

Chapitre 12.

Structure et évolution de l'urbanisation

12.1 LECTURE DES MODES D'URBANISATION

Évolution de la répartition des constructions dans le territoire

Les cartes ci-après ont été établies à partir de la base de données de l'EPF de Normandie de 2016. Elles ont été complétées et précisées pour la période récente, en prenant en compte la construction connue ainsi que la parcelle ou partie de parcelle occupée, hors infrastructures routières, pour mesurer l'évolution de la part des espaces bâtis dans le territoire.

Ces cartes montrent, à chaque période, la quantité et la situation des constructions nouvelles (en rouge). Elles permettent de prendre la mesure :

- de l'augmentation des constructions dans le territoire : la surface qu'elles occupent a plus que doublé entre 1975 et 2018 (croissance plus élevée que celles de la population ou de l'activité) ;
- de la forte dispersion de ces constructions dans les espaces ruraux et périurbains.

La forte croissance de la construction s'observe à partir de la fin des années 1950 :

> **environ 15 ha/an sont consommés entre 1951 et 1975.**

Elle est d'environ 27ha/an entre 1976 et 1991. À la fin des années 2010, un pic est atteint avec

> **près de 30ha/an consommés entre 1992 et 2006.**

La période qui suit voit le ralentissement de la construction et en conséquence de la consommation de l'espace. Se met aussi en place une politique de maîtrise de la dispersion de la construction et de densification.

Depuis, le ralentissement est net : les chiffres de croissance de l'urbanisation sont divisés par deux.

La dispersion et la faible densité d'urbanisation sont constitutives de l'urbanisation dans un territoire de bocage. Elles ont été renforcées par la périurbanisation dans l'espace rural, durant le dernier quart du XXème siècle.

> **En 1950, les constructions occupaient environ 3% du territoire.**

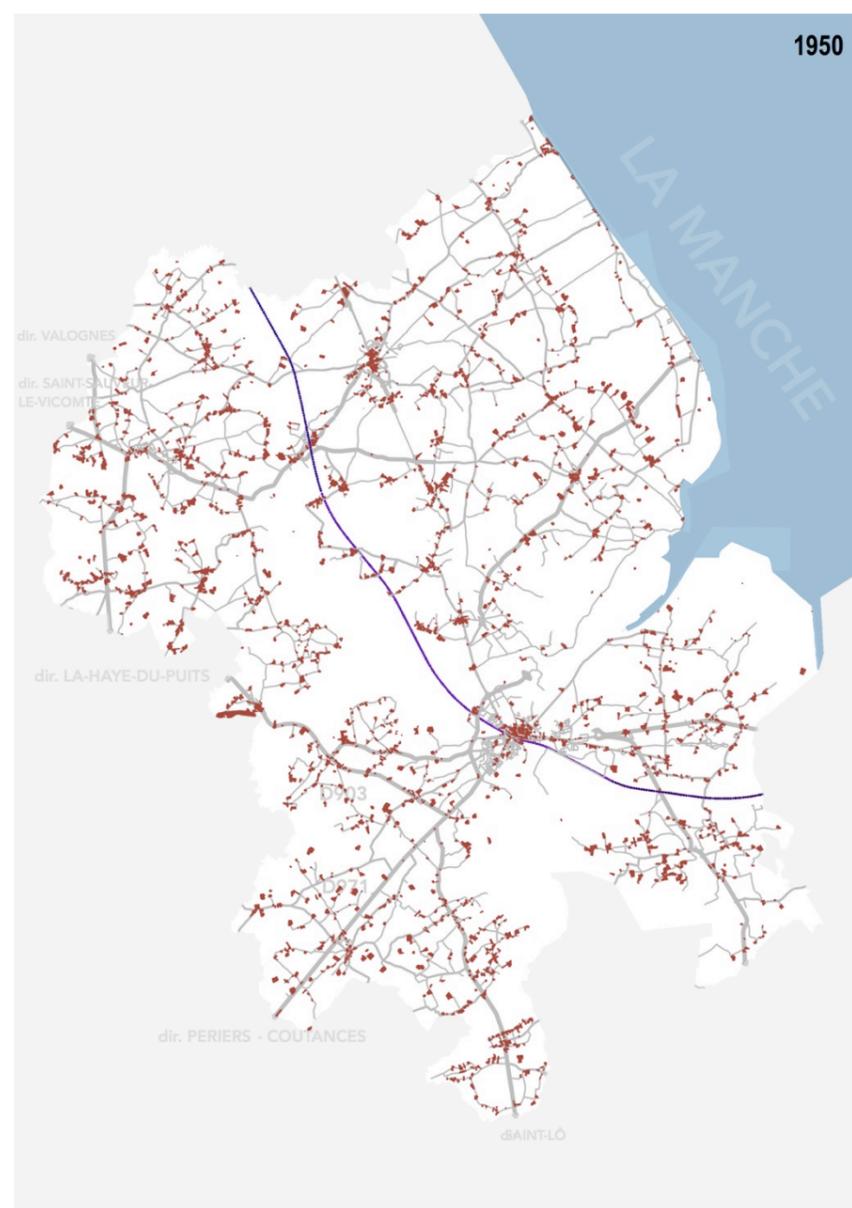
(Cette évaluation ne prend pas en compte les démolitions entre 1950 et 2018).

> **En 2018, elles en occupent plus du double : 6,5%.**

année	Superficie bâtie en hectare	% du territoire	nombre d'années de la période	Nombre d'ha sur la période	Nombre d'ha en moyenne annuelle
1950	1 335	3,00%			
de 1951 à 1975	1 722	3,87%	25	387	15
de 1976 à 1991	2 128	4,78%	16	407	25
de 1992 à 2006	2 564	5,76%	15	436	29
de 2007 à 2012	2 712	6,09%	6	147	25
de 2013 à 2018	2 788	6,27%	6	77	13

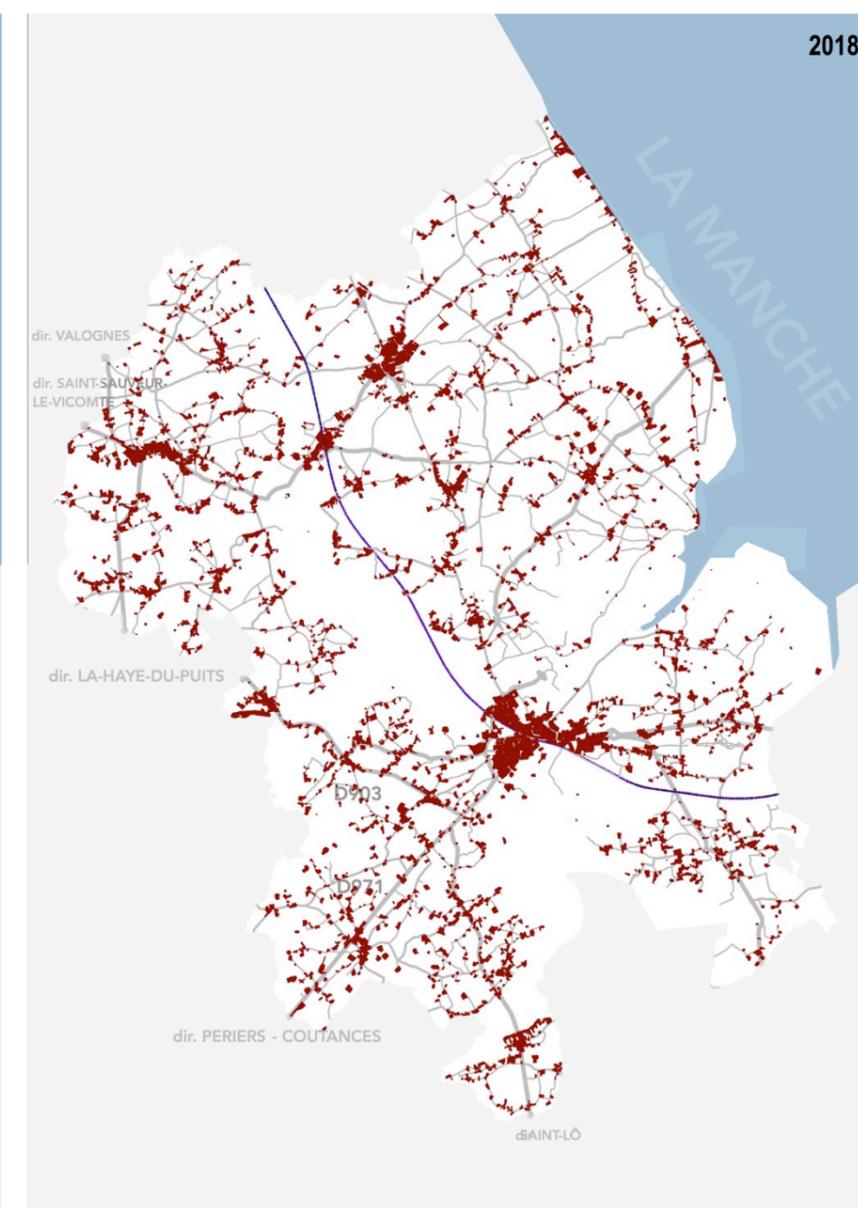
Carte 1 : les bâtiments existants en 1950

> 3% du territoire est bâti

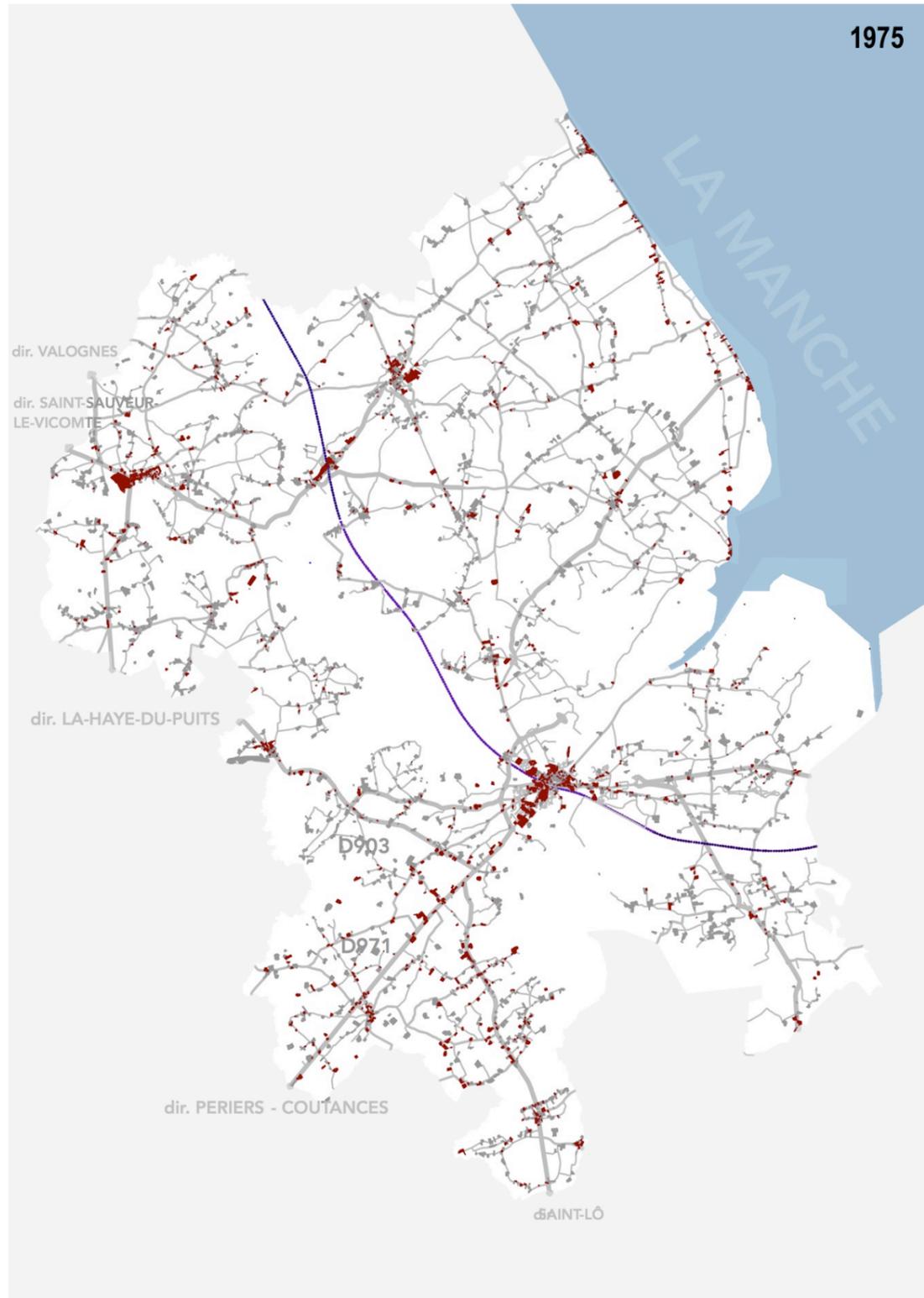


Carte 2 : les bâtiments existants en 2018

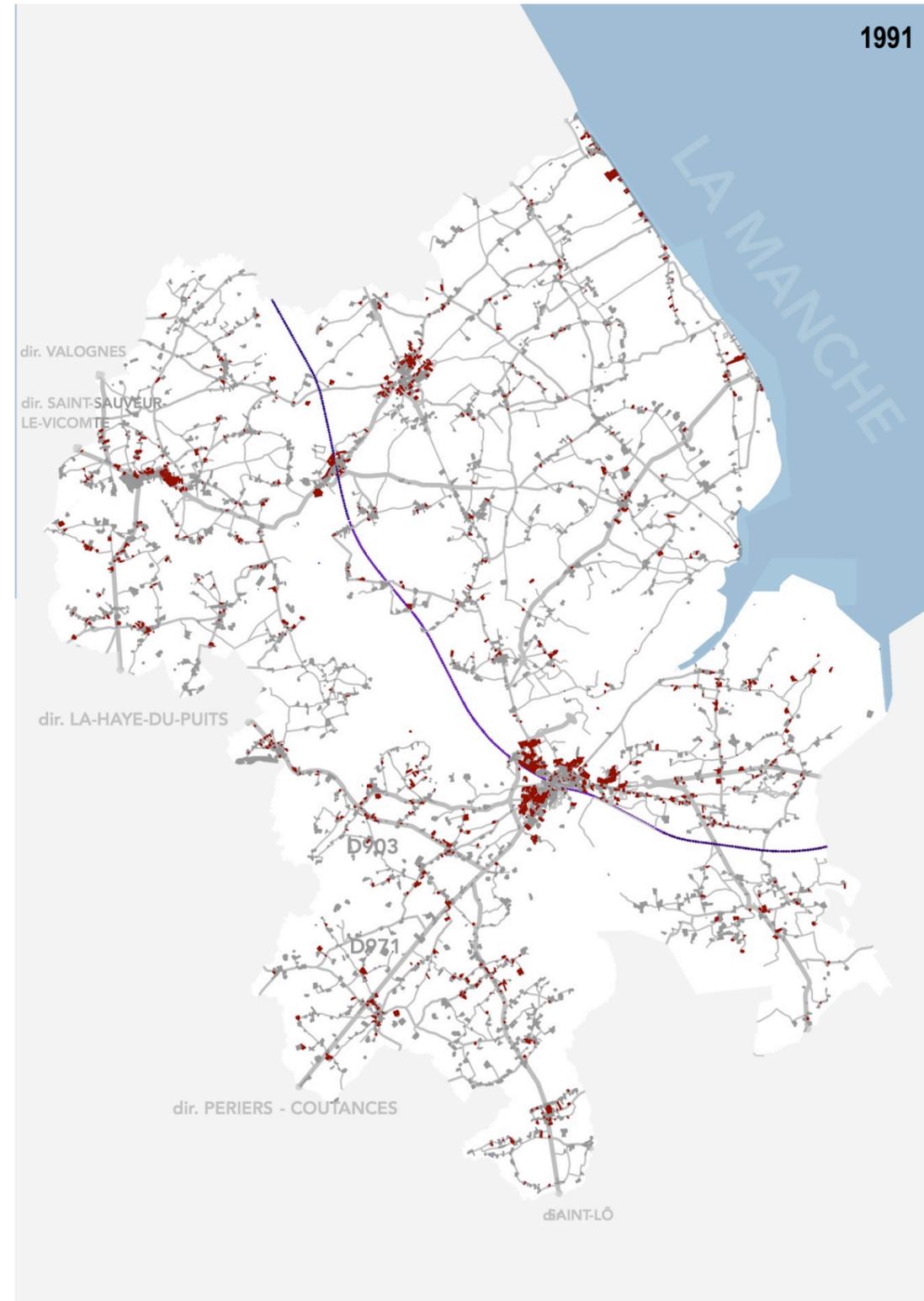
> 6,3% du territoire est bâti



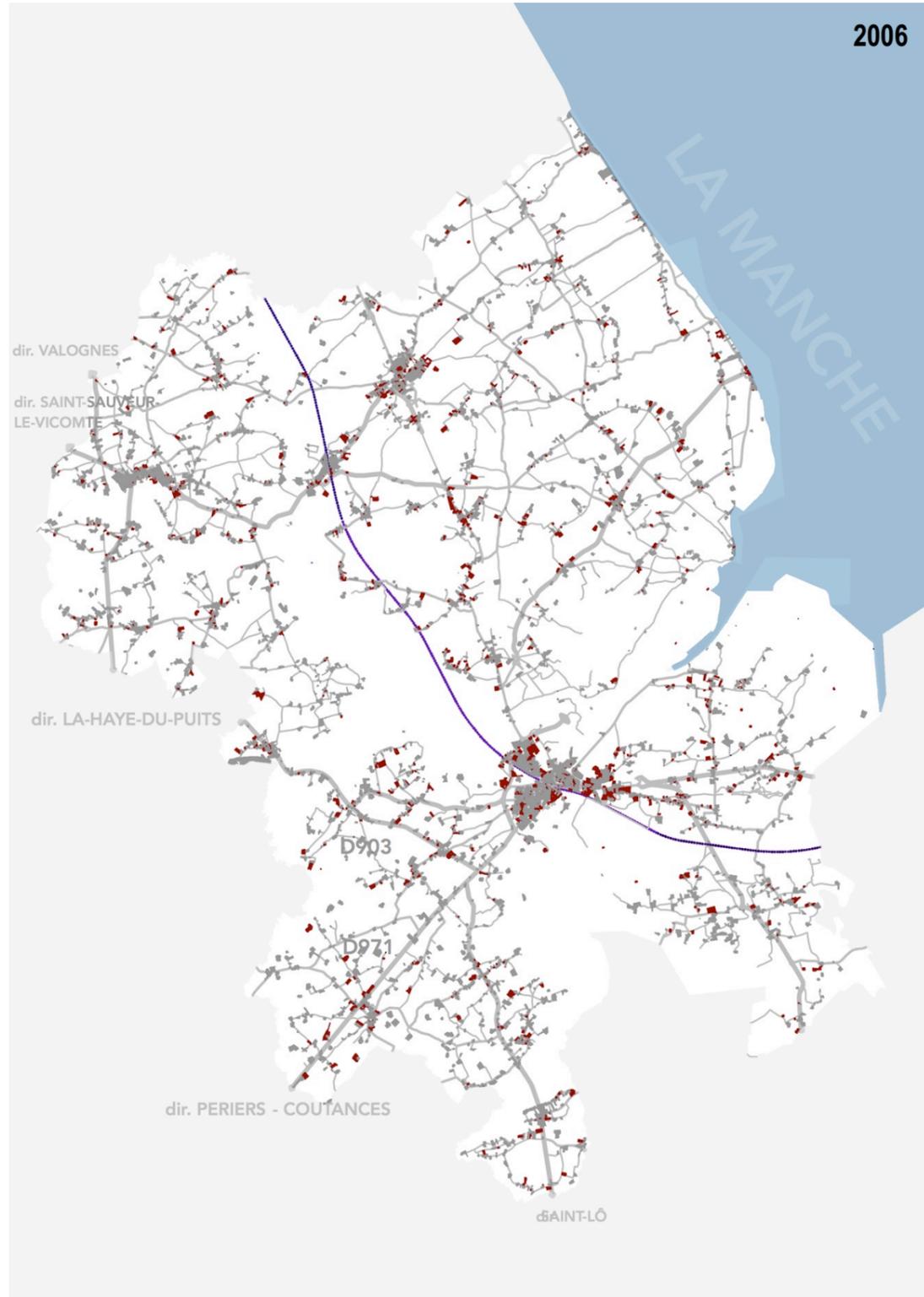
Carte 3: les bâtiments existants en 2018 et construits **entre 1951 et 1975**
(=25 ans)



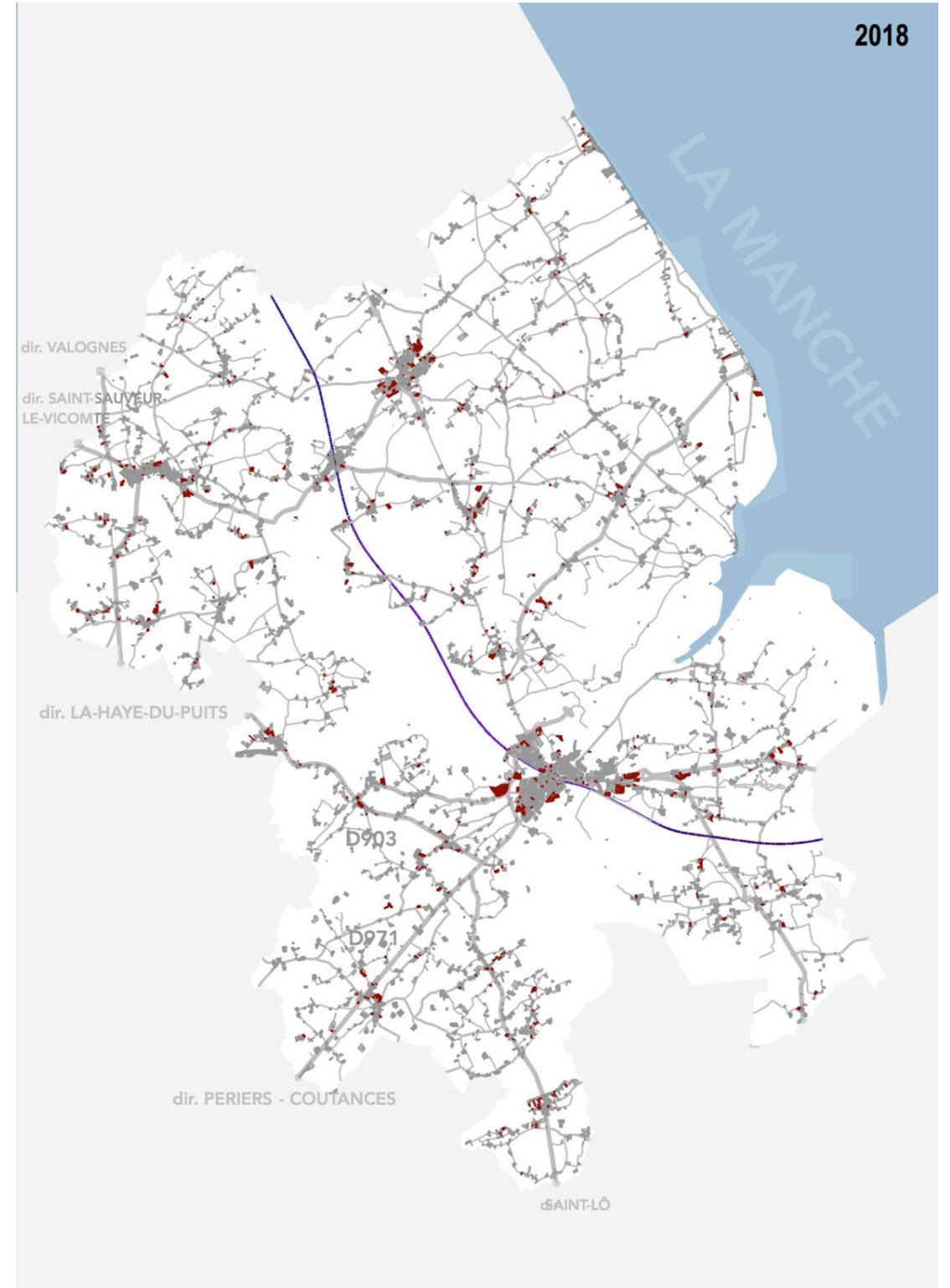
Carte 4 : les bâtiments existants en 2018 et construits **entre 1976 et 1991**
(=15 ans)



Carte 5 : les bâtiments existants en 2018 et construits entre 1991 et 2006 (=15 ans)

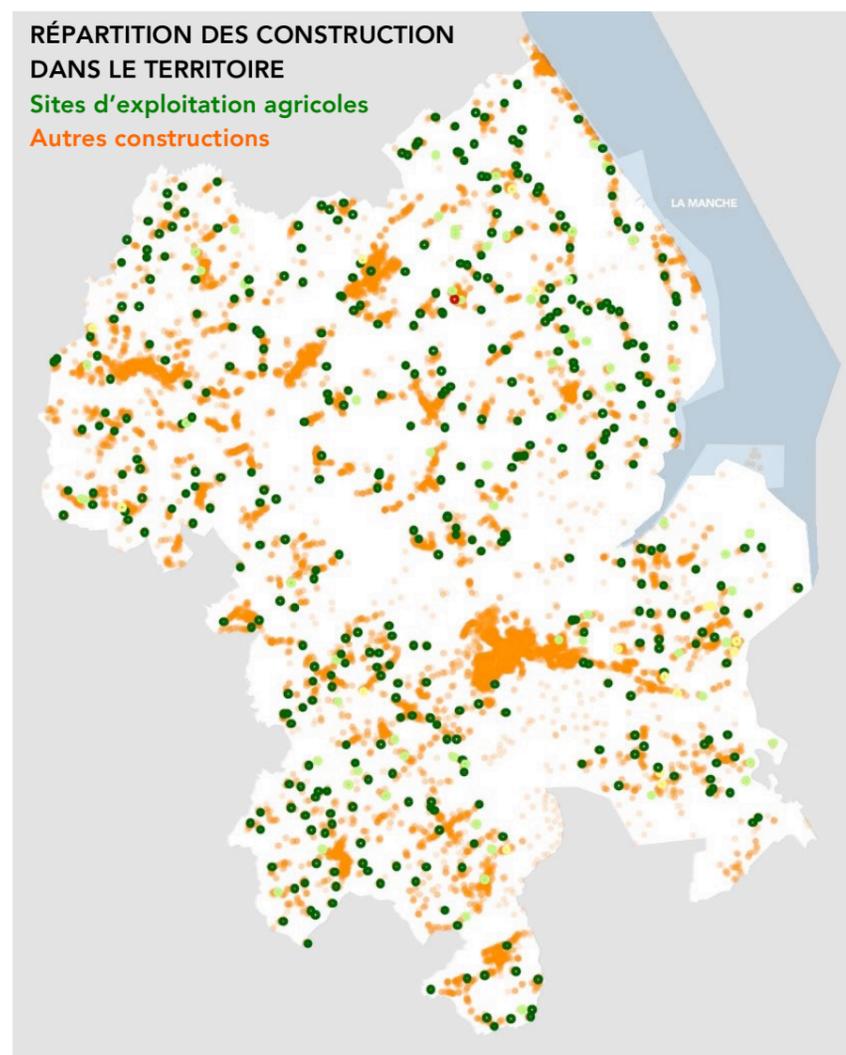


Carte 6 : les bâtiments existants en 2018 et construits entre 2007 et 2018 (=12 ans)



Une urbanisation historiquement dispersée et faiblement dense

Comme le montre la carte ci-après : seul 9% du territoire est situé à plus de 500m d'une construction.



classement par taille	agglomération - 2018 (au sens urbanistique du terme)	superficie agglomération (ha)	batiments par hectare
-----------------------	---	-------------------------------	-----------------------

environ :

1	Carentan + St Hilaire	440	11
2	Ste Mère-Eglise	145	11
3	Picauville + Etienville	115	11
4	Chef du Pont	50	14
5	Sainteny	45	10
6	Blosville	35	10
7	Baupte (hors usine)	30	12
8	Ste Marie du Mont	23	15

> Dans l'espace rural, le nombre de bâtiments par hectare est inférieur à 1 (entre 0,4 et 0,7 bâtiments/hectare).

> Dans l'espace urbain, il est compris entre 10 et 15 bâtiments à l'hectare.

Les deux secteurs urbains les plus denses sont les bourgs de Chef-du-Pont et de Sainte-Marie-du-Mont à près de 15 bâtiments à l'hectare contre une dizaine pour les autres agglomérations.

Dans la liste des zones de concentration de l'urbanisation dans le territoire de Baie du Cotentin, on peut classer :

- Carentan/St-Hilaire : la seule véritable agglomération (tâche urbaine de près de 440 ha),
- Sainte-Mère-Église et Picauville/Etienville sont 4 fois moins étendues que la première (moins de 150 ha),
- Chef-du-Pont, Sainteny, Blosville, Baupte et Saint-Marie-du-Mont ont toutes une agglomération de moins 50 ha.

Évolution dans l'espace

- L'espace occupé (hors voirie) a été multiplié par près de 3 depuis 1950 ;
- Entre 1950 et 1975, le développement a concerné essentiellement les villes et les bourgs principaux ainsi que le littoral ;
- Après 1975, la construction continue d'augmenter fortement jusqu'au début des années 2000 mais « s'éparpille ».

Évolution dans le temps

- La consommation de l'espace par les constructions (hors infrastructures) double à partir de la fin des années 60,
- Elle s'établit à environ 30 ha jusqu'au début des années 2000 ;
- Quelles causes à cette diminution ? Perte de dynamisme ou urbanisation plus « vertueuse » ?

Modes d'urbanisation, modes d'implantation

Pour comprendre la croissance pavillonnaire qui a formé l'essentiel de l'urbanisation depuis la fin des années 60, dans le territoire comme plus généralement en France, ainsi que prendre la juste mesure des évolutions actuellement en cours, on rappellera le rôle joué par :

> La procédure foncière autorisant le détachement de deux lots à bâtir tous les 10 ans, hors lotissement

Cette disposition qui permettait de soustraire à la réglementation des lotissements jusqu'à 2 lots à bâtir tous les dix ans, a favorisé la consommation de l'espace agricole en faisant du terrain agricole un revenu à un moment de déprise rurale qui a facilité la dispersion des logements, sans maîtrise de l'urbanisation et à l'écart des services et équipements (grâce à l'automobile).

L'importance du phénomène se lit aujourd'hui dans la succession de lots à bâtir appariés le long des routes et chemins sur l'ensemble de l'espace rural. Une desserte existante par les voies et réseaux, et la présence d'au moins une construction à proximité suffisaient pour doter un terrain agricole de constructibilité.

Dans une première période (années 70-80), la construction a été ainsi largement permise à l'écart des agglomérations (villes, villages, hameaux) existantes.

Cette tolérance a été supprimée au début des années 2010, vu ses conséquences :

- impact sur l'espace agricole et ses conditions d'exploitations (émiettement du parcellaire, augmentation des interfaces et de conflits potentiel, etc.) ;
- impact financier pour les collectivités : les coûts d'infrastructure (réseaux et voiries) rapportés au nombre de logements desservis explosent ;
- impact environnemental et social : développement des déplacements automobiles, avec l'insécurité, les nuisances et pollutions qui en résultent et, avec le vieillissement, les problèmes d'accessibilité aux services.

> L'implantation des pavillons (maisons individuelles) au milieu de leur parcelle

Ce mode d'implantation va se généraliser avec l'accession à la propriété et l'acquisition de terrains de plus en plus grands, permise par la baisse du coût relatif du foncier.

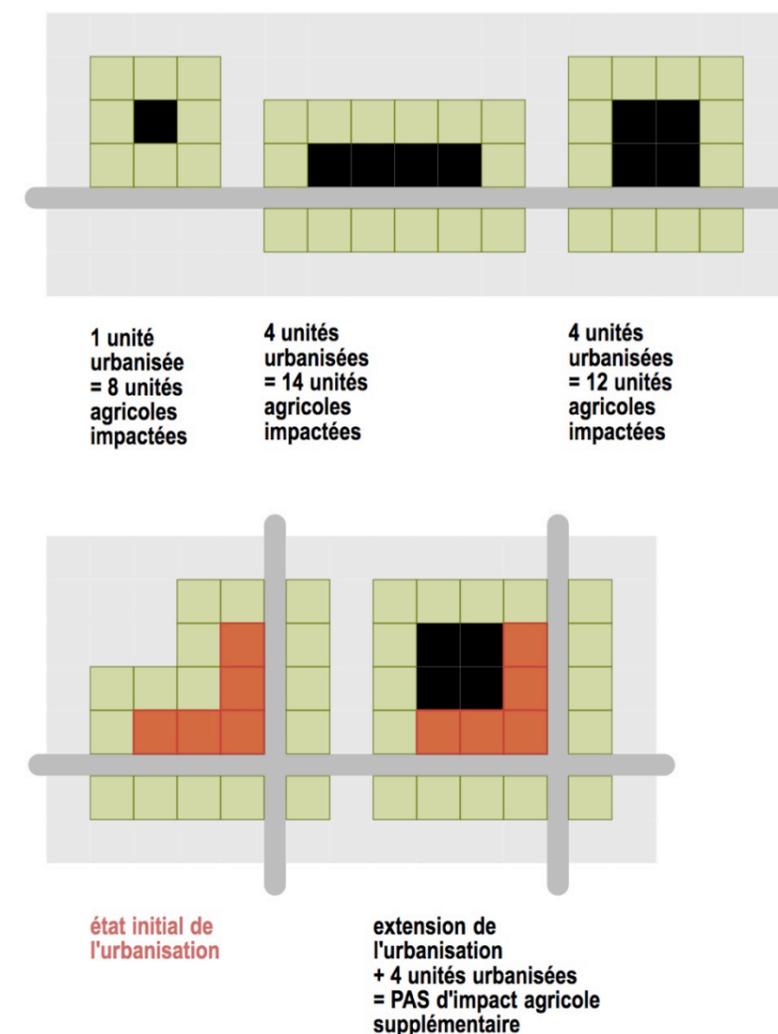
Il est la conséquence de règles d'urbanisme (promues au début du XXe siècle par l'urbanisme moderniste et visant à limiter les conflits de voisinage et les problèmes d'insalubrité qui pouvaient résulter de

proximités mal maîtrisées, de densité trop fortes, ou justifiant des dépendances entre propriétés - droit de passage, droit d'échelle, maîtrise des vues etc.) mais aussi de l'amélioration du cadre de vie durant la seconde moitié du XXe siècle (la taille moyenne des logements et la surface de terrain associée augmentent alors fortement).

Il reposait sur un modèle : le « pavillon » aristocratique, puis bourgeois, implanté à l'écart des autres constructions, de la rue ou de la route. Si, jusqu'au milieu du XXe, il supposait une construction mise en scène depuis la rue, par un recul et une façade ordonnancée, ce mode d'implantation et de composition va progressivement disparaître : l'implantation des pavillons ne semblant plus dépendre dorénavant que des limites de parcelles et de leur desserte automobile.

Rappel d'autres modes d'implantation : les constructions anciennes des territoires présentent d'autres modes d'implantation qui répondaient à d'autres nécessités : créer une cour, tenir compte de l'ensoleillement ou des vents, gérer le rapport à la rue ou à la route, le rapport aux champs et aux jardins etc.

1. **La cour** : les bâtiments s'implantent en limites de propriété pour ouvrir une cour, et leur pignon peuvent être posés à l'alignement.
2. **Le front bâti** : les bâtiments forment un front continu ou non sur la rue. Les îlots ainsi formés peuvent comprendre de vastes espaces de jardins ou parcs, ou être densément bâtis d'annexes.



Enjeux pour l'aménagement du territoire

- Réduire les impacts agricoles, environnementaux, paysagers et sociaux de la construction de l'habitat à l'écart des villes ;
- Réduire les charges de viabilisation ;
- Urbaniser dans l'espace rural et créer des logements sans porter une atteinte excessive aux unités d'exploitations avec un rythme d'urbanisation modeste (1 à 2 constructions en moyenne annuelle par exemple) ;
- Créer des quartiers d'habitats économes en espace, en déplacement et en énergies, dans un cadre de vie de qualité en reconsidérant les modes d'implantation des constructions

ZOOM : de la ville de Carentan à l'agglomération Carentan-les-marais

Le centre ancien de Carentan est assez réduit et l'urbanisation de faubourg débute très vite le long des rues du centre, qui partent des places situées au cœur de la ville.

Le centre-ville a conservé la structure viaire de son implantation médiévale : la place (triangulaire) de la République en est le cœur : à la croisée de la rue de l'Église (au nord), de la rue de la Halle et de la rue du Château.

Il s'étend de l'hôpital et de l'église au nord, de la gare au sud, rue Holgate à l'ouest, et aux environs de la rue du quai aux vins à l'est.

Les rues sont étroites (quelques venelles permettent de traverser la ville à pieds : rue aux Prêtres et rue Saint Germain par exemple). Leur profil contraste avec l'espace très ouvert des grands parkings situés sur les anciennes fortifications.

A l'est et à l'ouest les limites urbaines sont floues.

- à l'ouest des corps de fermes, équipements et îlots curtés : la diversité du bâti indique la sortie progressive du centre.

- à l'est, la diversité du bâti, des constructions de moindre hauteur, et la perte de l'alignement sur rue, marquent la transition vers la zone portuaire.

CROISSANCE DE LA VILLE :

> XIIIe siècle : l'enceinte fortifiée

La ville se déploie au bord du marais, à proximité de la confluence de la Douve et de la Taute, avec un accès direct à l'estuaire et à la mer.

La cité est fortifiée sous Blanche de Castille au XIIIe siècle.

A partir du XVIIe siècle, la ville "déborde" de son enceinte fortifiée autour des axes d'entrée dans la cité, premiers faubourgs.

On notera les vestiges du canal dont la construction a été engagée sous Napoléon 1^{er} et jamais finie.

> XIXe : le développement industriel

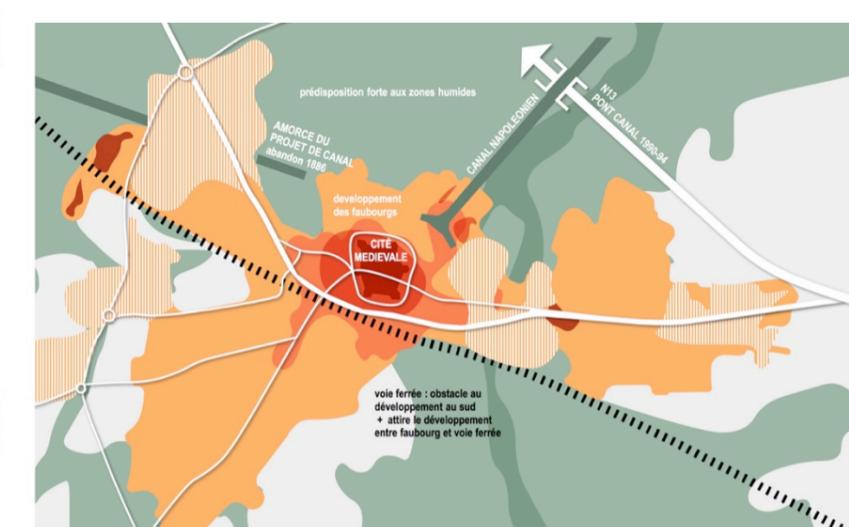
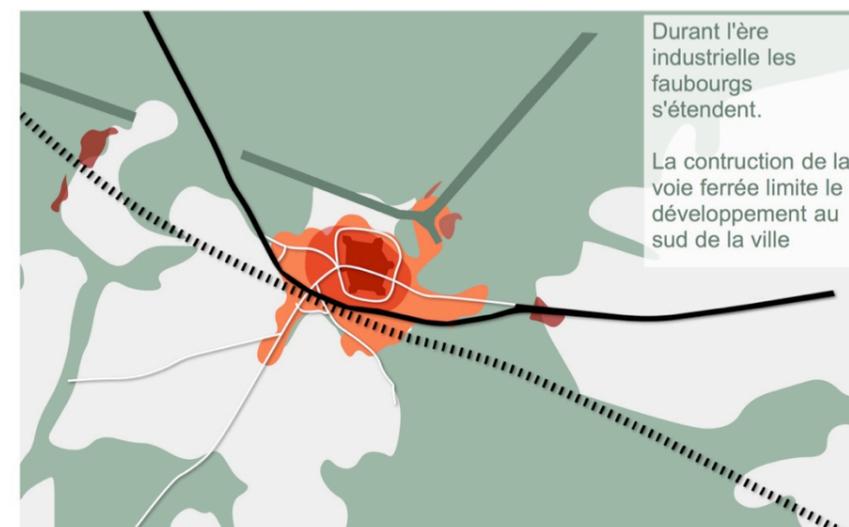
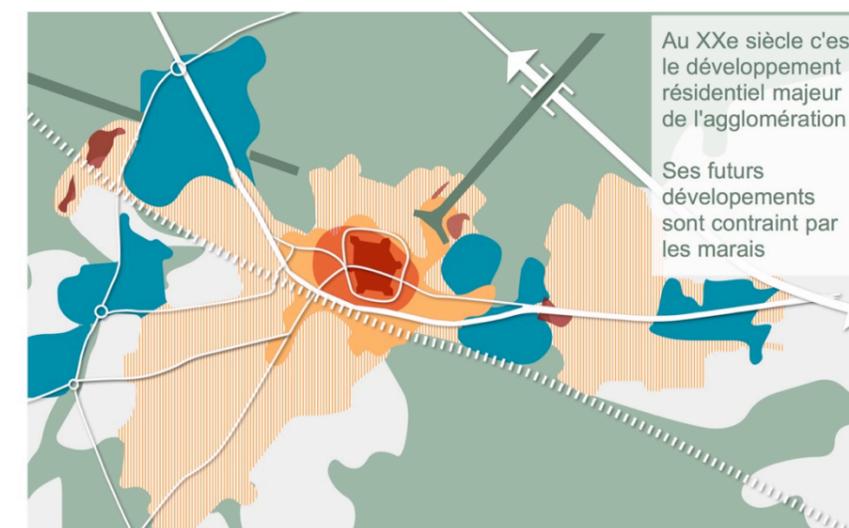
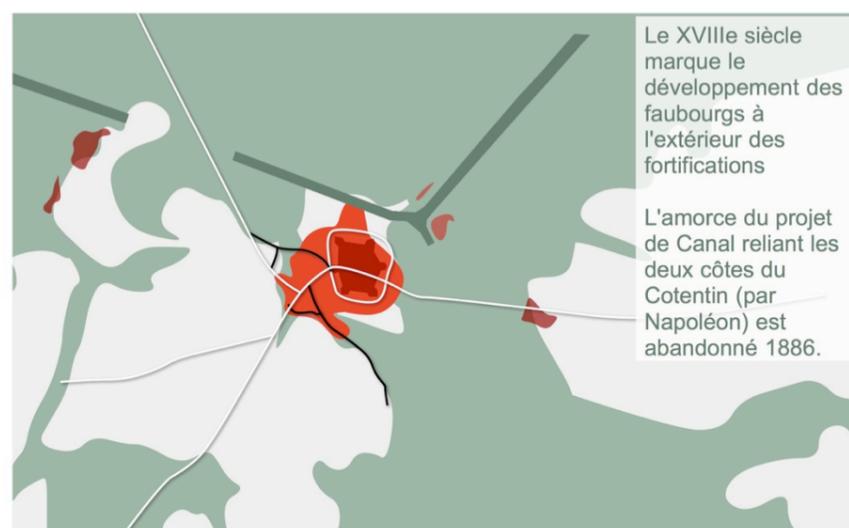
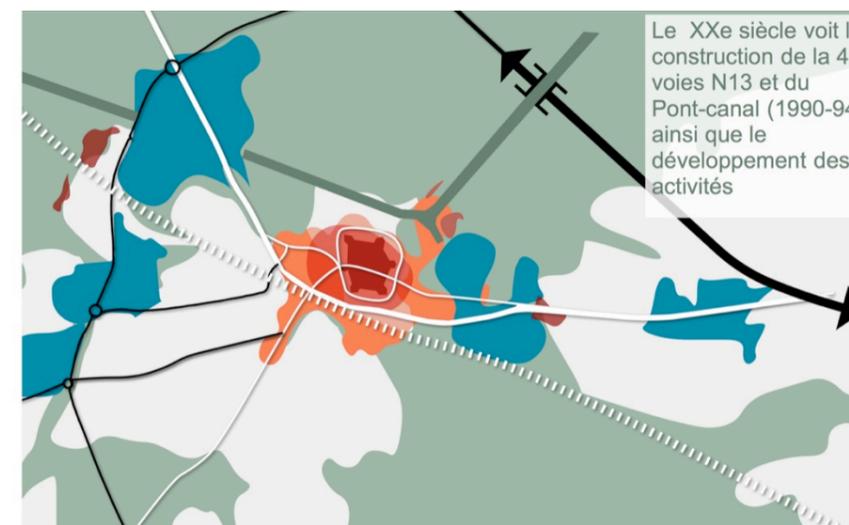
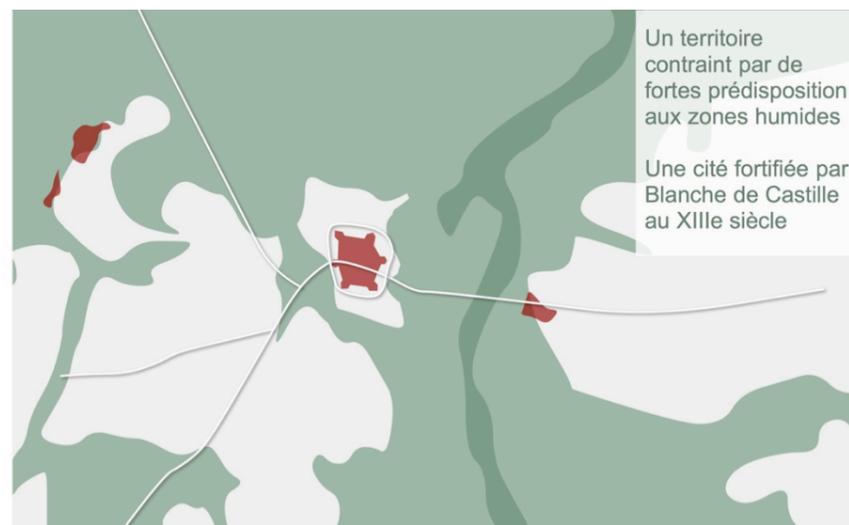
L'essor industriel s'affirme autour du port avec l'arrivée du chemin de fer. Deux lignes structurent alors les déplacements ferrés sur le territoire :

- > Paris – Cherbourg, ouverte en 1858 et toujours en service,
- > Carentan – Carteret, ouverte en 1889, fermé en 1976.

> XXe : le développement urbain en zones juxtaposées

La seconde moitié du XXe siècle et particulièrement avec la « Reconstruction » voient l'accélération du développement urbain en "périphérie" de la ville-centre. C'est le début d'un « zoning urbain » : les opérations de logements sont construites en grappes autour des axes urbains importants.

> en vert les zones basses ;



Extrait de la carte d'État major / mi XIXè



Apparaissent des quartiers d'Habitat collectif (sociaux) : ces nouveaux immeubles de logements (en barres plutôt qu'en tours à Carentan) se juxtaposent à côté de quartiers pavillonnaires. Les immeubles sont posés au milieu d'espaces communs extérieurs (pelouses et stationnements).

Les opérations des années 80 et 90 s'intercalent dans le tissu périphérique mi urbain/mi rural.

Sont construits en parallèle quelques grands équipements : école et terrains sportifs, faciles d'accès en voiture.

Les activités artisanales installées dans les faubourgs s'agrègent à d'autres types de tissus (commerces, habitations, équipements).

A partir des années 80-90 des zones d'activités commerciales sont créées en périphérie de la ville, le long de ses grands axes routiers.

Le développement de la ville est aujourd'hui globalement contraint :

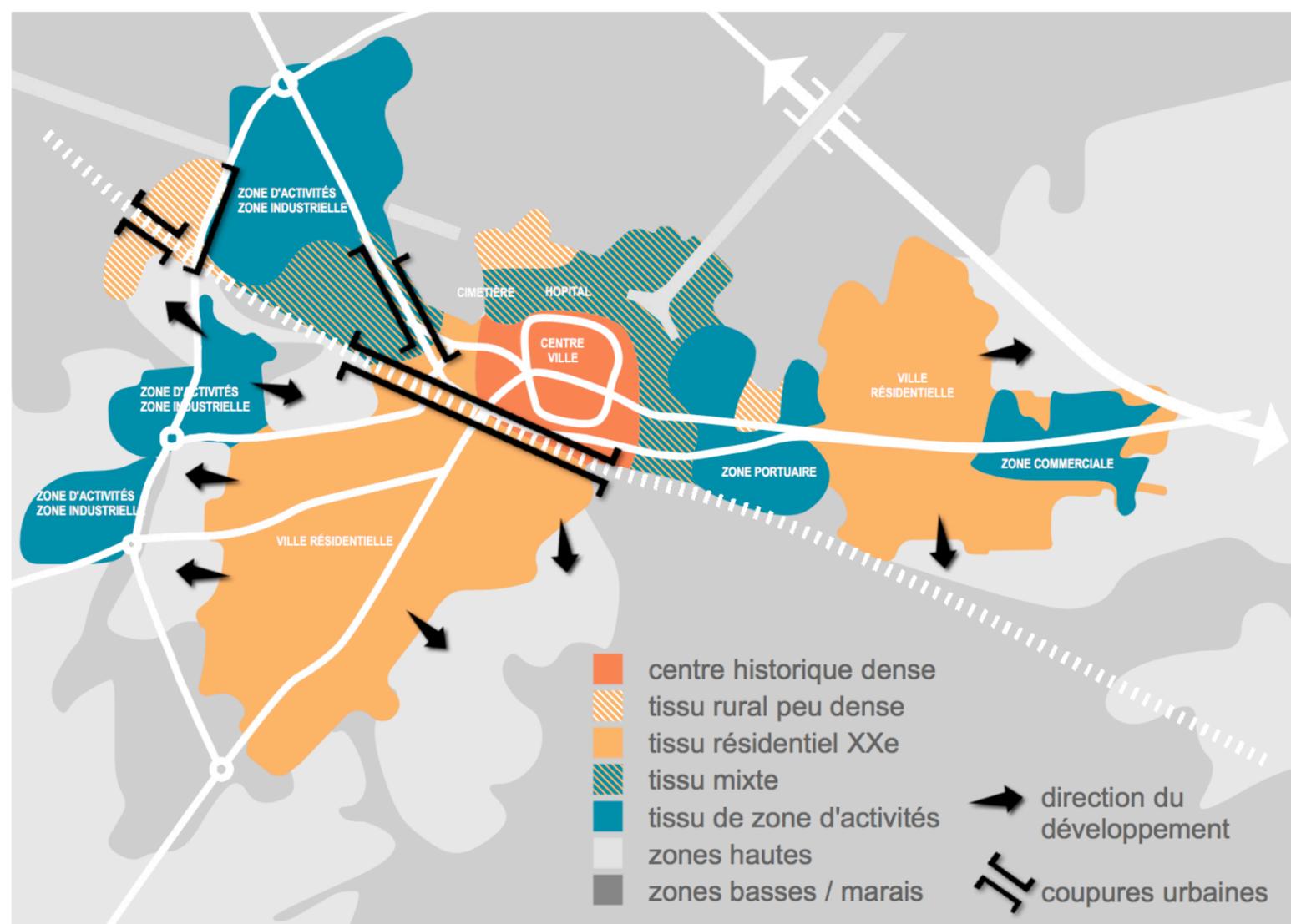
- par la géographie, du fait des marais et l'estuaire : elle atteint le bord des zones basses inondables (qu'elle occupe déjà au niveau du port) ;
- par les grands axes (routiers ou ferrés) qui scindent le territoire urbain.

Le PLU en cours prévoit des extensions résidentielles au sud ouest et des extensions des zones d'activités au nord ouest de l'agglomération.

Elles seront reconsidérées à la lumière :

- des nouveaux enjeux locaux : organiser l'urbanisation à l'échelle de l'agglomération et non seulement de la ville de Carentan ; réduire les ruptures territoriales et paysagères ; qualifier le cadre de vie ; faciliter la mixité urbaine et la mobilisation des espaces disponibles ou à réurbaniser ; ...
- des nouveaux enjeux globaux : projeter une urbanisation durable et résiliente, avec une nouvelle prise en compte des enjeux environnementaux, des aménagements pour un territoire attractif, avec une mobilité plus durable, la qualification paysagère des "bords d'eau" ou d'infrastructures, ...

MORPHOLOGIE DE LA VILLE DE CARENTAN



Densités d'urbanisation

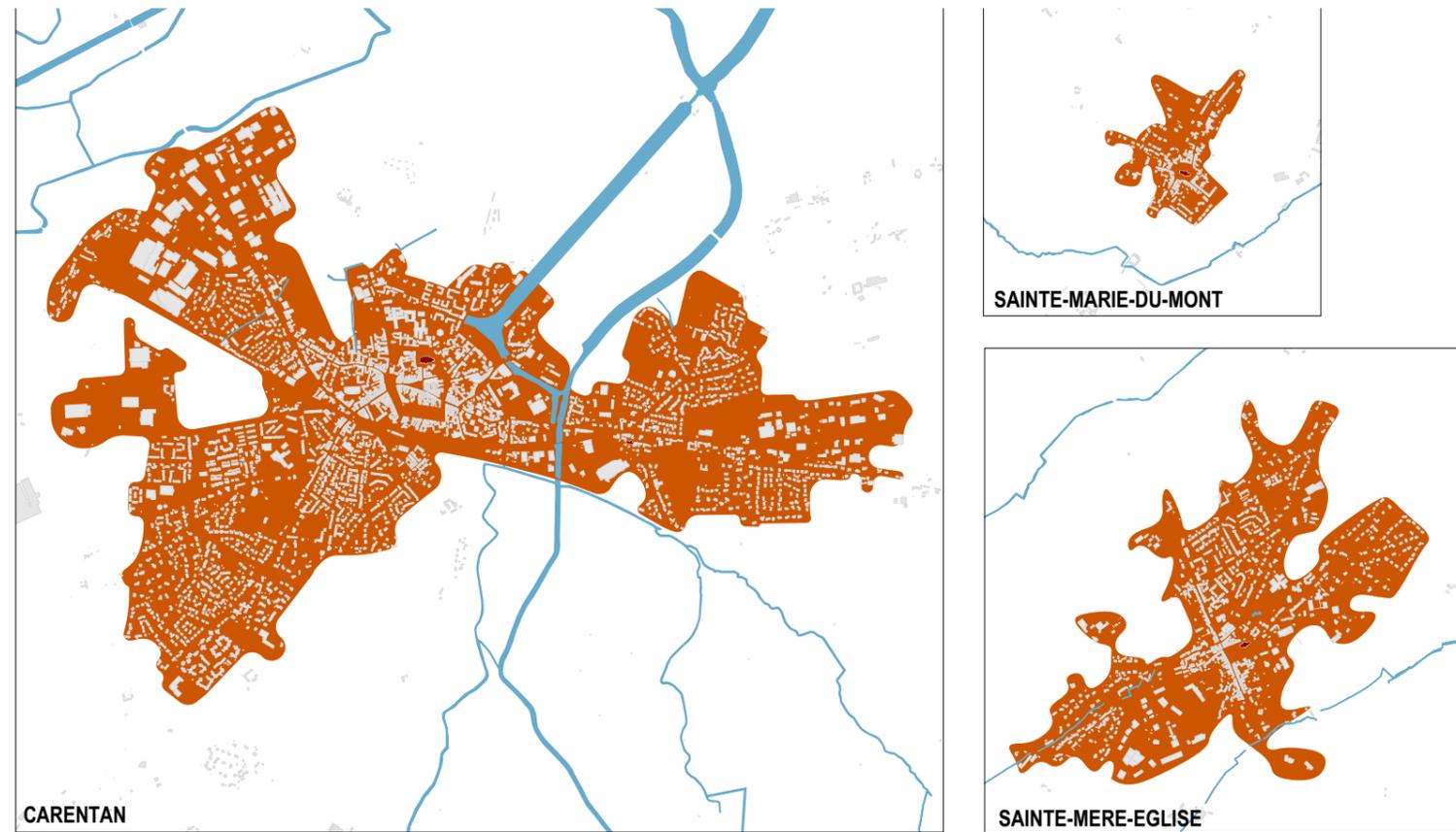
Taches urbaines des agglomérations

On décompte 8 agglomérations principales, par leur superficie :

- Carentan/St-Hilaire,
- Ste-Mère-Église
- Picauville/Etienville.

Densité moyenne (nombre de bâtiments à l'hectare) dans les agglomérations :

- 14 bat/hectare pour Chef-du-Pont et Sainte-Marie du Mont (y compris équipements sportifs, parcs ...)
- 11 bat/hectare pour les cinq autres.



classement par taille	commune	superficie agglomération (ha)	bat/ha
1	Carentan + St Hilaire	441	10,5
2	Ste Mère-Eglise	142	10,6
3	Picauville + Etienville	116	10,6
4	Chef du Pont	47,5	13,6
5	Sainteny	43	9,8
6	Blosville	34,6	10,2
7	Baupte (hors usine)	30	11,8
8	Ste Marie du Mont	23	14,9

DENSITÉS BRUTES DES QUARTIERS D'HABITAT

Le calcul de la "densité brute de logements" permet de prendre la mesure de la consommation de l'espace par l'habitat, et des différences de densité entre les formes d'urbanisation.

Ce nombre de logements par hectare est calculé à partir de la superficie de l'opération d'aménagement (tous équipements et voiries compris). La part prise par les espaces privatisés et la taille moyenne des parcelles pour les lotissements ont été calculées pour affiner ce comparatif.

Ces mesures permettent de constater la variabilité des densités des quartiers d'habitat individuelles selon les sites et les époques de construction dès lors qu'ils restent la forme d'urbanisation dominante dans le territoire (vu le rapport niveau de prix / niveau de cout).

On constate ainsi :

> Moins de 8 logements/ha

Ces quartiers sont souvent sans espaces collectifs et sans aménagements de bords de voies. Ils résultent de la juxtaposition de lots à bâtir. Les parcelles sont de grande taille (entre 1500 et 2500m² en moyenne).

On soulignera que cette densité d'urbanisation est proche des densités d'occupation moyenne de l'urbanisation ancienne des hameaux et villages (dont les logements reçoivent beaucoup moins d'habitants que par le passé), tout en proposant une urbanisation de forme très différente.

> 8 à 15 logements/ha

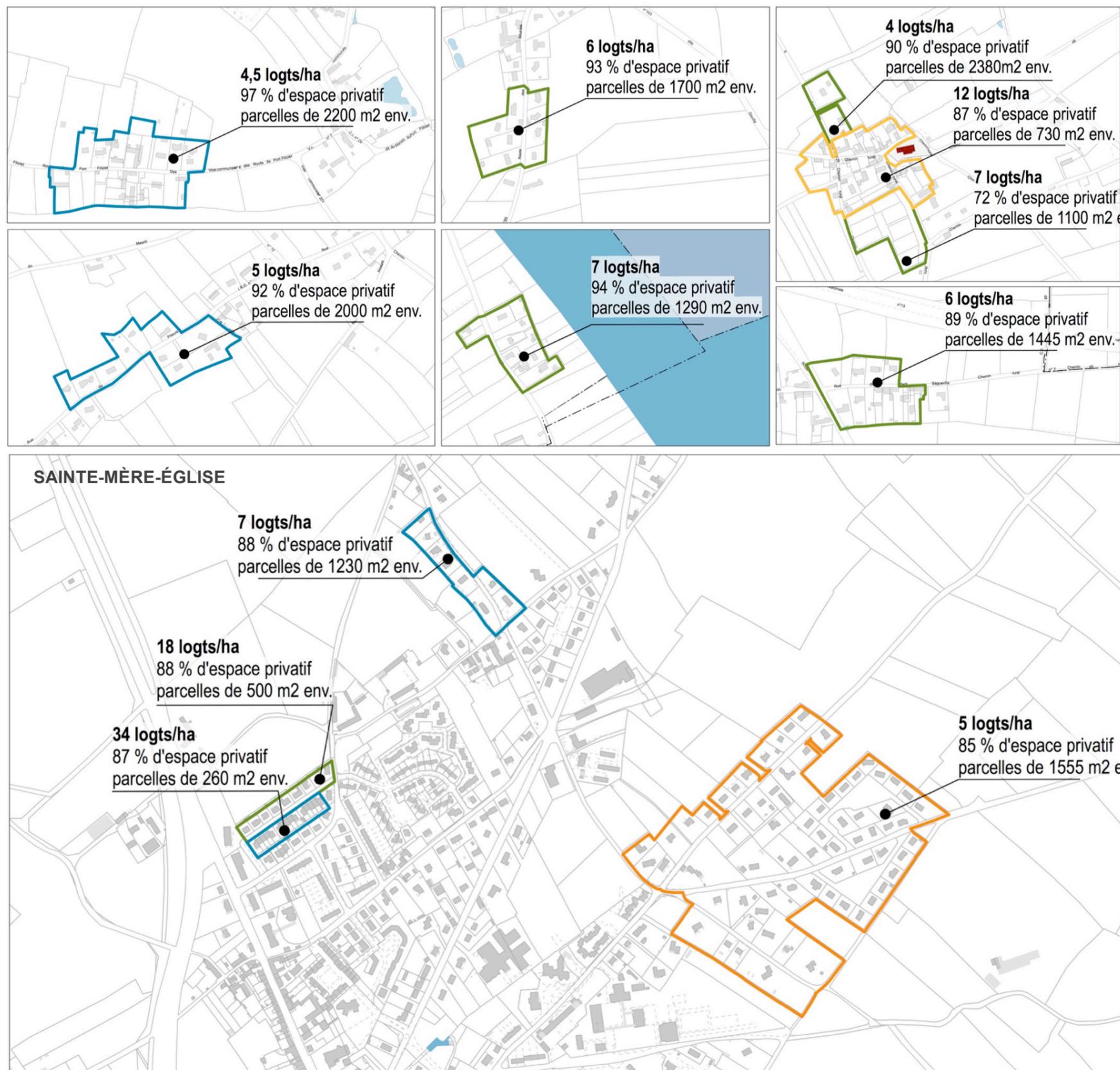
Ce type d'urbanisation concerne des lotissements de lots libres aménagés des années 70 jusqu'aux années 2010. Les moins denses seront constitués dans les années 90. Ils ont été aménagés avec des quotas d'espaces verts dont il ne résulte pas forcément des espaces de vie collective appropriés pour un quelconque usage par les riverains, sans compter le manque d'entretien.

Les parcelles varient d'environ 700 à 1000m². Les logements sont des maisons individuelles non mitoyennes.

> 15 à 35 logements/ha

Ce sont des quartiers de maisons individuelles jumelées ou en bande constitués de parcelles de 150 à 600m² environ. La proportion d'espaces privatifs mais aussi publics y est souvent plus faible. La plupart ont été aménagés pour du logement social.

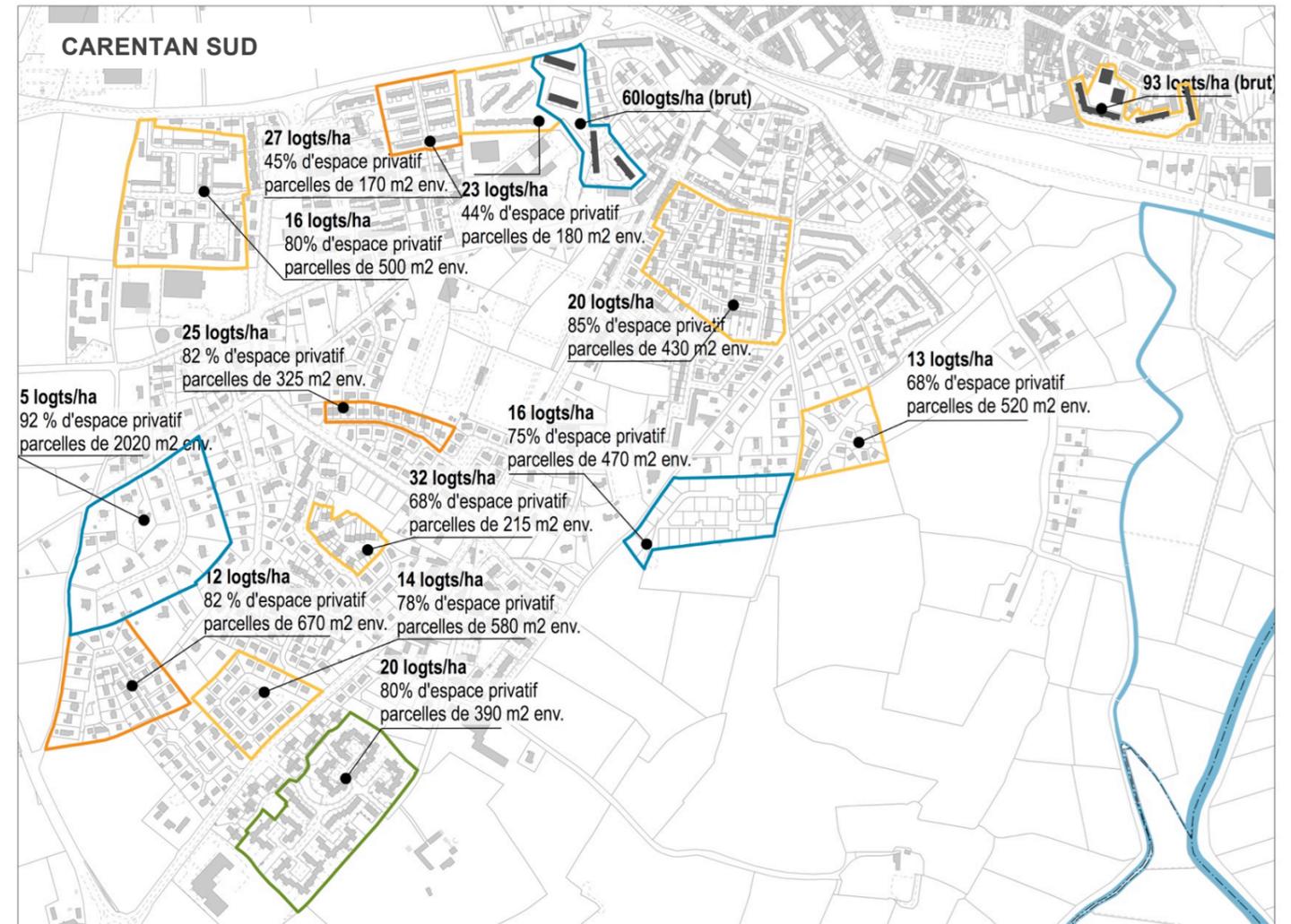
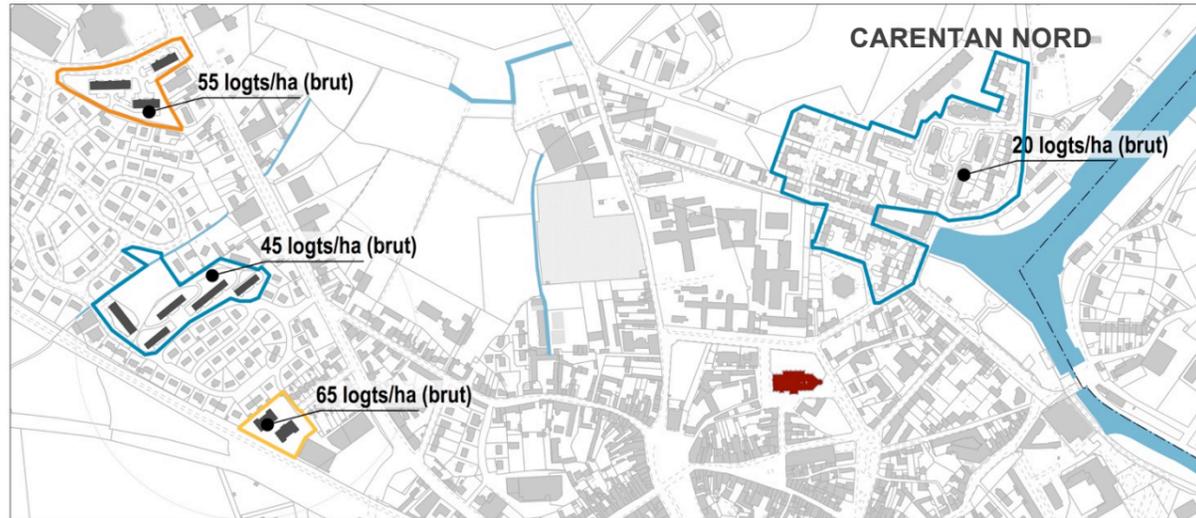
> L'urbanisation touristique de Ravenoville est dans ce cadre, une exception (par sa densité).



> Au delà de 35 logements/ha

Il s'agit alors de quartiers de logements collectifs ou intermédiaires (c'est-à-dire de logements individuels superposés sans parties communes).

Sur le territoire, la plupart ont été aménagés pour du logement social ; Ils datent essentiellement des années 60 à 80.



DENSITÉ DES QUARTIERS D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

Sur l'agglomération de Carentan : Les premières zones économiques importantes sont situées autour du port et des bords du canal.

Elles se seront déployées ensuite, dans le prolongement des faubourgs, de part est d'autre de la RN13 sur les entrées de ville nord-ouest et est, puis le long du boulevard qui borde la ville à l'ouest (RD971).

Sur les deux pôles urbains secondaires Sainte-Mère et Picauville : Ils disposent chacun d'une zone d'activités en périphérie de la ville centre.

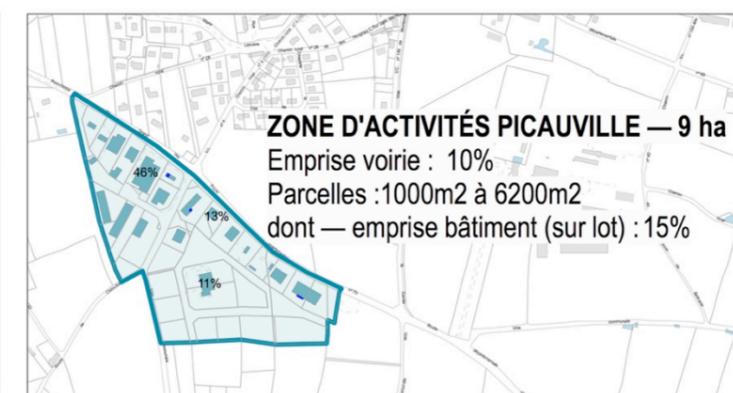
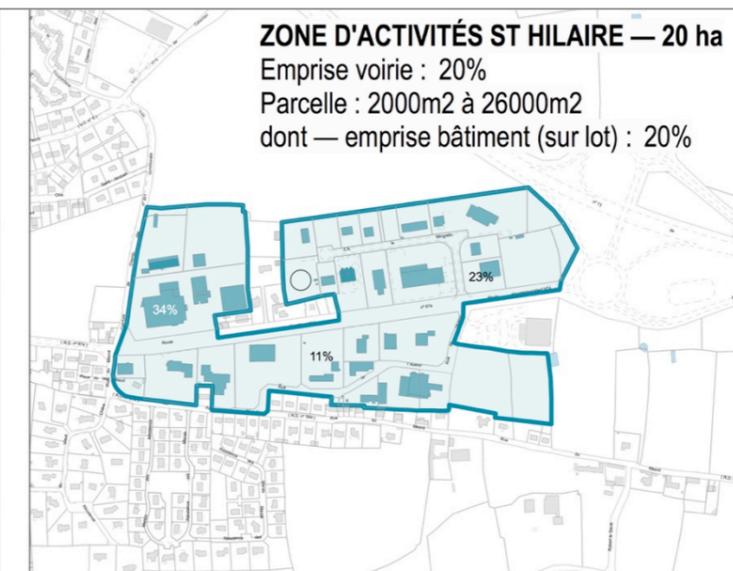
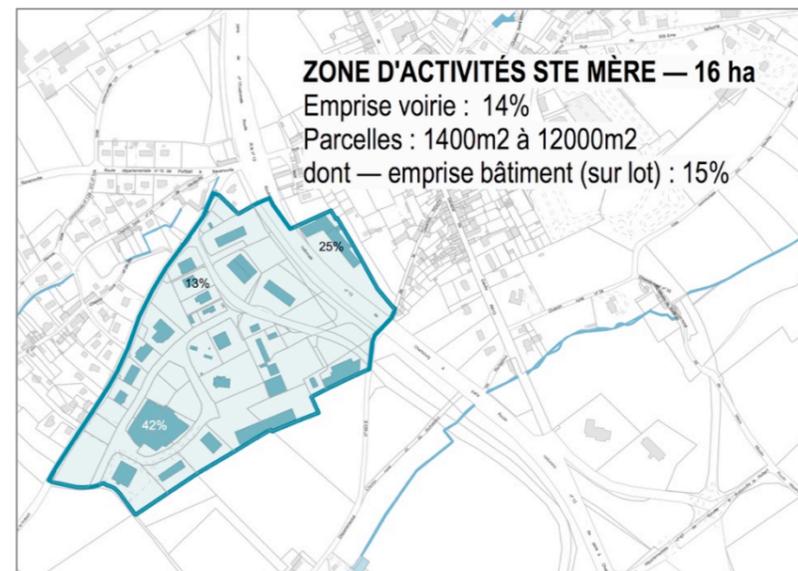
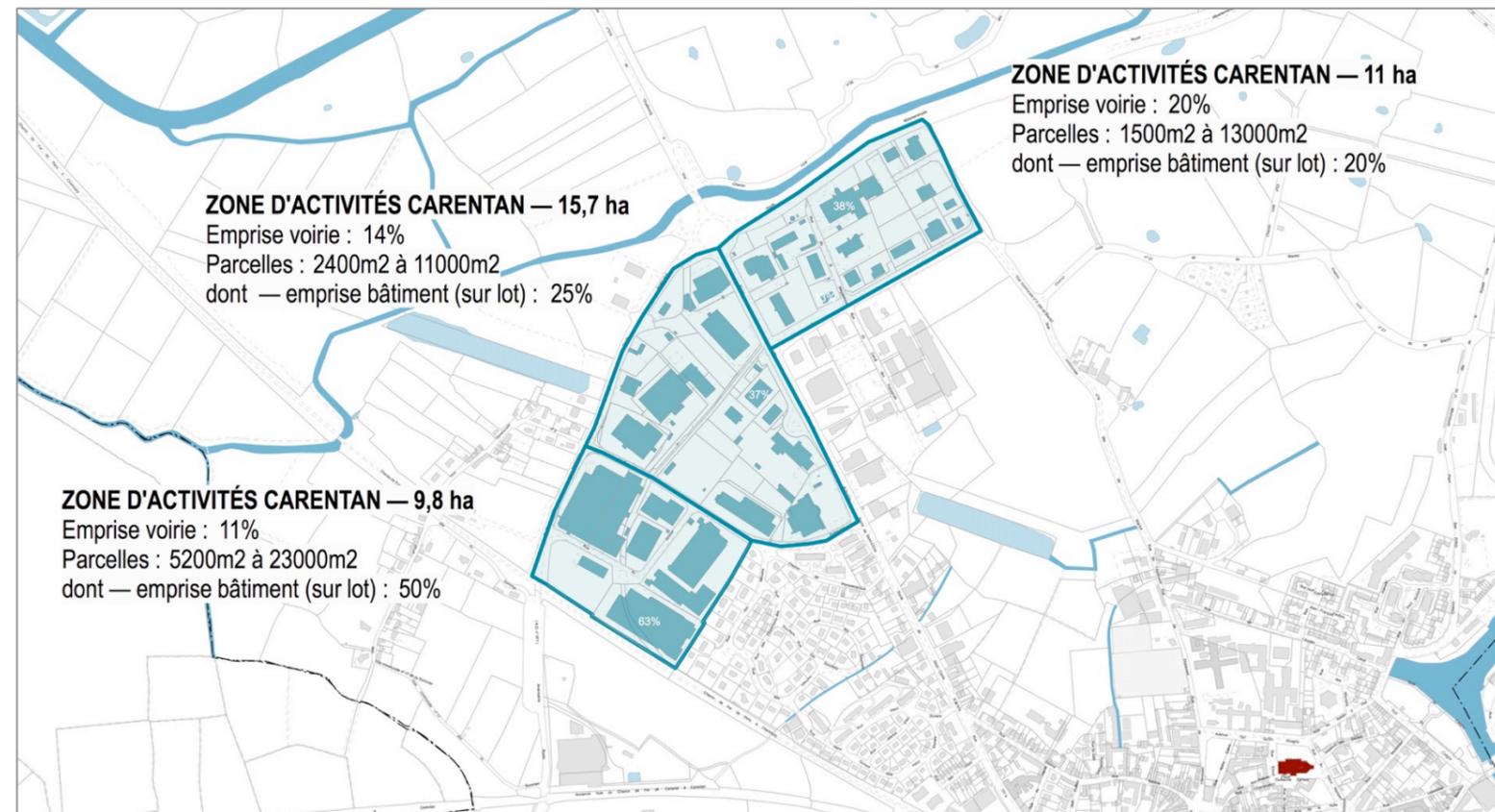
Sur les autres communes de l'espace rural et périurbain : Il existe des petites zones d'activités à Montmartin-en-Graignes, Sainteny,... le long des grands axes routiers.

L'analyse de l'occupation de ces parcs d'activités montre :

- des emprises de voirie qui vont de 10% à 15% de l'emprise foncière,
- des emprises bâties qui vont de 15% à 35% sur des parcelles de moins d'un hectare (elle sera d'autant plus faible, vu les reculs, en limite que la parcelle sera plus petite). Elles peuvent atteindre 65 % sur des parcelles de 2ha.

On soulignera que les emprises varient avec l'activité :

- les activités commerciales réservent d'importants espaces de stationnement pour la clientèle,
- les activités de logistique réservent d'importants espaces de manœuvres et de stationnement pour les poids lourds.



12.2 CONSOMMATION DE L'ESPACE ET POTENTIELS DE DENSIFICATION OU DE MUTATION

Méthode

Le bilan qui suit :

- permet de prendre la mesure de la consommation des espaces naturels et agricoles par l'urbanisation récente (ici, de 2008 à fin 2018),
- comptabilise le potentiel urbanisable (à court, moyen et long terme) retenu par les différents documents de planification (le cas échéant),
- localise et mesure le potentiel de mutation et de densification des espaces déjà urbanisés.

Ce bilan cartographique est réalisé sur la base de l'urbanisation au **1^{er} janvier 2019** à partir des dernières photographies aériennes (Géoportail date de dernière prise de vue et visites de terrains sur certaines parties du territoire).

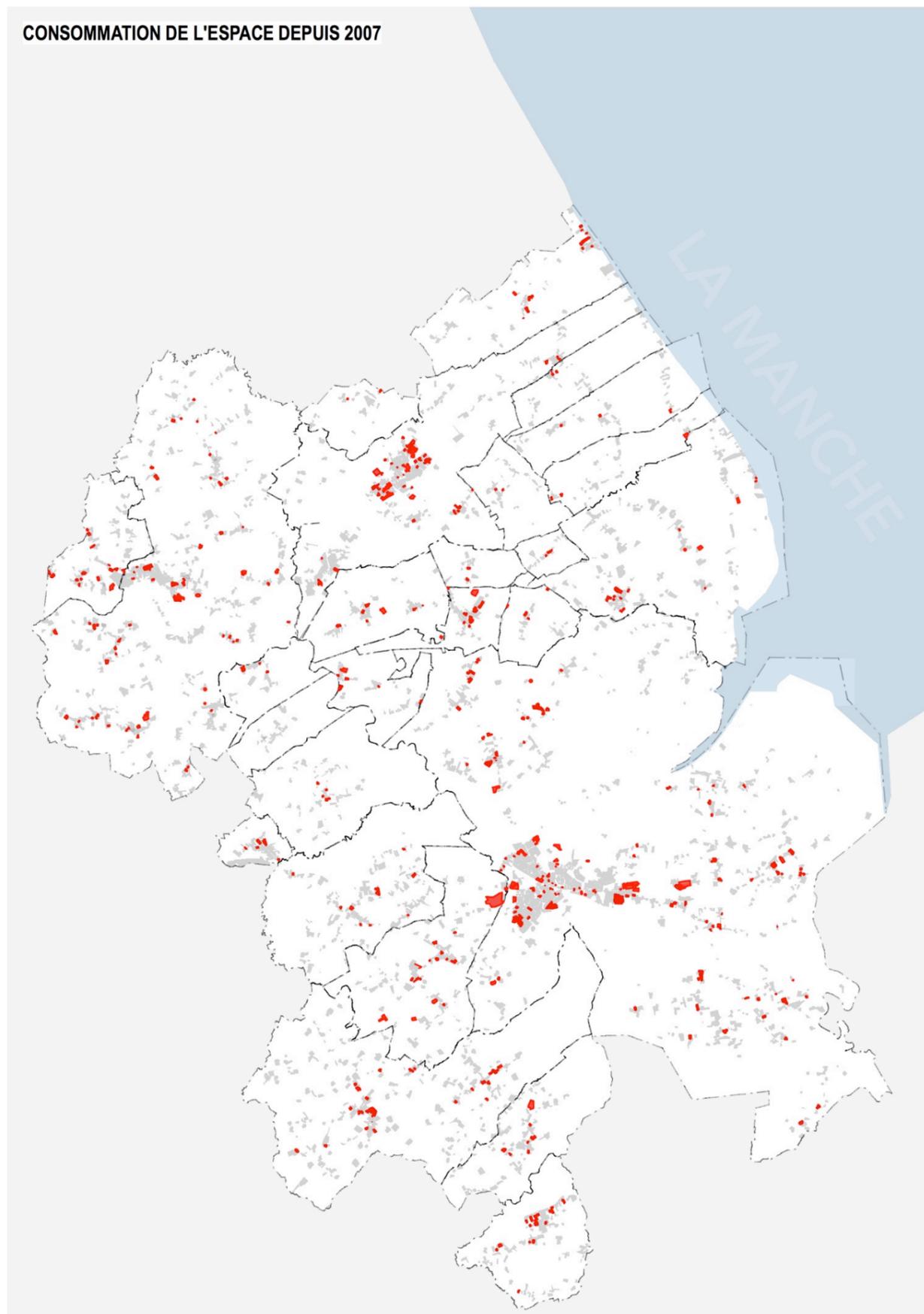
Cette approche préparatoire au projet de PLUi, permet de souligner les enjeux propres à chaque partie du territoire communautaire, par type d'urbanisation. Aussi, elle servira de base lors des choix quantitatifs des extensions d'urbanisation (dans le cadre fixé par le S.C.o.T).

Bilan de l'urbanisation récente

Localisation de la consommation de la dernière décennie

Entre 2007 et 2018, près de 225 hectares ont été urbanisés, soit un peu plus de 18ha en moyenne annuelle.

- 27% sur l'agglomération de Carentan-St-Hilaire,
- 10% sur Ste-Mère-Église,
- 4% sur Picauville,
- 11% sur les communes littorales (hors Ste-Mère),
- 48% sur le reste de l'espace rural et périurbain.



Bilan du potentiel urbanisable

Présentation du bilan de l'urbanisation et du potentiel urbanisable

urbanisable > voir les cartes ci-après, par type d'occupation

Sont distinguées les catégories suivantes :

- Habitat (en quartier ou logement isolés) – oranges
- Mixité imposée — marrons
- Activités (zones ou entreprises isolées) – bleus
- Tourisme (zones ou service isolé) – violets
- Équipements et services publics d'intérêt collectif – roses
- Loisirs et espaces verts – verts
- Agricole - olive

Et au sein de ces catégories :

- Urbanisation récente (2007-2019),
- Opérations en cours,
- Potentiel urbanisable : Afin de repérer les secteurs qui mériteront un arbitrage en terme de protection (paysagère et/ou écologique), sont distingués dans la catégorie densification de l'habitat : le potentiel (théorique) de densification au sein des zones urbanisées - en bordeaux, et les secteurs d'intérêt paysager ou écologiques théoriquement urbanisables (selon les documents d'urbanisme en vigueur) – en vert quadrillé.

LEGENDE DE L'ATLAS (voir extraits ci-après)

QUARTIERS D' HABITAT :

- URBANISATION RÉCENTE
- OPÉRATIONS EN COURS
- POTENTIEL URBANISABLE (1AU)
- POTENTIEL URBANISABLE (en réserve)

SECTEUR ÉCONOMIQUE :

- SURFACE URBANISÉE
- URBANISATION RÉCENTE
- OPÉRATIONS EN COURS
- POTENTIEL URBANISABLE (en réserve)
- POTENTIEL URBANISABLE (court et moyen terme)

SECTEUR AGRICOLE:

- URBANISATION RÉCENTE

SECTEUR TOURISTIQUE :

- SURFACES URBANISÉES
- POTENTIEL URBANISABLE (en réserve)
- EQUIPEMENT TOURISTIQUE EN PROJET

- DENSIFICATION POTENTIELLE (zone U)
- DENSIFICATION POTENTIELLE > parcs et boisements non protégés

SECTEUR À MIXITÉ IMPOSÉE (> OAP) :

- POTENTIEL URBANISABLE (court et moyen terme)
- POTENTIEL URBANISABLE (en réserve)

AUTRES ESPACES :

- ESPACES DE STATIONNEMENT MAJEURS

ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS :

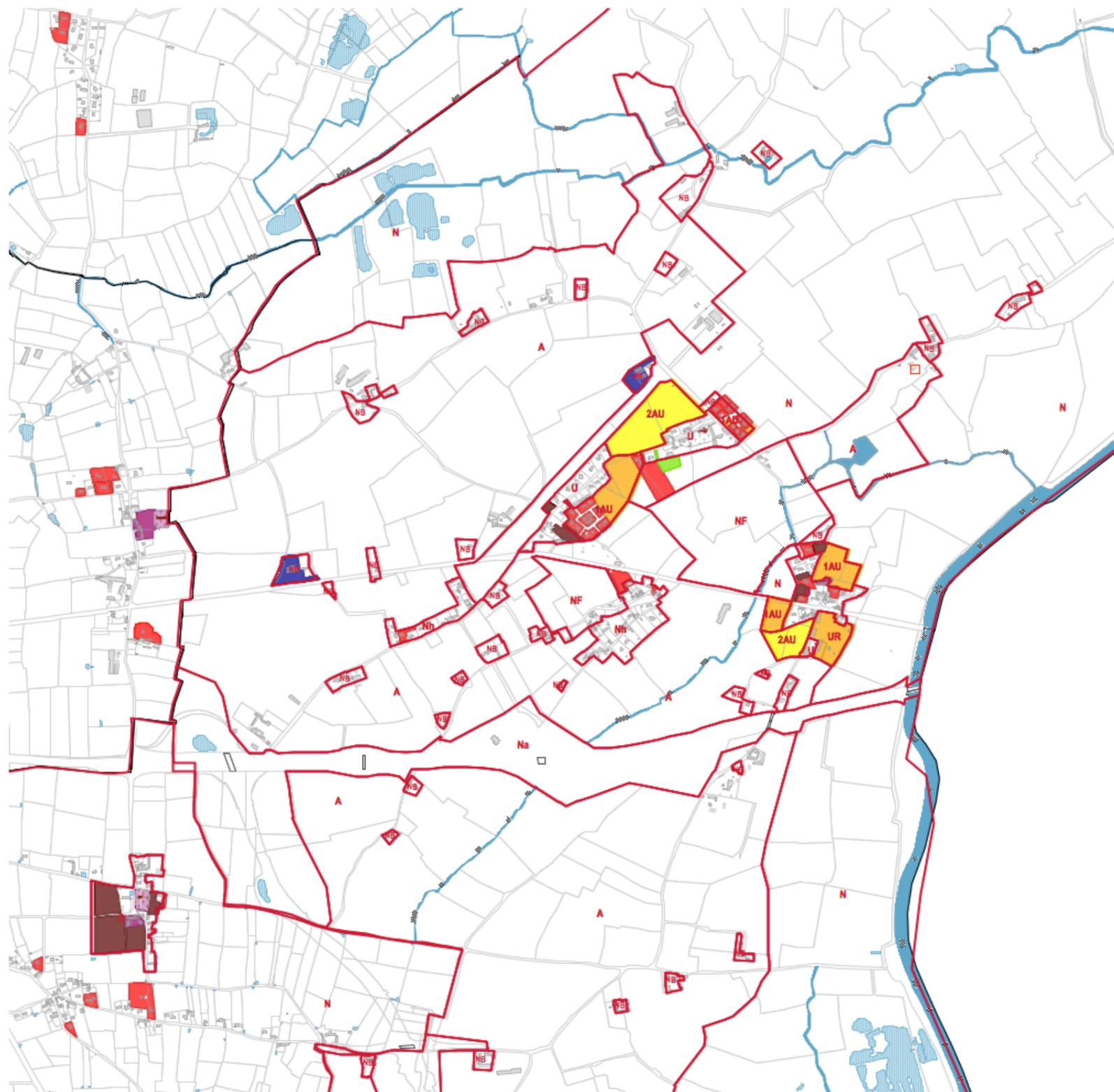
- SURFACE URBANISÉE
- URBANISATION RÉCENTE
- ÉQUIPEMENT COLLECTIF (en projet)
- POTENTIEL URBANISABLE

SECTEUR LOISIRS :

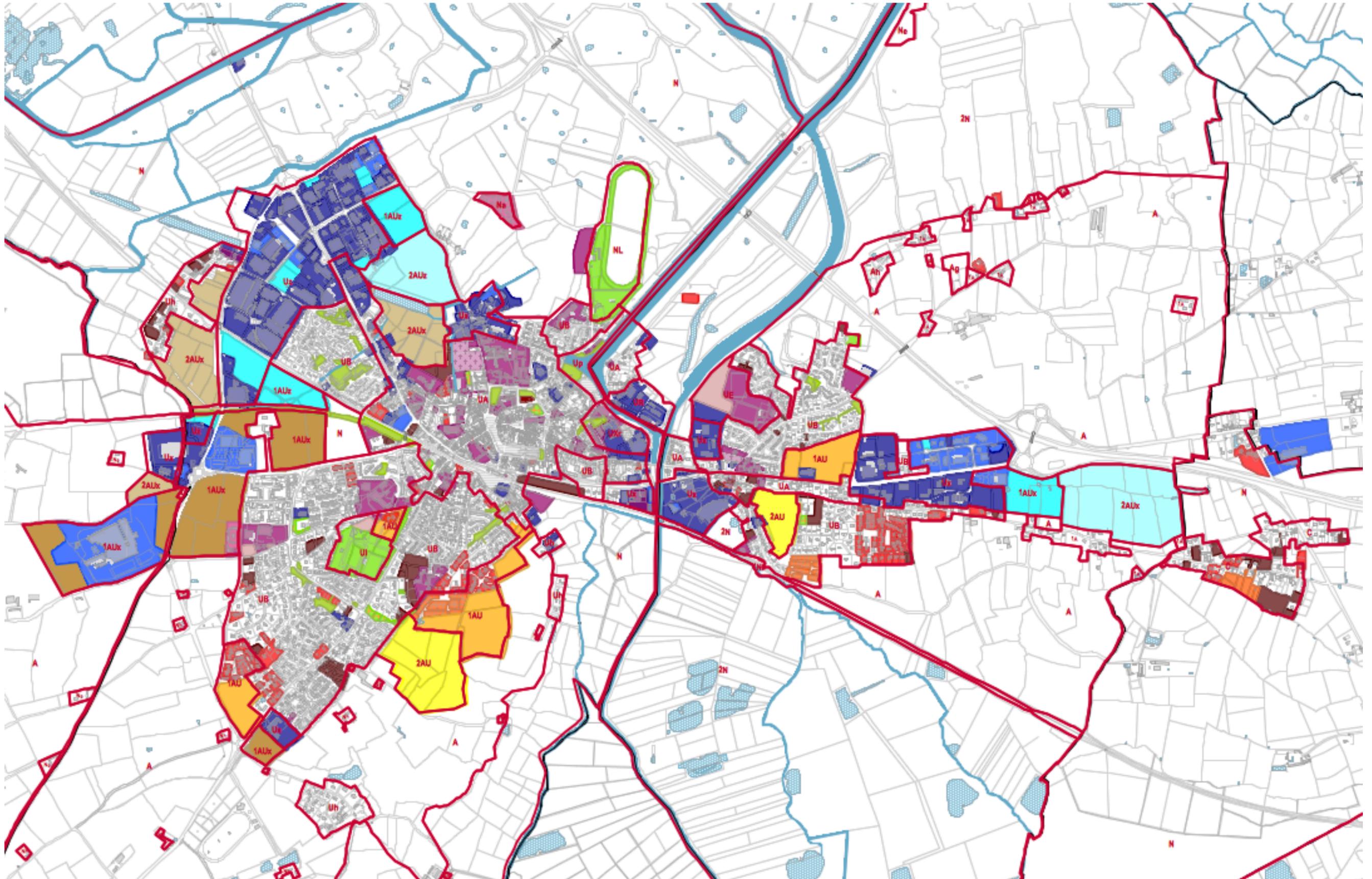
- ESPACE VERT EXISTANT
- PROJET D'ESPACE VERT
- ÉQUIPEMENT SPORTIF ET DE LOISIRS
- PROJET D'ÉQUIPEMENT SPORTIF ET DE LOISIRS

Extraits du bilan de la consommation de l'espace

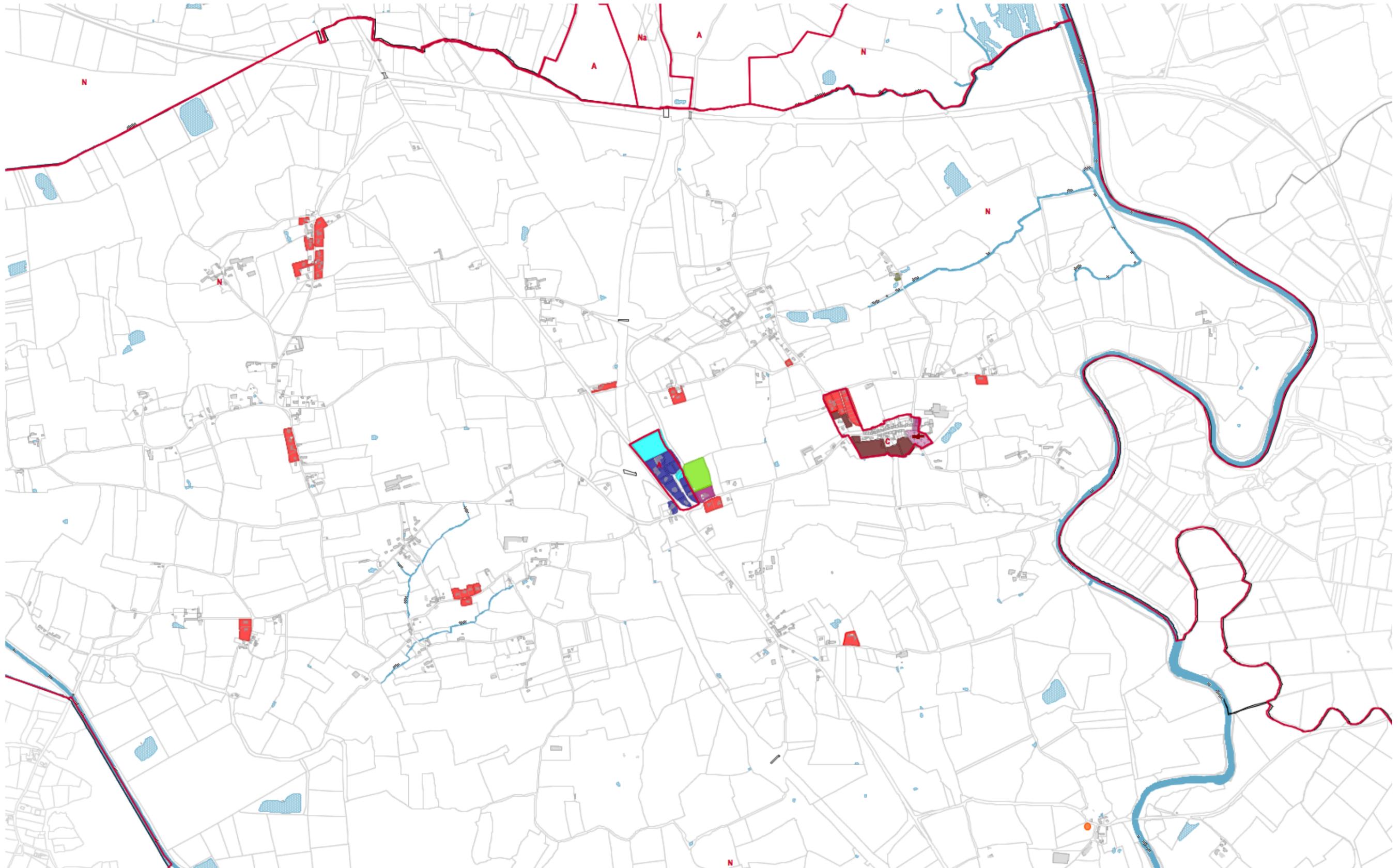
LES VEYS



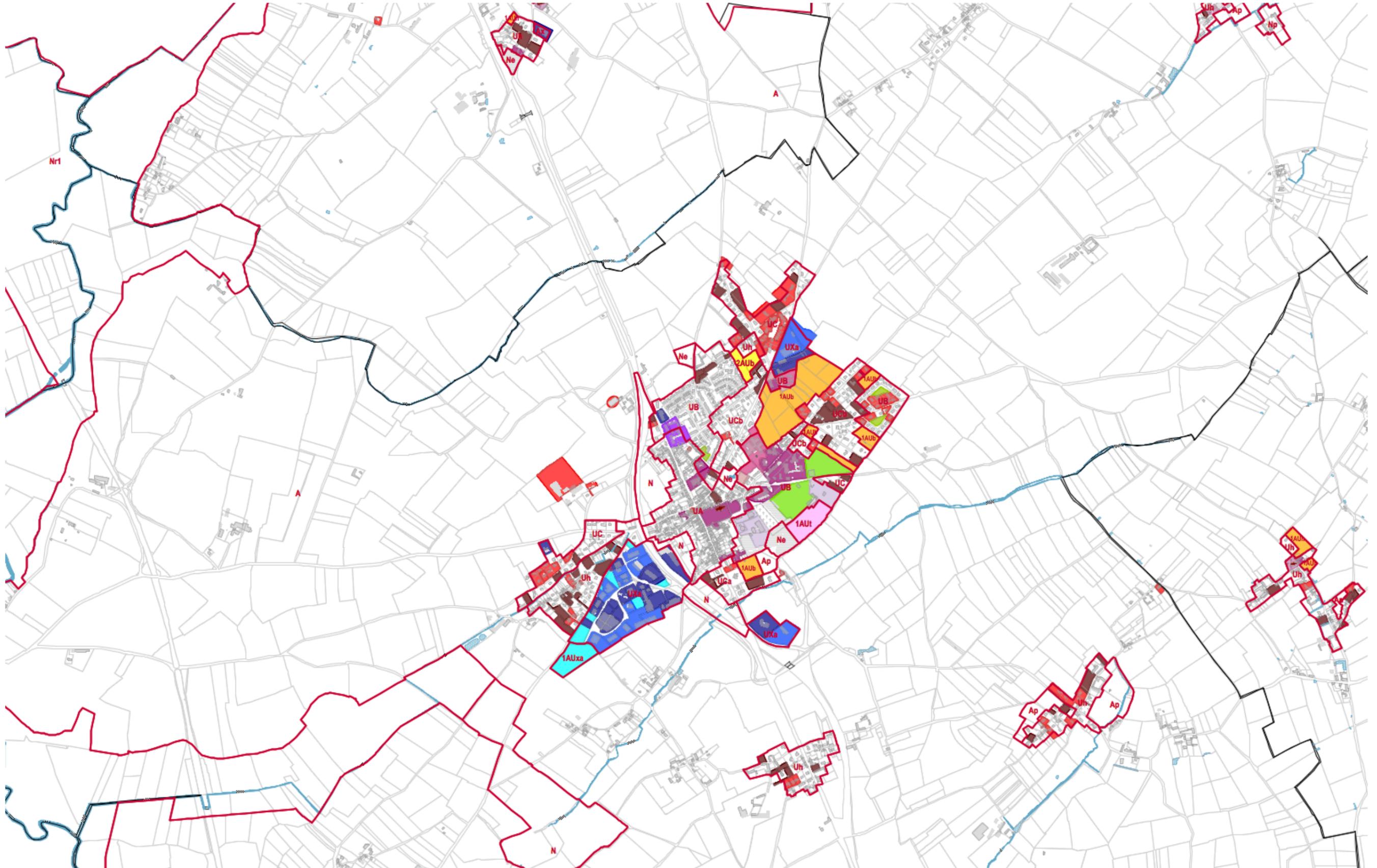
AGGLOMÉRATION DE CARENTAN LES MARAIS



MONTMARTIN EN GRAIGNES



SAINTE-MÈRE-ÉGLISE



1^{er} bilan chiffré à l'échelle de la CC de Baie du Cotentin

HABITAT	
urbanisation récente	127
urbanisation en cours	45
potentiel urbanisable (1AU)	74
potentiel urbanisable (en réserve)	43
densification potentielle (zone U)	81
densification potentielle (parcs et boisements non protégés)	4

MIXITÉ IMPOSÉE	
potentiel urbanisable (1AUx)	27
potentiel urbanisable (en réserve)	20

ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES (hors agriculture)	
urbanisation récente	48
opérations en cours	
potentiel urbanisable (secteur ouverte et équipé)	48
potentiel urbanisable (en réserve)	28

TOURISME	
équipement touristique (en projet)	1
potentiel urbanisable (en réserve)	2

ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS	
surfaces urbanisées	108
urbanisation récente	7
équipement collectif (en projet)	
potentiel urbanisable	4

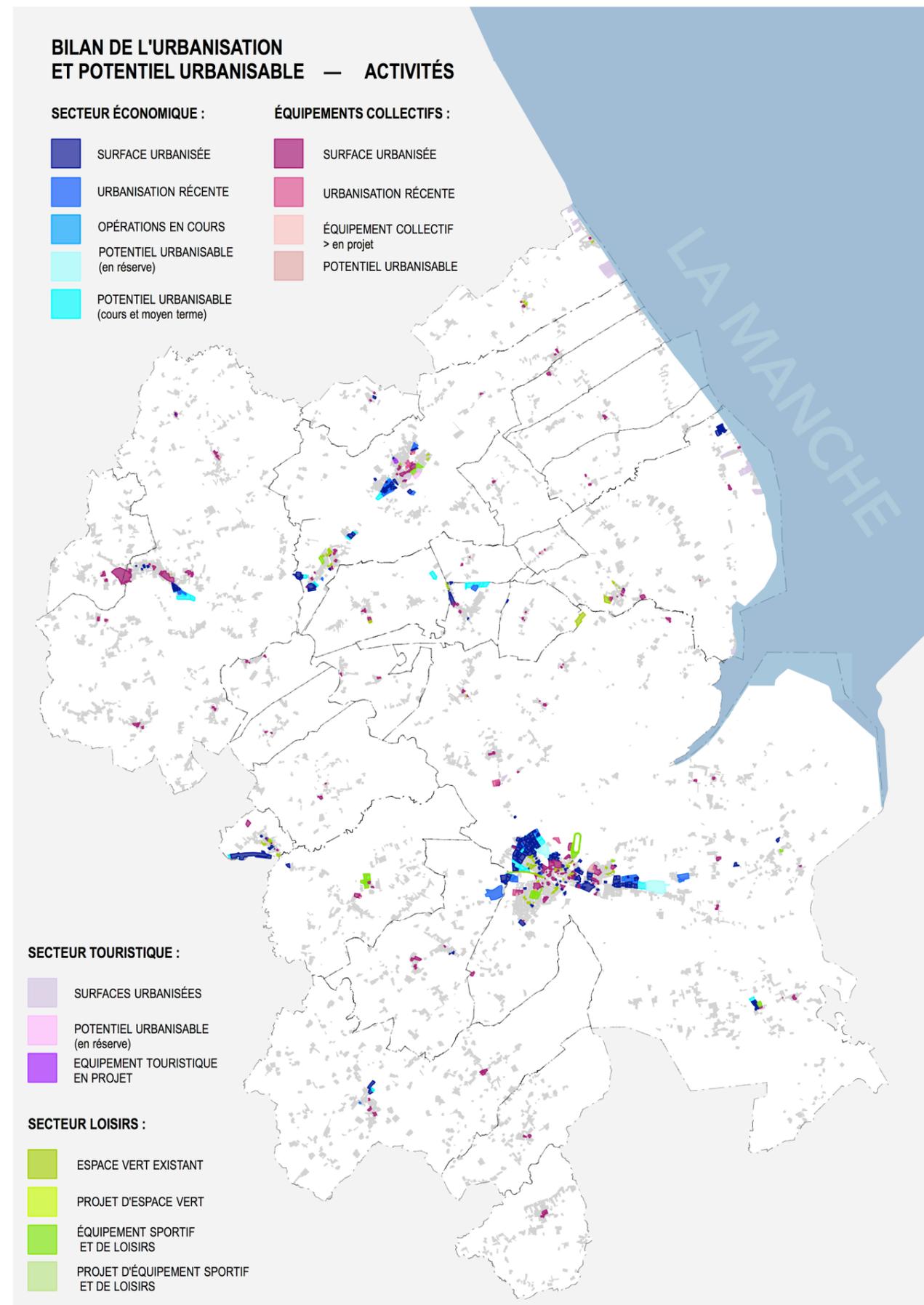
LOISIRS	
espaces verts	20
projets d'espace vert	
équipement sportif et de loisirs	27
projet d'équipement sportif et de loisirs	

AUTRES	
espaces de stationnements majeurs	7
agricole récente	22

Les cartes précédentes permettent de localiser les enjeux par type d'urbanisation à l'échelle de la communauté de communes.

On constate que :

- 27% des en cours et du potentiel apparent sont situés l'agglomération de Carentan,
- 10% des en cours et du potentiel apparent sont sur Ste-Mère-Église,
- 11% des en cours et du potentiel apparent sont situés sur littoral,
- 4% à Picauville.



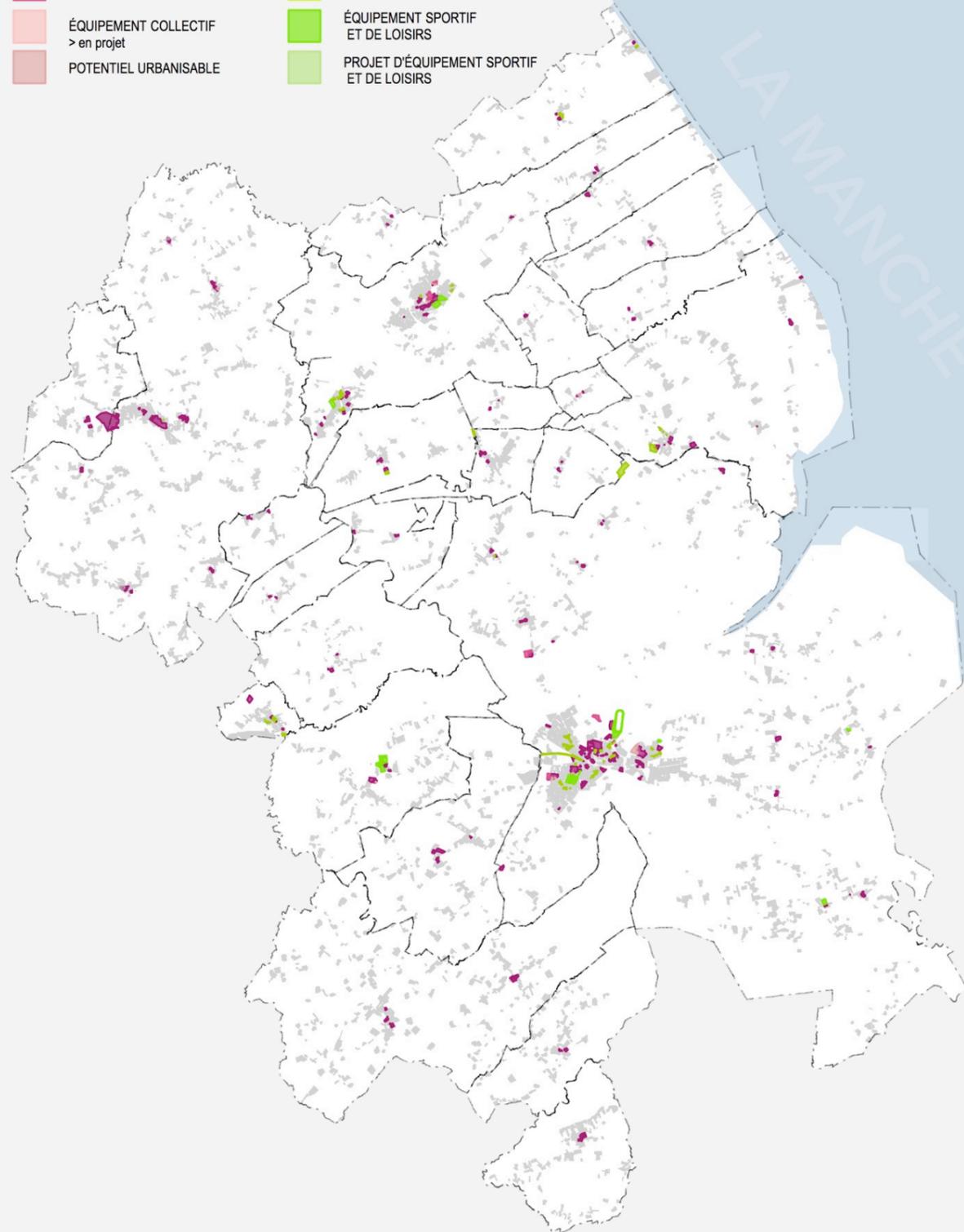
BILAN DE L'URBANISATION ET POTENTIEL URBANISABLE

ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS :

- SURFACE URBANISÉE
- URBANISATION RÉCENTE
- ÉQUIPEMENT COLLECTIF > en projet
- POTENTIEL URBANISABLE

SECTEUR LOISIRS :

- ESPACE VERT EXISTANT
- PROJET D'ESPACE VERT
- ÉQUIPEMENT SPORTIF ET DE LOISIRS
- PROJET D'ÉQUIPEMENT SPORTIF ET DE LOISIRS



BILAN DE L'URBANISATION ET POTENTIEL URBANISABLE — HABITAT

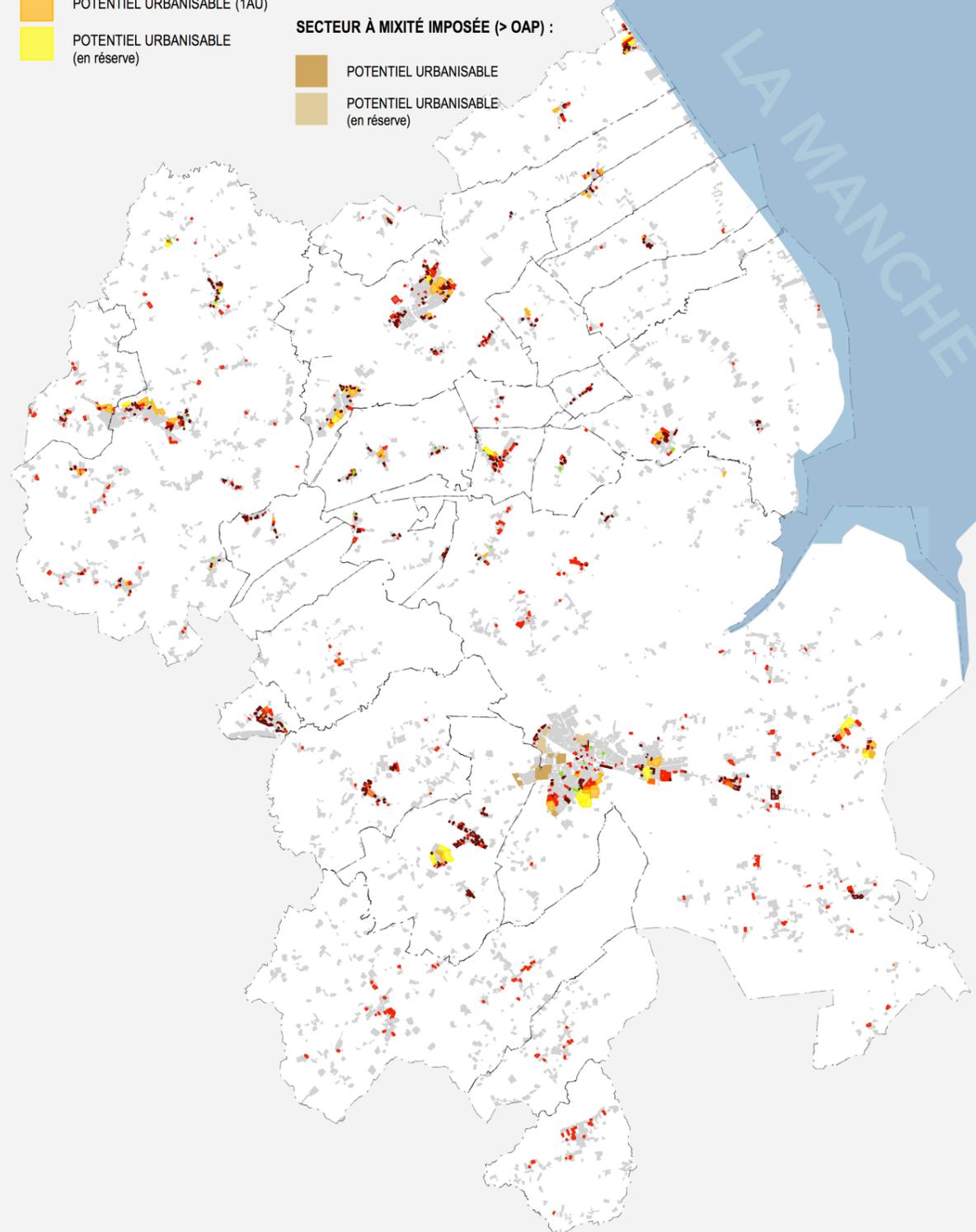
QUARTIERS D'HABITAT :

- URBANISATION RÉCENTE
- OPÉRATIONS EN COURS
- POTENTIEL URBANISABLE (1AU)
- POTENTIEL URBANISABLE (en réserve)

- DENSIFICATION POTENTIELLE (zone U)
- DENSIFICATION POTENTIELLE > parcs et boisements non protégés

SECTEUR À MIXITÉ IMPOSÉE (> OAP) :

- POTENTIEL URBANISABLE
- POTENTIEL URBANISABLE (en réserve)



Capacité de densification et de mutation

La mise en parallèle de ce bilan cartographique avec l'analyse des fonctionnements urbains permet de mesurer :

- **L'importance du potentiel de densification au sein des quartiers d'habitat** (en particulier dans les secteurs périurbains et ruraux) et des réserves d'urbanisation (en extension urbaine). Ils conduiront à réinterroger les extensions de l'urbanisation :
 - en fonction des besoins propres à chaque partie du territoire, en proportion de son attractivité et de son niveau d'équipement ;
 - après prise en compte de la rétention foncière du potentiel mobilisable au sein du parc de logements vacants ou du potentiel de réurbanisation.

- **L'importance du potentiel de densification au sein des parcs d'activités existants** au titre des documents de planification en application. La taille des extensions à programmer sera revue compte tenu de l'espace déjà disponible, des terrains mobilisables facilement et non réservés à l'extension de certains équipements (laiterie de Méautis par exemple).

Nota :

- Le PLU classe en zone indicé "e " des secteurs à mixité imposée (logements + activités), mais qui pourrait recevoir essentiellement du logement

- une grande partie des réserves appartiennent à des entreprises ;

Sites potentiels de mutations urbaines

ANCIENS SITES INDUSTRIELS :

> site Gloria et Point P à Carentan/St-Hilaire (à l'étude)

La SHEMA conduit des études (depuis 2011) pour la réurbanisation du site Gloria-Point P, qui compte 40ha, dont 10ha urbanisés de part et d'autre du canal de jonction. C'est la partie de l'ancien site arrière-portuaire non encore réaménagée (comme celle comprenant la piscine ou des logements).



> Les anciennes usines laitières

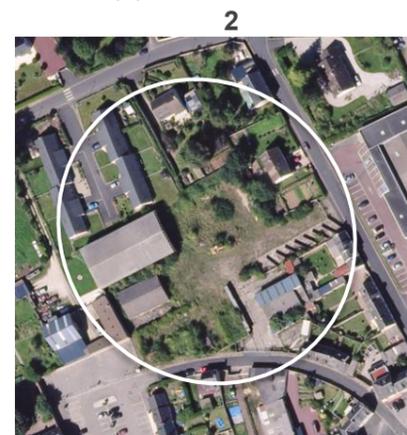
Les bâtiments des coopératives laitières de Tribéhou (1) (Maîtres Laitiers du Cotentin) et le site de la laiterie de La Blanche (2) aux Veys (entreprise Lanquetot), sont aujourd'hui désaffectés.

En 2013, la société ARD prévoyait d'exploiter le site des Veys pour le traitement de ses matériaux avant recyclage. La population et la mairie s'y sont opposées. A ce jour une étude est en cours par L'EPF.



> Autres sites économiques

- Fiche DIMAT en bordure de la RN13 sur Sainte-Mère-Église (1)
- Friche d'entreprises au centre de Picauville (2)

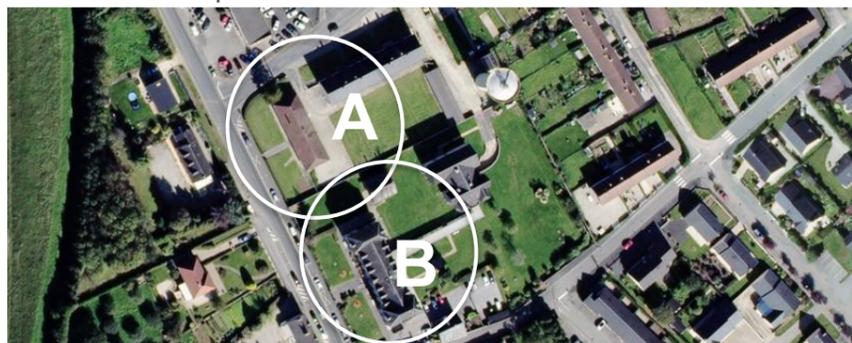


ANCIENS SITES PUBLICS

> Le site de l'ancienne gendarmerie et l'EHPAD de Ste-Mère-Église (en cours)

Un projet d'hébergement touristique est en cours (ouverture projetée pour 2021) sur le site de l'ancienne gendarmerie (A) : 1 bâtiment de plain pied et un immeuble de logements en R+1 datant des années 60.

La création d'un hôtel (60 chambres) dans les bâtiments de l'ancien EHPAD (B), qui comprend un bâtiment d'intérêt patrimonial (l'hospice), et son extension plus récente.



> Exemple : les anciennes écoles de Picauville (en cours)

Avec la création d'un seul site scolaire à proximité des terrains de sports pour la rentrée 2020, la mairie de Picauville désaffectera son école maternelle (1) (rue Marcel Rachine, ancien hameau Pont-l'Abbé, 300 m plus loin, et située à l'arrière de la maison médicale) ainsi que le bâtiment XIXe située face à l'église du bourg de Picauville (2).



Laiterie de Tribéhou



On soulignera que de nombreuses communes disposent d'un patrimoine public, souvent transformé en logements

> Les "délaissés" de la SNCF près de la gare (à l'étude / EPF)

Si les abords de la gare ont été restructurés, et qu'il est aisé de se stationner sur le grand parking situé au sud de la voie ferrée, il reste aujourd'hui environ 1,3 ha d'espaces délaissés (ce qui, à titre de comparaison, équivaut approximativement à la superficie de tous les espaces de stationnement du centre ville (place du boulevard des Fortifications + place du marché aux Pommes + place Vauban)).

Sa situation entre le centre-ville et la gare en fait un site stratégique pour du développement urbain qui pourrait être un atout pour l'implantation de services et d'équipements.

Le site est aujourd'hui bordé par l'alignement d'arbres de la voie de la Liberté.



IMMEUBLES DE CENTRE VILLE OU CENTRE-VILLAGE

Beaucoup de centres villes ou centres-bourgs comptent des immeubles vétustes ou désaffectés.

On recense (à ce stade des études) :

- des ilots vétustes dans le centre de Carentan,
- un immeuble en péril imminent à Sainte-Mère-Église / rue de Gaulle,

Des études sont en cours :

- avec l'EPF sur Picauville,
- avec Manche Habitat sur Carentan.

En synthèse

La gestion de la planification à l'échelle communale, permise par la loi de décentralisation du début des années 80, a influé fortement le mode d'urbanisation du territoire. Elle a permis de conforter ou développer des communes en modifiant la hiérarchie territoriale ville / bourg / campagne qui prévalait à la fin des années 60.

Celles-ci ont pu se développer en profitant de leurs atouts : la proximité du littoral, la présence de grandes infrastructures routières, une offre foncière peu chère, un cadre de vie à la campagne, etc.

La plupart des communes en ont profité pour conforter et développer leurs équipements pour la population (école / salle des fêtes etc.).

Mais, elle a aussi facilité la répartition/dispersion des constructions (vu la concurrence économique entre communes) et la mise en place d'urbanisations opportunistes en bordure de routes ou de réseaux (gérés et financés à une autre échelle) ou de pôles urbains équipés (financés par la ville voisine).

Ainsi, jusqu'au milieu des années 90, pour disposer de ressources financières supplémentaires grâce à la "taxe professionnelle" (qui deviendra communautaire pour les nouvelles zones avec la création des communautés de communes), les communes ont souhaité créer des zones d'activités (dont certaines n'existent que sur le papier et d'autres, aménagées, ne semblent pas répondre à une réelle demande, vu l'importance du potentiel urbanisable). La modification des taxes au début des années 2000, va pousser les communes à la création de quartiers d'habitat (là aussi si le souhait d'accueil de nouveaux ménages est compréhensible, le potentiel disponible dans certains lotissements souligne un décalage entre l'offre et le besoin ou la demande).

Ces évolutions auront des conséquences majeures : la restriction des dynamiques urbaines des villes et bourgs, du fait de territoires communaux qui ne correspondent pas à l'enveloppe urbaine, d'une concurrence fiscale délétère pour les équipements de centralité, d'un éparpillement des investissements dans un contexte de rareté des fonds publics, etc. auxquelles peut mettre fin l'organisation en communauté de communes et en communes nouvelles.

Sur BAIE DU COTENTIN, une première expérience de planification intercommunale permet un retour d'expérience, sur la capacité du territoire à mieux répartir le développement pour l'habitat et l'économie locale, à cibler ses investissements pour mieux répondre aux besoins d'équipements et services nécessaires à la population actuelle et à l'attractivité du territoire, à mieux prendre en compte son environnement et à tirer parti des atouts de son patrimoine.

Il permet de souligner par ailleurs les enjeux liés à la consommation de l'espace : si une planification trop "extensive" est délétère, un juste équilibre devra être trouvé pour qu'une planification trop restrictive n'"étouffe" pas les dynamiques locales ou empêche de répondre aux besoins locaux (par exemple du fait d'un marché de l'habitat quasi exclusivement fait d'habitat individuel à petit budget).

LES SECTEURS D'ENJEUX URBAINS

A l'échelle du territoire

- Les limites communales, pour penser l'urbanisation à la bonne échelle ;
- La problématique particulière de l'urbanisation (y compris agricole) sur le littoral et la ville de Carentan dans le contexte du changement climatique et des risques associés à la submersion marine et aux tempêtes ;
- Les espaces urbanisables à proximité des équipements et services quelque soit le type d'espaces : urbain, périurbain ou rural (après déduction des secteurs de zones humides ou d'intérêt patrimonial et de l'aptitude des sols à l'assainissement en l'absence de réseaux).

A l'échelle des quartiers

- Les dents creuses ou cœurs d'îlots dans les quartiers d'habitat ;
- Les espaces à restructurer et ré-urbaniser ;
- La qualité d'usage des espaces communs ;
- L'adaptation des modes d'aménagement à la vitesse d'urbanisation.

A l'échelle du parcellaire

Dans l'espace rural :

- La réduction du parcellaire au foncier occupé par l'urbanisation (et non à l'unité foncière) ;
- Le dessin des parcelles : plus étroites que profondes sur la voie ;
- La réduction des retraits obligatoires par rapport aux limites et voies ;

Dans l'espace périurbain :

- La réduction des retraits par rapport aux limites et voies ;
- L'organisation de la mitoyenneté ;
- La définition des emprises constructibles en fonction de l'ensoleillement ;
- La gestion des réserves d'extension ;
- La construction de logements individuels en R+1 ;
- Le développement du logement intermédiaire en R+2 ;

Dans tout l'espace :

- Le devenir des espaces non urbanisés en dents creuses, en cœurs d'îlot, en second plan, vis-à-vis des voies et réseaux ;

Ce que prévoit la révision du SCOT

> Une offre de logements maîtrisée et propice aux parcours résidentiels et à une croissance qualitative et solidaire pour :

- accompagner la croissance en augmentant et adaptant l'offre de logements,
- maîtriser la consommation d'espace en favorisant les formes de densification,
- diversifier l'offre de logements disponibles afin de permettre une trajectoire résidentielle complète ;

Consommation foncière pour les zones d'activités :

- Nouveau SCoT : plafond de 500ha à 20 ans (équipements touristiques inclus) / Ancien SCoT : il prévoyait 710ha à 2030 soit 105ha/an, consommation 2005 à 2014 de 24ha/an.

Besoins pour les activités économiques

- Une réserve foncière pour l'accueil d'activités (industrielles notamment), nécessitant de grandes emprises foncières et l'éloignement de l'habitat ;
- La requalification des friches industrielles du territoire : Gloria à Carentan, Lanquetot aux Veys, à Tribehou ...

Projets

- Viabilisation de la ZA de BLOSVILLE (en projet début 2017). BDC est propriétaire de 7,5 hectares sur les 13 prévus dans le PLU // Coopérative AGRIAL ;
- Zone de mixité (habitat et artisanat) toujours en projet rue de la Guinguette à CARENTAN ? + Viabilisation 1,6 ha commercialisable est en cours (entreprises artisanales et commerciales) ;
- Déplacement d'ici à 2019 des activités de l'abattoir de CHERBOURG-EN-COTENTIN sur le nouveau site de CARENTAN à proximité du marché aux bestiaux ;
- Viabilisation fin 2018 de 7 lots à SAINTE-MÈRE-ÉGLISE allant de 1700 à 3900m² afin de répondre aux besoins de la commune en ZA à 5 ans (= extension de 17000m² terminée) ;
- Extension de l'activité de l'usine Isigny-Sainte-Mère à Chef-du-Pont ;
- Un espace de coworking est à l'étude à CARENTAN dans le projet de pôle multimodal de la gare.

Questions pour les besoins de zones économiques

- Opportunité du maintien du secteur AUx destiné à l'agrandissement de la ZA de la VERANGERIE à PICAUVILLE ;
- Potentiel d'agrandissement de 1,5ha de la ZA communale de SAINTENY (réserve de la CC mais pas de projet en cours) ;

- Potentiel d'agrandissement de 6,5ha de la ZA du Mesnil à SAINT-HILAIRE-PETITVILLE (nécessite une modification du document de SAINT-HILAIRE-PETITVILLE (2019)) ;
- Comment faciliter la mutation des zones d'activités et planifier le devenir des lots délaissés ?

12.3 URBANISATION ET LOI LITTORAL

Rappel des principes de la loi Littoral

La « Loi Littoral » vise à l'aménagement, la protection et la mise en valeur des territoires littoraux en cherchant à pérenniser leurs richesses naturelles et paysagères, sources de leur attractivité et de leurs développements économique, social et culturel.

Elle poursuit quatre objectifs principaux :

- préserver les espaces naturels rares et sensibles,
- gérer de façon économe la consommation d'espace par l'urbanisation et les aménagements touristiques,
- ouvrir plus largement le rivage au public,
- accueillir en priorité sur le littoral, les activités dont le développement est lié à la mer.

Adoptée en 1986, quelques années après la première décentralisation, elle a souvent été appliquée à l'échelle communale (contrairement à l'esprit initial de la loi) et a généré une abondante jurisprudence.

Comme le prévoit la hiérarchie des documents de planification, elle sera appliquée par le PLUI de la Baie du Cotentin, dans le cadre fixé par les "modalités d'application de la Loi Littoral" retenues par le SCOT du Cotentin (après révision).

Modifications introduites par la Loi ELAN

> IDENTIFICATION DES AUTRES "SECTEURS" DÉJÀ URBANISÉS (dans l'attente de la délimitation du SCOT en révision)

NOUVEL ARTICLE L121-3 :

" Le schéma de cohérence territoriale (...) détermine les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L. 121-8, et en définit la localisation."

NOUVEL ARTICLE L121-3 :

"Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti."

Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité,

d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Elle est refusée lorsque ces constructions et installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages."

RAPPEL DES DISPOSITIONS des articles L121-1 et suivants et R121-1 et suivants du Code de l'urbanisme

- En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage sauf pour les installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau ;
- Les coupures d'urbanisation entre les parties urbanisées doivent être maintenues ;
- Les espaces remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel, culturel ou paysager doivent être préservés ; ils sont définis à l'article R121-4 du Code de l'urbanisme. Les espaces boisés significatifs proches du littoral devront ainsi être protégés ;
- Le développement de l'urbanisation ne peut se faire qu'en continuité des agglomérations et villages existants. Dans les secteurs déjà urbanisés des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres et des espaces proches du rivage dans les conditions fixées à l'article L121-8 ;
- Dans les espaces proches du rivage, seule une urbanisation limitée est autorisée, sauf si le SCOT en dispose différemment ;
- Par dérogation aux dispositions précédentes, les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées peuvent être autorisées, en dehors des espaces proches du rivage.
- L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes en dehors des espaces urbanisés sont subordonnés à la délimitation de secteurs prévus à cet effet par le plan local d'urbanisme. Ils sont interdits dans la bande littorale (des 100m).
- Une servitude de passage des piétons sur le littoral est instituée.

Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents d'urbanisme doivent tenir compte :

- De la préservation des espaces et milieux remarquables ;
- De l'existence de risques littoraux, notamment ceux liés à la submersion marine ;
- De la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ;
- Des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés. Dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes.

Première approche de l'application de la Loi Littoral sur la BAIE DU COTENTIN

> voir carte et tableau ci-après

La Loi littoral s'applique sur les communes historiques qui bordent le littoral est du cotentin et l'estuaire de la Taute et de la Vire.

SERVITUDE DE PASSAGE : Elle est formée par un chemin littoral, partiellement accessible. Il l'est pour la partie qui longe le cordon dunaire sur le littoral nord-ouest. Le chemin s'écarte du littoral au niveau de la réserve naturelle de Beauguillot. Il n'est que partiellement accessible au niveau des polders de la baie.

ESPACES REMARQUABLES : ils sont délimités partant des repérages et protections écologiques du territoire (NATURA 2000 ; ZICO ; ZIEM ; ZNIEFF de type 1), auxquels ont été soustraits les secteurs urbanisés et les grandes infrastructures de déplacement.

COUPURES D'URBANISATION : sont mentionnées celles visées par le SCOT.

ESPACES BOISÉS SIGNIFICATIFS : seront pris en compte les (rares) boisements existants sur le territoire déduction faite des cultures (peupleraies) sans intérêt écologique.

REPERAGE DE LA BANDE DES 100m : il est important sur le cordon dunaire, partiellement urbanisé.

DELIMITATION DES ESPACES PROCHES DU RIVAGE : elle est proposée sur le fondement de celles retenues par le PLUI de Sainte-Mère-Église et le PLU des Veys et, sur le reste du territoire, après prise en compte du tracé du SCOT et de la délimitation des polders.

IDENTIFICATION DES AGGLOMÉRATIONS ET VILLAGES : (voir tableau ci-après) les secteurs urbanisés, présentant une urbanisation multifonctionnelle (équipements publics / logements/ hébergements ou équipements touristiques / activités économiques dont commerces), souvent autour de noyaux historiques, sont retenus comme étant des villages ou agglomération au sens de la Loi Littoral. Pour cette première approche, les éléments du PLUI de Sainte-Mère ont été pris en compte.

IDENTIFICATION DES AUTRES "SECTEURS" DÉJÀ URBANISÉS, c'est-à-dire les hameaux suffisamment importants pour bénéficier de densification (sans extension du périmètre bâti existant) pour la réalisation de logements ou de services publics.

> en attente données SCOT en révision

classement LOI LITTORAL		classification avant PLUi BDC		présence d'équipements							nb	remarques	
communes (du nord au sud)	lieu-dit	agglo. ou village	hameau	mairie	mairie déléguée	église	école	salle communale	terrains de sport	autres			
RAVENOVILLE	Ravenoville plage										1	att. zone inondable	
	Ravenoville bourg										2		
FOUCARVILLE	village										2	att. zone inondable	
SAINT-GERMAIN DE VARREVILLE	village										2	att. zone inondable	
SAINT-MARTIN DE VARREVILLE	les Mézières	aucun développ.											
	hameau de l'Eglise										3		
AUDOUVILLE LA HUBERT		aucun développ.											
SAINTE-MARIE DU MONT	le bourg										6		
	Poupeville												
	L'Hospice / EHPAD										1		
BRUCHEVILLE	l'église										2		
	hameau la rue	aucun développ.											
VIERVILLE	village										2		
ANGOVILLE-AU-PLAIN	village										2		
SAINT-CÔME-DU-MONT	le bourg	PAS DE DOC									4		
	la rue Mary												att. zone inondable
	la Croix												
	musée ?											1	
BRÉVANDS	Tourlaville	PAS DE DOC									1		
	Moulin à vent / Allix												
	Bucailles / les Saints												att. zone inondable
LES VEYS	l'Eglise										4		
	le Haut Délasse												
	la Fontaine	aucun développ.											
	la Blanche										2		



Modalités d'application de la loi littoral (première approche)

- territoire concerné par l'application de la loi littoral (anciennes communes)
 - agglomérations et villages
 - hameaux (loi ELAN)
 - espaces naturels remarquables du littoral
 - sentier littoral accessible
 - sentier littoral à l'étude
 - coupures d'urbanisation selon le SCOT en application fin 2018
 - limites des espaces proches du rivage (selon les documents d'urbanisme en vigueur)
 - limites des espaces proches du rivage (proposée selon la limite des polders)
 - bande des 100m
- POUR INFORMATION :**
- polders

