

# Commune d'Anctoville-sur-Boscq

RÉVISION DU POS EN VUE DE SA TRANSFORMATION EN **PLU**



## SIEGE

210 Rue Alexis de Tocqueville  
Parc d'Activités du Golf  
50000 SAINT-LÔ  
Tél 02 33 75 63 52  
Fax 02 33 75 62 47  
contact@planis.fr

[www.planis.fr](http://www.planis.fr)

**P.A.D.D**

Document débattu en conseil municipal le 6 avril 2017

## I. Le cadre du projet d'aménagement et de développement durables

- I.1. Définition
- I.2. Du diagnostic aux orientations d'aménagement
- I.3. Pour un projet partagé

## II. Les choix retenus

- II.1. Les choix démographiques retenus pour un développement urbain maîtrisé
- II.2. Les objectifs de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

## III. Les orientations du projet d'aménagement et de développement durables

### III.1. Orientation n°1 : **Préserver la qualité environnementale et garantir une activité agricole pérenne**

- Objectif 1: Intégrer la gestion des eaux et des risques
- Objectif 2 : Protéger les espaces naturels
- Objectifs 3: Soutenir et préserver l'activité agricole

### III.2. Orientation n°2 : **Maitriser l'urbanisation avec un objectif de population modéré**

- Objectif 1: Densifier, programmer et orienter l'urbanisation
- Objectif 2 : Centraliser l'urbanisation

### III.3. Orientation n°3 : **Offrir un cadre de vie toujours plus qualitatif**

- Objectif 1: Apporter du dynamisme au centre bourg
- Objectif 2: Valoriser l'existant au service des populations
- Objectif 3: Adapter l'économie au contexte local
- Objectif 4: Encourager l'économie d'énergie et développer les communications numériques



# LE CADRE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

I.1. Définition

I.2. Du diagnostic aux orientations d'aménagement

I.3. Pour un projet partagé

## I.1. Définition

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), pièce réglementaire du Plan Local d'Urbanisme (PLU), expose **les choix de la commune en matière d'aménagement et d'urbanisme**.

Il définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.101-1 et L.101-2 du code de l'urbanisme, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de **favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement**. Il respecte notamment le code de l'environnement et l'esprit du Grenelle II.

Il exprime une vision globale à moyen terme du territoire communal.

**Il doit fixer clairement les objectifs en matière d'habitat, d'équipement, de transport et déplacement, de développement économique, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques, et en matière de paysage** [loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR)].

Depuis la loi Grenelle 2, le PADD doit aussi fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Son écriture est l'aboutissement d'un double processus : l'appropriation du diagnostic réalisé qui, en précisant la nature des grands enjeux du territoire, permet aux élus de fonder leur projet, l'expression des objectifs des élus.

Le PADD définit seulement les «orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune» (article L.151-5, rédaction de la loi «Urbanisme et Habitat»). La loi précise qu'il s'agit d'un «document simple, court et non technique qui présente le projet communal».

Il ne doit comporter que «quelques pages seulement », être «accessible à tous les citoyens» et permettre un «débat clair au Conseil Municipal»

## I.2. Du diagnostic aux orientations d'aménagement

Le diagnostic multithématique a permis de dégager **des dynamiques territoriales et des enjeux.**

Ces enjeux permettent de déterminer plusieurs grandes orientations d'aménagement communal.

La valeur réglementaire des orientations constitue **un cadre de référence qui inspire la cohérence de l'action municipale en matière de politiques urbaines.** Les orientations du PADD du PLU ont une portée juridique.

Elles doivent :

- assurer la mise en œuvre des objectifs fixés par l'article L.101-2 du code de l'urbanisme (équilibre entre renouvellement et développement urbain, diversité des fonctions urbaines, consommation économe et équilibrée des espaces naturels, etc.);
- concerner l'ensemble du territoire communal; définir l'évolution future du PLU.

### I.3. Pour un projet partagé

La mise en œuvre du PADD privilégie la participation des acteurs institutionnels pour que les orientations et les actions qui en résultent répondent au plus près aux aspirations de la population. La prise en compte des atouts et contraintes spécifiques au territoire, des lois et règlements qui s'imposent au document d'urbanisme communal, des capacités financières et fiscales de la commune, du nouveau cadre intercommunal contribue à **un projet compris, partagé et compatible avec les principes de développement durable** précisés par les articles L.101-1 et L.101-2 du code de l'urbanisme.

Diverses réunions ont permis d'échanger sur la définition des orientations du PADD.

Un travail collectif est à la base du PADD. Les différents enjeux identifiés tout au long de cette procédure sont retranscrits à terme en action ou en projet de développement, dans **une volonté politique d'aménagement concerté du territoire communal lié à son développement et dans un souci d'une gestion cohérente de l'espace.**



## LES CHOIX RETENUS

II.1. Les choix démographiques retenus pour un développement urbain maîtrisé

II.2. Les objectifs de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

## II. LES CHOIX RETENUS

### I.4. Les choix démographiques retenus pour un développement urbain maîtrisé

Anctoville-sur-Boscq est une commune rurale située à proximité immédiate de Granville et de la quatre voies reliant Villedieu-les-Poêles à Granville. Ce positionnement au sein d'un bassin de vie dynamique associé au cadre de vie de qualité, confère à la commune un potentiel de développement démographique.

Depuis le début des années 2000 (recensements 1999-2013), la population d'Anctoville-sur-Boscq est passée de 418 à 481 habitants, soit une augmentation annuelle moyenne de 1 %. Cependant, ces dernières années (recensement 2008-2013) la population communale a diminué, expliqué par un solde migratoire déficitaire. À cela s'ajoute des ménages de plus en plus petits : passant de 3,2 personnes par logement en 1999 à 2,6 personnes en 2013.

**Face à ces constats, la municipalité fait le choix raisonnable d'atteindre 510 habitants à l'horizon de 2030.**

Il s'agit d'un scénario au sein duquel le processus d'urbanisation en matière de production de logements se voudrait maîtrisé. Il ne s'agit pas d'avoir des ambitions trop fortes en matière d'augmentation de population; Anctoville est une commune rurale, sans école ni commerce dont les objectifs sont de fixer la population à environ 510 habitants et préserver un environnement de qualité aux habitants, tout en offrant des logements adaptés au parcours résidentiel.

Après avoir réalisé plusieurs scénarii d'évolution, le taux annuel moyen choisi serait de 0,3% par an. Cette croissance démographique annuelle est en accord avec les prévisions du Programme Local de l'Habitat de l'ancienne Communauté de Communes du Pays Granvillais et celles du SCoT de la Baie du Mont-Saint-Michel.



## II. LES CHOIX RETENUS

### I.4. Les choix démographiques retenus pour un développement urbain maîtrisé (suite)

L'objectif démographique est d'atteindre une population communale de 510 habitants, soit une trentaine d'habitants supplémentaires.

À cela s'ajoute le phénomène de desserrement des ménages. En effet, le nombre de personnes par foyer tend à diminuer, de nouveaux logements doivent être produits pour pallier ce phénomène; il s'agit du point d'équilibre. La taille moyenne des ménages estimée sur la période 2013-2030 étant de 2,32 personnes, il conviendrait donc de produire 22 logements pour palier ce desserrement des ménages.

#### Objectifs démographiques et besoins en logements 2013-2030

<b>L'objectif démographique</b>	Atteindre 510 habitants (481 hab. en 2013), +30 habitants, soit <b>+ 13 logements</b>
<b>Le point d'équilibre</b> (maintenir pop avec dessalement ménages)	<b>+ 22 logements</b>
<b>Logements construits entre 2012 et 2016</b>	0 logements

#### TOTAL

**+ 35 logements**

+ 2 à 3 logements/an entre 2017-2030

Ainsi, la commune ne dépassera pas **2,5 ha d'urbanisation** pour produire les **35 logements** prévus tout en respectant la densité imposée (**15 lgmts/ha** d'après le SCoT de la Baie du Mont Saint-Michel).

### II.2. Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain.

Entre 2002 et 2015, 39 logements neufs ont été construits pour une moyenne de 3 logements par an. Ce sont majoritairement des maisons individuelles bâties dans les secteurs U et NA du Plan d'Occupation des Sols (POS), sous forme de lotissements ou d'opérations individuelles.

Après analyse des permis de construire accordés sur la période, un logement neuf a consommé en moyenne 1110m<sup>2</sup> de surface parcellaire, soit une densité de 9 logements par hectare et une consommation foncière de près de 4,5 hectares.

Le PLU a pour objectif de promouvoir dans les zones d'urbanisation future des formes urbaines moins consommatrices d'espace et de proposer des densités moyennes de l'ordre de 15 logements à l'hectare selon les secteurs.

La mise en œuvre s'articule ainsi :

- Limiter le développement à l'enveloppe urbaine ou à sa périphérie immédiate ;
- Définir des orientations d'aménagement qui organisent les zones d'urbanisation future afin d'optimiser l'utilisation des surfaces ;
- Ne pas imposer des surfaces de stationnement ou des surfaces pour des activités non adaptées aux projets.

Un travail avec l'équipe municipale et le bureau d'études sur le contexte, l'accessibilité, la topographie, ... a été réalisé finement et fait apparaître le foncier mobilisable.

La commune d'Anctoville-sur-Boscq présente un potentiel de développement d'environ 2,5 ha: 0,7ha en cours d'urbanisation + 0,5ha en dents creuses + 1,3ha en extension du bourg .



## LES ORIENTATIONS DU P.A.D.D



### III.1. Orientation n°1 :

Préserver la qualité environnementale et garantir une activité agricole pérenne

### III.2. Orientation n°2 :

Maitriser l'urbanisation avec un objectif de population modéré

### III.3. Orientation n°3 :

Offrir un cadre de vie toujours plus qualitatif

### III. LES ORIENTATIONS DU PADD

*La commune d'Anctoville-sur-Boscq se caractérise par une prédominance des paysages campagnards agricoles, notamment des prairies bocagères aux multiples atouts aussi bien paysagers qu'écologiques, qu'il est nécessaire de maintenir et de préserver.*

*Les haies, par leur rôle antiérosif et hydraulique sont à protéger, notamment sur les talus et dans les secteurs humides.*

*La vallée du Boscq et le vallon du Pont de Cé sont des espaces d'une grande valeur écologique et paysagère, ils façonnent le paysage communal.*

*La commune est par ailleurs concernée par la présence de plusieurs zones humides qui contribuent grandement au bon fonctionnement hydrographique et écologique du territoire.*

*Plusieurs risques naturels sont identifiés sur le territoire d'Anctoville-sur-Boscq: inondation par débordement des cours d'eau, remontée de nappes phréatiques et chutes de blocs. Le choix des futures zones à urbaniser devra tenir compte de ces contraintes.*

#### **ORIENTATION 1:**

**Préserver la qualité environnementale et garantir une activité agricole pérenne**

### III. LES ORIENTATIONS DU PADD

Les orientations générales des politiques de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

ORIENTATION 1:

**Préserver la qualité environnementale et garantir une activité agricole pérenne**

Objectif 1: Intégrer la gestion des eaux et des risques

Objectif 2 : Protéger les espaces naturels

Objectif 3: Soutenir et préserver l'activité agricole

### III. LES ORIENTATIONS DU PADD

#### ORIENTATION 1:

#### **Préserver la qualité environnementale et garantir une activité agricole pérenne**

#### **OBJECTIF 1. INTÉGRER LA GESTION DES EAUX ET DES RISQUES**

##### **Action 1. Préserver la ressource en eau et des zones humides, par:**

- Un classement en zone naturelle des abords des cours d'eau
- La conservation et l'entretien des rives et de leur végétation
- Le gel des constructions en zone humide
- La préservation d'un réseau fonctionnel de mares et de fossés

**Action 2. Prendre en compte les zones inondables** (crue, remontée de nappe) par une inconstructibilité et/ou la définition de mesures réglementaires adaptées.

### III. LES ORIENTATIONS DU PADD

#### ORIENTATION 1:

#### Préserver la qualité environnementale et garantir une activité agricole pérenne

#### OBJECTIF 2. PROTÉGER LES ESPACES NATURELS

##### **Action 1. Valoriser et préserver des espaces agricoles bocagers de la commune par:**

- la protection des paysages et la gestion économe de l'espace.
- la mise en valeur paysagère entre les entités bâties et préservation des vues paysagères.

##### **Action 2. Préserver les éléments remarquables du patrimoine naturel communal par:**

- l'identification des boisements, haies à protéger au regard de leur rôle protecteur des sols et/ou de leur intérêt écologique, hydraulique ou paysager,...
- La mise en place de mesures de préservation adaptée: Espace Boisés Classés (EBC), protection au titre de la loi Paysage, classement en zone naturelle du règlement,...

##### **Action 3. Restaurer et/ou préserver des continuités écologiques par l'identification et l'établissement de corridors écologiques:**

- « Trame verte »: espaces naturels ou semi-naturels ainsi que des formations végétales linéaires ou ponctuelles (haies, bois)
- « Trame bleue »: cours d'eau, partie de cours d'eau et zones humides notamment la vallée du Boscq et le vallon du Pont de Cé

### III. LES ORIENTATIONS DU PADD

#### ORIENTATION 1:

**Préserver la qualité environnementale et garantir une activité agricole pérenne**

#### **OBJECTIF 3. SOUTENIR ET PRÉSERVER L'ACTIVITÉ AGRICOLE**

##### **Action 1. Protéger les espaces agricoles par:**

- La définition de zones règlementaires spécifiques
- La maîtrise du développement de l'urbanisation
- Le maintien et l'entretien des chemins communaux à usage agricole

**Action 2. Maintenir et développer les exploitations agricoles en évitant d'urbaniser à proximité des sièges agricoles.**

**Action 3. Valoriser l'agriculture paysanne** par la mise en valeur des approvisionnement en circuits courts (espaces de vente ambulante, communication, ...)



## ORIENTATION 1:

**Préserver la qualité environnementale et garantir une activité agricole pérenne**



*Protéger les espaces naturels*



*Soutenir et préserver l'activité agricole*



*Intégrer la gestion des eaux et des risques*



*Éléments « fragmentant »*

## III. LES ORIENTATIONS DU P.A.D.D

### III.1. Orientation n°1 :

Préserver la qualité environnementale et garantir une activité agricole pérenne

### III.2. Orientation n°2 :



**Maitriser l'urbanisation avec un objectif de population modéré**

### III.3. Orientation n°3 :

Offrir un cadre de vie toujours plus qualitatif

### III. LES ORIENTATIONS DU PADD

*Bénéficiant d'un environnement de qualité, la municipalité souhaite le préserver et de ce fait limiter les nouveaux secteurs d'urbanisation. Il s'agira d'encourager des projets innovants et intégrés, permettant d'offrir à la population des logements pour chaque étape du parcours résidentiel.*

*Enregistrant un légère baisse démographique ces dernières années, l'objectif pour 2030 est d'inverser la tendance et d'atteindre une population autour de 510 habitants.*

*La commune bénéficie d'un centre bourg où se situent les bâtiment publics actuels. Il semble important de privilégier les nouvelles constructions dans ce secteur afin notamment de renforcer le lien entre les deux principaux villages (les Telliers et le Village aux Oiseaux). Ce secteur est propice à l'aménagement de nouveaux équipements favorisant le lien social et le vivre ensemble (aire de jeux et place publique).*

*Il conviendra de travailler sur les secteurs encore vierges au sein même de l'espace bâti et d'éviter l'étalement des zones bâties.*

*Afin de maîtriser l'extension urbaine, les hameaux resteront bornés à leurs délimitations actuelles.*

#### ORIENTATION 2:

Maitriser l'urbanisation avec un objectif de population modéré

### III. LES ORIENTATIONS DU PADD

**Les orientations générales concernant l'habitat, les politiques d'aménagement et d'urbanisme**

**ORIENTATION 2:**

**Maitriser l'urbanisation avec un objectif de population modéré**

Objectif 1: Densifier, programmer et orienter l'urbanisation

Objectif 2 : Centraliser l'urbanisation

#### ORIENTATION 2:

#### Maitriser l'urbanisation avec un objectif de population modéré

##### OBJECTIF 1. DENSIFIER, ORIENTER ET PROGRAMMER L'URBANISATION

**Action 1.** Limiter la consommation foncière par:

- L'intégration d'un coefficient de densité moyenne de 15 logements à l'hectare
- L'adoption d'une taille de parcelle moyenne à 700m<sup>2</sup>
- L'urbanisation à vocation d'habitat limitée à 2,5 ha.

**Action 2.** Identifier de nouveaux secteurs voués à l'habitat avec une gestion définie dans le temps, et en fonction de l'avancée des aménagements de voirie et réseaux.

**Action 3.** Répondre aux besoins du parcours résidentiel par :

- Le développement d'une offre de logements diversifiée: logements locatifs, accession, logement social).
- La réalisation de programmes mixtes
- Le maintien d'un taux de 20% de logements locatifs dont 10% de logements sociaux.

### III. LES ORIENTATIONS DU PADD

#### ORIENTATION 2:

#### Maitriser l'urbanisation avec un objectif de population modéré

#### OBJECTIF 2. CENTRALISER L'URBANISATION

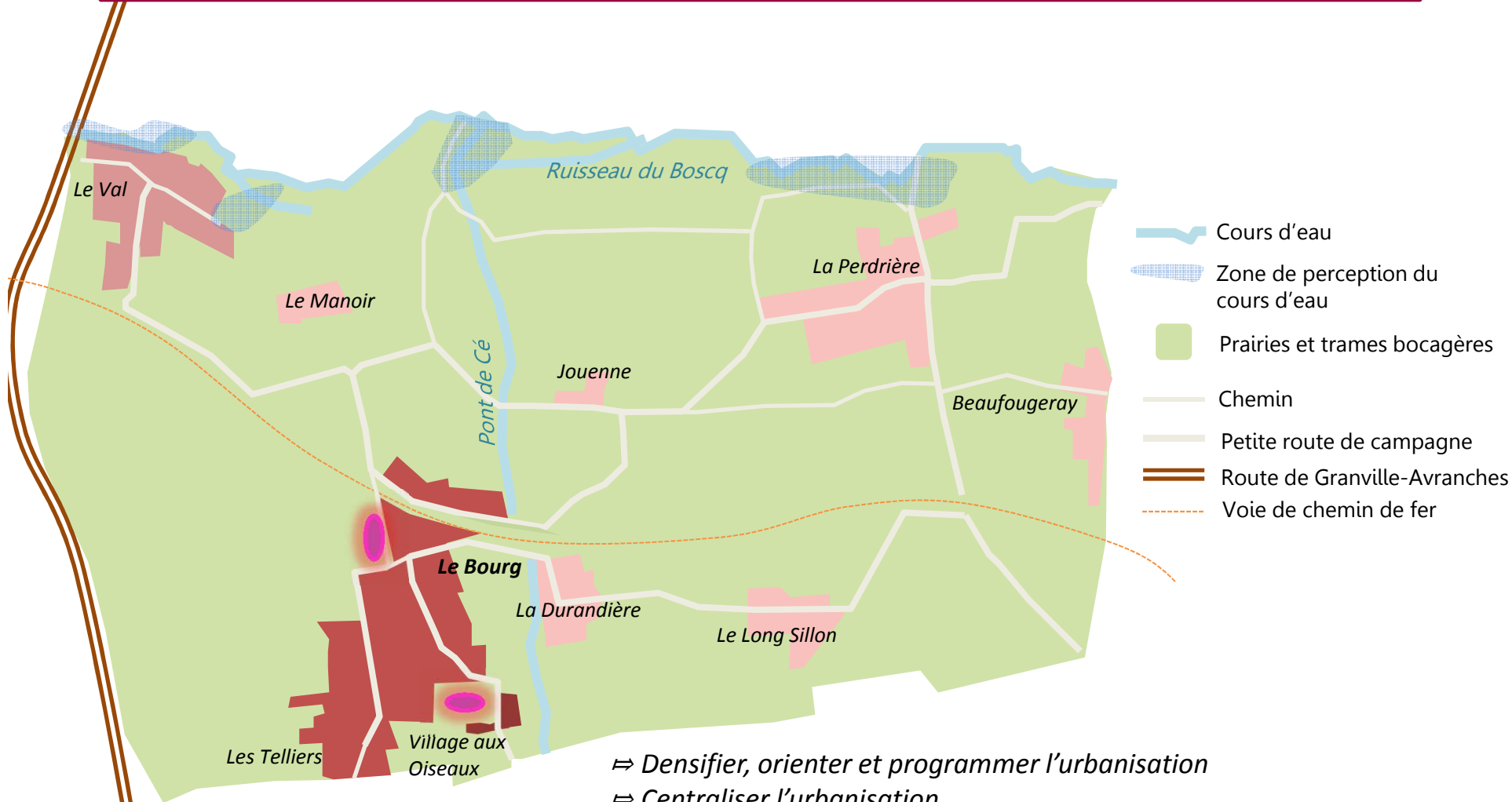
**Action 1.** Renforcer le bourg en privilégiant l'urbanisation des secteurs du centre-bourg, du village aux Tellier et du village aux Oiseaux.

**Action 2.** Densifier le hameau Le Val

**Action 3.** Maintenir les lieux dits dans leur enveloppe sans nouvelle construction d'habitation.

**Action 4.** Identifier le bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination au sein des zones naturelles et agricoles.

# ORIENTATION 2: Maitriser l'urbanisation avec un objectif de population modéré



- Lieux dits à conserver dans leur enveloppe
- Hameau à densifier
- Bourg à renforcer
- Secteurs à développer



## III. LES ORIENTATIONS DU P.A.D.D

### III.1. Orientation n°1 :

Préserver la qualité environnementale et garantir une activité agricole pérenne

### III.2. Orientation n°2 :

Maitriser l'urbanisation avec un objectif de population modéré

### III.3. Orientation n°3 :



**Offrir un cadre de vie toujours plus qualitatif**



### III. LES ORIENTATIONS DU PADD

Les orientations générales des politiques d'équipement et les orientations générales concernant les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs.

ORIENTATION 3:

**Offrir un cadre de vie toujours plus qualitatif**

Objectif 1: Apporter du dynamisme au centre bourg

Objectif 2: Valoriser l'existant au service des populations

Objectif 3: Adapter l'économie au contexte local

Objectif 4: Encourager l'économie d'énergie et développer les communications numériques

### III. LES ORIENTATIONS DU PADD

#### ORIENTATION 3: **Offrir un cadre de vie toujours plus qualitatif**

##### **OBJECTIF 1. APPORTER DU DYNAMISME AU CENTRE BOURG**

**Action 1.** Prévoir zone mixte d'espace public en centre bourg : aire de jeux, de rencontre et d'échanges.

**Action 2.** Sécuriser les déplacements.

**Action 3.** Créer une liaison douce du bourg vers Granville par le chemin des landes (selon les avancées et les connexions possibles à la zone urbaine de Granville/Yquelon).

### III. LES ORIENTATIONS DU PADD

#### ORIENTATION 3: **Offrir un cadre de vie toujours plus qualitatif**

#### **OBJECTIF 2. VALORISER L'EXISTANT AU SERVICE DES POPULATIONS**

**Action 1.** Créer une liaison douce entre le Village aux Telliers et le Village aux Oiseaux par le Chemin du Merle. Réfléchir à un prolongement de connexion vers la Durandière.

**Action 2.** Aménager et mettre en valeur la zone humide à proximité du ruisseau du Cé.

**Action 3.** Créer, valoriser et aménager les itinéraires de randonnées en exploitant les connexions possibles entre chemins existants.

**Action 4.** Permettre le tourisme vert, dans le respect des enjeux de modération de la consommation d'espace et d'insertion paysagère.

**Action 5.** Poursuivre le renforcement de la défense incendie.

### III. LES ORIENTATIONS DU PADD

ORIENTATION 3:  
**Offrir un cadre de vie toujours plus qualitatif**

#### **OBJECTIF 3. ADAPTER L'ÉCONOMIE AU CONTEXTE LOCAL**

**Action 1.** Faciliter le commerce ambulant et les circuits courts sur un espace dédié de type place publique.

**Action 2.** Tenir compte des activités existantes et de leurs besoins, tout en respectant les objectifs définis par la Communauté de communes de Granville Terre et Mer.

### III. LES ORIENTATIONS DU PADD

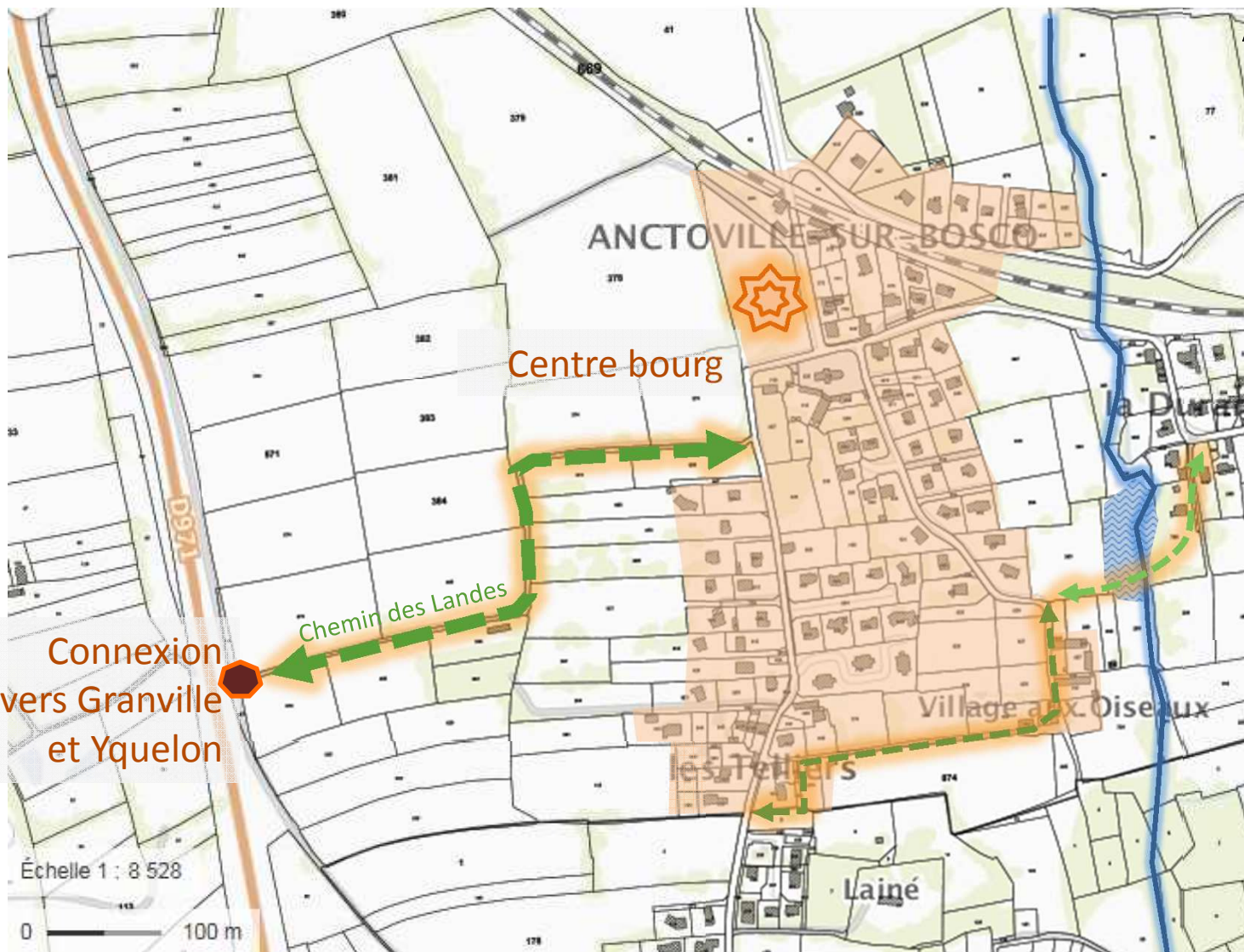
ORIENTATION 3:  
**Offrir un cadre de vie toujours plus qualitatif**

#### OBJECTIF 4. ENCOURAGER L'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE ET DÉVELOPPER LES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

**Action 1.** Réduire la consommation énergétique par la définition de principes bioclimatiques et d'éco-conception pour les habitations, les équipements et les espaces publics.

**Action 2.** Améliorer l'accessibilité aux nouvelles technologies de communications numériques par la participation à l'installation d'un réseau numérique très haut débit, afin de favoriser l'accès aux nouvelles technologies d'information et de communication à tous les usagers, particuliers ou professionnels.

**ORIENTATION 3:  
Offrir un cadre de vie toujours plus qualitatif**



⇒ **Apporter du dynamisme au centre bourg**



Zone mixte d'espace publique:  
Place, loisirs, marché,...



Liaison douce pour une connexion vers la ville

⇒ **Valoriser l'existant au service de la population**



Ruisseau du Cé et zone humide : secteur à valoriser



Liaison douce à aménager



Principe de liaison douce à créer