée et l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser doit être réalisée en rapport avec les besoins résultants de la pression foncière actuelle. Le besoin d'ouvrir à l'urbanisation de nouveaux terrains à bâtir ne doit pas mettre en péril la pérennisation du tissu agricole.

3 - L'activité agricole est importante dans la commune et sa sauvegarde est primordiale pour mettre en synergie la protection du cadre de vie rurale et le développement de l'offre d'habitat. Les agriculteurs ont besoin d'espaces vierges de toute construction pour exercer correctement leur métier. En effet, le mitage et l'urbanisation diffuse entravent l'agriculture, notamment en ce qui concerne les possibilités d'épandre.

4 - L'accroissement du nombre d'habitants devra se réaliser de manière linéaire pour permettre une bonne intégration des nouvelles populations au sein du cadre de vie communale sans remettre en cause l'équilibre rural des lieux.

La projection démographique à échéance 2020 correspondant à la préconisation du Syndicat mixte du SCoT prévoit environ 1046 habitants (se conférer aux hypothèses présentées en page 80 dans le chapitre III Présentation des choix d'urbanisme retenus). Les zones à urbaniser devront donc être ouvertes à l'urbanisation par phases en privilégiant le développement du bourg.

L'accroissement linéaire ne doit pas se réaliser en rapport avec la courbe démographique actuelle mais en fonction de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser.

5 - Revitalisation du bourg.

6 - L'ouverture de terrain à bâtir à vocation d'activités est un souhait, mais la zone artisanale ne bénéficie plus de développement possible très important sur son emplacement actuel.

Il est privilégié un développement sur les parcelles jouxtant le périmètre de la zone actuelle mais aussi sur la commune de Longueville, la Communauté de Communes des Delles ayant un rôle primordial dans la détermination du secteur le plus favorable à l'extension de la zone.

7 - Le développement des activités touristiques et de la mise en valeur du potentiel communal est l'un des fers de lance de cette révision.

Le besoin de valoriser les espaces d'arrière plage a été concrétisé en partie par les travaux d'aménagement de cette zone. Il s'agit d'un secteur de la commune déjà urbanisé qui a fait récemment l'objet de travaux conséquents permettant d'améliorer la desserte et l'attractivité du lieu.

Atouts :

- Bord de mer attrayant (voir partie environnement)
- Proximité de Granville
- Commune rurale
- Grand axe routier (élargissement et dévoiement à l'étude)

Inconvénients :

- Grand axe routier saturé, notamment en période estivale
- Configuration très longue du territoire communal
- Manque de commerces de proximité

II - ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

A LE MILIEU NATUREL

1) Espace naturel

Il existe une ZNIEFF de type I (zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique) sur le territoire de la commune. Il s'agit de la ZNIEFF des dunes de Bréville-sur-Mer qui se prolonge sur le territoire de la commune de Coudeville.

Une étude va être réalisée pour connaître la valeur écologique des terrains non urbanisés des espaces proches du rivage, directement en arrière de la bande des 100 mètres. Cette étude sera effectuée pour le compte du conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres par le bureau d'étude Biotop dans le cadre d'une étude plus large concernant les terrains en ZNIEFF des dunes de Bréville-sur-Mer qui appartiennent déjà au Conservatoire du Littoral et des Rivages Lacustres pour une superficie totale de 10 ha représentant la bande littorale des 100 mètres. Les parcelles coudevillaises ne lui appartiennent pas.

Les zones de ZNIEFF seront déterminées comme des zones spécifiques à protéger au titre de l'article L 146-6 du code de l'urbanisme.

Les espaces proches du rivage suivent, selon les documents proposés par les services de la direction départementale de l'équipement globalement le tracé de la ligne de crête en parallèle de la RD 971 avec une juxtaposition des dispositions de l'article L 146-7 du code de l'urbanisme qui impose que les nouvelles routes de transit soient situées à plus de 2000 mètres du rivage.

Il est à noter qu'il n'y a pas de risque de submersion marine à la hauteur de la commune de Coudeville-sur-Mer du fait de la construction de digues Polders.

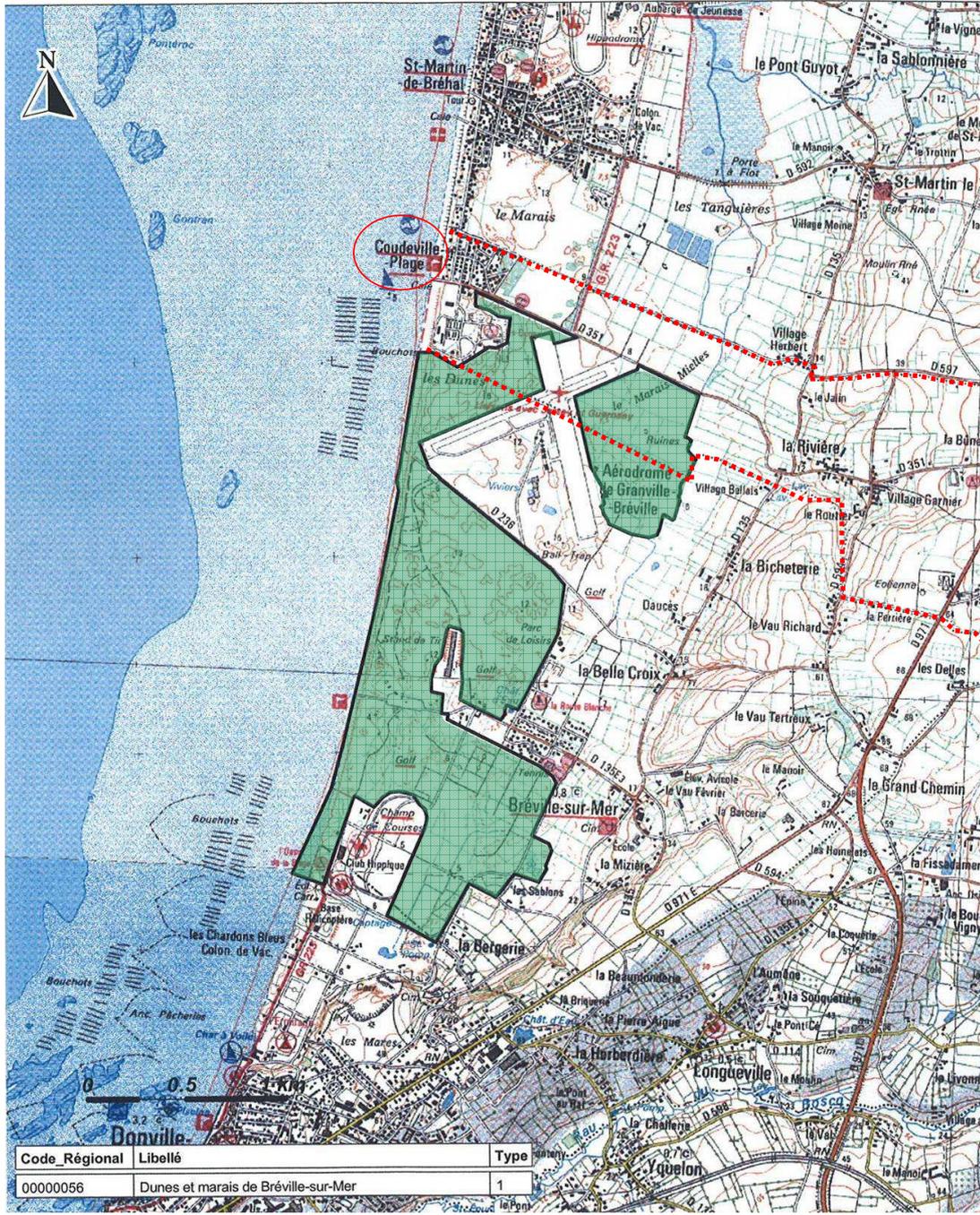
Cependant, la hausse constante du niveau de la mer qui tend à s'accélérer légèrement pourrait entraîner une remise en eau progressive de l'ensemble des parties basses du havre de la Vanlée par marées importantes, ce qui couperait la commune en deux parties. Il n'y a pas de risque de formation de brèche dans le cordon dunaire à court et moyen terme.

Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique

Dunes et marais de Bréville-sur-Mer

Fond IGN.Scan 25 © 1998

DIRECTION REGIONALE DE 4
L'ENVIRONNEMENT
85520-NOUAMEN
Source DIREN / SNPC - Août 1999



Code Régional	Libellé	Type
00000056	Dunes et marais de Bréville-sur-Mer	1

2 Hydrologie

Il existe deux cours d'eau assez importants d'un point de vue biologique, passant dans la commune. Il s'agit de la rivière de la Vanlée et de celle du Boscq.

La Vanlée forme à son embouchure le havre de la Vanlée, sanctuaire biologique (faune, flore) notamment pour un grand nombre d'oiseaux. Ce havre étant la propriété du Conservatoire de l'Espace Littoral et des Rivages Lacustres, dans sa plus grande partie, est classé en ZNIEFF de type I. Elle s'écoule au nord de la commune en limite territoriale avec la commune de Bréhal.

Le Boscq n'est pas aussi riche d'un point de vue biologique, mais il constitue néanmoins un cours d'eau important à l'échelle du secteur.

Il s'écoule au sud de la commune en limite territoriale avec les communes de Anctoville-sur-Boscq et Saint-Jean-des-Champs.

Plusieurs petits ruisseaux, affluents de la Vanlée, s'écoulent également, certains formant de véritables talwegs hydrographiques. Il s'agit du ruisseau le Viquet et le ruisseau de la belle croix.

Des zones de débordements des deux cours d'eau les plus importants doivent être prises en compte. Une zone de près de 100 mètres est délimitée, hors cours d'eau, pour la rivière du Boscq et une zone de 50 mètres est délimitée pour la rivière de la Vanlée.

Débits moyens inter annuel de la rivière de la Vanlée en valeurs brutes m³/s

janv	fév	mars	avril	mai	juin	juil	août	sept	oct	nov	déc
0,35	0,40	0,29	0,22	0,16	0,10	0,07	0,05	0,06	0,13	0,22	0,32

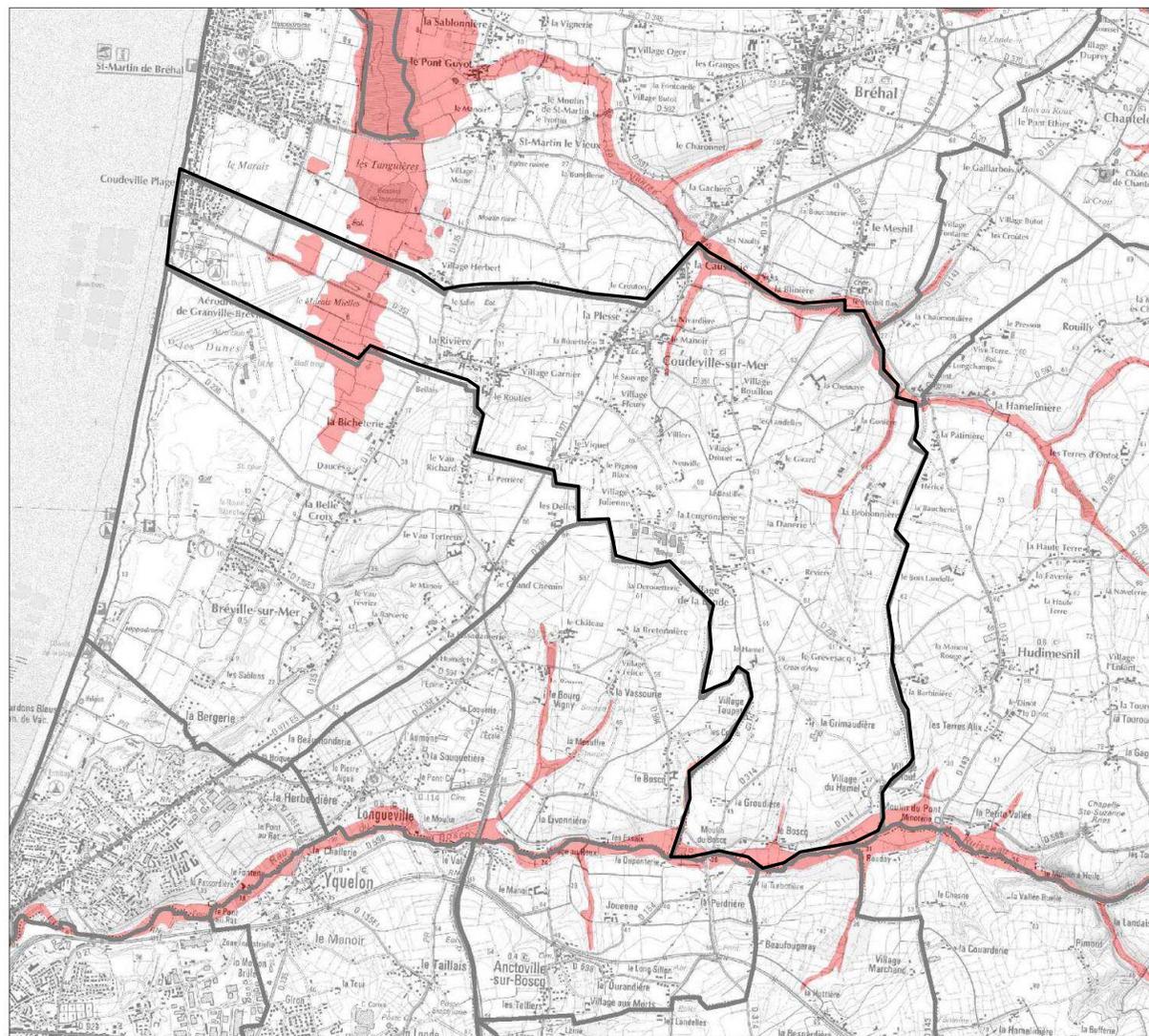
Les zones de marais des bords de mer peuvent également se mettre en eau et couper éventuellement la commune en deux parties lors des inondations les plus importantes. La zone de débordement s'étend en effet sur l'ensemble de la largeur du cordon littoral sur le marais Mielles.

Des mares ou nappes d'eau permanentes, ainsi que des puits sont également présents sur l'ensemble du territoire communal côté « terre ».

La commune de Coudeville-sur-Mer fait partie de l'unité hydrographique « Sienne et Souilles ». Ce bassin a une superficie de 960 km² et concerne une population de 82000 habitants environ.

En outre, on peut signaler que le réseau hydraulique est partagé entre trois bassins versants :

- la Vanlée au Nord, qui rejoint la mer au niveau du havre de la Vanlée,
- Le ruisseau du Bosq qui s'écoule vers Granville,
- Un cours d'eau qui draine le marais Mielles dans la partie Ouest.



Direction Régionale de l'Environnement
BASSE-NORMANDIE

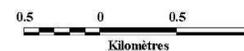
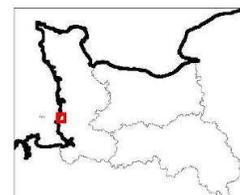
**Atlas régional
des zones inondables**
*Etat de la connaissance au
30/11/2006*

- Limite d'étude
 - Zone alluviale à risque mal identifié
 - Zone inondable
 - Zone inondable bénéficiant d'une protection particulière (Polders notamment)
- Situation soumise à l'entretien et l'efficacité des ouvrages

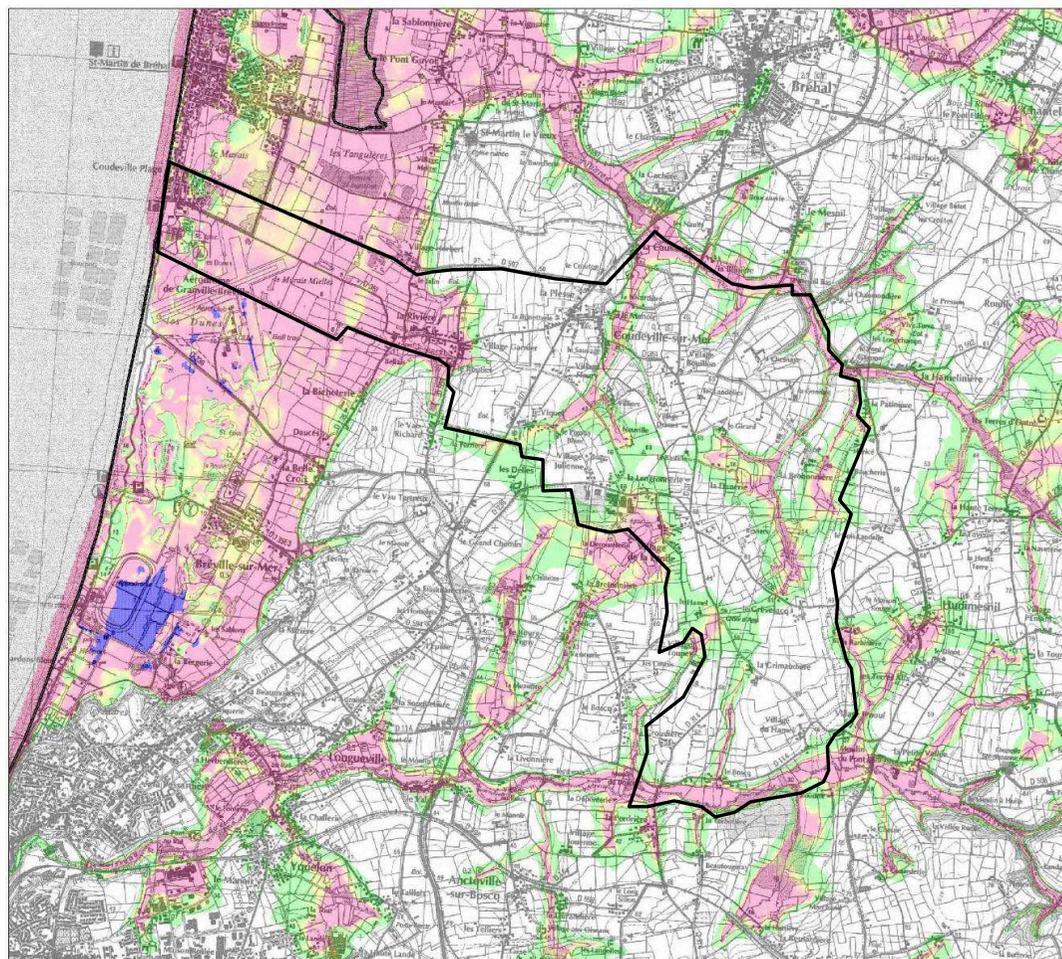
COUDEVILLE-SUR-MER

Code INSEE 50143

*Il est fortement conseillé de se reporter à la notice
avant l'interprétation de cette carte*



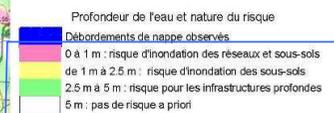
(c) DIREN Basse-Normandie 1997-2005
(c) LGN Paris 1997



Direction Régionale de l'Environnement
BASSE-NORMANDIE

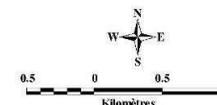
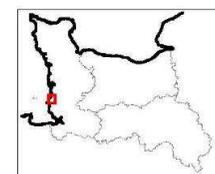
**Profondeur de la nappe phréatique
en période de très hautes eaux**

Etat des connaissances : août 007



COUDEVILLE-SUR-MER

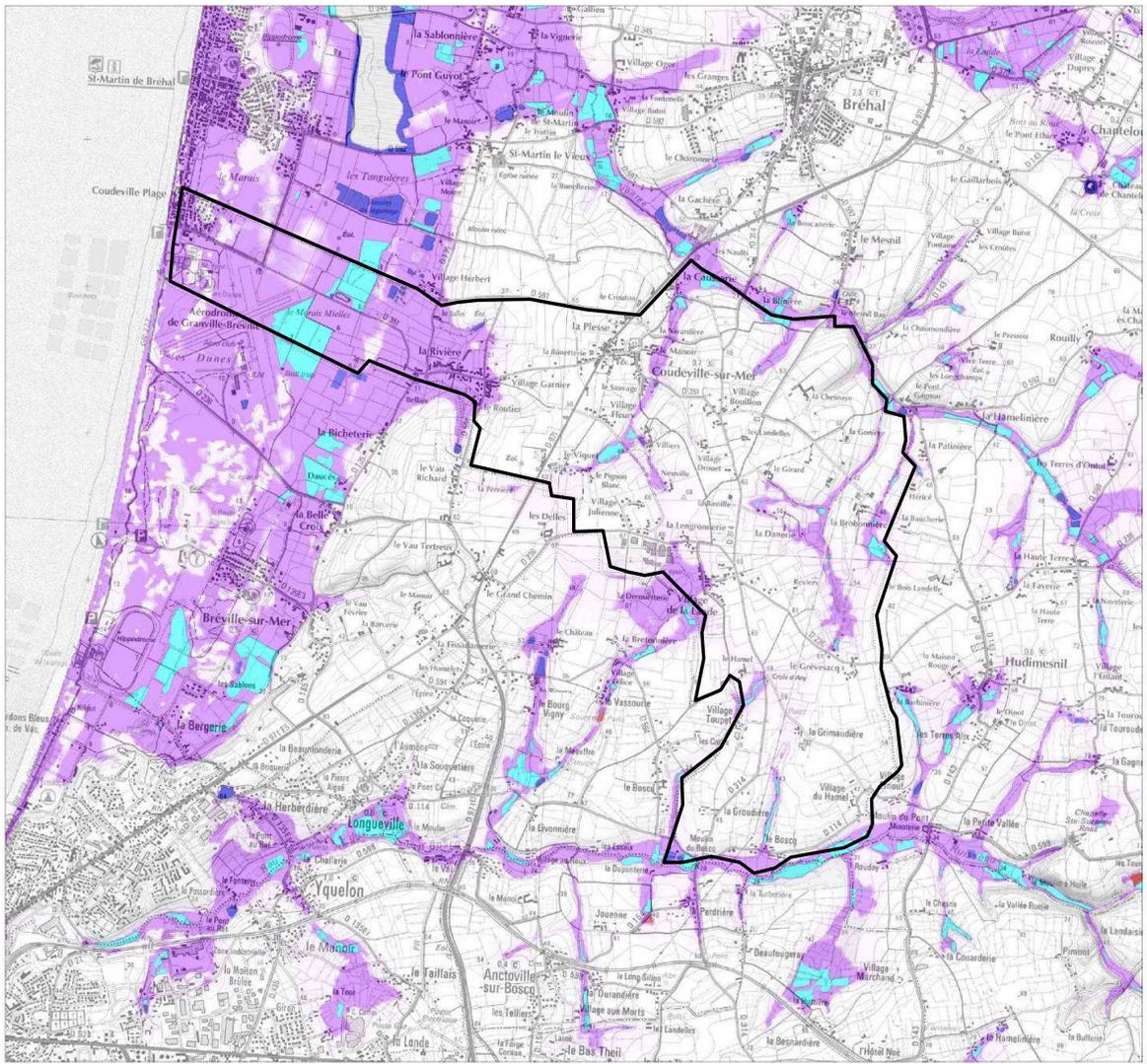
50143



© DIREN Basse-Normandie 2007
© ICN Paris 2005

Zones de remontées de nappes phréatiques sur le territoire communal.

Les zones inondables par débordement ne touchent pas les zones urbanisées de la commune. Toutefois, sur une bonne partie du territoire, y compris sur des zones urbanisées, il existe un risque d'inondation des réseaux et sous-sols et ce point devra être pris en compte dans le règlement.



Direction Régionale de l'Environnement
BASSE-NORMANDIE

**TERRITOIRES HUMIDES DE
BASSE-NORMANDIE**

Etat des connaissances : novembre 2007

COUDEVILLE-SUR-MER

50143

**TERRITOIRES HUMIDES DIAGNOSTIQUES
(PHOTO-INTERPRETATION OU TERRAIN)**

- plans d'eau
- espaces humides
- espaces humides détruits ou fortement dégradés

ESPACES PREDISPOSES A LA PRESENCE DE ZONES HUMIDES

- forte prédisposition
- faible prédisposition
- très faible prédisposition



© DIREN Basse-Normandie 2007
© IGN Paris 2006

Les zones humides répertoriées sur la carte DIREN des territoires humides sont à prendre en compte.

3 Topographie

Le littoral est formé par des dunes fixées, les dunes mobiles étant extrêmement rares et cantonnées au sud-ouest dans la bande littorale proche du camping. Le littoral est plat sur une longueur de près de 1500 mètres en venant du centre bourg. Son altitude est de 7 à 8 mètres en moyenne au-dessus du niveau de la mer.

Le bourg de la commune se trouve sur un plateau qui s'étend de Donville-les-bains à Coudeville-sur-mer. Il est en légère déclivité vers le nord, s'accroissant en arrivant à proximité de la rivière de la Vanlée.

La partie rurale, appelée autrement partie « terre » est relativement vallonnée, sans que ce vallonement soit prononcé. Le point le plus élevé de la commune est de 68 mètres proche du lieu-dit « neuville » et le point le moins élevé est de 19 mètres pour la partie « terre », au nord dans le talweg hydrographique creusé par la Vanlée et le point bas absolu est le niveau de la mer.

Une ligne de crêtes se trouve à environ 2 kilomètres du rivage et va en diminuant vers le nord. Celle-ci n'offre pourtant pas de point de vue intéressant sur la mer du fait d'un bocage assez dense qui empêche d'avoir un horizon dégagé.

4 Géologie

La partie du territoire de la commune qui forme le plateau est constitué par un terrain protérozoïque supérieur de diamictites et conglomérats lessivés interstratifiés dans une séquence de grès et de schistes.

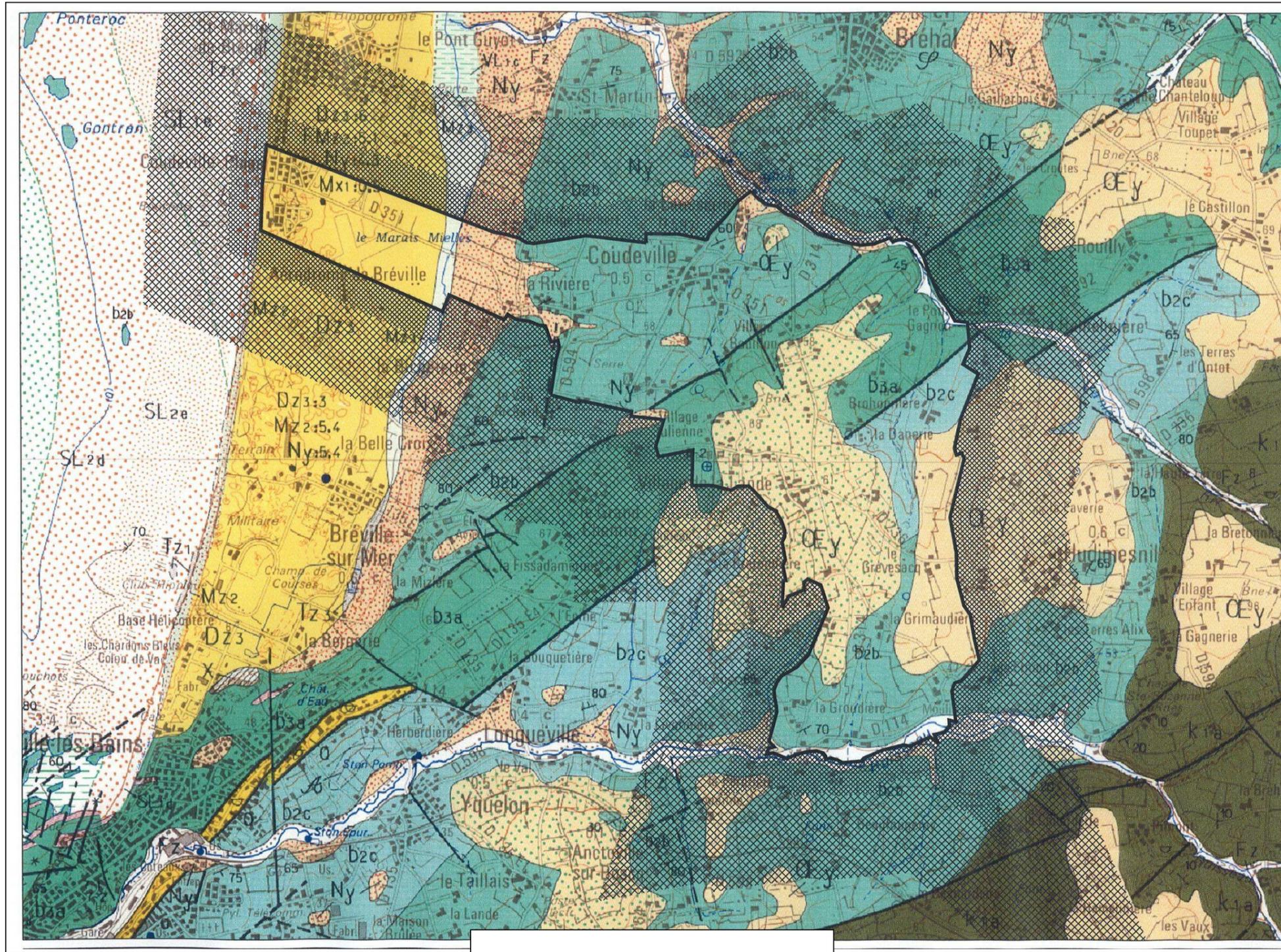
La partie « terre » de la commune est constituée par des formations de Grauwackes dominantes alternant avec siltites et schistes fins, de loess sableux et sables loessiques.

Une zone de tourbe récente peut être individualisée au niveau du hameau de la rivière.

La partie « mer » de la commune est constituée par des formations de dunes récentes et de tange récente post 13^{ème} siècle après JC.

Des alluvions fluviales peuvent également être trouvées le long du Boscq et de la Vanlée.

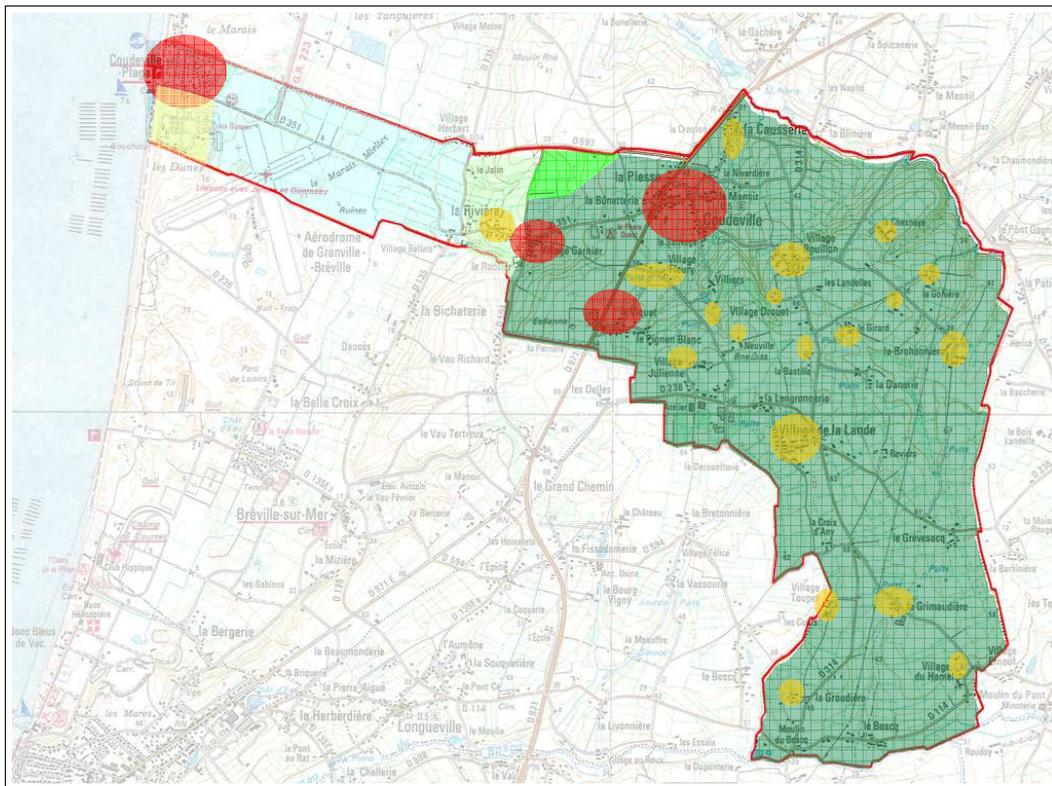
En descendant vers la vallée du Boscq, une formation rubanée de Saint-Pair peut être individualisée. Elle est constituée par des schistes noirs ou lustrés dominants, siltites et Grauwackes fines.



5 Paysage et cadre de vie

La commune de Coudeville-sur-mer se caractérise par un paysage à deux visages. A l'Ouest de la commune, la partie littorale est caractérisée par un relief plat, un bocage littoral (avec une dominance de haie de saule et de peuplier grisard) et une végétation dunaire adaptée aux conditions littorales plus on s'approche du bord de mer. La zone présente encore les marques des anciens marais qui caractérisaient la bande littorale, la porte à flot permettant dorénavant de contrôler le niveau d'eau sur cette zone.

A l'intérieur des terres, le relief se vallonne, le bocage se densifie, le maillage se resserre et l'on entre sur un territoire rural où l'agriculture prédomine sur les autres activités.



-  Bocage dense
-  Zone de transition entre le bocage de marais et le bocage traditionnel.
-  Zone d'Openfield (vue ouverte sur le littoral et Bréhal)
-  Bocage de Marais
-  Massif dunaire
-  Bourg et hameaux principaux
-  Hameaux secondaires



Il existe quelques espaces boisés au sein de la commune. Cependant, le système bocager est relativement bien préservé, les haies et talus étant présents dans l'ensemble de la commune pratiquement jusqu'en bord de mer. On notera la présence de haie de saule taillée et maintenue en « têtard », et qui représente un véritable patrimoine naturel (la plupart des haies taillées en têtard ont disparu par manque d'entretien).

Les arbres à haute futaie sont légions mais davantage plantés en alignement qu'en bois.



Haie bocagère taillée en têtard



Tilleul taillé en têtard

L'agriculture et les paysages agricoles sont bien présents dans l'ensemble du territoire communal et la ruralité est affirmée. La commune n'a jamais fait l'objet de remembrement.



L'ancien marais présente encore de nombreux points d'eau et se caractérise par son relief plat.



Les haies peuvent être denses, en arrière de la zone littorale. Elles permettent de structurer les vues.



En arrivant à la "Lengronnerie" à l'arrière du territoire haut de la commune, une zone artisanale regroupe la partie des activités de Coudeville sur Mer. La SCERMA, SCORTEL, SICAP, SERMATEC entre autres, sont installées dans cet "arrière pays".

La nouvelle voie projetée pour traverser Coudeville-sur-Mer à l'est de la D 971 existante desservira davantage ces entreprises grâce au rapprochement de l'axe routier principal.

Dans cet "arrière pays", la majorité des exploitations agricoles de la commune sont en activité comme cette ferme traditionnelle rénovée (photographie ci-contre).

Le caractère rural de Coudeville-sur-Mer est très fort dans cette partie du territoire communal. En effet, un entrelacs de chemins creux dessert de petits hameaux anciens au traits restés agricoles même si souvent, de nouveaux pavillons y sont construits.

Partie maritime, l'aire de jeux annonce les activités du camping et celles de loisirs qui s'y rattachent (Tennis, bord de mer = navigation etc.).





Panorama ouvert du paysage maritime de Coudeville-sur-Mer.



Le coeur ancien bâti en pierres regroupe le centre vital de Coudeville-sur-Mer.



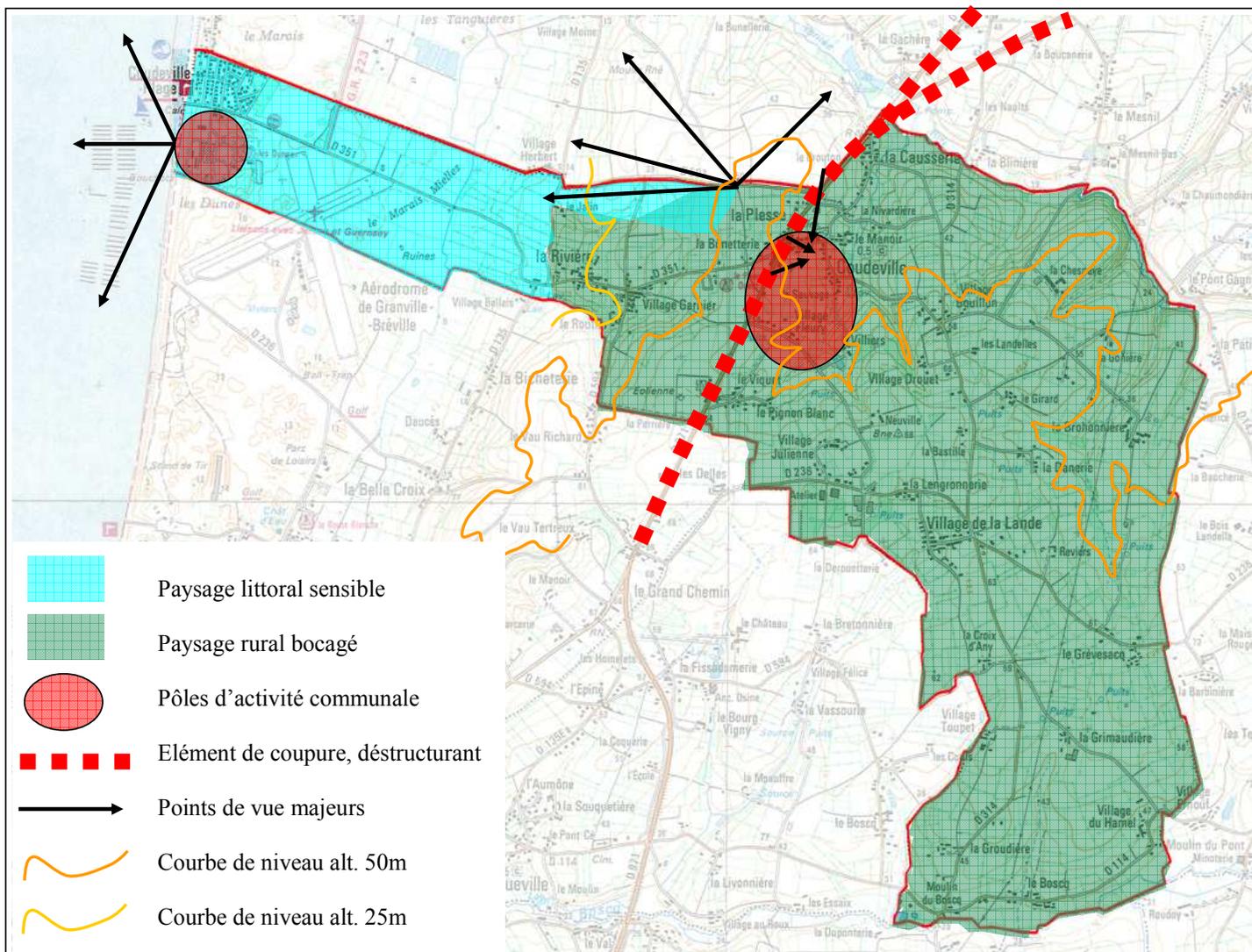
La vue sur les îles Anglo-normandes, un paysage serein.

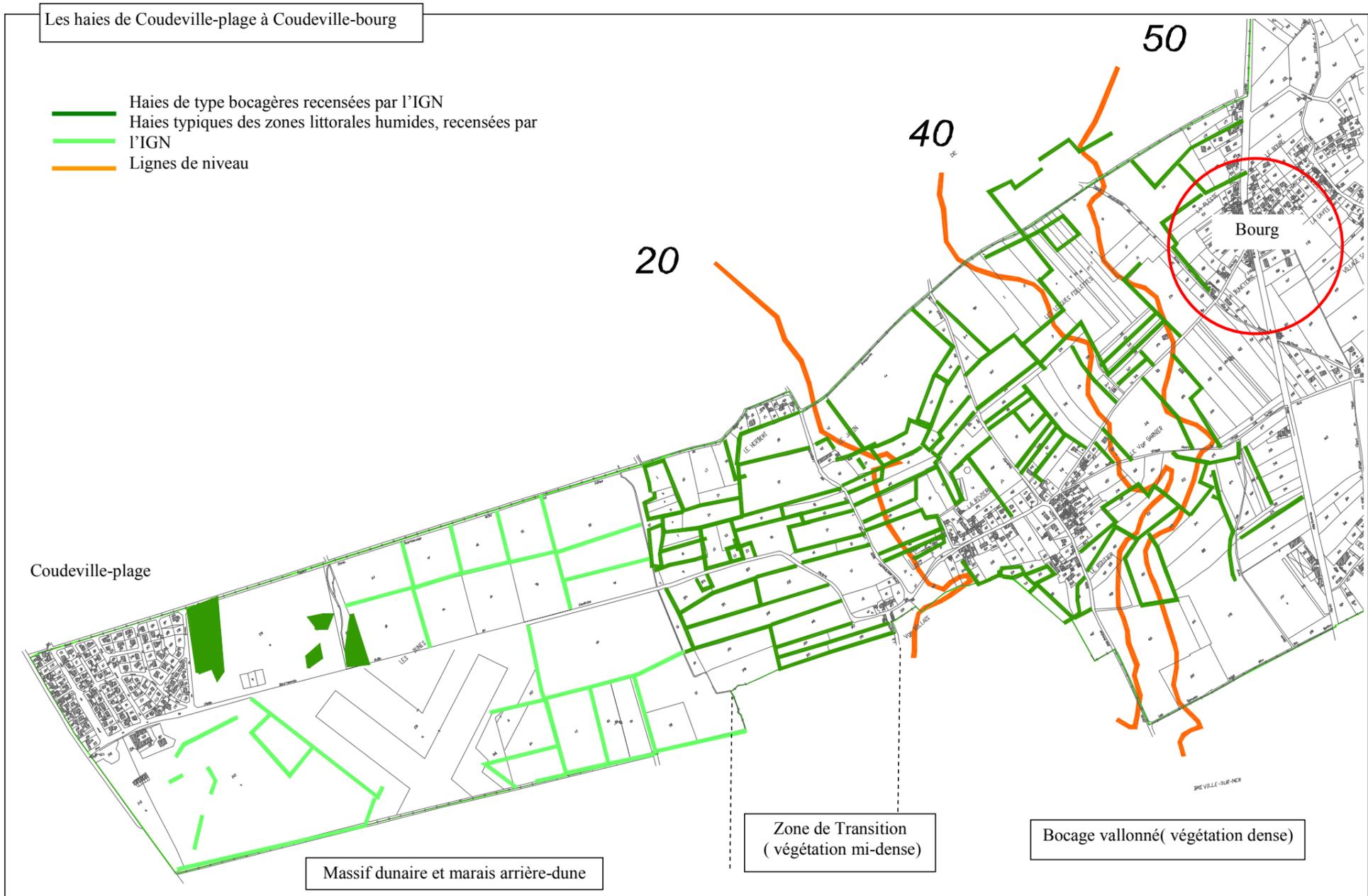


Certains sites pittoresques comme Le Domaine de 'Villiers' font de Coudeville-sur-Mer un site pittoresque.



L'unique voie d'accès à la mer vient d'un arrière pays 'cousu' de bocages





La carte IGN présente un recensement ancien des haies de la commune. Toutefois, certaines haies ne sont plus continues ou ont disparu.

D'après la carte ci-contre, la densité des haies en partie haute de la commune (entité « Bocage vallonné ») est plus forte que la densité des haies dans la partie basse et littorale, (exceptée sur la zone des « Longues Follettes » qui est un promontoire aux vues ouvertes sur le littoral). Ces densités sont aussi dues à un parcellaire différent.

Dans le bocage vallonné, les parcelles sont petites et de formes aléatoires, contrairement aux parcelles du marais. Les haies conditionnent les ouvertures sur le paysage alentour.

*

Il est clair que d'après le relief et la

végétation présente, le Nord, vers Bréhal et Saint Martin de Bréhal, est plus ouvert que le sud, plus vallonné et bocager. Les vues sur Granville sont possibles, la ville étant elle-même sur une ligne de crête de plus forte altitude que Coudeville-sur-mer. Les vues sur Coudeville-plage sont très lointaines depuis la zone dite des « Longues Follettes » et parfois impossibles, du fait du relief et de la végétation.

6 La prise en compte des dispositions de la loi littorale

(les conclusions sont tirées dans la partie motivations et justifications du présent rapport)

Aspects juridiques

La réalisation de tout projet sur les espaces d'arrière plage ainsi que sur les espaces proches du rivage, doit respecter les dispositions de la loi littoral n° 86-2 modifiée du 3 janvier 1986.

6.1 Les cinq grands principes dégagés par le juge administratif

En la matière, dans beaucoup d'affaires, le droit et le fait sont intimement mêlés. Le Conseil d'Etat qui contrôle les dispositions de la loi « littoral », apprécie souvent la qualification juridique des faits. Ainsi, il accepte fréquemment de contrôler la validité des critères utilisés par les juges du fond pour appliquer des notions reposant sur des données de fait, comme l'espace proche du rivage (CE, 3mai 2004, Madame Barrière, n° 251534).

a. Le principe d'équilibre.

Toutes les communes doivent respecter ce principe général posé aux articles L 110 et L 121-1 CU. Mais, sur les communes littorales, l'article L 146-2 de ce même code décline le principe de façon plus précise : prise en compte de la notion de « capacité d'accueil ».

Déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser revient à fixer la localisation et le dimensionnement des zones U et AU des PLU dans le respect de trois grandes priorités : la préservation de certains espaces, celle de certaines activités et la fréquentation par le public du rivage et des équipements qui lui sont liés.

Dès lors, pour déterminer la capacité d'accueil, il est nécessaire de définir les espaces et milieux à protéger au titre de l'article L 146-6 CU ou de leur propre volonté ; ensuite, ils déterminent les espaces nécessaires au maintien et au développement des activités naturelles et traditionnelles du littoral, les activités « agricoles, pastorales, forestières et maritimes», lesquelles pourraient pâtir d'un développement anarchique des constructions liées au tourisme; enfin, ils délimitent les espaces libres requis afin de permettre au public le libre accès au rivage et aux équipements de loisirs. C'est seulement après avoir opéré ces choix que les différents paramètres, localisation, dimension, densité de l'occupation, relatifs aux zones urbanisées ou à urbaniser sont fixés.

Au titre du principe d'équilibre, on rencontre aussi l'obligation de ménager des coupures d'urbanisation. Leur localisation sur le territoire de la commune dépend du libre choix des élus. Toutefois, les espaces naturels n'ont pas vocation à devenir automatiquement des coupures d'urbanisation. Ces coupures doivent être des espaces préservés du développement de l'urbanisation.

b/ Le principe de regroupement de l'urbanisation

Le mitage est un réel problème sur les côtes. Le législateur a, pour éviter son accroissement, posé le principe du regroupement de l'urbanisation :

« L'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement » (article L 146-4-I CU)

Le juge administratif interprète strictement ce principe.

Par rapport à l'urbanisation existante, on peut alors distinguer trois situations :

- Les zones d'urbanisation dense peuvent supporter toutes opérations et servir de support à toutes extensions de cette urbanisation, sauf, dans les espaces protégés, bande des cent mètres ou espaces remarquables.

- Les zones d'urbanisation diffuse, ne constituent jamais, le point de départ d'une possible urbanisation nouvelle.

- Dans ces zones d'urbanisation diffuse comme dans les espaces restés naturels, il est possible de prévoir une urbanisation nouvelle sous la forme de « **hameaux nouveaux intégrés à l'environnement** ». La localisation en est discrétionnaire, sous réserve qu'ils ne peuvent figurer ni sur des espaces remarquables ni sur la bande littorale. Il doit avoir une taille modeste (10 à 15 constructions) et contenir des équipements d'organisation propre.

Ces deux éléments pourront varier selon les traditions locales ou l'état initial des lieux.

L'article L 146-5 du code de l'urbanisme considère le camping et le caravanage comme créant une urbanisation. Dès lors, l'aménagement de terrains de camping et de stationnement de caravanes, interdit sur la bande littorale en dehors des espaces urbanisés ainsi que sur les espaces remarquables, ne peut se faire que dans le respect des dispositions de l'article L 146-4-I.

En application de l'article L. 146-4-I du Code de l'urbanisme et en compatibilité avec les qualifications suivantes ont été retenues :

- ✓ **Zones agglomérées : « Coudeville plage » et « La Lande » ;**
- ✓ **Village : « Le Bourg »**

c/ Le principe de l'aménagement en profondeur

Un tel principe n'est pas nommé dans la loi « littoral » ni dégagé explicitement par le juge administratif. Et pourtant, il constitue le fondement de nombre de dispositions, tels les articles L 146-4 II et L 146-4-III CU. Aménager en profondeur signifie que toute construction qui n'a pas pour vocation à être implanté à proximité du rivage doit être rejetée en arrière, donc ne pas venir en concurrence avec les activités exigeant la proximité immédiate de la mer.

L'article L 146-7 du code de l'urbanisme règlemente la réalisation de routes nouvelles sur le littoral, en employant certaines distinctions. D'une part, le terme « route nouvelle » recouvre non seulement tous les projets nouveaux mais aussi certains des travaux à effectuer sur les voies existantes, à savoir les travaux qui entraînent modification de l'emprise de la voie existante et ont pour effet de modifier les caractéristiques ou la catégorie de celle-ci. D'autre part, si toutes les voies nouvelles sont interdites « sur les plages, cordons lagunaires, dunes ou corniches », il faut distinguer, sur les autres espaces littoraux, entre les routes de transit et les routes de desserte locale.

Les routes de transit accueillent un trafic important et à parcours moyen élevé. Les routes de desserte locale, ne servent qu'à l'écoulement du trafic local sur un parcours restreint. Les premières doivent être rejetées à une distance minimale de deux mille mètres du rivage ; les secondes peuvent être réalisées dans la bande des deux mille mètres, sans le longer et en respectant ses caractéristiques.

L'exception liée à la configuration des lieux ou à l'insularité admet la construction de route de transit en deçà des deux mille mètres.

En outre l'aménagement de route est possible dans la bande des 100 mètres urbanisée ou pour la desserte des activités exigeant la proximité immédiate de l'eau.

d/ le principe de préservation des espaces remarquables

Le plan local d'urbanisme doit préserver « les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel ou culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.» sur l'ensemble du territoire de la commune littorale. Il convient donc de les identifier, puis de les protéger.

Est remarquable l'élément de paysage ou de site comportant des données esthétiques rares, sinon uniques. Est caractéristique l'élément de paysage ou de site distinguant fortement une zone spécifique, soulignant son originalité, sans être nécessairement d'une exceptionnelle beauté.

Ces deux qualificatifs s'appliquent à toute une série d'espaces dont la liste, amorcée par l'article L 146-6, figure de manière exhaustive à l'article R 146-1 du code de l'urbanisme. Le dernier alinéa de l'article L 146-6 fait également obligation aux communes littorales de classer « **les espaces boisés les plus significatifs** ».

Les espaces remarquables ou caractéristiques sont considérés comme des espaces fragiles qu'il faut préserver pour leur transmission, intacts, aux générations futures. Ces espaces forment également aujourd'hui une réelle richesse touristique

La protection de ces espaces doit être intégrale, mais des aménagements légers sont autorisés en espace remarquable.

e/ Le principe du libre accès au rivage

Le principe est garanti par la servitude de passage des piétons sur le littoral.

Aux termes de l'article L 146-3 « *les opérations d'aménagement admises à proximité du rivage organisent ou préservent le libre accès du public à celui-ci* ».

Ce principe est très fort et antérieur à la loi « littoral ».

6.2 La notion d'espaces proches du rivage

Les espaces proches du rivage au sens de l'article L 146-4-II CU comportent deux catégories juridiquement différenciées : la bande des 100 mètres qui commence à la limite haute du rivage à laquelle le régime général des EPR est applicable lorsque le régime de l'inconstructibilité ne peut s'appliquer et les espaces proches proprement dits qui commencent là où la bande littorale s'arrête et dont la limite côté terre est déterminée par des éléments géographiques et topographiques du territoire communal. Sur ces espaces s'applique la règle de la constructibilité limitée de l'urbanisation.

Le législateur ne fournit aucune définition de l'espace proche du rivage.

Il appartient au juge administratif d'identifier au cas par cas, en cas de litige, la limite des espaces proches du rivage.

Délimitation côté terre :

La notion d'EPR est fonctionnelle et ne peut être approchée qu'en procédant à une analyse multicritères combinant distance par rapport au rivage, éléments topographiques, facteurs écologiques ou paysagers, co-visibilité, typologie du bâti existant.

La commune littorale doit procéder elle-même à la délimitation de ces espaces.

Il est important de préciser que la limite portée au document graphique du PLU peut être contestée devant le juge administratif soit directement (recours en annulation), soit indirectement à l'occasion d'un recours contre une autorisation individuelle d'occupation du sol, d'où une instabilité juridique.

Le critère de distance :

Il est essentiel puisque c'est le seul à être expressément prévu par la loi. Le terme proche est pris en considération par le juge à l'appui de sa décision dans l'ensemble des jugements et arrêts rendus, même si la manière de la prendre en compte est radicalement différente entre l'arrêt « commune de Gassin » et l'arrêt « Barrière », ce dernier constituant aujourd'hui la nouvelle jurisprudence de principe.

Le critère topographique :

Il fournit des indications intéressantes, puisqu'il s'agit de déterminer les espaces proches comme étant ceux se déroulant jusqu'à la première limite physique, jusqu'au premier relief, permettant d'opérer une différenciation physique entre deux entités d'espaces différents. Cette donnée ne tient pas compte de la nature des espaces traversés avant

d'arriver à la première ligne de crête. Le juge a pu remplacer la limite physique par une coupure artificielle, telle l'existence d'une voie de communication, une voie ferrée...

Le critère d'influence marine (co-visibilité) :

Apparaît en premier lieu la notion de « paysage marin ». Le critère de co-visibilité est alors prépondérant depuis la mer et sur la mer, pondéré par celui de la distance.

Apparaît en second lieu le critère écologique. A ce titre, l'ensemble des écosystèmes littoraux appartient aux espaces proches du rivage. ZNIEFF littorale, marais salant ou saumâtre, site classé ou inscrit ayant un lien direct avec la mer.

Le critère de la typologie de l'urbanisation déjà réalisée :

Le style de l'urbanisation, sa densité, son lien fonctionnel ou non avec la mer a un impact majeur sur la délimitation des EPR.

Aujourd'hui, le juge retient comme espaces proches, ceux dont la distance à la mer est faible, sans d'ailleurs donner de distance réelle, et visible de la mer.

Les trois catégories d'espaces proches du rivage :

1 Les espaces agglomérés et les espaces urbanisés denses :

Il n'y a pas d'extension de l'urbanisation si le projet en cause n'excède pas les caractéristiques de hauteur, de densité et de volumétrie générale de l'urbanisation déjà présente dans le quartier où doit se réaliser le projet.

Cela favorise la densification des espaces bâtis littoraux et permet de combler les dents creuses ; ce qui est également l'un des principes de base de la loi SRU du 13 décembre 2000.

2 Les espaces de transition :

L'urbanisation est moins dense et devient plus diffuse.

L'urbanisation de ces espaces doit être limitée et garder une cohérence d'ensemble entre l'urbanisation déjà existante, plus ou moins densifiée, et l'urbanisation nouvelle qui doit garder une densité similaire.

Le projet doit garder un profil urbain caractérisé par la typologie d'urbanisation alentour.

3 Les espaces naturels contigus à l'urbanisation :

Pour que ces espaces puissent être urbanisés, il est nécessaire que le principe d'extension en continuité soit mis en œuvre.

L'urbanisation en hameau nouveau intégré à l'environnement pourrait également être utilisée.

D'une manière générale, les EPR seront plus larges en terrains plats et/ou naturels et plus réduits en zones urbanisées.

La notion de partie déjà urbanisée de la commune

La notion de partie urbanisée de la commune implique de la part du juge la mise en œuvre de faisceau d'indices qui doivent être pondérés en fonction de chaque cas d'espèce. Cela implique que la notion d'espace urbanisé relève uniquement de l'appréciation souveraine des juges du fond par rapport aux conditions physiques et géographiques du terrain sur lequel est envisagée l'édification d'une construction.

Le juge considère que doit être pris en compte pour déterminer si un espace est ou non urbanisé, l'ensemble du secteur dans lequel est située la parcelle.

Les deux critères les plus fréquemment employés sont :

- la densité de construction,
- les équipements publics existant sur la zone.

Il en est de même pour la bande des 100 mètres, le juge faisant appel aux mêmes solutions jurisprudentielles pour déterminer si un secteur peut être ou non considéré comme urbanisé.

L'urbanisation en continuité

Pour qu'il y ait urbanisation en continuité, il est indispensable qu'il existe un rattachement physique du projet avec le tissu urbain existant.

Toutefois, même si l'article L 146-4-1 du code de l'urbanisme oblige à réaliser les constructions en continuité ou en hameau nouveau intégré à l'environnement, il n'en demeure pas moins que les projets d'aménagement doivent respecter un rapport de densité en fonction du type de construction déjà existante sur le site.

La bande littorale des 100 mètres :

En vertu de l'article L 146-4-III du code de l'urbanisme, « ... en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage... »

« ... cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau... »

La notion d'espace urbanisé est appréciée par le juge selon les critères matériels dégagés par la jurisprudence. Il s'agit de critère établi par un faisceau d'indices. Le juge se base sur les caractéristiques propres du milieu, le nombre de constructions et le type d'habitat.

Il se base aussi sur :

- la proximité de l'agglomération,
- la desserte par les équipements publics,
- l'insertion dans l'environnement.

L'idée force dégagée par la jurisprudence est celle d'espace fini.

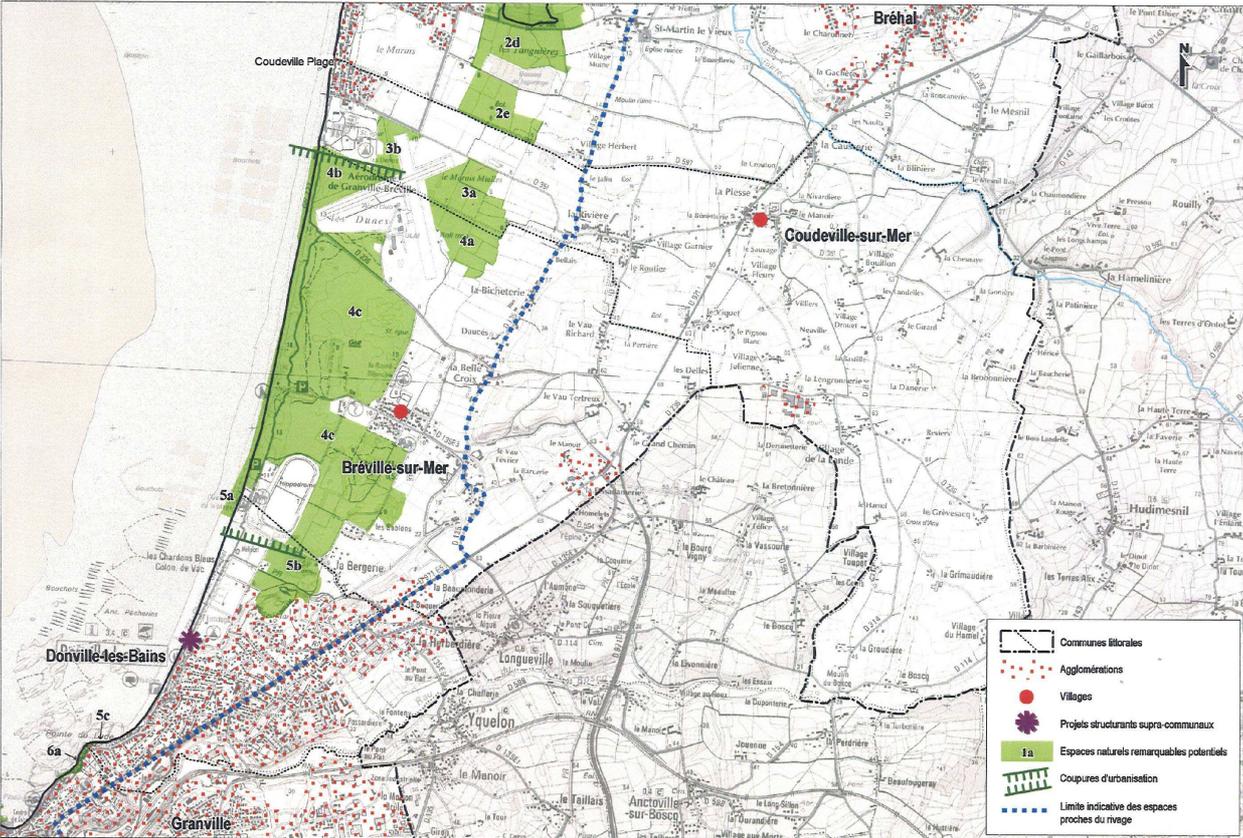
Cependant, le juge est de plus en plus strict dans l'application de la loi et ne prend plus en compte dans le nombre de constructions existantes sur le site, celles qui se situent au-delà de la bande des 100 mètres au sens strict.

Le nombre de parcelles construites dans la bande des 100 mètres est important puisqu'il détermine si l'espace est urbanisé ou non. Cependant, le juge regarde également la qualité des constructions ainsi que le voisinage immédiat de la parcelle à construire. Les parcelles non encore urbanisées peuvent être construites si l'espace est considéré comme urbanisé, mais une extension trop importante est impossible. C'est l'espace dans son ensemble qui doit être pris en compte et pas seulement une parcelle prise isolément.

6.3 Le tracé de la limite des espaces proches du rivage

Le tracé à reporter sur le document graphique est celui retenu sur le document du SCoT.

Application spatiale de la loi "littoral" (2/15)



anisaménagement

500 m



Neill Ing

Zoom sur le tracé potentiel des Espaces Proches du Rivage dans le SCOT



6.4 La notion d'espace remarquable

Le PLU doit identifier et préserver les espaces remarquables qui ont un intérêt écologique ou culturel sur l'ensemble du territoire communal. C'est au plan local d'urbanisme de préciser, en fonction de la typologie communale, les espaces de la commune qui devront être protégés au titre de l'article L 146-6 CU.

L'article L146-6 est impératif quant à la préservation de l'espace mais laisse une certaine latitude quant à la détermination de ces derniers.

L'article R 146-2 CU précise les types d'aménagements susceptibles d'être réalisés au sein de ces espaces, à condition qu'ils ne dénaturent pas le caractère du site et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

Il ne s'agit donc plus d'identifier et de préserver ces espaces dans le seul but de les protéger, mais de les mettre en valeur par un aménagement léger. Ainsi les deux volets de la loi littoral sont ici utilisés, la protection de milieu fragile et leur mise en valeur économique.

Cela se traduit dans les PLU par la détermination d'un zonage spécifique, différent de celui des zones naturelles classiques qui peuvent également exister en commune littorale. L'indice de protection est choisi pour que les espaces remarquables soient immédiatement identifiables au titre de la loi « littoral ».

Dans ces espaces, le document graphique du PLU pourra identifier les sentes piétonnes, équestres.

Pour permettre la réalisation d'aménagements permettant la mise en valeur économique, agricole, touristique ou maîtriser le flux et le stationnement des véhicules, (voir R 146-2 CU), il sera nécessaire de réaliser un document d'orientation d'aménagement (R 123-1 CU) pour préciser la manière dont la municipalité souhaite gérer cet espace.

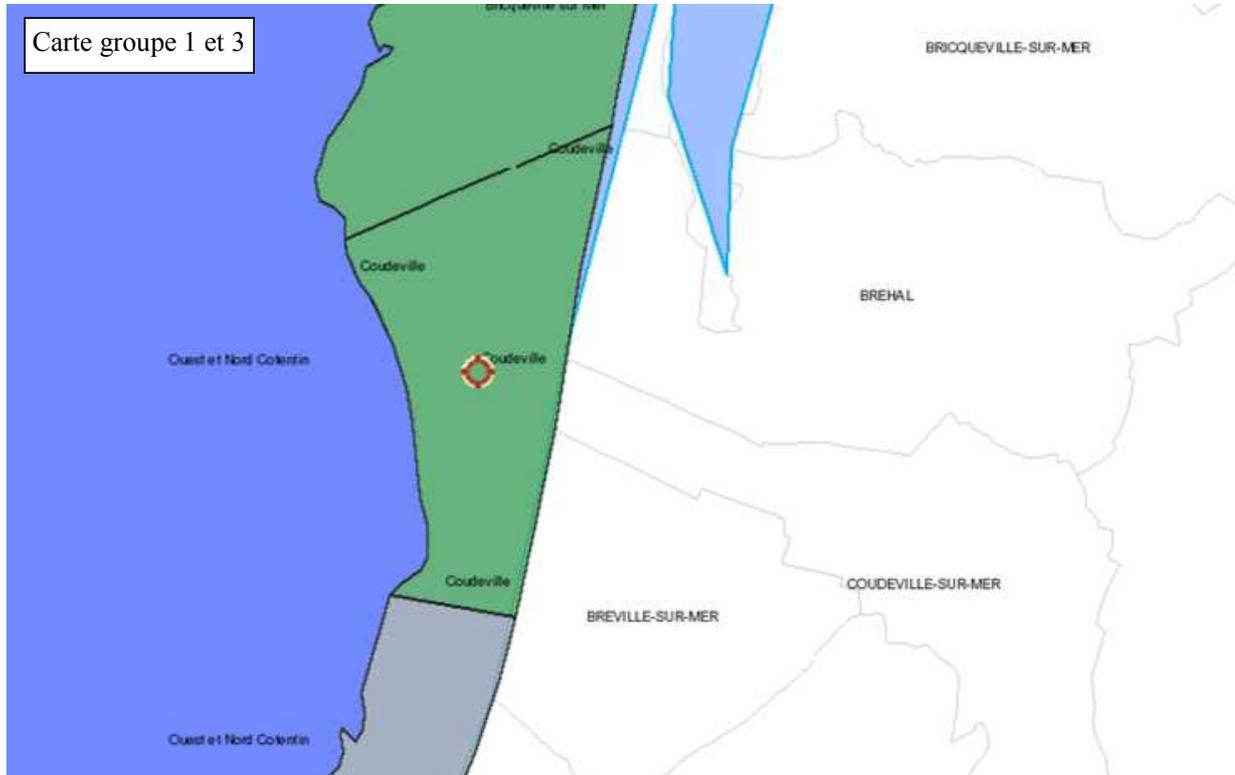
S'agissant des activités agricoles et conchylicoles, sont désormais permis la réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques, les aménagements nécessaires aux activités agricoles, pastorales et forestières dans la limite de 50 m² de surface de plancher, et les constructions et aménagements dans les zones de pêche, de conchyliculture, de saliculture ou d'élevage sur prés salés nécessitant la proximité immédiate de l'eau. Enfin, les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état des sites classés ou inscrits sont admis.

Les motivations qui ont données lieu à ce classement doivent être précisées dans le rapport de présentation, partie justification.

Il faut démontrer dans les motivations du rapport de présentation non pas que l'espace en cause est remarquable parce qu'il appartient à la liste de ceux retenus à l'article L 146-6 mais parce qu'il fait partie, au sein des espaces retenus dans la liste, de ceux qu'il s'avère pertinent de préserver.

6.5 La zone conchylicole

Il existe à Coudeville sur mer, une zone conchylicole à prendre en compte. Cette zone limite l'exploitation depuis le 16 décembre 2005, par arrêté préfectoral, en obligeant le producteur à un traitement en centre de purification. Cette zone est un gisement de moules de zone B, mais elle permet la pêche à pied pour le loisir. Les coquillages des groupes 1 et 3 sont classés en zone B, les coquillages de groupe 2 sont en zone N.



- Zones A : Zones dans lesquelles les coquillages peuvent être récoltés pour la consommation humaine directe.
- Zones B : Zones dans lesquelles les coquillages peuvent être récoltés mais ne peuvent être mis sur le marché pour la consommation humaine qu'après avoir subi, pendant un temps suffisant, un traitement dans un centre de purification. La pêche de loisir est possible, en respectant des conditions de consommation édictées par le ministère de la santé, comme la cuisson des coquillages.
- Zones C : Zones dans lesquelles les coquillages ne peuvent être mis sur le marché pour la consommation humaine qu'après un reparcage qui, en l'absence de zones agréées dans cet objectif, ne peut avoir lieu en France. La pêche de loisir y est interdite.
- Zones D : Zones dans lesquelles toute activité de pêche ou d'élevage y est interdite, du fait d'une contamination avérée des coquillages présents.
- Zones N : Zones non classées, dans les quelles toute activité de pêche ou d'élevage est interdite.

↳ Un classement par groupe de coquillages

L'ensemble des zones de production de coquillages vivants (zones de captage, d'élevage et de pêche à pied professionnelle) fait l'objet d'un classement sanitaire, défini par arrêté préfectoral. Celui-ci est établi sur la base d'analyses des coquillages présents : analyses microbiologiques utilisant *Escherichia coli* (*E. coli*) comme indicateur de contamination (en nombre d'*E. coli* pour 100 g de chair et de liquide intervalvaire - CLI) et dosage de la contamination en métaux lourds (plomb, cadmium et mercure), exprimés en mg/kg de chair humide. Le classement et le suivi des zones de production de coquillages distinguent 3 groupes de coquillages au regard de leur physiologie :

- ↳ **groupe 1** : les gastéropodes (bulots etc.), les échinodermes (oursins) et les tuniciers (violets)
- ↳ **groupe 2** : les bivalves fouisseurs, c'est-à-dire les mollusques bivalves filtreurs dont l'habitat est constitué par les sédiments (palourdes, coques...)
- ↳ **groupe 3** : les bivalves non fouisseurs, c'est-à-dire les autres mollusques bivalves filtreurs (huîtres, moules...)

© http://www.zones-conchylicoles.eaufrance.fr/zconchy/frontend_dev.php/atlas/

B LE MILIEU BÂTI

1 Structure d'urbanisation

La commune est originale dans sa structure d'urbanisation. En effet, elle est faite d'une succession de hameaux plus ou moins importants, le centre bourg étant un hameau parmi d'autres, même s'il est plus important et peut être individualisé par la présence de l'église et la Mairie.



De plus, le bourg perd de son importance, car il est scindé en deux parties inégales, par la route départementale 971. Cette route est difficile à traverser, du fait du trafic important qu'elle génère, le centre administratif (mairie, école...) se trouve séparé du reste du bourg.



Les hameaux sont présents sur l'ensemble de la commune, ce qui empêche les exploitations agricoles de s'étendre sur des unités foncières importantes d'un seul tenant. Ceux-ci sont sans lien les uns avec les autres.

Cependant, la structure de ces hameaux est différente de l'un à l'autre. En effet, Coudeville-Plage est un lotissement de bord de mer qui contraste véritablement avec les hameaux ruraux du reste de la commune. Certains étant à vocation d'habitat autour d'une ancienne ferme et d'autres étant à vocation agricole, mais abritant une ou plusieurs maisons d'habitation, notamment en allant vers les terres.

Dans le centre bourg, des lotissements ont été créés, certains très récents, ce qui a permis de l'étoffer. Il pâtit d'une méconnaissance des habitants même de la commune du fait de l'existence de la RD 971 qui traverse actuellement la commune. Elle est très difficile à traverser en général et surtout au cours de la période estivale.

Une zone d'activité relativement importante forme une entité urbanistique particulière et bien insérée à l'environnement puisque disséminée dans les bois. Cette urbanisation artisanale ne dégrade pas le paysage.



La commune n'est pas encore en voie de « rurbanisation ». Elle reste rurale entre deux pôles urbains que sont Granville/Donville au sud et Bréhal au nord. Cette spécificité devra être préservée dans les documents du PLU.

Le bourg de la commune de Coudeville-sur-Mer est implanté à près de 3 kilomètres de la côte. Ce positionnement s'explique par le fait que la côte est dunaire et marécageuse. Les marais étaient beaucoup plus importants auparavant. La route submersible du havre de la Vanlée a permis un assèchement de ces marais en empêchant les flots de remonter trop à l'intérieur des terres et a donc permis une urbanisation progressive du cordon littoral.

2 Secteur de la plage

Ce secteur n'est pas vraiment intégré au reste de la commune avec une réelle dissociation en terme de fonctionnement, d'une part, et urbanistique, d'autre part.

Pour accéder à la plage, les véhicules empruntent une voirie rectiligne, de près de 1000 mètres, qui les incitent à rouler au-dessus de la limite autorisée des 50 km/h.



L'accès à la plage par cale de mise à l'eau avant les travaux d'aménagement

De nombreux piétons empruntent cette route en été pour rejoindre la plage, auxquels s'ajoutent les randonneurs du GR 223.

Aussi, afin de sécuriser l'accès à la plage des piétons, un aménagement a été réalisé récemment.



A la suite de l'aménagement du parking : l'accès à la plage a été sécurisé pour les piétons

Un nouveau parking mieux intégré à l'environnement a été réalisé et intégré par un aménagement paysager.

Les possibilités de circulation pour les piétons et les véhicules motorisés sont bien dissociées et l'accès à la digue-promenade est facilité.



Le restaurant panoramique a bénéficié d'une rénovation valorisante



La problématique littorale existe sur le territoire communal. En effet, les dispositions de la loi littoral n°86-2 du 3 janvier 1986 modifiée s'appliquent pleinement.

L'urbanisation est très présente dans la bande des 100 mètres, dans l'espace d'arrière plage, elle est également présente, quoique de manière plus diffuse dans les espaces proches du rivage, par le biais de hameaux.

La limite de construction de voie de transit nouvelle, en deçà de 2000 mètres de la limite du rivage, s'est également appliquée dans le choix du tracé de la future voie de contournement et l'élargissement de la RD 971.

La digue / Ouvrage de protection contre la mer

Elle est gérée par l'Association Syndicale autorisée de Défense contre la Mer de Coudeville et Bréhal.

L'Association Syndicale Autorisée de défense contre la mer dans les communes de Bréhal et de Coudeville-sur-Mer a été constituée en 1970 pour ériger l'enrochement à la suite de la tempête de 1967 qui a détruit une douzaine de villas. L'adhésion étant obligatoire pour tous les propriétaires de Saint-Martin-de-Bréhal et de Coudeville Plage, elle compte 1.110 "membres".

En dehors de l'entretien de la digue, aucun travail n'est prévu. En effet, la digue est pour l'heure en "bon état" d'après la DDE Maritime qui l'a inspectée récemment.

3 Agriculteurs et urbanisation

Il existe au sein de la commune une certaine gêne entre les agriculteurs et certains habitants. En effet, les unités foncières sont morcelées par les habitations.

L'objectif est d'éviter le mitage et garder la ruralité de la commune, entre Granville au Sud et Bréhal au Nord qui se développe assez rapidement.

4 Architecture

Il existe une architecture assez ancienne notamment proche de l'église et de la mairie. La commune est typiquement rurale et se compose d'une succession de corps de ferme qui ont formé progressivement des hameaux.



L'urbanisation agricole est donc présente sur l'ensemble du territoire communal.

Une architecture contemporaine et des maisons neuves sont progressivement venues compléter ce panel architectural.



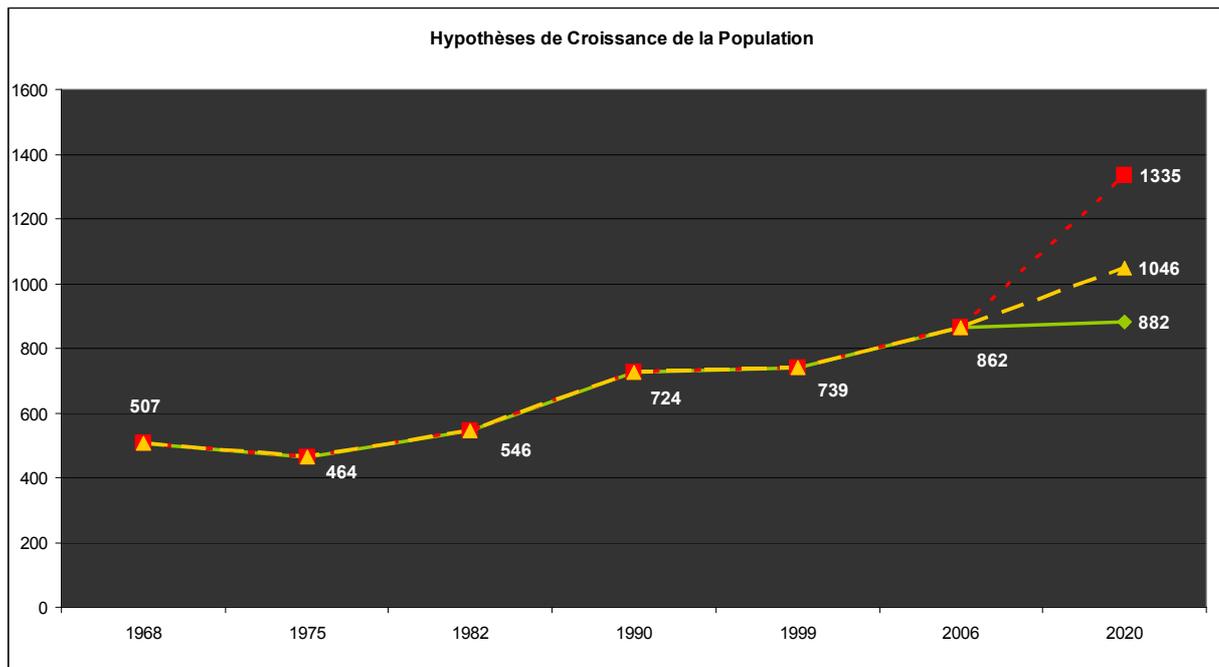
III - PRÉSENTATION DES CHOIX D'URBANISME RETENUS

A - Les critères de choix communaux

1) l'accroissement mesuré de la population

Les chiffres du recensement de 2007 donnent un nombre moyen de personnes par ménage de 2,48 personnes par ménage en moyenne.

Trois hypothèses de croissance ont été envisagées :



- **Scénario 1 :**
Une hypothèse tendancielle peu probable se référant au taux de croissance observé dans la commune entre 1990 et 1999 qui est de + 0,23 % par an soit environ 882 habitants en 2020.
- **Scénario 2 :**
Cette hypothèse est calquée sur la croissance forte (+4.08%) qui s'est produite dans la commune entre 1982 et 1990
Elle mènerait à une population de 1335 environ en 2020, soit une estimation qui a fort peu de chance d'être observée du fait de la gestion économe de l'espace préconisée.
- **Scénario 3 :**
Une hypothèse de croissance correspondant à la préconisation du syndicat mixte du SCoT lors de la réunion d'échange avec les services de l'Etat le 10 décembre 2010.
Cette projection démographique aboutirait à environ 1046 habitant en 2020.

Cette hypothèse correspond à la construction de 85 logements en 10 ans,

Sur une base tendancielle de 2,2 personnes par logement en 1999 et un taux annuel d'augmentation de 1,8 %, cela mènerait à une population de 1.046 habitants en 2019 environ soit une consommation d'espace de

85 logements / 14 logements/ha = 6 ha

La densité retenue de 14 logements par hectare permet la création de 85 logements répartis sur 6 hectares.

	1968	1975	1982	1990	1999	2010	2020	
Population totale	507	464	546	724	739	862	882	
							1335	
							1046	
Taux de variation annuel		-1,26%	+2,34%	+3,59%	+0,23%	+0,4%		
							+0.23%	
							+4.08%	
							+1.8%	
Taille des ménages	2,83	2,83	2,76	2,82	2,63	2,48	2,3	2,2

La démographie est directement liée au dynamisme économique et à la préservation de l'environnement. Il y a de fortes chances pour que les jeunes générations veuillent s'établir dans la commune, uniquement si l'économie est florissante d'une part, et que l'environnement et le cadre de vie sont préservés, d'autre part.

La volonté d'expansion devra probablement trouver un compromis avec la pression foncière qui s'accroît dans les communes voisines.

C'est le scénario 3 qui est retenu : Elle conduit à une population d'environ 1.046 habitants en 2020.

2) Les servitudes à prendre en compte qui grèvent son territoire

2-1 Le patrimoine historique ⇒

Il n'existe pas de monument faisant l'objet d'une protection particulière au sein de la commune.

2-2 les sites et vestiges archéologiques ⇒

Il existe des vestiges archéologiques recensés sur le territoire communal.

Il s'agit de deux sites :

- dans le bourg on peut répertorier l'église
- au lieu dit « le manoir », un manoir

Une ferme au lieu dit « Villiers » dispose également d'une architecture intéressante.

La commune donnera prochainement lieu à l'élaboration d'un arrêté préfectoral de zonage archéologique.

Toutefois, l'ensemble des sites potentiels n'aurait pas encore été découvert.

Aux termes de la loi du 27 septembre 1941, réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques découverts fortuitement, « Toute découverte fortuite, mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit être signalée immédiatement à la direction régionale des affaires culturelles de basse Normandie (service régional de l'archéologie, 13 bis, rue Saint Ouen 14052 Caen cedex 04), par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture du département. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant examen par un spécialiste mandaté par le conservateur régional ». Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du nouveau code pénal.

2-3 L'agriculture ⇒

Un périmètre de 100 mètres devra être respecté autour des exploitations agricoles installations classées mentionnées sur le plan.

Autour des autres exploitations agricoles, il doit être respecté un périmètre de 50 mètres.

2-4 L'application de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme ⇒

Cet article dispose que « *En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du Code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.*

Cette interdiction ne s'applique pas :

- ...
- *aux bâtiments d'exploitation agricole*
- *aux réseaux d'intérêt public*

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

... »

Pour considérer que l'on se situe en partie actuellement urbanisée de la commune, il est indispensable de savoir si les parcelles déterminées comme à bâtir constituent des hameaux et terrains immédiatement contigus du bourg ou des hameaux.

Une vision quasi-photographique des lieux requiert l'examen de documents graphiques ou photographiques.

La jurisprudence, qui est constante en ce domaine depuis 1995, utilise plusieurs critères cumulativement.

- le nombre de constructions, sans qu'il y ait forcément homogénéité du bâti
- la distance par rapport au bourg ou au hameau, celle-ci devant être inférieure à 100 mètres du bourg
- la contiguïté ou proximité immédiate du bourg ou du hameau
- la présence de constructions voisines
- la desserte par les équipements
- la protection de l'activité agricole
- l'insertion dans le paysage et le type d'habitat.

Au regard de ces critères, il faut constater que la commune est traversée par la RD 971. Cette voie est classée à grande circulation et toute construction nouvelle est interdite dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie, sauf dans les parties actuellement urbanisées de la commune.

Une bande similaire devra être respectée de part et d'autre de l'axe du futur tracé de la voie nouvelle. Il en est tenu compte dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de parcelles situées proches de l'emplacement réservé pour construction de voirie.

B - La présentation des différents projets d'aménagement

L'élaboration de ce plan local d'urbanisme a été initiée par la volonté de mise en œuvre d'une politique d'aménagement globale de la commune, autant sur la frange littorale que dans la partie rétro littorale.

La physionomie communale est spécifique d'un territoire où le mitage et la ruralité ont été prépondérants au cours des siècles derniers. Des hameaux constitués ou isolés sont légions au sein de la partie agricole de la commune et les constructions isolées à vocation agricole ou d'habitation sont bien présentes et constituent un maillage particulier présent de manière générale dans l'ensemble de la partie nord ouest de la France.

Documents à prendre en compte

- Schéma de cohérence territorial : la commune est incluse dans le périmètre du SCoT du Pays de la Baie du Mont Saint Michel. Le PLU devra être compatible avec ses dispositions lorsque celui-ci aura été approuvé.
- Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux adopté le 29 octobre 2009 intitulé « Seine-Cours d'eau côtiers normands ».
- La commune de Coudeville sur mer doit respecter les dispositions de la loi « littoral » modifiée, du 3 janvier 1986 et notamment :
 - o Coupures d'urbanisation
 - o Espaces remarquables
 - o Bande littorale des 100 m
 - o Espaces proches du rivage
 - o Notion de capacité d'accueil
 - o Eloignement des voies de transit à plus de 2000 mètres du rivage

L'ensemble des dispositions de ce PLU pose le principe de gestion économe de l'espace en évitant de diluer l'urbanisation par densification des hameaux de la commune. Les dispositions de la loi « solidarité renouvellement urbain » modifiée déterminent l'obligation d'être compatible avec les principes de mixité urbaine et sociale, de gestion économe de l'espace.

L'objectif est d'attirer de nouveaux habitants et en particulier des personnes jeunes avec enfants pour pérenniser le tissu social, les écoles, les commerces de proximité présents, mais aussi à venir, en particulier ceux qui devraient s'installer au sein du projet d'aménagement prévu sur le plateau en prolongement du centre bourg actuel. Il s'agit aussi de logements sociaux pour personnes âgées.

1) L'ambition d'une commune au cadre de vie attractif

La commune de Coudeville Sur mer se caractérise par la qualité de son environnement naturel avec la présence d'un littoral porteur en terme d'image, deux fleuves côtiers, la Vanlée et le Bosq, ainsi que des marais constituant un espace littoral riche, à préserver. L'environnement paysager de la commune étant l'une de ses caractéristiques majeures. La partie bocagère est une composante majeure du territoire communal et son clairement identifiable hors espaces proches du rivage en zone rurale, agricole de la commune, à l'est du bourg.

L'objectif de ce plan local d'urbanisme est de préserver cette caractéristique essentielle pour ne pas dénaturer la qualité de vie existante actuellement à Coudeville sur mer.

Autant la qualité de vie et l'environnement paysager doivent être préservés au sein des parties actuellement urbanisées de la commune (le bourg, la plage et les hameaux les plus significatifs de la rivière, de la lande), autant cette qualité environnementale doit aussi être mise en œuvre dans la future zone d'habitat située à l'ouest du centre bourg actuel.

La commune souhaite mettre en valeur ses atouts environnementaux pour développer son attrait touristique et son cadre de vie qui attire une population rurale. L'ambiance bocagère doit être préservée dans l'ensemble de la commune.

Les nouvelles zones à urbaniser sont conçues de la même manière, l'ambiance bocagère ayant une importance toute particulière pour mettre en valeur les espaces bâtis nouveaux.

Dans la partie d'urbanisation future d'extension du centre bourg, l'urbanisation respecte une forme urbaine et une intégration paysagère qui ne remet pas en cause le caractère semi rural de Coudeville.

De plus, comme nous le verrons plus loin, la zone à urbaniser nouvelle ne sera pas en contact direct avec la nouvelle voie de contournement structurante qui passera à l'est du bourg dans les espaces actuellement agricoles.

La zone d'extension du bourg ne sera pas directement sujette aux nuisances puisque cette voie sera située à l'est du bourg actuel et l'extension de ce bourg se réalisera à l'ouest de ce dernier en direction de la mer.

Les dispositions du règlement écrit concernant les espaces libres, aires de jeux de loisirs et plantations montrent la volonté de la commune de faire une place prépondérante au verdissement et au maintien des espaces verts

2) La philosophie du document graphique

Le document graphique respecte les grandes orientations déterminées dans le projet d'aménagement et de développement durable mais aussi les grands enjeux de territoire et les besoins que la commune doit mettre en œuvre pour se développer autant d'un point de vue économique que démographique.

Pour ce faire, la commune a souhaité mettre en œuvre les principes de développement durable qui concourent à l'établissement d'une politique raisonnée à l'échelle du territoire communale mais en rapport avec les grandes orientations du schéma de cohérence territoriale, document phare de progrès et de développement à l'échelle du bassin de vie.

La mise en œuvre des principes de développement durable implique :

Urbanisme et aménagement : assurer l'intégration et la cohérence du quartier avec l'ensemble de la commune

Qualité environnementale du tissu urbain : inciter les constructeurs à viser la qualité environnementale pour l'ensemble des bâtiments

Développement sociale et économique : création d'un cœur de bourg attractif mettant en œuvre le principe de nouvelle ruralité

Gouvernance et pilotage : se doter d'une ambition, d'un projet communal et partager par les habitants pour développer l'ensemble du territoire communal

L'objectif de ce règlement graphique est de préserver l'existant tout en permettant un développement harmonieux de la commune, en cohérence avec les besoins énoncés dans le diagnostic territorial et compatible avec un accroissement harmonieux de l'urbanisation communale.

Les projets d'aménagement structurants pour l'ensemble de l'agglomération granvillaise ont été pris en compte de manière stricte, de telle sorte que ceux-ci puissent être réalisés. Il en est ainsi pour le tracé de la voie de contournement et le développement des zones d'activité présentes à Coudeville sur mer.

Un zonage approprié est déterminé pour chacun de ces projets.

La commune a mis en œuvre une politique de développement mesurée basée sur les besoins en logements dont a utilisé l'ensemble de la communauté de communes des Delles ainsi que l'agglomération granvillaise pour les prochaines années. Dans cet esprit, Coudeville sur mer a souhaité développer l'urbanisation à l'ouest en direction de la plage sur des parcelles actuellement zonées en espace agricole et pour l'instant cultivées.

Il existe une certaine continuité entre les espaces actuellement urbanisés du bourg et la nouvelle zone d'urbanisation du fait que des constructions sont bâties de l'autre côté de l'actuelle RD 971. Le bourg actuel est ainsi scindé en deux parties par la présence de cette route départementale et l'extension se fera en continuité des constructions déjà présentes à l'ouest de cette voie de transit.

La partie agricole et le marais sont préservés de tout développement de l'urbanisation. L'inconstructibilité de cette partie de la commune permet de sauvegarder le caractère rural et maritime, mais aussi de créer une véritable cohérence urbaine par densification et extension de l'urbanisation du centre bourg et du hameau de la Lande.

L'économie communale n'est pas en reste puisque la zone de développement économique de la Lande est légèrement étendue pour répondre aux sollicitations des entrepreneurs locaux désireux de trouver des espaces de développement dans le bassin d'activités granvillais.

Il s'agit d'une zone d'accueil d'activité de proximité qui ne devra pas, selon les volontés conjuguées de la commune et de ses habitants, concurrencer les autres grandes zones d'activités du bassin d'emplois.

L'ensemble des éléments du PLU est en rapport avec le document d'assainissement. Le schéma directeur d'assainissement permet la mise en œuvre de toutes les orientations d'urbanisation prévue, les deux documents étant en cohérence.

A moyen terme, l'assainissement des eaux usées de la commune sera traité par le SMAAG de Granville. La station d'épuration a une capacité de 70000 Eqh et de ce fait, le développement du centre bourg est rendu possible. Il s'agira de permettre l'assainissement de nouveaux logements qui seront réalisés dans la zone 1 AUa.

Il est à signaler que le Bouillon sera bientôt assaini, le schéma directeur d'assainissement le prévoyant à moyen terme.

Actuellement, ce hameau est zoné en Nh1 pour éviter un développement important qui ne serait pas compatible avec un assainissement individuel.

Au hameau de la Lande qui constitue un espace urbanisé d'importance, le zonage est en Ub. En effet, cet espace est assaini de manière satisfaisante par un assainissement collectif renvoyé sur le SMAAG. Il s'agit de permettre un développement très modéré de l'urbanisation par un zonage approprié en termes de densité d'urbanisation nouvelle ne permettant pas une extension importante des espaces urbanisés.

Il est à signaler que les sols ne permettent pas l'assainissement autonome (faible aptitude des sols à l'assainissement autonome)

Les zones 2 AUb au hameau de la Lande n'autorisent qu'un développement modéré de l'urbanisation en rapport de densité avec l'urbanisation déjà existante. Elles disposent d'un règlement écrit proche de celui de la zone Ub. Il s'agit en effet de secteurs d'extension de zones Ub de densité plus faible que celle du centre bourg de la commune. Même si le hameau de la Lande se développe, il doit rester à dominante rurale sans densification outrancière.

La volonté de la commune est également de densifier le centre bourg, de le développer pour mettre en œuvre le principe de gestion économe de l'espace. La grande majorité de l'extension de l'urbanisation se concentre en périphérie du bourg actuel sans égrainer les possibilités de développement dans l'ensemble de la commune au détriment des espaces agricoles et naturels.

En outre, la zone Na est positionnée sur l'aérodrome, même sur les espaces qui ne servent plus directement aux avions.

L'enjeu de l'eau pluviale

Cet enjeu est important. En effet il ne faut pas imperméabiliser les sols de manière trop importante notamment si ces eaux doivent gonfler le débit du Bosq en période de hautes eaux.

Granville se trouve en zone inondable dans sa partie basse au centre ville et un afflux trop important d'eau pourrait ne pas être compensé par les bassins de rétention naturelle aménagés en amont de Granville.

L'article 4 du règlement écrit est l'outil qui permet la prise en compte de cette problématique.

Seront gérées par le biais de cet article :

- la question de l'infiltration
- la rétention de l'eau dans les zones nouvelles de développement

Les eaux pluviales seront directement traitées sur le terrain par infiltration.

Circulation

A court, moyen et long terme, la circulation est susceptible d'évoluer de manière importante au sein de la commune.

- A court terme, une sécurisation de la RD 971 est prévue. En effet, cette voie est actuellement très empruntée puisqu'il s'agit de l'itinéraire principale ouest manche d'Avranches à Cherbourg. Des aménagements afin notamment de sécuriser les croisements sont envisagés tels que l'installation de feux tricolores et la création de trottoirs. Une partie de ces travaux seront réalisés sur l'emprise des voies existantes et ne nécessitent pas d'emplacement réservé sur le document graphique. Certains aménagements nécessitent des réservations d'emplacement comme l'aménagement de la voie qui relie la salle des fêtes à la RD 971.
- A long terme, le projet de contournement de Coudeville/longueville pourrait, s'il est mis en œuvre, permettre de désengorger le centre bourg de Coudeville. Cette nouvelle voie de circulation passerait à l'est du bourg et permettrait de délester la circulation de l'actuelle RD 971. L'actuelle RD 971 scinde le territoire en deux entités distinctes, à savoir le bourg de Coudeville à l'est et le côté mer à l'ouest.
- La sécurité routière est prise en compte aux hameaux « La Rivière » et « Village Garnier ».
- La circulation dans le hameau « Village Herbert » sera limitée grâce à la création d'un contournement de la RD591 à l'extérieur du hameau. La sécurité routière s'en trouvera donc améliorée.
- La zone agglomérée de « La Lande » est également sécurisée par la création d'emplacements réservés pour la desserte des zones 2 AU b. L'emplacement réservé n° 8 va permettre un élargissement de voirie pour la départementale 236. L'emplacement réservé n° 1 permettra de réaliser un bouclage efficace de la circulation à l'intérieur de cette zone.

3) Le développement du cœur de bourg

Les principes majeurs qui doivent être respectés dans le cadre de l'aménagement de la zone 1 AUa en continuité bâtie du bourg actuel :

Gestion économe et équilibrée de l'espace

La contrainte est de ne pas ouvrir à l'urbanisation des zones du territoire communal trop vastes par rapport à l'urbanisation déjà existante, tant d'un point de vue économique que démographique.

L'économie agricole doit être pérennisée au sein de la commune.

L'accroissement des zones de développement ne doit pas se faire au détriment trop important des surfaces agricoles strictement utiles. La zone de développement envisagée est en rapport avec le développement escompté de la commune par rapport à sa projection démographique qui équivaut à une progression de 184 habitants en 10 ans.

Cette zone est en continuité de l'urbanisation déjà existante du centre bourg.

Mixité urbaine et sociale

La mono fonctionnalité des zones est proscrite au bénéfice d'une mixité qui permet le développement d'activités compatibles avec l'habitat sur l'ensemble des zones, mis à part les secteurs réservés à l'industrie lourde et/ou polluante, incompatibles avec le voisinage des habitations.

La mixité de logement doit être recherchée dans les zones d'habitat.

La projection démographique permettant d'augmenter la population de 184 habitants environ d'ici à échéance du plan local d'urbanisme peut être pleinement mise en œuvre par l'ouverture à l'urbanisation des zones 1 AU.

Seules les activités réellement incompatibles avec le voisinage des habitations devront être localisées dans les zones prévues à cet effet, à savoir UZ et 2AUx.

Développement de l'urbanisation en profondeur pour éviter le mitage

La loi Solidarité, Renouvellement Urbain modifiée par la loi Urbanisme, Habitat proscrit le mitage. Il est préférable d'envisager des opérations de densification de l'urbanisation au sein des parties actuellement urbanisées de la commune par comblement de parcelles non encore urbanisées, en rapport avec la mise en œuvre des deux principes précédents.

Le projet constitue une extension de l'urbanisation qui permette de densifier et de valoriser le bourg actuel.

Les zones 1AU et 1AUa situées proche du bourg en direction de la mer devraient permettre la revitalisation du bourg par la densification du bâti. L'objectif est de marquer davantage l'existence du bourg.

En outre, la qualité de vie est un atout majeur dans la décision de venir s'installer dans la commune.

Les demandes de logements sont fortes du fait que la commune bénéficie d'un bord de mer attrayant récemment restructuré.

De plus, Coudeville-sur-mer se situe à proximité d'un pôle d'emplois important.

Enfin, une demande assez soutenue concernant les terrains à bâtir existe actuellement. Il s'agit aussi d'une demande de logements en petits collectifs.

Accroissement mesuré des nouvelles zones à urbaniser en rapport avec les besoins réels de la commune

Ce principe doit être mis en parallèle avec celui de la gestion économe de l'espace.

L'objet est de développer de manière mesurée les zones d'habitat, en rapport avec le développement escompté de l'activité économique dans la commune et le bassin de vie en général.

Une synergie de développement doit être trouvée entre l'accroissement de l'urbanisation à vocation d'habitat et l'accroissement désiré de l'activité économique qui devrait se réaliser par la mise en valeur du potentiel touristique communal.

La superficie de chaque nouvelle zone doit être en rapport avec les besoins dans le cadre d'une prospective d'aménagement équilibré.

Le principe de développement envisagé est en rapport avec les besoins de la commune en matière d'habitat mais aussi d'organisation de la vie de village.

Le projet est déterminé comme suit :

La zone 1AUa de développement du bourg permettra la réalisation de nouveaux logements en lotissements traditionnels avec une densité de 12 à 15 parcelles par hectare.

Le projet proposé est un programme structurant pour l'ensemble de la commune. Il permet de recentrer la ville autour d'un centre bourg.

Il intègre notamment :

- Des emplacements réservés pour sécuriser la RD971
- Une structure végétale basée sur le principe de haies bocagères

En outre, sur la RD971, les entrées de villes seront marquées et paysagées pour ralentir le trafic au nord au niveau de la salle des fêtes et au sud au niveau de la parcelle 250.

Les intérêts du projet sont les suivants :

- 1 Développement du centre bourg sans dénaturer le centre historique de Coudeville,
- 2 Densification des espaces bâtis,
- 3 Extension du bourg en continuité de l'urbanisation déjà existante vers le sud
- 4 Marquage des deux entrées de ville sur la RD971 avec des aménagements paysagers,
- 5 Développement de l'urbanisation en rapport avec les besoins et la volonté de développement de la commune

Il s'agit également de permettre un développement qualitatif du tissu urbain compatible avec les préconisations du Syndicat mixte du Scot.

La gestion des eaux pluviales sera réalisée avec des méthodes alternatives à la création de canalisation et les haies existantes seront préservées.

En outre, la RD 971 qui scinde le village en deux parties, côté terre et côté mer pourrait à long terme se transformer davantage en voie de desserte ou de rue le long de laquelle seraient construites les maisons de ville.

Le trafic actuel de la RD 971 serait alors reporté sur une nouvelle voie de contournement en 3 voies et qui passerait à l'est du bourg. Ce projet de contournement de Coudeville sur mer permettrait aux riverains de l'actuelle RD 971 de se réapproprier cette voie de

circulation. Un dévoiement de la circulation pourrait être envisagé pour gommer l'impression de village rue actuellement très présent. La coupure physique pourrait donc être atténuée à terme et la commune pourrait envisager le dévoiement possible de la RD 971. Celui-ci ne pourrait être réalisé qu'après l'achèvement et la mise en circulation de la nouvelle RD971. Ainsi ce dévoiement n'est pas intégré dans le présent projet et il nécessitera une révision du PLU.

En effet le Conseil Général du département de la Manche a demandé à ce que la déclaration d'utilité publique soit retirée, en l'état actuel du projet. Il n'y a donc plus officiellement de projet de déviation et il n'existe plus qu'un tracé de principe de cette voie de contournement. Ce tracé de principe fait toutefois l'objet d'un emplacement réservé sur le présent document graphique.

L'objectif majeur de la commune est le développement du centre bourg par une densification des espaces bâtis. Il s'agit également d'étendre le bourg en continuité de l'urbanisation déjà existante vers le sud.

Toutefois, ces extensions situées hors espaces proches du rivage et respectent la notion de coupure verte d'urbanisation entre le bourg et les hameaux aux alentours.

Le centre bourg actuel va continuer à se densifier par une extension au sud avec l'urbanisation des zones 1AU et 1AUa.

La partie de zone Ua, située au sud de la partie actuellement urbanisée au lieu dit village sauvage et aujourd'hui vierge de toute construction, a été créée pour tenir compte d'un projet de lotissement qui existe sur cet espace. Ce projet devrait démarrer rapidement, et le plan local d'urbanisme doit déjà en tenir compte.

L'évaluation en besoins de logements

Au sein des zones 1AU et 1AUa, le ratio logement/ha représente environ 12 à 15 logements par hectare sur une base de 3,58 ha ouverts à l'urbanisation. Ceci correspond à la création d'environ 48 logements sur ces deux zones d'extension du bourg.

Sur l'ensemble de la commune, l'ensemble des zones de développement urbain (1AU, 1AUa et 2AUb) s'étend sur 5,98 hectares, ce qui correspond à la création d'environ 80 logements. Ce chiffre est cohérent avec le besoin estimé par rapport à la projection démographique

Il s'agit de favoriser le logement des jeunes qui partent actuellement à l'extérieur à cause du prix des logements et du foncier à bâtir.

4) La mise en valeur des espaces littoraux

La zone UL se situe dans la bande littorale des 100 mètres en espaces proches du rivage.

L'intérêt est de préserver la vocation touristique de cette partie du territoire communal en lien avec les politiques territoriales menées dans le cadre du SCoT et du pays de la baie du Mont Saint-Michel.

Le parking public qui se situe devant l'hôtel face à la mer est également zoné en UL. Il a fait l'objet d'une redéfinition complète avec l'amélioration générale de la fonctionnalité des lieux et un aménagement paysager. Grâce à cette restructuration récente, le littoral est devenu encore plus attractif.

Ces aménagements récents ont permis d'inciter les véhicules à ralentir, notamment en direction de Bréhal, d'assurer la sécurité du parking et des piétons et de proposer des ouvertures visuelles variées vers les dunes, la plage et la mer. D'une manière générale ces travaux ont amélioré l'aspect visuel du parking en le divisant en plus petites unités de stationnement.

Le dévoiement de la voie d'accès dans sa dernière partie permet désormais de traverser le site avant de repartir vers Bréhal, et de créer une nouvelle répartition des zones de stationnement



Ces travaux récents ont permis :

- Le traitement de la voie, dans son accès terminal au bord de mer, avec des accotements enherbés et la plantation d'arbres tige jusqu'au parking
- La requalification de l'aire de stationnement pour la rendre plus attrayante et donner envie de s'arrêter, par une réorganisation du stationnement.
- La création d'accès à la plage alternatifs à la cale pour les piétons afin de diviser les flux et faciliter en particulier l'accès des usagers du camping à la plage.
- La création d'ouvertures dans le talus en haut de la digue pour ouvrir la vue vers la mer et permettre le passage des piétons.
- La création de parkings à l'entrée du site pour compenser la diminution du nombre de places de stationnement sur le parking en front de mer et avoir une répartition de la fréquentation des véhicules.
- La création d'un axe piéton privilégié depuis les aires de stationnement situées à l'arrière vers le bord de mer.



5) Une particularité communale, la présence de hameaux significatifs

La commune de Coudeville-sur-mer a la particularité d'être composée de nombreux hameaux. Trois hameaux sont relativement importants et peuvent constituer une urbanisation suffisante pour qu'ils puissent être considérés au sens de la loi littoral comme des villages susceptibles de faire l'objet d'une extension modérée de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation déjà existante. Il s'agit de la zone agglomérée de La Lande, du hameau « Village Garnier » et du hameau de La Rivière.

L'extension même mesurée de l'urbanisation n'est pas rendue possible dans l'ensemble des autres hameaux. Il semble néanmoins indispensable de leur permettre une extension mesurée de l'urbanisation déjà existante sans extension possible.

La commune ne souhaite pas que les hameaux se développent de manière importante pour garder les continuités agricoles et ne pas créer de conflits entre l'urbanisation et l'agriculture. Cette activité reste importante au sein de la commune.

Seule une extension mesurée des hameaux les plus significatifs est envisagée.

6) Un potentiel d'activités à l'échelle du bassin de vie

L'atout majeur pour le développement de l'activité à Coudeville-sur-mer est l'appartenance au bassin d'activité et d'emplois granvillais qui est l'un des plus prospères du département de la Manche.

La volonté de la communauté de communes des Delles et la volonté communale est de promouvoir cette zone d'activité de la Landes par un développement industriel mais aussi artisanale.

L'extension de cette zone se réalisera à l'est du site actuel sur les espaces de développement qui avaient déjà été déterminés comme tels dans les dispositions du plan d'occupation des sols.

Cependant, cette n'est pas directement destinée à l'extension éventuelle d'entreprises déjà installées sur la commune mais plutôt à l'implantation de nouvelles entreprises.

L'orientation principale de cette zone 2 AU x est le développement mixte d'artisanat léger, industrie légère et service.

L'objet est de permettre l'installation d'entreprises pourvoyeuses d'emplois, qui soient porteuses d'images positives pour l'ensemble de la commune.

Ces entreprises doivent pouvoir se développer sur place.

La commune peut prétendre à un développement harmonieux du fait d'atouts géographiques, économiques majeurs :

La zone géographique dispose de nombreux atouts ⇒

- la proximité immédiate du Mont-Saint-Michel,
- une dynamique touristique indéniable,
- le passage de l'autoroute des estuaires A 84 à proximité immédiate,
- l'existence de nombreux pôles de services,
- un secteur industriel dynamique,
- une bonne accessibilité ferroviaire.

La commune de Coudeville-sur-Mer fait partie du bassin d'emploi Avranches/Granville. Ce bassin d'emplois est prospère. La région Granvillaise étant un pôle régional secondaire attractif et pourvoyeur d'emplois.

Au sein de ce bassin, la commune de Coudeville-sur-Mer joue un rôle important dans cette dynamique économique du bassin granvillais.

261 salariés travaillent au sein de la commune de Coudeville-sur-mer.
Le bassin d'emploi granvillais totalise 15.509 emplois au recensement de 1999.

3.000 emplois nouveaux ont été créés sur l'ensemble du bassin, ce qui démontre cette dynamique.

Néanmoins, le bassin de Granville est moins tourné vers l'industrie que le reste de la Basse-Normandie.

L'industrie agroalimentaire totalise $\frac{1}{4}$ des emplois industriels soit 1.800.

La transformation des métaux, 750 emplois, le textile et l'habillement 300 emplois.

La communauté de communes des Delles est créatrice nette d'entreprises. En effet, en 2002, 12 entreprises ont été créées, dont 5 concernent les services aux particuliers, 1 service aux entreprises, 1 d'éducation et santé, 3 de commerce et réparations avec une progression de 25,8% en 10 ans.

Les activités économiques communales reposent sur l'activité industrielle et artisanale et le tourisme. La présence de l'aérodrome est un atout majeur dans le développement de l'ensemble du bassin de vie.

La commune se situe au sein d'un territoire multipolaire du Sud-Manche, qui est d'ailleurs à l'origine de la création du pays de la baie du Mont-Saint-Michel dans son périmètre actuel.

Les activités industrielles et artisanales

La commune dispose d'une zone d'activité, celle de la Lande, qui vient compléter le panel d'entreprise de la communauté de communes, mais aussi de l'ensemble du bassin de vie granvillais. Elle vient notamment conforter la zone d'activités de la mer.

La ZA de la Lande dispose déjà de 4 entreprises de qualité.

Les entrepreneurs locaux souhaitent unanimement dynamiser ce site. La réalisation de la voie de contournement et d'une desserte permettra un développement de ce site.

Un développement de l'activité est à prévoir grâce à la présence de l'A84 à 25 km et à la proximité de la gare SNCF de Granville.

Un potentiel touristique de proximité important

L'ensemble de la côte granvillaise dispose d'un potentiel touristique indéniable qu'il est indispensable de préserver et accroître pour former une dynamique économique sur tous les fronts.

L'offre touristique est assez importante, la commune mettant à disposition des estivants un camping municipal souvent saturé en période estivale.

L'offre d'hébergements est sans cesse améliorée et le SCoT a une politique touristique forte qui va dans le sens d'un développement de l'hôtellerie moyenne gamme, notamment à Granville.

En arrière du lotissement de Coudeville plage, le secteur NL, correspond à une zone naturelle à vocation de loisirs et le secteur Ne à une zone naturelle à vocation d'équipement.

L'objectif est de reconnaître qu'il existe déjà des aménagements spécifiques, même si aucune urbanisation n'est présente. En zone Ne, il existe déjà trois terrains de tennis, ainsi qu'un terrain de football avec vestiaires et petit gradin.

Ainsi, en zone Ne seuls des équipements sportifs liés au terrain de tennis et au terrain de football pourront être réalisés ainsi que des équipements de loisirs qui ne remettront pas en cause la vocation naturelle du lieu.

D'autres équipements existent à proximité immédiate, tels que l'aérodrome (en zone Na) et le camping (en zone NL). Un hôtel restaurant et des commerces existent également à proximité de la zone NL.

Il est apparu nécessaire de conforter l'aménagement de ces espaces zonés en Ne et NL sans créer une artificialisation par la réalisation de bâti à vocation d'habitat qui aurait généré une imperméabilisation forte.

Cet espace, même s'il est très proche d'une zone naturelle d'intérêt écologique et faunistique, n'est pas en lui-même remarquable du fait de ces différents aménagements. Il est toutefois à noter que la zone UL comporte, à proximité de la zone Ne, un espace boisé classé de qualité qui a été classé comme tel sur le document graphique, au titre des dispositions de l'article L 146-6 du code de l'urbanisme.

L'activité agricole reste importante

L'agriculture et les paysages agricoles sont très présents, notamment dans la partie Est du territoire communal. La partie « mer » est surtout dunaire et peu propice à la culture.

Le caractère de la commune de Coudeville-sur-mer est rural et la commune souhaite préserver ce caractère, particulièrement en partie terre où le bocage encore largement présent doit être conservé.

L'activité dominante reste l'agriculture en termes d'impact sur le paysage et les modes de consommation de l'espace. Toutefois, elle ne représente que 10% de l'activité totale.

Cette activité restera prépondérante dans les prochaines années du fait que l'âge des exploitants ne baisse pas. Il est à signaler que Coudeville sur mer est la seule commune du bassin granvillais qui dispose encore d'une agriculture aussi florissante.

C - La traduction de ces projets dans le règlement

Les dispositions du règlement graphique ont été déterminées dans le cadre du respect des principes énoncées par la loi « solidarité renouvellement urbain » du 13 décembre 2000, modifiée notamment par la loi « urbanisme, habitat » du 2 juillet 2003.

Il s'agit des principes de ⇒

- le respect du principe de gestion économe de l'espace, limiter l'étalement urbain
- le respect du principe de mixité social et urbaine
- le respect du principe de regroupement de l'urbanisation pour éviter de renforcer le mitage
- le respect du principe d'équilibre

1) Le caractère et la vocation de chaque zone

1-1 Le caractère et la vocation de la zone U

C'est la zone de Bâti déjà existant formant aujourd'hui le centre bourg de la commune de Coudeville-sur-mer, ainsi que les secteurs de hameaux urbanisés.

Ainsi, la zone U est divisée en 3 secteurs distincts :

- Ua pour le centre bourg.
- Ub pour les hameaux les plus urbanisés et pouvant être considérés comme des entités bâties à part entière. Il s'agit des hameaux « la rivière » et « village Garnier ». Est concerné de la même manière le hameau « village fleuri » qui est le plus proche du centre bourg et qui à terme pourra être rattaché au bourg actuel. Enfin, la zone agglomérée de la Lande est aussi couverte par un zonage Ub.
- - Ue correspondant à la salle des fêtes actuelle et la parcelle sur laquelle elle est édifiée. Cette parcelle est suffisamment importante pour prétendre y réaliser d'autres bâtiments à usage spécifique de la mairie et de ses services techniques

La zone U regroupe l'ensemble des équipements collectifs (Mairie, école, église, commerces).

La zone U est d'une manière générale caractérisée par un tissu urbain dense et continu. Elle permet la construction d'habitations, leurs extensions ou reconstructions ainsi que tous travaux permettant de rendre à l'immeuble la vocation d'habitat ou de service. Elle accueille également le commerce de proximité hors hypermarché, l'artisanat léger, les bureaux et services.

En zone Ub, une certaine densification de l'espace bâti est possible pour éviter l'étalement de l'urbanisation.

Certains secteurs permettent encore la réalisation de petites opérations d'urbanisation. Ces secteurs sont tous desservis correctement par les réseaux.

C'est la zone constituée par l'ensemble des hameaux formant des parties actuellement urbanisées et susceptibles d'accueillir en nombre très limité de nouvelles constructions.

Il s'agit là de comblement de parcelles non encore urbanisées au sein de ces parties actuellement urbanisées ou d'extensions très limitées en périphérie immédiate de l'urbanisation déjà existante.

L'étalement des hameaux n'est plus possible.

Ainsi, cette zone est déterminée sur les secteurs bâtis des hameaux.

L'extension mesurée de l'urbanisation à vocation d'activité déjà existante est permise sous réserve de sa compatibilité avec le voisinage des habitations.

1-2 Le caractère et la vocation de la zone UL

La zone UL est déterminée sur les espaces de la commune qui se situent en secteur urbanisé littoral. Le secteur urbanisé sous forme de lotissement est l'un des plus vastes de la commune de Coudeville sur mer. Il semble nécessaire de permettre le comblement de parcelles non encore urbanisées et l'extension des constructions déjà existantes.

Le règlement écrit est compatible avec les dispositions de la loi littoral, notamment les dispositions de l'article L 146-4 du code de l'urbanisme concernant la bande littorale des 100 mètres qui est déjà largement urbanisées et desservie par les réseaux et les espaces proches du rivage.

La zone UL est caractérisée par un tissu urbain dense et continu sur l'ensemble de la frange littorale urbanisée.

Elle comprend un secteur ULt à vocation d'urbanisation littorale touristique. Ce secteur se situe à l'emplacement des bungalows formant une urbanisation « en dur » et entièrement desservie par les réseaux.

Elle est affectée à la construction d'habitation, à leur extension ainsi que tous travaux permettant le changement d'affectation à vocation d'habitat ou de service.

Dans le secteur UL t, les implantations d'habitations légères de loisirs de type bungalow sont autorisées.

1-3 Le caractère et la vocation de la zone UZ

C'est la zone de bâti à vocation d'activité artisanale, industrielle déjà existante.

Cette zone correspond à l'ensemble des secteurs de la commune isolés ou non qui est le lieu d'implantation d'activités industrielles ou artisanales incompatibles avec le voisinage des habitations.

Une zone UZ est trouvée exclusivement sur la zone d'activité de la Lande.

La vocation de cette zone interdit la construction de tout bâtiment à vocation d'habitation mis à part les logements de fonction incorporé dans le bâtiment d'exploitation.

Le secteur UZp permet la création d'un parking pour l'entreprise qui est propriétaire de cette parcelle. Celle-ci est actuellement non bâtie et sert déjà de parking bien qu'elle ne soit pas aménagée à cet effet.

1-4 Le caractère et la vocation du secteur 1 AU

C'est la zone non entièrement ou pas encore équipée destinée à recevoir immédiatement des extensions d'urbanisation future.

La zone 1AU est une zone de mixité sociale et urbaine plurifonctionnelle qui permet d'y réaliser tout type d'activités.

Pour ce faire, elle inclut plusieurs secteurs qui ont des vocations différentes ⇒

- Les secteurs 1AU correspondent aux futures zones à vocation principale d'habitat.
- Ces zones permettront d'étendre les surfaces d'habitat en continuité des parties actuellement urbanisées de la commune.
- Les superficies de ces secteurs correspondent à un étalement urbain mesuré en rapport avec l'étalement spatial existant.
- Il s'agira de réaliser une extension mesurée de l'urbanisation qui réponde au principe d'équilibre entre l'expansion actuelle de l'urbanisation et l'extension future prévue ; mais aussi sans remettre en cause de manière trop importante, les surfaces agricoles.

Ces zones peuvent être immédiatement ouvertes à l'urbanisation et permettent de répondre à l'exigence de développement de l'urbanisation escompté par la municipalité.

Les zones 1AU sont situées proche du bourg pour extension de ce dernier, sur « Village Sauvage ».

Le secteur 1 AUa se situe en continuité de l'urbanisation du bourg entre la zone Ua au sud du bourg et la zone Ub du hameau « Village Fleuri ». Il permet l'ouverture immédiate à l'urbanisation de parcelles, en vue de réaliser une extension du bourg actuel.

1-5 Le caractère et la vocation de la zone 2 AU

Les zones 2AU sont, contrairement aux zones 1AU, urbanisables à terme et précisément après modification du présent PLU. Cette modification devra permettre d'intégrer une étude d'impact, laquelle aura pour objet d'étudier les effets de l'imperméabilisation du sol sur les zones humides et les zones d'expansion des crues.

Il existe en réalité 2 secteurs 2AU dans le règlement graphique : 2AUb et 2Aux.

Le secteur 2 AUb se situe en continuité d'urbanisation au hameau de La lande. Les demandes foncières dans cette partie de la commune sont importantes et les constructions nouvelles sont nombreuses. Il ne s'agit pas d'une opération importante mais de comblement de parcelles non encore urbanisées. Le PLU donne une respiration supplémentaire à cette partie de la commune en respectant la densification actuelle du hameau. A cet effet, le règlement de la zone 2 AUb est sensiblement identique à celui de la zone Ub.

Il est à signaler qu'un lotissement va bientôt être réalisé sur une partie de la zone 2 AUb.

Le secteur 2 AUX correspond à une zone de véritable mixité urbaine où pourront se côtoyer un panel très large d'activités. Toutefois, l'activité principale restera l'activité économique.

L'emplacement de cette zone était déjà indiqué sur le même terrain d'assiette au sein du zonage du plan d'occupation des sols mais sa vocation évolue sensiblement.

Cette zone 2 AUX a été déterminée à l'est de la zone Uz pour permettre un développement d'activité mixte à vocation d'artisanat, de service, voire d'industrie légère. Il s'agit d'un secteur de développement communautaire.

Ces terrains sont situés légèrement en retrait par rapport à la limite actuelle de la zone d'activité pour éviter toutes nuisances dues aux activités qui s'installeront sur ce secteur. Il s'agit autant de préserver les habitations des troubles et nuisances potentielles que de permettre aux entreprises d'exercer leurs activités sans crainte du trouble anormal de voisinage.

La zone 2AUx est affectée à la réalisation d'une zone d'activité multifonctionnelle où le caractère paysager est clairement affiché.

1-6 Le caractère et la vocation de la zone N

C'est la zone constituée des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

Cette zone comprend les secteurs suivants ⇒

- Le secteur Na,
- Le secteur NL,
- Le secteur Ne,
- Les secteurs Ns et Ns2 et
- Les secteurs Nh1 et Nh2.

Le secteur Ns à vocation de protection stricte de l'environnement et des zones naturelles sensibles. Il s'agit de protéger efficacement l'ensemble de la vallée de la Vanlée et celle du Boscq.

Ainsi, ces espaces ne peuvent être urbanisés, la majeure partie des espaces boisés classés étant incluse dans cette zone. Il s'agit de zones inondables par débordement de cours d'eau ou par remontée de nappe phréatique ou de zones humides.

Il s'agit également, en partie, de la zone de protection des espaces littoraux dans la bande littorale des 100 mètres et sur les espaces remarquables et caractéristiques de la commune. La ZNIEFF des dunes de Bréville sur mer est incluse dans cette zone.

La zone Na est une zone naturelle dédiée à l'aérodrome, tandis que la zone NL est une zone naturelle à vocation de loisirs.

1-7 le caractère et la vocation de la zone N h

La zone Nh est constituée par l'ensemble des zones d'habitat peu denses ne formant pas de hameau véritable.

Il est décomposé en un secteur Nh 1 où le comblement des dents creuses est possible, avec de ce fait, une extension très modérée de l'urbanisation ; et un secteur Nh 2 où seule l'extension du bâti déjà réalisé est possible, sans extension de l'urbanisation. L'étalement des hameaux n'est plus possible.

Ainsi, cette zone naturelle est déterminée sur les secteurs bâtis des hameaux.

1-8 Le caractère et la vocation de la zone A

C'est la zone constituée de l'ensemble des espaces cultivés de la commune.

La zone A est une zone agricole vouée à la protection de l'activité agricole et à l'exploitation des richesses naturelles du sol et du sous-sol.

Les possibilités d'utilisation du sol y sont restreintes et sont de ce fait interdites les constructions et installations qui ne sont pas directement nécessaires aux ouvrages d'infrastructure à vocation de services publics, à l'exploitation agricole ou au logement de l'exploitant sous conditions.

Le secteur Ac permet d'identifier le camping à la ferme se situant sur les terres de la ferme dite de « la ferme à Gégé ». Ce type de camping a la particularité de ne pas mettre en péril l'exploitation agricole puisque l'ensemble des espaces de camping et les aménagements inhérents au camping doivent pouvoir être démontés hors saison pour rendre la terre à usage agricole.

2) Les principales caractéristiques réglementaires de chaque zone

2-1 rappels réglementaires

Le règlement écrit de la commune de Coudeville-sur-mer se veut suffisamment souple pour permettre l'innovation architecturale, tout en respectant le type d'urbanisation déjà existant.

L'objectif est aussi de promouvoir la qualité architecturale sur l'ensemble des zones. Elle doit être favorisée en tenant compte du type architectural qui découle de l'histoire de la commune mais aussi de la volonté communale de voir se construire des bâtiments valorisants et de qualité.

En zone urbaine, dans le POS antérieur, existaient 6 secteurs différents de zones à vocation d'habitat et une zone à vocation industrielle :

- Ub : zone urbaine dense du centre bourg
- Uc : zone urbaine des hameaux
- Ut : zone urbaine touristique du camping
- Ux : zone urbaine d'activité industrielle et artisanale
- Ux p : zone urbaine d'activité industrielle et artisanale à vocation de parking
- Uy : zone urbaine de l'aérodrome

Dans le règlement du PLU la zone U est également divisée en 6 secteurs distincts :

- Ua : zone urbaine dense du centre bourg
- Ub : zone urbaine de hameaux
- Ue : zone urbaine à vocation d'équipements structurants
- UL : zone urbaine littorale
- UL t : zone urbaine littorale à vocation touristique
- Uz : zone urbaine industrielle et artisanale
- Uz p : zone urbaine industrielle et artisanale à vocation de parking.

En zone urbaine à vocation d'habitat, il existe deux zones distinctes, celle du centre bourg et celle des hameaux les plus significatifs.

Un document détermine un périmètre dans lequel les constructions à l'alignement sont obligatoires, ainsi qu'en limite séparative, pour garder au centre bourg son caractère dense et continu.

La zone Uz s'étend à l'ensemble des activités et regroupe désormais l'industrie, mais aussi l'artisanat et les services.

En zone d'urbanisation future, dans le POS antérieur, existaient 3 types de zones :

- 1 NA : zone urbanisable à long terme inconstructible
- 2 NA : zone d'habitat urbanisable à court terme ou moyen terme, constructible sous certaines conditions
- 3 NAX : zone d'activités artisanales ou industrielles, urbanisables à court terme ou moyen terme, constructibles sous certaines conditions

Dans le règlement du PLU, les zones à urbaniser font l'objet de plusieurs secteurs :

- 1 AU : zone d'urbanisation immédiate à vocation d'habitat
- 1 AUa : zone d'urbanisation immédiate du centre bourg
- 2 AU b : zone d'urbanisation future d'extension du hameau de la lande
- 2 AU x : zone d'urbanisation future à vocation artisanale et de services

Ainsi, l'usage de chaque type de zone est clairement identifié.

La zone NB d'extension de certains hameaux n'existe plus ; est remplacée par la zone Nh et Ub avec néanmoins une moindre possibilité de construire pour répondre aux dispositions de la loi SRU modifiée par la loi UH qui déterminent comme principe de base, la lutte contre le mitage et l'urbanisation diffuse au profit de la densification de l'urbanisation au sein des parties actuellement urbanisées de la commune.

L'étalement urbain des hameaux est proscrit également pour éviter les conflits d'utilisation des sols entre l'agriculture et l'habitat d'où l'étalement de l'urbanisation réalisée uniquement en périphérie de l'urbanisation déjà existante.
Ainsi, le principe de gestion économe des sols est respecté.

Le seul village recensé au sens de la loi littoral correspond au bourg historique de Coudeville. Il fait l'objet d'un zonage en Ua.

Les zones où une très légère densification de l'existant par le comblement de quelques dents creuses est rendu possible en Nh1. Ces nouvelles constructions envisagées ne remettent pas en cause le caractère rural de ces secteurs qui n'ont pas vocation à se développer.

Le bâti isolé est zoné en Nh2 où seule l'extension de l'urbanisation déjà existante et la construction d'annexe accolée sont autorisés.

Les zones ND sont transformées en zone Ns et les zones NC en zone A. Ces dernières diminuent en superficie au profit des zones à urbaniser.

Dispositions les plus importantes pour chaque zone

DANS LA ZONE U

Sont interdit ⇒

- les activités agricoles et constructions à usage agricole
- les activités industrielles et artisanales incompatibles avec la proximité de l'habitat
- les activités de camping, et implantation d'habitations légères de loisirs
- le stationnement isolé de caravane et de bateau sur terrain non bâtis
- les ouvertures et exploitation de carrière et installations génératrices de bruit
- les affouillements et exhaussements art R 442-2-c CU
- les éoliennes d'une hauteur de plus de 12 mètres

La construction de sous-sols ⇒

- La construction de sous-sol est interdite dans les zones répertoriées dans le document graphique « à risque d'inondation des réseaux et sous-sols par remontées de nappe phréatique à profondeur de 0 à 2,5m ».

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ⇒

- alignement actuel sur les voies déterminées sur le plan
- ligne dominante pour les autres constructions sauf exceptions
- en Ub, retrait de 5 m minimum
- en Ue, alignement ou en retrait de 4 m minimum

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ⇒

- limite séparative ou en retrait de 3 m minimum
- retrait de 3 m minimum en Ue

Hauteur maximale ⇒

- R+1+C sans excéder 11m
- bâtiment à usage collectif : R+2

Aspect extérieur ⇒

- Couleurs vives et le blanc interdits pour réaliser les enduits
- La hauteur des clôtures sur rue ne devra pas dépasser 1 m, sauf carrefour et giratoires : 0,80 m.
- Interdiction des panneaux en béton pleins ou évidés et matériau de fortune pour réaliser les clôtures
- Sur voie sont interdits les grillages non cachés par une haie végétale
- Les haies mono spécifiques de conifères sont déconseillées tandis que les essences locales seront privilégiées.

DANS LA ZONE U L

Sont interdit ⇒

- les activités agricoles et constructions à usage agricole
- les activités industrielles et artisanales incompatibles avec la proximité de l'habitat
- les activités de camping
- le stationnement isolé de caravane et de bateau sur terrain non bâtis
- les ouvertures et exploitation de carrière et installations génératrices de bruit
- les affouillements et exhaussements art R 442-2-c CU
- les éoliennes
- La construction de sous-sol est interdite dans les zones répertoriées dans le document graphique « à risque d'inondation des réseaux et sous-sols par remontées de nappe phréatique à profondeur de 0 à 2,5m ».

En UL t,

- mobil home,
- camping caravaning
- terrassement
- piscine ou bassin
- garage à voiture ou à bateau...

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ⇒

- UL, limite séparative ou 3m
- UL t, ligne d'implantation actuelle

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ⇒

- Limite séparative ou 3 mètres

Hauteur maximale ⇒

- UL, 11 m sauf pour le bâtiment du relais des îles 15m

Aspect extérieur ⇒

- couleurs vives et le blanc autorisés pour les enduits exclusivement en zone UL
- les toits plats sont autorisés et les ardoises non obligatoires
- L'innovation architecturale est possible et les nouvelles technologies sont autorisées.

DANS LA ZONE UZ

Sont interdits ⇒

- Les constructions à usage d'habitation, sauf logement de fonction lié à l'activité et incorporé dans le bâtiment d'exploitation.
- Le stationnement des caravanes, le camping, l'implantation d'habitations légères de loisirs et mobil home.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Les activités agricoles et constructions à usage agricole.

La construction de sous-sols ⇒

- La construction de sous-sol est interdite dans les zones répertoriées dans le document graphique « à risque d'inondation des réseaux et sous-sols par remontées de nappe phréatique à profondeur de 0 à 2,5m ».

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ⇒

- 5 m de l'alignement des voies préexistantes

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ⇒

- retrait minimum de 6 m
- respect de la législation installation classée pour la protection de l'environnement

Hauteur maximale ⇒

- 12 m
- Le plafond de hauteur ne s'applique pas aux installations techniques qui par leur nature nécessitent obligatoirement une hauteur supérieure

DANS LA ZONE 1 AU

Sont interdits ⇒

- les activités artisanales et industrielles incompatibles avec le voisinage des habitations
- camping, stationnement de caravanes et autres véhicules de camping, habitations légères de loisirs, mobil home
- ouvertures et exploitation de carrière
- abris de fortune, dépôts de ferraille, véhicules désaffectés, matériaux de démolition, déchets
- affouillements et exhaussements art R 442-2-c CU excepté bassin de rétention et tampon d'eau pluviale correspondant à la loi sur l'eau.
- les sous-sols.

La construction de sous-sols ⇒

- La construction de sous-sol est interdite dans les zones répertoriées dans le document graphique « à risque d'inondation des réseaux et sous-sols par remontées de nappe phréatique à profondeur de 0 à 2,5m ».

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ⇒

- à l'alignement ou en retrait de 3 mètres minimum de l'emprise publique

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ⇒

- en limite ou en retrait de 3 mètres minimum

Hauteur maximale ⇒

- 14 mètres pour les collectifs et 11 mètres pour les maisons de ville et constructions individuelles

DANS LA ZONE 1 AUa et 2AUb

Sont interdits ⇒

- les activités artisanales et industrielles incompatibles avec le voisinage des habitations
- camping, stationnement de caravanes et autres véhicules de camping, habitations légères de loisirs, mobil home
- ouvertures et exploitation de carrière
- abris de fortune, dépôts de ferraille, véhicules désaffectés, matériaux de démolition, déchets
- affouillements et exhaussements art R 442-2-c CU excepté bassin de rétention et tampon d'eau pluviale correspondant à la loi sur l'eau.

La construction de sous-sols ⇒

- La construction de sous-sol est interdite dans les zones répertoriées dans le document graphique « à risque d'inondation des réseaux et sous-sols par remontées de nappe phréatique à profondeur de 0 à 2,5m ».

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ⇒

- alignement ou en retrait de 3 mètres minimum
- en secteur 2 AU b, constructions en retrait avec un minimum de 5 mètres

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ⇒

- en limite ou en retrait de 3 mètres minimum

Hauteur maximale ⇒

- 14 mètres pour les collectifs et 11 mètres pour les maisons de ville et constructions individuelles

DANS LA ZONE 2 AUX

Sont interdits ⇒

- constructions à usage d'habitation individuelle sauf logement de fonction lié à l'activité
- stationnement de caravanes, le camping, habitations légères de loisirs,
- ouvertures et exploitation de carrière
- les activités industrielles incompatibles avec les activités de service et de commerce
- les activités agricoles et constructions à usage agricole

La construction de sous-sols ⇒

- La construction de sous-sol est interdite dans les zones répertoriées dans le document graphique « à risque d'inondation des réseaux et sous-sols par remontées de nappe phréatique à profondeur de 0 à 2,5m ».

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ⇒

- 10 mètres minimum de l'emprise publique, sauf bâtiments techniques de faibles emprise et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services public ou d'intérêt général.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ⇒

- limite séparative autorisée entre deux terrains
- en retrait de 4m minimum
- en limite de zone 10m minimum

Hauteur maximale ⇒

- intégration du bâtiment dans son environnement extérieur
- 12m

DANS LA ZONE N

Sont interdits ⇒

- toute urbanisation est exclue de la zone N et de la zone inondable en particulier,
- stationnement des caravanes hors terrain aménagé
- implantation d'habitation légère de loisirs
- ouverture et exploitation de carrière
- en Ns, les exhaussements de sol

Sont permis sous conditions particulières ⇒

- Na, aménagement nécessaire à l'exploitation de l'aérodrome
- constructions légères d'intérêt collectif
- extension limitée et aménagement des constructions déjà existantes
- NL, le camping et aires de stationnement ainsi que l'aménagement du camping et les hangars de stockage de bateaux
- Nh1, l'extension mesurée des habitations existantes et les constructions nouvelles à usage d'habitation et/ou annexes à l'habitation
- Nh2, l'extension mesurée des habitations existantes. Cette extension ne pourra pas dépasser de 30% de la SHON de l'habitation existante.

La construction de sous-sols ⇒

- La construction de sous-sol est interdite dans les zones répertoriées dans le document graphique « à risque d'inondation des réseaux et sous-sols par remontées de nappe phréatique à profondeur de 0 à 2,5m ».

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ⇒

- alignement d'origine ou 5 m en Nh1
- en continuité ou accolé au bâtiment existant en Nh2

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ⇒

- En limite ou avec un minimum de 3 mètres

Emprise ⇒

- 30% de la superficie du terrain

Hauteur maximale ⇒

- NL, 8 mètres.
- Nh1, 11 mètres.
- Nh2, la hauteur ne devra pas porter atteinte à l'intérêt patrimonial des bâtiments existants. Elle ne pourra avoir une hauteur supérieure à celle de la construction déjà existante.

Coefficient d'occupation du sol ⇒

- NL : 0,2

DANS LA ZONE A

Sont interdits ⇒

- occupations et utilisations du sol non prévues à l'article R 123-7 CU

Sont permis sous conditions particulières ⇒

- activités d'accueil touristique à vocation purement agricole
- extension mesurée des constructions déjà existantes
- les bâtiments nécessaires à l'exploitation et dans le périmètre immédiat de celle-ci
- les équipements d'énergie renouvelable s'ils ne mettent pas en péril l'exploitation agricole
- ouvrages d'infrastructure de service public sous réserve de ne pas mettre en péril l'activité agricole

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ⇒

- de 25 mètres de la RD 971, RD 597, RD 236, RD 351 et 314
- de 10 mètres pour les autres voies
- de 5 mètres de la RD 135 pour permettre l'extension de l'activité agricole.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ⇒

- 3 mètres au minimum

Hauteur ⇒

- 12 mètres

Aspect extérieur ⇒

- respect des espaces boisés classés
- plantations maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes
- bâtiments techniques agricoles isolés par un masque paysager d'essences vernaculaires
- obligation de maintenir le premier talus parallèle à la rivière

2-2 explications des différentes dispositions

- Conflit d'usage des sols et gestion économe de l'espace

Le plan local d'urbanisme de la commune de Coudeville sur mer doit être compatible avec les grands principes de la loi solidarité renouvellement urbain modifiée et en particulier avec le principe de gestion économe de l'espace.

Il doit être également compatible avec les orientations du schéma de cohérence territorial du pays de la baie du Mont Saint Michel.

Dans cette optique, la commune a souhaité déterminer ses zones à urbaniser au sud du bourg, pour préserver de manière forte les espaces naturels de la bande littorale mais aussi les continuités agricoles situées plus à l'est du territoire dans l'espace rural et bocager, zone de grande richesse agronomique à préserver de toute urbanisation.

Certaines zones à urbaniser se situent également en continuité de l'urbanisation du hameau de la Lande.

Ainsi, le positionnement et la superficie de la zone d'urbanisation future répond à cette obligation de recentrage de l'urbanisation autour des pôles d'urbanisation pour les densifier, les développer et créer un véritable centre de vie. Le développement est exprimé dans le document prospectif d'orientation d'aménagement de la zone 1AUa.

La superficie des zones à urbaniser et leurs positionnements répondent à un besoin de développement durable pour la commune, sans échancier d'ouverture à l'urbanisation, même s'il est déterminé que l'opération d'ensemble pourra se réaliser par tranches.

La commune s'est orientée vers le développement d'une zone à urbaniser majeure zonée en 1AUa.

Au lieu de réaliser des zones à urbaniser pour développer les hameaux les plus significatifs et diminuer la superficie des terres agricoles, la définition d'un parti d'aménagement mieux orienté vers un recentrage du développement urbain autour des deux grands pôles d'urbanisation que sont le bourg et le hameau de la lande a été privilégié.

L'objectif est que les zones d'ouverture à l'urbanisation soient suffisamment importantes pour répondre aux objectifs définis dans le projet d'aménagement et de développement durable sans remettre en cause de manière trop forte l'activité économique agricole qui est importante et en bonne santé sur le territoire communal.

Le projet d'aménagement d'ensemble a été pensé sur les terres agricoles les moins intéressantes pour la culture et l'élevage. Le conflit d'usage des sols entre l'agriculture et l'habitat a donc été amoindri, ce qui permet aux agriculteurs de continuer leurs activités sur les espaces agricoles de meilleure qualité situés à l'est du territoire communal dans les secteurs vallonnés.

Il est déterminé clairement dans le projet d'aménagement et de développement durable que les ruptures d'urbanisation entre les hameaux, les coupures vertes et la préservation des espaces remarquables et caractéristiques bénéficient d'une interdiction totale d'urbanisation.

L'optimisation de l'espace permettra de mêler différentes typologies d'habitats et d'aménagement au sein d'un seul et même projet de développement d'un centre bourg attractif et dynamique.

En outre, les zones U sont créées uniquement sur l'espace bâti du centre bourg et des hameaux significatifs et desservies par les réseaux notamment d'assainissement. L'objectif est de spécifier exactement l'étendue actuelle des espaces urbanisés.

Les conflits d'usage des sols sont particulièrement sensibles entre l'habitat et l'agriculture d'où la volonté de la municipalité d'orienter le développement de l'urbanisation par la densification de l'urbanisation déjà existante et la restructuration urbaine. L'étalement de l'urbanisation se réalise en continuité de l'urbanisation déjà existante, principalement au sud du bourg de Coudeville. Ce choix géographique découle des enjeux déterminés dans le diagnostic de la commune et définis dans le projet d'aménagement et de développement durable de Coudeville sur mer : « accroissement mesuré et densification de l'offre d'habitat ».

Ainsi, il est prévu une urbanisation correspondant à celle prévue dans le schéma de zonage d'assainissement. Le raccordement au réseau a été réalisé pour la très grande majorité des hameaux significatifs de la commune. Le bourg, la zone agglomérée de La Lande, les hameaux « la rivière » et « village Garnier » sont raccordés au réseau, ce qui démontre qu'ils sont bien considérés comme des espaces urbanisés de la commune. A ce titre, ils peuvent faire l'objet d'une extension modérée.

Il est à noter que sur une zone 2 AU b de la zone agglomérée de La Lande, un projet de lotissement est à l'étude sur des terrains appartenant partiellement à la commune. Ces parcelles sont actuellement en herbe et ne constituent pas des espaces agricoles à pérenniser.

Les espaces à urbaniser, zonés en 1AU, 1AUa et 2AUB, représentent une superficie de **59 835,80 m² soit 5,98 ha à urbaniser.**

Seules les activités économiques compatibles avec le voisinage des habitations sont permises en zone U.

Cette restriction permet d'éviter les nuisances dues à certaines activités polluantes ou génératrices de bruits. Ces activités ont leur place dans les zones réservées à l'activité artisanale et industrielle lourde. Il s'agit à Coudeville de la zone UZ.

Il est prévu une extension modérée de la zone d'activité zonée en 2 AU x pour les activités tournées vers l'artisanat ou l'industrie.

Il faut noter que le passage de la déviation de la RD 971 pourrait se réaliser sur des terres actuellement en surface agricole, scindant ainsi les continuités agricoles.

Les surfaces agricoles pourraient alors diminuer de manière importante si cette déviation est réalisée. Toutefois, celle-ci permettrait une meilleure sécurité des déplacements et aurait un impact favorable sur la création d'un pôle urbain mieux structuré de Coudeville bourg.

La zone à urbaniser ne diminue pas de manière importante la surface agricole utile du fait que ces espaces n'étaient déjà plus employés directement à l'agriculture. Le plan local d'urbanisme diminue cependant les surfaces agricoles pour répondre aux besoins de développement de l'habitat sur une côte où existe une pression foncière très forte.

Il est à signaler que les zones Ns du plan local d'urbanisme ont souvent une vocation agricole malgré leur importance environnementale. Elles sont souvent pâturées et ont de ce fait une importance agricole évidente. Les zones Ns constituent donc des espaces remarquables au sens de la loi littoral mais n'en sont pas moins des espaces agricoles utilisés par les exploitants.

- La protection du milieu naturel et du patrimoine

Le signalement de toute découverte fortuite intéressant l'archéologie ou l'histoire locale au service régional de l'archéologie est rendu obligatoire.
Cela est valable pour l'ensemble des zones dans un souci de connaissance et de valorisation des richesses archéologiques locales.

Les zones inondables par remontée de nappes phréatiques sont possibles dans les zones semi marécageuses situées en Ns. Il s'agit d'espaces remarquables inconstructibles.
Il en est de même pour les zones inondables du Bosq et de la Vanlée aux marges nord et sud de la commune.

Ces zones ne font l'objet d'aucune possibilité d'ouverture à l'urbanisation. Elles sont toutefois signalées pour que les agriculteurs puissent connaître le risque avec le plus de précisions possibles.
L'objectif est de mettre en œuvre le principe de précaution pour éviter de nouvelles nuisances éventuelles dues aux inondations.

Ce zonage permet la préservation en zone N de l'ensemble des espaces naturels significatifs de la commune, notamment la bande littorale des 100 mètres et les zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique. Ces sites participent à la qualité environnementale de la commune et permettent par leur zonage de prévenir leur consommation par l'urbanisation.

La préservation du cadre de vie et de la ruralité des lieux passe par la protection de ces sites, ainsi que par la préservation des haies et talus structurants, notamment le premier talus parallèle à la rivière pour permettre de retenir les polluants et freiner le ravinement des terres.

Les espaces boisés répertoriés doivent être préservés pour assurer la pérennité et l'intégrité des boisements et contribuer à la protection du patrimoine végétale remarquable de la commune. Ils peuvent toutefois faire l'objet d'un entretien régulier pour un meilleur équilibre écologique.
Ils participent à la mise en valeur paysagère de l'ensemble de la commune.

Les zones naturelles représentent une superficie totale de **1 298 220,60 m² soit 129,82 ha** d'espace non constructible et souvent de grande valeur patrimoniale.

La qualité architecturale du bâti ancien doit être prise en exemple pour la réalisation du bâti nouveau traditionnel.

Dans toutes les zones, l'intégration du bâtiment dans son environnement naturel et bâti est obligatoire pour préserver les sites et paysages.

Les eaux pluviales seront gérées par un système alternatif de gestion des eaux pluviales en zone 1AUa du projet pour minimiser au maximum l'impact de l'imperméabilisation des sols.
Ce système permet de limiter le ruissellement et de favoriser l'infiltration de l'eau dans le sol. Il s'agit ainsi de mettre en œuvre une politique de gestion durable de l'eau de pluie.

- préservation et création de la forme urbaine

La préservation de la forme urbaine est particulièrement prise en compte dans les parties de la commune où le bâti est ancien, notamment en zone Ua et Ub.

Si un alignement de fait existe, il se substitue obligatoirement à tout autre alignement en zone U.

La construction à l'alignement des voies publiques est obligatoire en secteur Ua sur l'ensemble des voies déterminé sur le règlement graphique.

Le long de ces voies, notamment la RD 971, le bâti est de type maison de ville mitoyenne implanté le long de la voie.

En secteur Ub, l'alignement de fait est la règle car le bâti est ancien et la volonté de la municipalité est de préserver l'implantation historique, même pour les constructions nouvelles mais à défaut, le bâti nouveau devra s'implanter à 5 mètres minimum pour éviter une densification trop importante et respecter le caractère rural de ces hameaux zonés en Ub.

Il en est de même en Nh où l'alignement d'origine est prépondérant pour l'implantation de l'extension qui devra avoir une volumétrie sensiblement identique à celle du bâti préexistant.

Au sein des hameaux, l'urbanisation est plus ou moins diffuse mais toujours rurale. Une densification plus forte n'est pas envisagée sauf par comblement de parcelle non encore urbanisée lorsqu'une dent creuse existe. Dans ce cas, l'emprise au sol du bâtiment ne pourra dépasser 30% de la surface du terrain naturel avant travaux.

La loi SRU modifiée oblige à une mixité urbaine. La forme urbaine de la commune de Coudeville doit pouvoir évoluer. La densité du bourg sera largement plus importante que dans les hameaux car l'extension du centre bourg nouveau ne sera pas à consonance rurale mais plutôt semi urbaine.

Sur les parcelles accueillant du lotissement traditionnel, il est déterminé dans l'article 1 AU 11, que la création architecturale est recommandée.

Le développement de la zone 1AU et 1AUa devra se réaliser en fonction du document d'orientation d'aménagement créé pour cette zone.

- La suppression du COS

Une référence à un coefficient d'occupation des sols explicite n'a pas été retenue pour l'ensemble des zones du plan local d'urbanisme de la commune de Coudeville sur mer.

Il s'agit de se placer davantage sous l'angle de l'aménagement que sous celui de simple occupation de la parcelle.

Actuellement, le « COS de fait » s'entend comme la SHON qui découle de l'application des dispositions des articles 1 à 13 du règlement de chaque zone en recherchant une meilleure efficacité de ce dispositif.

Ainsi, le « COS de fait » est déduit implicitement.

Cela permet de ne pas pénaliser les terrains trop petits ou déjà bâtis par un COS de zone moyen réduisant ou interdisant les constructions.

Seule la zone naturelle dispose néanmoins d'un COS en secteur N_L qui est très faible pour prendre en compte l'aspect naturel de la zone. Ce COS est de 0,2, ce qui permet l'aménagement du camping et les aires de stationnement prévus à l'article 2 du règlement écrit de la zone N. Cela permet de faire évoluer la zone sans remettre en cause le caractère naturel des lieux. Ce COS est en règle général déterminé comme représentatif d'une extension mesurée de l'urbanisation en espace proche du rivage.

- **L'explication des différentes règles du règlement écrit**

Le PLU choisit d'être relativement souple dans l'édition des nouvelles règles pour permettre l'innovation architecturale tout en préservant le caractère du centre historique de Coudeville-sur-mer.

Seules les dispositions impératives du règlement écrit ont un caractère réellement opposable.

1) Les dispositions déterminant la vocation de chaque zone

La loi SRU modifiée notamment par la loi UH a supprimé l'article 1 du règlement déterminant les occupations du sol admises et admises sous conditions.

Seules subsistent actuellement les occupations et utilisations du sol interdites. Ainsi, toutes les occupations du sol non interdites sont implicitement autorisées.

Le règlement écrit va dans le sens d'une mixité urbaine et sociale totale pour l'ensemble des zones.

Ainsi, il n'y a pas de vocation unique pour les zones mais une vocation multi activités sauf pour les activités industrielles et artisanales lourdes qui nécessitent obligatoirement d'être créées dans des zones spécialisées, UZ, 2 AU X.

2) Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas imposé dans le règlement de superficie minimale des terrains constructibles afin de favoriser la mixité urbaine et de densifier l'urbanisation.

L'ensemble des surfaces des zones Ub et 2 AU b sont assainies par le réseau collectif.

En zone naturelle, les constructions sont généralement interdites. Si elles doivent se réaliser, elles sont en nombre infime et éloignées des centres bâtis d'importance.

Un dispositif d'assainissement collectif serait très coûteux à mettre en place et ne se justifierait pas, autant du fait du coût que du peu de construction à desservir.

3) l'emprise au sol des constructions.

En zone Nh, l'extension mesurée des habitations et activités existantes est possible. Cette extension ne pourra pas dépasser 30% de la SHON de l'habitation existante. L'objectif est de conserver la ruralité des lieux.

Cela permet de conserver une urbanisation diffuse sans densification outrancière de secteur qui ne peuvent faire l'objet que d'une extension très modérée de l'urbanisation déjà existante ou d'extension du bâti déjà existant.

L'objectif est de pallier dans une certaine mesure, l'absence de coefficient d'occupation du sol.

Le calcul de l'emprise a été réalisé de telle manière qu'il y ait une dédensification, en allant du centre bourg aux franges urbaines vers la ruralité.

4) les hauteurs maximales autorisées.

Les règles de hauteurs sont déterminées précisément dans toutes les zones sauf pour la zone naturelle où toute construction est exclue.

La hauteur est déterminée sans référence au faitage ou à l'égout du toit pour laisser libre cours à l'innovation architecturale. Les toitures terrasses étant autorisées si elles ne représentent pas plus du tiers de la couverture.

Les hauteurs maximales sont déterminées de telle manière qu'il y ait une cohérence entre les différentes zones ayant la même vocation.

- Pour l'ensemble de la zone U, les constructions doivent respecter des règles de hauteur similaires. Les bâtiments ne peuvent dépasser une hauteur de 11 mètres sauf pour les bâtiments à usage collectif public qui peuvent avoir une hauteur légèrement supérieure à R+2. La zone U est actuellement urbanisée par des maisons d'habitation principale mitoyennes ou le plus souvent individuelles. Permettre une hauteur supérieure, même pour les bâtiments collectifs qui peuvent se construire dans cette zone remettrait en cause l'insertion paysagère de ces bâtiments.
- Pour le bâtiment du relais des îles, il est autorisé une hauteur plus élevée de 15 mètres, permettant la réfection de la toiture et la création d'une toiture à deux pentes, nécessairement plus élevée que celle qui existe actuellement. Il pourrait s'agir d'une opération d'embellissement du bâtiment.
- La hauteur à respectée pour les bâtiments individuels est de 11 m, hauteur moyenne rencontrée dans l'ensemble de la commune pour les constructions similaires.
- La hauteur à respecter pour les bâtiments collectifs est plus importante. Elle est de 14 m pour permettre un second étage complet. Il s'agit des bâtiments du groupe scolaire, déjà plus hauts que des constructions individuelles ou de tout autre bâtiment collectif public.
- La hauteur en zone UZ permet de fondre les bâtiments dans leur environnement. Elle a été déterminée en fonction de celle qui existe déjà. Il est toutefois pris en compte que certains bâtiments ne peuvent respecter cette hauteur du fait de leurs spécificités. Le gabarit de ses structures devra donc pouvoir être construit dans cette zone avec un maximum de hauteur qui pourra dépasser 12 mètres.
- En zone 1 AU, les hauteurs ont été déterminées à 11 mètres pour les maisons individuelles et 14 mètres pour les collectifs. Ces hauteurs sont déterminées pour permettre un dénivelé de hauteur et créer un étage supplémentaire pour les collectifs et ainsi, économiser l'espace en logeant davantage de ménages.
- En zone 2 AU x, la hauteur maximale fixée à 8 mètres permet de rester dans la logique de l'activité tertiaire et artisanale légère qui ne nécessite pas de bâtiments de grande hauteur. Ceux-ci peuvent donc se fondre dans leur environnement plus facilement.
- En secteur Nh, la hauteur est fixée à 11 mètres. L'ensemble des espaces bâtis de la commune dispose donc de la même hauteur pour les bâtiments individuels, ce qui permet d'harmoniser l'insertion du bâti nouveau dans leur environnement et par rapport aux constructions déjà existantes dans les hameaux les plus significatifs de la commune.
- En secteur Nl, la hauteur maximale est de 8 mètres pour l'ensemble des constructions.

5) les règles d'aspect extérieur

Les règles d'aspect extérieur sont minimum et renvoient à l'article R 111-21 du code de l'urbanisme.

Une marge architecturale très importante est donc laissée aux aménageurs et aux demandeurs de permis de construire, que se soit en zone urbaine ou en zone à urbaniser.

IV – LES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET BATI

L'une des préoccupations principales de la commune de Coudeville sur mer est de préserver son environnement naturel, son cadre de vie ainsi que ses continuités agricoles et de les mettre en valeur. Elle souhaite préserver sa ruralité tout en ayant défini de nouvelles zones de développement qui permettent de répondre à une pression foncière et immobilière forte.

Le développement des zones 1AU et 1 AUa pour densification du centre bourg de la commune permettra de ne pas étendre les hameaux de manière trop forte et de développer 60% de l'urbanisation nouvelle dans cet espace.

L'ensemble des dispositions de ce plan local d'urbanisme va dans le sens d'une préservation des éléments paysagers, des cônes de vue, mais aussi et surtout de la mise en valeur des éléments patrimoniaux, autant naturels que bâtis.

Dans cette optique, le zonage du PLU a suivi un parti d'aménagement résultant des observations, in situ, du relief, des cônes de vue, des éléments environnementaux forts, du cadre de vie.

Le positionnement de la zone 1AUa d'extension du centre bourg à côté de la RD 971 permet de créer une extension d'urbanisation en continuité de l'urbanisation déjà existante sans entraver l'activité agricole et le bocage.

L'itinéraire de la future déviation est aussi une contrainte potentielle qui a été prise en compte.

En ce qui concerne le bourg de Coudeville sur mer, sa physionomie actuelle subsistera. En effet, sa préservation est essentielle, l'église, la mairie et les rares bâtis anciens se situent dans cet espace. Les possibilités d'extension aux marges du bâti actuel sont très faibles du fait que les espaces verts autour de la mairie ne sont pas urbanisables et que les extensions d'urbanisation sous forme de lotissement ne permettent plus l'extension de l'urbanisation.

En partie nord du bourg, le front bâti reste identique avec le passage de l'ancienne zone Na en agricole pour créer une réelle coupure d'urbanisation entre le centre bourg et le hameau de la Causserie.

En ce qui concerne les hameaux du village Garnier et de la Rivière, ils restent bien individualisés et les coupures d'urbanisation sont maintenues avec le bourg. La coupure d'urbanisation existera d'ailleurs toujours entre ces hameaux et le développement de l'urbanisation.

Les extensions possibles ne sont que marginales et ne remettent pas en cause la configuration des lieux.

La présence d'une exploitation agricole à l'ouest du hameau de la Rivière ne permet pas l'extension de ce hameau vers la mer. La limite des espaces proches du rivage passe juste à l'ouest de cet espace bâti et les espaces naturels remarquables jouxtent la zone bâtie immédiatement à l'ouest de cette dernière.

La zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique qui se situe sur les espaces marécageux et dunaires a restreint également cette possibilité. Un espace boisé est également présent à proximité immédiate du lotissement de Coudeville Plage.

En ce qui concerne le hameau de la Lande, sa configuration et sa densité permettent une densification et un développement modéré qui se réalise par l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2 AUb entre la zone bâtie existante et l'emplacement réservé numéro 8 à vocation de voirie permettant l'élargissement de la voie menant à Hudimesnil.

Il s'agit d'un hameau important à vocation principale d'habitat résidentiel.

Le comblement de quelques parcelles peut également s'opérer dans la partie du hameau classée en U et dont certaines parcelles desservies par les réseaux ne sont pas encore urbanisées.

L'urbanisation « en doigt de gant » le long des voies de circulation est stoppée pour une densification en profondeur.

Le bâti isolé est pris en compte mais uniquement dans le cadre d'une possibilité d'extension de ce dernier, sans que de nouvelles habitations viennent s'ajouter en zone Nh 2. La gestion de l'espace permet donc aux espaces naturels et agricoles de prendre toutes leurs places dans ces secteurs de la commune où existe actuellement un fort mitage qui ne doit pas être augmenté.

L'optimisation et la gestion économe de l'espace sont les deux fers de lance de cette révision et transformation en plan local d'urbanisme. En effet, toute nouvelle possibilité d'urbanisation est pensée en fonction de son impact sur l'environnement et l'espace bâti.

Ainsi, le parti d'aménagement choisi par la municipalité structure la commune et permet la gestion économe de l'espace en définissant les zones d'ouverture à l'urbanisation pour extension des zones d'habitat ou d'activité en rapport avec le développement de l'urbanisation attendue pour les prochaines années à échéance du plan local d'urbanisme.

1) La protection des espaces naturels et des paysages

Le décret n°2005-608 du 27 mai 2005 relatif à l'évaluation des incidences des documents d'urbanisme sur l'environnement implique l'obligation de réaliser une étude d'évaluation environnementale pour les plans locaux d'urbanisme qui prévoient la création dans les secteurs agricoles ou naturels, de zones U et AU d'une superficie totale supérieure à 50 hectares.

En application de la circulaire n° 2006-16 UHC/PA 2 de Monsieur le Ministre des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer en date du 6 mars 2006, les communes qui sont en révision de plan d'occupation des sols, doivent entendre par création de zones U ou AU, les transformations dans les POS des zones NC et ND et de certaines parties des zones NB non construites.

Dans le cas de la commune de Coudeville sur mer, la superficie totale des zones à prendre en compte est largement inférieure à 50 Ha.
Les zones à urbaniser représentent 8,05 ha dont 2,03 ha en 2Aux.

La zone 1 NA entre le bourg et le hameau de la Causserie disparaît au profit d'une zone agricole. Elle représentait une superficie de 5,5 ha.

La zone 1 NA située dans les espaces proches du rivage entre la zone UY et UT disparaît au profit d'une zone naturelle du fait qu'elle se situe en ZNIEFF. Elle représentait une superficie de 5,3 ha.

La zone 3 NA x du plan d'occupation des sols est remplacée par une zone 2 AU x d'une superficie identique de 2,03 ha.

Les zones de développement futur situées à l'est de la RD 971 existaient déjà dans le plan d'occupation des sols de la commune. Elles avaient une superficie de 10,5 ha. Aujourd'hui, une superficie de 3,2 ha a déjà été urbanisée et les zones 1AU et 1AUa restant à urbaniser représentent une surface inférieure à celle du POS de 3,59 ha.

Ainsi, la superficie réellement ajoutée par création de zone U et AU au plan local d'urbanisme représentent une somme inférieure aux 50 ha qui prévalent à l'élaboration de l'étude d'incidence.

C'est pourquoi, le PLU de la commune de Coudeville sur mer ne dispose pas d'étude d'évaluation environnementale.

Cependant, le diagnostic territorial analyse l'ensemble des points à prendre en compte en matière de paysage et d'environnement naturel, ainsi que l'étude L 111-1-4 (en pièce annexe).

Cette analyse a été retranscrite dans les dispositions réglementaires du plan local d'urbanisme par la protection des cônes de vues dans les documents d'orientation d'aménagement, la préservation des haies structurantes et ayant un impact hydraulique et paysager majeur.

Les rares espaces boisés de la commune sont également répertoriés et classés pour éviter qu'ils ne disparaissent.

Les grands espaces remarquables de la commune ont été classés en espaces naturels stricts à préserver. Ils forment le poumon vert de Coudeville sur mer et à ce titre, ont été protégés de toute possibilité d'urbanisation alentour.

La protection des espaces remarquables et caractéristiques est assurée par un zonage particulier, naturel stricte où toute urbanisation est exclue. Il s'agit de protéger des espaces naturels qui sont sujets aux effondrements de falaise, qui sont écologiquement riches.

La ZNIEFF rétro-littorale est également zonée Ns et montre clairement la richesse écologique d'une grande partie de la commune. Une ZNIEFF littorale est souvent très riche d'écosystèmes particuliers qui par un tel zonage est préservé. Cependant, les herbages peuvent continuer à être pâturés de manière extensive par les troupeaux. Ce pâturage contribue à la qualité écologique des lieux.

La protection des éléments bocagers et des haies permet de préserver ou de recréer les paysages formant le bocage, notamment en zone à urbaniser.

La compatibilité avec le schéma directeur de gestion des eaux « Seine-Cours d'eaux côtiers normands » adopté le 29 octobre 2009, concourt à la mise en œuvre d'une gestion globale et équilibrée de l'eau et des milieux aquatiques.

Les enjeux majeurs du SDAGE « Seine-Cours d'eau côtiers normands » sont les suivants :

- gestion et protection des milieux aquatiques,
- gestion qualitative de la ressource
- gestion quantitative de la ressource, prévention et gestion des risques, les inondations et les étiages.

Le PLU est compatible avec le SDAGE, l'ensemble de ces dispositions allant dans le sens d'une gestion durable de la ressource, le classement des sites inondables ou de remontée de nappes phréatiques, ainsi que les débordements de cour d'eau, la Vanlée et le Boscq.

Les eaux pluviales doivent être gérées de telle manière que le ruissellement soit minimisé. L'obligation est faite de se raccorder au réseau d'assainissement collectif pour toutes les constructions situées dans les zones où ces réseaux existent.

2) La préservation des espaces agricoles

Au-delà de la préservation et de la valorisation des espaces naturels, les grandes zones agricoles communales font également l'objet d'une préservation stricte et d'une mise en valeur par la maîtrise de l'extension de l'urbanisation.

Les grandes continuités agricoles situées en espaces proches du rivage, dans la zone de marais et de dunes fixées font l'objet d'une interdiction totale d'urbanisation; mais l'exploitation des terres par l'agriculture y est maintenue.

Les zones rétro littorales côté terre, à l'est de la RD 971 font également l'objet d'une préservation en espace agricole par une large zone A, seulement maillée par le repérage en zone Nh du bâti existant.

L'urbanisation diffuse est ainsi stoppée.

Les espaces agricoles sont diminués de manière mesurée pour prendre en compte les besoins en logement de la commune et de l'ensemble du bassin granvillais.

Les deux zones nouvelles 1AU et 1AUa, situées au sud du centre-bourg, représentent une superficie de 3,59ha. Elles sont en continuité d'urbanisation et permettent de réaliser une extension du bourg actuel par un projet de développement répondant aux principes de développement durable. Ces espaces ne sont d'ailleurs que peu utilisés par les agriculteurs actuellement.

Le plan d'occupation des sols déterminait le fait que les zones naturelles continueraient d'être agricoles. Dans les dispositions du document graphique du plan local d'urbanisme, cet élément est affirmé également par un zonage en A de l'ensemble des terres qui bénéficient d'une valeur agronomique importante pour l'agriculture.

Les espaces agricoles littoraux forment un élément paysager remarquable du littoral.

Le siège d'exploitation de la Brohonière, situé au nord-ouest de la commune au hameau La Brohonière entre les parcelles 901 et 192, va changer de destination. Lors de la réunion du 10 décembre 2010, les services de l'Etat ont émis le souhait de justifier par des photos la valeur patrimoniale du bâtiment concerné. Cette photo n'a toutefois pas pu être prise sur terrain à la suite du refus du propriétaire pour des questions de droit.

La prise en compte du document de gestion des espaces agricoles et forestiers

Maintien de l'espace agricole et des potentialités de développement :

Les dispositions du plan prennent en compte cet objectif en privilégiant l'extension de l'urbanisation sur des espaces situés en extension immédiate du bourg ou de la zone agglomérée de la Lande, déjà fortement urbanisé. Les grandes continuités agricoles et les surfaces agricoles utiles ont été respectées. Il est d'ailleurs toujours possible d'utiliser à des fins agricoles, les espaces naturels situés en espaces proches du rivage, mais sans possibilité d'y construire de nouveau bâtiment agricole.

Gestion économe face aux besoins d'habitat :

Les habitations directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées, dans le périmètre immédiat de l'exploitation, comme le demande le DGEAF.

Protection des espaces naturels :

Les ZNIEFF sont intégralement zonées en espace naturel. Elles font l'objet d'un zonage spécifique en N strict (Ns). Toute urbanisation en est exclue, surtout que ces espaces naturels se situent en espaces proches du rivage et donc, très vulnérables.

La conservation du site est donc privilégiée, sans artificialisation, sans possibilité d'urbanisation. Seuls l'agriculture pastorale est possible et déjà existante sur l'ensemble des espaces naturel d'arrière plage. Il s'agit de l'élevage d'ovin.

La consommation d'espaces agricoles par le projet d'urbanisation communal :

La projection démographique détermine une augmentation de la population qui devrait atteindre environ 1046 habitants d'ici 10 ans, soit une augmentation d'environ 184 habitants environ en l'espace d'une dizaine d'années.

Cette population devra entièrement se concentrée dans le centre bourg ou en zone agglomérée de la Lande, au sein de dents creuses, souvent inexploitable de manière correcte par les agriculteurs du fait qu'elles sont enchâssées de façon importante dans les espaces urbanisés.

59 835,80 m² ont été déterminés comme suffisants pour permettre l'accroissement escompté de la population, soit 5,98 ha.

Il est à noter que la zone 1 AU étaient déjà ouverte à l'urbanisation dans les mêmes circonstances. Il ne s'agit donc pas d'espaces retirés à l'agriculture.

La projection démographique estimée est d'environ 184 habitants en 2020.

Cette hypothèse correspond à la construction de 85 logements en 10 ans,

Sur une base tendancielle de 2,2 personnes par logement en 1999 et un taux annuel d'augmentation de 1.8 %, cela mènerait à une population de 1.046 habitants en 2019 environ soit une consommation d'espace de 6 hectares.

Calcul : 85 logements/ 14 logements à l'ha = 6 hectares

La densité retenue de 14 logements par hectare permet la création de 85 logements répartis sur 6 hectares.

L'estimation de 184 habitants permet d'aboutir à une projection d'environ 1046 habitants en 2020.

Globalement, la superficie de 5,98 ha mise à disposition pour de nouvelles constructions permet d'accueillir la projection démographique retenue. Cette surface est donc adaptée à l'accueil de la nouvelle population visée dans le scénario 1 (Chapitre III – A – 1) l'accroissement mesuré de la population en page 80).

Il est à noter que les hameaux de « La Rivière » et du « village Garnier » ne sont pas étendus.

Aucun siège d'exploitation d'élevage ne se situe à proximité des zones à urbaniser.

En outre, une zone de développement à vocation d'activités se situe à l'est de la zone d'activités actuelle. Elle était déjà zonée en espace de développement à vocation d'activité dans le zonage du plan d'occupation des sols en 3 NAX.

Elle a une superficie de 2,03 ha.

Les nombreux autres éléments du DGEAF ont également été pris en compte, notamment le zonage approprié du bâti diffus dans l'espace rural de la commune en zone Nh2 ou seul l'extension du bâti déjà existant est possible, ou Nh1 lorsque le comblement de dents creuses est accepté sous certaines conditions.

V – LA PRISE EN COMPTE DE LA LOI LITTORAL

Le littoral est un espace structurant pour le territoire de la commune, autour duquel s'articulent l'attractivité et l'identité marine du territoire.

Même si le linéaire côtier est peu important, environ 800 mètres, cet espace est composé d'identités paysagères et urbaines variées et dans une certaine mesure emblématique, telle que les dunes qui viennent d'être confortées et paysagées, mais aussi les services et équipements structurants de bords de mer.

Le littoral coudevillais est un atout pour le développement et donne une image valorisante à l'ensemble de la commune.

L'espace littoral est à préserver, à mettre en valeur, mais aussi à développer de manière mesurée et intégrée.

La loi littoral n° 86-2 du 3 janvier 1986 apporte des mesures spécifiques d'aménagement sur les territoires littoraux, mais aussi de protection et de mise en valeur du littoral.

Il ne s'agit donc pas seulement d'une loi de protection. Il s'agit aussi d'une loi d'aménagement.

L'occupation et l'utilisation de l'espace sur les communes du littoral répondent aux règles générales d'aménagement et d'urbanisme déterminées dans le code de l'urbanisme mais elles sont complétées par la loi littoral et ses différents textes d'application.

Les règles générales sont celles déclinées aux articles L 110 et L 121-1 du code de l'urbanisme qui mentionnent le littoral comme appartenant au patrimoine commun de la nation, la nécessité de sa gestion économe et équilibrée.

La loi littoral est codifiée aux articles L 146-1 à L 146-9 du code de l'urbanisme.

Le tracé de la limite des Espaces Proche du Rivage est dessiné sur le document graphique. Il correspond à celui retenu sur le document du SCoT.

A – L'urbanisation

Tableau de prise en compte de la loi littoral

Article de loi	Philosophie	Transposition dans le document graphique	Dispositions réglementaires	
L 146-2	Principe général d'équilibre	Capacité d'accueil Utilisation de la « théorie du bilan »	<p>Le document graphique détermine un développement de l'urbanisation qui ne vient pas grever les terres agricoles et les espaces naturels déterminées comme SAU ou espaces remarquables ou caractéristiques.</p> <p>L'extension prévue reste compatible avec les capacités de développement de la commune, par rapport à ses équipements publics structurants.</p> <p>Impossibilité d'extension des hameaux en zone agricole.</p> <p>Les zones du règlement graphique déterminent la possibilité de développement de la commune autant pour l'habitat (zones 1AUa et 2 AUb) que pour l'économie (zone UZ et 2 AU X), dans le respect de l'environnement.</p> <p>Les développements de l'urbanisation ne viennent pas diminuer la superficie des espaces remarquables.</p> <p>Le libre accès au rivage est préservé.</p>	
L 146-2 dernier alinéa	Ménager des coupures d'urbanisation	Interdiction d'établir des continuités d'urbanisation sur un espace trop important sans coupure verte.	<p>Les unités urbanisées ne sont pas toutes reliées entre elles notamment entre le bourg et le hameau de la Rivière ; entre le bourg et la zone agglomérée de la Lande.</p> <p>Les coupures vertes sont réalisées par les continuités agricoles et par les zones naturelles remarquables entre le bourg et l'urbanisation littorale (UL)</p> <p>Ces espaces ne font l'objet d'aucune urbanisation</p>	Inconstructibilité des zones naturelles et agricoles sauf pour les constructions de bâtiments agricoles hors espaces proches du rivage.

L146-4-II	Regrouper l'urbanisation	L'urbanisation en continuité	<p>Toute urbanisation nouvelle se situe à proximité immédiate d'une construction dans les zones Nh1. Il n'y a aucun élément de rupture géographique ou dans la configuration des lieux en zones Nh mais aussi pour les zones U et AU du plan.</p> <p>Les zones 1AU se situent en continuité et contiguïté avec les zones U et permettent une urbanisation nouvelle en rapport de densité avec l'urbanisation déjà existante.</p>	L'unité des différents hameaux zonés en Nh1 permet de le densifier vers l'intérieur, mais aussi vers l'extérieur par extension très limitée de l'urbanisation.
		Le hameau nouveau intégré à l'environnement	Le document graphique ne prévoit pas de hameau nouveau.	
L 146-3	Organiser ou préserver le libre accès au rivage	Libre accès longitudinal L 160-6	Il est préservé l'accès à la mer et sa promenade le long du littoral sur l'ensemble du linéaire côtier de la commune (zone Ns et Ns2, domaine public maritime).	Inconstructibilité de ces zones
		Libre accès transversal	L'accès est préservé par une cale d'accès à la plage, mais aussi aux bouchots.	
L 146-6	Préservation des espaces remarquables ou caractéristiques	Principe	<p>L'inconstructibilité des espaces remarquables ou caractéristiques est assurée par un zonage en Ns de l'ensemble des espaces situé en ZNIEFF de type I (espace remarquable) ou en zone de protection des cours d'eau pour protéger le lit majeur des rivières du Boscq et de la Vanlée (espace caractéristique).</p> <p>La zone boisée située en UL est en espace boisée classée.</p>	Inconstructibilité.

		Exceptions L 146-6	Ns	Les zones Ns permettent la réalisation d'aménagements légers
L 146-4-II	Espaces proches du rivage	Les limites côté terre Analyse multicritères	La distance est le seul critère prévu par la loi. La limite des espaces proches du rivage correspond au tracé déterminé par le SCoT. Les espaces urbanisés de la bande littorale des 100 mètres font parties des espaces proches du rivage.	
		<ul style="list-style-type: none"> • Distance par rapport à la mer • Topographique • Influence marine 		
		Les limites côté mer		
L 146-4-III	Bande littorale des 100 mètres	Le calcul	Zone UL et ULt pour partie.	L'urbanisation par densification des dents creuses est possible en respectant la règle de l'extension limitée de l'urbanisation. Dans la zone Ns située dans la bande littorale, la règle de l'inconstructibilité s'applique
		La règle de l'inconstructibilité		
		Les exceptions		

1) La capacité d'accueil

L'article L 146-2 du code de l'urbanisme dispose que « pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents d'urbanisme doivent tenir compte :

- de la préservation des espaces et milieux définis à l'article L 146-6,
- de la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et marines
- des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés... »

La capacité d'accueil est déterminée en fonction des besoins liés :

- A la préservation des espaces naturels remarquables :

Le PLU de Coudeville-sur-Mer tient compte de ces dispositions dans la mesure où il définit :

- Des espaces à préserver : la prise en compte de l'article L 146-6 CU se traduit par la mise en place d'un zonage spécifique sur les espaces non bâtis en zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique et dans la bande littorale des 100 mètres non bâtie, Ns, qui assure la protection stricte des milieux et paysages remarquables. Il n'existe pas d'espace bâti dans cette partie du territoire communal. L'urbanisation des hameaux se trouve à la frange des espaces naturels, soit vers la mer (lotissement de la plage), soit en remontant vers le centre bourg (hameaux de la rivière et du village Garnier). Ces lotissements ne font pas l'objet d'extension de l'urbanisation qui pourrait entraîner une diminution des espaces naturels.
- Des espaces à vocation agricole qui doivent être protégés malgré une certaine déprise agricole. Les grandes continuités agricoles sont préservées au sein des espaces proches du rivage et dans la partie bocagère de la commune avec une impossibilité de mitage par la contrainte de ne pas étendre l'urbanisation déjà existante des hameaux.
Les espaces proches du rivage restent dominés par cette activité puisque les secteurs naturels stricts accueillent une activité agricole de pâture, notamment en période estivale. Il existe donc une interaction forte entre espace naturel et espace agricole.
- Des espaces à vocation maritime, zonés Ns2, représentant le domaine public maritime.

Ainsi, le PLU définit des espaces urbanisés et à urbaniser en tenant compte des milieux naturels à préserver et des espaces indispensables au maintien ou au développement des activités agricoles.

- A l'évolution de la population :

Les travaux de prospectives menées à l'échelle du bassin de vie granvillais a permis de retenir un scénario de projection démographique qui détermine une augmentation de la population qui devrait atteindre environ 1046 habitants à échéance du plan local d'urbanisme, soit dans les 10 ans à venir. Cette population devra se concentrer au sein des parties déjà urbanisées de la commune, dans le cadre d'une densification des espaces bâtis, notamment du centre bourg, ou d'une extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation déjà existante du bourg et de la zone agglomérée de la Lande.
La municipalité a choisit un scénario de développement raisonnable compatible avec les préconisations du Syndicat mixte du SCoT.

- Au logement :

L'augmentation du nombre de logement est prévue en cohérence avec la projection démographique.

Deux leviers sont utilisés : la densification de l'urbanisation déjà existantes dans les hameaux et au centre bourg, mais dans une proportion peu importante du fait de la structure de l'urbanisation actuelle ; et l'extension de l'urbanisation en continuité du bourg et de la zone agglomérée de La lande.

- Au développement des activités économiques :

La volonté affichée dans le PADD est de développer une dynamique économique pour l'ensemble de la communauté de communes des Delles en lien avec la présence actuelle de la grande zone d'activités économiques, « ZA de la Lande ».

Une zone à urbaniser en 2 AUx permet de répondre aux besoins de développement qui se font jour actuellement.

La capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser est en cohérence avec les besoins énoncés ci-dessus. L'assainissement de ces secteurs est optimal et les voiries seront pour certaines refaites dans le cadre de voies nouvelles (voir emplacements réservés).

Aucune zone à urbaniser n'est démesurée par rapport à l'urbanisation déjà existante sur laquelle l'extension s'appuie.

2) Les coupures d'urbanisation

Le dernier alinéa de l'article L 146-2 CU impose le principe de coupure d'urbanisation : « *les Schéma de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation.* »

Sur le territoire de la commune de Coudeville-sur-Mer, les coupures d'urbanisation sont clairement identifiées.

Les principales coupures vertes correspondent :

- Au réseau hydraulique de la rivière de la Vallée et du Boscq zonées en Ns,
- À la zone de marais inventoriés en ZNIEFF zonée en Ns,
- Aux grands espaces agricoles situés entre le hameau de la rivière et le bâti d'arrière plage,
- Aux espaces agricoles conservés entre chaque hameau de la commune permettant de conserver les continuités agricoles.

L'ensemble de ces espaces est aujourd'hui classé en zone naturelle ou agricole. Leur pérennité et leur gestion sont assurées par la qualité paysagère et environnementale de ces lieux, patrimoine commun de la commune.

3) L'extension limitée de l'urbanisation

3-1 Les principes valables pour l'ensemble du territoire communal

Il s'agit du principe de continuité ou de hameau nouveau intégré à l'environnement.
Selon les dispositions de l'article L 146-4-1 du code de l'urbanisme : « *l'extension de l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec l'agglomération ou villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.* »

Le principe d'extension maîtrisée respectant le principe énoncé ci-dessus est intégré aux dispositions du plan local d'urbanisme.

L'une des grandes options du projet d'aménagement et de développement durable est la création d'un pôle de centralité respectant un parti d'aménagement de densification et d'extension du centre bourg au détriment des hameaux.

Peuvent également se développer les franges de la zone agglomérée de « La lande » et du hameau « la Rivière » notamment par densification et extension très limitée.

Toutes les zones d'extension futures jouxtent les espaces déjà urbanisés.

La notion d'agglomération, villages et hameaux :

La loi littoral n'interdit pas le développement des communes littorales mais l'encadre de telle manière que soient protégés le front de mer, que le mitage soit interdit et que le développement de l'urbanisation soit maîtrisé.

En ne permettant que les extensions de l'urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants ou en hameau nouveau intégré à l'environnement hors continuité, la loi littorale a entendu interdire à la fois :

- les constructions isolées en rase campagne pour éviter le mitage et préserver les continuités agricoles,
- les agglomérations nouvelles importantes du fait que les hameaux nouveaux doivent être intégrés à l'environnement,
- les extensions de petits groupes de maisons.

Les deux notions d'agglomération et de village ne font pas l'objet d'une définition précise dans le cadre de la loi. C'est la jurisprudence qui, en fonction des particularismes locaux a dessinée le contour de ces notions.

Le PLU de Coudeville-sur-mer doit par ailleurs être en compatibilité avec l'interprétation retenue par le SCoT.

La notion d'agglomération désigne les pôles principaux d'habitations, à savoir Coudeville plage et La Lande.

La notion de village désigne les pôles secondaires plus petits mais suffisamment structurés. Il s'agit du bourg historique de Coudeville-sur-mer, dénommé « Le Bourg ». Le village se décline en effet selon son antériorité historique, l'organisation des constructions, la taille, les équipements publics ou leur proximité.

La notion de hameau désigne un petit groupe d'habitation d'une dizaine ou quinzaine de constructions maximum. Un village est plus important qu'un hameau. « La Rivière », « Le Bouillon », « Villiers » constituent ainsi des hameaux.

Dans le cas d'un hameau, les extensions urbaines ne sont pas autorisées par les dispositions de la loi littorale, ce qui n'exclue pas la densification de ce hameau par comblement des dents creuses.

Dans le cas d'un village, les extensions urbaines sont possibles. De ce fait, certaines zones 1 AU sont définies au village de la lande. Le hameau « La Rivière » n'est pas étendu en superficie par des zones 1 AU car il se trouve relativement proche de la limite des espaces

proches du rivage et est représentatif d'une unité d'habitation suffisamment importante. Seule une densification est possible.

Dans le cadre du projet d'aménagement et de développement durable de la commune, un parti d'aménagement équilibré est trouvé entre l'extension du bourg (agglomération) et la campagne qui se développe peu. Il est décidé d'étendre le bourg par la création d'un pôle de centralité structurant pour conforter le bourg actuel en 1 AU a ; la mise en valeur du front de mer et la constructibilité limitée des hameaux les plus importants par comblement des parcelles non encore urbanisées et extension limitée.

La procédure du hameau nouveau intégré à l'environnement n'est pas employée dans la commune de Coudeville-sur-Mer.

3-2 L'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage

La loi littoral précise que « l'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau intérieur désignés à l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 doit être justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation se conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer. En l'absence de ces documents, l'urbanisation peut être réalisée avec l'accord du représentant de l'Etat dans le département. Cet accord est donné après que la commune ait motivé sa demande et après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysage et de site, appréciant l'impact de l'urbanisation sur la nature. Les communes intéressées peuvent également faire connaître leur avis dans un délai de deux mois suivant le dépôt de la demande d'accord. Le plan local d'urbanisme doit respecter les dispositions de cet accord. »

Ces espaces n'ont pas fait l'objet d'une définition précise de part la loi. L'article L 146-4-II du code de l'urbanisme ne comporte aucune disposition susceptible d'aider à déterminer précisément l'étendue géographique de ces espaces.

Pour pallier l'absence de détermination de ces espaces par la loi, la jurisprudence en a donné quant à elle une définition précise.

La combinaison de plusieurs critères peut permettre de savoir si un espace donné se situe en espace proche ou non, même si aucun critère n'apparaît à lui seul comme déterminant. Il s'agit :

- critère de visibilité qui est inopérant pour le Conseil d'Etat pris isolément,
- critère de distance par rapport au rivage,
- critère géographique et configuration des lieux.

Une jurisprudence récente vient confirmer et compléter ces critères en déterminant 3 critères combinés :

- l'éco-paysage
- la covisibilité
- la distance

La délimitation des espaces proches du rivage retenue correspond au tracé indiqué dans le SCoT.

Les principales zones d'extension de l'urbanisation sont les suivantes :

La zone d'habitat du bourg :

Les zones de développement urbain viennent en extension du bourg aggloméré de Coudeville-sur-Mer. Les zones 1AU et 1 AUa sont créées au sud du centre-bourg en continuité de l'urbanisation.

Elle permet d'étendre le bourg actuel en continuité de l'urbanisation déjà existante.

La densité de l'urbanisation nouvelle permettra de mettre en œuvre le principe de gestion économe de l'espace.

Cette zone de développement se réalisera en dehors des espaces proches du rivage.

Le maillage bocager permettra de conforter la non covisibilité entre l'espace marin et La zone de développement du bourg.

La hauteur maximale ne devra pas dépasser 14 mètres pour les petits collectifs et 11 mètres pour les maisons de ville et maisons individuelles.

La zone 2 AUb de la zone agglomérée de la Lande :

Cette zone de développement de l'habitat vient conforter cette zone agglomérée qui est déjà bien structurée.

Cette zone s'appuie sur la réalisation de la future voie de circulation, actuellement à l'étude.

Ce secteur se situe en dehors des espaces proches du rivage.

L'urbanisation nouvelle viendra en continuité de l'urbanisation déjà existante.

La pression foncière dans cette zone agglomérée est importante et le nombre d'autorisation d'urbanisme autorisé traduit cette pression.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone ne pourra être opérée qu'à terme, après la modification du présent, laquelle inclura une étude d'impact qui étudiera les effets de l'imperméabilisation du sol sur les zones humides et les zones d'expansion des crues.

B – L'activité

La loi littoral prévoit dans son article 1 le maintien ou le développement des activités dans la zone littorale, ainsi que, dans les articles L 146-4-2 et 3 du code de l'urbanisme, la possibilité de maintenir ou développer des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Le plan local d'urbanisme tient ainsi compte des activités ou des occupations existantes sur le littoral. Ces activités ou ces occupations sont inexistantes sur le littoral Coudevillais. Les zones d'activités se situent en dehors des espaces proches du rivage, en « partie terre ». Les activités économiques sont zonées en UZ et font l'objet d'extensions proportionnées à la demande actuelle (entrepreneurs) et à la superficie de l'urbanisation à vocation d'activité déjà existante par la création d'une zone 2 AU x.

Aucune activité économique exigeant la proximité immédiate de l'eau n'est prévue dans le projet d'aménagement et de développement durable.

La mise en valeur du front de mer a permis :

- Requalification de l'aire de stationnement pour la rendre plus attrayante.
- Création d'accès à la plage pour les piétons permettant de spécialiser l'utilisation de la cale pour la mise à l'eau des bateaux.
- Réorganisation des zones de commerces et de loisirs, notamment pour la station voile avec augmentation de l'offre de loisirs nautiques.
- Paysagement de l'ensemble du nouvel aménagement.
- Amélioration de l'accès au camping dissocié du parking.

En outre, la zone agricole, zone A, concerne les activités agricoles et les constructions à usages agricoles qui leurs sont liées et nécessaires. Aucun bâtiment agricole ne peut se construire au sein des espaces proches du rivage.

Aucun siège d'exploitation ne se situe en espace proche mais la zone A est maintenue dans ces espaces pour préserver et maintenir l'exploitation agricole, ainsi que dans la zone Ns où la pâture est présente, notamment en période estivale.

C – Le camping et le caravanage

L'article L 146-5 dispose que « *l'aménagement et l'ouverture de terrain de camping ou de stationnement de caravanes en dehors des espaces urbanisés sont subordonnés à la délimitation de secteurs prévus à cet effet par le plan local d'urbanisme. Ils respectent les dispositions du présent chapitre relatives à l'extension de l'urbanisation et ne peuvent, en tout état de cause, être installés dans la bande littoral définies à l'article L 146-4* ».

De ce fait, l'aménagement et l'ouverture de terrain de camping sont interdits dans la bande littorale des 100 mètres et strictement limités dans les zones proches du rivage.

A Coudeville-sur-Mer préexistait un camping municipal qui a été zoné en NL, en fonction de son périmètre actuel, sans extension possible.

Les zones de bungalows sont en UL t pour prendre en compte le fait qu'ils sont desservis par les réseaux d'assainissement, eau potable et électricité. Il s'agit de structures pérennes.

Il s'agit d'un simple zonage de l'existant sans possibilité d'extension.

Le caravanage sauvage est maîtrisé par le règlement écrit qui prescrit l'interdiction des activités de camping et implantation d'habitations légères de loisirs dans l'ensemble des zones hors camping, ainsi que le stationnement isolé de caravanes et de bateaux sur terrain non bâti en zone U. Le stationnement des camping-cars sur les terrains privés est autorisé sous réserve qu'ils soient couverts ou invisibles depuis les rues.

D- L'assainissement

L'article 17 de la loi littoral précise les conditions de délivrance des autorisations d'urbanisme dans les zones d'urbanisation futures concernant l'assainissement.

Les articles 35 et 37 de la loi sur l'eau en fait de même en prévoyant que le problème du traitement et de l'évacuation des eaux usées doit être pris en compte ; la collectivité devant réaliser un contrôle sur toutes les installations d'évacuations des eaux usées.

En zone urbaine, l'ensemble des parcelles est raccordé à l'assainissement collectif.

En zone à urbaniser, il est prévu un raccordement obligatoire au réseau d'eau usée. Il est donc, le cas échéant, obligatoire de réaliser des extensions ou renforcements de réseaux pour desservir l'ensemble des zones à urbaniser.

L'objectif est d'éviter le rejet d'effluent dans des systèmes de traitement autonome peu efficace ou peu entretenus, malgré la qualité des SPANC.

Voir annexe sanitaire pour plus de précision sur le traitement des eaux usées.

E- Le libre accès du public au rivage

La loi littoral complète les dispositions de la loi du 31 décembre 1976 qui a institué une servitude de 3 mètres de largeur destinée à assurer le passage des piétons sur les propriétés privées riveraines du domaine public maritime

Cette servitude est instituée de plein droit sans procédure préalable. Le tracé peut néanmoins être modifié pour tenir compte des obstacles naturels et bâtis ou pour tenir compte des chemins déjà existants. Elle ne peut être suspendue que pour des motifs d'intérêt général.

La loi littorale confirme cette servitude longitudinale et institue une servitude transversale qui oblige à permettre un accès à la mer en venant des terres.

Cette servitude transversale relie les voies publiques au rivage de la mer. Des sentiers d'accès peuvent être institués sur des voies et chemins privés qui sont d'usage collectif lorsqu'il n'existe pas de voie publique à moins de 500 mètres d'accès au rivage.

L'instauration d'une telle servitude implique la mise en œuvre d'une procédure spécifique (enquête publique et arrêté préfectoral ou décret en conseil d'Etat en cas d'opposition du propriétaire).

La commune de Coudeville-sur-Mer dispose d'une cale de promenade le long de la plage et d'un accès au rivage par une cale à bateaux, perpendiculaire à la plage. Cette dernière est aussi piétonne. Une voie d'accès routière mène jusqu'à cette cale. Cette voie a été sécurisée et améliorée dans le cadre de la requalification du parking et de ses abords.

Des sentes piétonnes sont également existantes pour permettre aux piétons se trouvant dans le camping de rejoindre la plage de manière sécurisée, sans devoir traverser ou emprunter une voie de circulation routière.

Ces deux servitudes sont donc pleinement mise en œuvre à Coudeville-sur-Mer.

F-La création de nouvelles routes

L'article L 146-7 du code de l'urbanisme dispose que « *les nouvelles routes de transit sont localisées à une distance minimum de 2000 mètres du rivage. Des nouvelles routes de desserte locale ne peuvent être établies sur le rivage, ni le longer. Ces dispositions ne sont pas applicables en cas de contraintes liées à la configuration des lieux ou, le cas échéant, à l'insularité.*»

Le tracé du projet de la voie de contournement Coudeville-Longueville a été réalisé à plus de 2000 mètres du rivage. Ce dernier a été calculé à la porte à flot dans le havre de la Vanlée, point où l'eau de mer s'avance le plus.
Le rivage de Coudeville-plage se situe à près de 3,5 kilomètres du tracé de la future voie de transit.

Le projet de détournement de la RD351 par la RD597 avec des aménagements et notamment un élargissement de la voie a été abandonné. En effet le projet d'allongement de la piste d'aviation n'étant pas retenu, la RD 351 ne sera pas coupée par cet aménagement.

Un contournement du hameau « Village Herbert » est prévu par l'emplacement réservé n°7. Celui-ci permet de limiter aux seuls riverains le trafic par village Herbert en créant une nouvelle voie. Le trafic devient alors beaucoup plus limité et le village Herbert est ainsi sécurisé notamment en période estivale. Les haies existant le long de la future voie pourront être maintenues et doublées d'un nouvel alignement qui sera planté en parallèle sur l'autre côté de la route. Le village est ainsi sécurisé

Même si le projet de contournement de la RD971 n'est pas d'actualité, le document graphique prévoit un emplacement réservé numéroté en 6 sur le passage du tracé potentiel de la nouvelle voie.

Pour le centre-bourg le chemin d'accès sera aménagé entre la RD971 et la salle des fêtes avec l'emplacement réservé numéro 1. Il débouchera sur l'entrée de la commune.

Au hameau « la Langronnerie », le chemin rural de la Langronnerie sera relié à la RC N°10 grâce à l'emplacement réservé numéro 8.

G- La protection des espaces naturels

1) Les principes énoncés par la loi

La loi institue des modes de protection spécifique pour les espaces et milieux naturels terrestres et marins les plus significatifs du littoral.

Ce sont les dispositions des articles L 146-6 et L 146-6-1, ainsi que les articles R 146-1 et 2 du code de l'urbanisme qui s'appliquent.

C'est la notion de sites et espaces remarquables ou caractéristiques qui est mise en exergue.

Doivent être protégés les éléments du patrimoine naturel, culturel du littoral. (voir articles du code)

Les espaces qui doivent être préservés sont identifiés et délimités dans le plan local d'urbanisme.

2) La délimitation des espaces naturels remarquables

Les secteurs protégés administrativement :

Il s'agit de la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique des dunes et marais de Bréville-sur-Mer. Elle fait l'objet d'un classement en Ns (naturel strict). L'utilisation et l'occupation de l'espace préservent la valeur écologique de ce milieu remarquable.

Il n'existe pas de site inscrit ou classé ni d'espace naturel sensible acquis par le conseil général

Les espaces naturels jugés remarquables :

Ce sont les espaces dont la protection résulte d'une manière spécifique, de l'application de la loi littoral qui donne la possibilité d'identifier des milieux de nature « physique », comme pouvant être préservé car entrant dans l'une des catégories énumérées aux articles L 146-6 et R 146-1 du code de l'urbanisme.

Le secteur de la commune situé en arrière de la plage entre la zone Ns2 et ULt, NL, est zoné en Ns comme la ZNIEFF.

Il s'agit de prendre en compte l'espace naturel situé dans la bande littoral des 100 mètres, jouxtant la ZNIEFF. Elle constitue une continuité logique permettant un maintien des équilibres biologiques, préserver un site paysager particulièrement remarquable. Le cône de vue sur la haute ville de Granville est exceptionnel de cet endroit.

Les zones Ns déterminées sur les secteurs de débordements de la rivière du Bosq et de la Vanlée sont identifiées davantage comme zone de risque inconstructible ayant un intérêt paysager, mais sans référence au principe de protection des espaces remarquables ou caractéristiques énoncé par la loi littoral.

Plusieurs espaces boisés ont également été inventoriés, dont l'un en espace proche du rivage. Il s'agit d'un bois de pins qui se situe en arrière de la zone UL et qui permet de créer un environnement très paysager à l'entrée du lotissement de la plage.

Les espaces boisés les plus significatifs doivent obligatoirement être répertoriés et classés comme tels dans le document graphique.

Le document graphique de Coudeville-sur-Mer répertorie 5 espaces boisés.

Superficie des zones

PLU de Coudeville-sur-mer

Appellation des zones	Superficies des zones en m ²	en hectares
Ua	151 615,10	15,16 ha
Ub	295 707,10	28,95 ha
Ue	10 318,40	1,03 ha
U _L	124 890,90	12,49 ha
U _{lt}	21 922,70	2,19 ha
UZ	94 631,40	9,46 ha
Uzp	2 115,30	0,21 ha
Total des zones U	701 200,90	69,49 ha
1 AU	12 940,60	1,29 ha
1 AUa	22 994,60	2,30 ha
2 AUb	23 900,60	2,39 ha
2 AUx	20 276,90	2,03 ha
Total des zones AU	80 112,70	8,01 ha
Na	121 137,90	12,11 ha
Nh1	70 256,20	7,29 ha
Nh2	126 425,80	12,64 ha
Ne	49 125,10	4,91 ha
NL	75 926,70	7,59 ha
Ns	852 724,70	85,27 ha
Total des zones N	1 295 596,40	129,82 ha
A	6 604 403,90	660,80 ha
Ac	18 686,10	1,87 ha
Total des zones A	6 623 090,00	662,67 ha
Total des zones	8 700 000,00	870,00 ha