

# PLAN LOCAL D'URBANISME DE NICORPS

## N°2 - Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Date d'approbation du PLU : 10 juillet 2019



*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire de Coutances mer et bocage du*



# SOMMAIRE

AVANT-PROPOS	<b>p.4</b>
LES ENJEUX DE NICORPS	<b>p.5</b>
1. MAÎTRISER L'URBANISATION	<b>p.6</b>
2. CONFORTER L'ACTIVITÉ ET MAINTENIR UN CADRE DE VIE AGRÉABLE	<b>p.8</b>
3. PRÉSERVER LE PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER DE NICORPS	<b>p.10</b>

# AVANT-PROPOS

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est issu de loi Solidarité et Renouvellement Urbain, promulguée en décembre 2000. Il a pour objectif de traduire le projet d'aménagement et de développement durables de la commune sur une période de 10 ans.

La loi «Grenelle II» et la loi ALUR (pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) y apportent un certain nombre de modifications concernant la protection de l'activité agricole et de l'environnement, ainsi que l'urbanisation hors agglomération.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune de NICORPS sera le fondement du futur PLU. Il devra définir les objectifs de développement et de l'aménagement de la commune retenus par les élus locaux pour les années à venir. C'est à partir de ces objectifs que sera ensuite établi le règlement du PLU, qui porte sur l'utilisation des sols et les principes de construction.

Le PADD s'inscrit dans une perspective de développement durable, et répond à plusieurs principes énoncés par le Grenelle de l'Environnement :

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- b) 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 ;
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2° 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 en matière 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 et de développement des transports collectifs ;

3° 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 technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Deux mois au minimum avant l'arrêt du projet de PLU, un débat doit avoir lieu en Conseil Municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Le document suivant a été conçu afin d'alimenter ce débat.



# LES ENJEUX DE NICORPS

Le diagnostic territorial de la commune de NICORPS a permis de faire ressortir différents enjeux et besoins :

## DÉMOGRAPHIE

Même si dernièrement, NICORPS a connu un léger déclin démographique, la tendance structurelle est à l'accroissement de population. Preuve en est, entre 1975 et 2007, la commune a gagné 174 habitants, en raison surtout d'un excédent naturel : il y a eu nettement plus de naissances que de décès.

**Comment continuer à répondre à ce besoin en logements, dû en partie à la proximité de Coutances, et conforter ainsi l'accueil de cette nouvelle population ?**

## HABITAT

Depuis les années 1970, le rythme de construction Nicorpais est en moyenne de 2 à 3 logements par an. Ces constructions sont essentiellement des logements individuels.

**Par quels moyens peut-on favoriser le parcours résidentiel ?  
Comment permettre aux ménages d'accéder à un logement adapté, en fonction de ses besoins, tout en restant sur la commune ?**

## ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

Le bourg dispose d'un commerce de proximité. D'autre part, quelques artisans sont disséminés sur l'ensemble du territoire communal. Enfin, on dénombre à NICORPS sept exploitations agricoles.

**Comment assurer la pérennité de cette activité agricole et artisanale sur le territoire communal ?**

## ESPACES NATURELS ET SENSIBLES

En termes de patrimoine naturel, NICORPS possède une ZNIEFF (zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique) mais également des écosystèmes aquatiques riches (la Soulles et ses affluents, des mares et des zones humides).

**Comment sauvegarder cette richesse environnementale, favorable au développement des espèces animales et végétales ?**

## PAYSAGES

Le bocage, mais aussi la vallée de la Soulles, les vallons, les rebords et le plateau constituent les principales entités paysagères et sont autant d'atouts pour la commune. Ces espaces sensibles peuvent nécessiter des mesures de protection et de valorisation.

**Comment protéger et mettre en valeur la diversité de ces paysages ?**

## PATRIMOINE BÂTI

Il existe, à NICORPS, un bâti traditionnel de qualité. Une attention toute particulière doit également être portée au petit patrimoine (puits, détails architecturaux sur certaines façades...) qui participe aussi à l'image de la commune.

**Comment assurer la conservation de ce patrimoine bâti, porteur d'identité ?**

# 1. MAÎTRISER L'URBANISATION

## RAPPEL DU CONTEXTE :

NICORPS se caractérise par une croissance démographique soutenue entre 1975 et 2007. Lors de cette période, on observe une augmentation de 70% de la population Nicorpaise, passant de 250 à 424 habitants. En 2015, la population communale est estimée à 415 habitants, suite à un léger recul démographique ces dernières années.

La commune doit pouvoir continuer d'accueillir de nouveaux habitants, garants d'un renouvellement de la population et du dynamisme Nicorpais.

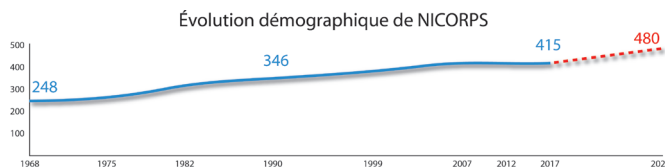
Pour ce faire, le PADD du PLU propose un développement urbain cohérent avec les capacités d'accueil de son territoire et fondé dans un souci de préservation de la ressource foncière pour les générations futures.

Dans cette logique, le projet urbain proposé vise à renforcer et valoriser le tissu urbain existant et limite ainsi les extensions urbaines nouvelles.

D'autre part, les nouveaux logements devront être accessibles à toutes les catégories de la population, quels que soient leurs niveaux de revenus et leur âge. Il s'agira également de répondre à la problématique des petits logements aidés, quantitativement limités sur la commune.

## OBJECTIF N°1 : APPORTER UNE RÉPONSE AUX BESOINS EN LOGEMENTS

La commune, qui bénéficie de la proximité immédiate de Coutances et d'une station d'épuration possédant une capacité d'assainissement confortable, s'est fixée un objectif de croissance démographique annuelle de 1,5%, afin d'atteindre d'ici une dizaine d'années environ 480 habitants.



Pour atteindre ce seuil de population mais aussi pour faire face au fort desserrement des ménages, il est nécessaire de prévoir six logements neufs par an (environ 60 au total).

En effet, la taille des ménages à NICORPS a baissé de façon significative entre 2007 et 2012, passant de 2,9 personnes à 2,6 personnes par logement.

## OBJECTIF N°2 : MAÎTRISER L'EXTENSION URBAINE

Afin de limiter la consommation des espaces et ainsi protéger au maximum les zones naturelles et agricoles, afin aussi d'être en conformité avec le SCoT du Pays de Coutances, de ne pas éloigner les futurs habitants du bourg et de limiter les déplacements de véhicules, la réalisation de logements se fera :

- en priorité en **densifiant l'enveloppe du bourg**. Cela passe par le remplissage des dents creuses. A ce titre, les élus de NICORPS estiment que cinq d'entre elles pourraient raisonnablement être urbanisées lors de la décennie à venir.
- mais également sur **deux secteurs d'extension urbaine**, à l'ouest et au nord du bourg, représentant au total moins de **4 ha**. Ces extensions sont situées en continuité de la zone urbaine et à proximité des équipements.

Les élus de NICORPS ont pour objectif d'imposer une densité moyenne de 15 logements par hectare dans les secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation, alors que l'analyse de la consommation d'espaces de la dernière décennie fait apparaître une densité de 10 logements par hectare.

Globalement, alors que le POS de NICORPS offrait 13,7 ha de zones à urbaniser, le PLU n'en offrira que 3,8 ha.

Ce nouveau parti d'aménagement s'inspire directement des principes d'un urbanisme durable qui vise à :

- répondre aux besoins diversifiés, notamment en logement, tout en limitant au maximum la consommation de l'espace.
- préserver les zones naturelles et les milieux écologiques sensibles.
- protéger les terres agricoles afin de favoriser le maintien d'une agriculture périurbaine.
- faire en sorte que les nouveaux habitants ne



soient pas éloignés des équipements et services afin de ne pas multiplier les déplacements de véhicules.

### OBJECTIF N°3 : FAVORISER UNE DIVERSIFICATION DU PARC DE LOGEMENTS

Dans les futures opérations à vocation d'habitat de NICORPS, une réflexion particulière sera menée quant à la mise en œuvre d'une mixité :

- **des types d'habitat** (logements intermédiaires, individuels groupés et/ou lots libres).
- **de la population**, en mêlant les populations de milieux divers permettant les rencontres.
- **des fonctions urbaines**, en facilitant l'implantation d'habitats, de services, commerces ou d'équipements.

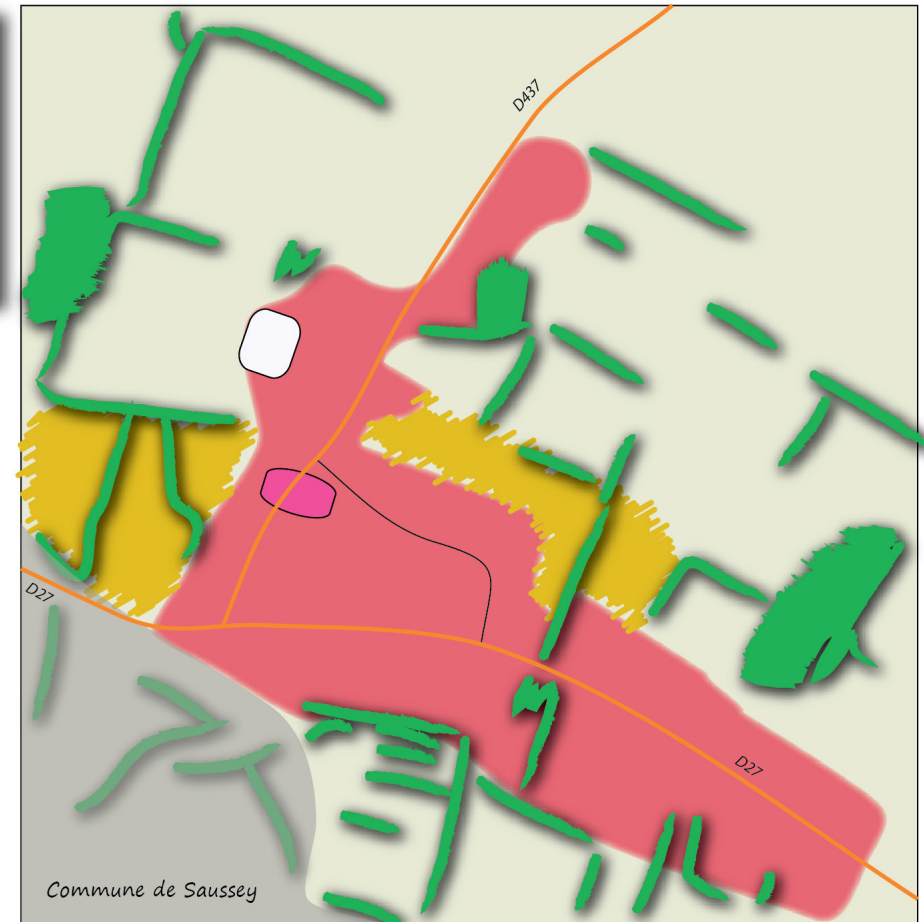
### OBJECTIF N°4 : PRÉSERVER L'IDENTITÉ DES HAMEAUX

Les hameaux, dont ceux du Boscq et de la Blanche Maison, n'auront pas vocation à recevoir de nouvelles habitations.

Cependant, le bâti existant de ces secteurs conservera, sous conditions, des possibilités d'évolution telles que l'extension limitée ou encore le changement de destination dans le respect de l'activité agricole avoisinante.

Légende :

- Tissu urbain, zone de densification
- ▨ Zone d'extension à vocation principale d'habitat
- Mairie / Salle des fêtes
- ◇ Cimetière / Église
- Linéaire végétal existant



## 2. CONFORTER L'ACTIVITÉ ET MAINTENIR UN CADRE DE VIE AGRÉABLE

### RAPPEL DU CONTEXTE :

La surface agricole Nicorpaisse couvre quasiment 800 hectares en 2010. L'activité principale des exploitations est la production de lait.

Malgré une diminution du nombre de sièges d'exploitations ces dernières années, l'agriculture demeure une composante importante de l'économie locale et la bonne tenue des parcelles participe à la valorisation du territoire.

En termes d'activité commerciale, NICORPS possède un restaurant dans son bourg, ainsi que quelques artisans disséminés sur le territoire communal.

Conforter l'attractivité de la commune en protégeant l'activité agricole et en pérennisant le commerce, tels sont les enjeux fixés par le PADD de NICORPS.

En termes de déplacements, la voiture individuelle reste, aujourd'hui, le moyen de locomotion le plus utilisé. Des aménagements pour les circulations douces ont été réalisés mais des tronçons manquent pour assurer des continuités.

La réalisation de nouvelles liaisons douces sécurisées est primordiale afin d'encourager des modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle et de renforcer les liaisons entre les quartiers.

En dehors du bourg, NICORPS dispose de chemins de randonnée. Afin de valoriser le cadre de vie environnant, ces chemins pourraient être raccordés avec ceux des communes voisines.

### OBJECTIF N°1 : VALORISER L'ACTIVITÉ AGRICOLE

La Surface Agricole Utile des exploitations Nicorpaisse a augmenté depuis 2000. L'agriculture est une composante essentielle de l'équilibre du territoire et joue un rôle important dans l'entretien et l'identité communale.

Il s'agit donc de garantir la continuité des exploitations agricoles. A cette fin, seront définies des zones agricoles dans lesquelles l'activité agricole pourra se développer. A l'intérieur de ces zones, les sièges et bâtiments d'exploitation seront protégés et la création de nouveaux projets et sites agricoles autorisée.

Il convient de rappeler que le mitage en milieu agricole sera interdit. Aucune construction non liée à une activité agricole ou ne bénéficiant à l'activité agricole ne sera autorisée dans ces espaces, à l'exception, et sous conditions, des changements de destination de bâtiments agricoles ou de l'implantation d'équipements d'intérêt général.



### OBJECTIF N°2 : CONFORTER LE COMMERCE

Le commune de NICORPS possède un restaurant dans son bourg. Ce dernier commerce est situé en entrée de bourg, permettant ainsi de capter les habitants de NICORPS mais également ceux traversant le territoire communal. Il apparaît comme essentiel pour les habitants et, en particulier pour ceux dont les possibilités de déplacements sont réduites, et contribue à la vie locale aux plans économique et social.

A ce titre, les élus souhaitent conforter ce commerce, propriété communale.

### OBJECTIF N°3 : AMÉLIORER LES DÉPLACEMENTS SUR LA COMMUNE

La commune de NICORPS se doit de faire des déplacements doux un enjeu majeur. Plusieurs objectifs ont été définis sur la commune :

- repérer les tronçons non aménagés et manquants pour assurer des continuités piétonnes.
- relier les sentiers de randonnée au bourg et à ceux des communes limitrophes.
- proposer de nouveaux sentiers à aménager.

Globalement, les cheminements piétons existants au sein du tissu bâti devront être confortés. L'effort en la matière sera prolongé dans les futures opérations d'urbanisation.

Rappelons que dans le but de limiter les déplacements et de réduire les gaz à effet de serre, l'urbanisation de NICORPS se fera uniquement dans le bourg, au plus près des équipements et services.

## OBJECTIF N°4 : PRÉVENIR LE RISQUE D'INONDATION

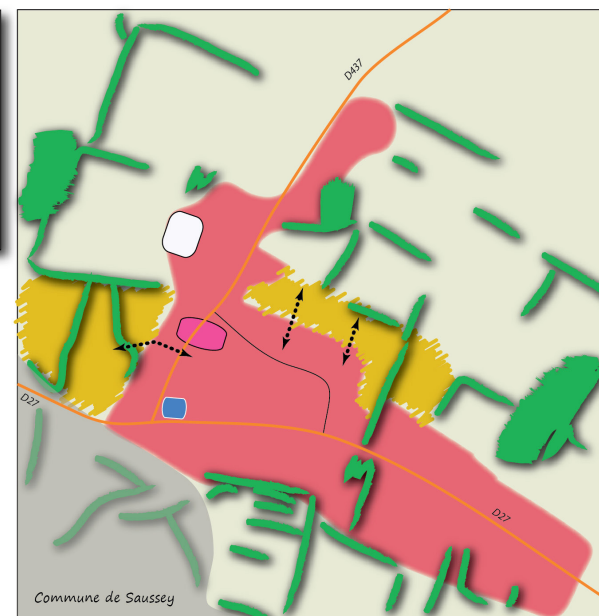
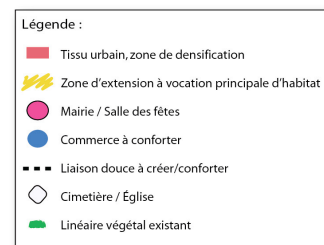
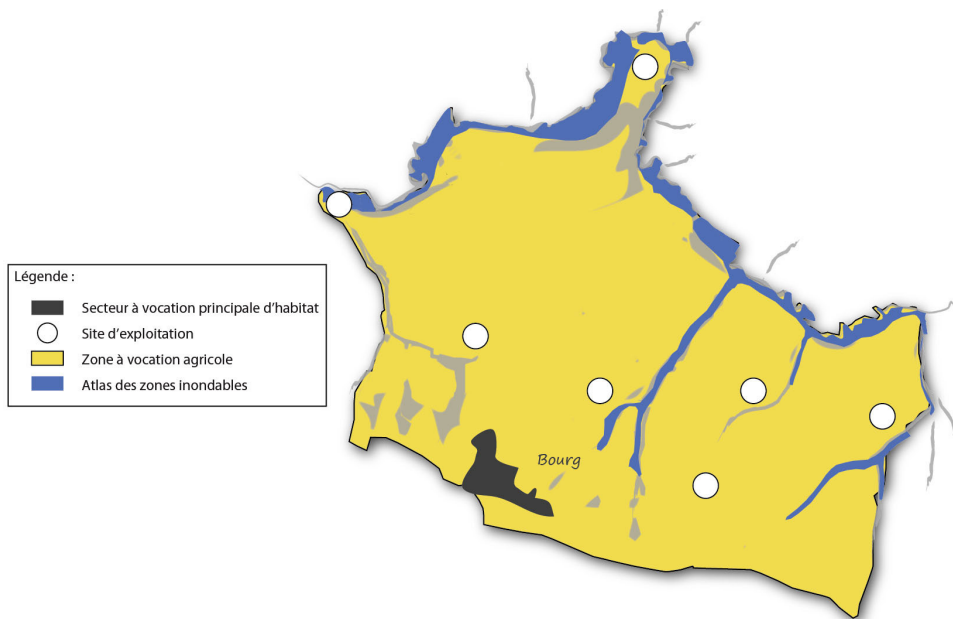
Afin de limiter l'exposition de la population aux risques engendrés par les inondations, les projets de constructions seront proscrits aux abords de la Soules et de ses affluents.

## OBJECTIF N°5 : FACILITER LE DÉVELOPPEMENT DES ÉNERGIES RENOUVELABLES

La commune souhaite favoriser des formes d'habitat moins énergivores et encourager les énergies renouvelables. La volonté communale est aussi de faciliter de nouveaux procédés de construction et de limiter les contraintes architecturales, suivant la localisation du projet.

## OBJECTIF N°6 : PERMETTRE LE DÉVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

Le projet de PLU, en centralisant au maximum le développement de l'habitat, permettra de favoriser le déploiement des communications numériques.



# 3. PRÉSERVER LE PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER DE NICORPS

## RAPPEL DU CONTEXTE :

Commune rurale située à proximité immédiate de Coutances, NICORPS bénéficie d'un cadre de vie agréable, symbolisé par son bocage préservé.



A ce sujet d'ailleurs, nombreux sont les habitants qui estiment primordiale la préservation des haies bocagères et des chemins ruraux, si l'on s'en tient aux résultats du questionnaire distribué au démarrage de l'élaboration du PLU.

Par ailleurs, plusieurs types de milieux favorables d'un point de vue environnemental existent sur la commune : ZNIEFF, cours d'eau, zones humides et boisements.

D'autre part, la géomorphologie, ainsi que les interactions entre les structures du territoire, permettent d'identifier des entités paysagères singulières, répondant chacune à des problématiques propres : la vallée de la Souilles, les vallons, les rebords et le plateau. Ces unités permettent la lecture, la compréhension et la caractérisation du territoire.

Quant au patrimoine historique, il est riche et an-

cient. Nous pouvons par exemple citer l'église et le presbytère, situés au nord du bourg, mais aussi plusieurs bâtisses en campagne, remarquables par leur époque de construction et par les matériaux employés, qui participent également à l'identité communale.

## OBJECTIF N°1 : PRÉSERVER LE BOCAGE

Outre un intérêt paysager évident, les haies bocagères présentent un intérêt écologique indéniable (régulation hydraulique, lutte contre l'érosion et les vents dominants, protection des écosystèmes) et méritent ainsi d'être protégées.

En conséquence, les outils législatifs et réglementaires seront mis en œuvre pour traduire la volonté communale de développer son territoire en préservant ses atouts paysagers et environnementaux. Il sera ainsi procédé à la détermination des haies, coulées vertes et boisements qu'il sera judicieux de préserver.

## OBJECTIF N°2 : PROTÉGER LES MILIEUX NATURELS EN ASSURANT LEUR CONTINUITÉ

La préservation des espaces naturels est un axe fort pour les élus et constitue un engagement à assurer le développement durable du territoire communal.

Ce souci de préservation se traduit par la volonté de remettre en état et renforcer les continuités écologiques (trames bleues et trames vertes) définies

aux échelles communales et supracommunales. A ce titre, afin de permettre une meilleure circulation des espèces entre les grands habitats naturels de la commune, la vocation agricole et/ou naturelle des parcelles situées dans ces corridors sera maintenue.

Mais cela passe aussi par la mise en place des prescriptions suivantes :

- protéger la ZNIEFF de la Vallée de la Souilles.
- sauvegarder la ressource en eau et les écosystèmes aquatiques (abords des cours d'eau, mares...).
- préserver les zones humides en y interdisant les possibilités de construction, comblement, affouillement et exhaussement.

## OBJECTIF N°3 : CONSERVER LES PAYSAGES NICORPAIS

La position du bourg sur un plateau offre des points de vues lointains sur les différentes entités paysagères Nicorpaïses, propres à la commune.

NICORPS est notamment marquée par un fort caractère rural. Il s'agit d'un paysage de campagne encore maillé par le bocage. Les fermes et les hameaux qui ponctuent le territoire communal participent de ce paysage rural.

Les objectifs du PLU sont multiples :

- conforter la présence du végétal (ripisylve) qui accompagne les cours d'eau.
- veiller au maintien d'un filtre végétal autour du bourg.



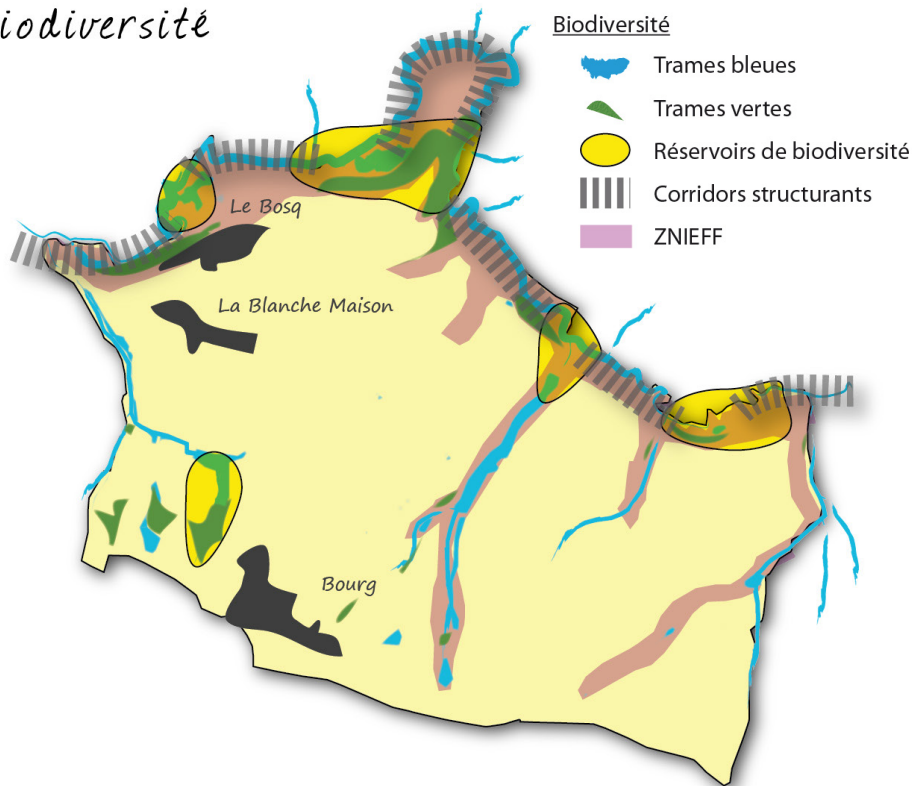
- réfléchir à l'intégration des futures opérations d'urbanisation, afin de ne pas créer de confrontation brutale entre l'espace rural et urbanisé.
- maintenir les vues remarquables depuis l'église et le cimetière sur Coutances.

#### OBJECTIF N°4 : PROTÉGER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE BÂTI COMMUNAL

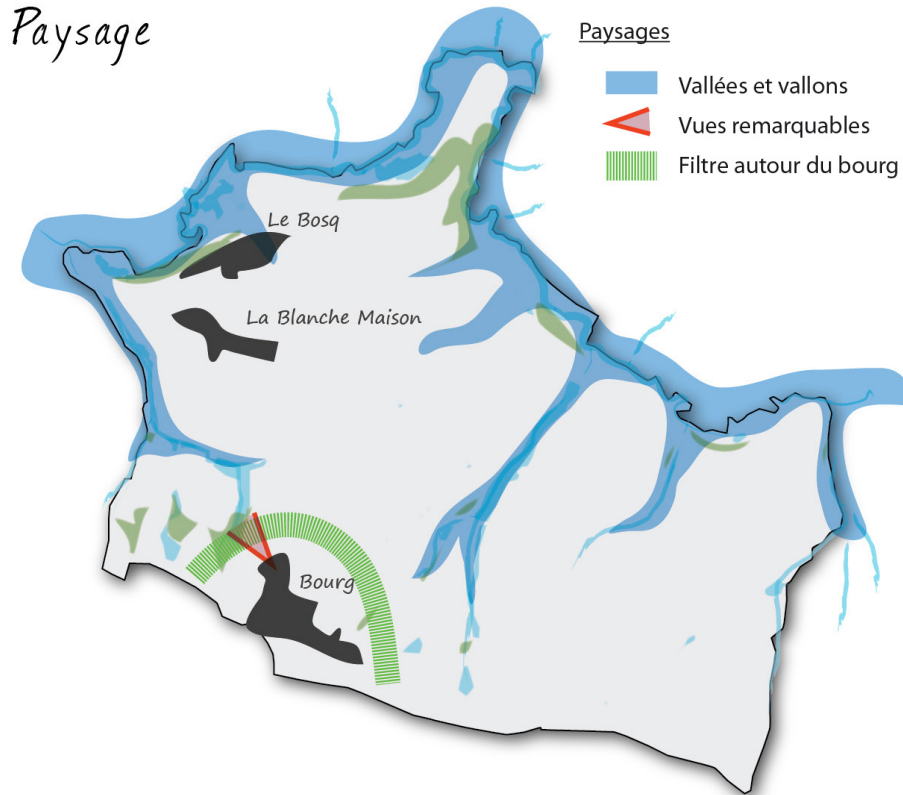
En vue de sa protection et de sa valorisation, les éléments identitaires du patrimoine bâti local seront pris en compte et protégés réglementairement.

Et au-delà de la protection réglementaire, il s'agit de préconiser une restauration du patrimoine dans le respect de la technique constructive, mais aussi de lui donner un usage pour le faire perdurer quand il est à l'abandon.

#### Biodiversité



#### Paysage





L'ATELIER D'YS  
Urbanisme - Aménagement du territoire - Environnement

21 rue du Trèfle  
35520 LA MÉZIÈRE

