

DEPARTEMENT DE LA MANCHE

Yquelon

# Plan Local d'Urbanisme

## 1- Rapport de présentation



► P.L.U. approuvé le 7 novembre 2016

► Modification simplifiée n°1 approuvée le .....

### Approbation de la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme

Vu pour être annexé à la  
délibération du Conseil Municipal  
n°.....  
En date du.....  
Approuvant le projet de  
modification simplifiée du P.L.U.  
de la commune d'Yquelon,  
Le Maire,

PLU initial



Modification simplifiée



## SOMMAIRE

1-L'analyse de l'état initial de l'environnement .....	4
1.1 Situation de la commune .....	4
1.1.1 La situation géographique.....	4
1.1.2 Le contexte d'élaboration du P.L.U.....	8
1.1.3 Les réseaux.....	8
1.2 Le contexte physique .....	18
1.2.1 Un climat pluvieux .....	18
1.2.2 La topographie et l'hydrographie.....	21
1.2.3 La trame verte et bleue, le patrimoine naturel .....	22
1.2.4 La prise en compte des risques.....	30
1.3 Les biotopes et les espaces caractéristiques de la commune.....	33
1.3.1 L'analyse paysagère.....	33
1.3.2 Le patrimoine bâti .....	39
2- Le diagnostic socio-économique .....	41
2.1 Les caractéristiques démographiques .....	41
2.1.1 Une croissance démographique régulière .....	41
2.1.2 Une population vieillissante.....	42
2.2 Le logement .....	45
2.2.1 La répartition du parc de logement.....	45
2.2.2 Perspectives d'évolution .....	49
2.3 Analyse des formes urbaines et de la consommation de l'espace. ....	50
2.3.1 Le développement urbain .....	50
2.3.1 Typologie Bâti.....	53
2.4 Les activités économiques .....	55
2.4.1 La population active.....	55
2.4.2 Les activités.....	57
2.5 Les équipements et le cadre de vie .....	61
2.5.1 Les services proposés aux habitants.....	61
2.5.2 L'activité associative.....	62
2.5.3 Un environnement de qualité.....	63
3- Les enseignements du diagnostic.....	64
4- La Justification des Choix retenus .....	67
4.1-Les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable : .....	67
4.1.1 Les grandes orientations du P.A.D.D. ....	67
4.1.2 La compatibilité des orientations du P.A.D.D. avec les principes énoncés à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme : .....	67
4.2- Les Justifications des motifs de la délimitation des zones et des règles qui lui sont applicables : .....	74
4.2.1- Le plan de zonage .....	75
Les zones urbaines U.....	75
Les zones à urbaniser AU.....	77
Les zones naturelles N.....	79
Les zones agricoles A.....	80

4.2.2- Les dispositions propres à chaque zone .....	81
4.1.3 Les éléments particuliers réglementés communs à l'ensemble des zones du règlement écrit et/ou figurant au plan de zonage : .....	88
4.3- Les Justifications des motifs de la définition des orientations d'aménagement et de programmation : .....	89
4.4- L'évaluation des incidences des orientations du plan sur l'environnement .....	93
4.4.1- la protection de l'environnement naturel .....	93
4.4.2- la préservation de l'activité agricole .....	93
4.4.3- la préservation du patrimoine bâti et de l'identité d'Yquelon .....	94
4.5- Analyse des superficies .....	94
4.5.1- Tableau des superficies .....	94
4.5.2- Objectifs de modération de la consommation de l'espace .....	96
4.5.3- Définition des indicateurs de suivi en application de l'article L.153-27 du code de l'urbanisme .....	100
4.6 Compatibilité des dispositions du P.L.U. avec les documents supra-communaux .....	101
4.6.1- Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale de La Baie du Mont Saint Michel .....	101
4.6.2- Compatibilité du projet avec le programme local de l'habitat (P.L.H.) défini pour la période 2013-2019 .....	102
4.6.3- Compatibilité avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Seine-Normandie .....	103
4.6.4- Compatibilité avec le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Sée et Côtiers Granvillais .....	104
4.6.5- Compatibilité avec le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de Basse Normandie .....	104
4.6.6- Evaluation des incidences du projet sur les zones NATURA 2000 .....	105
4.6.7- Le schéma régional climat air énergie (SRCAE) .....	107
4.6.8- La Charte pour une gestion économe et partagée de l'espace rural : .....	109
4.7- définitions .....	111
Annexe n°1 : Note complémentaire sur la conservation des haies et des talus dans le cadre de l'élaboration d'un document d'urbanisme .....	115

---

## PREAMBULE

---

La loi Solidarité et Renouvellement urbains du 13 décembre 2000 a modifié en profondeur les documents d'urbanisme dans leur forme et dans leur fond.

Le Plan local d'urbanisme remplace le Plan d'Occupation des Sols depuis cette loi. Elle a imposé aux élus et aux différents partenaires, une nouvelle démarche de travail.

Cette loi a été complétée le 12 juillet 2010 par la loi d'engagement national pour l'environnement ou « Grenelle II », qui a modifié plusieurs aspects du P.L.U. : la prise en compte de la trame verte et bleue, la définition d'orientation d'aménagement et de programmation... Ainsi que par les lois LAAF<sup>1</sup> du 13 octobre 2014, ALUR<sup>2</sup> du 24 mars 2015 et NOTRe<sup>3</sup> du 7 août 2015.

Dans un premier temps, un diagnostic préalable est élaboré (phase d'études) qui consiste à dresser une sorte d'état des lieux relativement exhaustif sur la commune. Ce travail d'analyse doit intégrer également une dimension prospective du territoire (mettre en avant les tendances fortes, décrypter les signes de changements, le cas échéant, les risques pour le territoire considéré...).

Ce diagnostic territorial s'inscrit dans une démarche de projet et doit préfigurer le projet de développement de la commune.

Fort de cette analyse préalable, la commission d'urbanisme communale en association avec les différents partenaires (services de l'Etat et personnes publiques associées à l'élaboration du document d'urbanisme) élabore un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.).

Il s'agit du projet d'aménagement et de développement durable du territoire communal qui engage la commune pour les quelques années à venir (8 à 10 années en général).

La concertation locale (prévue par la loi) a pris la forme suivante : les documents validés au fur et à mesure de l'état d'avancement de la procédure ont été mis à la disposition du public, aux jours et horaires d'ouvertures habituels de la mairie et deux réunions publiques ont été organisées le 3 novembre 2015 et le 2 février 2016. Aussi une information régulière a été assurée par voie de publication sur le site internet de la commune.

L'organisation de cette concertation a permis d'afficher la politique communale auprès des habitants et en retour pouvoir prendre en compte les remarques et observations pertinentes émises par la population.

---

<sup>1</sup> LAAF – loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt.

<sup>2</sup> ALUR – Accès aux Logements et un Urbanisme Rénové.

<sup>3</sup> NOTRe – Nouvelle Organisation Territoriale de la République.

## 1-L'ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

### 1.1 SITUATION DE LA COMMUNE

#### 1.1.1 La situation géographique

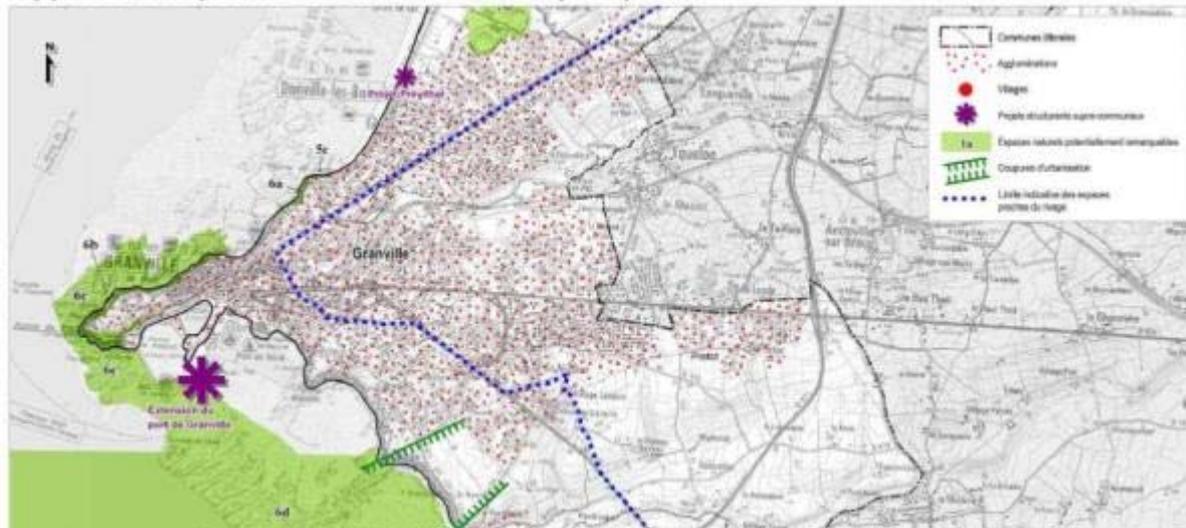
Yquelon est comprise dans l'agglomération de Granville, en limite ouest du département de la Manche. La **Communauté de communes de Granville, terre et mer** compte au total 49.995 habitants (INSEE 2011).



Source : wikipedia

Source : Vie michelin

#### Application spatiale de la loi "littoral" (3/16)



Source : extrait du DOG du SCoT du PAYS DE LA Baie - extrait

Yquelon est comprise dans le périmètre du **Scot du Pays de la Baie du Mont Saint Michel**, approuvé depuis juin 2013.

PAYS DE LA BAIE DU MONT SAINT-MICHEL

PAYS DE LA BAIE DU MONT-SAINT-MICHEL

Affirmation de la trame du territoire

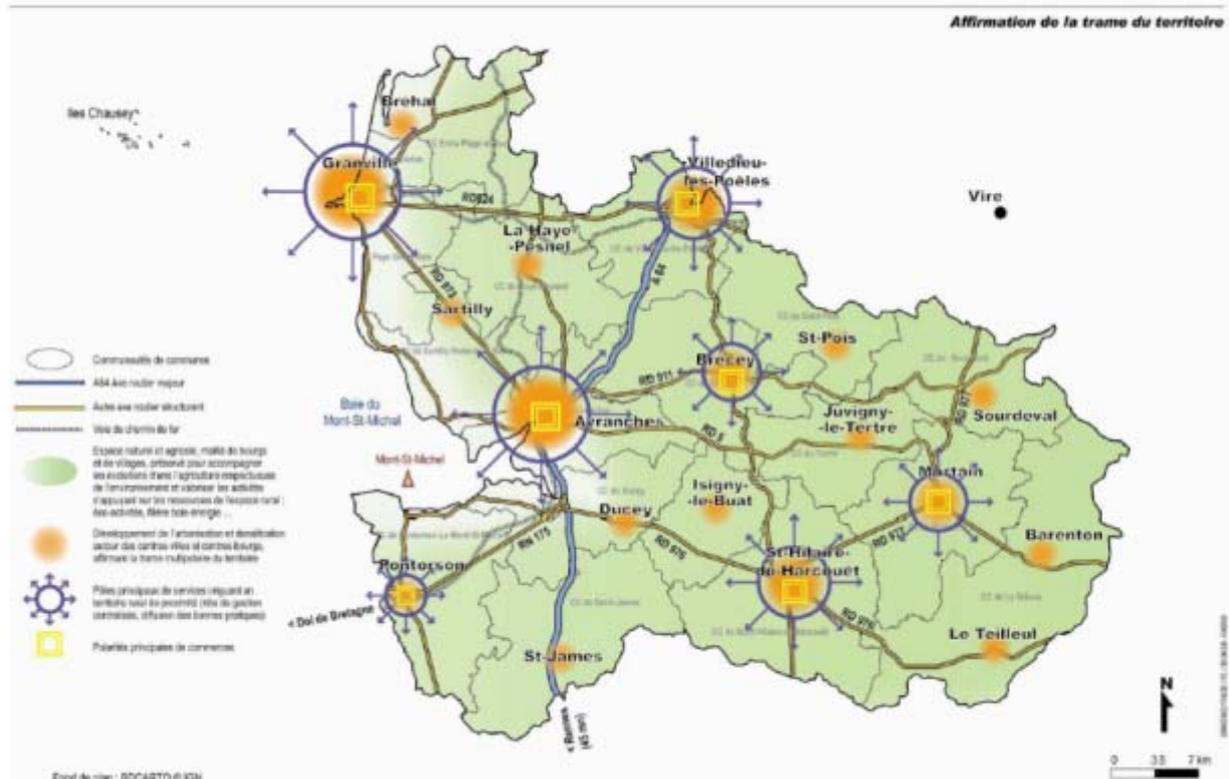
EGIS AMENAGEMENT - ARCHIDEE - BEPIC-TASSILLI  
42

Schéma de Cohérence Territoriale – Projet d'Aménagement et de Développement Durable

➔ Le P.L.U. devra être compatible avec les objectifs du SCOT du Pays de la Baie, et notamment les points suivants :

### CHAPITRE 1 : LA STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT DU MONT SAINT-MICHEL

#### CHAPITRE 2 : UN PROJET VISANT L'EXCELLENCE ENVIRONNEMENTALE

##### 1- Un projet visant l'excellence environnementale.

- 1.1- Se donner les moyens d'agir en cohérence pour l'affirmation et la reconnaissance d'une excellence environnementale :
  - Confier la coordination des politiques environnementales à une instance de niveau de Pays.
  - Développer des objectifs communs avec les territoires voisins.
  - Coordonner les actions en faveur de la préservation de la ressource en eau.
- 1.2- Sensibiliser la population aux bonnes pratiques environnementales.

##### 2- Urbaniser en respectant l'environnement et en protégeant les espaces agricoles et naturels.

###### 2.1- Economiser l'espace et limiter l'étalement urbain.

- Limiter l'étalement urbain par la densification des bourgs et des opérations d'aménagement concerté.
- Préserver l'espace agricole.
- Tenir compte de la notion de capacité d'accueil (assainissement, eau, zones naturelles...) avant tout développement de l'urbanisation.
- Raisonner la répartition des capacités d'accueil touristiques.

###### 2.2- Vers davantage de qualité dans les modes d'urbanisation :

- Inciter les collectivités à mettre en place des formes d'urbanisation respectueuses de l'environnement.
- Mettre en place deux types de « cahier d'orientations » au niveau du Pays et (ou) par secteur géographique.
- Mettre en place une « charte paysagère » de la Baie du Mont St Michel.

- Améliorer la qualité paysagère de certaines zones d'activités et intégrer cette préoccupation dans les nouveaux projets.

#### 2.3- Préserver les espaces naturels :

- Valoriser les paysages emblématiques et identitaires du Pays.
- Préserver le patrimoine naturel remarquable et les corridors écologiques.

### 3- Valoriser les activités économiques en lien avec la préservation de l'environnement.

#### 3.1- Economiser l'énergie et développer les sources renouvelables :

- Promouvoir les filières en lien avec l'éco-conception.
- Engager une politique de maîtrise des consommations d'énergie.
- Développer la filière éolienne de façon raisonnée.
- Développer et pérenniser la filière bois-énergie en s'appuyant sur un plan de gestion des haies.
- Développer les autres énergies renouvelables.

#### 3.2- Développer les signes de qualité environnementale du Pays :

- Favoriser la certification environnementale des entreprises et – en fonction des demandes – labelliser une zone d'activités économiques de niveau Pays.
- Mettre en place de nouvelles formes d'accueil de la population touristique respectueuses de l'environnement (écolabels des hébergements et des sites de visites).
- Soutenir les démarches locales de certification et de labellisation des produits de la mer et de l'agriculture.

#### 3.3- Agriculture, pêche, conchyliculture : vers des pratiques plus respectueuses de l'environnement :

- Inciter les exploitations agricoles à limiter leur impact environnemental.
- Promouvoir la filière « bio » et mettre en place des plateformes de commercialisation.
- Favoriser une pêche et une conchyliculture préservant les ressources naturelles.

#### 3.4- Vers une gestion plus responsable des déchets.

## CHAPITRE 3- L’AFFIRMATION DES SOLIDARITES TERRITORIALES, SOCIALES ET INTERGENERATIONNELLES.

### 1- Coordonner et organiser les services afin qu'ils profitent à tous : vers une proximité et une qualité accrues.

#### 1.1- Mettre en place des politiques spécifiques pour les publics vulnérables :

- Mettre en place une plateforme d'aide aux personnes âgées et aux personnes démunies, s'appuyant notamment sur l'économie sociale et solidaire.
- Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées et handicapées en renforçant les capacités d'accueil (logements adaptés, accessibilité des bâtiments) des publics fragiles.
- Assurer l'accueil des personnes dépendantes et désorientées dans des équipements sanitaires et gérontologiques répondant aux besoins (lits médicalisés, services...).

#### 1.2- Conserver des services dans le tissu rural :

- Organisation décentralisée de l'offre de formation, avec un guichet unique facilement identifiable par les bénéficiaires.
- Aider au maintien et au développement des services dans les pôles de l'intérieur du Pays : petite enfance, culture et loisirs.
- Diffusion des bonnes pratiques et redimensionnement des services existants.
- Mettre en place une politique volontariste de maintien des services de santé en milieu rural.
- Mettre en place une politique de sauvegarde des derniers commerces de proximité.

### 2- Rechercher la mixité.

#### 2.1- Maintenir et créer du lien social.

#### 2.2- Logements : vers un accroissement et une diversification du parc:

- Développer la mixité et la diversité des logements, notamment dans l'Avranchin et le Granvillais.
- Améliorer les logements sociaux du Mortanais.

**3- Une solidarité territoriale réaffirmée.**

- 3.1- Un développement économique solidaire.
- 3.2- Partager les contraintes.

**CHAPITRE 4- UN PAYS ATTRACTIF ET PERFORMANT****1- infrastructures de transport : vers davantage de performance et d'intégration environnementale :**

- 1.1- moderniser la desserte ferroviaire du Pays.
- 1.2- Développer des transports en commun adaptés aux besoins.
- 1.3- améliorer les infrastructures routières existantes.

**2- Développer, attirer les entreprises et rajeunir la population active :**

- 2.1- Organiser l'accueil des activités économiques.
- 2.2- Valoriser et développer les activités existantes.

**3- Tourisme : soutenir l'organisation de produits touristiques et mettre en place une stratégie marketing dynamique de niveau Pays :**

- 3.1- Développer de nouvelles offres touristiques.
- 3.2- Organiser les acteurs du tourisme.

**4- Développer la communication de niveau Pays pour mieux le faire connaître et le rendre plus attractif**

La **Communauté de communes de Granville, terre et mer** regroupe trente-trois communes : Anctoville-sur-Boscq, Beauchamps, Bréhal, Bréville-sur-Mer, Bricqueville-sur-Mer, Carolles, Cérences, Champeaux, Chanteloup, Coudeville-sur-Mer, Donville-les-Bains, Equilly, Folligny, Granville, Hocquigny, Hudimesnil, Jullouville, La Haye-Pesnel, La Lucerne-d'Outremer, La Meurdraquière, La Mouche, Le Loreur, Le Mesnil-Aubert, Les Chambres, Longueville, Muneville-sur-Mer, Saint-Aubin-des-Préaux, Saint-Jean-des-Champs, Saint-Pair-sur-Mer, Saint-Pierre-Langers, Saint Planchers, Saint-Sauveur-la-Pommeraye et Yquelon.

Ses compétences sont les suivantes :

- **Obligatoires :**

-Aménagement de l'espace : Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) d'intérêt communautaire, étude de la mise en place d'un service d'instruction des autorisations d'urbanisme, d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI)...

-Action de développement économique : Zones d'Activité supérieures à 1ha, pépinières d'entreprises, appui au développement de la pêche et de l'agriculture, de la filière équine, des activités liées au tourisme ; Mise en valeur et promotion des chemins de randonnée ; Surveillance des zones de baignade (SNSM), développement des activités nautiques...

- **Compétences optionnelles :**

-Protection et mise en valeur de l'environnement (élimination des déchets, protection des espaces naturels littoraux, protection de la ressource en eau...),  
 -Politique du logement et du cadre de vie (PLH),  
 -Action sociale d'intérêt communautaire (service petite enfance,...)



Source : wikipédia

- Equipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire (Cité des sports, futur centre aquatique, école de voile,...),
- Voirie d'intérêt communautaire.

### 1.1.2 Le contexte d'élaboration du P.L.U.

La Commune d'Yquelon est dotée d'un PLU, approuvé en 2006. Par délibération du Conseil municipal, elle a décidé de prescrire la mise en révision de son Plan Local d'Urbanisme. Elle doit tenir compte, dans l'élaboration de son plan local d'urbanisme, de plusieurs documents supra-communaux :

- Le Schéma de la Baie, en cours d'élaboration.
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) Seine-Normandie qui couvre la période 2010-2015 et a été approuvé le 29 octobre 2009.
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de « la Sée et des Côtiers Granvillais (en cours d'élaboration).
- Le PLH du Pays Granvillais, adopté fin 2012 ; dont la mise en œuvre est prévue jusqu'à fin 2018.

Extrait du L.131-4 du C.U.: « Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :

- 1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ;
- 2° Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 ;
- 3° Les plans de déplacements urbains prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports ;
- 4° Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation ;
- 5° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes conformément à l'article L. 112-4.»

### 1.1.3 Les réseaux

#### L'accessibilité de la commune



Source : Via Michelin

#### En voiture

Yquelon est placée à proximité de la RD 924, axe reliant Villedieu-les-Poêles - Granville, et de la RD 971/RD973, axe Granville - Coutances et Granville - Avranches.

## Les transports en commun et covoiturage

Yquelon, par sa proximité Granvillaise, est desservie par six lignes de bus, notamment les lignes n°305 (Le Teilleul – Coutances) et 302 (Cherbourg- Octeville – Granville), qui sont des lignes hebdomadaires.

La commune profite aussi d'une proximité avec la gare ferroviaire située à 3.5km.

Localement, un **Projet Global de Déplacement** est en cours d'étude à l'échelle de la communauté de communes de Granville Terre et Mer.



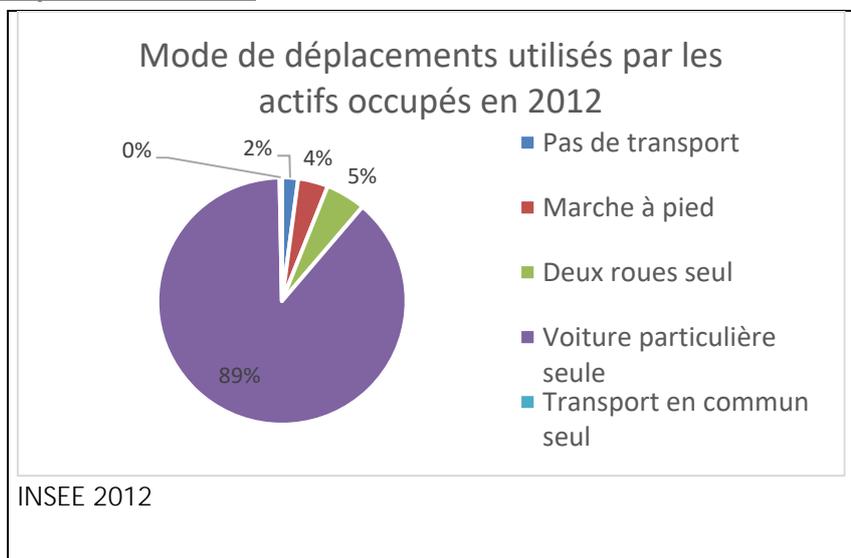
### Les modes de transports sur la commune :

Dans le cadre de la mise en œuvre du P.L.U. et de l'élaboration du diagnostic, la commune se doit de « tenir compte des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, [...] ainsi que des moyens de transport » (Extrait du L.101-2 du CU).

### La voiture, mode de transport dominant

Le mode de transport le plus utilisé par les actifs pour se rendre sur leur lieu de travail, en 1999, était la voiture, à 82%. En 2012, cette tendance s'est encore accentuée, atteignant 89%.

Cette répartition a sans doute peu évolué ces dernières années, la commune connaissant un développement urbain pavillonnaire où les ménages sont équipés de deux véhicules.



➔ Le projet de PGD amorcera peut-être un changement dans les modes de déplacements utilisés.



## L'organisation de la voirie à l'échelle de l'agglomération

Le maillage de la voirie est de bonne qualité, malgré quelques discontinuités et un certain isolement du secteur Nord-est du territoire communal, provoqué par la traversée est-ouest de la voie ferrée.

En dehors du secteur de la zone d'activités de Granville, les voies de desserte de la commune et du cœur de bourg ont conservé des caractéristiques identitaires de commune rurale.

Des chemins ruraux qui aboutissent en impasse, présentent pourtant un intérêt pour la découverte du paysage communal.

En revanche, la commune ne relève pas de problème de sécurité routière.

➔ **Un bouclage du réseau de liaison douce à trouver entre les trois pôles urbains communaux.**

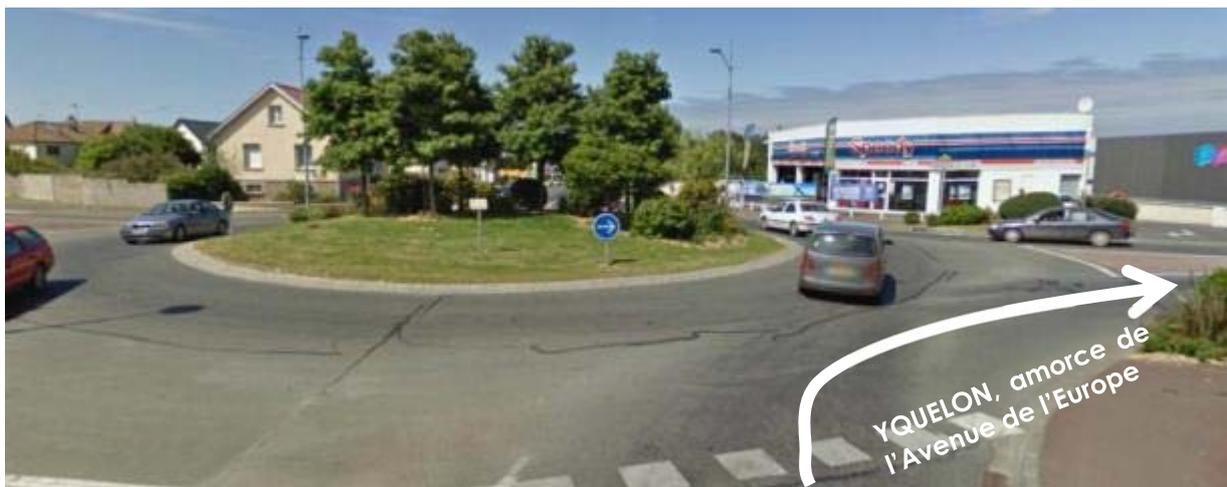
### **Recommandations de la Préfecture de la Manche :**

- Organiser l'urbanisation de la commune de façon concentrée pour offrir une bonne identification des zones bâties : ceci induira une meilleure adaptation des vitesses de circulation par les usagers de la route traversant ces lieux,
- Maîtriser le bâti autour des villages isolés [...]
- Regrouper le plus possible les accès privés d'habitations sur des voies secondaires et les raccorder au réseau plus important par des carrefours aménagés,
- Eviter de générer des mouvements transversaux sur les axes principaux,
- Analyser toujours avec pertinence les conditions d'accès envisagés sur la voie publique dans le cadre de l'élaboration du document d'urbanisme,
- Concevoir l'urbanisation avec une bonne prise en compte des déplacements des usagers dits « fragiles » que sont les piétons, les cyclistes et les personnes à mobilité réduite, [...]

Définir, pour une bonne harmonisation, des limites d'agglomération cohérentes avec des limitations de vitesse pertinentes.

### Des entrées d'agglomération peu marquées, liées à l'étalement urbain :

Yquelon est incluse dans l'agglomération de Granville. Ainsi, la continuité de la zone d'activités commerciales et des zones d'habitations gêne la lisibilité. Il est difficile d'identifier l'entrée d'agglomération d'Yquelon, ainsi que son accès.





De plus, la commune supporte la circulation de véhicules en transit, se rendant pour la plupart à Granville, et empruntant la route départementale n°135 (avenue de l'Europe et Rue de Normandie). Cette circulation, principalement automobile, provoque un sentiment d'insécurité.

De plus, la commune d'Yquelon présente une organisation spatiale particulière, avec son église et sa mairie implantées de façon excentrées par rapport aux axes routiers structurants. Ainsi, le croisement, repéré par un cercle bleu sur l'extrait de plan ci-dessus, pourrait être interprété comme étant le « cœur de bourg d'Yquelon », marqué par la place, une organisation des constructions structurées, ainsi que la présence de quelques commerces.



Google map

Cet espace pourrait profiter d'un aménagement qui marquerait le cœur d'agglomération, et favoriserait son identification et l'information aux conducteurs afin qu'ils modèrent leur vitesse.

En dehors de la route départementale, très routière, le gabarit des voies communales est assez réduit, permettant à Yquelon de conserver son caractère identitaire. Toutefois, le nombre de voies aboutissant en impasse est important. Il sera nécessaire d'intégrer à la réflexion sur les zones d'urbanisation future, la problématique de la voirie à organiser sous la forme d'un réseau.



Impasse des Marettes.



Rue de la Goélette, un étranglement intéressant pour le ralentissement de la circulation.



Des murs à préserver, donnant un caractère identitaire à la voie, rue de St Pierre et Miquelon

### Au sein des opérations récentes, des gabarits de voirie parfois inadaptés et fonctionnant en impasse

*Allée du Clos Cotentin**Allée du Clos Cotentin*

Les lotissements des années 1970 aboutissent souvent en impasse. La voirie est largement dimensionnée et aboutie sur des placettes de retournement couvrant plus de 500m<sup>2</sup>.

*Rue du Petit Bois**Rue Eric Tabarly*

Les opérations réalisées entre 1980 et 1990 sont dotées de voirie ayant une emprise plus modérée. Elles fonctionnent en impasse, mais sous la forme de « boucle ». Cela permet de limiter l'emprise de la voirie ainsi que les surfaces imperméabilisées.

*Rue de la Lande**Rue Bocagère*

Et plus récemment, le gabarit des voies a été réduit, mais l'emprise des espaces communs augmentée du fait de la gestion des eaux pluviales par le biais de noues et de création de liaison piétonne en site propre.

Plus récemment, la commune a recherché la mise en œuvre d'une hiérarchisation des voies, avec :

- la réalisation de voies structurantes pour le territoire, comme la Rue du 8 Juin, reliant le centre commercial à l'avenue de l'Europe,
- La réalisation de voie de desserte locale, de plus faible gabarit, au sein des lotissements.

### Des sections de liaisons douces et piétonnes existantes et un réseau à organiser.



Une voie dédiée aux cycles, Rue du Conillot, aboutissant sur des aires de stationnement. La continuité n'est pas assurée jusqu'à l'école.

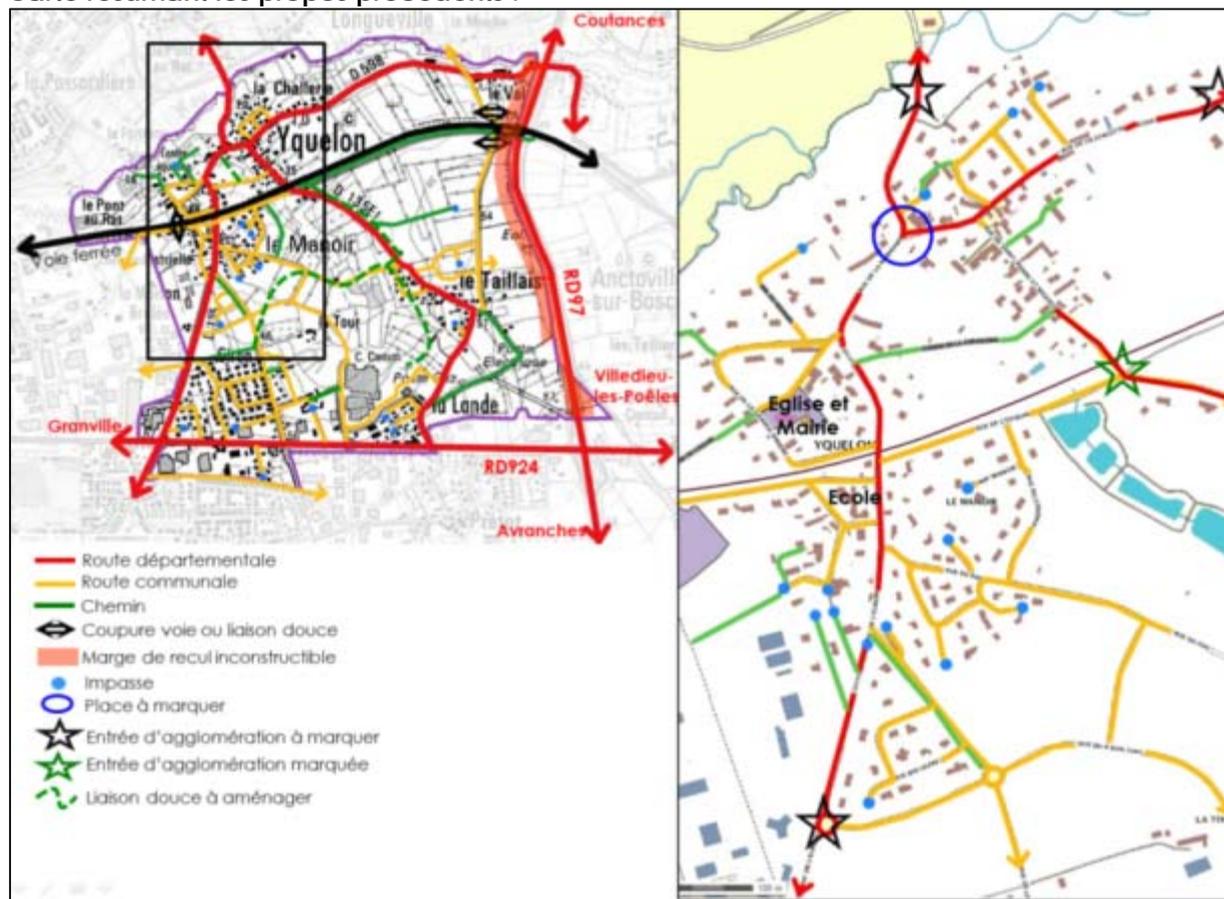


Les exemples ci-contre sont pris sur différents secteurs de l'agglomération d'Yquelon. Ces chemins et liaisons piétonnes ont été réalisés au coup par coup, à l'occasion de l'aménagement de lotissement, mais l'ensemble ne forme pas encore un réseau cohérent.



Yquelon présentant un développement urbain organisé sur trois pôles, il reste à créer un réseau de liaisons douces entre ceux-ci.

## Carte résumant les propos précédents :



L'inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités :

La commune compte 2000 places de stationnement pour véhicules légers ainsi réparties :

- En espaces publics : 192 places
- En espaces d'activités économiques : 1718 places
- Au sein des lotissements : 90 places

La possibilité de mutualisation des aires de stationnement est assez faible. En effet, la répartition spatiale de l'occupation du sol est bien dissociée : activités commerciales / habitations / équipements, laissant peu d'opportunité de mutualisation d'occupation des aires de stationnement. En revanche, une réflexion pourrait être menée au sein des zones d'activités commerciales pour assurer une utilisation optimale des aires de stationnement : hôtellerie / commerces / restauration, par exemple.

Trois bornes de rechargement des véhicules électriques sont accessibles sur le parking ouvert au public du centre commercial Leclerc.

Des aires de stationnement pour vélo sont réparties sur la zone d'activités commerciales et à proximité de la salle de convivialité.

## Autres réseaux :

### La gestion des ordures ménagères

La gestion des déchets est de compétence communautaire

#### **Collecte des ordures ménagères :**

Le ramassage s'effectue en porte à porte, une fois par semaine.

#### **Collecte sélective :**

Deux points d'apport volontaire sont situés rue de l'Estran et rue du 8 Juin.

La commune a pour projet la mise en place de colonnes enterrées en centre-ville.



*Point d'apport volontaire – Rue de l'Estran*

#### **Déchets verts et autres déchets :**

La déchetterie est située sur la commune de Granville.

La communauté de communes du Pays Granvillais a mis à disposition des habitants des composteurs, moyennant 10€.

### L'eau :

Toute personne qui offre au public de l'eau en vue de l'alimentation humaine est tenue de s'assurer que cette eau est propre à la consommation (Extrait du Code de la Santé publique Art. L.1321-2)

Les zones destinées à l'urbanisation doivent être desservies par le réseau d'eau potable. Toutefois, au regard du développement urbain important d'Yquelon et de sa faible surface, l'ensemble des secteurs retenus en sont dotés. Suite à la consultation du le syndicat intercommunal d'adduction d'eau potable (S.I.A.E.P.) de St Planchers, en 2013, ce dernier a précisé qu'une sécurisation a été réalisée au niveau de la distribution par l'interconnexion avec le syndicat de la Bergerie. De plus, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014, le Syndicat Mixte de Production d'eau potable du Granvillais et de l'Avranchin (SMPGA) a été créé.

Ce syndicat a précisé, en ce qui concerne l'alimentation en eau potable, que le secteur de Granville peut être déficitaire en période estivale, lors d'étiages sévères. Le SMPGA a pour objectif (à l'horizon fin 2018) de sécuriser l'alimentation en eau du secteur de Granville par une interconnexion avec le secteur d'Avranches, la construction de deux nouvelles unités de production à Saint Pair-sur-Mer et Avranches, et la mobilisation des ressources exploitables des collectivités adhérentes au SMPGA.

Toutefois, il parait important de rappeler que la commune d'Yquelon n'est pas une commune balnéaire. D'ailleurs, la part de résidence secondaire représente peut de logement et elle n'est pas dotée d'infrastructure d'hébergement touristique de type camping,... susceptible de faire varier sa population de façon importante en période estivale. Le projet du PLU d'Yquelon aura donc peu d'incidence sur l'adduction d'eau potable à l'échelle du secteur de Granville.

### L'assainissement :

Yquelon dispose d'un réseau d'assainissement collectif. Le réseau est de type séparatif et les eaux usées sont refoulées vers le réseau de Granville. Le traitement et la collecte sont assurés par le SMAAG de Granville, syndicat mixte assurant le transport et la dépollution des eaux usées. La station d'épuration est située à proximité d'Yquelon, en limite ouest, dans la vallée du ruisseau du Boscq. Cette station d'épuration a une capacité de 70 000 équivalent/habitant(EH) et gère actuellement 42 930 EH de 12 communes. Il a été précisé par

la SMAAG que la station d'épuration est en capacité de recevoir et traiter les effluents des futurs habitants tant sur l'aspect organique qu'hydraulique. En effet, en 2014, la station d'épuration recevait en moyenne 36% et 48% de ses charges organiques et hydrauliques nominales.

Il est rappelé au porter-à-connaissance de l'Etat que «la faisabilité en matière d'assainissement étant un élément déterminant pour le développement de l'habitat, l'étude de zonage d'assainissement prévue à l'article L.2 224-10 du code des collectivités territoriales devra être intégrée au plan d'urbanisme.

#### Les eaux pluviales :

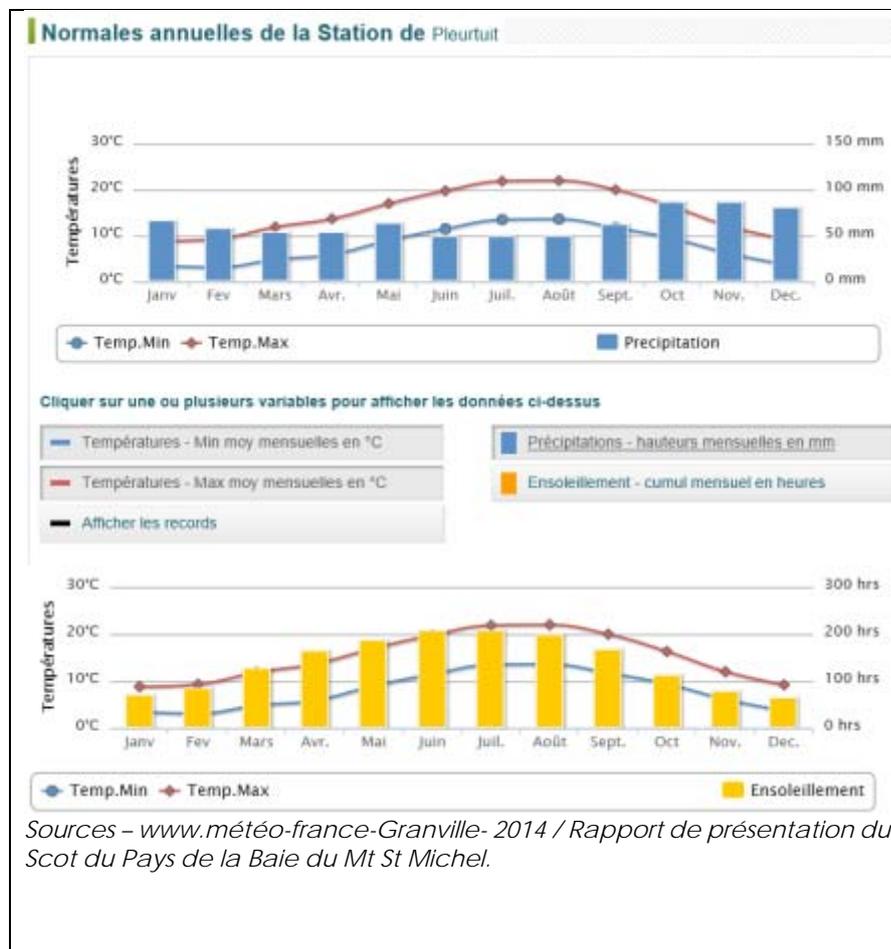


La commune n'est pas dotée d'un schéma directeur de gestion des eaux pluviales, générant la réalisation d'ouvrage ponctuel, au sein des opérations nouvelles. Le réseau est de type séparatif et sa gestion est assurée par la commune.

Récemment, la commune ayant connu des inondations liées au ruissellement, un ouvrage important de régulation des eaux pluviales a été réalisé au niveau de la vallée du ruisseau de la Lande. Depuis, la commune n'a pas connu d'autres aléas d'inondations.

## 1.2 LE CONTEXTE PHYSIQUE

### 1.2.1 Un climat pluvieux



Le climat du Granvillais est de type océanique varié, caractérisé par un régime perturbé Ouest pendant un tiers de l'année. La hauteur des précipitations moyennes annuelles dans le pays s'élève à environ 1000mm. Les pluies sont fréquentes en toutes saisons, en liaison avec les perturbations venant de l'océan Atlantique.

La température moyenne annuelle est légèrement supérieure à 13.5°C et l'amplitude thermique est d'environ 12°C. Les températures sont donc douces sur la côte, avec des étés frais.

### Granville- Pointe du ROC

Les statistiques basent sur les observations entre 12/2011 - 1/2013 tous les jours de 7h à 19h, heure locale. Vous pouvez commander les données vent et météo historiques en Excel sur notre site demande des données historiques.

Mois	Jan	Fév	Mar	Avr	Mai	Juin	Jui	Aoû	Sep	Oct	Nov	Dec	TOT
	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	1-12
Direction du Vent dominant	↙	↗	↗	↑	↘	↙	↘	↑	↘	↑	↘	↘	↑
Probabilité du vent >= 4 Beaufort (%)	63	40	27	68	59	69	66	63	61	65	75	85	61
Vitesse du vent (kts)	15	10	9	16	13	15	13	14	14	14	17	19	14
Température de l'air moyenne (°C)	8	7	10	10	12	14	16	19	18	16	11	9	12
Sélectionnez mois (Aide)	Jan	Fév	Mar	Avr	Mai	Juin	Jui	Aoû	Sep	Oct	Nov	Dec	An

Les vents dominants sont de secteur sud-ouest, en printemps et en été, la brise de mer s'établit sur le littoral, ce qui permet un meilleur ensoleillement.

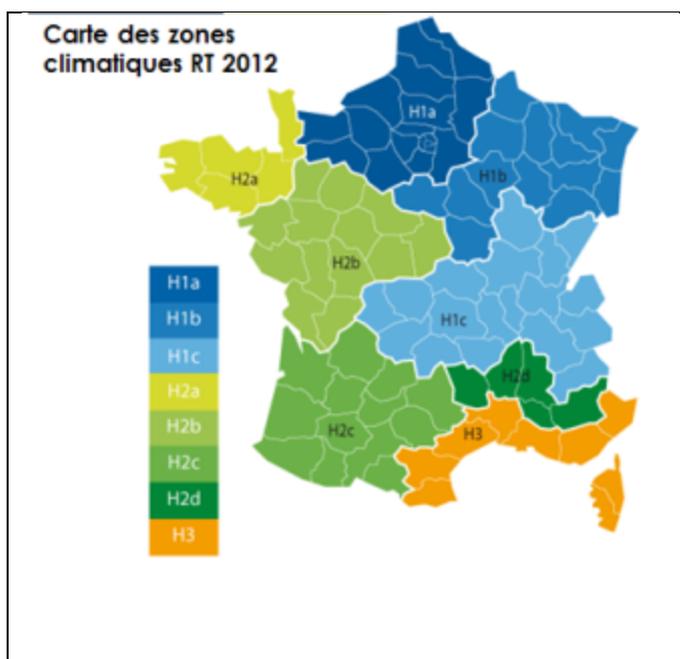
Ainsi, la prise en compte du climat peut influencer le choix d'implantation et la « forme » des constructions dans le but d'améliorer le confort de vie des habitants (implantation des constructions – habitations et bâtiments annexes- en U ou en L).

Il est à noter que le plan énergie-climat est en cours de définition à l'échelle du SCoT de la Baie.

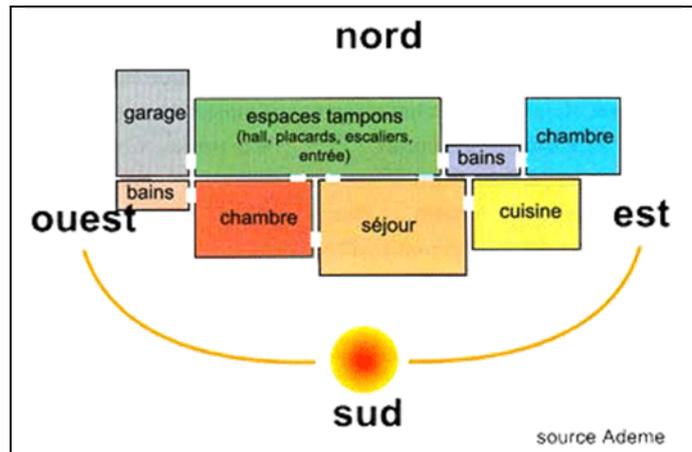
Quoi qu'il en soit, concernant le respect des normes relatives à la consommation d'énergie des constructions, le département de la Manche est Référencé en zone climatique H2a pour l'application de la réglementation thermique.

Les objectifs de la RT 2012 sont de réduire les besoins de chauffage (**diviser par 2 à 3**) et **éclairage (réduire de 30%)** des bâtiments.

Pour cela la réglementation veut favoriser l'utilisation d'équipements performants thermiquement (chauffe-eau thermodynamique, triple vitrage, ventilation double flux...) et des énergies renouvelables (capteurs solaires,...).



De plus, sans aller jusqu'à imposer la réalisation de construction à énergie positive, une réflexion sur la conception de la construction permet de respecter les principes de construction bioclimatique. Pour cela, on tient compte : de l'orientation de la construction, des vents dominants, de la forme du terrain (topographie) et des plantations existantes ou à réaliser.



Informations sur la compacité des logements et la consommation énergétique ainsi que sur « les masques solaires », quelques principes qui pourraient être retranscrits aux orientations d'aménagement et de programmation ou au règlement du P.L.U. :

**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%

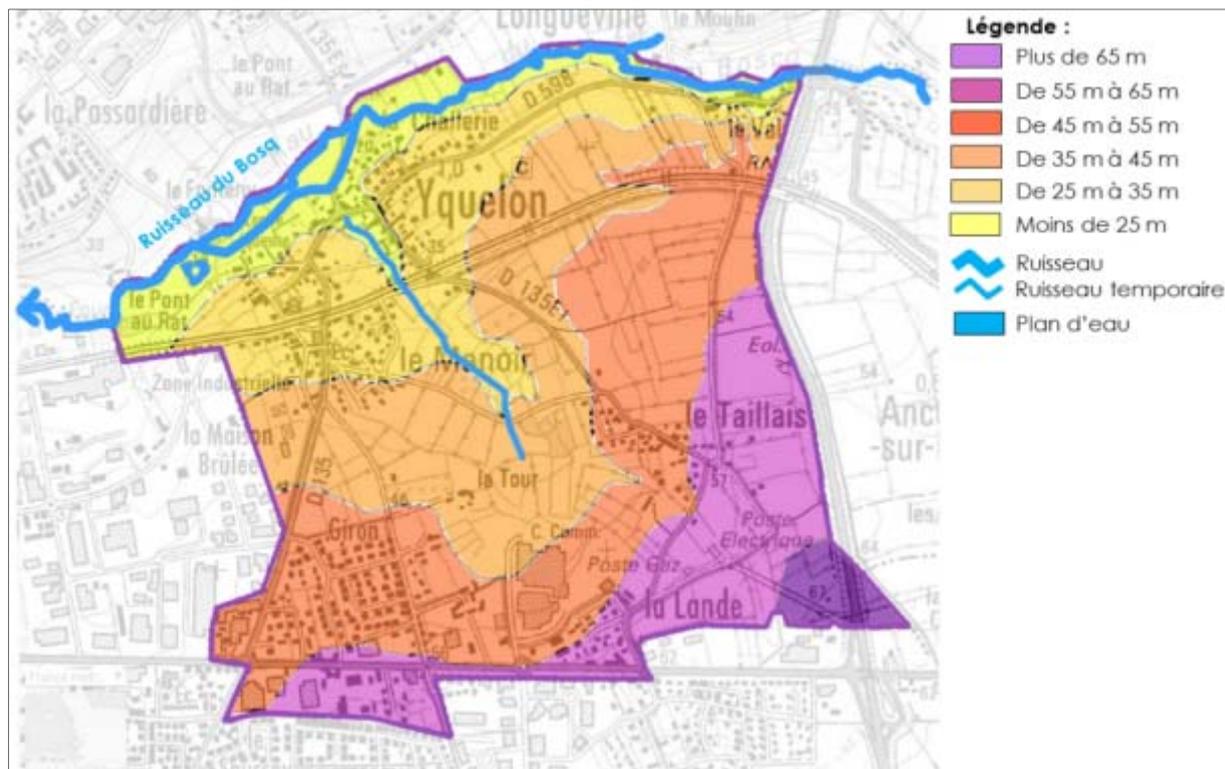
Source: La conception bioclimatique – S.Courgey JP.Oliva

**Implantation des constructions et masque solaire :**

Zone d'implantation possible de la construction

Masque solaire observé en période hivernale - Mardelles (35)

## 1.2.2 La topographie et l'hydrographie



Sources IGN

Un relief doux, modelé par la vallée du ruisseau du Boscq et son affluent, le ruisseau de la Lande.

Le premier traverse la commune d'est en ouest en limite nord, le second est orienté sud-nord, situé au centre de la commune.

Un second élément participe, en plus de la topographie favorable, à la présence de percée paysagère : la voie ferrée. Les « incidents topographiques » provoqués par cette infrastructure, ne figurent pas sur la carte IGN.

Comme déjà précisé, les deux éléments majeurs du **réseau hydrographique** sont les ruisseaux du Boscq et de la Lande. Le ruisseau du Boscq était équipé, jusqu'en 1997, d'une station hydrométrique mettant en évidence une fluctuation des débits importante, avec un débit élevé sur les mois de novembre à janvier.



Vue depuis le chemin longeant la voie ferrée.





Ainsi, pour ce qui est du territoire d'Yquelon, sur l'extrait de carte du SRCE ci-dessus, on remarque qu'il n'a pas été repéré d'élément d'intérêt régional. Toutefois, on remarque aussi une zone de « vide » entre la zone côtière et le chevelu hydrographique de l'Airou et de ses affluents.

Plus globalement, les enjeux régionaux relatifs à la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques sont les suivantes :

- La connaissance de la localisation des habitats naturels
- La prise en compte de la présence d'espèces et d'habitats naturels patrimoniaux (en complément des espèces protégées règlementairement) par des projets d'aménagements (projets de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements (article L.371-3 du code de l'environnement))
- Le maintien de la fonctionnalité de la matrice verte, notamment maintenir un bocage fonctionnel compatible avec l'agriculture d'aujourd'hui et de demain, grâce à un accompagnement et à une gestion adaptée,
- La restauration de la fonctionnalité des continuités écologiques de la matrice verte, des zones humides et des cours d'eau.
- Sensibiliser et mobiliser les acteurs du territoire.

Ainsi, il appartient à la commune de repérer sa trame verte et bleue à l'échelle locale, pour qu'à terme, des liaisons soient préservées entre les réservoirs de biodiversité repérés à l'échelle régionale.

#### Espaces agricoles, haies, bois, landes, espaces naturels : La Trame verte

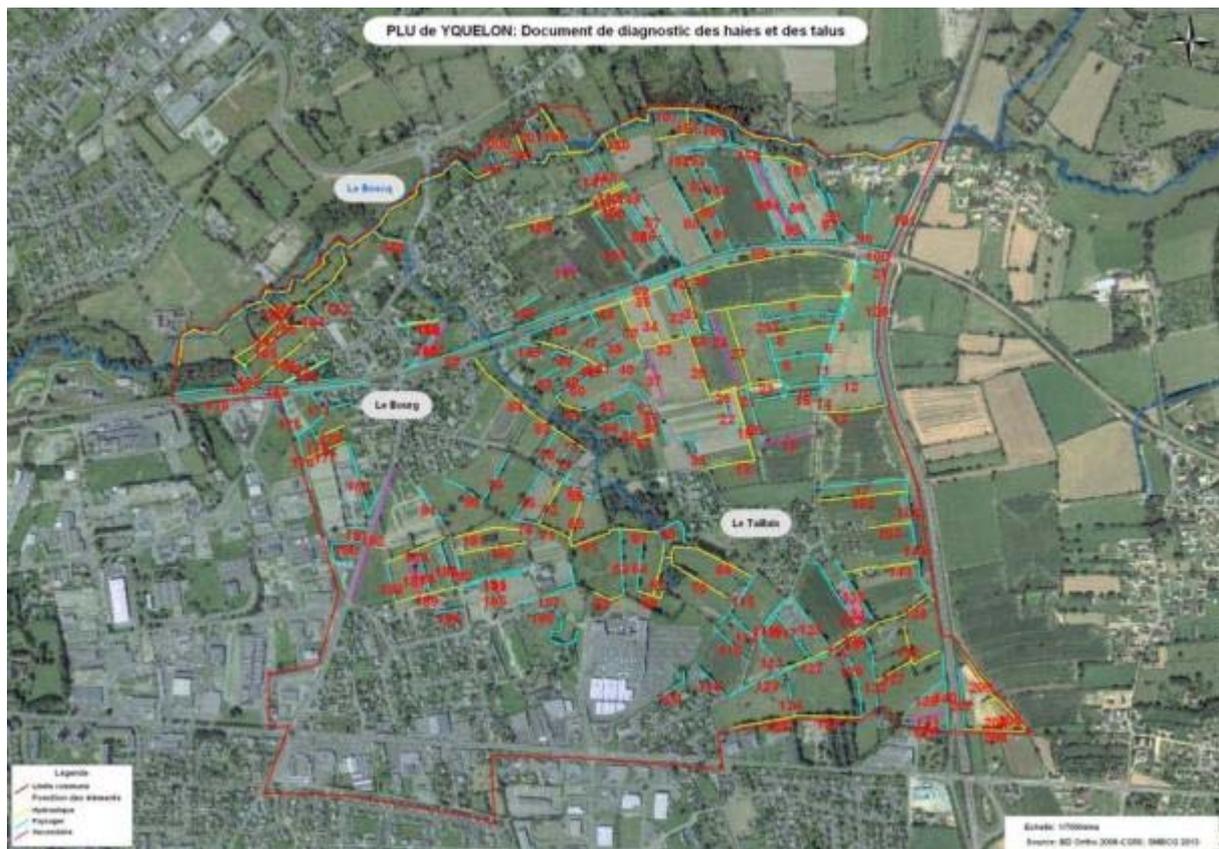
La proposition de trame verte repose sur la caractérisation paysagère, la localisation du bocage, des boisements, des zones agricoles, des espaces naturels remarquables ou non et des espaces urbanisés qui dessinent naturellement la trame verte.

En particulier, un inventaire des haies et des talus a été réalisé par le Syndicat Mixte des Bassins versants des Côtiers Granvillais.

Cet inventaire des haies et talus est réalisé conformément aux demandes du SCOT du Pays de la Baie. Le travail a consisté en un diagnostic de chaque élément accompagné de ses objectifs de conservation.

Ont été distinguées :

- Les haies à rôle hydrologique
- Les haies à rôle paysager
- Les haies secondaires



### Inventaire Zone Humide et des cours d'eau : La trame bleue

#### Le SDAGE<sup>5</sup>

Yquelon est concernée par le SDAGE Seine-Normandie. Le Comité de bassin Seine-Normandie réuni le 5 novembre 2015, a adopté le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) 2016-2021 et émis un avis favorable sur le programme de mesure.

Avec ce nouveau plan de gestion, sont tracées, pour les six prochaines années, les priorités politiques de gestion durable de la ressource en eau sur le bassin ; priorités ambitieuses mais qui restent réalistes.

Le SDAGE vise l'atteinte du bon état écologique pour 62% des rivières (contre 39% actuellement) et 28% de bon état chimique pour les eaux souterraines.

Le SDAGE 2016-2021 compte 44 orientations et 191 dispositions qui sont organisées autour de grands défis comme :

- la diminution des pollutions ponctuelles ;
- la diminution des pollutions diffuses ;
- la protection de la mer et du littoral ;
- la restauration des milieux aquatiques ;
- la protection des captages pour l'alimentation en eau potable ;
- la prévention du risque d'inondation

Les dispositions législatives confèrent au SDAGE sa portée juridique dans la mesure où les décisions administratives dans le domaine de l'eau et les documents d'urbanisme doivent être

<sup>5</sup> Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

compatibles ou rendus compatibles dans un délai de trois ans avec ses orientations et dispositions.

Suite à cette adoption, le préfet coordonnateur de bassin, Jean-François CARENCO, a arrêté le SDAGE et son programme de mesure. Cet arrêté, publié au JO du 20 décembre 2015, rend effective la mise en œuvre du SDAGE à compter du 1er janvier 2016.

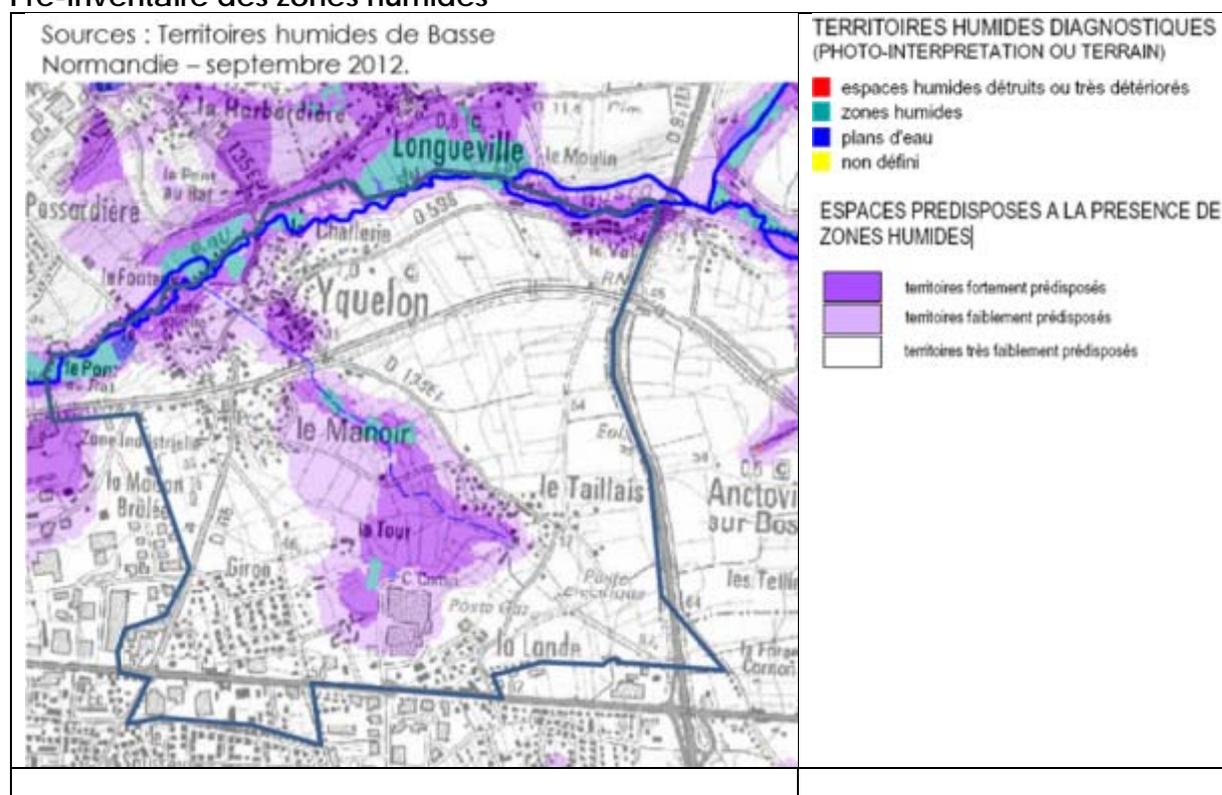
### Le SAGE<sup>6</sup>

Yquelon est concernée par le SAGE\* de « la Sée et des Côtiers Granvillais », dont le périmètre est défini par arrêté préfectoral du 8 juin 2009. Le SAGE est porté par le SMBG qui suivra l'élaboration du diagnostic.

Par définition, les plans d'eau, les mares, les prairies humides, les bois humides, les landes humides, les friches humides et le réseau de cours d'eau dessinent la trame bleue.

Elle regroupe l'ensemble écosystème humide et aquatique de la commune.

### Pré-inventaire des zones humides



Il est précisé à la notice d'utilisation de ce document :

« La cartographie du pré-inventaire des zones humides est réalisée par photo-interprétation de la BdOrtho d'IGN, dont les prises de vue se situent en 2002 dans la Manche et des orthophotoplans du Conseil Général de la Manche (2007).

D'autres référentiels cartographiques participent à l'interprétation, notamment le Scan25 (carte IGN au 1/25.000), la base de données géologiques du BRGM et les modèles numériques de terrain au pas de 20 m de la DREAL. [...]

Le repérage des zones humides repose prioritairement sur le repérage de jonc.

Il est l'espèce emblématique des zones humides régionales et son faciès s'observe sans difficulté majeure sur les photographies aériennes.

<sup>6</sup> Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux

*Le caractère humide des sols et la présence d'autres espèces ou associations d'espèces (mégaphorbiaie, roselière, saulaie, peupleraie...) ont également été pris en considération, [...]. Enfin, tous les inventaires de terrain sont intégrés dès lors que leur qualité ne souffre d'aucune ambiguïté. »*

Dans le cadre de l'élaboration du présent diagnostic, il a été réalisé, à l'automne 2013, un inventaire des zones humides par le bureau d'études EF'Etudes.

La méthodologie a été la suivante :

- Il a été réalisé une enveloppe de référence des zones humides, une synthèse des données existantes, basée sur :
  - un recueil des données existantes (zones humides potentielles de l'Agrocampus, zones humides potentielles de la DREAL et BD Alti),
  - des supports cartographiques (Q=Scan25 IGN, Orthophotoplan, BD topo-hydro et cadastre numérisé).
- S'en est suivi un inventaire de terrain, réalisé le 2 mai 2013,
- Le 10 octobre 2013 a été réalisée une réunion de restitution auprès de la commune et une visite de terrain avec la commission d'urbanisme, visant à confirmer les résultats présentés.
- Le projet d'inventaire des zones humides a fait l'objet d'un affichage en mairie durant un mois.
- Le conseil municipal a ensuite validé cet inventaire des zones humides.
- Enfin, cette étude a fait l'objet d'une validation par le SAGE de « la Sée et des Côtiers Granvillais ».

Voici la cartographie découlant de l'étude :



	Commune		Roselières
	Cours d'eau		Prairies humides
	Cours d'eau ajouté		Boisements humides
<b>Typologie SAGE - Yquelon</b>			Plantations feuillus
	Mégaphorbiaies		Retenues (lac, mare)
			Zones humides dégradées

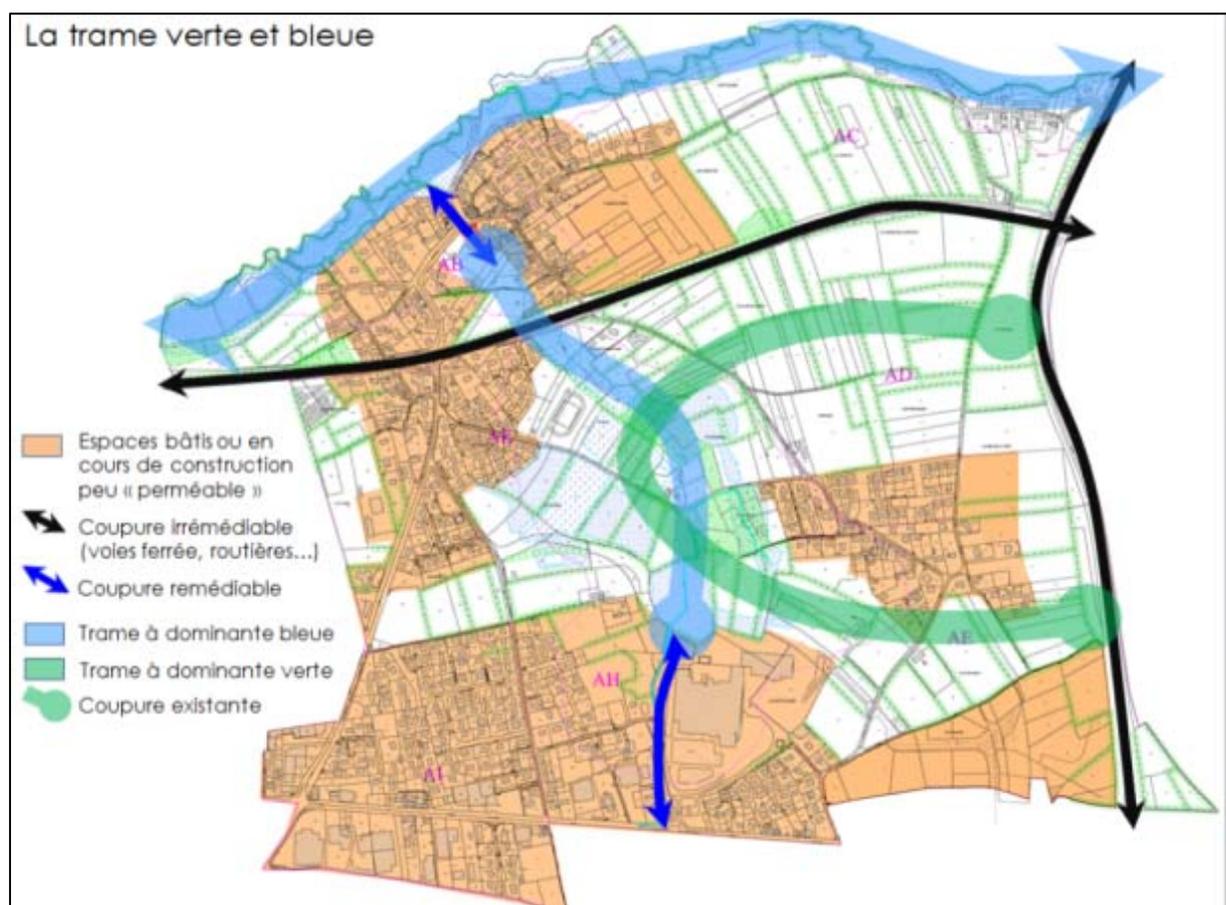
Sources EF'Etudes – février 2014.

### La trame verte et bleue communale :

La compilation de l'analyse paysagère, de la trame bâtie existante ou en cours de réalisation (lotissement et zone d'activités du Taillais), de l'inventaire des zones humides, de l'inventaire des haies et talus et l'identification des bois et friches existants, a permis la définition de la carte ci-après.

Ainsi, la commune d'Yquelon bénéficie d'une trame verte et bleue dense et de bonne qualité dans ses limites communales. Toutefois, elle comporte des coupures liées aux discontinuités artificielles : la voie ferrée, la route départementale n°973 et les zones bâties, en particulier le secteur Sud-ouest. Les continuités ne sont donc que partiellement assurées à l'échelle intercommunale. En effet, seule la vallée du Boscq est en mesure de remplir ce rôle.

Dans le cadre de la mise en œuvre du projet de P.L.U. il serait possible de retrouver des connexions et une certaine perméabilité des zones urbanisées.



### La gestion de l'eau :

La commune est située, dans sa totalité :

- **En zone vulnérable « Directive Nitrate »** par arrêté préfectoral du 20 décembre 2012.  
L'impact pour la commune : répondre au programme d'action départemental s'appliquant à tous les agriculteurs.

Un premier programme d'action a été mis en place de 1996 à 2001, le second pour la période 2001-2003, et le troisième a couvert la période 2003-2009. Un quatrième a été engagé par arrêté préfectoral en date du 31 juillet 2009 et **a pris fin le 7 juillet 2014 à la signature du cinquième.**

En effet, le 7 juillet 2014, le préfet de la région de Basse Normandie a signé l'arrêté établissant le 5ème programme d'actions régional en vue de protection des eaux contre la pollution par les nitrates d'origine agricole.

Cet arrêté constitue l'aboutissement de la mise en place du 5ème programme d'actions après la prise de l'arrêté national du 19 décembre 2011 modifié et complété par celui du 23 octobre 2013 (version consolidée du 1er novembre 2013), puis des arrêtés de décembre 2012 délimitant les zones vulnérables dans les bassins Seine Normandie et Loire Bretagne, enfin de l'arrêté régional relatif à l'équilibre de la fertilisation azotée du 29 novembre 2013 dit «Arrêté GREN» et ses annexes.

L'arrêté régional a été signé après une phase importante de consultations et de concertation avec les différents organismes concernés et s'applique depuis le 9 juillet 2014, avec notamment la définition de zones d'action renforcée.

Des actions de communication et d'information auprès des exploitants et des organisations professionnelles ont été lancées à la fin de l'été 2014.

Afin de répondre aux attentes de la commission européenne, un arrêté a été signé le 13 mars 2015 par le préfet coordonnateur du bassin Seine Normandie portant désignation des zones vulnérables à la pollution par les nitrates qui a étendu la zone vulnérable du département à 61 nouvelles communes situées sur les bassins de la Divette, de la Sienne et de la Taute (partie amont).

Les communes désignées partiellement (29) ont fait l'objet d'une délimitation infra communale au plus proche du bassin versant hydrologique (découpage à la section cadastrale), qui a été arrêtée par le préfet de bassin le 4 juin 2015.

**Sur cette nouvelle zone, le 5ème programme d'action sera applicable après signature de nouveaux arrêtés ministériel et régional, soit probablement pour le début de l'année 2016.**

- **En zone sensible ERU** (eaux résiduaires urbaines = les eaux ménagères usées ou le mélange des eaux ménagères usées avec des eaux industrielles usées et/ou des eaux de ruissellement)

L'impact pour la commune : elle doit veiller à ce que des systèmes de collecte des eaux usées soient installés et que les rejets des installations de traitement correspondent aux normes et prescription de la directive européenne 91/271/CEE du Conseil du 21 mai 1991.

Il est précisé dans le P.A.C.: « la commune fait partie du périmètre « zone vulnérable » où un programme d'action en vue de la protection des eaux contre la pollution par les nitrates agricoles a été mis en place (arrêté préfectoral du 31 juillet 2009) [...]

Le nouveau programme de résorption prévoit aussi en zone vulnérable l'implantation obligatoire d'une bande enherbée ou boisée d'une largeur minimale de 10 mètres le long des cours d'eau identifiés par l'IGN.

La traduction de cette dernière mesure dans les P.L.U. est l'identification d'une zone N le long des cours d'eau. »

L'enjeu est de minimiser les impacts de l'urbanisation sur la gestion des eaux, un alinéa pourrait figurer au règlement du P.L.U., pour les zones d'urbanisation futures.

**Pour information :**

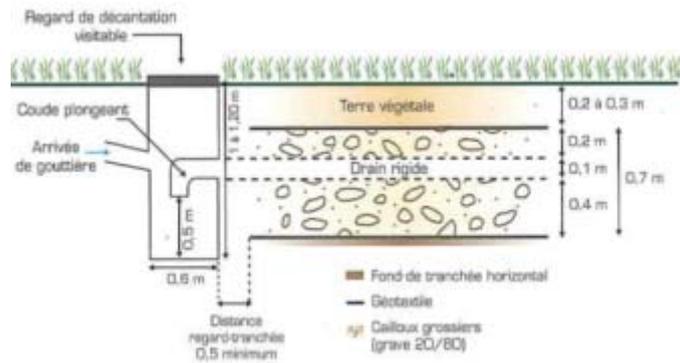
Dans le but de favoriser l'infiltration de l'eau, des techniques alternatives existent, notamment à l'échelle des parcelles :

- installation de citerne de récupération d'eau de pluie,
- Systèmes d'infiltration : noue, mare, puisard,...
- Système tampon : toiture végétalisée,...

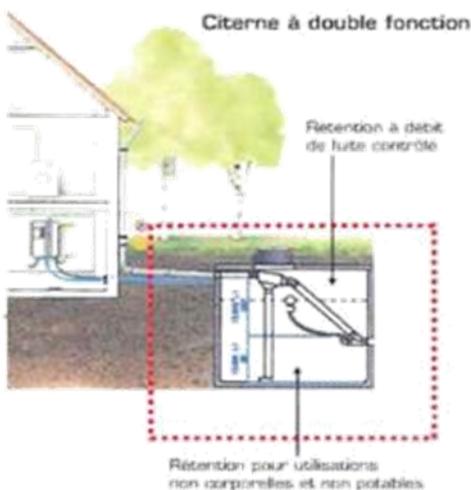
Les objectifs:

- Limiter les problèmes de ruissellement,
- Prévenir les risques d'inondations,
- Minimiser les risques de pollution des nappes souterraines,
- Préserver la qualité des eaux des rivières.

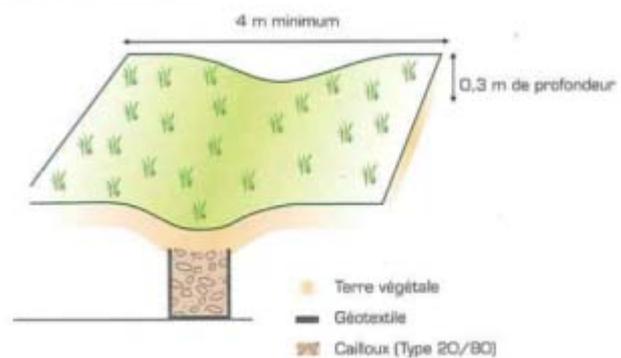
Techniques d'infiltration\* à l'échelle des particuliers:  
Tranchée drainante :



\* Une étude préalable de la qualité des sols est nécessaire

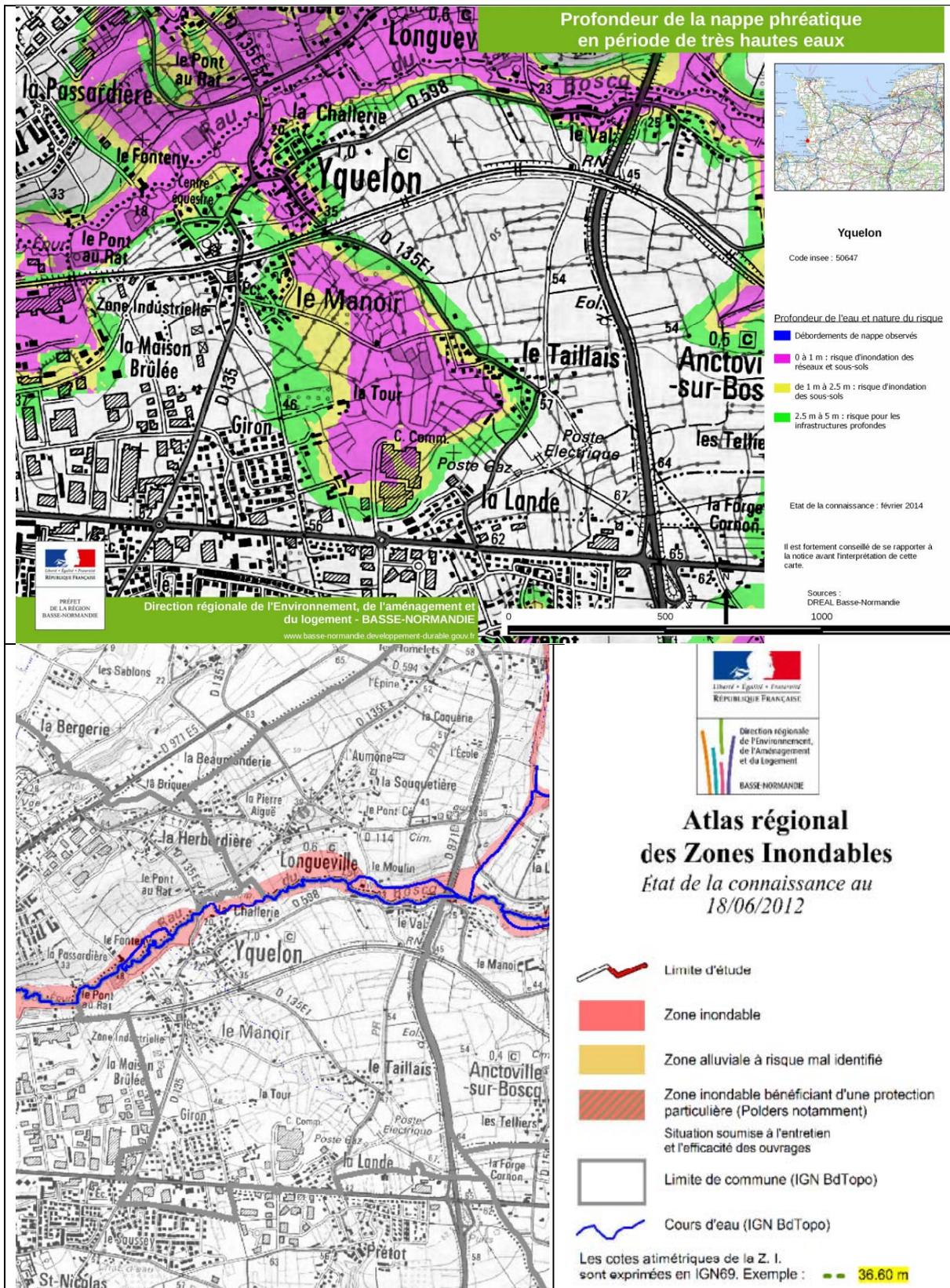


**Noue** : Pour le dimensionnement ci-dessous, 6 m de longueur de noue gèrent 100m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée.



### 1.2.4 La prise en compte des risques naturels

#### Les risques liés à l'eau : inondations et remontées de nappe phréatique



➔ Les secteurs touchés par ces risques devront être tenus à l'écart des projets d'extension de l'urbanisation.

### Un territoire soumis au risque sismique et de mouvement de terrain

Yquelon est soumise au risque sismique de niveau 2, ainsi qu'à l'aléa de retrait-gonflement des argiles (aléa faible).

L'objectif principal de la réglementation parasismique est la sauvegarde d'un maximum de vies humaines pour une secousse dont le niveau d'agression est fixé pour chaque zone de sismicité. La construction peut alors subir des dommages irréparables, mais elle ne doit pas s'effondrer sur ses occupants. En cas de secousse plus modérée, l'application des dispositions définies dans les règles parasismiques doit aussi permettre de limiter les destructions et, ainsi, les pertes économiques.

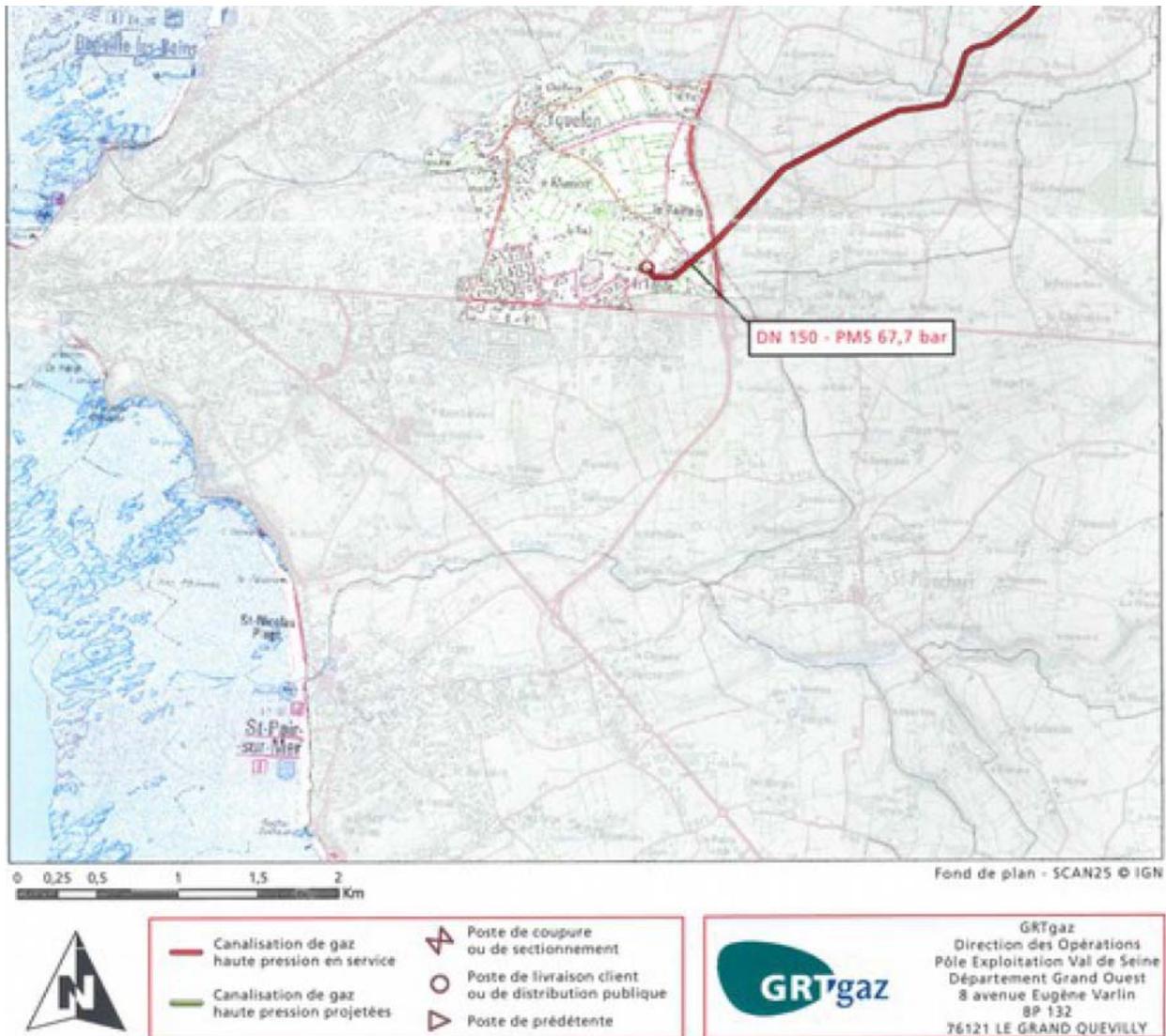


Il est à noter qu'actuellement, les zones soumises au risque de mouvements de terrain ne sont pas urbanisées.

Yquelon est répertoriée à l'Atlas de prédisposition aux chutes de blocs – novembre 2011. Toutefois, la cartographie réalisée ne montre pas de zone de prédisposition de chute de blocs.

## 1.2.5- La prise en compte des risques technologiques

### Le risque lié au transport de gaz



La commune est traversée en limite sud-est par une canalisation de gaz haute pression et un poste de distribution publique de gaz.

## 1.3 LES BIOTOPES ET LES ESPACES CARACTERISTIQUES DE LA COMMUNE

### 1.3.1 L'analyse paysagère

« Le paysage est la partie de territoire apparaissant dans le champ visuel »

La loi relative à la protection et à la mise en valeur des paysages (du 8/01/1993) a pour objet de réaffirmer la nécessité de rechercher un équilibre entre urbanisation et protection de l'environnement.

L'objectif est d'inviter les collectivités locales à identifier les différentes composantes du paysage (naturel, rural, urbain), à les hiérarchiser et à en protéger efficacement les éléments majeurs.

#### L'analyse paysagère du SCoT de la Baie

##### Les unités paysagères (extrait du SCoT du Pays de la Baie du Mont Saint Michel)



##### 3.2.1 UP 11 : LA BAIE DU MONT-SAINT-MICHEL



Ce paysage d'horizontales, avec ses basses plaines et son **cordon dunaire** avachi, souligne la verticalité des **Monts Tombelaine** et Saint Michel ainsi que celle des **massifs granitiques** portant les villes de Carolles, de Granville et d'Avranches. La végétation y est elle aussi très basse : la baie est bordée par **des polders** étroits autour du Couesnon, par des **herbus (prés salés)** à l'estuaire de la Sée, de la Sélune ou du Thar, où pâturent les troupeaux. La variété des cultures est très visible du fait du débocagement, même si de **très nombreux peupliers** remplacent désormais le bocage, constituant des rideaux aux teintes changeantes. Le bâti a tendance à perdre son identité lorsque les constructions balnéaires deviennent envahissantes (au dessus de Champeaux).

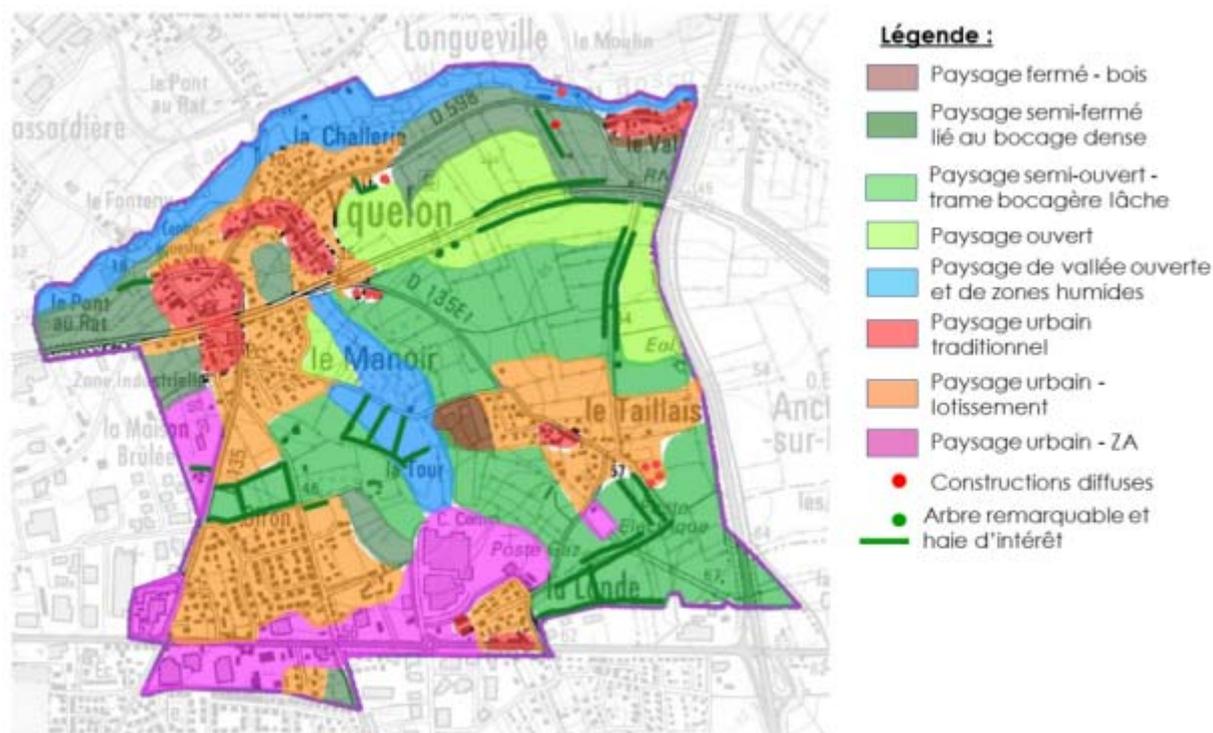
Cette unité paysagère est celle qui bénéficie le plus de protections et de projets : mentionnons les travaux monumentaux qui doivent permettre de conserver le caractère insulaire du Mont-Saint-Michel, site phare de l'économie touristique du Pays, et les mesures d'accompagnement prises dans le cadre de l'Opération Grand Site.

#### L'analyse paysagère communale

Dans le cadre de l'élaboration du plan local d'urbanisme (P.L.U.) il est possible de protéger des éléments constitutifs du paysage, jugés de qualité (bois, haies, arbres isolés remarquables...).

Les unités paysagères présentées ci-dessous ont été définies en combinant les caractéristiques physiques communales (topographie, couvert végétal) et les marques d'occupation humaine (situation des voies, organisation et aspect des espaces bâtis, agricoles, naturels...).

## Les unités paysagères :



Un territoire qui par sa topographie bénéficie de vues lointaines sur les communes voisines urbanisées, notamment Longueville, donnant un sentiment de commune très urbanisée. Or, on peut observer que la commune comporte encore de larges espaces non urbanisés.



*Vue depuis le chemin longeant la voie ferrée (aire de piquenique) sur Longueville.*

## Les paysages agricoles ouverts et semi ouverts

**Le paysage agricole ouvert**, représente une faible part de la surface communale. Elle est caractérisée par de larges parcelles (>2ha) bordées de vestiges de haies bocagères. Elle est plus particulièrement située dans les espaces les plus bas de la commune. Ainsi, en dehors du promontoire lié à l'aménagement de la voie ferrée, cette situation de paysage ouvert ne permet pas de bénéficier de perspectives paysagères.



*Rue aux Bœufs, vue en direction de l'est, vers la RD 971.*



*Vue sur les parcelles longeant la voie ferrée*

**L'unité paysagère agricole semi-ouvert**, couvre 1/3 du territoire communal. Dans cette unité paysagère, les parcelles sont de faibles surfaces (<1ha) et entourées de haies bocagères. Cette densité de haies participe d'ailleurs au maintien de l'image « rurale » d'Yquelon.



*Rue aux Bœufs, vue en direction du nord-ouest*

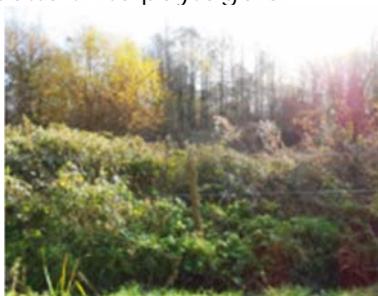


*Vue sur le chemin rural - Le Taillais*



*Arrière de l'Hyper Marché*

**Les unités paysagères de trame bocagère dense et de taillis**, se trouvent à proximité des vallées et dans une zone escarpée du territoire, au niveau du lieu-dit du Val. Les parcelles entourées par les zones bâties, en friche ou donnant un sentiment d'intimité ont aussi été repérées dans cette unité paysagère.



*Parcelle boisée, le Taillais*



*Parcelle au bocage dense, Le Pont au Rat*



*Verger, Rue aux Bœufs*

**L'unité paysagère de vallée et de zone humide** suit la vallée du Boscq et de son affluent. Les pentes douces favorisent le maintien de l'eau et l'installation de zones humides. Toutefois, l'analyse paysagère a été effectuée en décembre 2012, période hivernale et particulièrement pluvieuse.



*Vallée ouverte, arrière de l'Hyper-marché Leclerc*



*Vallée bocagère - zone humide - Le Manoir.*



*Vallée du Boscq, proche de La Challerie.*

**Les haies** participent à la qualité de l'intégration paysagère des lotissements ainsi que des bâtiments d'activités. Elles jouent un rôle important pour le caractère identitaire communal, et la distinction des différents lieudits.

Les quelques haies repérées dans le cadre de l'analyse paysagère sont les plus structurantes. Toutefois, la densité de la trame de haies reste à ce jour, importante et mériterait d'être conservée.



**Le centre historique** a conservé tout son caractère.

Avec les constructions liées à l'activité ferroviaire, le cœur de bourg regroupé et ses voies bordées de murs en pierre.

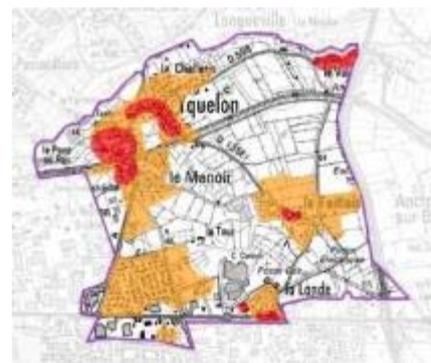
Les hameaux du Val et du Taillais présentent les même ambiances : constructions regroupées, volumes des constructions,...



**Les opérations récentes** font preuve d'une bonne intégration paysagère.

Toutefois, l'aspect des constructions, certaines teintes et plus particulièrement les clôtures entachent parfois la qualité des aménagements réalisés.

Quelques constructions diffuses sont présentes, mais globalement, elles sont bien intégrées dans le paysage : plantations, topographie favorable, maintien de talus existants ...



Quelques exemples de clôtures :

- les thuyas constituant des « murs verts »,
- les plaques ciments, en limite entre l'espace public et l'espace privé
- la multitude des matériaux de palissade (bois, faux thuyas blanc et vert) et leur hauteur

Ces ensembles renvoient une ambiance d'espace sans vie sur les voies publiques, ou d'espace uniquement dédié à la voiture.



Quelques exemples de coloris de façade non respectueux des teintes observées sur les constructions traditionnelles.



Intégration paysagère de la dernière opération et difficulté d'insertion des constructions à toiture terrasse présentant des volumes importants (RdC + un étage droit et teinte trop claire des façades)



**Les bâtiments d'activités** sont bien intégrés dans le grand paysage, avec l'utilisation de teintes discrètes (Hyper marché E.Leclerc, notamment).



Toutefois, on observe un manque de lisibilité sur les limites de la zone d'activités, avec la présence d'habitations, implantées en linéaires sur la route de Villedieu, ainsi que des opérations groupées, adossées aux bâtiments d'activités.

**Le territoire est traversé par des équipements structurants** : la voie ferrée, la RD971 et un poste électrique. Toutefois, l'ensemble de ces infrastructures présente une bonne intégration paysagère :

- La voie ferrée est tantôt bordée de haies, tantôt encaissée,
- La RD971 est elle aussi encaissée, limitant autant l'impact paysager que l'impact sonore,
- Le poste électrique est entouré de haies.



Finalement, les bâtiments d'activités situés sur les communes voisines sont parfois plus marquant dans la perception du paysage d'Yquelon, que les infrastructures situées sur son territoire.

#### **Conclusions de l'analyse paysagère :**

- Une trame bocagère, participant à l'identité du territoire et à l'intégration paysagère du développement urbain, à préserver, voire à renforcer.
- Un aspect des constructions à encadrer, en termes de teintes et de formes, dans le but de limiter la banalisation des paysages et formes urbaines ; Des clôtures peu esthétiques et donnant un sentiment de « rejet » de la part des occupants (palissades en plaques ciments, en bois, de près de deux mètres de hauteur).
- Des coupures d'urbanisation à préserver voire à renforcer pour assurer l'identification d'Yquelon vis-à-vis de Granville.
- Des limites à marquer pour les espaces dédiés à l'activité,
- Une attention particulière à porter sur le territoire qui présente un risque de banalisation de ses paysages par : la perte d'identité de l'accès au bourg (ZA), la diversité d'aspect des constructions nouvelles, en agglomération et en périphérie.

### 1.3.2 Le patrimoine bâti

#### Un territoire comptant quelques éléments d'intérêt, mais ne bénéficiant d'aucune protection :

La commune ne compte pas d'éléments de patrimoine bâti protégé au titre des Monuments Historiques, ou autres protections édictées dans le cadre du P.L.U., en application de la loi paysage.

Elle comporte pourtant des îlots et des éléments d'intérêt qui mériteraient d'être préservés. Globalement, il semble que les occupants de ces constructions soient sensibles à la qualité patrimoniale de leur bien et respectueux dans le cadre des rénovations effectuées. Ainsi, instituer une protection au titre de la loi paysage assurerait le maintien de ce patrimoine.



↑ Maison, Chemin de l'église

Construction rénovée, chemin de la Chevalerie ↓



↑ Longère avec un enduit à la teinte peu adaptée. Arrière du cœur de bourg, aspect hétéroclite ↓



Une maison année 1930 rénovée: la ferronnerie de la porte d'entrée a été conservée sur cette porte neuve en PVC ↓



**Le petit patrimoine :** Les bâtiments annexes, les murs de clôture en pierre, les talus et ruelles sont des éléments constitutifs du patrimoine bâti et constituent des éléments identitaires forts. Ils participent pleinement au charme de la commune.



Escalier en pierre, Rue de la Goélette.



Bâtiment annexe en terre, le Taillais



Bâtiment annexe en terre et liaison piétonne, le bourg



*Le chemin de la Chevalerie*



*Le portail et le maintien des volets participent au maintien du caractère de la construction.*



*Des murs de clôtures à préserver*

## 2- LE DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

### 2.1 LES CARACTERISTIQUES DEMOGRAPHIQUES

#### 2.1.1 Une croissance démographique régulière

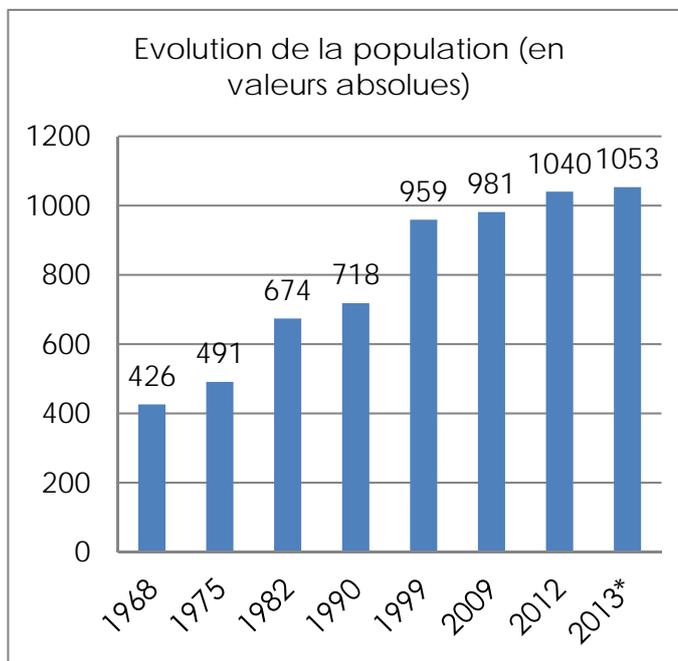
En 2013, la population est estimée à 1053 habitants (1036 en 2011).

Entre 1968 et 2009, la population a plus que doublée, soit un gain de 13 à 14 habitants par an en moyenne.

Une croissance de la population provoquant un diagramme en « escalier » :

- Entre 1975 et 1982 : +37,3%, soit un gain de 26 habitants par an (hab./an).
- Entre 1990 et 1999 : +33,6%, soit un gain de 27 hab./an en moyenne.

Entre 1999 et 2009, la commune a gagné 2,5 habitants par an, seulement. Il semble que la commune connaisse une nouvelle accélération de croissance de sa population avec un gain de 14 hab./an.

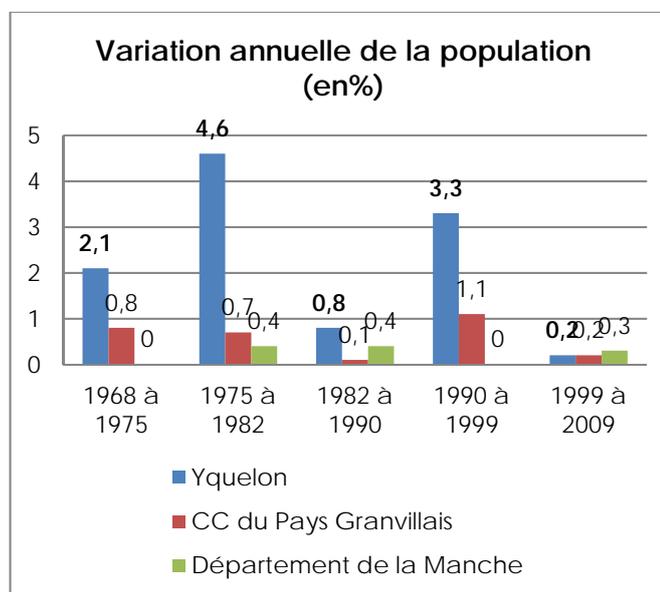


Source : INSEE RGP 1999 – RP 2012 – \*estimations 2013

Cette évolution par à-coups met en évidence une certaine pression sur le foncier : à chaque réalisation de lotissement correspond une période de forte croissance démographique.

La variation annuelle de la population d'Yquelon, même dans ses « périodes creuses » reste supérieure aux moyennes communautaires et départementales.

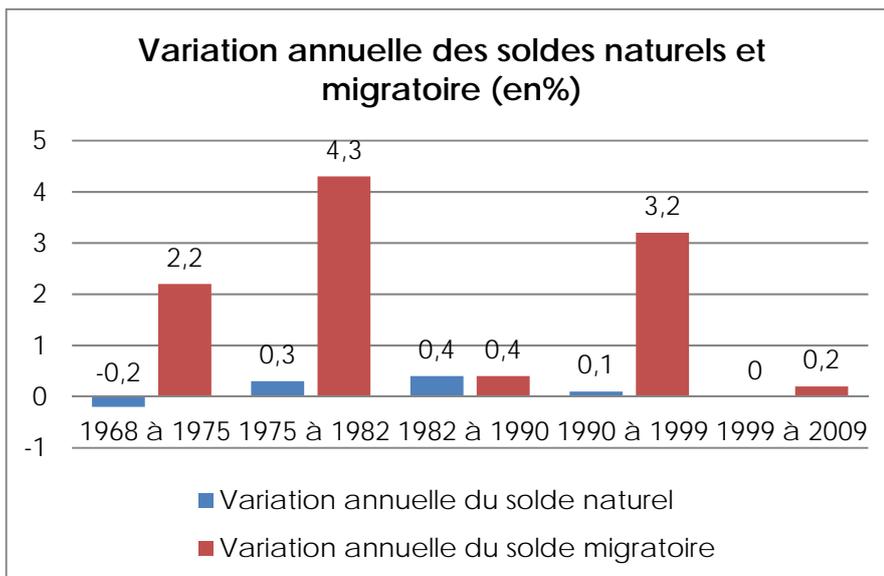
La commune connaît une croissance de population dynamique.



## Une variation de la population liée à l'évolution du solde migratoire

**Solde naturel :**  
différence entre les naissances et les décès domiciliés sur le territoire communal

**Solde migratoire :**  
différence entre les installations et les départs des habitants

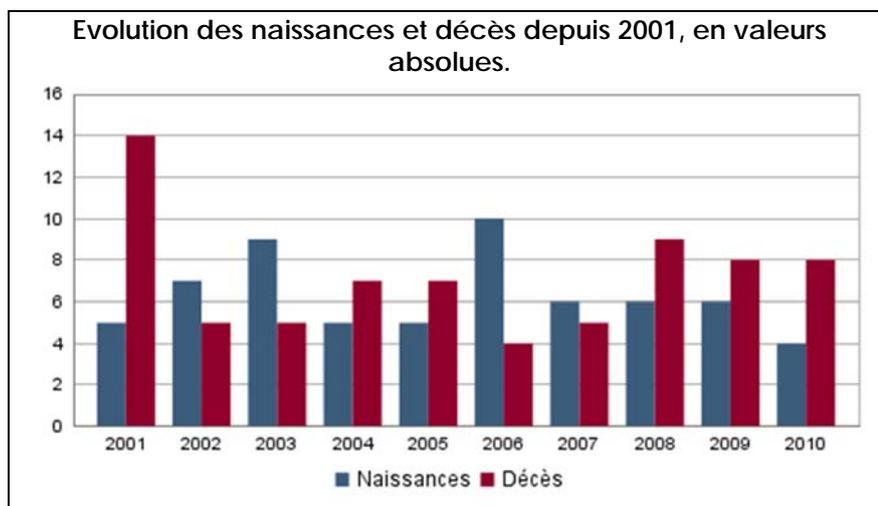


La variation annuelle de la population met en évidence que les personnes s'installant sur le territoire communal ne sont pas en âge d'avoir des enfants : autrement, les « pics » du solde migratoire auraient un écho sur la période suivante, au niveau du solde naturel.

L'installation de personnes « retraitées » sur le territoire d'Yquelon correspond à un phénomène observable sur toutes les communes littorales.

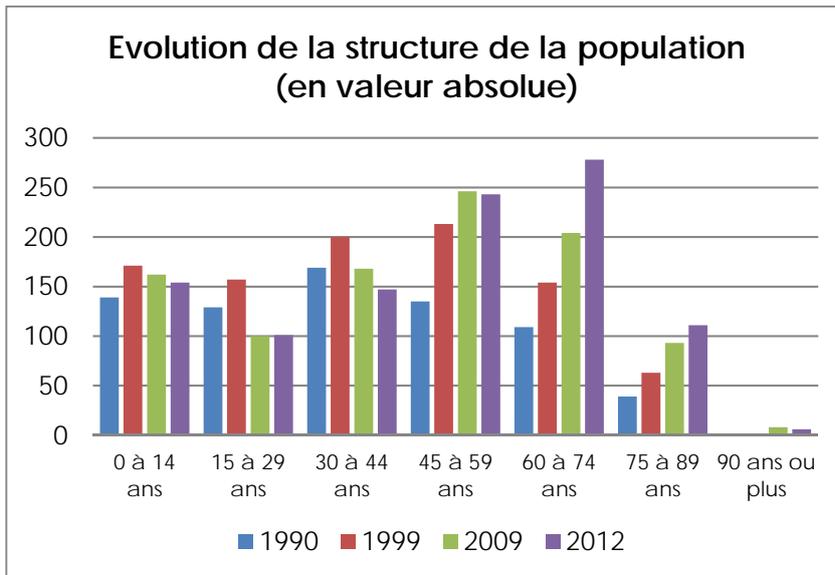
En moyenne, entre 2001 et 2010, les naissances ne compensent pas les décès.

Pourtant, la commune n'est pas dotée d'infrastructures pour personnes âgées (maison de retraite ou foyer d'accueil,...).



### 2.1.2 Une population vieillissante

Yquelon présente une pyramide des âges en forme de « champignon », avec un resserrement au niveau de la tranche d'âge des 15-29 ans et un fort gonflement sur les tranches 45-59 ans et 60-74 ans.

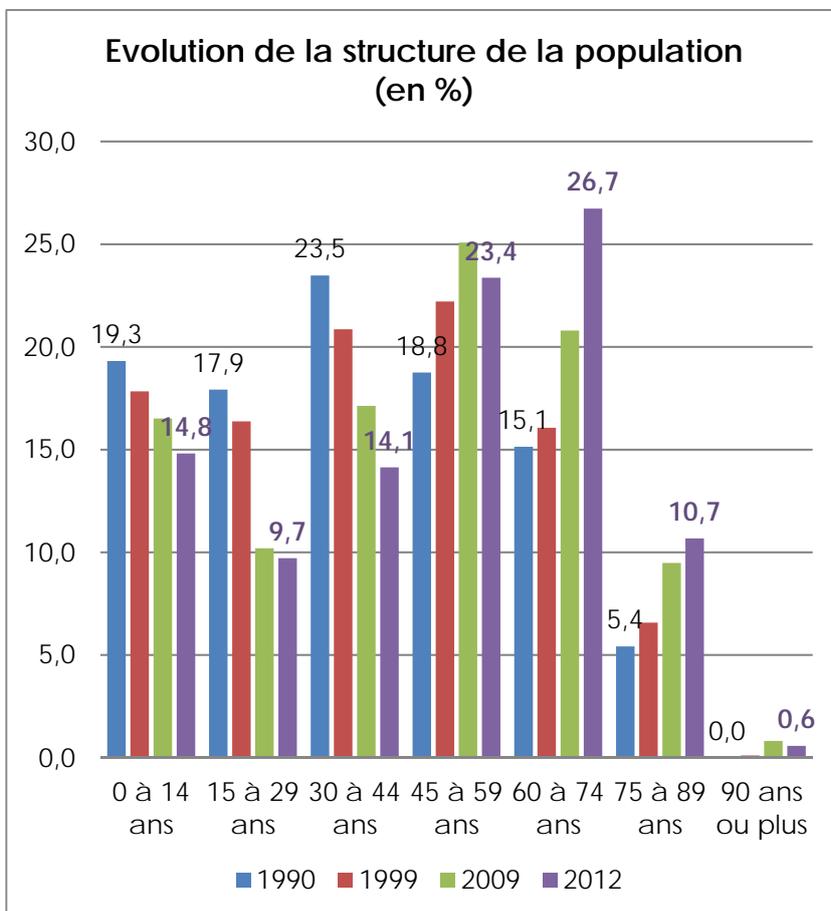


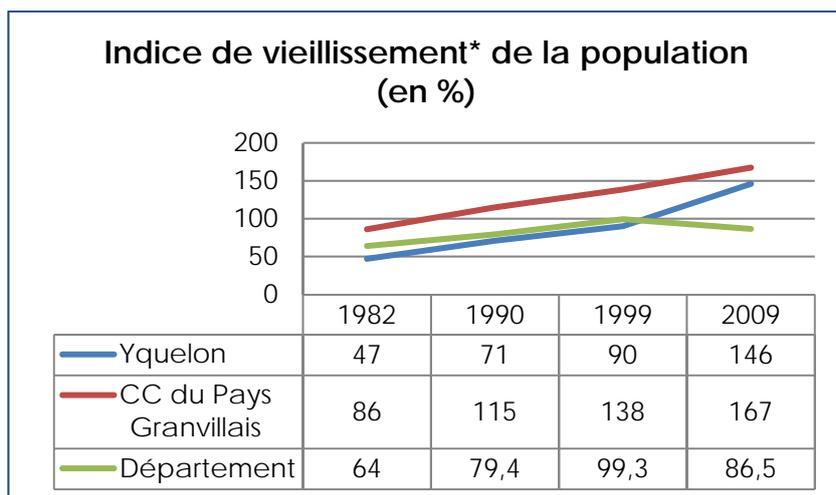
En valeur absolue, entre 1990 et 1999, l'effectif des habitants de moins de 45 ans a augmenté, laissant entrevoir une certaine limitation du vieillissement de la population.

Or, au regard du graphique traitant de la répartition de la population en pourcentage, le vieillissement de la population est bien marqué :

- les moins de 45 ans représentent une part de plus en plus faible de la population,

- parallèlement, les plus de 60 ans, qui représentaient 20% de la population en 1990, constituent en 2012 37,4% de la population !





Un vieillissement de la population s'accroissant de façon significative entre 1990 et 2009 : en 2009, la commune compte 146 personnes de plus de 60 ans pour 100 personnes âgées de moins de 20 ans!

Cette part reste toutefois inférieure à la moyenne intercommunale. Il est à noter que le département observe un rajeunissement de sa population.

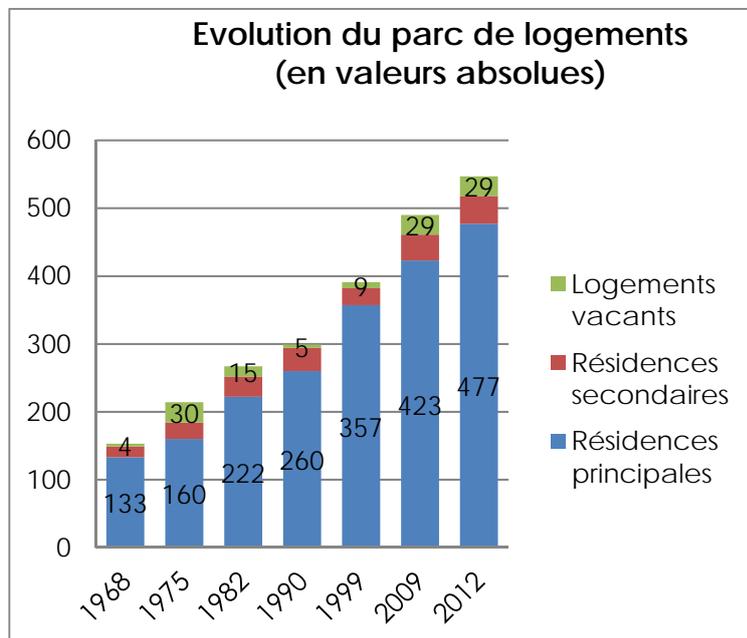
*\*Part des habitants de plus de 60 ans pour 100 habitants de moins de 20 ans.*

➔ Un vieillissement de la population important, à limiter voire à stopper pour les années à venir, afin que les équipements, scolaires notamment, soient préservés.

## 2.2 LE LOGEMENT

### 2.2.1 La répartition du parc de logement

#### Une occupation résidentielle



Le nombre de logements est passé de 153 en 1968 à 547 en 2012, soit une production annuelle moyenne de 8 logements/an.

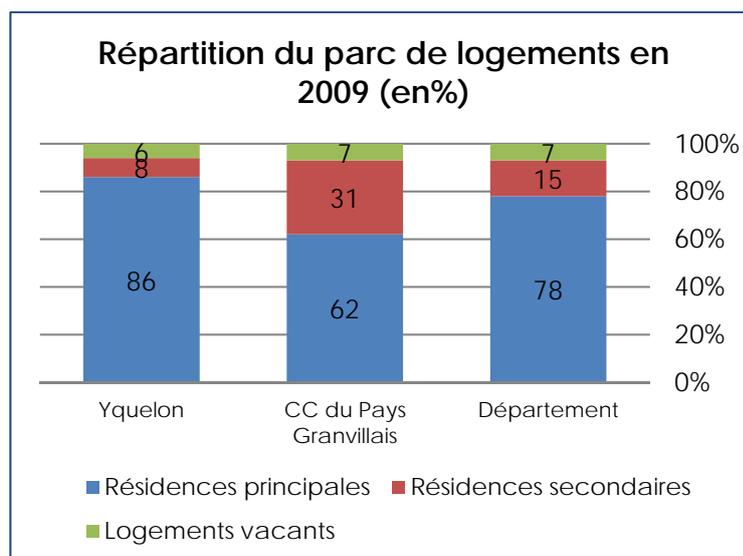
On observe une accélération de cette production annuelle de logements depuis 1990 : 10 logements/an entre 1990 -1999 et 1999-2009. Enfin entre 2009 et 2012, 18 logements/an ont été produit !

Le nombre de résidences secondaires reste faible, au regard du positionnement géographique balnéaire de la commune : en 2009, la commune en compte 38, soit moins de 8%.

**Alors que la population a été multipliée par 2,4 entre 1968 et 2012, le nombre de logements a été multiplié par 3,6 !**

La répartition du parc de logements ne suit pas les moyennes intercommunales et départementales.

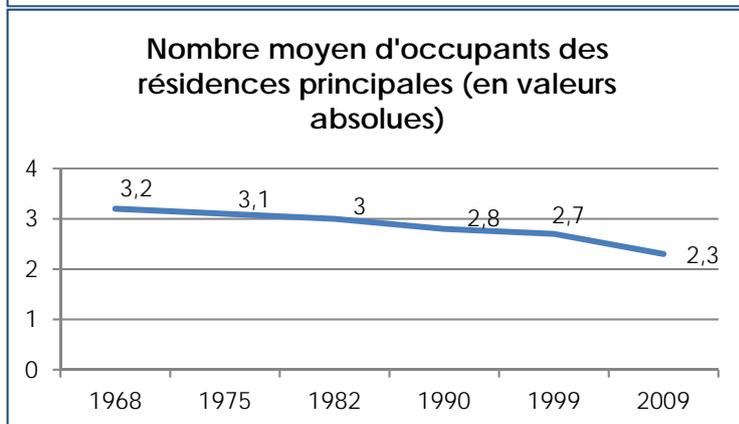
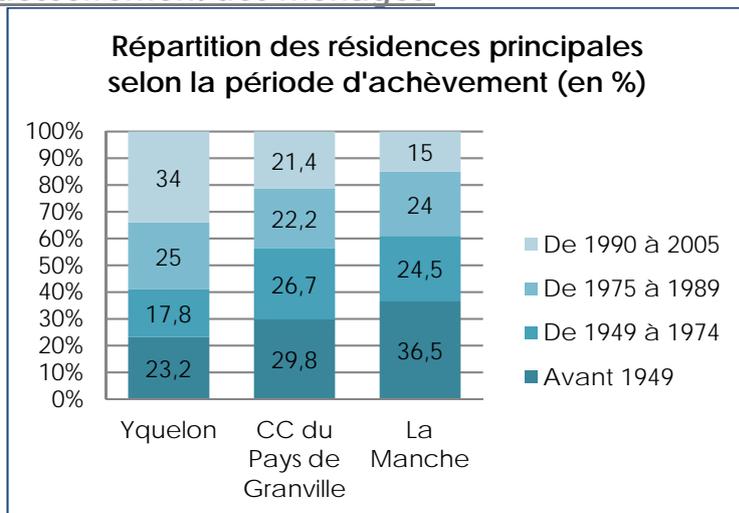
La commune attire des habitants à l'année puisque la part des résidences secondaires ne s'élève qu'à 8%.



Il est à noter que depuis le recensement de 2009, la pression foncière semble s'être réduite : en 1990 et 1999, la commune comptait seulement 2% de logements vacants. L'INSEE considère qu'une part de 6% de logements vacants est nécessaire pour éviter que le marché de l'immobilier ne fonctionne à flux tendu. Ce seuil est atteint depuis 2009 et se maintient en 2012. En 2013, il recule légèrement, passant à 5%.

Les services de l'Etat ont précisé qu'en 2013, les logements potentiellement indignes représentaient 4% des résidences principales du parc privé en 2013, soit 18 logements selon les sources Filocom.

## Une activité à la construction dynamique, accompagnée d'un phénomène de desserrement des ménages.



Sources INSEE 2009

Aussi, le graphique ci-dessus met en évidence une tendance forte au desserrement des ménages. Cette tendance s'explique du fait que la commune d'Yquelon connaît un vieillissement de sa population.

Mais elle n'est pas propre à Yquelon, la baisse du nombre de personnes par ménage s'observe aussi à l'échelle départementale : 2,23 personnes par ménage en moyenne en 2009.

Concernant la mobilité dans les résidences principales : d'après le recensement de 2012, la mobilité est assez faible. En effet, la quantité d'ancienneté d'emménagement de moins de deux ans correspond approximativement aux nombres de logements produits sur la commune, soit 36 ménages ayant emménagé depuis moins de deux ans sur la commune. Ainsi, le développement urbain pavillonnaire favorise le manque de renouvellement de la population communale. Aussi, le prix du foncier limite l'accès aux jeunes acquéreurs aux revenus moyens.

## Les leviers facilitant le rajeunissement de la population :

### **Rappel des grands principes du code de l'urbanisme :**

- Un développement urbain maîtrisé et une gestion économe des sols,
- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural en offrant différents types d'habitat (accession, logement locatif et locatif social)

Extrait du SCoT : « 2.2- Logements : vers un accroissement et une diversification du parc : Développer la mixité et la diversité des logements, notamment dans l'Avranchin et le Granvillais, »

→ L'un des leviers qui faciliterait le rajeunissement de la population est l'offre de types de logements et de surfaces de parcelles variés. Or, ces dernières années, seules des opérations de lotissements pavillonnaires privés ont été réalisées. Ainsi, la diversification de la typologie de l'offre de logement permet aux ménages de tous types de revenus d'accéder à un logement sur le territoire communal.

Il est à noter que la ZAC<sup>7</sup> du Rond Chêne, à destination de logements, située en continuité du cœur de bourg, est en cours d'étude. Elle permettra la production de 89 logements répartis sur les typologies suivantes :

- des lots libres de constructeurs,
- des maisons individuelles groupées en accession,
- des maisons individuelles en locatif social,
- et des logements en T2/T3 en locatif, petit collectif.

Voici un récapitulatif des dernières opérations :

	Nombre de lots créés	Surfaces moyennes des lots	Consommation de l'espace (en hectares)	Densité logements / hectares
2006	10	700 m <sup>2</sup>	0,9 ha	11 log./ha
2007	71	580 m <sup>2</sup>	5,15 ha	13,8 log./ha
2012	12	470 m <sup>2</sup>	0,7 ha	17 log./ha

→ D'après les données de l'INSEE, entre 1999 et 2009, il n'a été réalisé aucun logement collectif ou semi-collectif. Ainsi en 2009, la commune comptait huit appartements seulement.

→ Un autre levier serait la **mise en œuvre d'un « parcours résidentiel »**<sup>8</sup> :

L'OPAH (opération programmée d'amélioration de l'habitat) qui s'est déroulée de septembre 2004 à septembre 2007 aurait pu être l'occasion d'augmenter la part de logements locatifs et de logements locatifs aidés. Or, l'effet escompté ne s'est pas opéré.

Pourtant, il est relevé depuis de nombreuses années que « Se loger sur l'agglomération granvillaise est difficile pour beaucoup d'habitants du Pays Granvillais, tant les prix des logements, qu'ils soient en immeuble collectif, en maison individuelle, en location ou à l'achat, sont particulièrement élevés.

Cette spécificité du marché du logement granvillais tient pour beaucoup à la forte demande qui persiste dans ce secteur, et qui est souvent la caractéristique des agglomérations urbaines en bordure du littoral. » (Extrait du site internet du Pays Granvillais)

<sup>7</sup> Zone d'aménagement concerté

<sup>8</sup> Le **parcours résidentiel** consiste à accompagner les habitants tout au long de leur vie en leur proposant des logements locatifs ou non, adaptés à leur situation (revenus), aux évolutions de la famille (naissance, départ d'un « grand enfant », décès, etc.) et en fonction de leur âge (logement adapté à une moindre mobilité), en facilitant les mutations au sein du parc de logements.

A Yquelon, le parc de résidences principales est ainsi réparti :

Résidences principales selon le statut d'occupation		
En %	1999	2009
Propriétaire	79,9%	79,7%
Locataire	19%	20%
Locataire d'un logement HLM loué vide	0,3%	0,1%
Logé gratuitement	0,8%	0,2%

Ainsi, la part de logements locatifs représentant tout juste 20% du parc de résidences principales et le parc de logements HLM étant presque inexistant, il est difficile pour un jeune couple de s'installer sur le territoire communal.

Toutefois, le projet de la ZAC du Rond Chêne permettra la mise en œuvre d'une production de logements diversifiés qui participera à l'apport de population nouvelle aux profils plus divers.

### Les objectifs du P.L.H. et du SCoT en matière d'habitat (pour mémoire)

Extraits des objectifs du SCoT du Pays de la Baie :

• **L'obligation de solidarité foncière :**

- Pour un meilleur équilibre entre les pôles et l'ensemble des communes
- Pour une maîtrise de la consommation d'espace consacrée à l'habitat - soit pour Yquelon une enveloppe de **8,23 ha** pour la période 2013-2023
- Hypothèse d'évolution : démographie et logement : une augmentation moyenne de 0.48%/an de la population
- Pour une maîtrise de la consommation d'espace liée aux activités économiques et aux équipements
- Pour un équilibre entre les espaces urbains / à urbaniser et les espaces agricoles.

• **les conditions d'urbanisation :**

- La capacité d'accueil – prise en compte de l'activité agricole,
- Les espaces naturels potentiellement remarquables

• **la gestion de l'espace : traduction de la trame verte et bleue,**

• **la mixité urbaine et sociale , le renouvellement urbain et la résorption de la vacance, la qualité des équipements structurants [...]**

Les objectifs du P.L.H. de la communauté de communes du Pays Granvillais, adopté fin 2012 et applicable jusqu'à décembre 2018 :

**Le programme d'action du PLH s'articule autour des 5 axes suivants :**

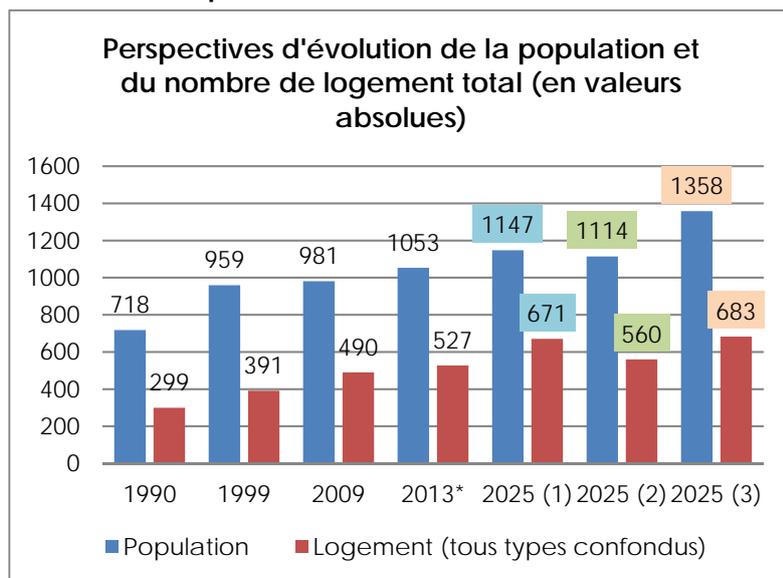
- Axe 1 : Mettre en place une politique foncière pour créer les conditions de réussite du PLH
- Axe 2 : Produire une offre de logements diversifiée
- Axe 3 : Améliorer le parc existant
- Axe 4 : Proposer des solutions adaptées aux publics spécifiques
- Axe 5 : Piloter et évaluer la politique locale de l'habitat

Estimation quantitative et qualitative des besoins en logement pour Yquelon :

	POPULATION		Nombre de personnes/ménage		Besoins sur 6 ans en résidences principales	Autres besoins *	Besoins totaux
	2006	2016	2006	2016			
Yquelon	982	1030	2,51	1,99	33 (+5,5/ans)	47 (+7,8/ans)	80 (+13/ans)

\* Besoins liés à l'évolution des résidences secondaires et des logements vacants ainsi qu'à la désaffectation de certains logements; ces besoins peuvent être positifs ou négatifs.

## 2.2.2 Perspectives d'évolution



\* Estimation communale

(1) Hypothèse basée sur le calcul du point mort, préconisant la production annuelle de 12 logements/an et 1,99 pers./logements, avec une part des résidences principales de 86%.

(2) Hypothèse basée sur l'objectif de croissance de la population figurant au SCoT, soit 0.48% par an.

(3) Hypothèse basée sur les objectifs de production de logements figurant au P.L.H. (13 logements en moy./an et 1.99 personnes par ménage).

Le SCoT prévoit pour la commune d'Yquelon une « enveloppe » maximale de 8,23 hectares dédiée à l'accueil d'habitation et le P.L.H., la production de 13 log./an. Il est alors possible de faire les hypothèses suivantes en matière de consommation de l'espace.

Densité moyenne	Surface nécessaire dans le cas de la mise en œuvre de l'hypothèse n°3, soit 156 logements	Surface moyenne de foncier dédiée à chaque logement (moins 20% dédiés aux espaces communs /voiries)
16 log./ha	9,75 ha	500 m <sup>2</sup>
20 log./ha	7,8 ha	400 m <sup>2</sup>
25 log./ha	6,24 ha	320 m <sup>2</sup>
30 log./ha	5,2 ha	266 m <sup>2</sup>

Cette prospective n'intègre pas les possibilités de rénovation et réhabilitation des logements vacants, sans compter les possibilités de changements de destination des constructions existantes agricoles. Il est ici proposé que les 156 logements<sup>9</sup> soient uniquement des constructions nouvelles.

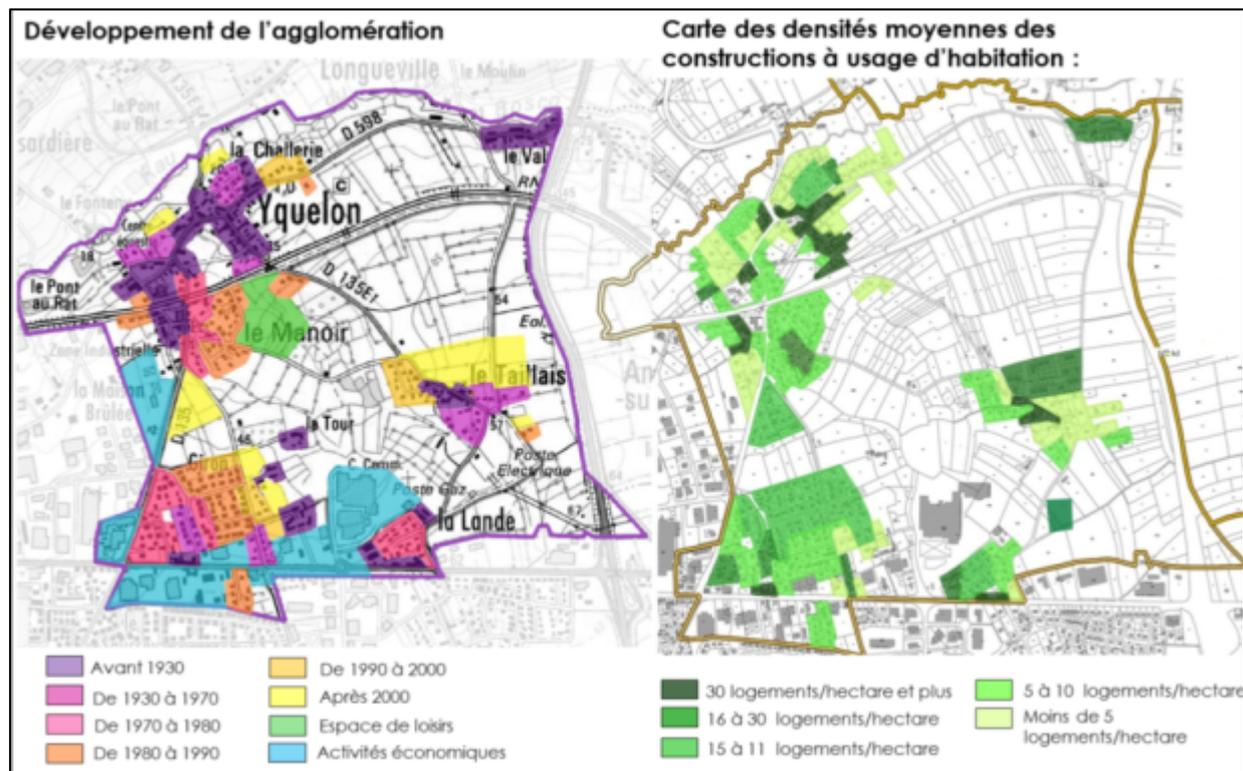
➔ Yquelon est une commune périurbaine. Elle pourrait être plus ambitieuse en matière de consommation de l'espace que de respecter la densité minimale figurant au SCoT du Pays de la Baie. En effet, la surface moyenne des parcelles de la dernière opération s'élève à 470 m<sup>2</sup>, **soit une densité de 17 logements par hectare.**

<sup>9</sup> Les 156 logements correspondent à l'hypothèse n°3, soit la plus ambitieuse.

## 2.3 ANALYSE DES FORMES URBAINES ET DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE.

### 2.3.1 Le développement urbain

Une augmentation des densités de constructions liées à la pression foncière.



Au sein du tissu bâti ancien, on observe deux types de densité :

- une densité élevée (plus de 30 log./ha), située dans le bourg, au croisement des deux routes départementales,
- une densité très faible (moins de 5 log./ha), où sont implantées des constructions « bourgeoises ».

Puis, les densités ont correspondu aux découpages traditionnels des différentes époques, avec une plus forte densité dans les années 1970, des grandes parcelles de plus de 1000 m<sup>2</sup> dans les années 1980 et 1990.

A partir de 2000, les densités sont revues à la hausse, sauf ponctuellement, quelques parcelles détachées d'ancienne ferme, présentent des surfaces de plus de 1500 m<sup>2</sup>. Toutefois, l'objectif de modération de la consommation de l'espace semble être amorcé sur le territoire.

#### La consommation des espaces agricoles et naturels depuis 1990 :

	Surfaces urbanisées (en hectares)	Développement des surfaces urbanisées	Consommation de l'espace annuel (en hectares)
1990	40 hectares	/	/
2000	60,93 hectares	+20,93 hectares	2 hectares/an
2013	79,67 hectares	+18,74 hectares Dont 8,57 hectares dédiés à l'activité économique.	1,44 hectares/an

La commune amorce un ralentissement de sa consommation de l'espace. Toutefois, l'un des objectifs de la mise en œuvre du présent P.L.U. devra être de limiter au maximum cette consommation annuelle de l'espace.

### Un projet d'envergure en cours : la ZAC du Rond Chênes



Le projet couvre une surface d'un peu moins de cinq hectares. Il y est envisagé la production de 89 logements, avec une diversité de l'offre : lots libres, maisons individuelles groupées en accession et en locatif social, et des petits collectifs. Cela permettra la mise en œuvre d'une opération mixte d'une densité de 16 logements par hectare. Le projet de ZAC étant étudié concomitamment au projet du P.L.U., les constructions sortiront probablement de terre après l'approbation du P.L.U. Ces 89 logements sont donc inclus à la réflexion

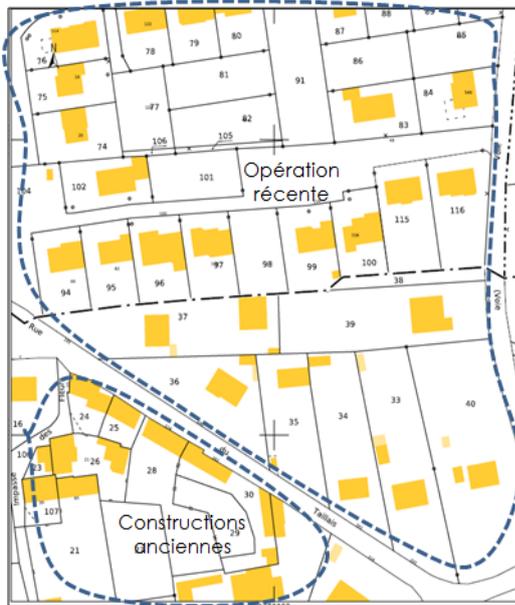
### Contexte règlementaire et sensibilisation :

Extraits du L.101-2 du code de l'urbanisme : « Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ; [...]



Sources: fond de plan – cadastre.gov.fr

Depuis les années 1970, les constructions sont implantées en milieu de parcelle, limitant l'évolution des constructions dans le temps. La réflexion sur l'ensoleillement n'est pas intégrée.

Un extrait cadastral, ici le lieu-dit du Taillais, suffit à distinguer les constructions anciennes des constructions nouvelles :

Constructions anciennes	Constructions nouvelles
<ul style="list-style-type: none"> <li>terrain de surface limitée</li> <li>implantation en limite séparative et à l'alignement des voies</li> <li>bâtiments annexes accolés ou non</li> <li>orientation des constructions plein sud.</li> <li>les ensembles de constructions constituent des hameaux groupés.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>terrain de surface plus importante, mais raisonnable, ces dernières années</li> <li>implantation en milieu de parcelle, pour les parcelles suffisamment larges et sur une des limites séparatives pour les autres.</li> <li>bâtiment principal et annexes d'un seul tenant,</li> <li>orientation des façades principales face aux voies de desserte</li> <li>les ensembles de constructions ne sont pas structurés.</li> </ul>

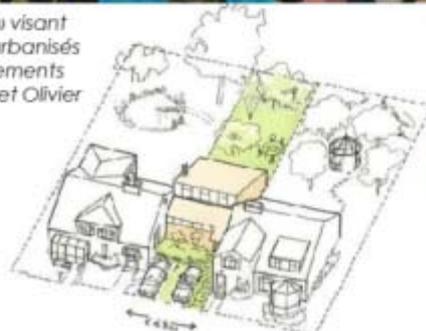
**Gestion de l'espace :**

L'urbanisation préférentielle dans le tissu urbain et en continuité

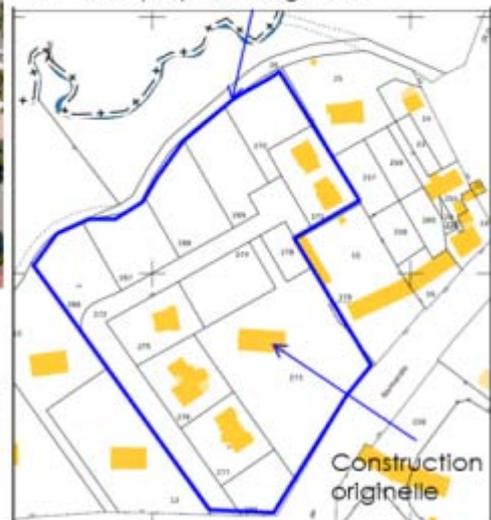
- Donner la priorité à l'urbanisation située dans l'enveloppe urbaine des bourgs et villages, dans un objectif d'optimisation du tissu urbain existant.
- Pour cela, l'ouverture à l'urbanisation des nouvelles zones, même si elle peut être concomitante, sera conditionnée à l'utilisation préalable des capacités d'accueil encore possibles dans le tissu existant : les friches, les dents creuses et les espaces urbains à potentialité de densification.
- Lorsque cela est possible, les règles d'urbanisme nécessaires à la création de nouvelles capacités dans le tissu urbain devront aussi être étudiées et définies, préalablement ou concomitamment à tout projet d'extension.



Illustration du concept « BIMBY » visant une optimisation des espaces urbanisés par le développement des logements individuels (sources paperblog et Olivier CREPIN)



Limite de propriété originelle



Une opération de densification observée sur le bourg (Impasse du Meunier)

## 2.3.1 Typologie Bâti

### La typologie des constructions traditionnelles

Les constructions traditionnelles présentent les caractéristiques suivantes (source : Le bâti ancien du Cotentin – CAUE 50) :

- Les constructions principales sont en pierres (schiste, grès et granit) et les bâtiments annexes en pierre ou en terre (masse).
- Les ouvertures : elles sont toujours plus hautes que larges et présentent un ordonnancement géométrique. La réalisation des encadrements des constructions en pierre sont réalisés en pierre de taille. Pour les constructions en masse, les encadrements sont en bois.
- La couverture : les toits sont à deux pentes comprises entre 45 et 55 degrés, et réalisée en ardoise principalement sur le territoire d'Yquelon. Ponctuellement, des constructions sont couvertes d'ardoise mécanique.

- Les lucarnes sont majoritairement en pierre, elles sont situées à l'aplomb des façades. On trouve surtout des lucarnes bâtières et des lucarnes frontons.



*Lucarne fronton*



*Lucarne bâtière*

- Les cheminées : leurs souches sont systématiquement implantées dans l'axe du faitage, à même les pignons.

Lors de la rédaction du règlement du P.L.U., il pourra être proposé des règles d'aspect extérieur des constructions, reprenant des éléments de typicité du mode constructif local, dans le but :

- d'éviter la banalisation des paysages par l'aspect hétéroclite des constructions, entraînant une perte d'identité du territoire;
- d'assurer une certaine harmonie au sein des opérations d'ensemble.

Dans le cadre de cette démarche, les possibilités d'innovation architecturale sont préservées sous réserve d'assurer une insertion paysagère de qualité et la prise en compte des éléments de typicité locale qui peut se faire sur un ou plusieurs éléments comme : l'emploi des matériaux, de leur teinte, l'ordonnancement et rythme des façades...

Traditionnellement, les constructions sont composées d'un rez-de-chaussée, d'un étage droit et de combles aménageables.



Les matériaux de façade : la pierre, ayant une teinte allant du gris au roux, et la terre, de teinte ocre jaune.

Constructions récentes reprenant quelques éléments de typicité observés sur les constructions traditionnelles :



### La typologie des constructions contemporaines

Le phénomène de banalisation des paysages a été amorcé dès les années 1970, avec les pavillons sur sous-sol non enterré. Ces pavillons caractéristiques de cette décennie, sont couverts par des toitures à quatre pans, présentant des pentes inférieures aux constructions traditionnelles.

Dans les années 1980, les pavillons sont implantés sur bute, sous laquelle le sous-sol est enterré. Ce type d'implantation nécessite des parcelles de plus grandes surfaces. La toiture à deux pans est réalisée en tuile mécanique ou en tuile plate petit moule. Les constructions sont implantées en milieu de parcelle, ce qui génère un manque d'intimité dans les jardins et une forte exposition aux regards extérieurs ainsi qu'au voisinage.



Les constructions des années 1990 sont aussi aisément identifiables, où sont intégrées des formes dites « contemporaines » (décrochés).

Des années 2000 à aujourd'hui, deux types de constructions sont observables, les constructions dite « traditionnelles », reprenant parfois des éléments observés dans la construction traditionnelle locale et les constructions « d'architecte », hétéroclites, que ce soit en termes d'aspect, de teinte,...

Jusqu'à aujourd'hui, les teintes d'enduit employées sont claires ou inadaptées au contexte local (orange, rose, crème).



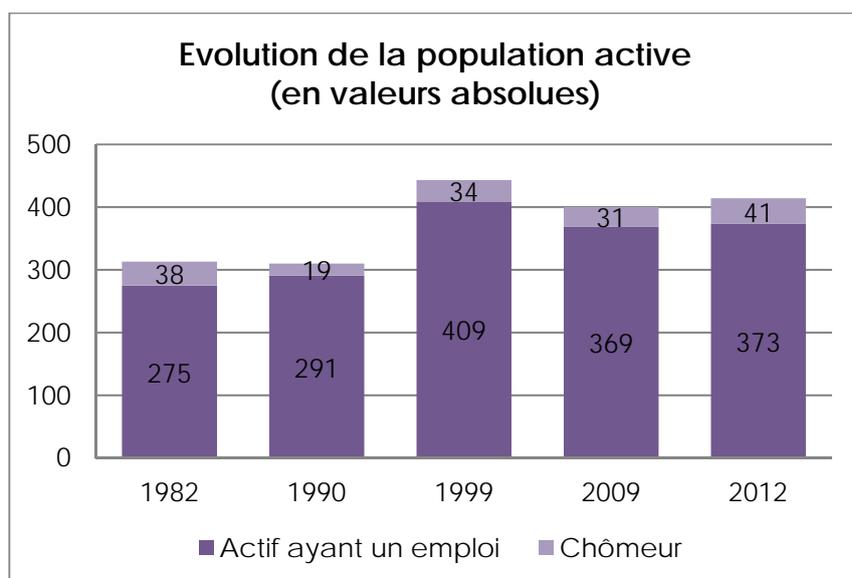
## 2.4 LES ACTIVITES ECONOMIQUES

**Extrait du L.101-2 du CU :** l' action des collectivités publiques en matière d'urbanisme détermine les conditions permettant d'assurer « [...] 3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des **objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services**, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ; [...] »

### 2.4.1 La population active

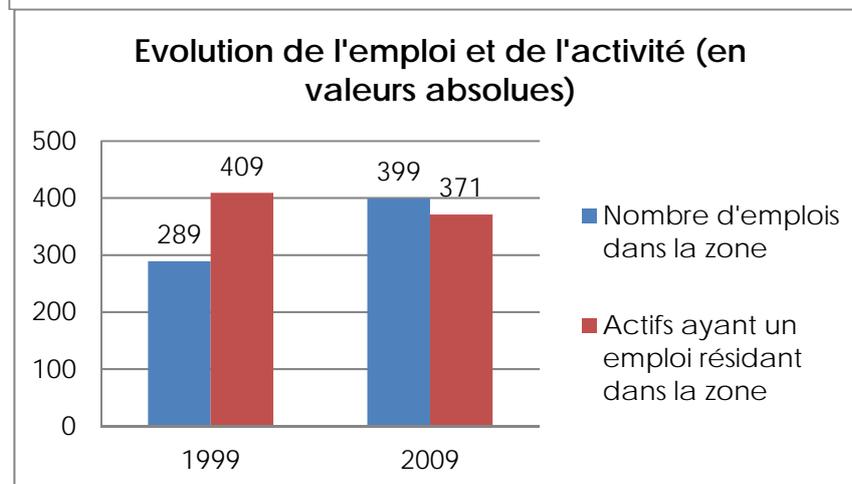
#### Une population active en baisse

Alors que la population totale connaît une croissance de 2.3 % entre 1999 et 2009, la population active connaît une baisse de 9,7%. Entre 2009 et 2012, la population active a augmenté de 3.5% et la population totale 6%, soit une poursuite de la tendance.



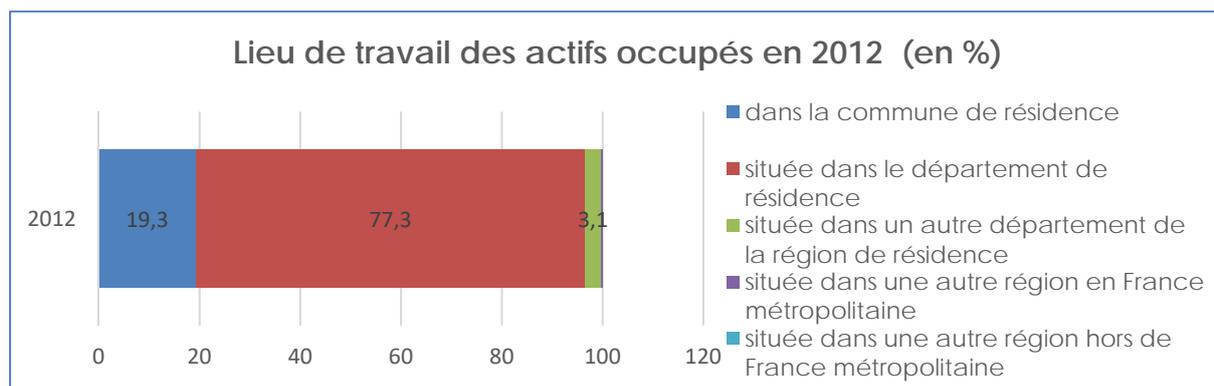
Cette évolution de la population active met en évidence l'attrait de la commune pour les retraités, mais aussi les difficultés rencontrées par les actifs pour s'installer sur le territoire communal.

La situation de la commune aux portes de Granville et la présence de la zone d'activités permettent à Yquelon de comptabiliser un grand nombre d'emplois sur son territoire.



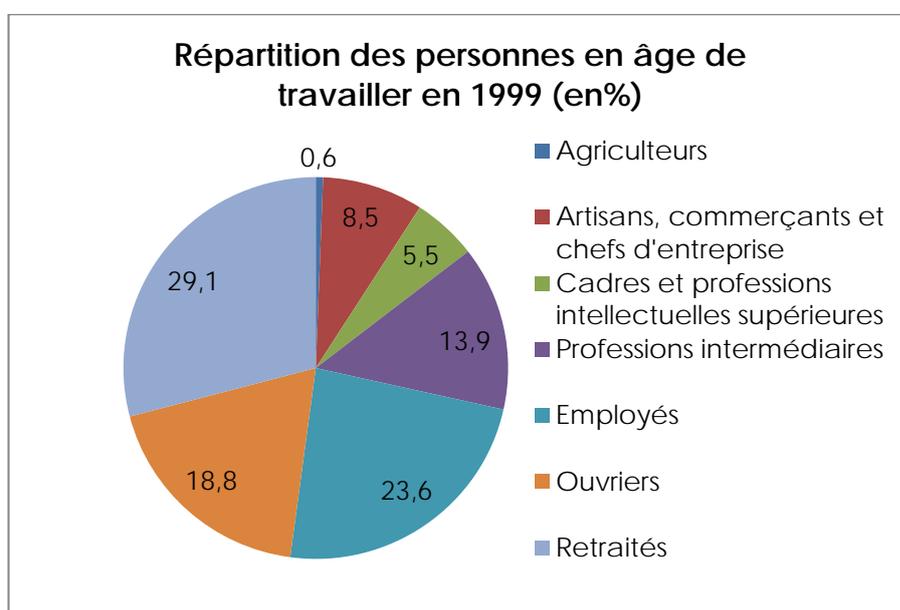
Toutefois, ces dernières années le nombre d'emplois a baissé de 9%. Il est à noter que les emplois offerts sur le territoire communal ne sont pas ou peu assurés par des actifs locaux.

**En effet, en 2012, seul 19,3% des actifs occupés yquelonnais habitent et travaillent sur la commune. Cet état de fait génère des flux de circulation pendulaire important.**



### La répartition par catégorie socio-professionnelle

La part des ouvriers et employés est équivalente à la répartition actuelle de la population active observée à l'échelle intercommunale : 33% sont des employés et 26% des ouvriers.



De même, la part des cadres et professions intellectuelles supérieures est semblable (9%). Les données de 1999<sup>10</sup>, présentées ci-contre ont donc sans doute peu évoluées. La répartition de la population active par catégorie socio professionnelle est proche de la moyenne départementale.

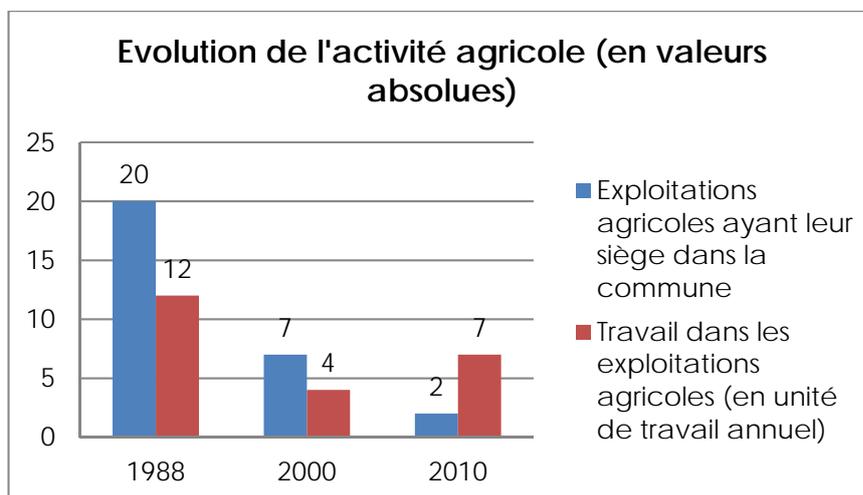
**Ainsi, l'impact du coût du foncier reste limité sur le type d'actifs accueillis.**

<sup>10</sup> Ces données sont indisponibles pour 2008 et 2009.

## 2.4.2 Les activités

### L'activité agricole: Une activité en mutation entre 2000 et 2010

NB : au regard de la faible part d'actifs agricoles sur le territoire, les données sont protégées par le secret statistique. Cette situation limite l'analyse et la richesse des informations.



D'après le graphique ci-contre, entre 2000 et 2010, malgré la baisse du nombre de sièges d'exploitations passant de 7 en 2000 à 2 en 2010, l'activité agricole reste dynamique. En effet, en unité de travail annuel, elle est en mesure d'occuper 7 personnes en 2010, soit plus qu'en 2000 (4).

En 2013, la commune ne recense qu'un siège d'exploitation professionnel, situé au lieu-dit de la Tour, bordé en limite sud par des lotissements.

#### Surface agricole utilisée (en ha)

1988	2000	2010
116 ha	32 ha	5 ha

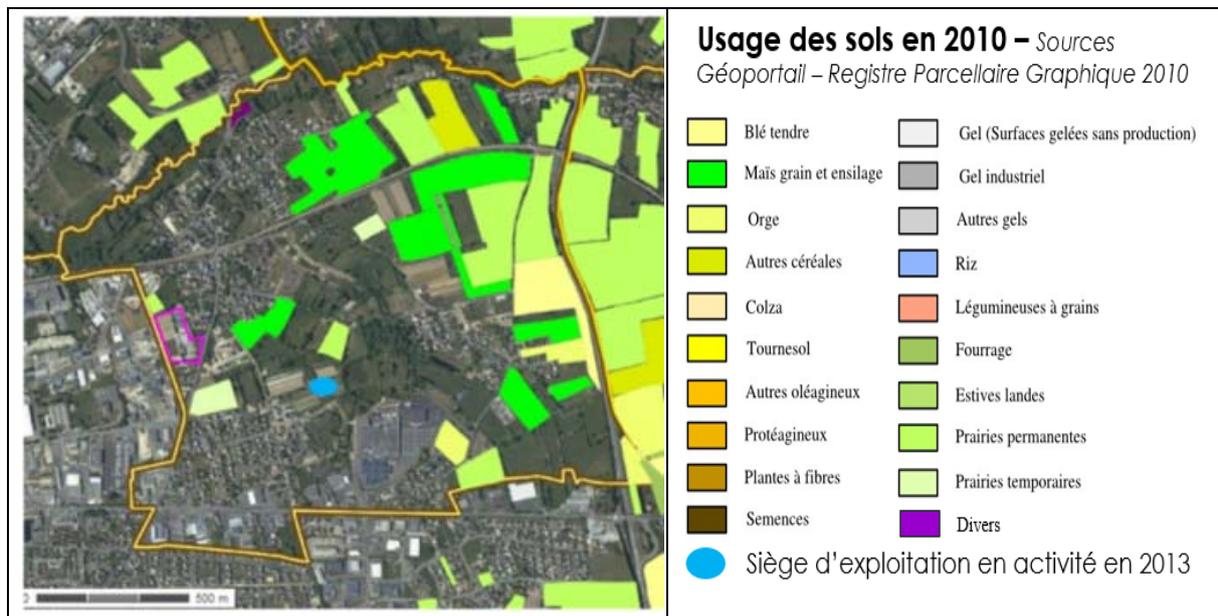
En revanche, la superficie agricole utilisée est en baisse. Ce qui est en lien avec le développement urbain important. Les données chiffrées ci-contre correspondent à l'exploitation des terres effectuées par les exploitants ayant leur siège sur la commune d'Yquelon.

Le type d'activité a aussi évolué : à l'origine, on notait la présence d'élevages bovins. Or, en 2010, l'orientation technico-économique de la commune est tournée vers les « horticultures diverses » (sources : RGA 2010).

**Une activité qui a évolué ces dernières années, ce qui a profité à la création d'emplois.**

## Les pratiques agricoles

### Usage des sols en 2010



D'après le RGA de 2010, les sols sont principalement utilisés pour la culture de maïs et de colza. Autrement, une large part des parcelles recensées sont des landes. Il est à noter que des parcelles situées de part et d'autre de l'affluent du ruisseau du Boscq ne sont pas recensées à ce titre, mais sont bien des espaces libres de constructions, où il a été observé des prairies pâturées.

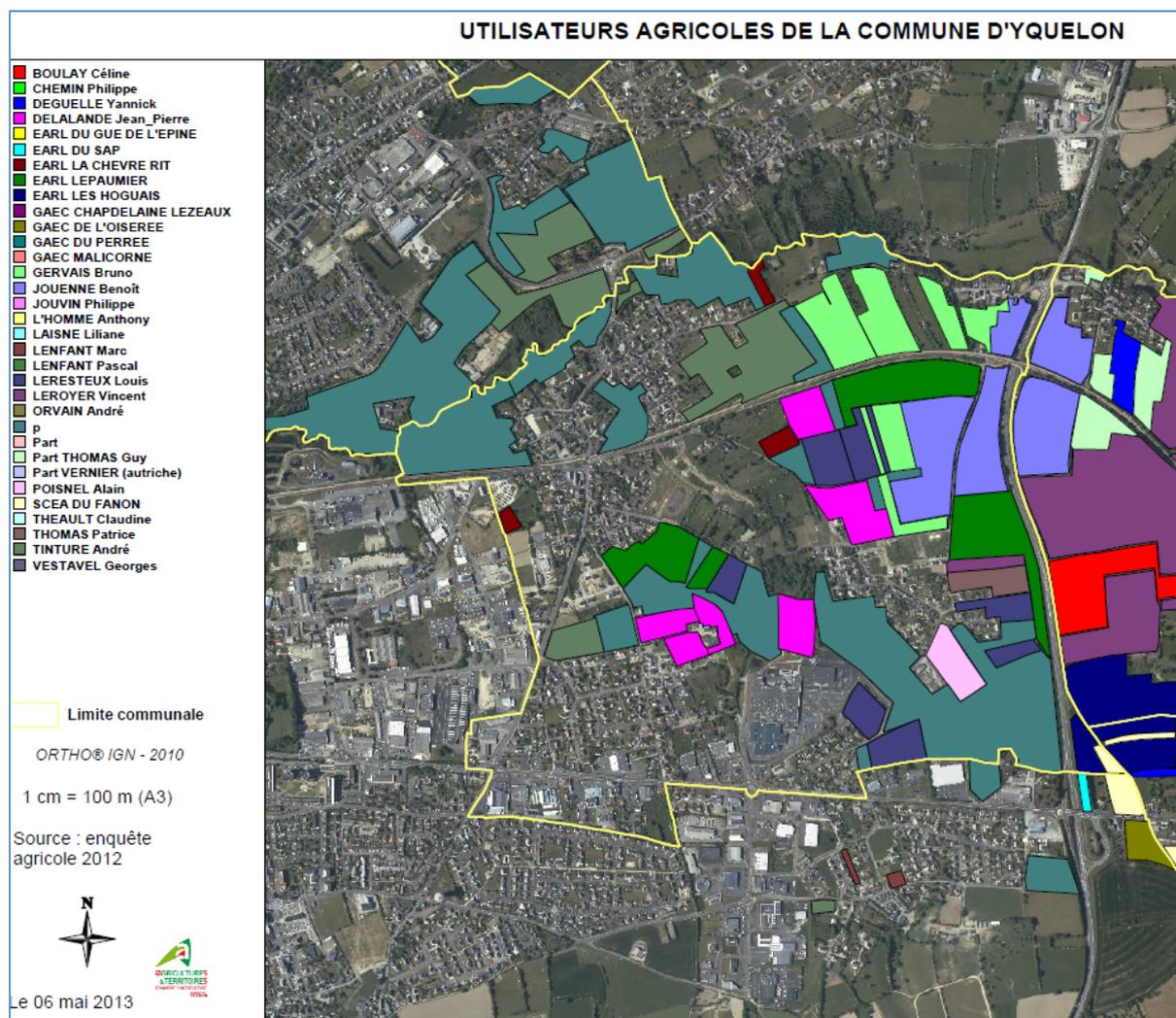
La commune a précisé qu'un diagnostic agricole a été réalisé à l'échelle de la communauté de communes. Il en ressort que le maraîcher, repéré sur le plan, pourrait cesser son activité prochainement.

Une réflexion est amorcée sur le devenir des terres agricoles communales, les besoins des exploitants situés sur les communes voisines, ainsi que sur la reprise de ce siège d'exploitation.

Un diagnostic agricole a été effectué en novembre 2012, sur le territoire de la communauté de communes du Pays Granvillais. La carte ci-après découle de ce diagnostic. A l'échelle d'Yquelon, une exploitation avait été recensée, dont la surface exploitée était inférieure à 25 hectares. En dehors de cette information, peu de données concernent la commune d'Yquelon.

Il est à noter que la commune d'Yquelon, en matière de production sous signes de la qualité et de l'origine, est située dans les aires géographiques suivantes :

- AOP : Camembert de Normandie – Prés-Salés Mont St Michel (abattage)
- AOC : Calvados – Pommeau de Normandie,
- IGP : Cidre de Normandie – Porc de Normandie, Volaille de Normandie.



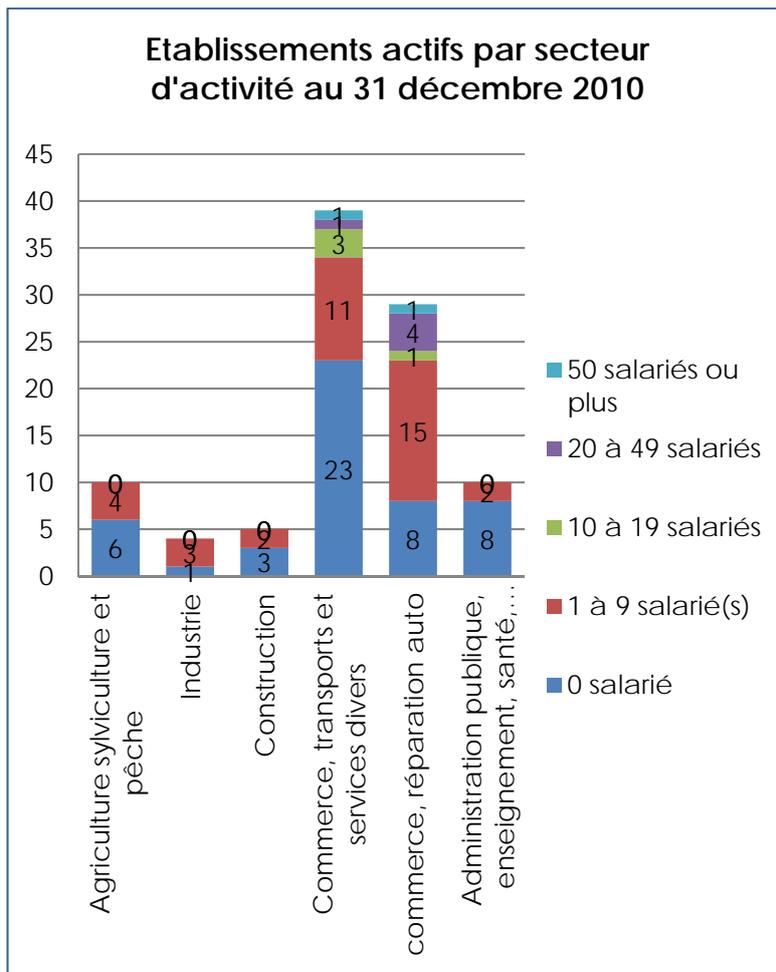
## L'activité artisanale commerciale

### Une zone d'activités commerciales importante

Une entreprise, située à proximité du lieu-dit du Manoir, est soumise à autorisation ICPE<sup>11</sup>, mais non SEVESO : Granvidis (l'Hypermarché E.Leclerc).

Autrement, la commune compte au total 96 établissements, répartis comme suit :

<sup>11</sup> Installation classée pour l'environnement

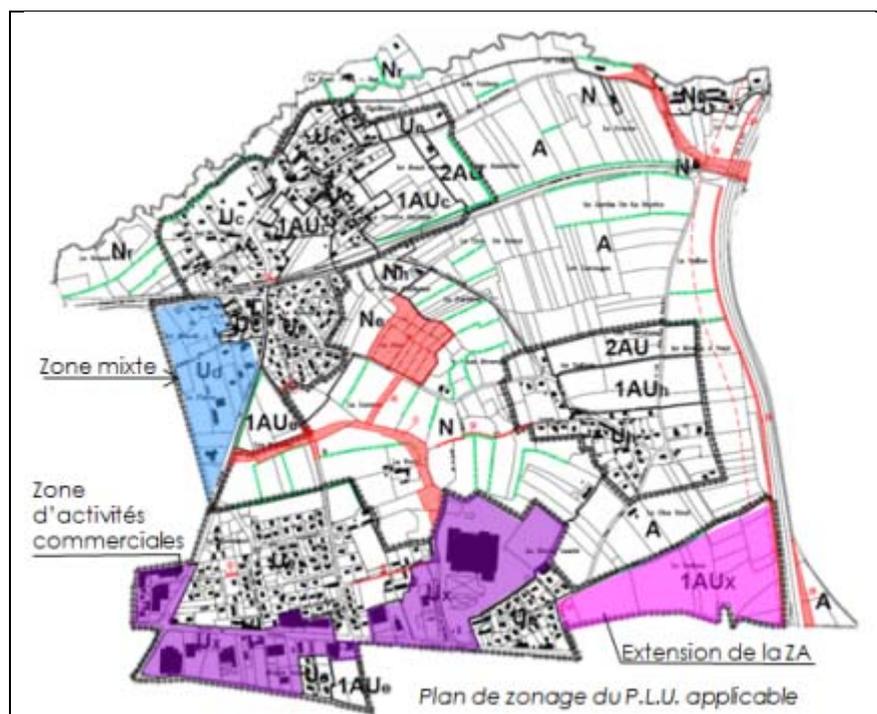


On retrouve la présence de la zone d'activités de « Granville » sur le graphique, avec les nombreux établissements attachés aux commerces : 67.



### Un cœur de bourg où les commerces de proximité sont absents

Voici la répartition spatiale des activités commerciales et de services :



La zone d'activités commerciales est située en limite sud du territoire communal.

Cette zone regroupe de grandes enseignes.

Le projet d'extension a été réalisé.

Ainsi, une fois cette extension réalisée, la commune n'envisage plus, à long terme, d'extension supplémentaire.

La zone Ud, figurant au plan du PLU, longée par la zone d'activités de Granville, est une zone mixte où l'on trouve un bâtiment d'activités (cabinet d'experts comptables), les bâtiments des services techniques, espaces verts, de la ville de Granville, des habitations et des prés.

Cette zone avait été proposée par la commune comme zone de développement urbain potentiel. Toutefois, cette zone constitue aussi une « respiration » entre Granville et Yquelon. Il est à noter qu'en limite ouest de la commune d'Yquelon, est implanté une zone d'activités sur la ville de Granville. Ainsi, cette respiration permet aussi une insertion paysagère des bâtiments d'activités et des aires de stockage de ces activités.

Ainsi, il sera nécessaire de réfléchir au devenir de ce secteur à moyen terme.

En dehors de la zone d'activités commerciales de la route de Villedieu, zone d'envergure à l'échelle de l'agglomération granvillaise, la commune compte quelques commerces de proximité.

La viabilité de ces derniers est rendue difficile par la proximité de la zone commerciale. Actuellement, seuls la boulangerie et le cabinet médical assurent « l'animation » du cœur de bourg. Un ancien salon de coiffure a fait l'objet d'une rénovation pour l'installation d'une nouvelle activité commerciale.



Cette situation donne une ambiance peu attrayante au cœur de bourg, qui manque de « vie ».

Au sein des lotissements, des habitants exerçant des activités libérales favorisent la mise en œuvre d'une mixité habitat-activités intéressante, mais participant à la non fréquentation du cœur de bourg.

## 2.5 LES EQUIPEMENTS ET LE CADRE DE VIE

### 2.5.1 Les services proposés aux habitants





La commune compte des équipements suffisants en quantité ainsi qu'en qualité : une zone de loisirs, avec un terrain multisports et un parcours de santé, une salle de convivialité,...

Ces équipements viennent compléter les équipements disponibles sur la ville de Granville.

Pour la scolarisation des enfants, Yquelon et la commune de Longueville sont regroupées en Syndicat Intercommunal Scolaire. Il accueillait en 2012-2013, 135 enfants au total, dont 51 habitants Yquelon (28 en section primaire et 23 en section maternelle).

## 2.5.2 L'activité associative

L'activité associative locale est assurée par cinq associations :

- Association des anciens combattants,
- L'Amicale Yquelonaise du troisième âge,
- La détente Yquelonaise proposant des activités de broderies, de gymnastique douce et de yoga,
- L'association de gymnastique Volontaire « les Drôles de Dame »
- Le Comité des fêtes.

**Des activités sportives sont proposées sur les communes voisines, notamment à Granville où sont situés des équipements sportifs et culturels, communautaires et communaux, complémentaires aux équipements d'Yquelon.**

### 2.5.3 Un environnement de qualité

Une commune veillant à maintenir son image « verte » mais très minérale en centre bourg.



← Une volonté de préserver le caractère rural et bocager qui s'observe dans la réalisation des opérations de lotissement, avec le maintien de haies bocagères, de talus et de chemins.



Mais un cœur de bourg à valoriser, notamment au niveau de l'aménagement routier, qui pousse les personnes à traverser le bourg sans s'y arrêter. De même, les vues sur la vallée du Boscq, depuis la place mériteraient d'être mises en scène. →



### 3- LES ENSEIGNEMENTS DU DIAGNOSTIC

#### Les objectifs du P.L.U. - Les suites de son application

Plan de zonage du P.L.U. approuvé le 27 juin 2006



 Zone bâtie ou viabilisée dans le cadre de la mise en œuvre du P.L.U.

Le P.L.U.	Remarques
<p><b>La zone naturelle</b> : ont été définis :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Secteur Nr : risque (vallée du Boscq)</li> <li>- Secteur N</li> <li>- Secteur Nh : hameau où les constructions nouvelles sont admises.</li> <li>- Secteur Ne : équipements</li> </ul>	<p><b>Secteur Nh</b> : Était-il souhaitable, au regard des zones ouvertes à l'urbanisation, de permettre la réalisation de constructions nouvelles, notamment au sein du hameau du Val ? D'autant que dans ces secteurs, des constructions existantes peuvent encore faire l'objet de rénovation ou de changement de destination.</p>
<p><b>La zone agricole</b></p>	<p>Les zones agricoles ont été respectées. Toutefois, la pression sur le foncier est bien ressentie :            Une bande de terres agricoles étroite entre le Taillais / la zone 1AUx / la ZA de la route de Villedieu et la zone agricole située entre la RD971 / le village du Taillais.</p> <p>Au regard des nouveaux matériels agricoles et des périmètres sanitaires (épandage), ces terres présentent-elles un réel intérêt économique pour l'activité agricole?</p>
<p><b>La zone urbaine</b> : ont été définis :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Secteur Uc : centre bourg</li> <li>- Secteur Ue : extension récente</li> <li>- Secteur Ud : extension récente du bourg, à densité faible et mixité habitations / activités</li> <li>- Secteur Uh : hameau du taillais</li> <li>- Secteur Ux : activités artisanales, commerciales et industrielles.</li> </ul>	<p>Le règlement pourrait être plus détaillé pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le secteur UC, dans le but d'assurer la préservation du caractère du centre bourg,</li> <li>- Le secteur Ue, dans le but d'assurer le maintien du caractère identitaire du secteur et de limiter la banalisation du paysage.</li> </ul>
<p><b>La zone à urbaniser</b> : ont été définis :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Secteur 1AUc</li> <li>- Secteur 1AUe</li> <li>- Secteur 1AUh</li> <li>- Secteur 1AUx</li> <li>- Zone 2AU</li> </ul>	<p>Seules les zones 1AUc n'ont pas été urbanisées. Cela est lié à la rétention foncière de la part des propriétaires. Pourtant ces deux zones présentent un réel intérêt pour la future organisation spatiale de l'agglomération.</p> <p>Les deux zones 2AU sont encore disponibles.</p>

- Le P.L.U. devant répondre aux objectifs énoncés dans les lois SRU, ENE, précisant des principes de gestion économe des sols, entres autres, il sera nécessaire :
- De réfléchir à un projet d'aménagement privilégiant l'accueil de la population nouvelle au sein de l'agglomération (limitation des déplacements),
  - De réfléchir à l'opportunité de poursuivre un développement urbain réparti sur trois pôles, notamment sur le lieu-dit du Taillais.

## Quels objectifs pour un développement harmonieux de la commune ?

CONSTATS	OBJECTIFS
<b>POPULATION</b>	
⇒ Une population vieillissante, nécessitant la production d'un grand nombre de logements pour un gain de population faible.	⇒ Définir un projet favorisant un rajeunissement de la population OU choisir de poursuivre l'accueil de « jeunes » retraités ?
<b>HABITAT</b>	
⇒ Une urbanisation consommatrice d'espace, avec uniquement la production de pavillons au sein d'opérations d'aménagements groupés (lotissement).  ⇒ Une baisse des surfaces dédiées aux constructions individuelles, sans doute liée au fort coût du foncier.	⇒ Un projet de ZAC qui permettra à la commune d'avoir une meilleure maîtrise des formes urbaines, de l'organisation de la voirie et des types de logements à produire.  ⇒ Le semi-collectif peut aussi répondre à une demande de logements adaptés pour les personnes âgées (appartement de grande surface avec balcon).
<b>DEVELOPPEMENT URBAIN ET DEPLACEMENTS</b>	
⇒ Une organisation du réseau routier difficilement lisible,  ⇒ Un accès au bourg d'Yquelon à signaler depuis la route de Villedieu.  ⇒ Des liaisons inexistantes entre les trois pôles urbains	⇒ Un réseau de voie à hiérarchiser  ⇒ Des liaisons piétonnes/douces à développer entre les trois zones urbaines  ⇒ Permettre le rattachement direct du lotissement ouest au cœur de bourg (emplacement réservé)?
<b>ENVIRONNEMENT ET CADRE DE VIE</b>	
⇒ Un environnement de qualité  ⇒ Un aspect des constructions nouvelles hétéroclites et entachant parfois les ensembles bâtis. Une communication à faire auprès des habitants concernant les clôtures.	⇒ Enrichir les règles d'aspect du règlement du P.L.U. et/ou réaliser un cahier de recommandations architecturales et paysagères.

## 4- LA JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

### 4.1-LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE :

#### 4.1.1 Les grandes orientations du P.A.D.D.

Le projet d'aménagement et de développement durable d'Yquelon s'articule autour de cinq grandes orientations :

- Orientation n°1 : Assurer un rééquilibrage socio-générationnel :
  - Poursuivre la croissance démographique dans les limites de la capacité d'accueil de la commune en construisant un nombre de logements adaptés en lien avec le P.L.H. du Pays Granvillais
  - Offrir un parc de logements diversifiés permettant un parcours résidentiel complet
  - Proposer des formes urbaines diversifiées,
  - Eviter d'alimenter la hausse des prix du foncier et de l'immobilier
- Orientation n°2 : Retrouver une centralité affirmée à Yquelon et une vie locale dynamique,
  - Centrer le développement urbain sur le bourg
  - Renforcer l'attractivité du cœur de bourg
  - Dynamiser le cœur de bourg
- Orientation n°3 : Valoriser l'identité d'Yquelon, en lien avec son patrimoine naturel et bâti,
  - Encadrer l'aspect des constructions
  - Protéger et valoriser la trame verte et bleue
  - Faire entrer la nature au sein des espaces urbanisés autrement que par la simple réalisation d'espaces verts.
- Orientation n°4 : Développer l'offre de l'ensemble des modes de transport sécurisé et les modes de communications.
  - Favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture
  - Marquer les entrées d'agglomération et informer les usagers sur la situation du cœur de bourg
  - Intégrer à la réflexion sur les projets d'aménagement les projets intercommunaux et départementaux de développement des communications numériques.
- Orientation n°5 : Poursuivre le développement et l'évolution des activités économiques.
  - Maintenir l'emprise actuelle de la zone d'activités du Taillais
  - Faciliter l'installation d'activités commerciales et de services de proximité au sein des zones urbaines et à urbaniser
  - Assurer le maintien de l'activité agricole sur le territoire d'Yquelon et anticiper les mutations possibles

#### 4.1.2 La compatibilité des orientations du P.A.D.D. avec les principes énoncés à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme :

Le projet d'aménagement et de développement durable de la commune est un document qui expose la politique communale en matière d'urbanisme et d'aménagement pour les années à venir.

L'élaboration de ce projet s'appuie sur la définition des besoins communaux en matière de développement :

- De poursuivre l'accueil de nouveaux habitants,

- De redonner une certaine centralité au cœur de bourg
- D'assurer la préservation de la qualité environnementale de la commune parallèlement au développement urbain.
- D'assurer le maintien voire le développement de l'activité économique et commerciale et plus particulièrement, marquer le cœur de bourg non seulement par la réalisation d'aménagement mais aussi par la présence d'une offre de commerces de proximité.

Ces choix ont conduit à la définition du P.A.D.D., permettant de répondre aux principaux enjeux du territoire d'Yquelon.

<b>ORIENTATION N°1 : ASSURER UN REEQUILIBRAGE SOCIO-GENERATIONNEL</b>	
JUSTIFICATION DU PROJET	OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DURABLE, SELON L'ART. L.101-2 DU CODE DE L'URBANISME
<p><b>1.1- Poursuivre la croissance démographique dans les limites de la capacité d'accueil de la commune, en construisant un nombre de logements adaptés en lien avec le P.L.H. du Pays Granvillais</b></p> <p>La commune bénéficie d'un attrait très positif de par sa situation à la porte de Granville. Il paraît toutefois important d'encadrer la croissance de la population en la limitant à un certain seuil. Yquelon envisage une croissance de population de l'ordre d'une vingtaine d'habitants maximum par an sur une période de 12 ans. Cette estimation découle de l'évolution locale moyenne observée entre 1990 et 2012 de près de +15 habitants par an. La croissance du nombre de logements a été calculée sur la production moyenne de 10 logements par an, moyenne locale observée entre 1990 et 2013, ainsi que du taux d'occupation des logements observé s'élevant à 1.9 personnes par logement. Ainsi, la commune a arrêté un objectif de 1300 habitants et de 684 logements à l'horizon 2027.</p>	<p>La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat.</p>
<p><b>1.2- Offrir un parc de logements diversifiés permettant un parcours résidentiel complet :</b></p> <p>Yquelon a connu un développement urbain pavillonnaire important ces dernières années. Mais la production de logements n'a pas conduit à une augmentation importante de la population. En effet, les nouveaux arrivants sont souvent des personnes retraitées. La commune a donc lancé une première démarche pour contrecarrer cette évolution par la mise en œuvre de la ZAC du Rond Chêne, qui lui permettra de proposer une offre de logements diversifiés : locatif, locatif social, accession à la propriété, appartement, maison, maison de ville... cette diversification de l'offre de logement participera aussi à la diversification du profil des ménages qui s'installeront sur le territoire communal.</p>	<p>En tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile.</p>
<p><b>1.3- Proposer des formes urbaines diversifiées</b></p>	<p>L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des</p>

<p>Toujours dans le but de diversifier les profils des nouveaux habitants, et d'offrir un « parcours résidentiel <sup>12</sup> » complet sur le territoire communal. Cette offre diversifiée de logements assure aussi le maintien d'un certain effectif de familles composées d'enfants en âge d'être scolarisé. Mais aussi de jeunes et moins jeunes participant à la vie associative. C'est aussi la diversité des ménages qui assurent la « richesse » et l'attractivité d'un territoire.</p> <p>De plus la diversité des formes urbaines peut participer à la limitation de la consommation de l'espace et de l'énergie. En effet des logements, de type maisons de ville ou petits collectifs, permettent de limiter, entre autres coûts :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le coût du foncier (plus de logements sur moins d'espace),</li> <li>- le coût des constructions (moins de matériaux à mobiliser),</li> <li>- le coût du chauffage (moins de parois directement en contact avec l'extérieur),</li> <li>- le coût des équipements collectifs (moins de linéaire de réseaux et de voirie).</li> </ul> <p><b>1.4- Eviter d'alimenter la hausse des prix du foncier et de l'immobilier</b></p> <p>La mise en œuvre du présent projet engendre tout de même une inquiétude relative au prix du foncier. La commune est aujourd'hui très attrayante de par sa situation géographique. Cela explique en grande partie le profil principal des ménages s'installant sur le territoire communal : jeunes retraités. L'objectif de modération de la consommation de l'espace limite l'ouverture des terrains à l'urbanisation, en termes de surface. Cette limitation de l'offre de foncier pourrait à terme engendrer une augmentation de son prix. En dehors du secteur de la ZAC, cette donnée sera à surveiller.</p>	<p><b>espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels.</b></p>
---	--

<b>ORIENTATION N°2 : RETROUVER UNE CENTRALITE AFFIRMEE A YQUELON ET UNE VIE LOCALE DYNAMIQUE</b>	
JUSTIFICATION DU PROJET	OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DURABLE, SELON L'ART. L.101-2 DU CODE DE L'URBANISME
<b>2.1-Centrer le développement urbain sur le bourg</b>	<b>Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la</b>

<sup>12</sup> Lorsque l'on débute sa vie active, on est généralement locataire dans le parc du logement, social ou non, celui-ci est adapté à la composition du ménage (nombre de personnes) et à ses revenus. Avec le temps, les besoins évoluent et nécessite la prise d'un logement plus grand (naissance d'enfants). Puis, les enfants partent, le logement peut devenir inadapté en termes de taille, voire, les années passant, en termes d'accessibilité (problème de mobilité des personnes). Changer de logement en fonction de l'évolution des besoins au bon moment, pour le bon endroit est l'objet même d'un **parcours résidentiel**.

<p>La commune, comme déjà précisé, s'est développée sur trois pôles : le cœur de bourg, le hameau du Taillais et « l'extension de l'agglomération de Granville ».</p> <p>Le cœur de bourg est devenu un espace bâti desservi par une voie de transit où les véhicules se déplacent à vive allure. L'objectif visé est de privilégier l'accueil de la majorité des nouveaux habitants dans la continuité du bourg originel. Ainsi, la ZAC, avec ses 89 logements permet la mise en œuvre de ce projet.</p> <p>Il est aussi envisagé de permettre aux habitants ayant des pavillons implantés sur des parcelles de surfaces importantes de diviser leur bien pour permettre la construction de logements nouveaux. La mise en œuvre de cet objectif dépendra de la volonté des propriétaires et reste indépendant de la collectivité. C'est pour cette raison que la part de logements pouvant potentiellement être produit dans ces conditions n'a pas été comptabilisé.</p> <p>Enfin, les « dents creuses » susceptibles d'accueillir des opérations d'aménagement d'ensemble ont été comptabilisées et font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation dans le but d'assurer la mise en œuvre d'une certaine densité de construction.</p> <p>Enfin, le projet vise à assurer la préservation des espaces agricoles et naturels. Cela passe par une limitation du développement urbain en extension de la trame bâtie existante.</p> <p><b>2.2- Renforcer l'attractivité du cœur de bourg</b></p> <p>Dans le but de marquer visuellement le cœur de bourg, mais aussi son identification, cela passe par la présence de commerces, et la réalisation d'aménagement formalisant le cœur de bourg.</p> <p>Il est donc proposé la réalisation d'une étude d'aménagement globale du cœur de bourg. Cette étude est d'ailleurs en cours de réalisation. Le but marqué par cette étude est de faciliter l'identification par les usagers de la traversée du cœur de bourg, et de suscité l'envie de flâner sur ce site actuellement très routier. Quelques commerces de bouche sont présents. Il est souhaité la consolidation de cette activité commerciale de proximité, notamment en « contrôlant » les mutations des locaux commerciaux. Un droit de préemption urbain sera d'ailleurs pris par délibération du Conseil Municipal.</p> <p><b>2.3- Dynamiser le cœur de bourg</b></p> <p>Le cœur de bourg est implanté en bordure de la vallée du Boscq. Cette situation constitue aussi un élément d'attractivité à développer, notamment en développant une liaison piétonne qui permettrait de relier le bourg d'Yquelon aux communes voisines, et à la mer.</p> <p>La mise en œuvre de ce projet, allant au-delà des limites territoriales communales, demande une réflexion communautaire.</p>	<p>restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux</p> <p>La satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile.</p> <p>La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville</p>
--	---

<b>ORIENTATION N°3 : VALORISER L'IDENTITE PAYSAGERE D'YQUELON, EN LIEN AVEC SON PATRIMOINE NATUREL ET BATI.</b>	
JUSTIFICATION DU PROJET	OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DURABLE, SELON L'ART. L.101-2 DU CODE DE L'URBANISME
<p><b>3.1-Encadrer l'aspect des constructions</b></p> <p>Lors de la réalisation de l'analyse paysagère, il a été relevé le caractère hétéroclite des constructions comprises dans les opérations récentes. Dans les opérations plus anciennes, années 1970 à 1990, ce sont les teintes des façades qui pour certaines paraissent être inadaptées au contexte local d'Yquelon. Au regard de ce constat, la commune a décidé d'encadrer plus précisément l'aspect des constructions, ainsi que leur gabarit.</p> <p>Aussi, quelques constructions anciennes méritent d'être conservées pour assurer la préservation de l'identité d'Yquelon. La commune a donc fait le choix de repérer les constructions d'intérêt et de les protéger au titre de la loi paysage. Cette identification ne fige pas la construction dans son état à un instant T., mais elle encadre la rénovation et les modifications qui pourraient être effectuées : les proportions des ouvertures, le caractère des matériaux, les éléments ponctuels comme un épi de faitage...</p> <p>Enfin, pour participer à l'accompagnement des futurs acquéreurs, que ce soit dans le cadre de la rénovation de constructions, la réalisation de constructions nouvelles ou encore pour l'aménagement de leur parcelle, la commune a choisi de définir un cahier de prescriptions architecturales et paysagères. Ce document a plus un caractère pédagogique. En effet, les éléments pouvant être retranscrits règlementairement figureront aux règlements graphique et écrit.</p> <p><b>3.2- Protéger et valoriser la trame verte et bleue</b></p> <p>Malgré le contexte très urbain d'Yquelon, la commune bénéficie d'un paysage relativement vert et cela grâce à la trame bocagère dense. De plus, les vallées du Boscq, et de son affluent, du fait des caractéristiques humides de ces espaces, ont été exclues des zones urbanisées. Un secteur représente toutefois une coupure, composée de la voie ferrée et du cœur de bourg. Ainsi, la trame verte et bleue a été définie et les éléments la constituant : haie, ruisseaux, zones humides, ... font l'objet d'une identification au titre de la loi paysage. De plus, un secteur vert est envisagé en cœur de bourg, pour limiter l'effet de la discontinuité de la trame verte et bleue.</p> <p><b>3.3- Faire entrer la nature dans les espaces urbanisés autrement que par la réalisation de simples espaces verts.</b></p> <p>Au sein des opérations de lotissement trouvent souvent place des espaces verts communs. Ces éléments n'ont pas toujours un</p>	<p>L'équilibre entre la qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville.</p> <p>La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables</p> <p>L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels</p> <p>La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques,</p>

<p>intérêt pour la faune et la flore. Ainsi, une réflexion a été menée à l'échelle du territoire communal dans le but de repérer les manques de connexions entre les espaces naturels et agricoles, et d'essayer d'apporter des améliorations dans le cadre de la mise en œuvre du P.L.U.</p> <p>Il est envisagé que ces « espaces verts » soient utiles à la biodiversité ainsi qu'à l'amélioration du cadre de vie des habitants.</p> <p>Certaines de ces zones vertes participeront aussi à la formalisation des limites entre les espaces urbanisés et le reste du territoire.</p>	<p><b>des pollutions et des nuisances de toute nature.</b></p>
--	--

<p><b>ORIENTATION N°4 : DEVELOPPER L'OFFRE DE L'ENSEMBLE DES MODES DE TRANSPORT SECURISE ET LES MODES DE COMMUNICATION</b></p>	
<p>JUSTIFICATION DU PROJET</p>	<p>OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DURABLE, SELON L'ART. L.101-2 DU CODE DE L'URBANISME</p>
<p><b>4.1-Favoriser les déplacements alternatifs à la voiture</b></p> <p>Yquelon a un territoire de surface réduit. Malgré tout, sa situation aux portes de Granville génère des flux de circulation importants. L'un des leviers est donc d'inciter les habitants d'Yquelon à se déplacer autrement qu'en utilisant leur véhicule.</p> <p>Pour cela, le projet vise à donner la priorité aux modes de déplacements doux par rapport à l'usage des véhicules motorisés, sur certains secteurs de l'agglomération comme le centre bourg.</p> <p>De plus, lors de l'analyse du réseau viaire, il a été relevé que certaines voies présentaient des gabarits peu adaptés au regard de leur usage. Il est donc proposé de réfléchir à une hiérarchisation du réseau de voirie afin de limiter la vitesse des véhicules dans certains secteurs, la desserte de lotissement par exemple.</p> <p>Enfin, le projet vise aussi à intégrer des objectifs définis à plus grande échelle comme la desserte du territoire communal par un service de transport en commun.</p> <p><b>4.2- Marquer les entrées d'agglomération et informer les usagers sur la situation du cœur de bourg.</b></p> <p>Comme déjà souligné, la situation géographique d'Yquelon lui impose de supporter un fort trafic routier de véhicules en transit, sur la rue de Normandie et Avenue de l'Europe. Le projet vise à annoncer la volonté communale :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-de redonner un sentiment plus sécuritaire aux piétons,</li> <li>-de formaliser la traversée du cœur de bourg, grâce à la réalisation d'aménagements de voirie approprié.</li> </ul> <p><b>4.3- Intégrer à la réflexion sur les projets d'aménagement les projets intercommunaux et départementaux de développement des communications numériques</b></p>	<p><b>Equilibre entre les besoins en matière de mobilité</b></p> <p><b>La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville.</b></p> <p><b>En tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;</b></p>

<p>Cet objectif correspond à la poursuite des démarches engagées à l'échelle communale et intercommunale, en matière de développement des réseaux numériques.</p> <p>Concernant la thématique des réseaux d'énergie, le P.A.D.D. d'Yquelon ne traite pas de cette problématique qui fera l'objet d'une réflexion à l'échelle communautaire, prochainement.</p>	
--	--

<b>ORIENTATION N°5 : POURSUIVRE LE DEVELOPPEMENT ET L'EVOLUTION DES ACTIVITES ECONOMIQUES</b>	
JUSTIFICATION DU PROJET	OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DURABLE, SELON L'ART. L.101-2 DU CODE DE L'URBANISME
<p><b>5.1-Maintenir l'emprise actuelle de la zone d'activités du Taillais</b></p> <p>La zone d'activités du Taillais bénéficie actuellement de travaux d'extension en limite sud-est du territoire communal. Ainsi, dans le cadre de la mise en œuvre du présent projet de P.L.U., la commune souhaite maintenir son emprise. Toutefois, la création de voirie a généré des délaissés qui ne sont plus exploitables pour l'activité agricole (surface de faible dimension et bordée de constructions à usage d'habitation). La commune souhaite donc intégrer ces délaissés au périmètre de la zone d'activités du Taillais.</p> <p>De plus, le projet vise à limiter la consommation de l'espace par la mutualisation des aires de stationnement, mais aussi en réfléchissant aux capacités de renouvellement urbain disponible au sein de ces zones d'activités.</p> <p><b>5.2- Faciliter l'installation d'activités commerciales et de services de proximité au sein des zones urbaines et à urbaniser</b></p> <p>Quelques activités, de services à la personne notamment (esthéticienne, cabinet comptable, ...), sont implantées au sein de secteurs dont la vocation principale est le logement. La commune a la volonté de poursuivre cette mixité d'usage, et d'admettre les activités compatibles avec la présence d'habitations. Pour cela, il sera défini un règlement littéral permettant la mixité d'usage des zones à urbaniser, en dehors des zones dédiées aux activités économiques.</p> <p><b>5.3- Assurer le maintien de l'activité agricole sur le territoire d'Yquelon et anticiper les mutations possibles</b></p> <p>L'activité agricole est assez peu dynamique sur le territoire communal, qui ne compte plus de siège d'exploitation réellement en activité. Le développement urbain réparti sur trois pôles, ainsi que les infrastructures routières et ferroviaires ont morcelé les espaces agricoles. Enfin, la vallée humide du ruisseau, affluent du Boscq, est un espace pouvant être pâturé mais non cultivé. Aussi, des surfaces importantes sont devenues des friches. Le projet vise à permettre l'installation d'activités agricoles compatibles avec la proximité d'habitations telles que des</p>	<p><b>Le renouvellement urbain et le développement urbain maîtrisé</b></p> <p><b>La diversité des fonctions urbaines</b></p> <p><b>En prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents ..., d'activités économiques, ainsi que d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.</b></p> <p><b>La revitalisation des centres urbains</b></p> <p><b>La préservation des espaces affectés aux activités agricoles</b></p>

activités de maraichage et de vente en circuit court. Cela permettrait de valoriser économiquement ces espaces résiduels, qui actuellement participent à la qualité paysagère et du cadre de vie d'Yquelon.	
---	--

#### 4.2- LES JUSTIFICATIONS DES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES QUI LUI SONT APPLICABLES :

La commune traduit son projet d'aménagement et de développement durable dans le zonage en définissant plusieurs types de zones : les zones U (urbaines), les zones AU (à urbaniser), les zones A (agricoles) et les zones N (naturelles).

- Les zones urbaines : Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par le sigle représenté par la lettre "U", la pièce n°4.1 du présent dossier, précise les règles applicables dans chacun des secteurs. Elles comprennent :
  - Un secteur UC, englobant la zone urbaine centrale, soit le bourg traditionnel, faisant l'objet de dispositions particulières en matière de densités et d'aspect des constructions.
  - Un secteur UE, englobant le développement urbain dont la vocation principale est l'accueil de constructions à usage d'habitat et acceptant une mixité habitations – activités.
  - Un secteur UL, urbain dédié aux équipements publics, notamment de loisirs et de sport.
  - Un secteur Ux, comprenant les zones urbaines à vocation d'accueil d'activités économiques, principalement commerciales.
- Les zones à urbaniser sont dites zones « AU ». Des secteurs AU ont été délimités, correspondant aux secteurs à urbaniser à court terme à vocation d'accueil d'habitation et d'activités compatibles avec la proximité d'habitat. La plupart de ces zones AU, sont des reliquats compris en zone Urbaine. Il a tout de même été délimité un zonage AU, malgré le caractère naturel limité de certaines parcelles, dans le but d'assurer la réalisation d'opérations d'aménagements cohérentes et une certaine densité de constructions.
- Les zones agricoles sont dites zones « A ». Elles correspondent aux secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. En zone agricole A, un siège d'exploitation nouveau peut trouver place. Un secteur Ap, agricole protégé, a été délimité entre les secteurs urbanisés. Dans ce secteur, aucune construction nouvelle n'est admise, en dehors des installations d'intérêt général, les réseaux par exemple. Cette zone a pour but de préciser aux exploitants, ainsi qu'aux habitants l'orientation à venir du développement urbain.

Des constructions ont été repérées, suivant deux types de figurés :

- L'un vise une identification du patrimoine bâti d'intérêt paysager en application du L.151-19 du code de l'urbanisme,
- L'autre repère les constructions agricoles en application du L.151-11 2° du code de l'urbanisme qui précise « *Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut : [...]2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime,*

*et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »*

- Les zones naturelles et forestières sont dites zones « N ». Elles correspondent aux secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elles comprennent deux secteurs NJ, naturel jardins : le secteur compris au sein de la zone urbaine central UC a pour but de préserver les jardins et le caractère paysager du cœur de bourg. Cette zone verte assure aussi une continuité de la trame verte, mais aussi la préservation du chemin de la Chevalerie, une liaison douce en site propre qui s'avèrera majeur à l'avenir, une fois que la ZAC du Rond Chêne accueillera des habitants.

Un second secteur NJ a été délimité à proximité du hameau du Val. Il formalise la présence d'une activité de maraichage, associative.

L'article L.151-12 du code de l'urbanisme prévoit, pour les constructions comprises en zone naturelle et agricole et ne faisant l'objet d'aucune identification particulière : *« les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.*

*Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.*

*Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »*

- Autres zonages et figurés spécifiques :
  - Les emplacements réservés sont repérés sur les documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant sur le plan de zonage.
  - Le patrimoine naturel identifié en application du L.151-23 du code de l'urbanisme,
  - Les voies, dont les profils sont protégés en application du L.151-38 du code de l'urbanisme,
  - les zones humides répertoriées figurent à titre d'information,
  - Le fond de plan cadastral a fait l'objet de mise à jour figurant à titre d'information sur le plan de zonage.

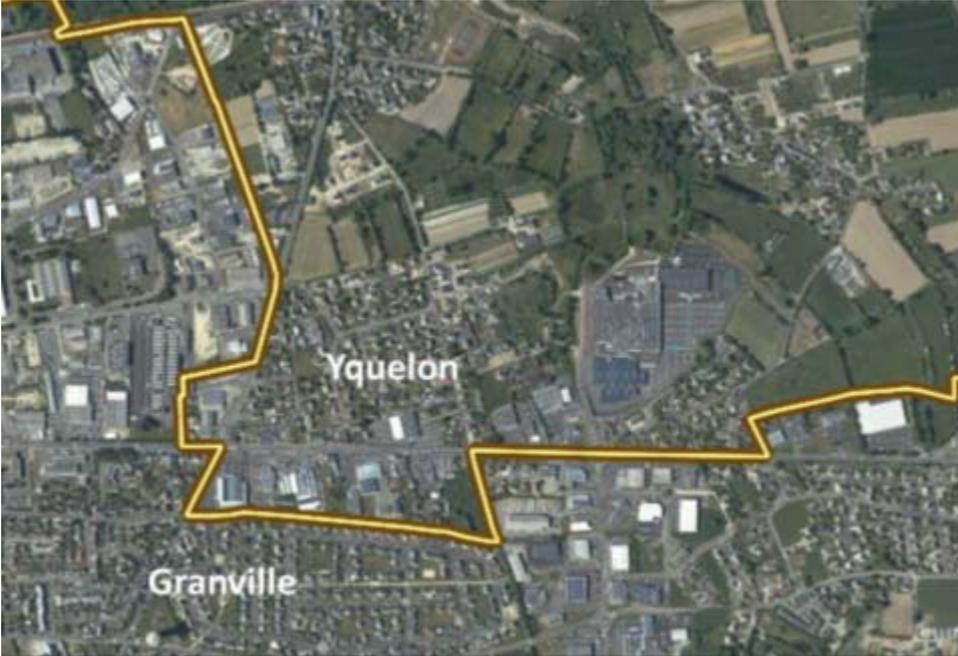
#### 4.2.1- Le plan de zonage

##### Les zones urbaines U

D'après l'article R.151-18 du code de l'urbanisme (CU) : *« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à planter. »*

Objectifs affichés dans le P.A.D.D.	Traduction dans le zonage
Retrouver une centralité	La zone <b>UC</b> délimite le centre bourg constitué presque uniquement de constructions anciennes. L'implantation des constructions y est

<p><b>affirmée à Yquelon et une vie locale dynamique</b></p> <p><b>Centrer le développement urbain sur le bourg.</b></p> <p><b>Renforcer l'attractivité du cœur de bourg.</b></p> <p><b>Valoriser l'identité paysagère d'Yquelon, en lien avec son patrimoine naturel et bâti.</b></p>	<p>caractéristique des centres anciens : implantation en limite séparative et à l'alignement, avec malgré tout une réflexion sur une orientation optimale des constructions vis-à-vis de l'ensoleillement. Malgré la forte densité de constructions sur certains secteurs, comme au carrefour de la Rue de Normandie et de la Rue St Pierre et Miquelon, des espaces confidentiels ont été préservés, notamment par la réalisation de murs de clôture.</p> <p>Cette zone, aux formes et aux aspects de constructions traditionnelles (murs en pierre, toiture ardoise, ...) a donc fait l'objet d'un zonage particulier, renvoyant à des prescriptions réglementaires visant la préservation de cet ensemble.</p> <p>Aussi, en zone <b>UC</b>, quelques constructions remarquables ou identitaires, ont été identifiées au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme. Cette identification au document graphique renvoie à une annexe du règlement rédigé, où les constructions ont fait l'objet d'un court descriptif de leur état actuel.</p>
<p><b>Proposer des formes urbaines diversifiées</b></p> <p><b>Faciliter l'installation d'activités commerciales et de services de proximité au sein des zones urbaines et à urbaniser.</b></p>	<p>Les zones <b>UE</b> délimitent les espaces ayant accueilli des constructions plus récemment, soit sous la forme d'opération groupée (le lotissement), soit ponctuellement. La zone <b>UE</b> regroupe les constructions principalement à usage d'habitations, la mixité habitation / activités compatibles avec la proximité d'habitation est admise. Cela correspond à la poursuite d'un phénomène que l'on rencontre déjà sur le territoire. La trame bâtie répond aux différentes périodes de réalisation des constructions. Ainsi, aujourd'hui les opérations groupées présentent des surfaces de lots plus faibles que la densité observée dans les années 1970 à 1990. Les constructions implantées ponctuellement dans la période 1970 à 1990, présentent des capacités d'accueil de constructions nouvelles. Toutefois, à ce jour, nombre de propriétaires ne souhaitent pas diviser leur propriété.</p> <p>La ZAC du Rond-Chêne, au regard de son état d'avancement, a été repérée en zone urbaine d'extension <b>UE</b>. Toutefois, il est à noter que les 89 logements projetés seront réalisés durant l'application du présent P.L.U. Ce secteur constitue donc l'élément majeur permettant d'atteindre les objectifs de production de logements figurant au P.A.D.D.</p>
<p><b>Maintenir l'emprise actuelle de la zone d'activités du Taillais.</b></p>	<p>Les zones <b>UX</b> englobent toutes les zones d'activités existantes. Sur le fond de plan de zonage, la zone d'activités du Taillais présente des terrains vierges de constructions. Or, les parcelles sont à ce jour viabilisées et des constructions sont en cours de réalisation. Seule demeure disponible 1,8 ha, assurant le lien entre la zone d'activités commerciales existante route de Villedieu et son extension située au lieu-dit du Taillais.</p> <p>En limite Est du territoire communal, en continuité de Granville, la zone UX semble être constituée de parcelles vierges d'occupation, sauf deux bâtiments. Sur le terrain, ces espaces sont exploités par les services espaces de la Communauté de communes de Granville.</p> <p>Une réflexion est en cours pour un éventuel transfert de ces services. Toutefois, le choix a été de délimiter un secteur à vocation d'activités : côté Granville, ce sont des activités économiques qui sont installées et susceptibles de se développer. L'emprise des serres de Granville pourrait</p>

	<p>donc être dédiée, à terme, au développement des activités économiques en place.</p> <p>L'extrait de photographie aérienne illustre l'occupation des sols de Granville en limite communale avec Yquelon :</p>  <p>Sources : Géoportail.</p>
<p><b>Contenir le développement urbain au sein de l'enveloppe bâtie existante</b></p>	<p>Le secteur <b>UL</b>, urbain à vocation de loisirs, regroupe tous les équipements sportif et socio-culturel longeant la vallée de l'affluent du Boscq.</p>

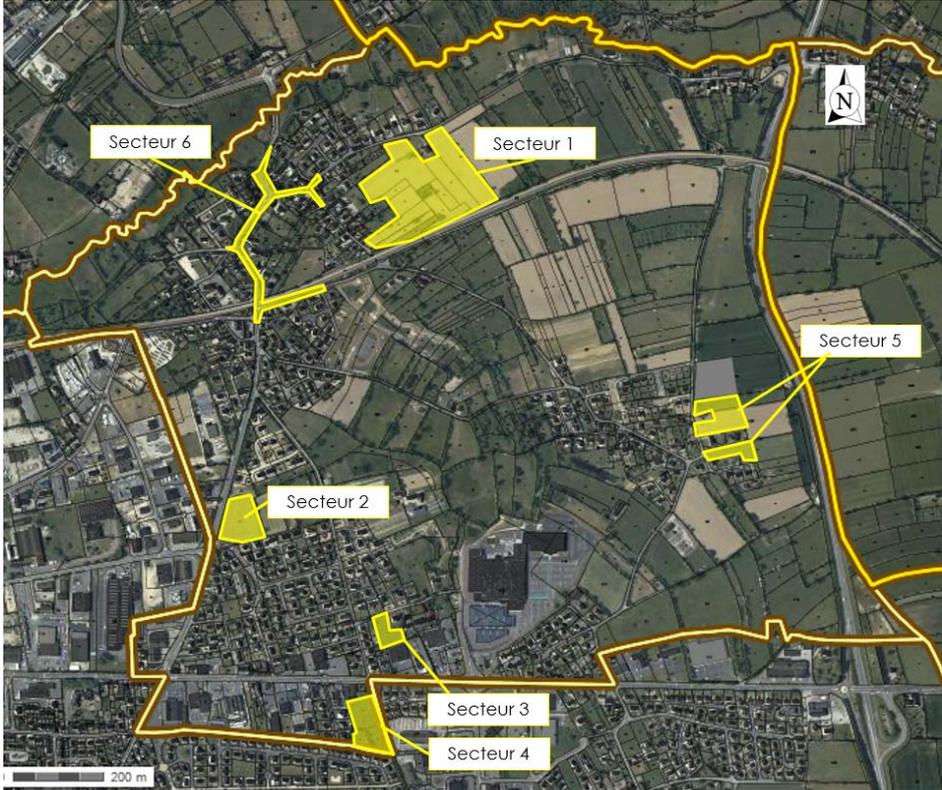
### Les zones à urbaniser AU

Ces zones correspondent à des secteurs qui ont un caractère naturel, peu ou pas bâti. Elles sont destinées à recevoir une extension urbaine.

D'après l'article R.151-20 du CU : « *Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

*Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.*

*Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »*

Objectifs affichés dans le P.A.D.D.	Traduction dans le zonage
<p><b>Poursuivre une croissance démographique mesurée.</b></p> <p><b>Contenir le développement urbain au sein de l'enveloppe bâtie existante.</b></p> <p><b>Prévoir une diversité de l'offre de logements et de parcelles dans le but d'assurer une mixité sociale dans l'habitat.</b></p>	<p>Seules ont été repérées des zones AU sur le plan de zonage. En effet, l'ensemble de ces zones est bordé voire desservi par les réseaux (adduction d'eau potable, eaux usées, électricité, sécurité incendie).</p> <p>Comme indiqué, quelques zones AU sont de surfaces très réduites, car ce sont des parcelles non aménagées bordées de toute part par des zones urbaines. Deux secteurs couvrent une surface de 1 ha.</p>  <p>Quatre zones AU, à urbaniser, ont été délimitées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le secteur des Bassins (2) : en dehors de la limite est, il est bordé de toute part par des zones bâties existantes, et comprises en zone urbaine. La commune a retenu ce secteur car il assurera la continuité bâtie avenue de l'Europe, entre la zone agglomérée du bourg et la zone agglomérée « extension de Granville ». Cette parcelle est actuellement une prairie.</li> <li>- Le secteur du Chemin de la Lande (3) : comme le secteur précédent, cet espace est compris en zone agglomérée.</li> <li>- Le secteur du Chemin du Montais (4) : ce secteur est composé de plusieurs parcelles appartenant à divers propriétaires. Il est aussi bordé de toute part par des zones urbanisées, majoritairement à vocation pavillonnaire, que ce soit sur le territoire communal granvillais ou yquelonnais. Sa limite nord est bordée par la zone d'activités commerciales.</li> <li>- Le secteur du Taillais (5) : il a été délimité dans le but de combler des délaissés non exploitables par l'activité agricole.</li> </ul> <p>Les zones à urbaniser se limitent à ces quatre secteurs car :</p>

	<p>- la commune a une capacité d'accueil suffisante pour tenir ses objectifs figurant au P.A.D.D., en cohérence avec les objectifs figurants au SCoT du Pays Granvillais et au P.L.H., d'autant que la mise en œuvre de la ZAC du Rond Chêne assurera la production de 89 logements ;</p> <p>- le choix d'un repérage de ces zones en AU permet de distinguer ces secteurs et de pousser les futurs aménageurs à se reporter aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Ces dernières assurent une certaine densité de logements pour chaque secteur et la mise en œuvre de projet d'aménagement cohérent. En effet, sur le secteur du Taillais notamment, le découpage de parcelles constructibles au coup par coup, rend la desserte des reliquats de parcelle, délicate. C'est pour éviter ces écueils que des OAP ont été définies.</p>
--	--

## Les zones naturelles N

Ces zones regroupent des secteurs, équipés ou non, de nature très variée ;

« *Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

*1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*

*2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*

*3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*

*4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*

*5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »* Extrait du R.151-24 du CU.

Objectifs affichés dans le P.A.D.D.	Traduction dans le zonage
<p><b>Protéger et valoriser la trame verte et bleue</b></p> <p><b>Faire entrer la nature au sein des espaces urbanisés autrement que par la simple réalisation d'espaces verts.</b></p>	<p>La zone naturelle <b>N</b> majeure, figurant au plan de zonage est la vallée du Boscq, et son affluent qui constitue une large zone naturelle au centre du territoire communal. On peut observer un étranglement de cette zone au niveau de l'agglomération, ainsi que des coupures générées par la voie ferrée, la zone d'activités commerciales.</p> <p>Ainsi, la zone naturelle englobe les éléments du patrimoine naturel semblant être les plus sensibles : les cours d'eau, la majorité des zones humides et les quelques parcelles boisées.</p> <p>Quelques constructions existantes sont comprises en zone naturelle. Elles ont fait l'objet d'une identification en application de l'article L.151-11 (commune) du code de l'urbanisme. Ainsi, en zone naturelle, il n'est pas admis la construction de nouveaux logements, en revanche, l'évolution des logements existants est possible.</p> <p>D'ailleurs ces évolutions sont bien encadrées dans le règlement littéral : emprise des extensions, des constructions annexes...</p>
<p><b>Faire entrer la nature au sein des espaces urbanisés autrement que par la simple</b></p>	<p>Le sous-secteur <b>Nj</b>, a été défini dans le but de repérer deux types d'espace.</p> <p>L'un est situé en bordure de la vallée du Boscq. Une activité de maraichage est implantée sur ce site. Cette activité est assurée par une association.</p>

<b>réalisation d'espaces verts.</b>	<p>Le second est situé au cœur du centre bourg. Cette zone, est traversée en sa limite est par un affluent du Boscq. Une rupture topographique formalise sa limite nord. Elle est bordée sur ses limites ouest, nord et est par des constructions anciennes présentant un caractère identitaire fort. Les parcelles de la zone NJ sont actuellement des jardins, des prairies et des vergers. Elle est traversée en son centre par le chemin de la Chevalerie, un chemin creux préservé. L'objectif de la définition de cette zone naturelle jardins est de préserver le caractère naturel de ce secteur, et plus particulièrement le chemin creux. En effet, cet espace permet de préserver le caractère traditionnel du cœur de bourg. De plus, l'urbanisation de ce secteur poserait les problèmes suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La destruction du chemin de la Chevalerie, son élargissement serait nécessaire en cas de passage de véhicules,</li> <li>- Une surface constructible réduite du fait des dénivelés de terrain à gérer entre la zone naturelle et la rue de Normandie,</li> <li>- Le risque de dénaturer l'ensemble existant de constructions anciennes du cœur de bourg.</li> </ul>
-------------------------------------	--

### Les zones agricoles A

« Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. » R.151-22 du CU

« Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. » R.151-23 du CU.

Objectifs affichés dans le P.A.D.D.	Traduction dans le zonage
<p><b>Assurer le maintien de l'activité agricole sur le territoire d'Yquelon et anticiper les mutations possibles</b></p> <p><b>Protéger et valoriser la trame verte et bleue</b></p> <p><b>Faire entrer la nature au sein des espaces urbanisés autrement que par la simple réalisation d'espaces verts.</b></p>	<p>La commune ne compte plus de siège d'exploitation agricole en activité. Toutefois, pour assurer la possibilité d'une nouvelle installation, une large surface du territoire communal, ainsi que le siège d'exploitation de la Tour, ont été repérés en zone agricole.</p> <p>Les terres sont actuellement exploitées par des exploitations installées sur les communes voisines. Il paraît opportun de rappeler que ces zones agricoles présentent une situation enclavée entre les infrastructures routières et ferroviaires et le développement urbain sur trois pôles.</p> <p>Ainsi, de nombreuses parcelles sont aujourd'hui laissées en friche, notamment entre la rue des Fontaines et la Rue du Pas.</p> <p>Toutefois, sans ce classement en zone agricole, l'installation d'activités compatibles avec la proximité d'habitation, comme du maraîchage, ne pourraient trouver place.</p> <p>Quelques constructions existantes sont comprises en zone agricole. Elles ont fait l'objet d'une identification en application de l'article L.151-11 (commune) du code de l'urbanisme. Ainsi, en zone agricole, il n'est pas admis la construction de nouveaux logements, en revanche, l'évolution des logements existants est possible, de même que la réalisation de constructions annexes, mais dans la limite d'un périmètre de 15 mètres</p>

	comptés depuis les limites extérieures de la construction principale. IL est bien précisé que les bâtiments annexes ne pourront être transformés en habitation, afin d'assurer la préservation des espaces agricoles. De même, les changements de destination sont possibles.
<p><b>Protéger et valoriser la trame verte et bleue</b></p> <p><b>Faire entrer la nature au sein des espaces urbanisés autrement que par la simple réalisation d'espaces verts</b></p>	<p>Un sous-secteur <b>Ap</b>, agricole protégé, a été délimité.</p> <p>Il remplit deux objectifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Il interdit l'installation de nouvelles installations à proximité des zones d'habitations,</li> <li>- Il affiche à la profession agricole, les secteurs de développement urbain qui seront privilégiés au-delà de la période d'application du présent projet de P.L.U.</li> </ul> <p>Ainsi, deux secteurs ont été délimités : l'un est situé dans la continuité de la zone bâtie et à proximité du secteur d'équipements UL, l'autre assurera à long terme, le lien entre deux pôles de l'agglomération yquelonnaise (cœur de bourg et Route de Villedieu).</p>

#### 4.2.2- Les dispositions propres à chaque zone

Le Plan Local d'Urbanisme comporte un règlement qui fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable les règles générales et les servitudes d'utilisation du sol permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L.101-2.

Dans ce règlement, seuls deux articles doivent obligatoirement figurer pour toutes les zones (U, AU, A, N) :

- l'article relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques,
- l'article relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Deux autres articles sont obligatoires dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limité définis dans le P.L.U. :

- l'article relatif à l'emprise au sol des constructions,
- l'article relatif à la hauteur maximale des constructions.

De plus, depuis la mise en application de la loi relative à l'engagement national pour l'environnement, deux articles supplémentaires sont proposés pour la rédaction du règlement :

« 15° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;

16° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques. » Extrait de l'article R.123-8 du code de l'urbanisme (ancien).

Le règlement de la commune d'Yquelon comporte 16 articles, dont certains ne sont pas règlementés mais pour faciliter la lisibilité, le choix a été fait par la commune de conserver le libellé des 16 points pouvant être règlementés.

ARTICLE	CONTENU DU REGLEMENT	PRINCIPES JUSTIFICATIFS
1 & 2	Les deux premiers articles du règlement	En <b>zone UC (urbaine centrale)</b> et en <b>zone UE (urbaine extension)</b> , le règlement a pour objectif d'éviter les

	<p><b>définissent la vocation des zones :</b></p> <p>⇒ les types d'occupation et d'utilisation du sol interdits.</p> <p>⇒ les types d'occupation et d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières.</p>	<p>occupations du sol qui seraient incompatibles avec la proximité d'habitations.</p> <p>Aussi des prescriptions relatives au risque d'inondation par remontée de nappe phréatique ont été définies. En effet, une large part du territoire communal est concernée.</p> <p>En <b>zone UL</b> (urbaine loisir) et en <b>zone UX</b> (urbaine activités économiques) : les règles énoncées ont pour but de faciliter, respectivement pour chacune de ces zones la mise en œuvre de projet d'équipements et de développement des activités économiques, mais compatibles avec la proximité des habitations, le tissu pavillonnaire s'étalant en limite de ces zones. Et inversement, il n'est pas admis la construction d'habitations sans lien avec ces activités, les zones étant dédiées ou aux activités économiques, ou aux équipements collectifs.</p> <p>En <b>zone AU (à urbaniser)</b>, tous les types de constructions incompatibles avec la proximité d'habitations sont interdits. L'objectif est de permettre une mixité habitat-commerce-service dans ces zones.</p> <p>En <b>zone A (agricole)</b>, la zone agricole est strictement réservée à cette activité et aux installations nécessaires à son fonctionnement.</p> <p>Des constructions ont été repérées en application du L.151-11 du code de l'urbanisme. Cette identification des constructions à usage d'habitation permet à ces habitations présentant une valeur architecturale ou patrimoniale d'évoluer et/ou d'avoir la possibilité de changer de destination.</p> <p>En <b>zone N (naturel protégé)</b>, l'occupation des sols est strictement encadrée afin d'assurer le maintien du caractère naturel des zones et la préservation du patrimoine naturel. L'évolution des constructions à usage d'habitation, comprises en zones naturelles, identifiées au plan de zonage, peuvent faire l'objet d'extension et de construction de bâtiments annexes. Mais ces évolutions sont strictement encadrées afin d'assurer à terme la préservation des espaces naturels.</p> <p>Le <b>sous-secteur NJ</b> (naturel jardin), permet la réalisation d'aménagements légers respectant le caractère naturel de la zone mais permettant aussi une utilisation de ces espaces verts : jardins partagés, aire de jeux...</p>
3 4 5	<p>Ces articles, intitulés :</p> <p>⇒ conditions de desserte des terrains</p>	<p>La rédaction de l'article 3 est identique pour l'ensemble des zones, les règles et normes d'accessibilité aux parcelles, étant les mêmes.</p>

	<p>par les voies publiques ou privées ;</p> <p>⇒ conditions de desserte des terrains par les réseaux publics,</p> <p>⇒ superficie minimale des terrains constructibles,</p> <p>définissent les <b>critères nécessaires à la viabilisation des terrains</b></p>	<p>La rédaction de l'article 4 est sensiblement la même sur toutes les zones. Elle diffère concernant la gestion des eaux, usées, selon que l'on soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en zone urbaine à vocation d'activités, pouvant nécessiter, en fonction des types d'activités, des traitements préalables des eaux usées,</li> <li>- en zone agricole et naturel, un alinéa relatif au traitement des eaux usées individuels est ajouté, car quelques constructions ne sont pas raccordées au réseau collectif d'assainissement.</li> </ul> <p>L'article 5 traitant de la superficie minimale des terrains constructibles n'est pas règlementé quelle que soit la zone car depuis l'application de la loi ALUR, les dispositions relatives aux superficies minimales des terrains constructibles ont été rendues illégales.</p>
<p>Les articles suivants définissent les critères liés à l'instauration d'une trame urbaine cohérente.</p>		
6	<p>⇒ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p>	<p><b>En zone UC</b> : la densité de construction est élevée et un front bâti existe. Cette implantation des murs de clôtures en pierre ou des constructions, à l'alignement constitue un front bâti caractéristique des centres bourgs historiques. Il a donc été défini des règles d'implantation qui permettent de respecter l'implantation historique des constructions. De plus, il est proposé des règles alternatives :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- visant à assurer le maintien du front bâti mais aussi de permettre la réalisation de constructions bénéficiant d'une orientation favorable vis-à-vis de l'ensoleillement,</li> <li>- visant à respecter l'alignement des constructions existantes dans le but de préserver l'ambiance du cœur de bourg.</li> </ul> <p><b>En zone UE</b> (urbain extension) et <b>AU</b> (à urbaniser) : ce secteur présente moins de caractéristiques identitaires, avec des pavillons présentant des formes et des aspects variés. Les règles d'implantation des constructions sont donc souples et visent à optimiser l'utilisation des espaces bâtis.</p> <p><b>En zone UX</b> (urbain activités) : il est défini une marge de 5 mètres minimum. Elle a pour but de permettre la réalisation <b>d'aménagement</b> aux abords des bâtiments de grandes envergures.</p> <p><b>En zone UL</b> (urbain loisirs) : la règle vise à optimiser l'usage des espaces dédiés aux équipements et loisirs.</p> <p><b>En zones A</b> (agricole) et <b>N</b> (naturelle) : les règles définies visent à respecter l'alignement des constructions existantes s'il existe, ou une implantation en retrait de cet alignement.</p>

7	⇒ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<p>En <b>zones UC, UE et AU</b> : la commune a connu un développement urbain pavillonnaire important. Les règles définies correspondent à la trame bâtie existante, visant à assurer une harmonie d'ensemble.</p> <p>En <b>zones UX et UL</b> : les règles proposées ont pour but d'assurer une utilisation optimale des surfaces urbaines et de permettre, lorsque la construction n'est pas implantée en limite séparative, le passage aisé des engins de lutte contre l'incendie. Une règle différente est proposée pour les limites avec les zones à vocation principale d'accueil d'habitations, dans le but de limiter les masques solaires des bâtiments d'activités sur les zones d'habitation, ainsi que de conserver suffisamment d'espace pour ménager des zones tampons.</p> <p>En <b>zones A, N et NJ</b> : une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives est imposée pour l'ensemble des constructions, sachant que ces zones n'accueilleront peu, voire pas de constructions au court des 10-14 ans à venir. La commune souhaite, avec cette règle, limiter les conflits de voisinages. Une règle alternative relative à la préservation du patrimoine naturel a été édictée en complément.</p> <p>Pour l'ensemble des zones, une règle alternative existe pour les ouvrages de faible importance réalisés pour un service public ou d'intérêt collectif.</p>
8	⇒ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	<p>Cet article est non réglementé afin de laisser toute latitude pour l'aménagement d'ensemble des parcelles des particuliers, en dehors des zones <b>UX</b> et <b>UL</b>, où la règle vise à assurer la sécurité des biens et des personnes.</p> <p>En secteur <b>A</b> et <b>N</b>, l'article est réglementé dans le but d'assurer la préservation des espaces agricole et naturel dans le cas de réalisation de constructions annexes de construction à usage d'habitation, dans lien avec l'activité agricole.</p>
9	⇒ Emprise au sol des constructions.	<p>En <b>zones UC, UE, UX et UL</b>, cet article est non réglementé dans le but de permettre la mise en œuvre de projets de densification du tissu bâti.</p> <p>En <b>zone A</b>, seule l'emprise au sol des constructions autres que celles à vocation d'activités agricoles est encadrée. En effet, l'objectif est bien de dédier cet espace à l'activité économique agricole.</p> <p>En <b>zones N et NJ</b> : en zone N, l'emprise au sol des constructions est encadrée du fait que l'extension des constructions à usage d'habitation, sans lien avec l'activité agricole est admise, ainsi que la réalisation de construction annexe. Toutefois, pour conserver le caractère naturel de la zone, l'emprise</p>

		<p>au sol de l'ensemble des constructions est limitée 20% pour l'ensemble des constructions implantées sur l'unité foncière.</p> <p>Aussi, une règle propre au sous-secteur <b>NJ</b> a été définie, le but étant de permettre la réalisation d'infrastructures légères types abris de jardins, ou de pérenniser l'installation associative maraichère implantée en limite de la vallée du Boscq.</p>
10	⇒ Hauteur maximale des constructions	<p><b>En zones UC, UE et AU</b> : afin d'assurer une certaine harmonie des constructions en termes de gabarit, il est défini une règle identique pour l'ensemble des zones dont la destination principale est l'accueil d'habitation.</p> <p><b>En zones UX et UL</b> : au regard de la proximité avec les zones d'habitations et là aussi afin d'assurer une harmonie d'ensemble, il est proposé une hauteur maximale des constructions identiques aux constructions à usage d'habitation.</p> <p>En zone <b>N</b> et <b>A</b>, l'extension des constructions à usage d'habitation et la construction de bâtiments annexes étant admises, pour assurer leur limitation et leur intégration dans le paysage, des règles propres au extensions des constructions à usage d'habitations, des bâtiments annexes et des abris de jardin, ont été définies.</p>
11	⇒ Aspect extérieur des constructions et aspect de leurs abords	<p><b>Pour l'ensemble du territoire</b>, en dehors des règles générales, il est défini des prescriptions architecturales détaillées, que ce soit pour les constructions nouvelles ou pour les interventions envisagées sur le patrimoine bâti identifié en application du L.151-19 du code de l'urbanisme, repéré au plan de zonage.</p> <p>Ces prescriptions touchent : les menuiseries, le traitement des façades, les toitures, ... L'ensemble des prescriptions architecturales découle d'observations de travaux réalisés ayant entaché la qualité patrimoniale de constructions : enduits réalisés sur des constructions anciennes, apposition de volets roulants aux coffres en saillie sur façades, ou autres.</p> <p>L'objectif est d'assurer :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le maintien du patrimoine identitaire de la commune, voire l'améliorer (pour les constructions ayant été dénaturées ces dernières années).</li> <li>- l'intégration paysagère des futures constructions au sein de la trame bâtie.</li> </ul> <p>Ensuite, l'article 11 encadre l'aspect des constructions nouvelles, quel que soit la zone. L'objectif affiché est de limiter la diversité des aspects des constructions, plus particulièrement les constructions à usage d'habitation, très hétéroclites</p>

		<p>et qui participent à la perte d'identité du territoire communal.</p> <p>La hauteur et la composition des clôtures sont réglementées afin d'assurer une certaine homogénéité de traitement des limites de l'espace public.</p> <p>Les gabarits des lucarnes sont aussi encadrés car les lucarnes constituent un élément identitaire au sein du patrimoine bâti ancien, pouvant être repris dans des conceptions de constructions contemporaines.</p> <p>L'aspect des vérandas est aussi encadré, avec des principes simples, visant à assurer une harmonie d'ensemble construction-véranda.</p> <p>En zones <b>UX et UL</b> : des prescriptions sont définies dans le but d'encadrer l'aspect des constructions afin d'obtenir une certaine harmonie d'ensemble. Pour répondre au même objectif, il est proposé un encadrement des gabarits des enseignes des bâtiments à vocation d'activités commerciales.</p>
12	⇒Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement	<p>La règle est semblable sur l'ensemble des zones <b>U et AU</b>.</p> <p>Toutefois, en secteur <b>UC</b>, la réglementation est plus souple : la densité de construction est plus forte et les possibilités d'accès aux parcelles difficiles ou inexistantes. Il serait dommage de limiter les possibilités de densification du tissu bâti ou de rénovation, en zone urbaine centrale, faute de possibilité de stationnement.</p> <p>Ces règles d'obligation de production d'aires de stationnement assurent l'intégration de ces dernières à la réflexion d'aménagement de la parcelle. Elles permettent d'éviter l'encombrement des aires de stationnement publiques ou le stationnement des véhicules sur les trottoirs. Un schéma figurant à titre d'information illustre diverses façons d'organiser le stationnement privatif.</p> <p>En zones <b>UX et UL</b> : il est proposé une règle en rapport avec les surfaces des bâtiments. Au sein de la surface demandée, l'opérateur réalisera les répartitions qui lui semblent juste : surface perméable, aire de stationnement pour deux roues,...</p> <p>En zones <b>A et N</b> : les surfaces des parcelles étant plus importantes et les usages variés, il est simplement demandé aux constructeurs de ne pas stationner leurs véhicules sur la voie publique.</p>
13	⇒Obligations imposées aux constructeurs en	<p>La règle est semblable dans chaque zone. La commune d'Yquelon a souhaité assurer le maintien de son patrimoine naturel et imposer la réalisation de</p>

	matière de réalisation d'espaces libres et de plantations	<p>plantations pour préserver le caractère vert de la commune.</p> <p>Les haies de palmes et de conifères sont interdites en vue d'éviter la réalisation de « murs végétaux » et d'assurer la diversité et la mixité des plantations.</p> <p>Il est fait un rappel concernant les haies et arbres isolés identifiés au titre de la loi paysage.</p> <p>De plus, en zone <b>AU</b>, il est demandé un pourcentage d'espace vert à l'échelle de chaque lot pour assurer une surface minimale d'espace perméable, ainsi que la mise en œuvre d'une certaine qualité paysagère des opérations à venir, sans que les espaces verts soient à la charge de la commune en termes d'entretien.</p> <p>En zones <b>UX et UL</b> : des prescriptions relatives aux espaces verts des parkings sont proposées afin de rompre avec le caractère rectiligne et répétitif des espaces habituellement observés. La réalisation de plantations est aussi demandée en limite avec les zones dédiées aux habitations pour assurer la réalisation de zones tampons.</p>
14	⇒ Coefficient d'occupation des sols	L'article relatif aux coefficients d'occupation des sols n'est pas règlementé quelle que soit la zone car depuis l'application de la loi ALUR, ces dispositions ont été rendues illégales.
15	⇒ Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement, en matière de performances énergétiques et environnementales.	<p>En zones <b>UC, UE et AU</b> : Ce nouvel article, découlant de l'application de la loi ENE, permet à la commune de préconiser la mise en œuvre de projets d'aménagement intégrant une démarche environnementale.</p> <p>Dans la mise en forme de cet article, des schémas de principes apparaissent. Ils proposent des implantations théoriques des constructions, dans le but de bénéficier d'un ensoleillement maximal, ce qui participera à la mise en œuvre de projets moins consommateurs d'énergie, voire à énergie positive.</p> <p>Il n'existe pas encore de jurisprudence traitant de la rédaction de cet article. La commune d'Yquelon tirera le bilan de cette forme de rédaction dans neuf ans, à l'occasion du débat qui sera organisé en application du L.153-27 du code de l'urbanisme.</p> <p>En zones <b>A, N, UL et UX</b> : cet article n'est pas règlementé car ces zones n'ont pas vocation à accueillir des constructions à usage d'habitation, mais plutôt principalement à vocation d'activités. C'est donc le côté pratique lié à l'activité économique qui devra être privilégié.</p>
16	⇒ Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement, en matière	La règle est semblable dans chaque zone et prévoit la pose de fourreaux supplémentaires en attente du développement des nouvelles technologies de l'information et de la communication.

	d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.	
--	---	--

#### 4.1.3 Les éléments particuliers réglementés communs à l'ensemble des zones du règlement écrit et/ou figurant au plan de zonage :

##### ❖ Les zones humides

Le règlement institue une limitation de l'utilisation du sol : L'objectif de cette règle est d'assurer la protection des zones humides répertoriées sur le territoire en interdisant les travaux de nature à leur porter atteinte. Une certaine souplesse est conservée pour permettre leurs mises en valeur. Ces règles figurent aux articles 1 et 2 des zones touchées par la présence de zones humides.

##### ❖ Les zones inconstructibles au titre du L.111-6 et suivants du code de l'urbanisme

Une marge de recul inconstructible de 75 mètres comptée de part et d'autre de l'axe de la RD971 est reportée au plan de zonage, sauf au niveau de la zone d'activités du Taillais où cette marge de recul s'élève à 35 mètres. En effet, ce secteur a fait l'objet, préalablement à la réalisation des aménagements de la zone, d'une étude dit « Loi Barnier », permettant de déroger à la règle des 75 mètres inconstructibles en justifiant que la mise en œuvre du projet d'aménagement prend en compte la qualité paysagère, architecturale, les risques en matière de sécurité et de nuisance et la qualité de l'urbanisme. Dans le cadre du P.L.U., la ZA du Taillais étant viabilisée et des projets de constructions étant en cours, la zone a fait l'objet d'un classement en zone urbaine, tout en tenant compte de l'étude réalisée, d'où le maintien de la marge des 35 mètres inconstructibles.

##### ❖ Secteurs soumis au risque d'inondation

Des règles spécifiques sont définies en termes d'occupation des sols, pour les zones inondables. Seule la zone naturelle **N** est concernée, au niveau de la vallée du Boscq. La trame des secteurs concernés figure au plan de zonage.

##### ❖ Le patrimoine bâti protégé au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme

Comme indiqué dans le diagnostic, la commune d'Yquelon compte un patrimoine bâti, identitaire, en cœur de bourg principalement, qui ne fait l'objet d'aucune protection. Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme et plus particulièrement de la réalisation de l'analyse paysagère, des bâtiments et des éléments de construction d'intérêt ont été repérés. La commune souhaite aujourd'hui utiliser les outils que lui offre la procédure du P.L.U. pour conserver ses éléments et préserver le patrimoine bâti du territoire.

C'est pourquoi des éléments ont été identifiés sur le plan de zonage, renvoyant au règlement écrit à des prescriptions architecturales spécifiques. Un permis de démolir est institué sur ces éléments. Aussi, une liste identifiant les bâtiments, complétée d'un bref descriptif, est annexée au règlement.

##### ❖ Les espaces boisés, alignement d'arbres et arbre isolé identifiés en application du L.151-23 du code de l'urbanisme :

Ces éléments ont été repérés au plan de zonage.

Il est fait référence dans le règlement écrit à ces éléments. L'objectif de la commune, à travers l'instauration de cette identification, est d'assurer le maintien du taux de boisement à l'échelle du territoire communal. Les haies ont été repérées suite à un diagnostic réalisé par le Syndicat Mixte des Bassins versants des Côtiers Granvillais.

La Note complémentaire sur la conservation des haies et des talus dans le cadre de l'élaboration du document d'urbanisme, réalisée par le syndicat, est jointe en annexe n°1 au présent rapport.

De plus, des profils de chemins, voies communales et routes départementales, bordés de haie ou d'alignement d'arbres d'intérêt paysager ont été identifiés en application du L.151-38 du code de l'urbanisme. Le but est d'assurer le maintien de caractère de ces voies, voire que les talus soient reconstitués à l'occasion de la réalisation de travaux.

#### ❖ Les emplacements réservés

Les emplacements réservés annoncent une volonté d'acquisition de la part de la collectivité en vue de réaliser des aménagements ayant un caractère d'intérêt public. Les emplacements réservés n°1 à 11 ont été défini au bénéfice de la commune d'Yquelon ont pour objet :

- ER n°1, n°2, n°3, n°5 n°7, n°9, n°10 et n°11 : La réalisation de continuité de liaisons douces. L'objectif étant de privilégier les déplacements piétonniers et cyclistes. Ces emplacements réservés permettront à terme d'assurer un réseau reliant l'ensemble des zones d'habitation, les équipements et commerces présents sur le territoire communal.
- ER n°4 : de compléter l'offre d'équipement sur le pôle d'équipements existant compris en zone **UL**, ce secteur est compris entre la salle de convivialité et les locaux des services techniques. Cet espace pourra être dédié aux extensions de ces équipements (bâtiments, aires de stationnement, aires de stockage, ...).
- ER n°6 : La réalisation d'une liaison-inter quartier mixte (piétons véhicules). En effet, seule manque l'aménagement de ce petit tronçon pour permettre la constitution d'un réseau de voie cohérent.
- ER n°8 : la réalisation d'un aménagement purement routier, sur un axe qui dessert actuellement la zone d'activité du Taillais.
- ER n°12 est le seul emplacement réservé défini au bénéfice du département de la Manche. Il a pour objet l'aménagement de l'axe routier Longueville-Avranches.

#### ❖ La trame verte et bleue

La trame verte et bleue, est repérée au plan de zonage par l'addition des zones naturelles, comprenant toutes les vallées et fossés toujours en eau, les zones humides et en zones agricoles les haies et parcelles boisées identifiées en application du L.151-23 du code de l'urbanisme et les espaces boisés classés.

### 4.3- LES JUSTIFICATIONS DES MOTIFS DE LA DEFINITION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION :

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent, par quartiers ou par secteurs, prévoir les actions et opérations d'aménagement visant à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager un quartier. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables :

« 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. » Extrait de l'article L.151-7 du code de l'urbanisme.

Six orientations d'aménagement et de programmation ont été définies, correspondant à la ZAC du Rond Chêne, aux zones à urbaniser **AU** et à un objectif d'aménagement du cœur de bourg, dans le but d'assurer la mise en œuvre des objectifs affichés au P.A.D.D. et notamment :

- D'identifier le cœur de bourg,
- De définir un maillage du réseau viaire,
- De contrôler l'expansion et la forme du développement urbain.

Les orientations d'aménagement et de programmation définies précisent, pour les secteurs à vocation d'accueil de logements :

- Les densités de constructions minimales à respecter, dans le but que les surfaces délimitées soient suffisantes pour la durée de vie du P.L.U. qui est estimée à 14 ans environ.
- L'implantation des constructions, afin que ces dernières bénéficient d'un ensoleillement maximal et permettent une optimisation de l'aménagement de la parcelle,
- Le tracé des futures voies, qui vise à assurer non seulement l'accès aux futures constructions, mais aussi à prévoir des emprises pour le développement urbain à venir.
- L'intégration paysagère des opérations futures par le maintien, le renforcement ou la réalisation des plantations.
- L'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation pour certains secteurs.

Les orientations d'aménagement et de programmation ne précisent pas d'objectifs de production de logement à vocation sociale car en dehors de la ZAC du Rond Chêne, il est difficile d'imposer des objectifs de production de logements sociaux. En effet, en deçà de trois logements, il est difficile pour un opérateur d'aboutir à une opération économiquement rentable. De plus, plutôt que d'imposer cette production de logements par secteur, ce qui aurait abouti à la réalisation d'un à quatre logements par secteur, la commune a choisi de réaliser ces logements sur des espaces lui appartenant. Une opération est d'ailleurs en cours de réalisation sur le site de l'ancienne salle des fêtes, à proximité de la Mairie (opération de renouvellement urbain). Cette démarche communale permet d'assurer la compatibilité de son projet avec le PLH de la communauté de communes Granville Terre et Mer.

### **Secteur n°1, la ZAC du Rond Chêne :**

Cette orientation est peu développée du fait des études menées dans le cadre de la ZAC. Elle est donc simplement intégrée au projet du P.L.U., les travaux de viabilisation et de constructions étant envisagés pour les années à venir. Elle est comptabilisée dans le calcul de la capacité d'accueil de constructions envisagée au P.L.U.

### Secteur n°2, les Bassins

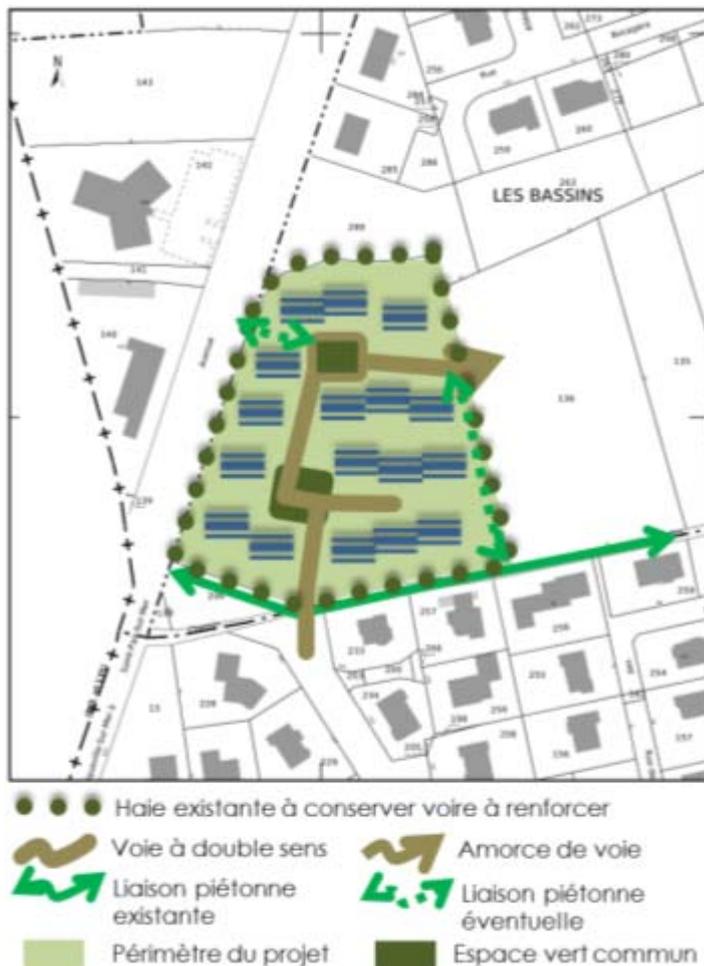
D'une capacité d'un peu plus d'un hectare, il est envisagé l'accueil de 17 logements sur ce secteur.

Le schéma d'orientation d'aménagement a été défini sur la base du schéma ci-contre.

Toutefois, le schéma figurant aux OAP est moins détaillé dans le but de laisser toute latitude à des formes urbaines qui pourraient être plus variées.

Les liaisons proposées visent à favoriser les déplacements piétonniers et à assurer les liaisons inter quartiers par anticipation.

Les espaces communs envisagés couvriront une surface minimale de 15% de la zone, toujours dans le but d'assurer une certaine souplesse pour la définition du futur aménagement.



### Secteur n°3, Chemin de la Lande

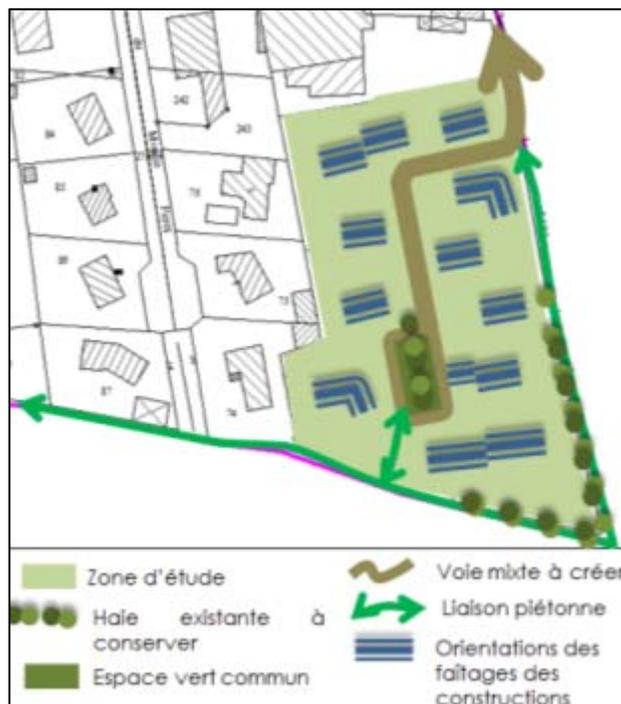
Comme le secteur précédent, cette parcelle est le reliquat d'un découpage de parcelle réalisé ces dernières années. Toutefois, elle donne l'opportunité d'y réaliser trois logements au minimum. Sa desserte et son aménagement apparaissent toutefois difficiles (parcelle en forme de L, enclavée), d'où la densité plus faible proposée de 12 logements par hectare, soit des parcelles d'une superficie maximale de 700 m<sup>2</sup>, sauf reliquat qui pourrait être ajouté à l'un des lots une fois la division faite.

### Secteur n°4, le chemin du Montais

D'une surface d'un peu moins d'un hectare, il est envisagé l'accueil de 13 logements minimum.

Le projet propose un aménagement sous la forme pavillonnaire, à l'image du tissu bâti environnant, que ce soit sur les territoires d'Yquelon ou de Granville.

Le choix est fait d'un fonctionnement en impasse car la zone est bordée en limite sud et est par un chemin creux utilisé en liaison douce.



### Secteur n°5, Le Taillais



D'une surface d'un hectare au total, le secteur du Taillais est une somme de reliquat de parcelles ayant subi des découpages ponctuels. D'où la difficulté de proposer un aménagement global cohérent. C'est pourquoi le schéma ci-dessus est proposé afin de montrer les possibilités d'implantation des constructions, dans le respect d'une densité minimale de 16 logements par hectare.

## **Secteur n°7, L'aménagement de la Rue de Normandie.**

Le caractère routier du cœur de bourg, traversé par une voie principalement utilisée par des véhicules en transit, a déjà été souligné. L'un des objectifs figurant au P.A.D.D. vise à redonner de la centralité au cœur de bourg et à affirmer son identité. Cela passe aussi par la réalisation d'aménagements de voirie qui participeront à la mise en œuvre des objectifs du P.A.D.D.

Il a donc été réalisé une étude d'aménagement du cœur de bourg, parallèlement à l'élaboration du présent P.L.U. Le schéma des enjeux définis dans le cadre de cette étude a servi de support à la définition du schéma d'aménagement figurant aux OAP.

### **4.4- L'EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT**

#### **4.4.1- la protection de l'environnement naturel**

Initialement, la commune était dotée d'un P.L.U. où des haies étaient protégées au titre des espaces boisés classés, ce qui figeait la trame parcellaire. Cela pouvant s'avérer être gênant pour l'activité agricole.

Aussi, des parcelles boisées existantes, n'avaient pas fait l'objet d'une identification.

Ainsi, dans le cadre de la présente procédure, des travaux d'inventaires du patrimoine naturel ont été effectués : l'inventaire des zones humides ainsi que l'inventaire des haies. Ces travaux ont été réalisés par des personnes qualifiées pour chacun de ces domaines.

Ces éléments sont identifiés au plan de zonage du P.L.U., ce qui a participé à affiner le dessin des limites entre les zones urbaines et à urbaniser et les zones naturelles et agricoles.

Ainsi, la mise en œuvre du présent P.L.U. assurera :

- L'identification des éléments du patrimoine naturel au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme, visant à préserver le taux de boisement et de haie existant aujourd'hui.
- La préservation de la zone naturelle, recouvrant principalement la vallée du Boscq et de son affluent, où les constructions ne sont pas admises.
- La reconstitution d'une continuité par le classement en zone « naturelle Jardin » des prairies bordant le chemin de la Chevallerie.
- L'identification des zones humides par un figuré spécifique, sur le plan de zonage, rattaché à des règles visant à préserver ces espaces sensibles.

L'association de ces différents outils figurant au code de l'urbanisme, permet d'assurer la protection de l'environnement d'Yquelon.

#### **4.4.2- la préservation de l'activité agricole**

La commune d'Yquelon comptait un siège d'exploitation agricole, qui a cessé son activité. La commune a consommé des surfaces agricoles dans le cadre de l'application de son P.L.U. initial. La mise en œuvre du présent projet permettra de combler les reliquats existants entre les différentes opérations réalisées ces 10 dernières années et portera peu atteinte à l'activité agricole. En effet, la ZAC du Rond-Chêne va être réalisée sur des prairies. Toutefois les exploitants de ces parcelles ont été consultés à plusieurs reprises : tout d'abord lors de l'élaboration du PLU initial, qui identifiait déjà ce secteur en zone à urbaniser, mais aussi dans le cadre de la concertation menée lors de l'étude du projet de la ZAC.

Le projet de PLU permet le maintien en zone agricole de près de 36% du territoire communal.

### 4.4.3- la préservation du patrimoine bâti et de l'identité d'Yquelon

Ces dernières années, les dernières opérations réalisées montrent une amorce de perte d'identité du territoire, par la réalisation de constructions hétérogènes et sans rappel des caractéristiques observées dans les constructions traditionnelles.

Ainsi pour assurer la préservation du patrimoine bâti, quelques constructions : les corps de ferme anciens et leur environnement direct, des maisons « bourgeoises », de petits bâtiments annexes, font l'objet d'une identification au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme. Des prescriptions architecturales détaillées figurent à l'article 11 du règlement de la zone UC et UE, visant à ce que les travaux d'extension, rénovation... soient réalisés dans le respect de l'aspect de la construction initiale.

Parallèlement, il a été défini, pour la zone urbaine ainsi que la zone à urbaniser, des prescriptions architecturales visant à assurer la mise en œuvre d'une certaine harmonie d'ensemble des constructions. L'objectif affiché est d'assurer le maintien de l'identité paysagère d'Yquelon.

## 4.5- ANALYSE DES SUPERFICIES

### 4.5.1- Tableau des superficies

Type de zone	P.L.U. initial (en hectare)		P.L.U. révisé (en hectare)		Variation PLU-PLU (en ha)
Zone urbaine	UC (centrale)	14,2	UC (centrale)	10,98	
	UE (extension)	28,1	UE (extension)	47,71	
	Uh (hameau)	8,7	/		
	UD (divers)	7,2	/		
	UX (activités)	18,3	UX (activités)	33,11	
	/		UL (loisirs)	3,1	
<b>Total zone urbaine</b>		<b>76,5</b>		<b>94,90</b>	<b>+18,4</b>
Zone urbaniser à	1AUc, 1AUe, 1AUh	13,5	AU	8,42	
	1AUx	9,3		/	
	2AU	4,5			
<b>Total zone à urbaniser</b>		<b>27,3</b>		<b>8,42</b>	<b>-18,88</b>
Zone naturelle	N	29	N	33,77	
	Nr (risques)	14	/		
	Nh (hameau)	2	/		
	Ne (équipements)	6	/		
	/		Nj	2,8	
<b>Total zone naturelle</b>		<b>51</b>		<b>36,57</b>	<b>-14,43</b>
Zone Agricole	A	59,2	A	67,4	
	/		Ap	7,7	
<b>Total zone agricole</b>		<b>59,2</b>		<b>74,12</b>	<b>+14,92</b>
Superficie totale communale		214		214	

Les appellations de zonages ont évolué vers une simplification. Ainsi, la vallée du Boscq qui figurait au P.L.U. initial en zone NR, naturelle risque, est repérée aujourd'hui simplement en zone naturelle.

Le nouveau zonage propose aussi une clarification entre le choix de l'appellation et l'occupation réelle du sol. Par exemple, la zone d'équipements sportifs et de loisirs, était repérée en zone naturelle Ne. Elle figure en zone urbaine UL, au projet de révision du P.L.U. Ainsi, globalement, la superficie des zones naturelles semble avoir été réduite entre le P.L.U. initial et le P.L.U. révisé. Or, si seules sont comptabilisées les surfaces réellement naturelles, soit la zone NR et la zone N, les zones naturelles représentaient 43 hectares, soit une baisse de surface de 8,2 ha qui correspond en partie à l'augmentation de la surface agricole figurant au P.L.U. révisé.

En effet, les surfaces dédiées à l'activité agricole ont été augmentées. Le siège d'exploitation agricole, qui était encore en activité au moment de la mise en application du P.L.U. initial, avait fait l'objet d'une classification en zone naturelle.

Malgré la cessation d'activité récente de ce siège d'exploitation, la commune a choisi de laisser la possibilité d'une reprise de cette activité économique.

Quant aux surfaces urbaines et à urbaniser, entre le P.L.U. initial et le P.L.U. révisé, elles évoluent peu, passant de 103,8 hectares à 103,39 hectares, alors même que la zone de loisirs n'étaient pas comptabilisées en zones urbaines au P.L.U. initial.

#### *La capacité d'accueil de logements réelle :*

Sites et surfaces	Capacité d'accueil minimale	Densité moyenne	Risque de rétention foncière
Zones urbaines	10 logements	/	0
ZAC du Rond Chêne (4,94 ha)	89 logements	16 logements par hectare	89
Le Taillais (0,77 et 0,33 ha)	16 logements	16 logements par hectare	16
Chemin de la Lande (0,31 ha)	3 logements	12 logements par hectare	0
Chemin du Montais (0,83 ha)	13 logements	16 logements par hectare	0
Le bourg, les Bassins (1,07 ha)	17 logements	16 logements par hectare	17
<b>Au total (8,3 ha)</b>	<b>150 logements</b>	<b>16,8 logements par hectares</b>	<b>122 logements</b>

Ainsi, la densité minimale de 15 log./ha définie à l'échelle de la Communauté de communes Granville Terre et Mer, est respectée en zone à urbaniser. En effet, la densité moyenne du projet de PLU d'Yquelon s'élève à 16,8 logements/ha.

Pour mémoire, il est envisagé l'accueil de 120 logements minimum sur la période d'application du P.L.U. La commune a choisi de comptabiliser l'ensemble des opportunités.

Toutefois, des secteurs, qui étaient constructibles durant l'application du P.L.U. initial, sont aujourd'hui toujours disponibles : la zone du chemin du Montais par exemple. Ainsi, certains secteurs ont été affichés comme susceptibles de ne pas être urbanisés durant l'application du présent P.L.U. Cela peut être expliqué par divers facteurs : les difficultés de transmission des biens, la volonté actuelle des propriétaires de conserver leur bien en l'état, ou une multitude de propriétaires sur un même secteur, rendant difficile la construction d'un projet d'aménagement global.

Les zones repérées **en risque de rétention foncière** représentent **19%** de la capacité totale d'accueil de constructions.

Cet objectif de production de 120 logements permettrait d'atteindre une population supplémentaire d'environ 230 nouveaux habitants. La commune a basé sa réflexion sur un taux d'occupation de 1,9 personnes par logements, au global. En effet, d'après le recensement de

2013, le parc de logement été ainsi réparti : 87,8% en résidences principales, 7.1% de résidence secondaire et 5% de logements vacants. Ainsi, pour atteindre l'objectif des 1300 habitants, les résidences principales seront occupées à hauteur de 2,18 habitants par résidences principales.

#### 4.5.2- Objectifs de modération de la consommation de l'espace

##### La consommation de l'espace

	Surfaces urbanisées à vocation d'habitations	Surfaces urbanisées à vocation d'activités	Développement des surfaces urbanisées totales	Consommation de l'espace annuelle
Avant 2006 POS	51 hectares	25,5 hectares	76,5 hectares	/
2006-2015 PLU initial	65,9 hectares	31,9 hectares	97,8 hectares, soit +21,3 hectares.	2,36 ha/an
2015-2027 PLU, révisé	69,08 hectares <sup>13</sup>	32,9 hectares	101,98 hectares, soit +4,18 hectares. Dont la ZAC du Rond Chêne (4,9 ha) et 0.6 ha en densification.	0,75 ha/an

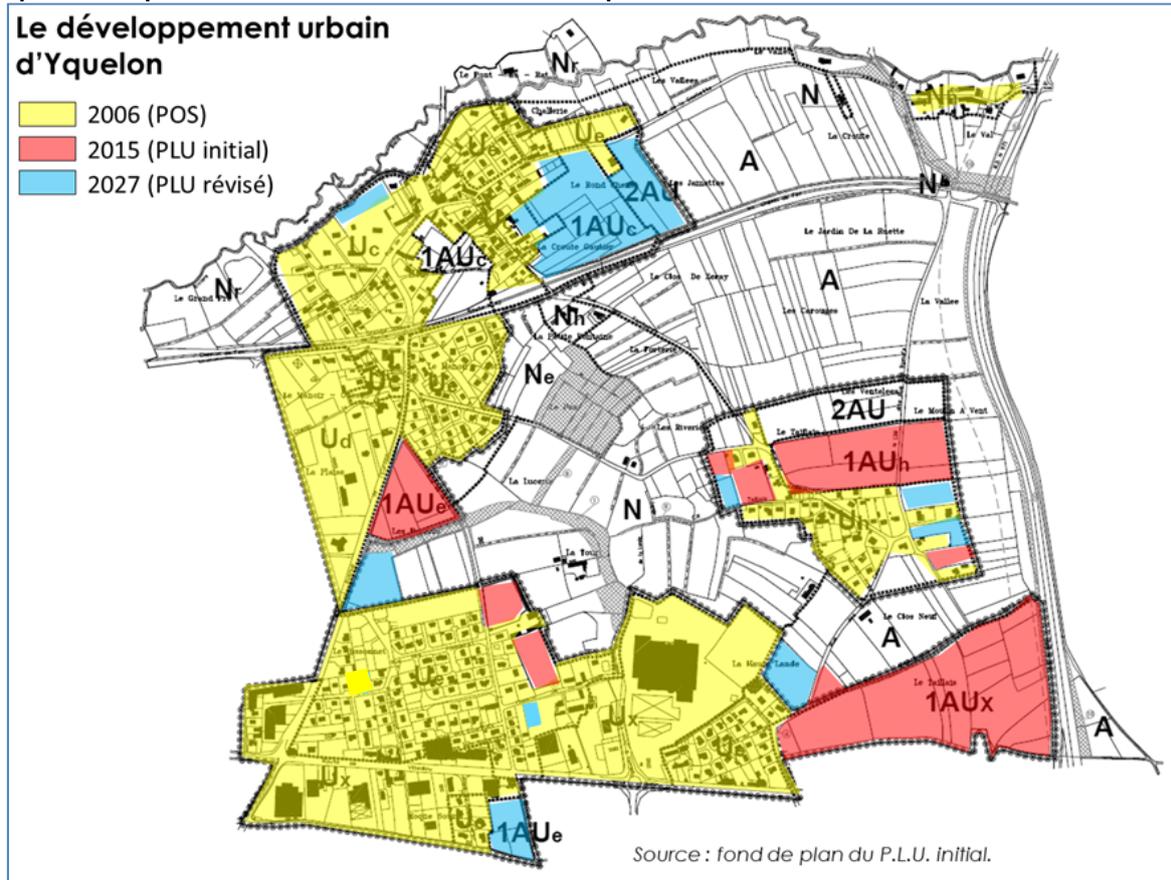
Le projet de P.L.U. a été établi pour une période de 12 ans. Malgré la densité envisagée au sein des opérations futures de 16 logements par hectare en moyenne, qui seront respectées à minima en zone à urbaniser ; et malgré la volonté communale d'optimiser les surfaces urbaines en facilitant la densification, donc la division de parcelles existantes ; la densité moyenne, à l'échelle de la commune s'élève à 9,5 logements par hectare.

Toutefois, il est à noter que dans le cadre de la mise en œuvre du projet, la commune n'ouvre à l'urbanisation, à destination d'accueil de nouveaux logements, que 3,21 hectares, avec un objectif de production de 120 logements au minimum.

---

<sup>13</sup> Le hameau du Val est compris en zone naturelle mais est repéré en zone bâtie dans l'analyse de la consommation de l'espace, d'où le décalage entre le tableau de calcul des surfaces et le présent chiffre. Le hameau du Val représente 1,69 hectare.

## Répartition spatiale de la consommation de l'espace :



## Les capacités de densification du tissu bâti existant :



Les capacités d'accueil de construction au sein du tissu bâti ont été comptabilisées, en unité.

Les parcelles retenues répondent aux critères suivants :

- Elles sont desservies par des réseaux,
- Elles ont un accès aisé,
- Les propriétaires ou opérateurs sont dans l'attente de la vente de ces espaces.

A contrario, des pastilles vertes situent les espaces qui ne connaîtront pas d'évolution durant l'application du P.L.U. révisé.

En effet, ces terrains auraient pu présenter un intérêt en termes d'optimisation du tissu bâti. Toutefois, deux configurations se présentent :

- soit ce sont des jardins de constructions réalisées récemment, les propriétaires ne sont donc pas vendeur,
- soit ce sont des constructions anciennes, dont l'écrin vert, jardin ou parc paysager, participent à la qualité et à la mise en valeur du patrimoine bâti.

→ Ainsi, le potentiel d'accueil de constructions nouvelles au sein du tissu bâti est estimé à une dizaine de constructions, réparties sur les trois pôles d'urbanisation communaux.

Extrait n°1 du territoire communal – 4 lots couvrant au total 2400 m<sup>2</sup>.



Extrait n°2 du territoire communal – 2000 m<sup>2</sup> sont constructibles dans l'immédiat (repéré en rouge), et une capacité d'accueil estimée de 3 logements.



Extrait n°3 du territoire communal - 3 lots couvrant au total 2000 m<sup>2</sup>.



### 4.5.3- Définition des indicateurs de suivi en application de l'article L.153-27 du code de l'urbanisme

L'article L.153-27 du CU : « Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article [L. 101-2](#) et, le cas échéant, aux articles [L. 1214-1](#) et [L. 1214-2](#) du code des transports.

L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan »

Ainsi, les indicateurs visant l'analyse de la mise en œuvre du projet de P.L.U. retenus au regard des objectifs majeurs figurants au P.L.U. sont les suivants :

- La production annuelle de logement et la consommation de l'espace :

Année	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Nombre de PC déposés pour création de logement									
Surface totale des lots									
Densité moyenne									

- La préservation des haies, tous types de zones confondues :

Année	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Linéaire initial (en mètres)	27 654								
Linéaire supprimé (en mètres)	/								
Linéaire créé (en mètres)	/								

En 2023, la commune devra procéder à cette analyse des résultats de l'application de son P.L.U., et pourra justifier du respect ou non de l'application de son projet au regard des éléments ci-dessus.

## 4.6 COMPATIBILITE DES DISPOSITIONS DU P.L.U. AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

### 4.6.1- Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale de La Baie du Mont Saint Michel

Pour mémoire, les objectifs du SCoT intéressant la commune d'Yquelon pourraient ainsi être résumés :

THEMATIQUES	CONDITIONS D'APPLICATION	REGLE
<b>Enveloppe foncière</b>	Prescription →	Les bonus : ▪Si la commune prévoit que 75% de l'urbanisation nouvelle se fera sous la forme d'une ZAC avec A.E.U. : +30%
<b>Règles de densité</b>	Prescription →	15 logements par hectare  Justifier les surfaces ouvertes à l'urbanisation en extension au regard des capacités d'accueil des dents creuses.
<b>Règles de mixité urbaine</b>	Prescription →	Soutenir la mixité fonctionnelle du tissu urbain
<b>Règles de mixité sociale dans l'habitat</b>	Recommandation →	Respect du P.L.H.
<b>Activités économiques</b>	Prescription →	Proscrire la création de zones d'activités en dehors des espaces urbanisés sauf si la zone est reconnue d'intérêt communautaire et s'il est justifié que les besoins ne peuvent pas être satisfaits par des zones d'activités situées en continuité de l'existant.
<b>Activités commerciales</b>	Prescription →	Maîtriser le développement des espaces commerciaux périphériques – Favoriser l'insertion architecturale, paysagère et environnementale des bâtiments – les P.L.U. devront assurer une requalification qualitative des polarités commerciales d'entrée de ville.
<b>Équipements et services publics</b>	Principe →	Équipements nécessaires aux besoins de la population communale
<b>Environnement</b>	Recommandation →	Sensibiliser la population aux bonnes pratiques environnementales  Assurer les continuités écologiques : la trame verte et bleue  Mise en valeur de l'identité du Pays, conserver la mémoire du bâti traditionnel

En l'état actuel, Yquelon dispose de 8,3 ha pour assurer son développement, en matière d'accueil de nouveaux logements. Globalement, les orientations figurants au P.A.D.D.

d'Yquelon, et découlant des enjeux relevés lors de la réalisation du diagnostic, répondent aux objectifs figurants au SCoT du Pays de la Baie du Mont Saint Michel.

#### 4.6.2- Compatibilité du projet avec le programme local de l'habitat (P.L.H.) défini pour la période 2013-2019

Depuis la mise en œuvre du P.L.H., les EPCI ont fusionné, engendrant la nécessité de réviser le P.L.H. afin de l'adapter au nouveau périmètre de l'EPCI, mais aussi d'adapter les objectifs du P.L.H. aux nouvelles limites du territoire.

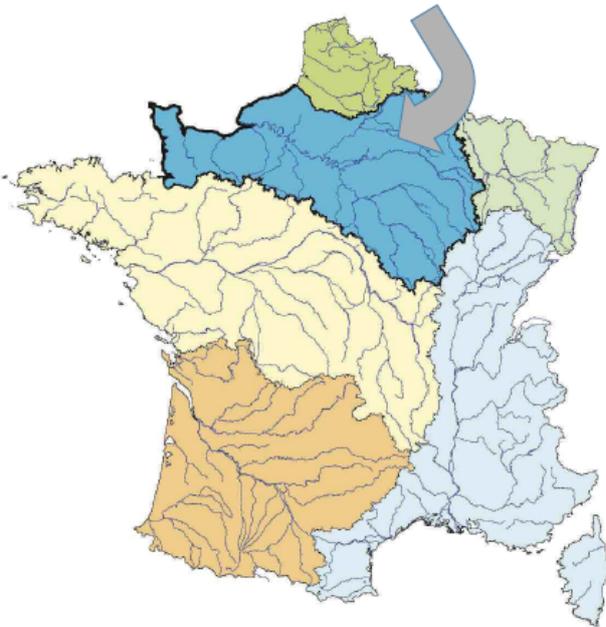
Les cinq axes du P.L.H. sont les suivants :

- Axe 1 : mettre en place une politique foncière pour créer les conditions de réussite du P.L.H.
- Axe 2 : Produire une offre diversifiée de logements
- Axe 3 : Améliorer le parc existant
- Axe 4 : Proposer des solutions adaptées aux publics spécifiques
- Axe 5 : Piloter et évaluer la politique locale

Ces axes sont déclinés en actions pouvant être ainsi résumés pour le territoire d'Yquelon :

Action	Objectif	Application pour Yquelon
<b>Promouvoir un urbanisme de qualité</b>	Limiter la consommation foncière. Intégrer les préoccupations de développement durables en matière d'urbanisme.	En comparant le P.L.U. initial et le P.L.U. révisé, la surface des zones urbanisées et à urbaniser restent identiques pour une production de 120 logements minimum. A l'échelle de la ZAC du Rond Chêne de 89 logements, 20 logements sociaux seront produits. <b>Ainsi, dans le cadre de la mise en œuvre du P.L.U., sur la production des 120 logements, 4 logements à vocations sociales devront trouver place en dehors de la ZAC pour tenir l'objectif de production de 20% de logements à vocation sociale.</b>
<b>Développer une offre de logements diversifiée</b>	Disposer d'un potentiel de logements suffisants	La mise en œuvre de la ZAC du Rond Chêne offre des logements diversifiés.
<b>Favoriser l'accession sociale</b>	Développer l'offre en accession sociale Service facilitant l'accueil de nouveaux ménages	Mise en œuvre de la ZAC du Rond Chêne et mixité fonctionnelle des espaces urbains et à urbaniser encouragée par le P.L.U..
<b>Assurer une mixité urbaine et sociale</b>	Développer une offre de logements sociaux adaptée Favoriser la mixité sociale	
<b>Intégrer la politique de l'habitat dans une démarche qualitative globale</b>	Améliorer la qualité des entrées de villes Faciliter les déplacements internes	Une étude d'aménagement du cœur de bourg a été menée concomitamment à la révision du P.L.U.. Cette étude a été retranscrite dans une orientation d'aménagement et de programmation. Des emplacements réservés ont été définis pour développer le réseau de liaisons piétonnes.
<b>Relancer l'amélioration du parc privé</b>	Engager un PIG ou une OPAH Promouvoir le développement durable dans les logements	Un cahier de recommandations architecturales et paysagères a été réalisé, proposant diverses recommandations aux propriétaires de logement.

### 4.6.3- Compatibilité avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Seine-Normandie

<p>le bassin Seine-Normandie</p> 	<p>Conformément à l'article 3 de la loi sur l'eau, le SDAGE<sup>14</sup> 2016-2021 fixe pour le bassin Seine-Normandie les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée visant à assurer la préservation des écosystèmes aquatiques, la protection contre toute pollution et la restauration de la qualité des eaux superficielles, de manière à satisfaire ou à concilier les exigences liées aux usages ou activités.</p> <p><b>Les enjeux sont les suivants :</b></p> <p>1 : Préserver l'environnement et sauvegarder la santé en améliorant la qualité de l'eau et des milieux aquatiques de la source à la mer</p> <p>2 : Anticiper les situations de crise en relation avec le changement climatique pour une gestion quantitative équilibrée et économe des ressources en eau : inondations et sécheresses</p> <p>3 : Favoriser un financement ambitieux et équilibré de la politique de l'eau</p> <p>4 : Renforcer, développer et pérenniser les politiques de gestion locale</p> <p>5 : Améliorer les connaissances spécifiques sur la qualité de l'eau, sur le fonctionnement des milieux aquatiques et sur l'impact du changement climatique pour orienter les prises de décision.</p>
---	--

Avec le nouveau plan de gestion, sont tracées, pour les six prochaines années, les priorités politiques de gestion durable de la ressource en eau sur le bassin ; priorités ambitieuses mais qui restent réalistes.

Le SDAGE vise l'atteinte du bon état écologique pour 62% des rivières (contre 39% actuellement) et 28% de bon état chimique pour les eaux souterraines.

Le SDAGE 2016-2021 compte 44 orientations et 191 dispositions qui sont organisées autour de grands défis comme :

- la diminution des pollutions ponctuelles ;
- la diminution des pollutions diffuses ;
- la protection de la mer et du littoral ;
- la restauration des milieux aquatiques ;
- la protection des captages pour l'alimentation en eau potable ;

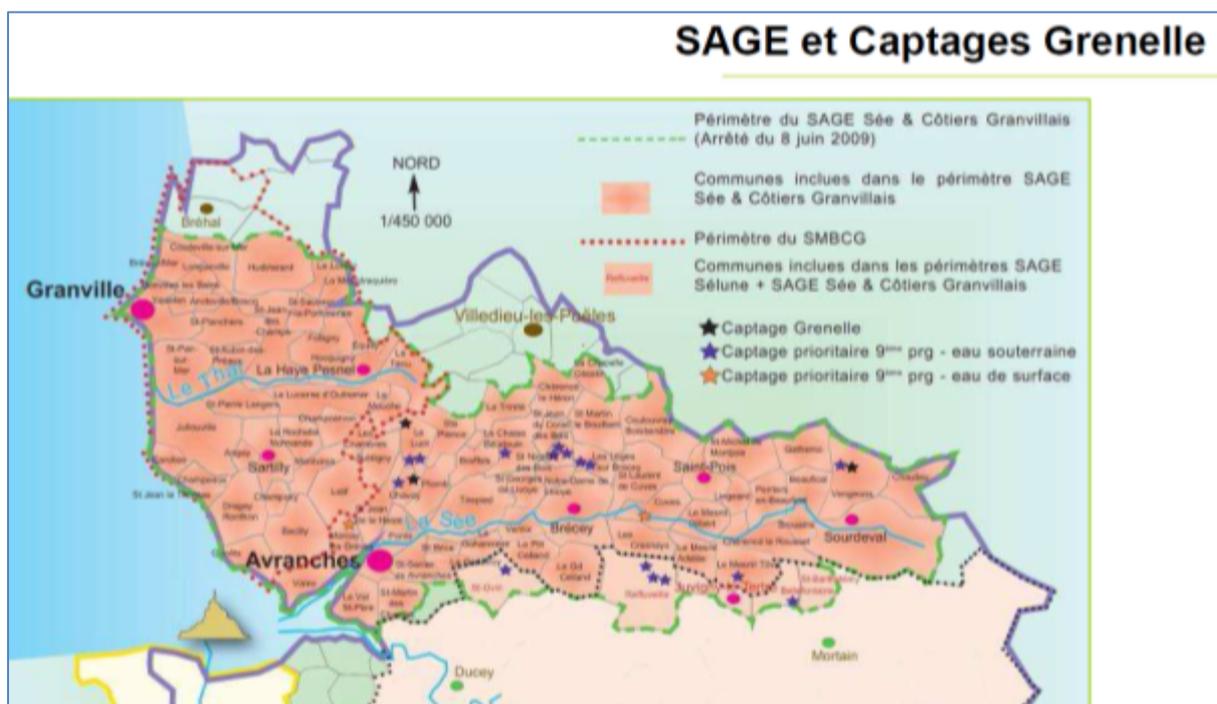
<sup>14</sup> SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

- la prévention du risque d'inondation.

Les dispositions législatives confèrent au SDAGE sa portée juridique dans la mesure où les décisions administratives dans le domaine de l'eau et les documents d'urbanisme doivent être compatibles ou rendus compatibles dans un délai de trois ans avec ses orientations et dispositions. Ce dernier a été rendu applicable au 1<sup>er</sup> janvier 2016, par arrêté préfectoral, publié au JO du 20 décembre 2015, rendant effective la mise en œuvre.

Ainsi, la mise en œuvre du P.L.U. d'Yquelon est compatible avec le SDAGE seine-Normandie, en effet, les zones sensibles telles que les zones humides et les zones inondables, sont comprises en zone naturelle au projet de P.L.U. De plus, les secteurs qui accueilleront des constructions nouvelles seront desservis par l'assainissement collectif, donc sans effet sur l'environnement et sur la qualité de l'eau. Enfin, pour ce qui est du volet climatique, le projet d'Yquelon, par la définition des liaisons piétonnes et des OAP limitant les surfaces imperméabilisées, limite son impact sur l'environnement et est compatible avec les objectifs et orientations du SDAGE.

#### 4.6.4- Compatibilité avec le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Sée et Côtiers Granvillais



Extrait : Identification d'une trame verte et bleue – Scot de la Baie du Mt St Michel

Ce document est en cours d'élaboration. Toutefois, dans le cadre de la présente procédure, un inventaire des zones humides a été effectué, ainsi qu'un inventaire de la trame verte et bleue. La mise en œuvre du projet de P.L.U. vise à assurer la préservation de ce patrimoine naturel dont l'élément majeur est la Vallée du Boscq.

#### 4.6.5- Compatibilité avec le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de Basse Normandie

Ce document a été approuvé par le Conseil Régional par délibération en séance des 26 et 27 juin 2014. Pour chaque Pays de la Basse-Normandie, une fiche a été réalisée. Yquelon est incluse dans le Pays de la Baie du Mont Saint Michel.



destiné à répondre à la question suivante : Le PLU est-il susceptible d'avoir un effet sur un site Natura 2000 ?

Le territoire communal n'est pas concerné par la présence de zone NATURA 2000.



Le projet de développement urbain de la commune est limité en surface et présente une extension de la zone urbaine de 2.4 hectares. Les espaces naturels communaux bénéficient d'un zonage approprié déjà présenté et bénéficient de protection à divers titres.

Compte tenu de la composition des deux sites NATURA 2000 les plus proches et de leur éloignement par rapport aux sites d'urbanisation future définis au P.L.U., il est considéré qu'aucun impact lié à l'aménagement n'est à prévoir sur les habitats et les espèces d'intérêt communautaire ayant justifié la désignation de ces sites.

Il est à noter que le projet de P.L.U. d'Yquelon a été soumis à l'étude au cas par cas à l'autorité environnementale, visant à ce que cette dernière informe la commune sur la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale du projet de P.L.U. Par arrêté préfectoral en date du 16 mars 2015, voici un extrait de la réponse apportée :

<b>ARRÊTE :</b>	
<b>Article 1<sup>er</sup> :</b>	En application de la cinquième section du premier chapitre du titre II du livre premier du code de l'urbanisme (partie réglementaire), la révision du PLU de la commune d'Yquelon <b>n'est pas soumise à évaluation environnementale.</b>
<b>Article 2 :</b>	La présente décision, délivrée en application de l'article R121-14-1 du code de l'urbanisme, ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.
<b>Article 3 :</b>	Le présent arrêté sera publié sur le site internet des services de l'Etat dans la Manche et sur le site internet de la DREAL Basse-Normandie.
Fait à Saint Lô le, <b>16 MARS 2015</b>	
 Danièle POLVÉ-MONTMASSON	

#### 4.6.7- Le schéma régional climat air énergie (SRCAE)

« Prescrit par la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement est un document stratégique et prospectif, dont la finalité est de définir les objectifs et orientations aux horizons 2020 et 2050 en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre, de lutte contre la pollution atmosphérique, de maîtrise de la demande énergétique, de développement des énergies renouvelables et d'adaptation aux changements climatiques.

En lançant à l'été 2011 de façon conjointe les travaux d'élaboration de ce schéma, le préfet de région et le président de Région ont souhaité que ce schéma soit le fruit d'une réflexion collective et concertée avec les différents acteurs de la région : collectivités, services de l'Etat, institutions et acteurs économiques des différentes thématiques abordées (bâtiment, transport, industrie, agriculture,...), associations de protection de l'environnement, ....

Ce schéma définit de grandes orientations dont les actions relèveront, entre autres, des collectivités territoriales au travers des Plans Climat Energie Territoriaux (PCET), qui seront à leur tour pris en compte dans les documents de planification et d'urbanisme (schéma de cohérence territoriale (SCOT), Plan local d'urbanisme...).

Il doit permettre de renforcer la cohérence et l'articulation des actions territoriales concernant des domaines aussi variés que l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments, le développement d'énergies renouvelables (éolien, bois, solaire,...), le développement de modes alternatifs de transport, les principes d'aménagement et urbanisme, l'évolution des outils industriels et des pratiques agricoles,...

Pour que le développement économique de la région s'inscrive dès à présent, et dans la durée, sur une nouvelle trajectoire, moins émettrice de polluants atmosphériques et en gaz à effet de serre, le SRCAE doit être largement partagé et faire l'objet d'une implication de l'ensemble des acteurs régionaux.

Le Schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie de Basse-Normandie comprend plusieurs parties :

- Un rapport d'état des lieux dressant le diagnostic et les enjeux régionaux en matière de consommation d'énergie, d'émissions de gaz à effet de serre et polluants atmosphériques, de production d'énergie renouvelable (EnR), de vulnérabilité du territoire aux changements climatiques ;

- Un exercice prospectif d'efficacité carbone et de développement des énergies renouvelables ;
- Un document d'orientations visant à l'amélioration de l'efficacité énergétique, à la réduction de la demande, à la réduction des émissions de gaz à effets de serre et de polluants atmosphériques, au développement des énergies renouvelables et à l'adaptation du territoire bas-normand aux effets des changements climatiques,
- Différentes annexes dont le schéma régional éolien (SRE) arrêté par le préfet de la région Basse-Normandie, préfet du Calvados le 28 septembre 2012. » (Sources : [www.basse-normandie.developpement-durable.gouv.fr](http://www.basse-normandie.developpement-durable.gouv.fr)).

Les « orientations urbanisme » du SRCAE sont les suivantes	Traduction dans le projet de P.L.U.
Orientation U1 : Développer une stratégie de planification favorisant une utilisation rationnelle de l'espace.	Des densités minimales ont été définies, soit 16 logements à l'hectare en moyenne, avec peu d'espace vert du fait des espaces verts existants (Plateau sportif, les prairies du bourg, la vallée du Boscq et de son affluent...)
Orientation U2 : Définir et mettre en place des pratiques en matière d'urbanisme et d'aménagement, afin de limiter l'étalement urbain (préservation des fonctions des zones rurales : vivrières, puits de carbone...) et les déplacements tout en améliorant le cadre de vie.	L'accueil de constructions nouvelles est principalement assuré sur des espaces interstitiels de zones bâties, en dehors de la ZAC du Rond-Chêne. Les surfaces naturelles et agricoles sont plus importantes que les surfaces qui figuraient au PLU initial car des zones 2AU sont supprimées.
Orientation U3 : Diffuser auprès des acteurs bas normands des informations sur les flux de transports et de la connaissance sur les relations urbanisme et déplacements en vue de la mise en œuvre de bonnes pratiques en matière d'urbanisme.	Une orientation d'aménagement et de programmation propre à des aménagements à réaliser sur le cœur de bourg a été définie. Le but est d'organiser les usages des espaces publics pour favoriser les modes de déplacements doux.
Orientations U4 : Pour tout projet d'aménagement, veiller à respecter l'identité du tissu bâti existant, tout en proposant une diversification de formes urbaines denses (hors zones d'intérêts écologiques, environnementaux ou exposées à des risques naturels).	Un cahier de recommandations architecturales et paysagères (CRAP), ainsi que des prescriptions figurant au règlement du P.L.U. ont été définies dans ce sens.
Orientation U5 : Penser tous projets d'aménagements urbains, d'infrastructures ou d'équipements sous l'angle « développement durable » (maîtrise des consommations d'énergie, limitation des émissions...).	Les orientations d'aménagement et de programmations, ainsi que le CRAP proposent différentes formes de voirie et une implantation des constructions plein sud dans le but de limiter voire de ne pas consommer d'énergie.

#### 4.6.8- Le Plan Climat Energie Territorial du Syndicat Mixte de la Baie du Mont Saint Michel :

Les objectifs du PCET du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel sont définis en cohérence avec le cadre national et international de lutte contre les émissions de GES, à savoir : d'une part, respecter le paquet européen énergie climat des « 3 x 20 » d'ici 2020 et, d'autre part, respecter

le protocole de Kyoto en divisant par 4 nos émissions de GES d'ici 2050, par rapport aux émissions de 1990. A plus court terme, à l'horizon 2013, le Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel se fixe un objectif de réduction des émissions énergétiques de 58 450 teq CO<sub>2</sub> par rapport aux 615 000 teq CO<sub>2</sub> émises en 2005 (soit 10%). Cet objectif chiffré s'inscrit plus largement dans un objectif d'amélioration de l'efficacité énergétique des activités actuelles et de développement de nouvelles activités créatrices d'emplois et éco-responsables (production d'énergie renouvelable, constructions écologiques, filières d'approvisionnement local...).

Le programme d'actions du PCET du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel doit d'abord répondre à des objectifs de court terme (partenariat, propositions d'actions) mais également de moyen terme (amplification du développement des énergies renouvelables) et de long terme (émergence de filière spécifiques). Le programme d'actions comporte 7 orientations, déclinées en 20 enjeux thématiques qui sont mis en œuvre par 30 actions. Ces actions seront conduites par le Syndicat Mixte du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel et par les acteurs du territoire, en fonction de leurs compétences (communes, intercommunalités, chambres consulaires et leurs ressortissants, Espace Info Energie, Agence Manche Energies...). Le Syndicat Mixte du Pays va devoir les mobiliser sur les thèmes suivants :

Orientations stratégiques du TERRITOIRE	Enjeux thématiques du TERRITOIRE
Limiter les émissions GES dans le secteur de l'habitat et l'urbanisme	Des consommations maîtrisées pour une meilleure efficacité énergétique
	Une performance énergétique des bâtiments améliorée
Limiter les émissions GES dans le secteur des transports et déplacements	Des impacts de la circulation automobile limités
	Une politique de mobilité engagée
	Des véhicules propres et économes
	Des déplacements maîtrisés
Limiter les émissions GES dans le secteur du tourisme	Une mobilité douce à partir des gares
	Une politique en faveur de l'hébergement et de la restauration adoptée
Adapter le territoire au changement climatique	Une politique de mobilité engagée
	Des impacts du changement climatique anticipés sur le territoire du Pays
Développer des filières créatrices d'emplois non délocalisables	
	Des outils de production agricoles et industriels optimisés
Limiter les émissions GES dans le secteur de l'agriculture	Une alimentation plus durable et moins émettrice de GES
	Des énergies renouvelables développées et une filière bois énergie structurée
Etre une collectivité exemplaire	Une production agricole responsable via l'outil foncier
	Des collectivités engagées dans une démarche développement durable
	Un acheteur public responsable
	Un employeur exemplaire
	Un gestionnaire exemplaire

Le PLU d'Yquelon permet la mise en œuvre des ces objectifs et est ainsi compatible avec ce document.

#### 4.6.9- La Charte pour une gestion économe et partagée de l'espace rural :

« Ce document a pour objectif d'apporter une aide et des éléments de méthode à chaque élu local porteur d'un projet, d'autant plus que celui-ci consomme des espaces agricoles et naturels. Que ce soit pour un projet d'urbanisme, d'infrastructure ou de zones de protection environnementale, chaque acteur du territoire est invité à s'inspirer du résultat de ces travaux. »

Les diverses « questions à se poser » proposer dans cette chartre sont les suivantes :

**Pour la production de logements** : La vacance des logements est-elle importante au sein de ma collectivité ?

L'opération sert-elle le projet de la collectivité, par exemple grâce aux densités, aux implantations, aux prescriptions architecturales ?

Les "dents creuses" ont-elles été recensées ? Quelle est leur importance ?

Quel besoin en logement peuvent-elles satisfaire ?

**Pour l'activité économique** : Y a-t-il des surfaces en réserve ? Selon leur localisation, vont-elles servir à la compensation des activités agricoles ou à la réalisation de la zone ?

La localisation envisagée a-t-elle fait l'objet d'une analyse des impacts sur l'activité agricole et l'environnement ?

**Pour économiser l'espace** : Privilégiez les formes agglomérées, afin de limiter le développement de l'urbanisation en linéaire.

Objectif : limiter l'impact sur l'activité agricole (accès, consommation des plans d'épandage) et éviter l'extension coûteuse des réseaux d'eau, d'électricité, de voirie, d'assainissement...

Prenez en compte la part de logement vacant dans l'évaluation des besoins en logement.

Objectif : favoriser les projets de réhabilitation et éviter leur mise en concurrence avec les projets de nouvelles constructions.

➔ L'ensemble de ces questions ont été traitées dans le cadre de l'élaboration du P.L.U. et plus particulièrement dans la partie diagnostic figurant dans la première partie du présent rapport de présentation.

## 4.7- DEFINITIONS

### PROPRIETE ET CONSTRUCTION

**Construction existante** : construction qui existait à la date d'approbation du présent P.L.U.

**Alignement** : Limite entre le domaine public et le domaine privé.

**Terrain ou unité foncière** : est considéré comme unité foncière ou terrain, tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Sont prises en compte, pour le calcul de la surface du terrain, les parties grevées par un emplacement réservé ou un espace boisé classé. Par contre, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée ouverte à la circulation générale ne sont pas comptabilisées dans le calcul de la surface du terrain.

**Extension**: ajout à une construction existante.

**Limite séparative** : ligne qui sépare deux unités foncières contiguës.

**Hauteur totale** : Sauf dispositions spécifiques prévues à l'article 10, la hauteur maximale est calculée, à la date du dépôt de la demande d'autorisation, du sol naturel au faitage de la construction.

Dans le cas de toiture terrasse, la hauteur maximale est calculée à la date du dépôt de la demande d'autorisation, du sol naturel au point le plus haut situé à l'aplomb de la façade.

En cas de terrain en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 30 m de longueur et la cote de hauteur de chaque section est prise en son milieu.

**Terrain naturel** : terrain n'ayant pas subi préalablement à la construction des transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

**Abris de jardin** : construction ayant un caractère accessoire au regard de la construction principale, ayant une emprise au sol de 12 m<sup>2</sup> maximum et une hauteur de 3.50 m maximum au faitage.

**Bâtiment annexe ou construction annexe** : construction située sur le même terrain que la construction principale et qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

- ne pas être affectée à l'usage d'habitation,
- être affectée à l'usage de garage, d'abri de jardin, d'abri à vélo, remise à bois, local poubelles...
- ne pas être contiguë à une construction principale.

Remarque : un bâtiment qui est relié à la construction principale par un simple auvent ou un porche est considéré comme une annexe.

### **Bâtiment principal ou construction principale :**

Bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou bien le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

### MODES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

**Opération d'aménagement** : (lotissement - groupe d'habitations - A.F.U - Z.A.C.)

Opération qui, au travers d'un permis de construire groupé, d'un permis d'aménager, ou d'une quelconque autre procédure, vise à l'aménagement d'un terrain et qui comporte plusieurs constructions devant être édifiées selon un schéma d'ensemble.

**Ouvrages, Constructions de faible importance** : construction de moins de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

**Habitations légères de loisirs** : constructions définies à l'article R 111-31 du Code de l'Urbanisme "sont regardées comme habitations légères de loisirs, les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir".

**Equipement à caractère d'hébergement collectif** :

- . foyers
- . maison de retraite
- . pensions, colonies etc ...

**Installations classées** : Installations qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité ou la salubrité publique, soit pour l'agriculture. Elles sont réglementées par la loi du 19 juillet 1976 et les textes pris pour son application.

**Prolongement de l'activité agricole** : Sont considérées comme prolongement de l'activité agricole toutes les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.

**Lotissements anciens** : Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L. 442-10, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique. (L.442-9 du Code de l'urbanisme)

**Permis de construire valant division** : Un permis de construire valant division est une opération portant sur un ensemble de constructions réalisées sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

#### 7.1.4- COEFFICIENTS

**Emprise au sol** : pourcentage exprimant le rapport entre l'ensemble des surfaces bâties au sol et la surface du terrain. Les terrasses non couvertes ne sont pas considérées comme étant un espace bâti.

**La surface de plancher** : (extrait du R.112-2 du code de l'urbanisme)« La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

## VOIRIE

**Voies** : Il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux) à l'exception des chemins d'exploitation :

- S'il est prévu un emplacement réservé pour élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.
- Pour les chemins d'exploitation, seules seront appliquées les dispositions de l'article 7.

### Limite de la voie :

a - En présence d'un plan d'alignement approuvé : limite d'emprise de la rue ou du chemin définie par le plan d'alignement.

b - En l'absence de plan d'alignement : Limite de l'emprise de la rue ou du chemin existant, séparation entre domaine public et privé ou entre deux domaines privés différents, ou de leur limite fixée par un emplacement réservé.

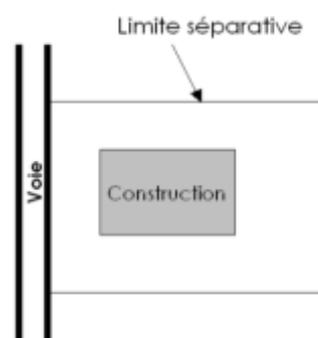
## DIVERS

**Installations techniques** : toute installation nécessaire à un service d'intérêt collectif :

### Exemples d'installations techniques

- . poteaux,
- . pylônes,
- . station hertzienne,
- . ouvrages techniques divers,
- . relais,
- . postes de sectionnement, de coupure, de détente et de livraison,
- . postes transformation,
- . château d'eau,
- . station épuration, etc.

**Limite séparative** : ligne qui sépare deux ou plusieurs unités foncières contiguës.



**Bâtiment principal** : bâtiment destiné à l'habitation ou à une activité commerciale, artisanale ou industrielle et qui, par son volume ou sa hauteur, concourt à l'aspect de la rue ou du paysage environnant.

**Pièces principales** : En référence à l'article R.111-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, les pièces principales sont constituées des seules pièces destinées au séjour ou au sommeil, à l'exclusion de toute autre pièce qui constituent soit des pièces de service, soit des dépendances.

Suivant son positionnement et sa relation avec le bâti auquel elle s'accôle, une véranda pourra être, soit considérée comme une pièce principale, soit comme une pièce de service.

**Aggravation de la non-conformité** : construction qui entraîne un non-respect encore plus important de la règle, comme surélever un bâtiment dépassant la hauteur fixée, rapprocher d'une limite un bâtiment déjà implanté trop près etc.

**Activité agricole** : toute activité, non réglementée par le Code de l'Urbanisme utilisant le sol comme moyen de production.

**Activité forestière** : activité non réglementée par le Code de l'Urbanisme utilisant la forêt ou les bois comme moyens de production.

**Activités existantes** : Sont considérées comme activités existantes, les activités qui présentent sur le site au moins une partie des moyens de production et pas uniquement le siège social.

**Aire naturelle de camping** : régime d'autorisation des terrains aménagés saisonniers ; la densité d'occupation est fixée à 25 emplacements maximum par hectare et la superficie est d'un hectare maximum.

**Camping à la ferme** :

Le camping à la ferme/camping en ferme d'accueil est un terrain aménagé, situé sur une exploitation agricole en activité, à proximité immédiate de l'habitation de l'exploitant, et ne comptant pas plus de 6 emplacements pour une capacité d'accueil de 20 campeurs.

**Annexes** : bâtiment à caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale tels que remises, abris de jardin, garages, celliers... implantés à l'écart de cette construction ou accolés à cette construction sans avoir de communication interne.

**Façade principale** : Désigne la face verticale en élévation d'un bâtiment qui accueille la porte d'entrée principale.

**Emprises publiques** : aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers...

#### 4.1.4 - Droit de préemption urbain

La commune dispose d'un droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbanisées et à urbaniser.

\*  
\*                      \*

## ANNEXE N°1 : NOTE COMPLEMENTAIRE SUR LA CONSERVATION DES HAIES ET DES TALUS DANS LE CADRE DE L'ELABORATION D'UN DOCUMENT D'URBANISME

Afin de préserver son patrimoine naturel, la commune d'Yquelon a souhaité, dans le cadre de l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme, effectuer un inventaire exhaustif du réseau de haies et de talus de la commune.

Les résultats de cet inventaire sont représentés en documents annexes (carte de localisation des éléments et tableau descriptif des haies et des talus). Chaque élément recensé a été décrit le plus précisément possible. Cette description permettra de caractériser l'intérêt de chaque élément tout en précisant les précautions de conservation qui en découlent.

### 1-Typologie et valeur des haies et des talus.

Pour chaque élément repéré sur le terrain, une typologie et une valeur fonctionnelle lui est attribué.

Le tableau ci-dessous explique les critères utilisés pour caractériser chaque élément.

Talus	Bon état	Bonne efficacité (hydrologique) : le talus est bien formé, sa hauteur varie entre 50 cm et 2 m, et sa largeur varie ente 1,50m et 3m. Le talus doit être d'une bonne continuité afin d'avoir un rôle hydrologique important.
	Moyen	Efficacité moyenne : Le talus peut être discontinu, avec des brèches de 2 à 4 m qui représentent 25 à 50% du talus que ce soit en longueur ou en largeur.
	Absent	Mauvaise efficacité : on observe une dégradation de plus de 50% du linéaire avec une importante discontinuité en hauteur et en largeur voir une absence totale de talus.
Haie plate	Bon état	Bonne efficacité : Cette classe correspond à des haies ayant une bonne stratification, c'est à dire une bonne répartition des strates arbustives et herbacées. La densité doit être quasi parfaite tout comme la continuité de la haie. L'état sanitaire des végétaux doit également être de bonne qualité.
	Moyen	Efficacité moyenne : la haie est discontinue avec des strates inégalement réparties, l'état sanitaire des végétaux n'est pas complet. Ces différents défauts ne représentent que 25 à 50% du linéaire.
	Mauvais	Mauvaise efficacité : c'est une haie relictuelle avec une densité de végétaux inférieur à 50% et en mauvais état sanitaire.
	Absente	Absence quasi-totale de végétation, seuls quelques arbres isolés témoigne de la présence d'une haie passée.
Haie sur talus	Bon état	Bonne efficacité : c'est la combinaison d'un talus et d'une haie plate qui sont tout deux en bon état.
	Moyen	Efficacité moyenne : il existe soit une brèche dans le talus (effondrement partiel avec haie en bon état), ou au contraire un talus en bon état avec une haie discontinue, le tout sur 25 à 50% du linéaire.
	Mauvais	Efficacité moyenne : il existe soit une brèche dans le talus (effondrement partiel avec haie en bon état), ou au contraire un talus en bon état avec une haie discontinue, le tout sur 25 à 50% du linéaire.
	Absente	Absence quasi-totale de végétation et ou présence d'un talus relictuel ou seuls quelques arbres isolés témoigne de la présence d'une haie sur talus passée.

### 2-Critères proposés pour déterminer l'intérêt des éléments naturels répertoriés.

Pour déterminer l'intérêt d'une haie ou d'un talus et justifier ainsi de sa conservation ou de sa non conservation, six critères ont été proposés. Le croisement de ces données, permettra au final de proposer une mesure de conservation propre à chaque élément.

**Le critère antiérosif** : Il s'agit des éléments qui se situent principalement en rupture de pente. Leur rôle principal est de protéger le sol contre l'érosion hydrique. La présence de fossés bordiers des haies et des talus peuvent venir compléter ce rôle antiérosif (stockage, infiltration de l'eau).

**Le critère brise vent** : Il concerne toutes les haies plates et haies sur talus qui ont une fonction en matière de protection contre le vent. Pour cela les haies doivent avoir une certaine hauteur (typologie bi-strate ou tri-strate) ainsi qu'une perméabilité moyenne.

**Les critères paysagers ou corridor écologique :**

Ces critères viennent le plus souvent en accompagnement des critères antiérosifs et brises vent. Ils ont pour objectifs d'identifier les éléments qui présentent un intérêt patrimonial car ils sont représentatifs de l'image environnementale du maillage bocager normand. Ces critères peuvent également caractériser des haies qui ont un intérêt écologique car elles constituent une trame cohérente et continue dans la connectivité des éléments ou dans la circulation des espèces animales (trame verte).

**Les critères bordure de route, chemin ou intégration de bâtiment :**

Il s'agit des éléments qui sont situés en bordure de route, de bâtiments ou d'habitations et dont les principales fonctions sont soit d'intégrer les bâtiments dans l'environnement ou de protéger les habitations contre le bruit induit par la circulation.

**La dénomination aucun rôle :**

Cette dénomination ne concerne uniquement que les éléments qui sont soit encore présent mais dont le maintien n'est pas intéressant car mal situés, soit parce qu'ils sont très dégradés ou isolés (déconnectés du maillage bocager existant).

**3-Choix des précautions de conservation des haies et des talus.**

- Détermination, des éléments existants à conserver et des enjeux de conservation :

A l'issue de la phase d'inventaire exhaustif des haies et talus de la commune, deux catégories d'éléments à conserver seront indiqués sur un document annexe. Ceux qui possèdent un rôle hydrologique et ceux qui ont une fonction paysagère et ou écologique.

Les enjeux de préserver ces alignements sont donc forts (pour un ou plusieurs motifs : antiérosif, paysager, écologique, bordure de route).

Bilan de l'inventaire des éléments naturels répertoriés sur la commune d'Yquelon

Linéaire total de haies et talus inventoriés sur la commune	31,15 km
Linéaire ayant un rôle Hydrologique	12,13 km
Linéaire ayant un rôle paysager ou écologique	17,55 km
Linéaire à restaurer	3,8 km
Linéaire secondaire	1,47 km

Linéaire de haies/talus à conserver : 29.68km

**4-Orientation dans le classement ou conservation des haies et talus de la commune.**

**Identification des éléments de paysage** au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme : ce dispositif permet dans le cadre du règlement du PLU d'identifier des éléments de paysage et de définir des prescriptions visant à assurer leur protection.