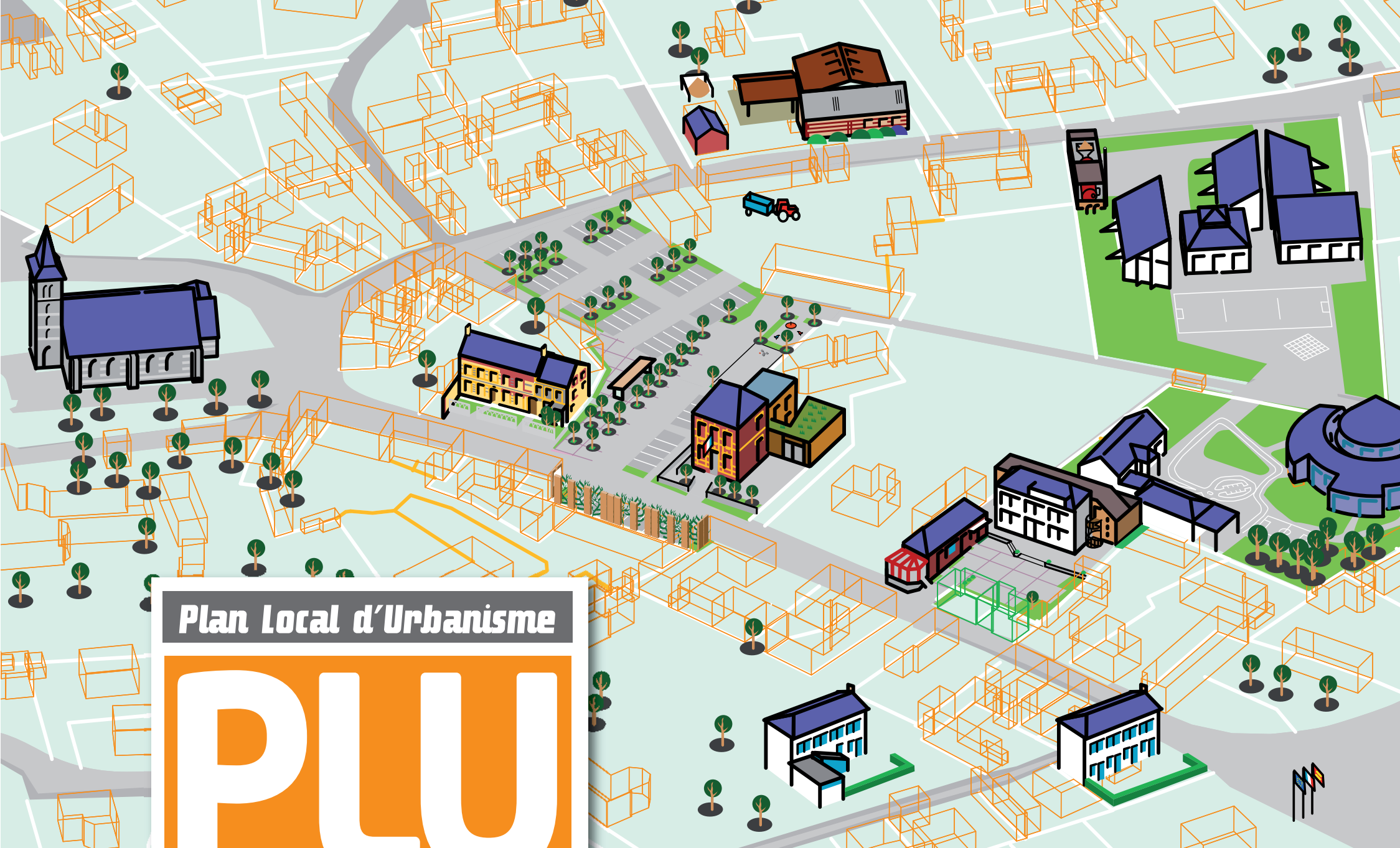




Plan Local d'Urbanisme

PLU

Qu'est ce qu'un PLU ?

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) a pour but de déterminer les règles d'urbanisme applicables à l'échelle de la commune.

C'est sur lui que se fonde la délivrance des permis de construire.

C'est un document de planification au travers duquel l'aménagement futur de la commune est envisagé.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) se substitue à l'ancien Plan d'Occupation des Sols (POS).

Plan Local d'Urbanisme

Depuis 2008, la commune a engagé une démarche de transformation de son Plan d'Occupation des Sols (POS) en Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le POS en vigueur ne correspond plus aux exigences des normes actuelles. Le PLU peut se définir comme un véritable « mille feuilles » dans lequel se superposent plusieurs contraintes à intégrer :

- » **La Loi de Solidarité et Renouveau Urbain (SRU)**, elle fixe comme principe une économie de l'espace et encourage les déplacements de proximité.
- » **La loi littoral** de 1986, elle n'autorise l'extension de l'urbanisation qu'en continuité des villages existants.
- » **Le Plan Prévention de Risques Technologiques (PPRT)**, il fixe des contraintes d'urbanisme dans les cercles de danger, notamment autour des sites industriels.
- » **Le Plan de Prévention de Risques Inondations (PPRI)**, il est destiné à évaluer les zones pouvant subir des inondations et définit les règles de constructibilité.
- » Les objectifs du **Grenelle II**.
- » Les orientations du **Schéma de Cohérence Territorial (SCOT)** du Pays des Hautes Falaises.

Outre ces contraintes, le PLU doit prendre en compte les besoins en terme d'évolution de la population et le développement des infrastructures. Le PLU doit également répondre à des enjeux majeurs en termes d'environnement et de cadre de vie. Il est l'outil qui permet de construire la commune de demain. La commune avait engagé la procédure du PLU en 2008. En juin 2009, le gouvernement précédent qualifiait le projet du terminal méthanier de PIG (projet d'intérêt général) obligeant la mairie à mettre entre parenthèses l'avancement du PLU.

En effet, le PIG imposait à la commune de rédiger un règlement d'urbanisme sur la zone portuaire permettant de réaliser le terminal méthanier. En juin 2012, le nouveau gouvernement et son ministre de la mer, Frédéric Cuvillier, décident de ne pas reconduire le PIG, la commune peut à nouveau proposer un projet de règlement de PLU qui sera prêt à l'autonomie.

Cette page spéciale PLU doit vous permettre de vous familiariser avec ses orientations, ses objectifs et d'en saisir les enjeux. Vous trouverez en dernière page le calendrier des grandes étapes pour élaborer le PLU de la commune.

Le PLU intègre :

LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

Il a pour fonctions principales :

- » d'exposer le diagnostic de la commune au regard des prévisions démographiques et économiques
- » d'analyser l'état initial de l'environnement
- » d'expliquer les orientations retenues pour le développement de la commune
- » d'intégrer les évaluations des incidences Natura 2000

LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

Il est établi à partir du diagnostic, il précise quelles sont les grandes orientations décidées par les élus pour les années à venir en matière d'urbanisme.

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Ces orientations exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, restructurer ou aménager son territoire.

LE RÈGLEMENT ET SES DOCUMENTS GRAPHIQUES

Le règlement fixe les règles d'urbanisme qui seront appliquées aux diverses zones du PLU. Il s'accompagne d'un plan de zonage qui permet de visualiser

le découpage de la commune avec les différentes zones urbanisées ou non.

LE PLU DISTINGUE 4 TYPES DE ZONES :

- » Les zones U = zones déjà urbanisées
- » Les zones AU = zones d'urbanisation future
- » Les zones A = zones agricoles
- » Les zones N = zones naturelles à protéger ou à mettre en valeur

Loi littoral et PLU

En tant que commune littorale, Saint-Jouin-Bruneval est assujettie à la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral (articles L.146-1 à L.146-9 et R.146-1 et 2 du code de l'urbanisme). Les principes de la loi littoral visent à n'autoriser l'extension de l'urbanisation qu'en continuité des villages existants, c'est-à-dire autour de noyaux traditionnels assez importants pour avoir une vie propre et disposer de services et commerces de proximité.

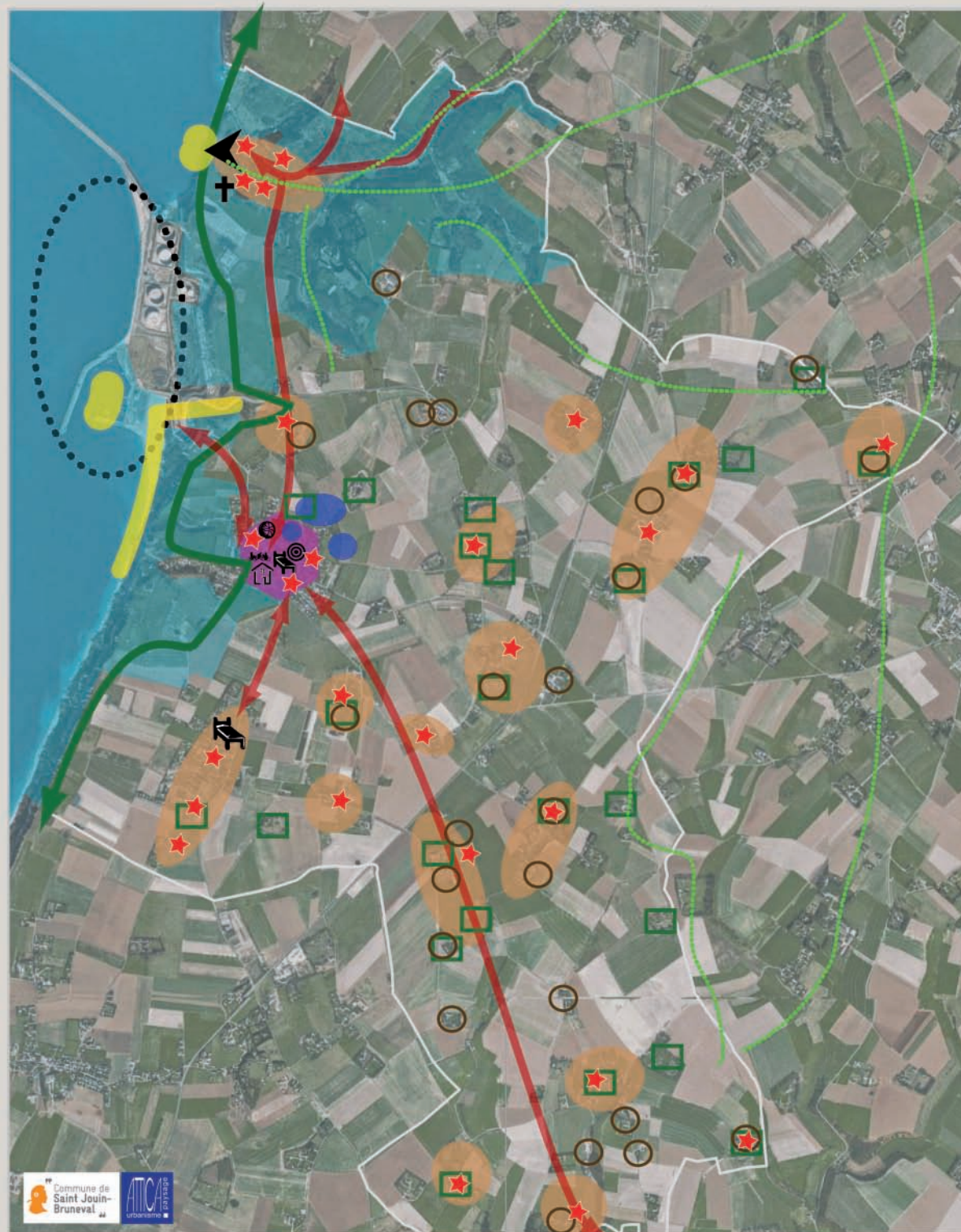
Dans le cadre de la loi littoral, le PLU doit également tenir compte :

- » des espaces naturels remarquables
Les espaces naturels remarquables (valleuse de Bruneval, de Boucherot) doivent être préservés.

- » des parcs et ensembles boisés les plus significatifs
Les alignements et ensembles boisés les plus significatifs de la commune (valleuse de Bruneval et des alignements boisés localisés autour d'anciens clos masures) ont été répertoriés et seront protégés dans le cadre du PLU.
- » de la bande littorale des 100 mètres. Il s'agit de la bande littorale en dehors des espaces urbanisés d'une profondeur minimum de 100 mètres.
- » de la protection des coupures d'urbanisation.
Les coupures d'urbanisation permettent de conserver des zones de transition entre deux zones urbanisées.
- » les espaces proches du rivage sont des espaces à forte qualité paysagère sur le littoral.

Projet d'Aménagement et de Développement Durable [PADD]

Le PLU engage une réflexion en profondeur sur l'aménagement de la commune à l'horizon des quinze prochaines années. Le PLU contient un << projet d'aménagement et de développement durable >> [PADD]. Ce document exprime une vision du territoire à moyen et long terme. De ce document découlent les choix réglementaires de zonage et de règlement d'urbanisme.



MAITRISER LE DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION

- Prévoir le développement de l'habitat à proximité des équipements et services
 - Rue Lord Mountbatten
 - Rue des Pins
 - Chemin des Cèdres
- Limitier le developpement des hameaux afin de préserver leur identité et l'activité agricole et de restreindre les déplacements.
- Permettre le maintien d'une activité agricole dynamique

RENFORCER LA CENTRALITE

- Conforter le dynamisme économique
- Répondre aux besoins des habitants en créant un pôle multi générationnel et multi activités
- Mettre en valeur le patrimoine communal en réaffectant certaines constructions
- Conforter le pôle sportif
- Créer une zone de déplacements apaisés

S'INSCRIRE DANS LA VALORISATION TOURISTIQUE DE LA COTE D'ALBATRE

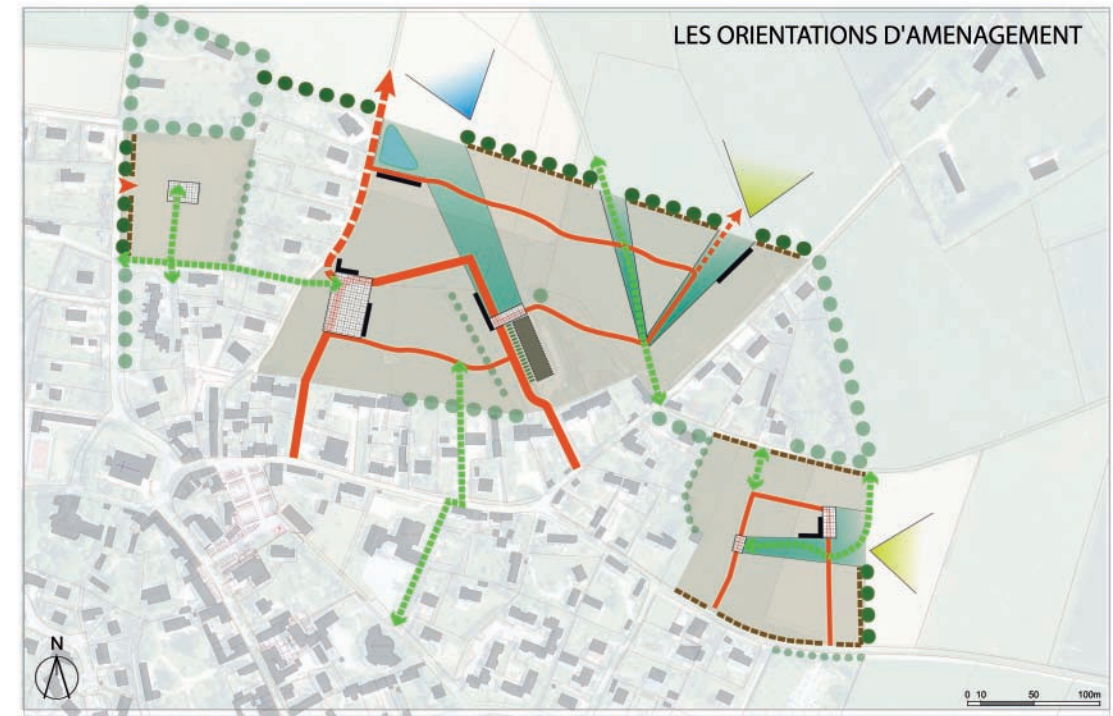
- Conforter la plage, créer un pôle nautique
- Créer un espace mémorial
- Recomposer un accès à la mer au débouché de la vaulease de Bruneval
- Créer un maillage de circuits touristiques et de cheminements doux
- Développer l'hébergement touristique

RENFORCER, PROTÉGER ET METTRE EN VALEUR LES ESPACES NATURELS.

- Protéger les espaces sensibles en lien avec le littoral
- Préserver les corridors écologiques
- Protéger le patrimoine bâti, témoin du passé communal
- Préserver les caractéristiques des clos masure

UTILISER LES INFRASTRUCTURES DE BORD DE MER POUR PROMOUVOIR DES ACTIVITÉS EN LIEN AVEC LE DEVELOPPEMENT DURABLE

Maîtriser le développement de l'urbanisation



Permettre le maintien d'une activité agricole dynamique.



Limitier le développement des hameaux afin de préserver leur identité.



Prévoir le développement de l'habitat à proximité des services.

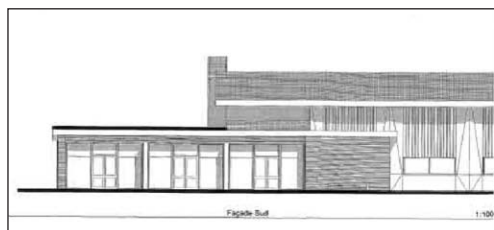
Renforcer la centralité



Création d'une Mairie-Poste.



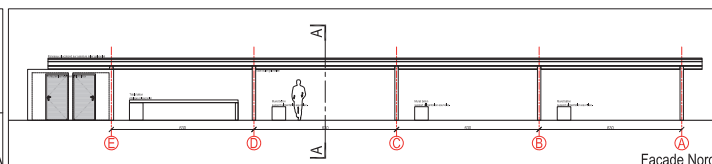
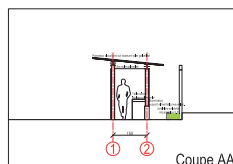
Création d'un pôle inter-générationnel et multi-activités.



Conforter le pôle sportif : Salle polyvalente.



Créer une zone de déplacements apaisés.



Conforter le dynamisme économique : halle de marché.



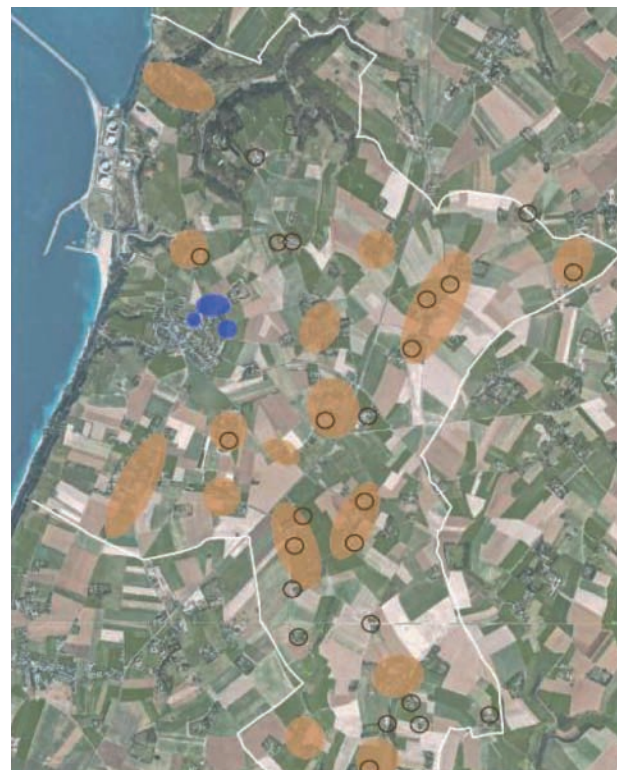
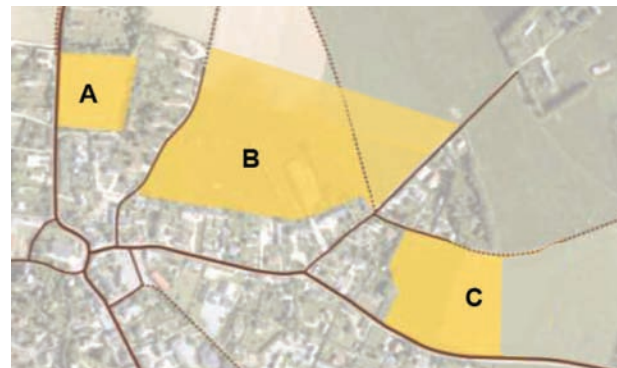
Mettre en valeur le patrimoine communal en réaffectant certaines constructions :
Presbytère, Clos des jardiniers...



Le projet de zonage pour Saint-Jouin-Bruneval, autour du bourg, s'articule comme suit :

- » Les deux zones actuellement en zone constructible du POS, c'est-à-dire : la zone A rue Lord Mountbatten et la zone C route des Pins, conservent leur vocation à l'urbanisation.
- » Le secteur B entre les 2 zones urbanisables (entre le chemin des Cèdres et le chemin des Courlis) en continuité du bourg sera également destiné à l'urbanisation.

Une fois le règlement du PLU adopté, le développement de l'urbanisation sera maîtrisé avec une densité moyenne de 20 logements à l'hectare.



-  Prévoir le développement de l'habitat dans les dents creuses (Grand hameau).
-  Limiter le développement des hameaux afin de préserver leur identité.
-  Permettre le maintien d'une activité agricole dynamique.

S'inscrire dans la valorisation de la côte d'Albâtre



Recomposer un accès à la mer au débouché de la valleeuse de Bruneval.



Conforter la plage, créer un pôle nautique et augmenter les capacités de stationnement.



Créer un espace Mémorial.



Créer un maillage de circuits touristiques et de cheminements doux.

Étude environnementale

L'Environnement est pris en compte le plus en amont possible dans l'élaboration du PLU afin de garantir un développement durable du territoire.

La commune de Saint-Jouin-Bruneval comprend deux sites Natura 2000 recensés sur son territoire : ZPS (B) « Littoral Seino-Marin », SIC (A) « Littoral cauchois » et le site classé de la Valleuse de Bruneval. Ces zones d'intérêts écologiques doivent être prises en compte dans la réflexion conduite sur le PLU.

La préservation de la biodiversité et des milieux naturels remarquables et sensibles constitue un enjeu principal à intégrer au projet d'évolution communale.



Le découpage en zones

Les zones Urbaines (zones U)

- » La zone UC > zone Urbaine Centrale
Le secteur de zone UCa > secteur Urbain Central du château
- » La zone UH > zone Urbaine des Hameaux
- » La zone UP > zone Urbaine Portuaire

Les zones A Urbaniser (zones AU)

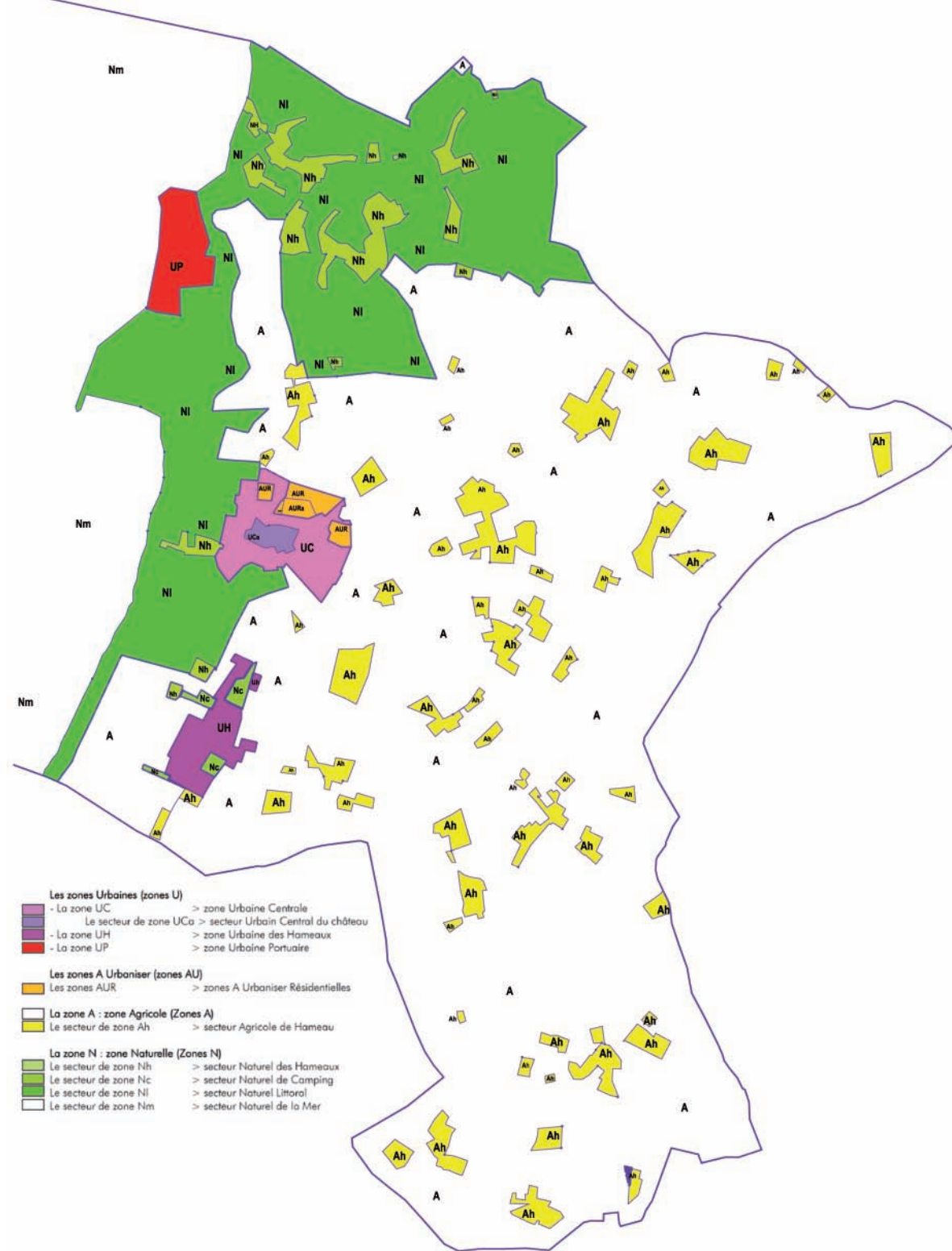
- » Les zones AUR > zones A Urbaniser Résidentielles localisées autour du centre ville

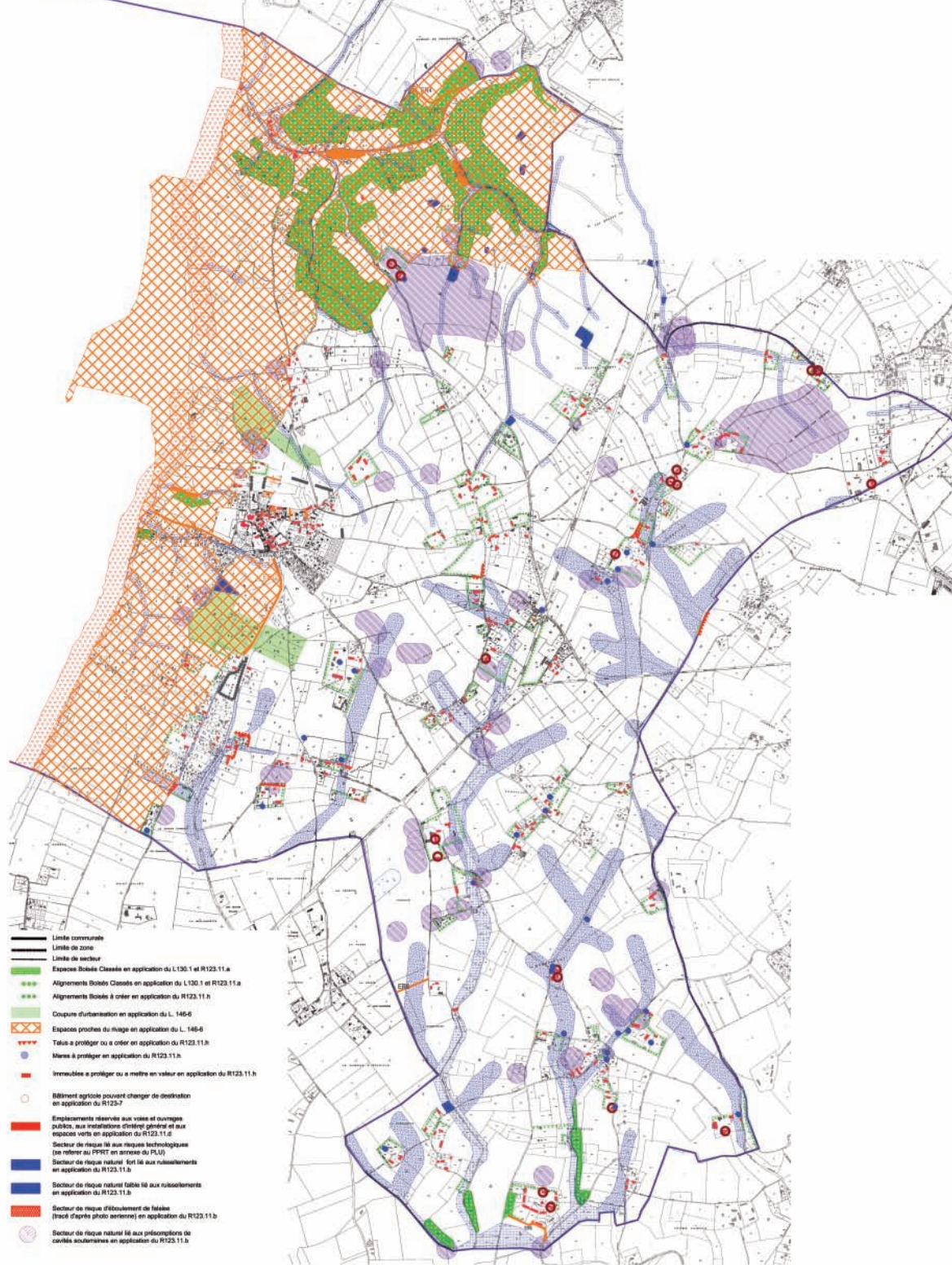
La zone A : zone Agricole correspondant aux corps de ferme et terres exploitées

- » Le secteur de zone Ah > secteur Agricole de Hameau

La zone N : zone Naturelle

- » Le secteur de zone Nh > secteur Naturel des Hameaux (notamment le site de la valleeuse de Bruneval)
- » Le secteur de zone Nc > secteur Naturel de Camping
- » Le secteur de zone Ni > secteur Naturel Littoral correspondant aux Espaces Naturels Remarquables recensés dans le cadre de la Loi Littoral
- » Le secteur de zone Nm > secteur Naturel de la Mer





Le PLU réglemente également sur le plan de zonage et dans le règlement écrit :

- » Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer
- » Les alignements d'arbres et arbres isolés à conserver, à protéger ou à créer
- » Les mares et bassins à protéger
- » Les talus à créer et à préserver
- » Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts
- » Les immeubles à protéger ou à mettre en valeur
- » Le changement de destination des bâtiments agricoles ayant un intérêt architectural ou patrimonial

Dans le cadre de la Loi Littoral

- » Les coupures à l'urbanisation
- » Les secteurs proches du rivage.

Les secteurs de risques suivants

- » Les secteurs de risques naturels liés aux ruissellements
- » Les secteurs de risques majeurs liés aux éboulements de falaise
- » Les secteurs de risques naturels liés aux présomptions de cavités souterraines
- » Les secteurs de risques technologiques, (intégration du PPRT)
- » La zone UH > zone Urbaine des Hameaux
- » La zone UP > zone Urbaine Portuaire

Calendrier du PLU

- » **25 septembre 2012** : Réunion publique
- » **Octobre 2012** : Arrêt du PLU en Conseil Municipal
- » **De octobre à Décembre 2012** : Avis des personnes publiques associées au projet du PLU
- » **Janvier 2013** : Enquête publique
- » **Avril 2013** : Approbation du PLU en Conseil Municipal.



1 place Major général John Frost
76280 Saint-Jouin-Bruneval
Site : www.st-jouin-bruneval.fr
Mail : mairie@st-jouin-bruneval.fr
Tél : 02 35 20 74 43
Fax : 02 35 20 81 71

Conception et réalisation : Commune de Saint-Jouin-Bruneval • Maquette : Samuel LAMBERT • Couverture : Jérôme TERRIER, 09/12

