

P.L.U.I.

REUNION PUBLIQUE

22 mars 2023  
Salle des fêtes de  
Sainte-Mère-Église



PLU.i

communauté de  
communes de la  
*Baie du Cotentin*

élaboration du PLAN LOCAL d'URBANISME intercommunal



# - 1 - *En introduction...*



# Un projet pour les deux décennies à venir

## Compatible avec le SCOT du COTENTIN

une planification à inscrire  
dans le temps

**PADD** : des orientations à long  
terme, générales et modifiables  
par une révision du PLUI

**REGLEMENT / OAP** : des règles  
et orientations à court et moyen  
terme, précises mais ajustables  
par des modifications du PLUI

### Un projet à l'échelle du territoire communautaire

- respectueux des spécificités locales
- indépendant des limites des communes (nouvelles ou anciennes)

### compatible avec le SCOT et en conséquence avec la LOI LITTORAL

qui conciliera préservation et confortement  
de l'environnement / de l'urbanisation  
de l'armature naturelle / de l'armature urbaine

### qui s'inscrira dans une perspective à long terme : deux décennies

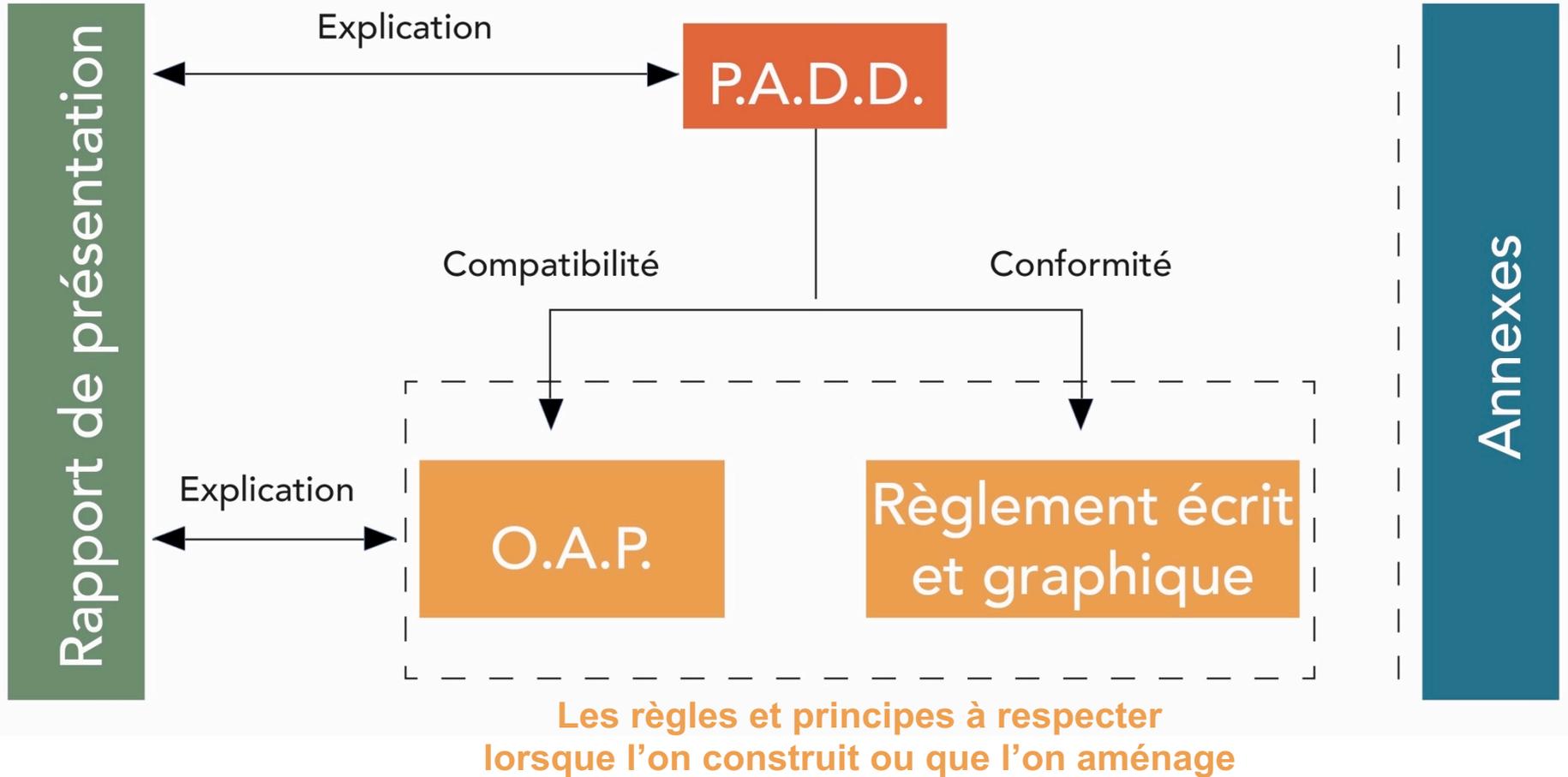
en cohérence avec le SCOT du Pays du Cotentin

### qui sera traduit dans le règlement et les OAP du PLUI

seulement pour les deux premières phases de mise en  
œuvre du SCOT c'est-à-dire **14 ans à compter de 2023**  
(phase 1 = 6 ans /phase 2 = 8 ans)



## Les objectifs de la politique d'urbanisme et de développement durables



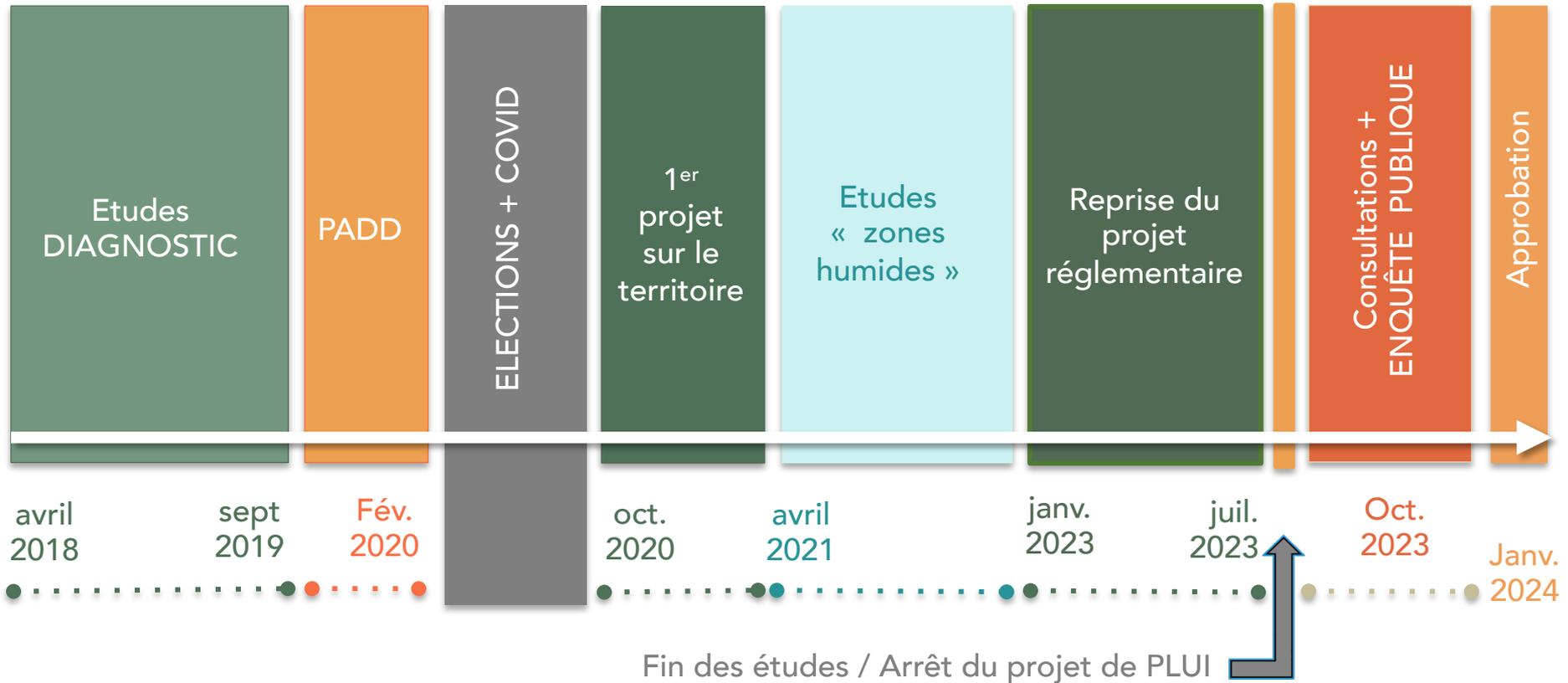
**PADD = Projet d'aménagement et de développement durables**  
**OAP = Orientations d'aménagement et de programmation**

# Le planning (révisé) de l'élaboration du PLUI

5

## ÉTUDES

## CONSULTATIONS du public et des personnes publiques



**Un dossier de concertation** consultable par le public à la communauté de communes et sur son site internet

*> pour s'informer sur l'avancement des études*

**Des registres** disponibles dans chaque commune

*> pour enregistrer les demandes et propositions de chacun*

mais aussi :

- ✓ le bulletin communautaire / les bulletins municipaux
- ✓ une exposition itinérante / *en cours dans les mairies (ou annexes)*
- ✓ Deux réunions publiques (janvier et mars 2023)
- ✓ Des moments de concertation, le samedi, pour échanger avec les élus et le bureau d'études sur le projet réglementaire

*Ce samedi matin : 8H30/12h00 à la salle des fêtes de Sainte-Mère-Église*

*Ce samedi après midi : 14h00/17h00 à la salle des fêtes de Saint-Georges-de-Bohon*

**L'enquête publique** se tiendra sous l'égide de commissaires enquêteurs à l'automne 2023, lorsque le projet sera « arrêté » ;

*> pour faire valoir son avis et ses demandes*



# Le territoire

23 communes  
(47 « historiques »)

44 502 ha

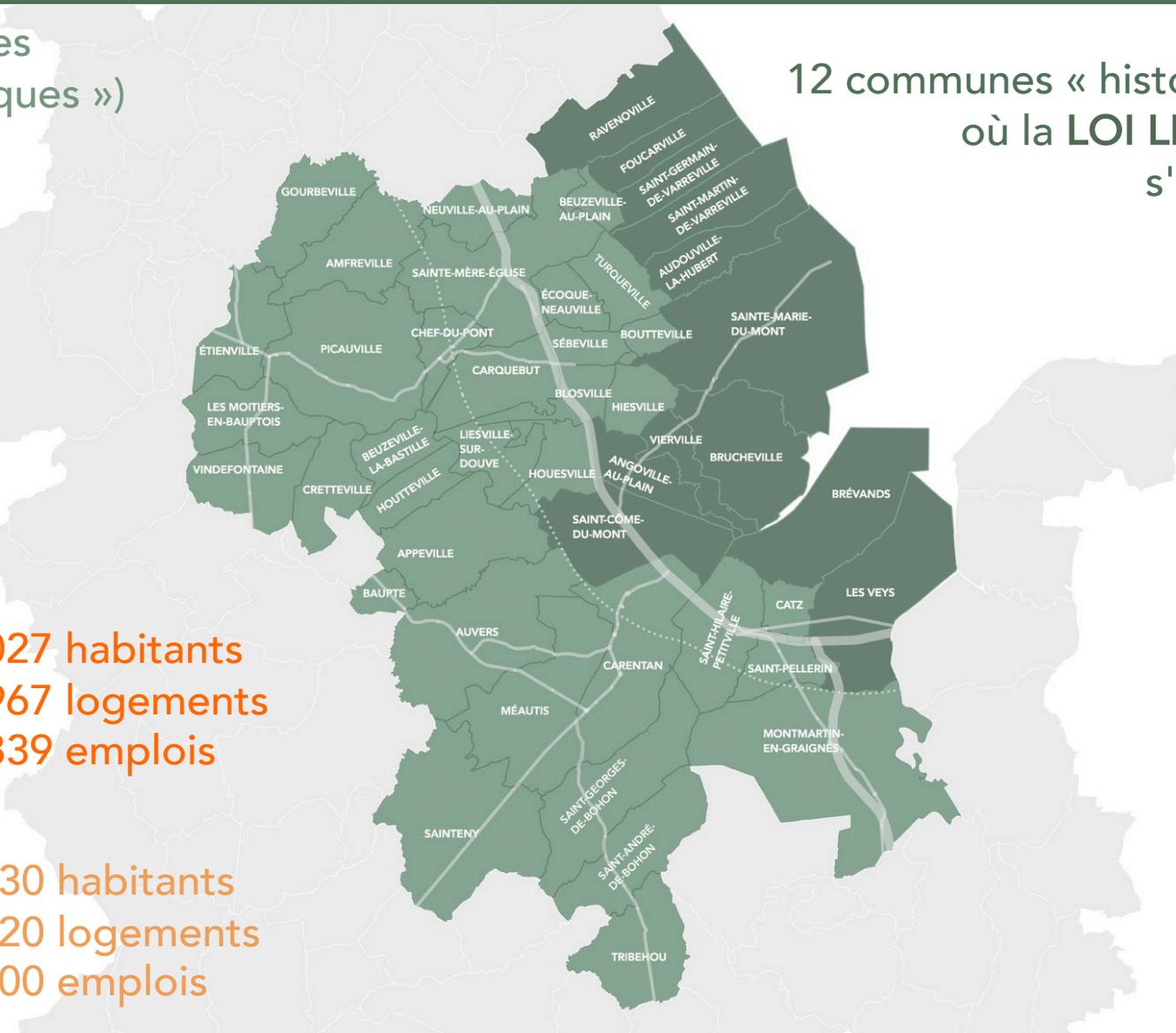
12 communes « historiques »  
où la **LOI LITTORAL**  
s'applique

en 2019 :

- 23 027 habitants
- 12 967 logements
- 8 839 emplois

en 2015 :

- 23 330 habitants
- 12 620 logements
- 9 000 emplois



- 2 - *Un PLUi fondé sur les nouvelles priorités fixées à l'urbanisation*

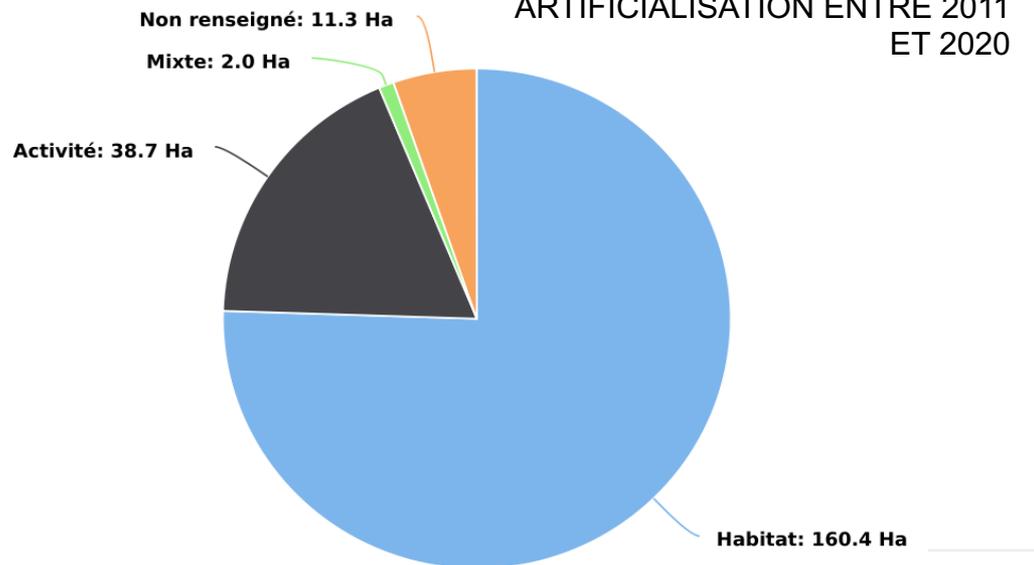


# La maîtrise de l'étalement urbain

## Les OBJECTIFS de la Loi CLIMAT et RESILIENCE :

**Diviser par deux** la consommation d'espace entre 2021 et 2030 (par rapport à 2011-2020) , pour viser l'absence d'artificialisation (nette) en 2050

DONNÉES ETAT (base SPARTE: ARTIFICIALISATION ENTRE 2011 ET 2020



- Habitat
- Activité
- Mixte
- Non renseigné
- Diagnostic de CC de la Baie du Cotentin

## DONNEES DE LA BASE SPARTE :

Consommation BDC 2011/2020 : 212 ha

Objectif 2021/2030 : 106 ha

## Un projet d'urbanisation qui devra être sobre en consommation foncière

### LES OBJECTIFS DU SCOT

	Sur 14 ans	sur 10 ans
Habitat :	58ha	41,4 ha
	<i>1520 logements dont 43% dans l'enveloppe urbaine</i>	
Activité :	60ha +14 ha	52,9 ha
Eq pub :		6,5 ha
	<b>MAXIMAL SCOT SUR 10ans</b>	<b>73,8ha</b>

Un changement déjà amorcé sur les communes couvertes par le PLUI de Saint-Mère-Église

> Fin du détachement de lots à bâtir le long des voies ou dans les hameaux et villages insuffisamment équipés ;

> Des densités plus fortes imposées à tous les types de constructions.

	CA du Cotentin		CC de la Baie du Cotentin	
<b>Résidentiel</b>	Phase 1 (6 ans) : <b>126 ha</b> Phase 2 (8 ans) : <b>241 ha</b> Phase 3 (6 ans) : <b>288 ha</b>	Total <b>654 ha</b>	Phase 1 (6 ans) : <b>20 ha</b> Phase 2 (8 ans) : <b>38 ha</b> Phase 3 (6 ans) : <b>45 ha</b>	Total <b>102 ha</b>
<b>Économie (hors développement commercial)</b>	Espaces économiques en maîtrise foncière publique	Phase 1 (14 ans) : <b>170 ha</b> Phase 2 (6 ans) : <b>50 ha</b>	Espaces économiques de l'armature économique	Phase 1 (14 ans) : <b>60 ha</b> Phase 2 (6 ans) : <b>20 ha</b>
	Activités isolées ou en maîtrise foncière privée	<b>80 ha</b>	Activités isolées ou en maîtrise foncière privée	<b>20 ha</b>
<b>Équipements</b>	<b>87 ha</b>		<b>13 ha</b>	
<b>Total</b>	<b>1041 ha</b>		<b>215 ha</b>	
<b>Total SCOT</b>	<b>1256 ha</b>			

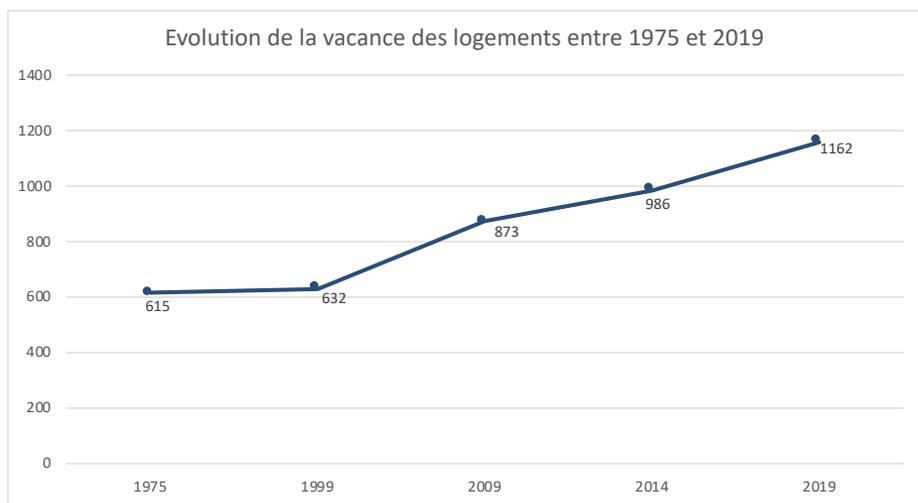


Rappel des objectifs généraux du projet d'aménagement et de développement durables :

- ✓ **Urbaniser prioritairement le foncier équipé et desservi et le bâti vacant ;**
  - > Recensement du bâti vacant
  - > Déploiement de l'Opération d'Amélioration de l'Habitat
  - > Réurbanisation ou renaturation de friches
- ✓ **Réduire sensiblement la consommation de l'espace par l'urbanisation pour pourvoir aux besoins (habitat /activités /infrastructures et équipements)**
  - > Encadrement de la densité résidentielle et de l'extension des activités économiques sur l'espace agricole ou naturel
  - > Des orientations d'aménagement pour organiser la mobilisation des cœurs d'ilots dans l'enveloppe urbaine
- ✓ **Cesser l'étalement urbain et la dispersion de la construction neuve dans l'espace rural tout en facilitant le réinvestissement des constructions existantes**
  - > Développement de l'habitat en cohérence avec l'armature urbaine
  - > Facilitation de la mutation et de l'occupation du bâti existant

# Objectif majeur : mobiliser le bâti vacant

La vacance des logements est restée forte sur le territoire, mais semble se réduire depuis 2020, à la vue des recensements réalisés sur les trois communes pôles



> la création de logements neufs est limitée dans les communes où il subsiste une importante vacance.



Les principaux sites repérés:

- ✓ **SITE GLORIA à Carentan**  
*Après la démolition, la réurbanisation s'engage pour la création d'un nouveau quartier d'environ 80 logements*
- ✓ **Site Lanquetot aux Veys**  
*Démoli en grande partie, ses sols sont pollués ; pas de projet à ce stade ;*
- ✓ **Sites de la laiterie à Tribehou et Dimat à Sainte-Mère-Église**  
*Repris, ils resteront à vocation économique*
- ✓ **Délaissé SNCF à Carentan**  
*En (difficile) négociation avec RFF pour la réalisation d'un nouveau projet urbain*
- ✓ **Autres bâtiments en friche à Picauville ou Sainte-Mère-Église**  
*Des réhabilitation ou démolition-reconstruction toujours à l'étude ;*

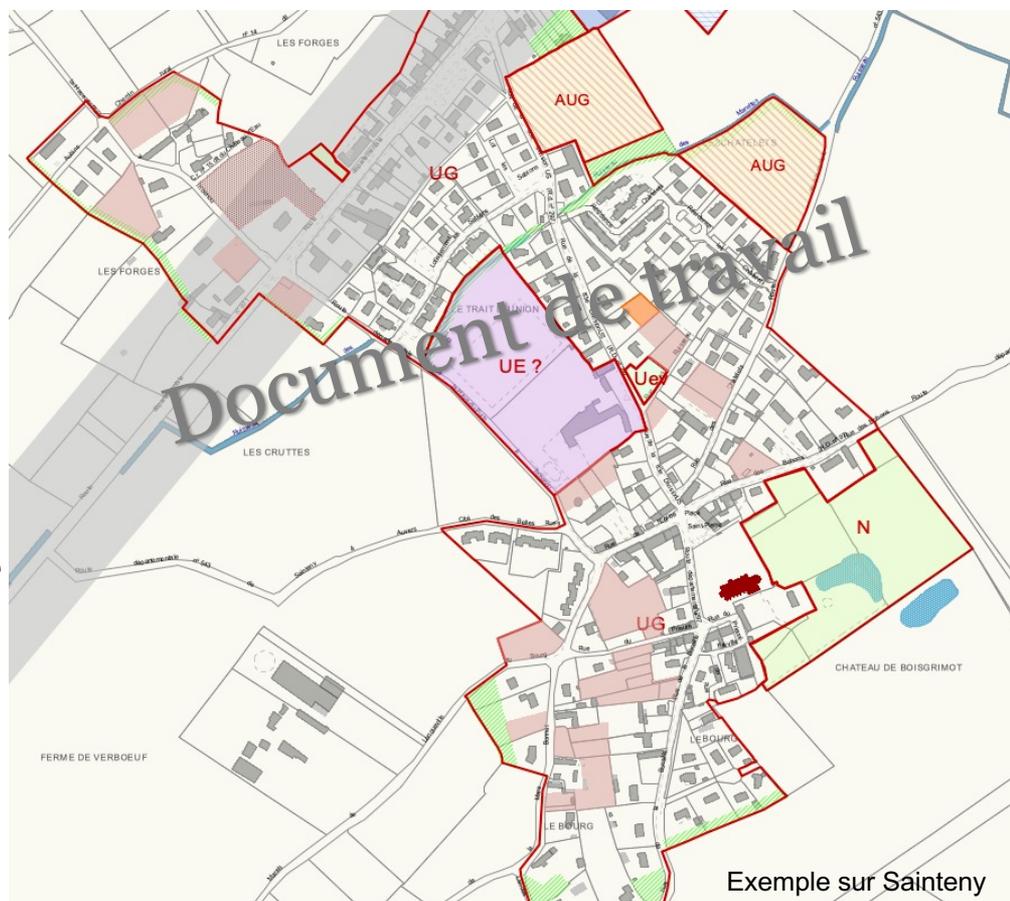


Aménagement de la friche Gloria Carentan-les-Marais – document Mars 2022

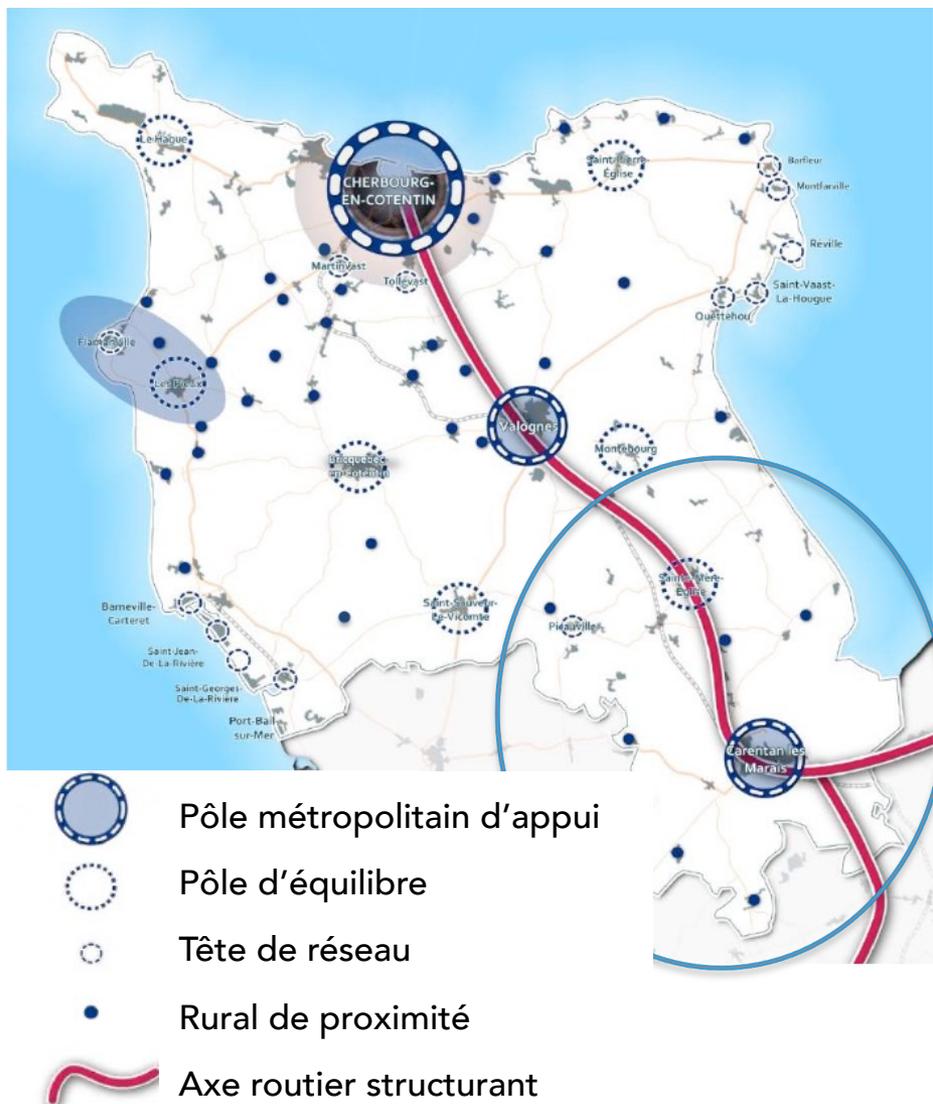
# Une approche cartographique de la densification potentielle

Pour la densification dans l'enveloppe urbaine :

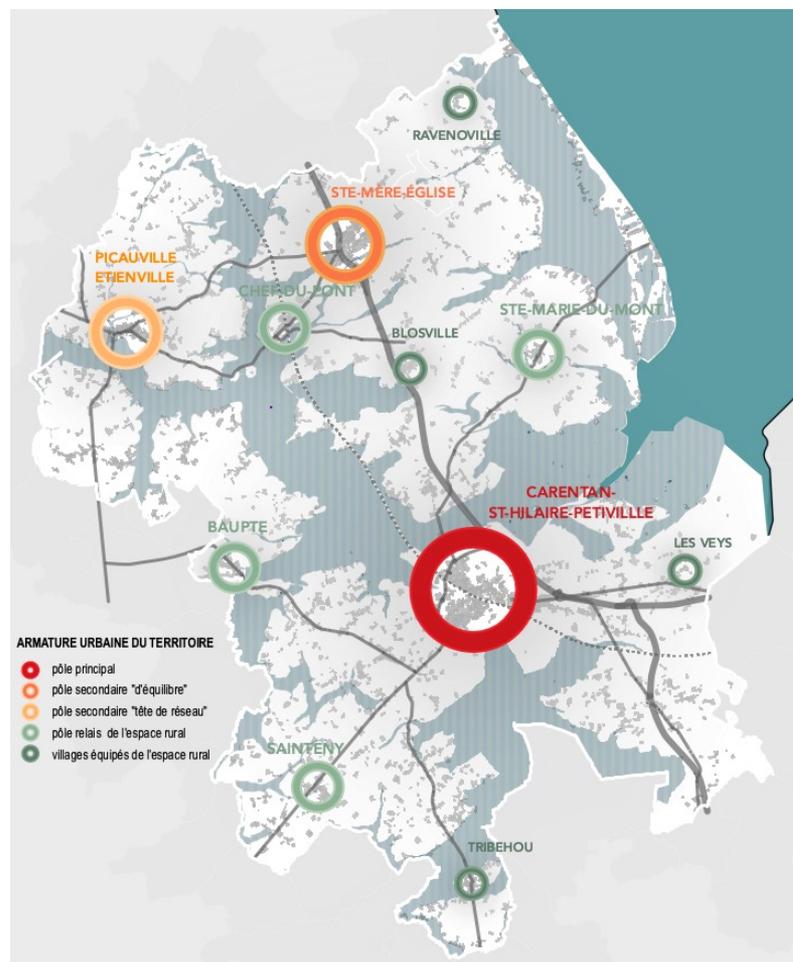
- ✓ Le repérage cartographique permet d'approcher **le potentiel** de densification dans l'existant, vu la forte réduction de terrains à bâtir qui pourra être réalisée sur l'espace agricole ;
- ✓ Ce qui présente un intérêt écologique ou paysager est repéré ;
- ✓ Un coefficient de rétention foncière est pris en compte pour le calcul du nombre de logements que cette remise sur le marché immobilier pourrait permettre.



## Armature urbaine du SCOT



## Armature urbaine du PLUI : un niveau supplémentaire est créé

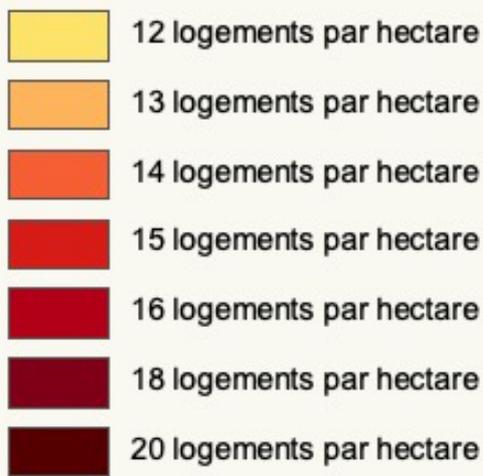


# Répartition de la densité résidentielle brute

SCOT		
<b>Densité résidentielle nette</b> par niveau de l'armature urbaine		DENSITÉ brute calculée
POLE CARENTAN	<b>22</b>	18,7
POLE STE MERE	<b>20</b>	17
POLE PICAUVILLE	<b>18</b>	15,3
POLES RURAL	<b>15</b>	13
ESPACE RURAL	<b>12</b>	10

Pour attribuer à chaque entité urbaine une densité résidentielle cohérente avec sa place dans le territoire, son niveau d'équipement et son attractivité, ont été pris en compte les critères suivants (voir carte ci-contre) :

- place dans l'armature urbaine (= taille + niveau d'équipement)
- Situation littorale (^)
- situation périurbaine (^)
- présence d'une station d'épuration (^)



# Prescription d'une densité résidentielle minimale

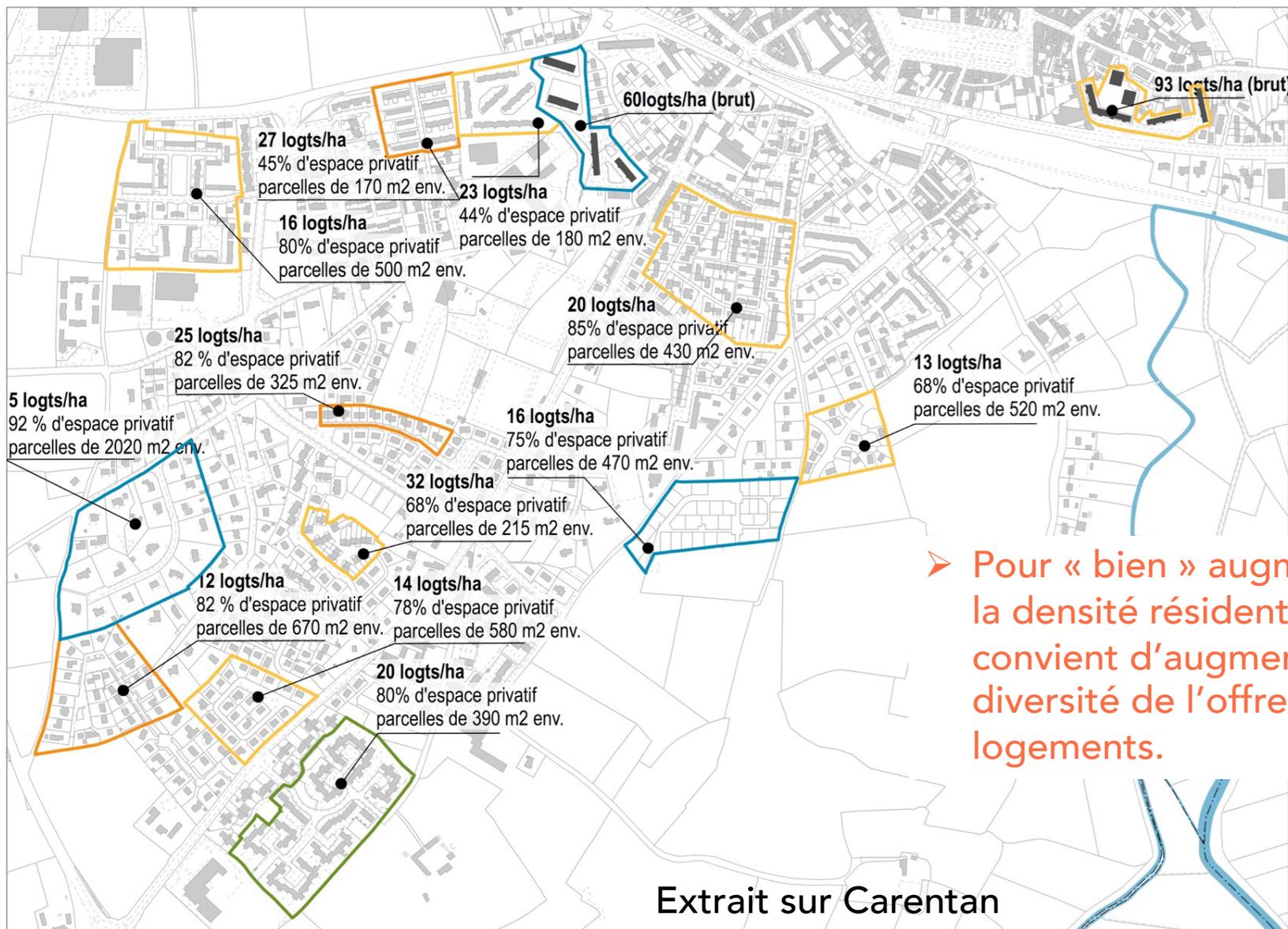
CHOIX DE LA DENSITÉ	BASE en logt / ha	POLE URBAIN TERTIAIRE	POLE URBAIN SECOND.	POLE URBAIN PRINCIPAL	Espace périurbain d'un pôle	ESPACE LITTORAL	Desserte par une STEP	DENSITE zone à urbaniser	DENSITE densif. douce	calcul
Carentan	12			7			1	20	12	20
Saint-Hilaire-Petitville	12			7			1	20	12	20
Saint-Pellerin	12				1			13	10	13
Catz	12				1			13	10	13
Montmartin-en-Graignes	12				1		1	14	10	14
Houesville	12				1			13	10	13
Les Veys	12	1				1	1	15	10	15
Brévands	12							12	10	12
Brucheville	12							12	10	12
Vierville	12							12	10	12
Angoville-au-Plain	12							12	10	12
Saint-Côme-du-Mont	12				1	1	1	15	10	15
Saint-Mère-Église	12		5				1	18	12	18
Chef-du-Pont	12	1			1		1	15	10	15
Beuzeville-au-Plain	12				1			13	10	13
Écoquenéauville	12				1			13	10	13
Carquebut	12				1		1	14	10	14
Foucarville	12							12	10	12
Ravenoville	12	1				1	1	15	10	15
Picauville	12		3				1	16	12	16
Gourbesville	12							12	10	12
Amfreville	12							12	10	12
Les Moitiers-en-Bauptois	12							12	10	12
Vindfontaine	12							12	10	12
Cretteville	12							12	10	12
Houtteville	12							12	10	12
Étienville	12		3					15	10	15
Sainte-Marie-du-Mont	12	1				1	1	15	10	15
Blosville	12	1			1		1	15	10	15
Baupte	12	1					1	14	10	14
Sainteny	12	1					1	14	10	14
Tribehou	12	1					1	14	10	14
Beuzeville-la-Bastille	12							12	10	12
Saint-Germain-de-Varreville	12							12	10	12
Saint-Martin-de-Varreville	12							12	10	12
Audouville-la-Hubert	12							12	10	12
Turqueville	12						1	13	10	13
Boutteville	12							12	10	12
Sébeville	12							12	10	12
Hiesville	12							12	10	12
Liesville-sur-Douve	12							12	10	12
Appesville	12							12	10	12
Auvers	12							12	10	12
Méautis	12						1	12	10	13
Saint-Georges-de-Bohon	12							12	10	12
Saint-André-de-Bohon	12							12	10	12
Neuville-au-Plain	12							12	10	12

Le projet retient deux densités résidentielles :

- En densification urbaine (moins de 0,5 ha) : 10 à 12 logements par hectare
- En extension urbaine ou lors de projet sur des enveloppes foncières d'au moins 0,5 ha



# Rappel du diagnostic : variabilité des densités urbaines



➤ Pour « bien » augmenter la densité résidentielle, il convient d'augmenter la diversité de l'offre de logements.

Extrait sur Carentan



- **3 – Première approche du projet réglementaire**

> *Voir l'exposition*

## > voir l'exposition

### Premier projet d'urbanisation

#### Secteur à vocation d'habitat :

-  Zone urbanisée
-  Nouveau quartier d'habitat

#### Secteur à vocation collective

-  Secteur d'équipement collectif
-  Secteur d'espace d'intérêt collectif (espaces verts publics ou non, espaces pour les sports ou les loisirs, jardins à préserver, ...)

#### Secteur à vocation touristique :

-  Secteur d'équipement ou d'hébergement touristique
-  Nouveau secteur touristique

#### Zones d'activités économiques

-  Zone urbanisée
-  Nouvelle zone ou extension d'entreprise

-  Zone naturelle préservée
-  Zone à dominante agricole

### Premier projet d'urbanisation

-  Secteur urbanisé ou à urbaniser

#### Patrimoine paysager

-  Haie à caractère hydraulique
-  Haie à caractère marécageux
-  Haie à caractère écologique
-  Haie située dans un périmètre de forage
-  Espace Boisé Classé (EBC)

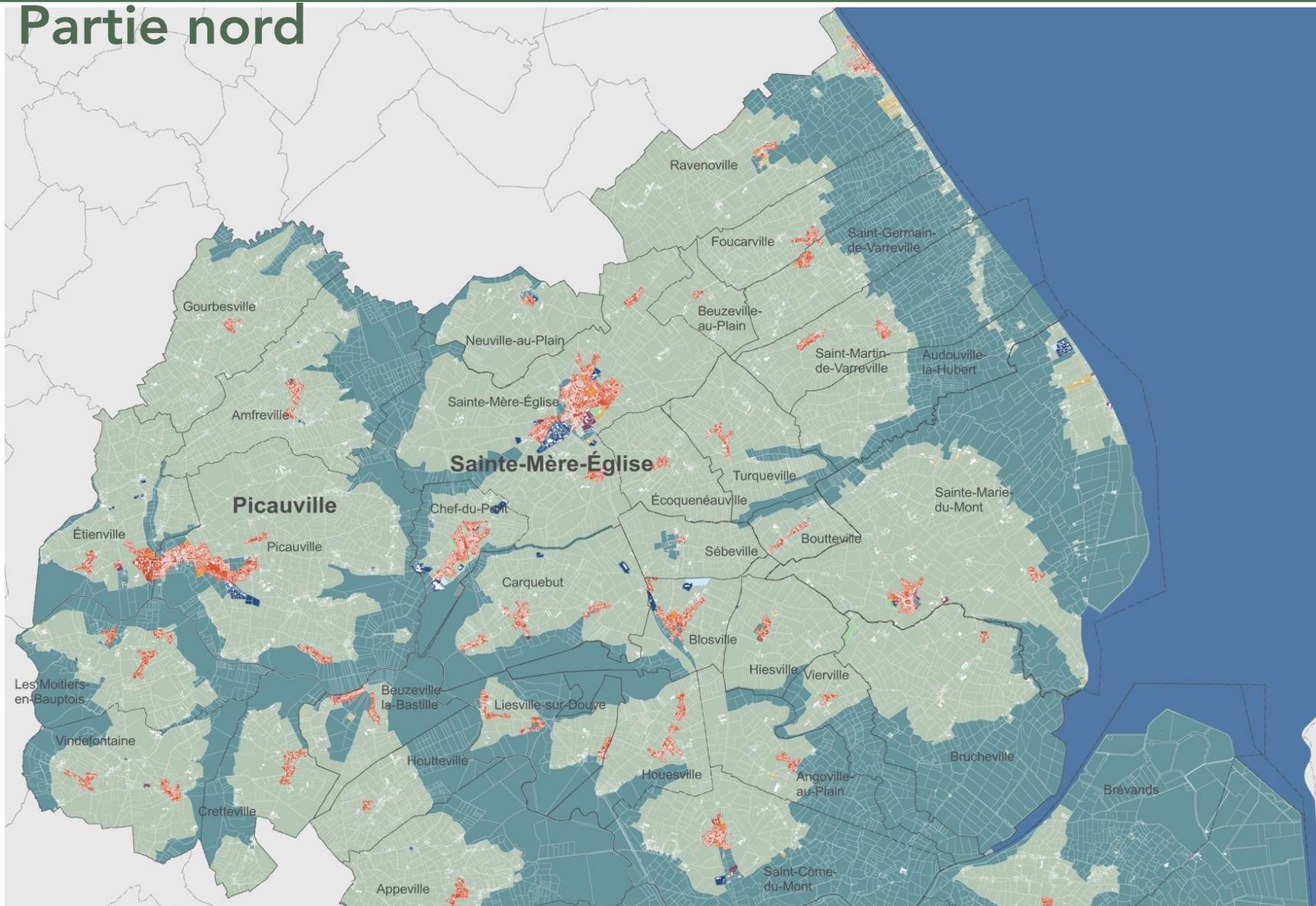
#### Risques et nuisances

-  Abords des voies classées à grande circulation
-  Zone de champs électromagnétiques forts autour des lignes électriques haute-tension
-  Canalisation de gaz haute-pression

#### Zone de sous le niveau marin

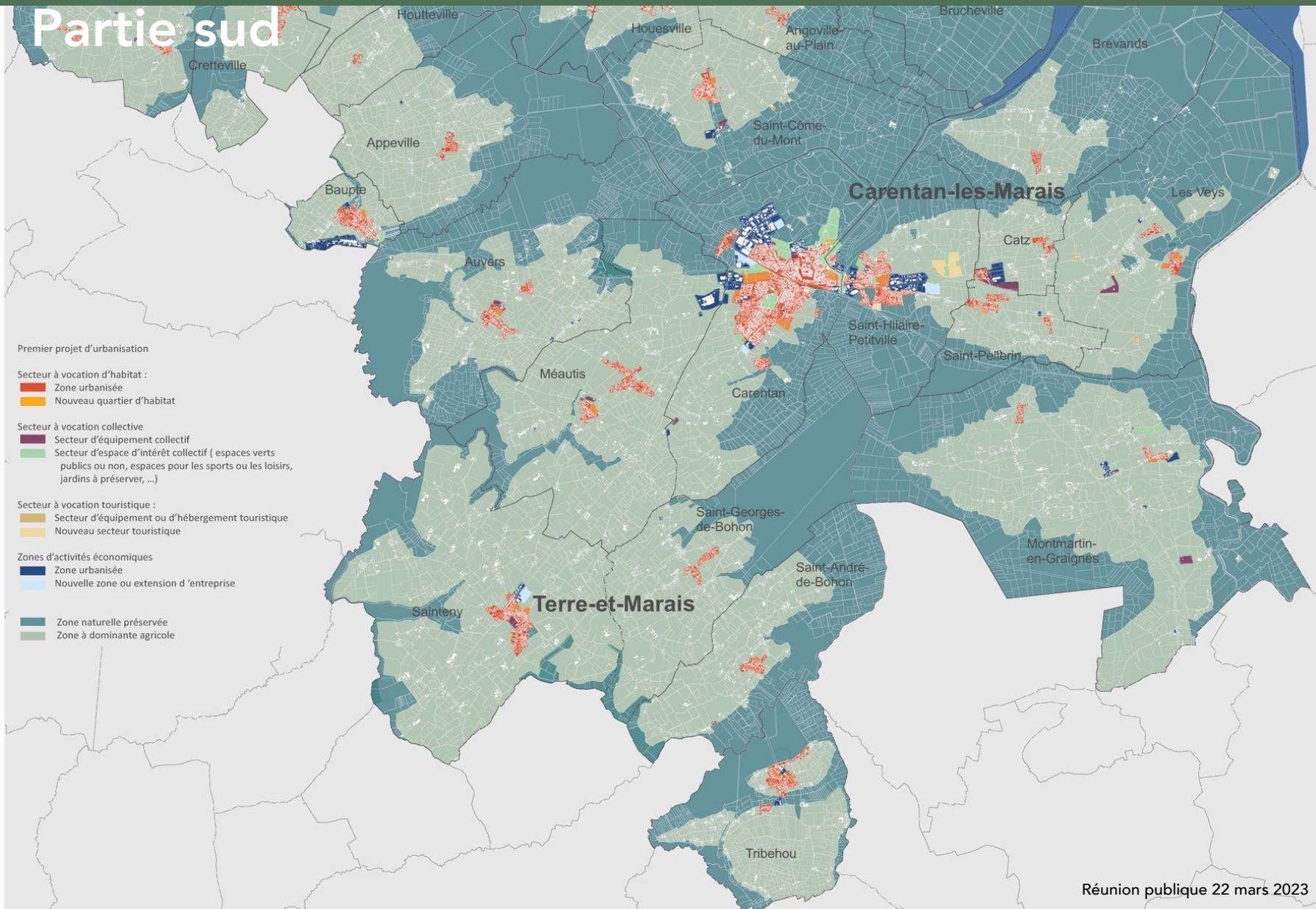
-  Zone située moins d'1 mètre au-dessus du niveau marin de référence
-  Zone située entre 0 et 1 au-dessous du niveau marin de référence
-  Zone située plus d'1 mètre au-dessous du niveau marin de référence

## Partie nord

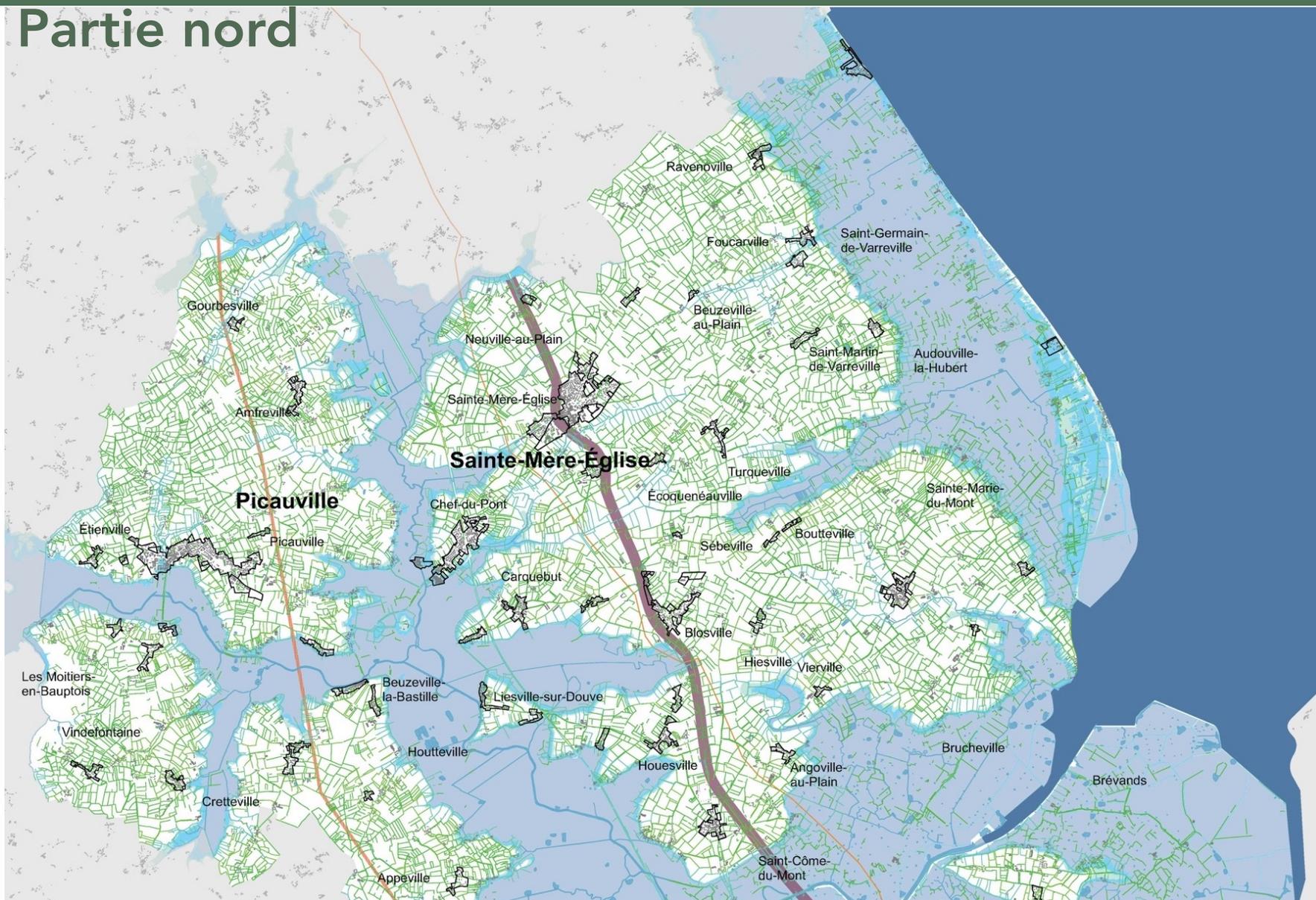


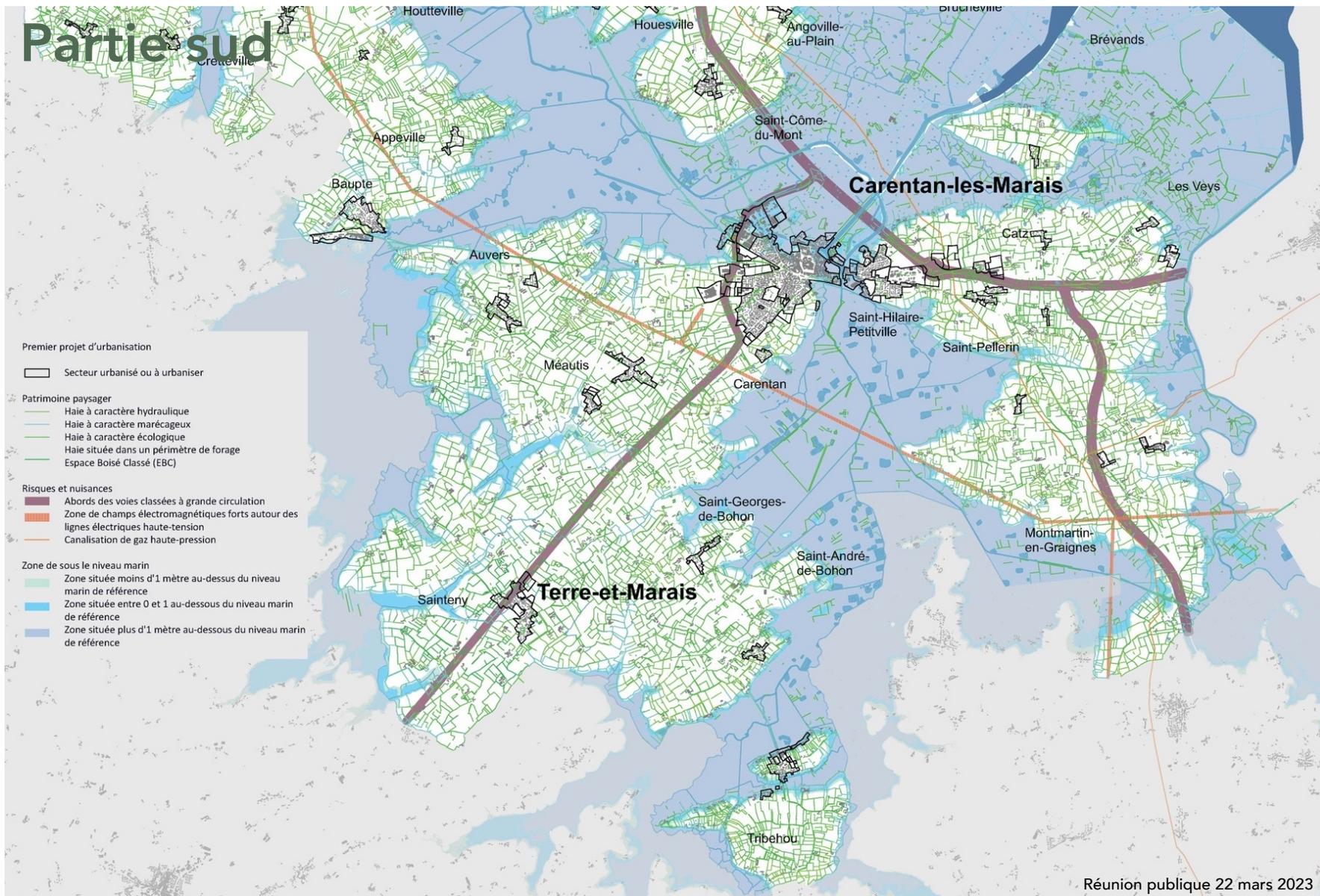
# Première approche du projet réglementaire

## Partie sud



## Partie nord





- **4 - Un PLUi qui propose de nouvelles règles pour l'urbanisation**



**Les secteurs retenus pour recevoir de l'urbanisation feront l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).**

**Ce sont des principes à respecter qui complètent le règlement.**

**Elles prévoient :**

- la densité résidentielle minimale brute à respecter, par secteur,
- la place du secteur dans l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation,
- des orientations de programmation pour assurer la diversité et la mixité de l'offre,
- des orientations pour la desserte cyclable et/ou pédestre,
- les conditions de la desserte automobile et de la viabilisation,
- des orientations environnementales et paysagères : protection des haies et arbres d'intérêt, préservation des zones humides repérées, plantation d'accompagnement, création de lisière urbaine, ...

> Diversité de l'offre pour répondre à une large gamme de besoins

> Phasage de la création des nouveaux logements

> Maitrise de la consommation de l'espace

> Qualité paysagère et environnementale



Vue sur l'école depuis la rue de l'Église



## AUVERS

### Le quartier de l'école

Auvers est une commune périurbaine, d'un peu moins de 700 habitants, entre Baupté (3,5km à l'ouest) et la ville de Carentan-Saint Hilaire (5km à l'est). Elle est bordée au nord et à l'ouest par les marais de la Douve et de la Sève.

Le nouveau quartier à aménager (d'une vingtaine de logements) s'inscrit entre le village et son pôle d'équipements collectifs qui compte une école primaire récente, un équipement pour la petite enfance et des terrains de sports.

### ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

**Superficie :** 1,65 ha  
dont environ 0,2 ha non constructible mais aménageable  
(> zone humide à délimiter pour sa protection)

**Modalités d'aménagement :**  
> Aménagement d'ensemble

**Programmation :**  
> L'opération d'aménagement comprendra au moins 20% de logements alternatifs à la maison individuelle sur lot libre.

### DESSERTE et VIABILISATION

Le secteur sera viabilisé et desservi à partir de la rue de l'Église, par un carrefour aménagé.

Sa desserte interne préservera un accès permettant un prolongement de la voie et des réseaux au sud.

La desserte pédestre du quartier permettra l'accès directement sur le parking du site public, sans passer par la route, depuis les différentes unités résidentielles. Son prolongement sera préservé sur la lisière est.

### INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

La haie basse taillée qui borde la rue de l'Église sera préservée, elle sera doublée par un alignement d'arbres à 5 m du bord, qui pourra se situer en espace public ou privé.

Le maillage bocager qui ceinture le site sera préservé et complété sur la lisière sud, par une haie bocagère d'essences locales variées, qui devancera les clôtures.

La zone humide repérée sera délimitée et formera au coeur du quartier un espace vert d'agrément qui sera bordé d'arbres de hautes tiges, il pourra contribuer à la gestion des eaux pluviales.



OAP n°1

DENSITÉ  
RÉSIDENTIELLE  
MINIMALE BRUTE

12 logements par hectare

ECHÉANCIER  
D'OUVERTURE À  
L'URBANISATION

Phase I

merci de votre attention...

