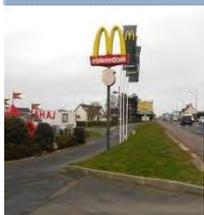
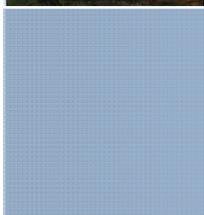


DEPARTEMENT DE LA MANCHE  
Commune d'Yquelon  
**Plan Local d'Urbanisme**

**2- Projet d'Aménagement et  
de Développement Durables**



**APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Vu pour être annexé à la  
délibération du Conseil  
Municipal n°.....  
en date du.....

Approuvant le plan local  
d'urbanisme de la commune  
d'Yquelon,

Le Maire,

---

## PREAMBULE

---

**Article L.151-5 du code de l'urbanisme :**

Le **projet d'aménagement et de développement durables** définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

[...].

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés à l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme, les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune.

Le P.A.D.D. a trois rôles :

- il expose de façon synthétique et immédiatement compréhensible le projet d'aménagement retenu par la commune : C'est un document simple, accessible à tous les citoyens, qui permet un débat clair au sein du conseil municipal.
- il constitue un référent pour la gestion future du P.L.U. dans la mesure où les choix de procédures se feront sur la base de la remise en cause ou non de son économie générale,
- il constitue un lien de cohérence interne dans le dossier de P.L.U., les orientations d'aménagement et le règlement (écrit et graphique) sont élaborés en cohérence avec le P.A.D.D.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a pour ambition de répondre aux problèmes et enjeux posés dans le diagnostic.

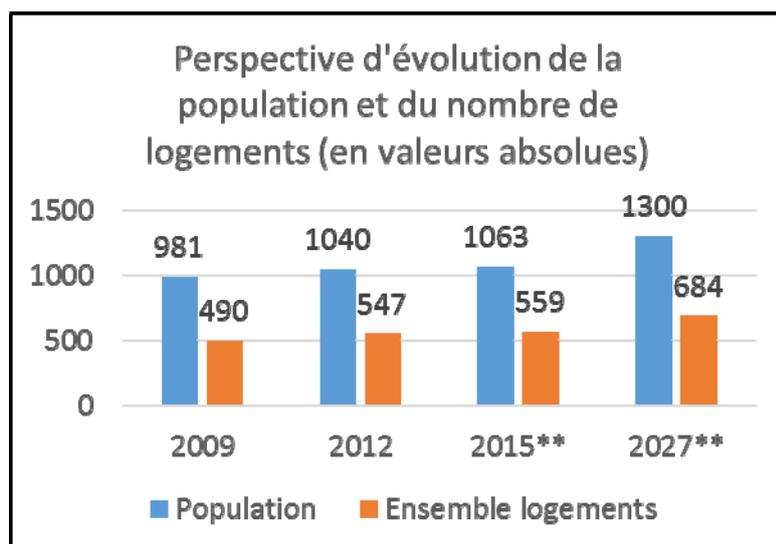
Il exprime le projet communal pour les 10 à 15 années à venir.

**Une fois mis en corrélation les objectifs de la commune d'Yquelon, les conclusions du diagnostic, les objectifs figurants aux documents supra-communaux (le SCoT du Pays de la Baie du Mont Saint Michel notamment) et les textes réglementaires, ces objectifs se déclinent sous cinq grandes orientations :**

- ➔ **Orientation n°1 : Assurer un rééquilibrage socio-générationnel,**
- ➔ **Orientation n°2 : Retrouver une centralité affirmée à Yquelon et une vie locale dynamique,**
- ➔ **Orientation n°3 : Valoriser l'identité d'Yquelon, en lien avec son patrimoine naturel et bâti,**
- ➔ **Orientation n°4 : Développer l'offre de l'ensemble des modes de transport sécurisé et les modes de communications.**
- ➔ **Orientation n°5 : Poursuivre le développement et l'évolution des activités économiques.**

**ORIENTATION N°1****ASSURER UN REEQUILIBRAGE SOCIO-GENERATIONNEL**

OBJECTIF 1 : POURSUIVRE LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE DANS LES LIMITES DE LA CAPACITE D'ACCUEIL DE LA COMMUNE EN CONSTRUISANT UN NOMBRE DE LOGEMENTS ADAPTES EN LIEN AVEC LE P.L.H. DU PAYS GRANVILLAIS



**Atteindre les 1300 habitants à l'horizon 2027.**

Prévoir la construction de logements pour répondre aux besoins qui n'ont pas d'effets démographiques, soit les logements consommés par l'évolution de la structure des ménages.

*Prospective basée sur l'évolution moyenne de la population estimée à 10 à 11 hab./an. Cette estimation découle de la moyenne calculée entre l'évolution locale observée entre 1990 et 2012 de +14,6 hab./an et l'objectif de gain de population de +8 hab./an affiché au P.L.H. et sur la production moyenne de 9 logements par an, moyenne locale observée entre 1990 et 2012.*

*\*\*L'année 2015 montre un ralentissement de la croissance de la population et de la production de logements car la commune n'a plus de terrain à proposer. 2027 est une estimation (125 log.).*

OBJECTIF 2 : OFFRIR UN PARC DE LOGEMENTS DIVERSIFIES PERMETTANT UN PARCOURS RESIDENTIEL COMPLET :

- Produire au minimum 120 nouveaux logements sur la période 2015-2027.
- Poursuivre la mise en œuvre du P.L.H. du Pays Granvillais, particulièrement en matière de logements sociaux et de logements d'intégration, par la mise en place d'une servitude de mixité qui représentera 20% de la production de logements nouveaux, en fonction des sites à urbaniser.
- Diversifier les statuts d'occupation en renforçant une offre locative valorisante.
- Différencier la taille des logements, que ce soit dans le parc privé ou social.
- Compléter le parc de logements par une offre adaptée aux personnes âgées.
- Permettre l'accession à la propriété à tous les ménages et en particulier à destination des familles et jeunes ménages (accession aidée,...).

OBJECTIF 3 : PROPOSER DES FORMES URBAINES DIVERSIFIEES, DANS LE BUT DE :

- Favoriser une gestion économe des sols tout en répondant à une demande diversifiée : petit collectif, maison en bande, pavillonnaire, tout en respectant **une densité moyenne de 16 logements par hectare** globalement, et en adaptant cette densité à la situation de chacune des opérations.

Objectifs chiffrés de la modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain :

Période	Nombre de logements produits	Surface consommée (environ)	Surfaces totales (ajout des surfaces urbanisées en dents creuses)	Densité moyenne	Consommation annuelle
2006-2014	117	7,56 ha	9,89 ha	12 log./ha	1,24 ha
<b>2015-2027</b>	<b>138<sup>1</sup></b>	5,2 ha	8,5 ha	16 log./ha	0,7 ha

- **Assurer une gestion économe de l'énergie :**
  - en favorisant une implantation des constructions orientées plein sud,
  - en intégrant à la définition des projets d'aménagement une réflexion sur les masques solaires,
  - en mettant en œuvre une certaine compacité des constructions.

**Maisons individuelles ou habitat groupé ?**

La comparaison des coefficients de forme entre plusieurs agencements possibles montre à l'évidence que l'habitat groupé est une voie importante pour réduire les coûts en agissant simultanément sur plusieurs facteurs :

- le coût du foncier ;
- le coût de construction ;
- le coût du chauffage ;
- le coût d'équipements collectifs ;
- les coûts induits par la rallonge des dessertes, le recours indispensable à l'automobile et les dépenses énergétiques qui y sont liées (voir chapitre 6, p. 210).

**Comparaison de l'impact sur l'environnement de 8 unités de logements en fonction de leur densité.**

	Maisons individuelles (rez-de-chaussée + sous-sol)	Deux bandes de maisons mitoyennes (rez-de-chaussée + sous-sol)	Immeuble collectif (rez-de-chaussée + un étage + sous-sol)
Emprise au sol	100%	70%	34%
Surface d'enveloppe	100%	74%	35%
Coût de construction	100%	87%	58%

*Source: La conception bioclimatique – S.Courgey JP.Oliva*

<sup>1</sup> Capacité maximale – après déduction de 15% de rétention foncière = 115 logements de capacité minimale envisagée.

## OBJECTIF 4 - ÉVITER D'ALIMENTER LA HAUSSE DES PRIX DU FONCIER ET DE L'IMMOBILIER

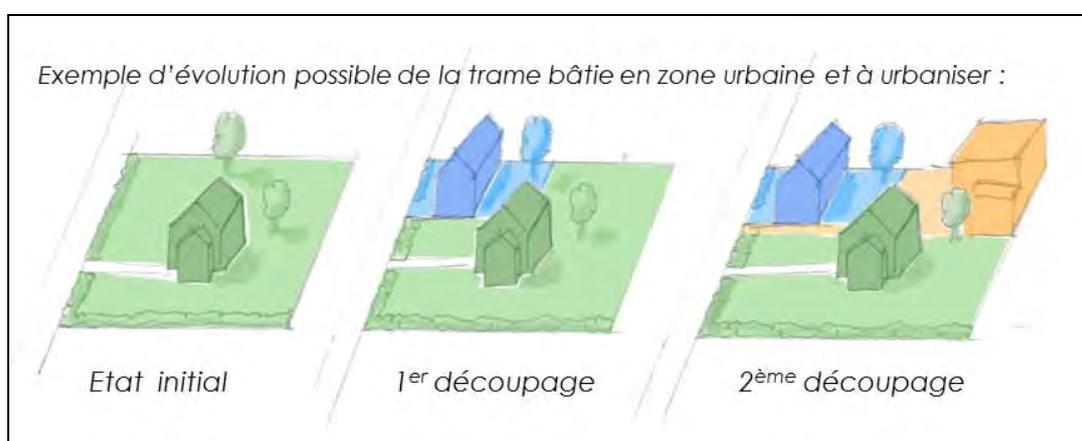
- Maîtriser le foncier et poursuivre la politique d'acquisition foncière en utilisant les différents outils mis à disposition dans le cadre de la mise en œuvre du P.L.U. : zone d'aménagement différé, zone d'aménagement concerté, droit de préemption et déclaration d'utilité publique.
- Utiliser les terrains communaux situés stratégiquement pour accueillir des logements.
- Éviter, malgré la situation avantageuse d'Yquelon et la limitation des espaces ouverts à l'urbanisation, de provoquer une hausse des prix du foncier.

## ORIENTATION N°2

### RETROUVER UNE CENTRALITE AFFIRMEE A YQUELON ET UNE VIE LOCALE DYNAMIQUE

#### OBJECTIF 1 - CENTRER LE DEVELOPPEMENT URBAIN SUR LE BOURG

- Mettre en place une politique de gestion différenciée des densités. Prévoir des densités suffisantes sur les terrains les plus stratégiques en construisant prioritairement des petits collectifs et des maisons de ville.
- Faciliter la division des grands terrains afin d'avoir une densification du tissu existant.



- Faciliter le renouvellement urbain par les démolitions - reconstructions, tout en assurant la préservation du caractère d'Yquelon et tout en respectant au minimum la densité de logement ou des constructions existantes initialement.
- Identifier les « dents creuses<sup>2</sup> » et cœurs d'îlots disponibles au sein du tissu bâti existant,
- Prévoir, pour ces « dents creuses<sup>1</sup> » des orientations d'aménagement afin d'optimiser l'usage du foncier et d'assurer un cadre de vie agréable (espaces intimes préservés malgré l'augmentation des densités).
- Intégrer à la réflexion l'extension du bourg, réalisée dans le cadre de la mise en œuvre de la ZAC<sup>3</sup> du Rond-Chêne, donnant lieu à la création d'un nouveau quartier de 89 logements, ainsi qu'à de nouveaux flux de circulation (zone d'habitation - école - emplois).
- Eviter la délimitation de zones à urbaniser en extension de l'enveloppe bâtie existante.

<sup>2</sup> Une **dent creuse** est, en urbanisme, un espace non construit entouré de parcelles bâties. Une telle situation peut résulter d'une ancienne zone agricole où une unique parcelle est restée vierge de constructions, ou de la démolition d'un édifice sans reconstruction ultérieure.

<sup>3</sup> Zone d'aménagement concerté

## OBJECTIF 2 - RENFORCER L'ATTRACTIVITE DU CŒUR DE BOURG

- Favoriser les implantations d'activités sur le centre bourg, rue de Normandie.
- Mettre en valeur le centre bourg par le réaménagement de la place de la rue de Normandie, en effaçant l'aspect routier et en améliorant l'accessibilité au centre bourg avec :
  - Une amélioration de la signalétique (pour les commerces eux-mêmes et pour les parkings),
  - Une réorganisation des stationnements,
  - L'aménagement d'une vraie place marquant le cœur du centre bourg, malgré la situation en retrait de l'église.

## OBJECTIF 3 - DYNAMISER LE CŒUR DE BOURG

- Valoriser la vallée du Boscq, un élément structurant du cœur de bourg, en collaboration soit avec la communauté de communes et/ou les communes voisines.



## ORIENTATION N°3

### VALORISER L'IDENTITE PAYSAGERE D'YQUELON, EN LIEN AVEC SON PATRIMOINE NATUREL ET BATI.

---

#### OBJECTIF 1 - ENCADRER L'ASPECT DES CONSTRUCTIONS

- Définir un règlement suffisamment détaillé, pour que :
  - Les constructions traditionnelles soient préservées,
  - Les constructions nouvelles, présentant une typologie traditionnelle, reprennent des éléments observés dans la construction traditionnelle : emplacement des souches de cheminée, teinte des enduits, proportion des ouvertures, forme des chiens assis...
  - Les constructions contemporaines soient réalisées dans le respect de l'environnement bâti et que leur intégration dans l'environnement et le tissu bâti soit assuré : teinte, aspect des matériaux, volumes,...
  
- Assurer la préservation et la valorisation du patrimoine bâti existant par :
  - Une identification de ce patrimoine au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme,
  - La définition de prescriptions architecturales lors de rénovation, de réhabilitation et de changement de destination de bâtiments,
  - La préservation des éléments identitaires comme les murs de clôtures.
  
- Définir un cahier de recommandations architecturales et paysagères dans le but de guider les Yquelonnais ou futurs habitants dans une mise en œuvre de leur projet, respectueuse du territoire d'Yquelon et de l'environnement.

#### OBJECTIF 2 - PROTEGER ET VALORISER LA TRAME VERTE ET BLEUE :

Préserver les éléments du patrimoine naturel identitaire du territoire :

- Identifier la trame bocagère, au titre des éléments de paysages à protéger (L.151-19 du code de l'urbanisme).
- Protéger ou reconstituer les chemins et voies bordés de haies présentant un caractère patrimonial, au titre du L.151-38 du code de l'urbanisme.
- Identifier les parcelles boisées, rares sur le territoire communal, au titre des espaces boisés classés ou du L.151-19 du code de l'urbanisme.
- Protéger les cours d'eau, leurs abords et les zones humides, grâce à une identification sur le plan de zonage et à la définition d'une réglementation appropriée.

OBJECTIF 3 - FAIRE ENTRER LA NATURE AU SEIN DES ESPACES URBANISES AUTREMENT QUE PAR LA SIMPLE REALISATION D'ESPACES VERTS.

- Repérer les ruptures des zones naturelles et agricoles liées à l'urbanisation et aux infrastructures du type voie ferrée et axe routier.
  
- Travailler les espaces de transition entre les espaces urbanisés et les espaces naturels ou agricoles :
  - en maintenant une ceinture verte autour du bourg et des zones bâties,
  - en s'appuyant sur des éléments naturels existants comme les cours d'eau, zones humides et bois,

Cette ceinture verte pourrait à terme être formalisée par des liaisons piétonnes en site propre dont certaines sections existent déjà.

- Trouver des connexions possibles visant à recréer une trame verte et bleue cohérente, y compris au sein des espaces urbanisés par la mise en œuvre : d'une gestion différenciée des espaces verts, de l'aménagement d'un parc urbain, de vergers ou de jardins familiaux.

## ORIENTATION N°4

### DEVELOPPER L'OFFRE DE L'ENSEMBLE DES MODES DE TRANSPORT SECURISE ET LES MODES DE COMMUNICATION

OBJECTIF 1 - FAVORISER LES MODES DE DEPLACEMENTS ALTERNATIFS A LA VOITURE :

- Dimensionner plus largement les espaces dédiés aux déplacements doux et réaliser des voiries partagées.
- Travailler sur l'organisation des déplacements motorisés et plus globalement sur la hiérarchisation des voies, notamment par la réalisation d'un schéma de déplacement à l'échelle du territoire communal.

A titre d'information :

Statut de la zone ou de la voie					
Vitesse maximale	Au pas pour tous les véhicules	Limitée à 20 km/h.	Limitée à 30 km/h.	Limitée à 50 km/h.	Section limitée à 70 km/h.
Équilibre Vie locale Fonction circulatoire					
Double sens Cyclable	Oui	Oui	Oui	Conseillé avec bande	Piste cyclable



Ecluse « naturelle », rue de la Goélette

- Utiliser les particularités d'implantation des constructions, notamment rue de la Goélette, dans le cadre des aménagements réalisés, pour limiter la vitesse des véhicules.

- Renforcer les liaisons douces entre « les pôles » urbains communaux et intercommunaux : par l'aménagement de cheminement entre le lieu-dit du Taillais et le bourg, mais aussi d'un chemin longeant la vallée du Boscq, permettant de relier Granville, Longueville,...

- Adapter les obligations réglementaires en matière de nombre de places de stationnement, ou permettre la réalisation d'aires de stationnement en entrée d'opération.
- Desservir le bourg en transport en commun, dans le cadre d'un plan de déplacement urbain.

**OBJECTIF 2 : MARQUER LES ENTREES D'AGGLOMERATION ET INFORMER LES USAGERS SUR LA SITUATION DU CŒUR DE BOURG**

- Intégrer à la réflexion sur les entrées de bourg, les modifications envisageables des flux de circulation, liées à l'aménagement de la route de transit entre Longueville et Avranches.
- Mettre en place une signalétique appropriée, notamment route de Villedieu,
- Redonner une ambiance de cœur de bourg au croisement de la Rue de Normandie (RD135) et de la rue de St Pierre et Miquelon (RD598), par un aménagement approprié,
- Limiter la vitesse des véhicules dans la traversée d'agglomération, dans le but de limiter l'effet de voie de transit de la Rue de Normandie.

**OBJECTIF 3 : INTEGRER A LA REFLEXION SUR LES PROJETS D'AMENAGEMENT LES PROJETS INTERCOMMUNAUX ET DEPARTEMENTAUX DE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES.**

- Préparer dès aujourd'hui les modes de réception de l'information actuelle et de demain, et anticiper le câblage en fibre optique sur le territoire au profit des professionnels et des particuliers.

## **ORIENTATION N°5**

### **POURSUIVRE LE DEVELOPPEMENT ET L'EVOLUTION DES ACTIVITES ECONOMIQUES**

---

OBJECTIF 1 – MAINTENIR L'EMPRISE ACTUELLE DE LA ZONE D'ACTIVITES DU TAILLAIS :

- Adapter les limites de la zone d'activités, aux aménagements déjà réalisés, tels que voie, bassin d'orage,... dans le but de ne pas générer de délaissé.
- Garantir la réalisation de construction de qualité.
- Optimiser l'espace dédié à l'activité commerciale en favorisant la densité des constructions.
- Mutualiser les aires de stationnement, faciliter et sécuriser les déplacements piétonniers d'un commerce à l'autre.
- Permettre le renouvellement urbain en zone d'activités.



OBJECTIF 2 : FACILITER L'INSTALLATION D'ACTIVITES COMMERCIALES ET DE SERVICES DE PROXIMITE AU SEIN DES ZONES URBAINES ET A URBANISER :

- Assurer le maintien, voire le développement ou l'installation des commerces situés au croisement des rues de Normandie et rue Saint Pierre et Miquelon, au besoin par préemption.
- Poursuivre la mixité habitations/activités compatibles avec la proximité d'habitations.



OBJECTIF 3 : ASSURER LE MAINTIEN DE L'ACTIVITE AGRICOLE SUR LE TERRITOIRE D'YQUELON ET ANTICIPER LES MUTATIONS POSSIBLES.



- Préserver le taux de terres utilisées par l'activité agricole.
  - Traiter la question des friches pour que ces terrains retrouvent un usage agricole.
  - Faciliter l'installation d'activités compatibles avec la proximité d'habitation.
  - Envisager l'installation d'activités de maraichage, ou autres.
- 
- Promouvoir la mise en place d'activités de circuit court, permettant de valoriser la production locale et participant au développement d'une consommation durable et responsable.

**TRADUCTION SPATIALE DES CINQ ORIENTATIONS DU P.A.D.D. D'YQUELON**

