

VILLEDIEU INTERCOM

Art de vivre / Savoir-faire / Authenticité /

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
COMMUNAUTE DE COMMUNES DE VILLEDIEU INTERCOM

Dossier d'abrogation des cartes communales



Sommaire

Notice explicative	5
CONTEXTE TERRITORIAL.....	6
ELABORATION DU PLUI DE VILLEDIEU INTERCOM	6
LES DOCUMENTS D'URBANISME APPLICABLES SUR LE TERRITOIRE	6
Pourquoi suivre une procédure d'abrogation des cartes communales ?	8
COMPRENDRE LE PLUI.....	8
Les Cartes communales en vigueur	11
PRESENTATION GENERALE	12
CARTE COMMUNALE DE MONTBRAY	14
CARTE COMMUNALE DE LE CHEFRESNE	16
CARTE COMMUNALE DE LA COLOMBE	20





PLUI
VILLE DIEU
INTERCOM

Notice explicative



CONTEXTE TERRITORIAL

Villedieu Intercom est une intercommunalité située au sud du département de la Manche, en région Normandie. Elle regroupe 27 communes et s'étend sur 294 km². Le siège de l'intercommunalité est situé à Villedieu-les-Poêles-Rouffigny.

ELABORATION DU PLUI DE VILLEDIEU INTERCOM

La Communauté de communes de Villedieu Intercom s'est engagée dans l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal par délibération du 28 juin 2018. Le projet arrêté du PLUi est soumis à enquête publique pour une durée d'un mois à partir du XX/XX/XXXX. La tenue de cette enquête publique fait suite :

- Au débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui s'est tenu le 30 juin 2022, et qui a fait l'objet d'un second débat le 29 juin 2023 ;
- Au bilan de la concertation et à l'arrêt du projet validés en conseil communautaire le 14 décembre 2023.

LES DOCUMENTS D'URBANISME APPLICABLES SUR LE TERRITOIRE

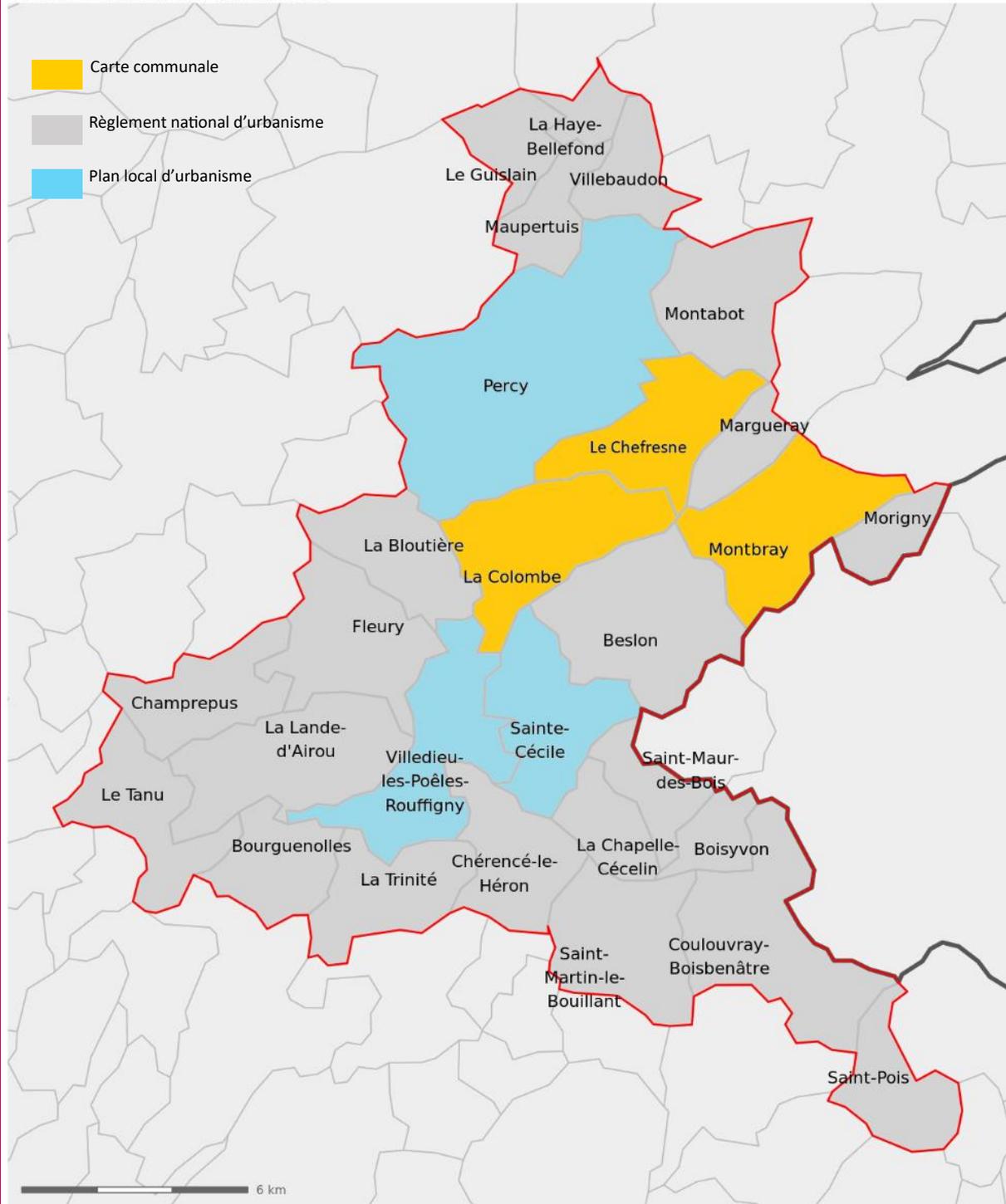
L'élaboration du PLUi vise à uniformiser les règles d'urbanisme sur le territoire, tout en tenant compte des spécificités locales propres à chaque commune.

En effet, le territoire de Villedieu Intercom compte plusieurs documents d'urbanisme actuellement en vigueur :

- Les communes de Villedieu-les-Poêles-Rouffigny, Percy et Sainte-Cécile disposent d'un PLU.
- Les communes de Le Chefresne, Montbray et La Colombe disposent de cartes communales.
- Les autres communes du territoire sont soumises au règlement national d'urbanisme.



CC de Villedieu Intercom



source : d'après IGN - ADMIN EXPRESS 2022



Pourquoi suivre une procédure d'abrogation des cartes communales ?

Le PLUi de Villedieu Intercom est destiné à couvrir l'ensemble du territoire intercommunal. L'entrée en vigueur du PLUi entraîne de facto une abrogation des PLU actuels. Cela n'est toutefois pas le cas pour les cartes communales qui ne relèvent pas du même régime juridique.

Deux documents d'urbanisme ne peuvent être simultanément en vigueur sur un même territoire. Il est donc nécessaire de prévoir une abrogation des cartes communales.

Celles-ci figurent comme des documents anciens qui ne sont plus adaptés au contexte réglementaire actuel ni aux objectifs de développement. Ainsi, Villedieu Intercom a décidé d'abroger les cartes communales encore en vigueur, des communes de Montbray, Le Chefresne et La Colombe.

La carte communale est un document d'urbanisme approuvé à la fois par la commune et par le préfet. Ainsi, en application de l'article R.153-19 du Code de l'Urbanisme, et en vertu du principe de parallélisme des formes et des procédures, une enquête publique exposant les motifs et les conséquences juridiques de l'abrogation projetée doit être organisée.

L'enquête publique d'abrogation des cartes communales est conjointe à l'enquête publique d'approbation du PLUi.

COMPRENDRE LE PLUI

Le projet du PLUi est composé des pièces suivantes :

Le Rapport de présentation comprend :

- le diagnostic du territoire et l'état initial de l'environnement qui permettent d'avoir une vision d'ensemble du contexte territorial au moment de l'élaboration du document et des enjeux qu'il présente ;
- L'évaluation environnementale qui met en exergue les impacts positifs et négatifs du PLUi sur l'environnement ;
- La justification des choix de chaque pièce du PLUi ainsi que les modalités de suivi et d'évaluation du PLUi dans le temps.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables expose le projet politique permettant de répondre aux besoins et enjeux du territoire en tenant compte du contexte environnant. Il s'articule autour des grands axes suivants :

- Axe transversal – Penser un aménagement du territoire équilibré
- Axe 1 – Le cadre de vie support d'une ruralité attractive
- Axe 2 – Faire rayonner Villedieu Intercom autour de son économie
- Axe 3 – L'habitat et le cadre de vie



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) visent à définir des intentions d'aménagement sur un secteur donné dans le but d'améliorer et d'accompagner son évolution. Le PLUi comprend 2 types d'OAP :

- Les OAP thématiques : Elles précisent, pour chaque thématique, les politiques publiques à l'échelle du territoire de Villedieu Intercom :
 - OAP Dents creuses
 - OAP Continuités écologiques
- Les OAP sectorielles : Elles précisent, sur des secteurs de projet bien identifiés, l'aménagement souhaité et le programme retenu. Le PLUi comprend 26 OAP sectorielles à vocation habitat et 3 OAP sectorielles à vocation économique.

Le règlement écrit et graphique prévoit une même structure pour l'ensemble des communes à travers des zones définies pour l'ensemble du territoire.

Le plan de zonage comporte :

- 6 zones urbaines : centralité (UA), centralité concernée par un site patrimonial remarquable (UA1), habitat pavillonnaire (UB), habitat pavillonnaire peu dense (UC), secteur d'équipements d'intérêt collectif et services publics (US) et zone d'activités économiques (UX) ;
- 3 zones à urbaniser : zone à ouvrir à l'urbanisation à court et moyen terme à vocation d'habitat (1AU), zone à ouvrir à l'urbanisation à court et moyen terme à vocation d'activités économiques (1AUx) et zone à ouvrir à l'urbanisation à long terme à vocation d'habitat et d'activités économiques (2AU/2AUx) ;
- 1 zone agricole (A) comportant 1 zone de protection spécifique aux périmètres de captage des eaux (Ap) et 1 zone de Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL) à vocation d'activités économiques (Ax) ;
- 1 zone naturelle (N) comportant 3 zones spécifiques et 3 zones de Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL) :
 - Zone naturelle spécifique de protection des périmètres de captage des eaux (Np)
 - Zone naturelle spécifique destinée aux carrières et mines (Nc) ;
 - Zone naturelle spécifique destinée à l'accueil des usages de loisirs et de découvertes (Ni)
 - STECAL destiné aux campings (Nt) ;
 - STECAL destinés aux activités économiques (Nx) ;
 - STECAL destiné au fonctionnement du Zoo de Champrépus (Nz).

Un ensemble d'éléments a également été repéré sur le plan de zonage et sur un règlement graphique spécifiquement dédié aux prescriptions environnementales :

- Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zones agricoles et naturelles au titre du L151-11 du Code de l'urbanisme ;
- Le patrimoine bâti à préserver au titre du L151-19 du Code de l'urbanisme ;
- Les linéaires commerciaux à protéger au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme ;
- Les boisements, haies et alignements d'arbres à protéger en tant qu'Espaces Boisés Classés (EBC) au titre du L113-1 du Code de l'urbanisme ;
- Les boisements, haies, alignements d'arbres, vergers et arbres remarquables à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme ;



- Les haies identifiées au titre de l'article L411-1 du code de l'environnement ;
- Les zones humides identifiées au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme

Les annexes du projet du PLUi recensent les différentes servitudes d'utilité publique et autres informations mentionnées aux articles R151-51 à R151-53 du Code de l'urbanisme permettant de donner des éléments d'informations complémentaires à l'attention des habitants et des pétitionnaires.



PLUI
VILLE DIEU
INTERCOM

Les Cartes communales en vigueur



PRESENTATION GENERALE

La carte communale comprend un rapport de présentation qui dresse le diagnostic de la commune et les justifications de la carte, ainsi qu'un plan de zonage.

Le zonage de la carte communale scinde la commune en deux types de secteurs : la zone C (constructible) et la zone NC (non constructible, excepté pour les bâtiments agricoles et services publics ou d'intérêt collectif). La carte communale n'intègre pas de règlement : c'est le Règlement National d'Urbanisme (RNU) qui s'applique.

Depuis l'approbation des cartes communales en vigueur sur le territoire de Villedieu Intercom, plusieurs lois faisant profondément évoluer le Code de l'Urbanisme et renforçant les prescriptions en matière de prise en compte de l'environnement et de préservation des espaces naturels et agricoles ont été votées. Il s'agit notamment :

- 2010 : Loi portant Engagement National pour l'Environnement (Loi Grenelle II),
- 2014 : Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR),
- 2014 : Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAAF),
- 2015 : Décret du 28 décembre 2015 relatif à la modernisation du code de l'urbanisme,
- 2016 : Loi Egalité et Citoyenneté,
- 2018 : Loi Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN),
- 2021 : Loi Climat et Résilience.

En outre, plusieurs documents de rang supérieur, s'appuyant sur un cadre réglementaire plus récent, ont été approuvés. C'est notamment le cas du SCoT du Pays du Mont Saint Michel.

Au titre de l'article L.142-1 du code de l'urbanisme, une carte communale doit être compatible avec le document d'orientation et d'objectifs d'un Schéma de Cohérence Territoriale. Le territoire de Villedieu Intercom est couvert sur la partie sud par le Schéma de Cohérence Territorial du Pays du Mont Saint Michel, approuvé le 13 juin 2013, et en cours de révision. Cette révision englobera l'intégralité du territoire de Villedieu Intercom.

Le SCoT est composé de dispositions que le PLUi doit suivre, dans un rapport de compatibilité sur :

- Les densités en matière d'habitat ;
- La limitation de la consommation d'espaces naturels et agricoles ;
- L'identification des futures zones d'activités économiques ;
- La prise en compte des continuités écologiques.

En l'absence de PLUi, une obligation de mise en compatibilité par rapport au SCoT pèserait sur les cartes communales. Celles-ci doivent en effet tenir compte des orientations fixées dans le DOO du SCoT. Or les cartes communales en vigueur posent des difficultés au regard de ce contexte réglementaire :

Le potentiel urbanisable des cartes communales n'est pas en adéquation avec les caractéristiques, les besoins et la capacité des communes ;

Les cartes communales ne permettent pas une réelle maîtrise foncière sur les secteurs ouverts à l'urbanisation et ne garantissent pas une gestion économe de l'espace à cause de disponibilités foncières trop importantes ;



Le choix de certains sites d'urbanisation va à l'encontre des objectifs de préservation de l'espace (extensions ponctuelles de l'urbanisation, suppression des coupures d'urbanisation, secteurs d'urbanisation déconnectés de l'urbanisation existante, poursuite du mitage...).

Au terme de l'enquête publique, le projet d'abrogation des cartes communales sera soumis à l'approbation du conseil communautaire avant transmission au préfet pour abrogation par arrêté préfectoral.

L'abrogation des cartes communales consiste à supprimer, pour l'avenir uniquement, tous les effets de ces documents. En pratique, le PLUi de Villedieu Intercom, une fois approuvé, sera le seul document d'urbanisme applicable sur les 27 communes du territoire.



CARTE COMMUNALE DE MONTBRAY

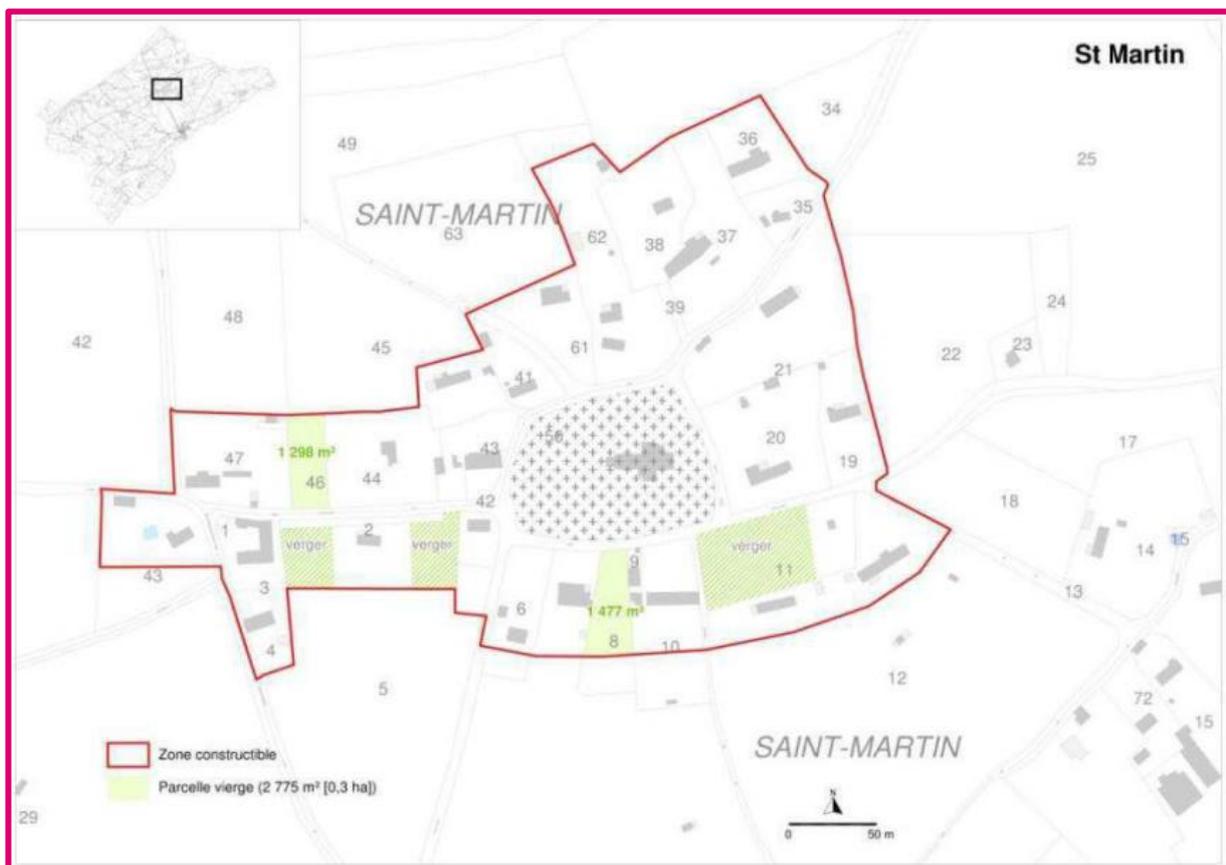
La carte communale de la commune de Montbray a été approuvée par délibération le 17 juin 2013, Elle fixe 2 zones constructibles : Une sur le centre-bourg de Montbray et l'autre sur le hameau Saint-Martin. Le territoire communal se décompose ainsi :

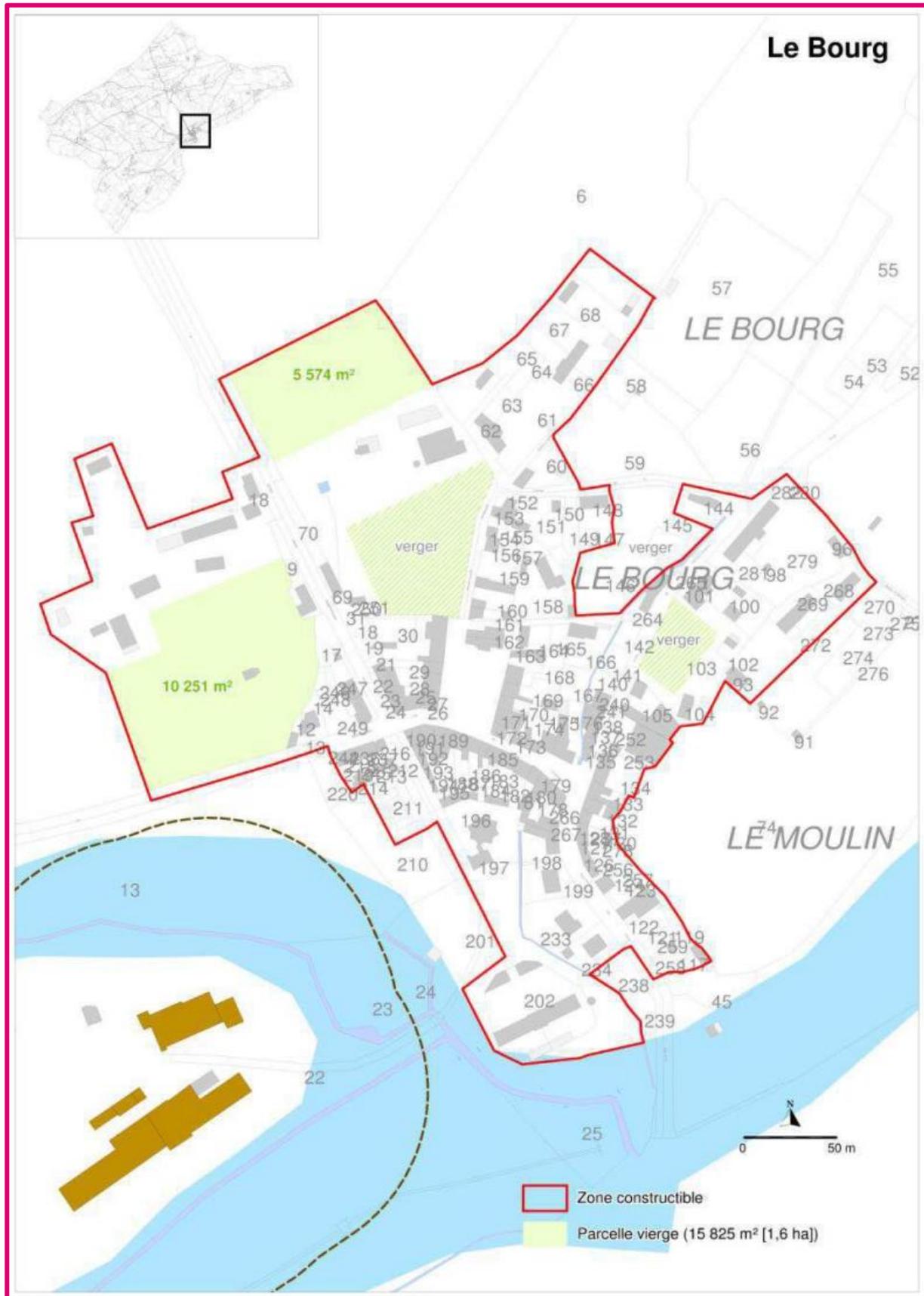
	Superficie
Zone constructible	19,3 ha
Dont terrains urbanisables	1,9 ha
Zone non constructible	1 384,7 ha
Total	1 404 ha

Dans le projet de PLUi le territoire se décompose ainsi :

	Superficie
Zone constructible (U)	15,2 ha
Terrains urbanisables (1AU et 2AU)	0,6 ha
Zone non constructible (N et A)	1 409 ha
Total	1 424,8 ha

Le projet de PLUi aboutit ainsi à une faible diminution des surfaces constructibles et notamment du fait d'une réduction de l'enveloppe constructible sur la partie nord du centre-bourg.







CARTE COMMUNALE DE LE CHEFRESNE

La carte communale de la commune de Le Chefresne a été approuvée par délibération le 27 juillet 2007,

Elle fixe 3 zones constructibles : le centre-bourg du Chefresne, le hameau du Neufbourg et le hameau du Guibaret.

Le territoire communal se décompose ainsi :

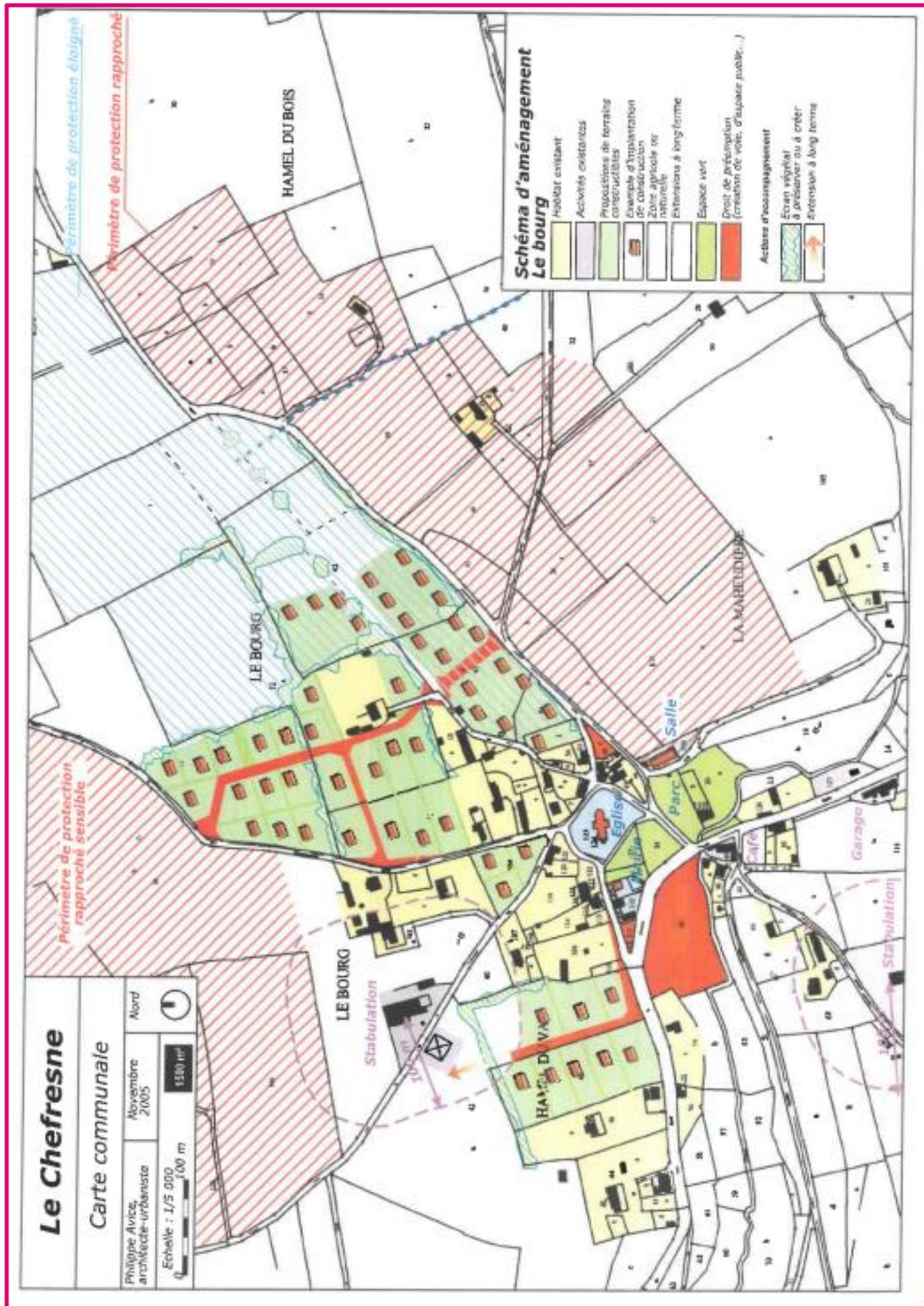
	Superficie
Zone constructible	32,4 ha
<i>Dont terrains urbanisables</i>	<i>9,2 ha</i>
Zone non constructible	1 095,6 ha
Total	1 128 ha

Dans le projet de PLUi le territoire se décompose ainsi :

	Superficie
Zone constructible (U)	5,7 ha
Terrains urbanisables (1AU et 2AU)	1,4 ha
Zone non constructible (N et A)	1 120,9 ha
Total	1 128 ha

Le projet de PLUi aboutit ainsi à une forte diminution des surfaces constructibles et notamment du fait :

- Du passage du secteur du Neufbourg de zone constructible à la carte communale à zone agricole au PLUi ;
- De la suppression des terrains constructibles en extension sur le secteur du Guibaret ;
- De la diminution de la surface des terrains constructibles en extension sur le centre-bourg du Chefresne.





Le Chefresne

Carte communale

Philippe Avicé,
architecte-urbaniste

Novembre
2005

M Nord

Echelle : 1/5 000

0 100 m

1530 m²

Le Neufbourg



Schéma d'aménagement Le Neufbourg

- Habitat existant
 - Activités existantes
 - Propositions de terrains constructibles
 - Exemple d'implantation de construction
 - Zone agricole ou naturelle
 - Schémas à long terme
 - Espace vert
 - Droit de présentation (création de voie, d'espace public...)
- Actions d'accompagnement**
- Écran végétal à préserver ou à créer
 - Cheminement piéton à créer
 - Accès préférentiel aux parcelles



Le Chefresne
Carte communale

Philippe Avicq,
architecte-urbaniste

Novembre
2005

Echelle : 1/5 000

0 100 m 1500 m

Nord



**Schéma d'aménagement
Le Guibaret / Margueray**

- Habitat existant
 - Activités existantes
 - Propositions de terrains constructibles
 - Exemples d'implantation de construction
 - Zone agricole ou naturelle
 - Extensions à long terme
 - Espace vert
 - Droit de préemption (création de voie, d'espace public...)
- Actions d'accompagnement**
- Ecran végétal à préserver ou à créer
 - Cheminement piéton à créer
 - Accès préférentiel aux parcelles

Terrains potentiellement constructibles dans le bourg de Margueray

Créer un petit verger au cœur du village

Extension à plus long terme

Mettre en valeur le clocher de l'église





CARTE COMMUNALE DE LA COLOMBE

La carte communale de la commune de La Colombe a été approuvée par délibération le 23 juillet 2002,

Elle recouvre seulement partiellement la commune dans sa partie Sud.

Elle fixe 3 zones constructibles : le Hamel de Villedieu, le Village au Beurrier et le secteur sud-ouest de la commune compris entre l'autoroute A84 et la limite communale de Villedieu-les-Poêles..

le territoire communal se décompose ainsi :

	Superficie
Zone constructible	39,3 ha
Dont terrains urbanisables	0,5 ha
Zone non constructible	42,2 ha
Total	82 ha

Dans le projet de PLUi le territoire se décompose ainsi :

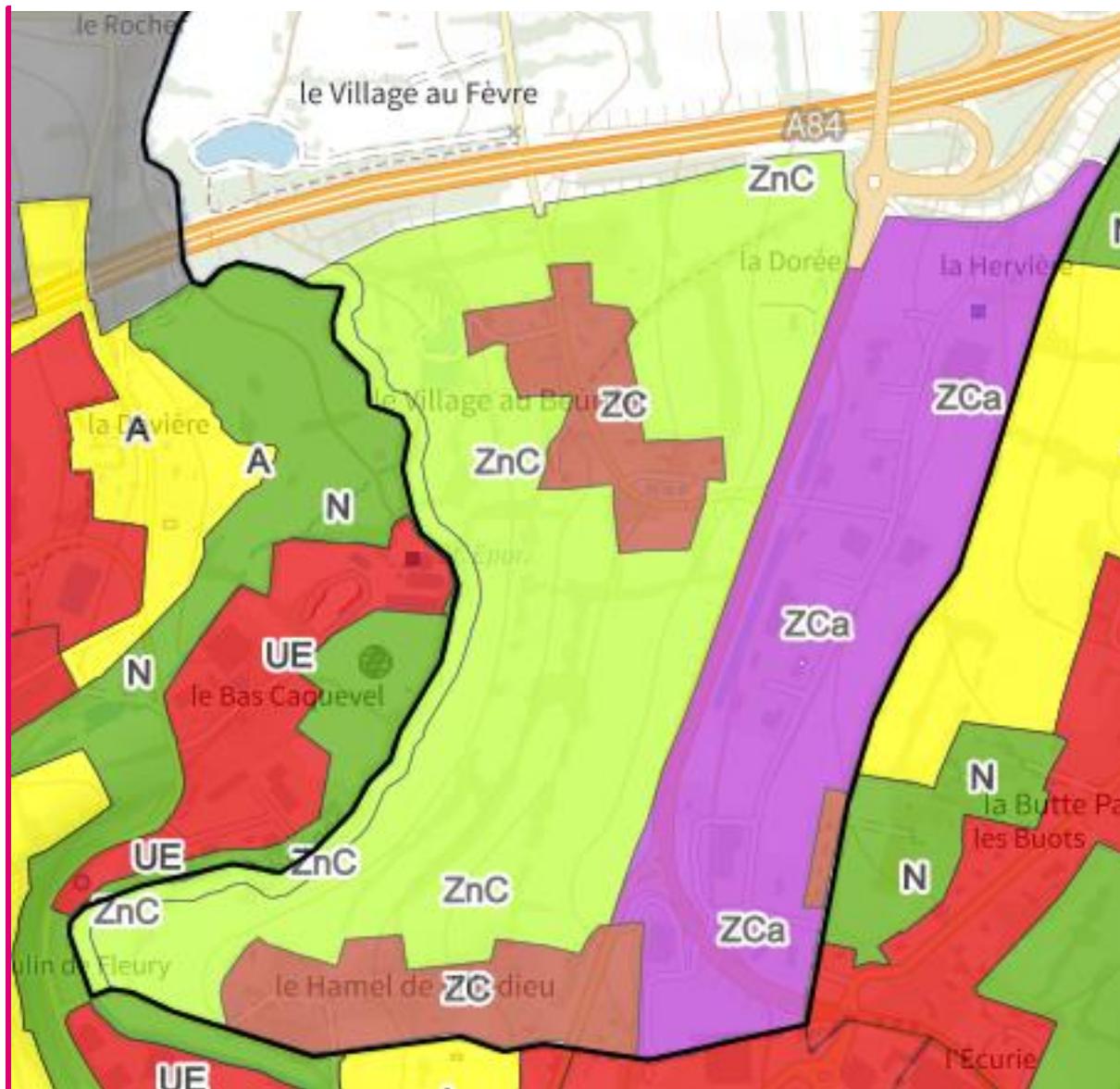
	Superficie
Zone constructible (U)	51,9 ha
Terrains urbanisables (1AU et 2AU)	2,5 ha
Zone non constructible (N et A)	1 393,4 ha
Total	1 447,8 ha

Le projet de PLUi aboutit ainsi à une augmentation des surfaces constructibles du fait de la couverture intégrale du territoire de La Colombe par le PLUi et se traduisant de la manière suivante :

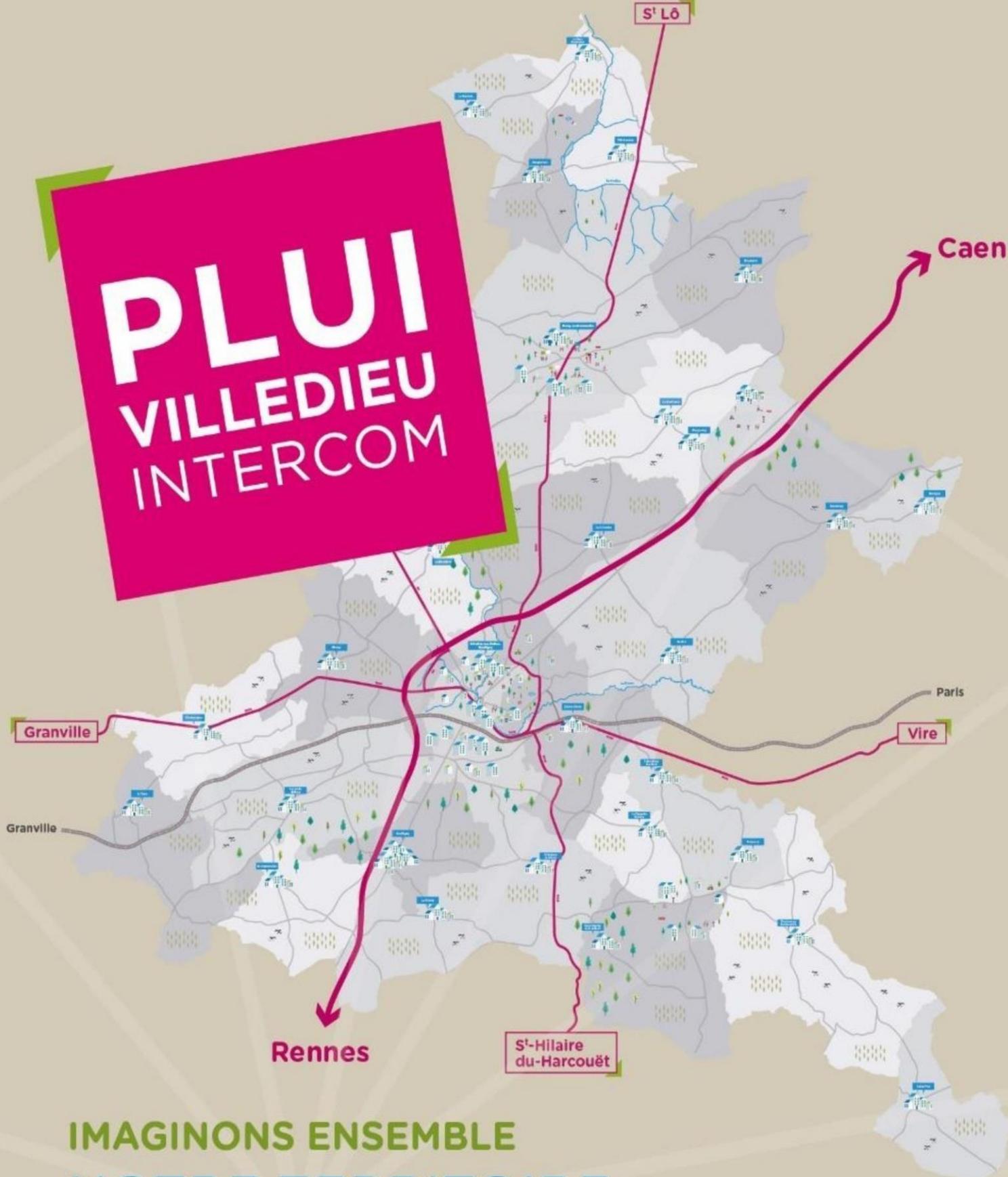
- Suppression de la zone constructible du Village au Beurrier ;
- Suppression de la zone constructible du Hamel de Villedieu ;
- Ajout de la zone constructible du centre-bourg ;
- Ajout de la zone constructible de La Quetterie ;
- Ajout de la zone constructible de Le Bignon.



Plan de zonage de la Carte communale de La Colombe



PLUI VILLE DIEU INTERCOM



IMAGINONS ENSEMBLE
NOTRE TERRITOIRE
DE DEMAIN



VILLEDIEU
INTERCOM