



communauté de
communes de la
Baie du Cotentin

PLU.i

R A P P O R T D E P R É S E N T A T I O N

L I V R E T 2 : C H O I X E T J U S T I F I C A T I O N S

PLUI DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
DE LA BAIE DU COTENTIN

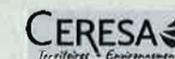
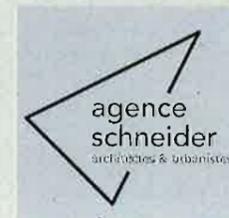
BAIE DU COTENTIN
2, LE HAUT-DICK
50500 CARENTAN LES MARAIS

02 33 71 90 90
contact@ccbdc.fr

A P P R O B A T I O N

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA
DÉLIBÉRATION DU CONSEIL
COMMUNAUTAIRE
EN DATE DU 18 DÉCEMBRE 2024

LE PRÉSIDENT
JEAN-CLAUDE COLOMBEL



LIVRET 2 : Choix et justifications

Sommaire du livret 2

13. CHOIX FONDAMENTAUX POUR ÉTABLIR LE PADD dont ceux au regard de l'environnement	2
13.1. Introduction	3
13.2. Au fondement du PADD	8
13.3. Les grands choix du PADD déclinés dans le PLUi	12
14. JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS RETENUES POUR LES OAP	15
14.1. Introduction	16
14.2. Présentation et justification des OAP thématiques	16
14.3. Présentation et justification des OAP sectorielles	20
15. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU REGLEMENT	22
15.1. Introduction	23
15.2. Présentation du zonage	25
15.3. Application des limitations prévues par le Code de l'urbanisme pour la constructibilité dans les zones A et N	31
15.4. Présentation d'autres dispositions réglementaires spécifiques retenues pour la mise en œuvre du PADD	34
15.5. Tableau de surfaces des différentes zones du PLUi	45
15.6. Nécessité des règles au regard des orientations et objectifs du PADD	46

Présentation du livret 2

Les différents chapitres de ce deuxième livret exposent les justifications prévues par le code de l'urbanisme (version fin 2023) :

Article L151-4 :

« Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. »

R151-2 :

« Le rapport de présentation comporte les justifications de :

1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;

2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;

3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L151-6 ;

4° La délimitation des zones prévues par l'article L151-9 ;

(...)

6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre. Ces justifications sont regroupées dans le rapport. »

13. CHOIX FONDAMENTAUX POUR ETABLIR LE P.A.D.D. *dont ceux au regard de l'environnement*

13.1. Introduction

Les grands choix qui ont guidé l'élaboration de ce nouveau document planification à l'échelle de la Baie du Cotentin s'initient dans les attentes, besoins et ambitions de la communauté de communes, tels qu'ils ont été exprimés par les élus et dans ceux portés par la population et les différents acteurs qui participent à la vie du territoire communautaire, tels qu'ils se sont exprimés dans les différentes concertations et consultations.

Leur prise en compte a été encadrée :

- par les attendus de l'article L101-2 du code de l'urbanisme, qui promeut un développement et un aménagement des territoires, choisi autour des notions d'équilibre entre les différentes parties du territoire, de qualité urbaine, architecturale et paysagère, de diversité des fonctions urbaines, de sécurité et de salubrité publique, et de préservation de l'environnement.
- par les objectifs fixés à la Baie du Cotentin par le SCOT du Cotentin, qui précise en particulier les modalités d'application de la Loi Littoral,
- et par les évolutions récentes de la réglementation en ce qui concerne l'inscription du territoire dans la trajectoire « *zéro artificialisation nette en 2050* » inscrite dans la Loi Climat et Résilience promulguée en Aout 2021 (non encore traduites par le SCOT lors de l'approbation du PLUi)

Le PADD du PLUi de la BDC explicite ainsi les objectifs que poursuit la communauté de communes, pour l'aménagement, l'équipement, et l'urbanisation de son territoire, ainsi que pour la préservation et la mise en valeur de son environnement, de ses paysages et de ses patrimoines.

Ils ont été arrêtés par les élus à l'issue des différents études, concertations et débats d'orientations.

Rappel des enjeux issus du diagnostic et de l'État initial de l'environnement

CONTEXTE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE

- Autour de 23 000 habitants en 2023, une population globalement stable sur les 40 dernières années,
- Une occupation du territoire qui s'est modifiée avec le déplacement du peuplement, des espaces ruraux (à l'écart des grandes infrastructures routières), vers la périphérie de Carentan ou la proximité des grands axes routiers ;
- Un indice de vieillissement élevé, ce qui augure la poursuite de la baisse de la taille des ménages et du solde naturel, à moyen terme ;
- Un niveau de revenu plus faible que sur d'autres parties de la Normandie, ce qui a des incidences sur la capacité des ménages à construire ou rénover leur logement, sur l'incidence des coûts de déplacements et d'énergies et sur les besoins en services collectifs et logements abordables.

Questions pour le projet

- Comment développer l'attractivité du territoire pour les (jeunes) ménages ? Avec quelle politique de l'habitat ? Avec quels services pour l'enfance et la petite enfance en particulier ?
- Comment préserver l'attractivité du territoire pour les plus âgés ? Quelles nouvelles offres de logements promouvoir ? Où ? Quels nouveaux équipements et services programmer ? Avec quelle accessibilité (assistance / aide à la mobilité / ...) ?

Ce que projette le SCOT

- une croissance de 1 800 habitants sur 20ans, dont 900 habitants pour les deux premières phases de mise en œuvre du SCOT (soit 14ans), sur la base de la création d'environ 2700 logements en 20 ans, dont environ 1520 lors deux premières phases de mise en œuvre du SCOT.

C'est un objectif ambitieux au regard des évolutions de ces dernières décennies, qui repose sur une nouvelle dynamique générationnelle, le confortement des économies agricoles et industrielles qui dynamisent le territoire ainsi qu'une mise en valeur plus grande de ses atouts dans un environnement qui change.

PROFIL DU PARC DE LOGEMENTS

- 13 000 logements en 2020 ; un rythme de construction d'environ 60 logements en moyenne annuelle sur la décennie 2011/2020 ;
- 8 logements sur 10 sont des résidences principales, 9 sur 10 sont des maisons ou des fermes ;
- Un parc de résidences secondaires, principalement littoral, dont la pérennité est mise en question par les changements climatiques (en particulier sur Ravenoville et Utah-Beach). Le parc secondaire rural est moins visible, car très épars, son avenir dépendra de l'attractivité locale et de la vitalité du marché immobilier.
- Un important parc vacant (bien que probablement surévalué par les données INSEE) à mobiliser ou déclasser ;

DES ATOUTS :

- Un important parc de résidences principales à vocation sociale, abordable et attractif ;
- Des constructions souvent à forte identité paysagère ;

DES HANDICAPS :

- Le coût de la rénovation / réurbanisation (sur de petits secteurs, dans les bourgs et villages, ...) dans un contexte normatif (RE2025) plus présent ;
- La dispersion du parc vacant ou vétuste à rénover.

Questions pour le projet

- Comment développer l'attractivité du territoire et de ses villes et bourgs ? Quelle valorisation résidentielle et touristique pour l'occupation du bâti de l'espace rural et des centres bourgs ?
- Comment répondre aux besoins de l'ensemble des ménages avec une offre diversifiée, en adéquation avec leurs parcours de vie et les besoins atypiques ? où produire des logements abordables, c'est-à-dire adaptés aux moyens de ménages actifs locaux (par construction ou par rénovation/changement de destination) ?
- Comment préserver (faciliter) l'accès au logement des ménages les plus modestes et/ou des actifs sur le territoire lorsqu'ils sont en concurrence avec des ménages à plus hauts revenus (venant souvent de l'extérieur), ou que le parc locatif est insuffisant ?

Enjeux pour le PLUi

- Redonner toute son attractivité au parc immobilier ancien ;
- Contribuer à la réduction de la vacance et de la sous-occupation ;

- Restructurer / densifier les villages et villes du territoire ;
- Anticiper les conséquences sur les parcs littoraux, des risques liés à la montée des eaux ou au recul du trait de côte

Ce que projette le SCOT

- Un rythme de production de logements d'environ 100 log/an, pour ses deux premières phases de mise en œuvre. Ces chiffres s'entendent tous types de production : création + remise sur le marché de logements vacants + changement de destination ;

ÉQUIPEMENTS ET SERVICES PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

- Des pôles urbains qui concentrent les services publics à l'échelle du territoire intercommunal :
 - o un pôle majeur : l'agglomération de Carentan-Saint-Hilaire,
 - o deux pôles relais : Sainte-Mère-Église et Picauville,
 - o des pôles de niveau local (Sainteny, Sainte-Marie-du-Mont, Baupré, ...) , dont le projet déterminera s'ils doivent tenir dans l'avenir, au sein de l'armature urbaine de la BAIE DU COTENTIN.
- L'accessibilité aux équipements collectifs (de soins notamment) se réduit dans un contexte où les besoins avec le vieillissement de la population augmentent.
- Une baisse des moins de 15 ans qui va avoir des impacts sur la population scolaire.
- Un impératif besoin de desserte numérique de qualité pour préserver l'attractivité du territoire et l'accessibilité de la population et des entreprises aux nouveaux services numériques.
- Des besoins de rénovations d'équipements sportifs et de création d'un équipement culturel de grande capacité

Questions pour le projet

- Comment préserver une bonne accessibilité aux équipements et services, dont ceux pour la jeunesse ou pour les plus âgés ?
- Comment structurer, sur le territoire, l'offre sportive, culturelle et récréative ?

ACTIVITES ECONOMIQUES ET EMPLOIS

- Un quasi-équilibre nombre d'emplois / nombre d'actifs ;
- Une économie locale qui se caractérise par l'importance des secteurs agricole et industriel. Ils représentent à eux deux, près d'un tiers des emplois, ce qui montre un quasi-équilibre en trois tiers entre : l'économie de production ; l'économie présentielle de secteur privé (commerce, artisanat, ...) ; l'économie présentielle de secteur public ou parapublic (services à la population).
- L'importance des grands établissements dans l'emploi local ;
- De grandes entreprises situées dans l'espace rural ;
- 60% sont des emplois sont des emplois d'ouvriers ou d'employés et très peu d'emplois sont « métropolitains » ;

Questions pour le projet

- Comment accompagner les économies d'excellence du territoire : foncier disponible, qualité des infrastructures dont numérique, services aux employés pour l'accès au logement, la prise en charge de la petite enfance, ... ?
- Quelles dynamiques promouvoir et accompagner pour l'économie et l'emploi de demain : place des ENR, accueil de nouveaux établissements industriels ou touristiques, ... ?
- Quels espaces leur réserver hors des zones d'habitat ?
- Quelle politique commerciale (dont foncière) dans les centres-villes et centres-bourgs pour préserver les emplacements stratégiques au profit des commerces et services de proximité ? Comment éviter la dispersion commerciale (concurrence centres /périphéries) ?
- Comment endiguer l'abandon des cellules commerciales situées en rez-de-chaussée d'immeubles vacants et amorcer une redynamisation commerciale des centres-villes des pôles urbains du territoire dont CARENTAN ?

Enjeux pour le PLUi

- Anticiper la mutation des tissus urbains et ruraux susceptibles de recevoir des activités artisanales, afin de réduire les probabilités de nuisances avec les zones d'habitat ;
- Faciliter à contrario l'implantation dans les zones d'habitat des activités compatibles avec cette destination ;
- Recenser les entreprises présentes dans l'espace rural, du fait de la réglementation applicable depuis la loi ALUR de 2014, qui ne permet pas leur extension en dehors de "secteur de taille et de capacité d'accueil limitée".
- Limiter les nouvelles implantations de surfaces commerciales aux abords des grands axes routiers ;
- Favoriser le maintien des services commerciaux de proximité (café, épicerie, bureau de poste, dépôts de pain, etc.) dans les bourgs ruraux afin de freiner leur isolement (ex : BLOSVILLE : maintien de l'épicerie/ boulangerie) ;
- Développer un tourisme « vert et bleu » à l'écart du littoral ; développer la capacité d'accueil hôtelière et touristique ;

Besoins

- Disposer de suffisamment d'espaces équipés (et rapidement disponibles) pour recevoir de nouvelles implantations économiques ou permettre le développement de celles qui participent à l'économie du territoire, en particulier dans le secteur industriel pour lequel le territoire dispose d'une main d'œuvre qualifiée ;

Grands projets en cours

- Extension des zones artisanale et commerciale du Mingrelin à Saint-Hilaire-Petitville (portée par la BDC) et de Tripiéville sur Carentan ;
- Préservation d'une réserve foncière « grand projet » sur Saint Hilaire-Petitville
- Création d'un espace mémoriel à Ravenoville, en souvenir du camp des prisonniers allemands de Foucarville-Ravenoville.

CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DU TERRITOIRE ET OCCUPATION

- Un territoire verdoyant et faiblement urbanisé, entre bas-pays et haut-pays, entre marais et bocage, occupé à 30% par des marais, à 90% par des terres agricoles, en prairies ou en culture,
- Les espaces artificialisés occupent moins de 6% de la superficie du territoire. Ce sont essentiellement des villes et villages. Toutefois, l'habitat étant traditionnellement très diffus, de très nombreux espaces bâtis émaillent le territoire, reliés par un vaste réseau de voirie ;
- Un climat océanique, tempéré et variable ;

Perspectives d'évolution

- En prenant les hypothèses des scénarios d'évolution définis par le GIEC, une augmentation des températures moyennes apparaît inéluctable. Concernant les précipitations, les analyses et prévisions anticipent une absence de changement en moyenne mais de forts contrastes saisonniers : diminution du nombre de jours de pluie en été, intensification des épisodes pluvieux hivernaux.

MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITÉ

- Un patrimoine naturel exceptionnel repéré et préservé par de nombreux inventaires (ZNIEFF), protections (NATURA 2000, RESERVES NATURELLES, ESPACES REMARQUABLES, ...) et outils fonciers (ENS, ...);
- Des zones humides (au sens du code de l'environnement) omniprésentes, que ce soit dans le haut ou le bas pays ;
- Des boisements très peu nombreux, mais un dense maillage de haies ;
- Des usages multiples (agriculture, conchyliculture, réserve naturelle, occupation résidentielle, présence industrielle, ...) à concilier dans le respect de la biodiversité et des paysages ;

Enjeux pour le PLUi

- Déterminer sur le fondement de la TVB du SCOT, une trame verte et bleue à préserver à l'échelle de la BDC ; une trame noire à préciser sur les réservoirs de biodiversité majeurs ;
- Préciser lors dès l'élaboration du PLUi, les secteurs recevant des zones humides, pour fiabiliser l'application du principe « EVITER-RÉDUIRE-COMPENSER » dès les choix d'urbanisation, dès lors que l'absence de destruction de zones humides souffre peu d'exception, en application des SAGE.
- Une évolution des SAGE pour rendre plus cohérente l'application des différents grands objectifs de gestion du territoire (polarisation de l'urbanisation et préservation de dynamiques économiques face au confortement de la biodiversité et des paysages) ;
- Préciser le maillage de haies et ses fonctionnalités ;

RESSOURCES NATURELLES

Ressources en eau potable :

- 2 masses d'eaux souterraines stratégiques pour l'alimentation en eau potable du secteur et 17 captages exploités ;

Enjeux

- Maîtriser la gestion de la ressource en eau, et anticiper les risques de conflits d'usage de l'eau.
- Veiller à l'évolution de sa potabilité (biseau salé)
- Structurer la desserte et l'alimentation en eau potable pour fiabiliser la distribution et sa répartition ;
- Renforcer la lutte contre les pollutions pour la qualité des eaux nécessaires à la production conchylicole ou à la baignade.

Tourbière de BAUPTÉ :

Enjeux

- L'avenir de la tourbière : projet de fin d'exploitation et de remise en eau étudiés par les services de l'État ;

ENERGIES RENOUVELABLES :

- Un potentiel éolien limité par la dispersion de l'habitat et les enjeux liés à la biodiversité ou aux patrimoines culturels ;
- Un potentiel pour le développement de la méthanisation et du bois-énergie ;
- Un potentiel pour le développement de l'énergie solaire, important dans les zones urbanisées mais à encadrer dans les espaces agricoles pour qu'il ne consomme pas de terres utilisables par l'agriculture;

Perspectives d'évolution

- Détermination de secteurs d'implantation préférentielle des ENR en cours fin 2023

ESPACE ET ACTIVITÉS AGRICOLES

- Un environnement modelé par les pratiques agricoles ; un maillage bocager globalement préservé ;
- 80% du territoire est déclaré à la PAC ; une absence de déprise ; un rôle majeur de l'industrie agro-alimentaire ;
- Une forte densité de sites d'exploitation agricole ; Un vieillissement de la profession, mais une professionnalisation en cours ; la coexistence de plusieurs filières (cultures, élevages, ...) ;
- Une agriculture sous labellisation (AOP) mais encore peu d'agriculture biologique ;
- Des sols naturellement propices à l'élevage et moins au maraichage ;
- 16%* du territoire est situé dans des zones de potentialités agronomiques qualifiées de « assez bonnes à très bonnes ». **dans ce décompte les marais ne sont pas pris en compte*

Enjeux pour le projet

- Préserver autant que possible la terre agricole et la fonctionnalité de l'espace agricole pour le maintien de la dynamique de l'économie agricole locale (et de l'industrie qui en dépend) ;
- Prendre en compte la potentialité agronomique des sols dans l'évaluation environnementale des choix d'urbanisation.

RISQUES NATURELS

Risques liés à l'eau : débordements de cours d'eau / remontées et débordements de nappe / ruissellements / submersion marine

- Des risques majeurs sur la BDC. Toutes les communes sont concernées et les changements climatiques les augmentent.
- Avec les changements climatiques, l'occurrence et l'ampleur de ses risques, au-delà de leurs incidences sur les biens et les personnes, pourraient avoir des incidences fortes à moyen et long terme sur les activités humaines : pour l'agriculture là où les risques liés à l'augmentation des eaux et à la salinisation des marais existent ; pour le tourisme en particulier pour la fréquentation du Musée et du site d'UTAH BEACH ; sur les ressources en eau, avec le risque de salinisation ; ...
- Les études sur les risques liés à la submersion marine et au recul du trait de côte, réalisées dans le cadre de la démarche « notre littoral demain » préfigurent les modes d'actions à mettre en œuvre par secteur : lutte active, adaptation ou relocalisation ;

Enjeux

- Mieux prendre en compte dans les documents de planification la connaissance des risques. Préciser la « doctrine » appliquée à ce jour pour les autorisations d'urbanisme (hors PPRL) ;

Risques liés aux sols : érosion littorale / chute de blocs / présence de cavités souterraines / retrait-gonflement d'argiles / séismes / radon

- Moins prégnant que les précédents, c'est le risque « retrait-gonflement d'argiles » qui nécessitent au quotidien la plus grande vigilance.

AUTRES RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS

Risques technologiques

- De nombreuses ICPE dont agricoles ;
- Le passage d'une ligne de gaz haute pression (qui traverse le site réservé à un grand projet sur Saint Hilaire Petitville)
- Le passage d'une ligne électrique à haute tension (à l'écart de l'urbanisation)

Bruit

- Les zones de bruit sont principalement liées aux grandes voies routières ; la voie ferrée ne fait l'objet d'aucun classement à ce titre ;

Sites et sols pollués

- Des zones repérées sur le fondement de l'inventaire Basias ;

Pollution des eaux

- Des enjeux liés aux pratiques agricoles et à l'urbanisation, pénalisant pour la production conchylicole ;

Pollution de l'air

- Des enjeux liés aux pratiques agricoles et aux déplacements automobiles ; ils pourraient aussi s'accroître avec le développement du chauffage au bois (en l'absence de matériel adapté) ;

Enjeux pour le PLUi

- Des périmètres de recul, des zones de risques, de pollutions potentielles ou de nuisances à prendre en compte
- La maîtrise des conditions d'assainissement des eaux pluviales et usées, en particulier en bordure des espaces naturels majeurs ;

PAYSAGES, CADRES DE VIE ET PATRIMOINES CULTURELS

- Des paysages divers, en lien avec la valorisation agro-naturelle des deux grandes entités du territoire : le bas-pays et la haut-pays et la proximité de la mer ;
- Une identité paysagère forte, dans l'espace rural ou les villages anciens, qui ressort des gammes de matériaux vernaculaires, de la végétation locale et de l'ouverture ou fermeture des vues sur les éléments naturels majeurs : marais, littoral, ...
- Des préservations et mises en valeur insufflées par le PNR des marais du Bessin et du Cotentin ;
- Un site classé : Utah-Beach
- Un projet à l'étude : le classement au titre du patrimoine mondial, des plages et sites du Débarquement
- Des paysages urbains récents souvent moins qualitatifs : entrées de ville, bords d'infrastructures, franges urbaines, ...

Enjeux pour le projet

- Maintenir le contraste entre l'ouverture des paysages du Bas-Pays et la fermeture des paysages du Haut-Pays ;
- Préserver, voire restaurer, la qualité paysagère des franges de marais ;
- Valoriser les paysages de grands marais en maîtrisant l'évolution aux abords des points de vue ;
- Préserver le caractère naturel et sauvage des paysages du littoral ;
- Maîtriser l'implantation d'ouvrages techniques (antennes relais, pylonnes, éoliennes, etc.) dans le paysage des marais.

Enjeux pour le PLUi

- Inventorier le patrimoine bâti et paysager ;
- Préserver ou qualifier les franges urbaines, les entrées de ville, les abords d'infrastructures, ...
- Prendre en compte les modalités d'application de la Loi Littoral, telles qu'elles sont prévues par le SCOT, sur l'urbanisation de villages de communes classées littorales ou sur l'évolution des exploitations agricoles (dans les espaces remarquables) ;

STRUCTURE ET EVOLUTION DE L'URBANISATION

- L'espace occupé par le bâti (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 » dans le territoire ;
- Les densités d'urbanisation varient en fonction de l'âge de l'urbanisation et de sa place dans le territoire (espace urbain, périurbain ou rural) ; elles restent relativement basses : les bâtiments n'ont qu'exceptionnellement plus d'un étage.
- Dans les quartiers résidentiels, la capacité de densification douce est importante, elle doit cependant être relativisée en de nombreux endroits, vu la faiblesse de la pression foncière (à ce jour) et le choix des ménages : ils veulent disposer d'espaces pour les aménités rurales (jardins, présence d'animaux, activités annexes, ...).
- De nombreuses restructurations urbaines sont à l'étude (mais complexes à conduire vu les pollutions ou le niveau (bas) du marché immobilier) ;

BILAN DU POTENTIEL URBANISABLE AVANT PLUI

Il en ressort du bilan cartographique réalisé sur le fondement des précédents documents d'urbanisme :

- Le potentiel d'urbanisation porté par les zones d'urbanisation future avant PLUi est conséquent : 217ha dont 41% non ouverts à l'urbanisation (plus d'une centaine d'hectares pour l'habitat, une quarantaine pour de l'urbanisation mixte, près de 70 ha pour des activités économiques) ; il témoigne de documents d'urbanisme qui ont classés d'importantes superficies avec pour objectif de disposer de nombreuses possibilités alternatives ;
- Le potentiel de densification l'est tout autant : le tracé des zones constructibles laisse apparaître un important gisement d'extension aux abords des zones urbanisées, ou de densification en dents creuses ou en cœur d'îlots (du fait d'enveloppes urbaines extensives) ;

Enjeux pour le PLUI

- Réduire les impacts agricoles, environnementaux, paysagers et sociaux de la construction de l'habitat à l'écart des villes, en adaptant la constructibilité aux besoins locaux ;
- Créer des quartiers d'habitats économes en espace, en déplacements et en énergies, dans un cadre de vie de qualité en reconsidérant les lieux et modes d'implantation des constructions ;
- Prendre en compte le potentiel de densification ; En décompter les secteurs à protéger pour leur intérêt écologique, paysager ou agricole ;
- Réinterroger les réserves d'urbanisation, en proportion des besoins, niveaux d'équipements et attractivité de chaque situation ;
- Prendre en compte les nouvelles obligations de maîtrise de la consommation de l'espace qui résultent du SCOT et de la Loi Climat et Résilience ; Organiser en conséquence le phasage de la mise en œuvre de l'urbanisation ;
- Prévoir l'évolution des infrastructures de réseaux parallèlement à l'urbanisation ;

DÉPLACEMENTS

- Une forte dépendance aux déplacements automobiles ; Un taux d'équipement automobile élevé (indispensable à ce jour, pour l'accès à l'emploi, aux équipements et aux services) ;
- Un réseau routier structurant qui donne une bonne accessibilité aux grands pôles urbains voisins ;
- 3 axes classés à grande circulation : RN13, RN174 et RD971 ; un dense maillage rural ;
- Une gare sur la voie PARIS/CHERBOURG ;
- Hormis les lignes de transports scolaires (avec leur servitudes en terme calendaire), une offre de transports en bus très réduite ;
- Le déploiement et la structuration du réseau cyclo-pédestre étudié par des Schémas cyclables ;

Enjeux pour le PLUI

- La sécurité routière ;
- La place de la voiture en ville
- La sécurisation des déplacements à pied et à vélo ;
- Le déploiement d'un réseau cyclable pour les déplacements du quotidien et pour le tourisme ;
 - Connecter les différents pôles du territoire entre eux (ex : liaisons Picauville / Sainte-Mère-Église, Picauville / Carentan) ;
- Mieux tirer parti de l'atout que représente la gare pour le tourisme et l'accès au territoire ;
- Déployer des services de transports en commun pour l'accessibilité et l'inclusivité de toutes les populations ;

13.2. Au fondement du PADD

Scénario de l'évolution "au fil de l'eau"

Cette approche permet de mesurer l'intérêt de la démarche de projet engagée par le PLUi, pour l'évitement ou la réduction/compensation des effets induits par l'urbanisation et l'aménagement du territoire.

En l'absence de mise en place du PLUi de la BDC, les tendances d'urbanisation observées au cours de la dernière décennie se seraient poursuivies (sous réserve de l'évolution du code de l'urbanisme, limitant l'urbanisation des espaces non couverts par un PLU). Il s'agit notamment de la consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers par l'urbanisation et l'aménagement du territoire et plus particulièrement de la poursuite d'une urbanisation résidentielle nouvelle et dispersée dans l'espace rural et périurbain, pouvant avoir des incidences fortes sur la préservation des milieux naturels d'intérêt écologique (dont les zones humides, ou le maillage de haies) ou des sols et espaces d'intérêt agricole, mais aussi sur les conditions de vie des ménages (à l'écart des emplois et services ; avec d'importants coûts de mobilité) et les finances des collectivités (dispersion des investissements ; accroissement des coûts de services et de réseaux).

Ainsi, faute d'organisation de l'urbanisation en cohérence avec l'armature urbaine du territoire, la poursuite des tendances suivantes serait probable, plus particulièrement dans la moitié sud :

- poursuite de la croissance du parc de logements vacants, en particulier dans les villes, de même que de la production d'un parc de logements trop uniforme (en inadéquation avec les besoins des ménages) ;
- risque de perte globale de la qualité de la desserte par les équipements et services de proximité (si cela concerne les équipements pour la population, cela vise aussi les infrastructures de réseaux) ; Ce risque devient majeur, faute de financement et de gestion à la bonne échelle territoriale ;
- accroissement des « frictions » entre les différents modes d'occupation du territoire ;
- disparition de patrimoines écologique ou paysager par banalisation ou destructions des éléments structurant le paysage, et formant l'harmonie et la qualité des entités urbaines ;

En effet, sur les 17 anciennes communes de la moitié sud : 9 ne possèdent pas de document de planification et 4 comptent une carte communale.

L'absence de la mise en place du PLUi, « immobiliserait » (au moins à court et moyen termes) celles qui n'ont pas de document de planification (préalable devenu indispensable à tout développement de l'urbanisation, dorénavant). De plus, des urbanisations peu respectueuses des paysages et de l'environnement agro-naturel, pourraient se poursuivre sur d'autres secteurs.

Quant aux 30 autres anciennes communes, toutes régies par un PLUi depuis 2014, la révision de celui-ci, a permis d'en analyser les effets et de préciser certaines de ses dispositions (comme la densité) pour mieux les proportionner aux enjeux, et éviter la dévitalisation, par absence de dynamiques.

Face à ces tendances, le SCoT du Cotentin a pris plusieurs grandes orientations, en fixant notamment la répartition des nouvelles constructions sur le territoire (dont le commerce ou le logement), en précisant par destination, des maximum aux consommations de l'espace, sans s'inscrire dans un schéma malthusien visant à la fin de la croissance économique ou démographique du territoire, mais dans la recherche d'un nouvel équilibre où les orientations qui organisent le "comment et où urbaniser" visent à produire un développement durable du territoire et celles qui organisent le phasage de l'urbanisation, préservent d'extensions qui s'avèreraient inutiles et contre productives au fil du temps.

Le PLUi s'est inscrit dans ces objectifs, tant par l'ambition de son projet, la prise en compte détaillée des spécificités de chaque partie du territoire, que par la mise en place d'un phasage de son urbanisation qui permet de l'adapter à la réalité des besoins, au fil du temps.

En son absence, les objectifs suivants ne seraient pas, ou moins bien, mis en œuvre :

- La limitation de la consommation d'espace et la réduction de l'étalement urbain,
- L'équilibre territorial de la répartition des nouveaux logements, commerces et zones d'activités,
- La préservation d'une vaste trame verte et bleue fonctionnelle,
- La protection de patrimoines bâtis, paysagers et écologiques,
- Une prise en compte affinée des risques et nuisances,
- Des mesures d'adaptation du territoire aux changements climatiques et à l'impératif de réduction des énergies carbonées.

Ce qui s'impose au projet de PLUi

Pour l'élaboration du projet, un certain nombre d'injonctions portées par les lois ou schémas qui s'imposent au PLUi, ont joué un rôle majeur (et limitant) sur les choix d'urbanisation souhaités initialement par les élus (ou la population) :

- l'application de la réglementation sur les zones humides dans le cadre fixé par les SAGE en application, lors de l'élaboration du PLUi. Sur ce un territoire où les zones humides, au sens du code de l'environnement, tiennent une place très importante (que les études à grande échelle appréhendent difficilement), les dispositions (prises en particulier par le SAGE Douve Taute), constituent une limite majeure aux choix de localisation de nouvelles urbanisations au sein des enveloppes urbaines existantes (ce qui est contraire à d'autres grands objectifs qui doivent fonder le développement urbain); (Voir les chapitres 16 et 18 de l'évaluation environnementale)
- l'application de la Loi Littoral, au travers des modalités retenues (en application de la Loi Elan) par la révision du SCOT, en particulier en ce qui concerne la délimitation des espaces remarquables et la désignation des villages et secteurs déjà urbanisés. Elle conduit, après prise en compte des risques littoraux à ne permettre que très peu de latitude et de possibilités de développement sur la partie Est du territoire, dans un contexte où les conditions de mise en œuvre de relocalisation restent à préciser (et à financer) ; Voir le chapitre 17 de l'évaluation environnementale
- Les orientations du SCOT du Pays du Cotentin : elles précisent le cadre dans lequel doit s'inscrire l'aménagement et le développement durable du territoire, en particulier en termes d'extension de l'urbanisation (localisation et consommation de l'espace) pour le commerce, les activités économiques et l'habitat ; Voir le chapitre 17 de l'évaluation environnementale
- l'inscription du projet de territoire dans la trajectoire « ZAN 2050 » : elle impose la réduction de la consommation de l'espace d'au moins moitié entre 2021 et 2030 par rapport celle de la décennie précédente, puis la poursuite de cette réduction pour atteindre un objectif de « zéro artificialisation nette en 2050 ». Ces dispositions confortent celles déjà opposables, prises par le SCoT. Voir le chapitre 18 de l'évaluation environnementale

Préalables au PADD

Des spécificités à affirmer et à faire reconnaître

Un (fier) territoire Normand ...

- Bien relié à Cherbourg, Saint Lô, Caen ou Rennes, tant par la route que par le rail ;
- Une économie locale (principalement agricole et industrielle) performante ;
- Des lieux de mémoire mondialement connus ;
- Un cadre de vie de grande qualité, au cœur du Parc Naturel Régional des Marais du Bessin et du Cotentin ;

...Inscrit dans un terroir rural aux nombreux atouts

- Une économie locale pourvoyeuse d'emplois (dont de nombreux emplois industriels), fondée sur la mise en valeur des ressources locales (agricoles, halieutiques, ...) ;
- Des patrimoines variés et reconnus :
 - bas-pays ou haut-pays à haute valeur agro-naturelle,
 - sites de mémoires ou de natures ;
- Un maillage urbain dense ;

Des atouts à conforter

- La mise en valeur "agro-naturelle" de l'espace, qui nourrit l'économie du territoire grâce en particulier à l'AOP "Beurre-Crème d'Isigny",
- La qualité du cadre de vie, de l'environnement et des paysages,
- L'accessibilité des ménages locaux au logement et aux services de proximité, grâce à un maillage territorial qui doit évoluer avec leurs besoins et les moyens des collectivités locales ;

Des évolutions à prendre en compte pour organiser la résilience du territoire

- Les changements climatiques et en particulier l'accroissement du risque de submersion ;
- La révolution numérique avec un impérieux besoin d'infrastructures à très haut débit ;
- L'évolution de la mobilité et des attentes sociétales, pour équiper le territoire et renforcer son attractivité auprès des ménages, des actifs ou des touristes :
 - Réduction de la mobilité "carbonée" ; place aux mobilités sans voiture ; ...
 - Accès aux services (dont numériques ou médicaux) pour l'inclusivité et confortement des équipements pour la population (scolaires et extra-scolaires, récréatifs et culturels, ...).

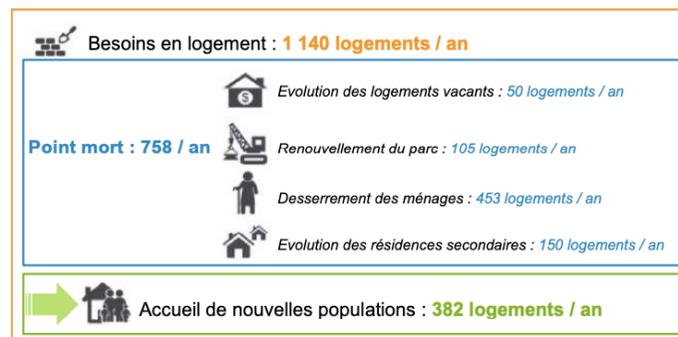
Les bases du projet

Une projection démographique appuyée sur celle retenue par le SCOT du Cotentin

Le SCOT du Cotentin, a évalué à son échelle (ce qui réduit les marges d'erreurs de projection sur les tendances), les besoins de logements sur chaque partie de son territoire. Il l'a fait partant du choix politique d'une nouvelle croissance démographique (portée par la nouvelle dynamique du nord Cotentin dans un contexte de nouvelle donne énergétique et géostratégique). Les bases de calcul du SCOT prennent en compte une taille de ménage légèrement inférieure à 2 (qui pourrait baisser un peu plus sur la BDC).

Pour la Baie du Cotentin, le SCOT vise une croissance de 1800 habitants sur 20ans, dont 900 habitants pour les deux premières phases de mise en œuvre du SCOT (14ans), soit la création d'environ 2700 logements en 20 ans, pour un peu plus de 1500 pour les deux premières phases de sa mise en œuvre.

Besoins en logements pour le point mort et l'accueil de nouvelles populations retenus pour le SCOT révisé



Extrait SCOT DU COTENTIN
– PIÈCE 1.3

Il calcule qu'au global, les 2/3 de la production de logements à réaliser, ne serviront qu'à stabiliser la population, ce qui revient à dire, que pour seulement inverser la tendance actuelle sur la BDC, la première phase de mise en œuvre du SCOT suppose de produire 520 logements pour gagner 265 habitants, soit quasiment un ratio de 2 pour 1.

Ces données soulignent l'importance du nombre de logements à créer pour atteindre le « point mort » (= le maintien de la population) vu à la fois le profil démographique et le profil du parc de logements de la BDC. C'est en effet :

- un territoire à dominante rurale, très peu urbanisé (comparativement à d'autres territoires normands et a fortiori français). Les tendances démographiques qui influent sur son solde naturel, si elles concernent l'ensemble du territoire métropolitain, sont ici accentuées : le vieillissement de la population, la baisse de la natalité, et la hausse de la mortalité. Elles influent en conséquence sur le premier terme de l'équation permettant de quantifier les besoins de logements : le solde naturel.
- un territoire qui compte un parc de logements anciens dont une partie devra être démolie, vu les enjeux énergétiques (et l'importance des travaux à réaliser et à financer).

De plus, les incertitudes de la période actuelle (dite de « changement d'époque ») incitent à la plus grande prudence, pour quantifier l'évolution du solde migratoire sur le territoire et les besoins de logements :

- changements climatiques, modifications corollaires de l'occupation de certaines parties du territoire du fait des risques littoraux, mais aussi modifications des attractivités territoriales (qui ont modifiés les tendances résidentielles de ces dernières décennies) ;
- modifications des modes d'habiter avec de nouvelles attentes sociétales ;
- modifications des conditions de localisation des activités économiques de production ;

En conséquence, bien que la projection démographique, puisse apparaître conséquente à court terme (au regard des évolutions passées, dont la mesure n'est connue que jusqu'en 2020, au moment de la fin des études du PLUi), la croissance du parc de logements visé semble à la mesure des enjeux et des évolutions pressenties et voulues par les élus.

On rappellera que le SCOT justifie son évaluation du besoin de logements par les arguments suivants :

- « faire face à des évolutions socio-économiques qui s'expriment avec plus de force : un vieillissement plus prononcé ; des familles monoparentales et des personnes vivant seules plus nombreuses.
- maintenir le modèle cotentinois de développement au sein de polarités fortes et rayonnantes, de manière à permettre aux ménages de se rapprocher des lieux d'emploi, d'équipements et de services.
- prendre en compte dans le même temps, la nécessité de réhabiliter des logements vacants et de fournir une offre en construction neuve pour créer des appels d'air sur les marchés de l'immobilier. Ici, le territoire se place dans une logique de maîtrise de l'offre et non en adaptation de correction vis-à-vis de la demande et de reconquête de son attractivité auprès d'une diversité de populations. »

Ainsi, afin de ne pas conduire à une production qui seraient contraire aux objectifs de préservation de l'espace agro-naturel qui caractérise le territoire (et fonde le PADD) et à la (re)mise en valeur de l'existant, en compatibilité avec les objectifs de la trajectoire « ZAN 2050 », si le PLUi s'appuie sur les objectifs démographiques du SCOT pour projeter son parc de logements à venir, il projette l'essentiel de la réalisation des besoins d'habitat dans les enveloppes urbaines existantes, en cohérence avec l'armature urbaine et prévoit un dispositif de passage de l'urbanisation qui permet d'ajuster régulièrement (par des évaluations/modifications du PLUi), son outil de planification avec la réalité des mises en marché et des besoins, comme explicité ci-après.

Temporalité du P.A.D.D. et conditions fixées à la traduction de ses orientations dans les pièces réglementaires du PLUi

Vu le phasage retenu par le SCOT du Cotentin approuvé fin 2022, les échéances fixées par la Loi Climat et résilience (2021/2030 et 2031/2040 = deux fois dix ans), **il a été retenu pour le PADD, une mise en œuvre sur près de deux décennies** à partir de l'entrée en application du PLUi début 2025.

Il est donc retenu, un PADD à long terme, qui donne le cap, (en s'inscrivant dans le temps d'application du SCOT) dans cette période d'importants changements des modes d'habiter et d'urbaniser, et une première traduction réglementaire à plus court terme (en cohérence avec le phasage retenu par le SCOT), qui « opérationnalise » ses choix en regard du contexte et des évolutions réglementaires.

Ainsi, la traduction réglementaire sera progressive, tant pour prendre en compte les objectifs de réduction de la consommation de l'espace, et à partir de 2031, de réduction de l'artificialisation, que pour organiser l'urbanisation et l'aménagement du territoire, dans le temps, en fonction de l'évolution du contexte et des besoins, mais aussi du temps nécessaire à la réalisation de projets (qu'ils concernent les mutations ou extensions urbaines, la création d'équipements collectifs ou l'adaptation d'infrastructures).

Ses objectifs et projets sont déclinés en orientations et règles dans les pièces réglementaires du PLUi, que sont les Orientations d'Aménagement et de Programmation (thématiques ou sectorielles), et les

règlements (écrit ou graphique). Elles pourront être régulièrement adaptées, dans le cadre fixé par le PADD, par les procédures prévues par le code de l'urbanisme.

Ainsi, lors de l'approbation de l'élaboration du PLUi, la traduction réglementaire des objectifs et projets de la BAIE DU COTENTIN s'inscrit dans les deux premières phases de mise en application des orientations du SCOT, soit quatorze ans à partir de 2022 (date d'entrée en application de la révision du SCOT).

- Phase 1 / 6 ans : 2022 à fin 2027
- Phase 2 / 8 ans : 2028 à fin 2035
- Phase 3 /

Elle pourra être amendée lors de la mise en compatibilité du PLUi avec le SCOT DU PAYS DU COTENTIN, qui doit être modifié pour prendre en compte la Loi Climat et Résilience (au plus tard en février 2028).

Cette traduction réglementaire des orientations du PADD évoluera au fil du temps et en tant que besoin, par la mise en œuvre de procédures appropriées (modifications, révisions simplifiées, ...). Le PADD prévoit ainsi, qu'elles puissent se faire sur le fondement d'une évaluation de la mise en œuvre de ces objectifs et orientations ou du bilan intermédiaire prévu par le Code de l'Urbanisme (à ce jour tous les 6ans), afin de garantir la stricte maîtrise de la consommation de l'espace ou de l'artificialisation.

Ainsi, le choix de distinguer le temps du PADD, de celui des outils réglementaires, permet de donner toute sa pérennité et sa souplesse à cet outil de planification qu'est le PLUi, dans ce moment de changements climatiques, de remises en cause des anciennes logiques d'urbanisation, et (en conséquence) d'instabilité de la réglementation.

Il permet de disposer de possibilités d'adaptations et de mises en place de nouveaux projets, compatibles avec les objectifs et orientations du PADD (qui le sont eux eux-mêmes avec ceux du SCOT), dès lors qu'elles seront justifiées au regard de la mise en œuvre de l'urbanisation ou de la réurbanisation déjà prévue, en s'adaptant, à l'évolution de la population, à celle des besoins de logements, d'équipements collectifs et à celles d'accueil de nouvelles activités économiques.

Ce choix structurant évite :

- d'une part, un projet trop *étroit* et à trop courte vue, qui ne laisserait pas de place à de nouveaux besoins ou de nouvelles adaptations, dans un contexte de bouleversements sociétaux et environnementaux, mais aussi de forte instabilité réglementaire. Il pourrait imposer de réviser trop vite le PLUi, ce qui est une démarche longue et coûteuse, en temps et en moyen pour la communauté de communes.
- d'autre part, un projet trop *ample*, qui comporterait un risque trop fort de consommation de l'espace et de dispersion des urbanisations, dans un contexte où la remise sur le marché foncier et immobilier des espaces et bâtiments doit être la norme (même si, à ce jour, toutes les conditions techniques et économiques pour qu'elle soit performante, ne sont pas encore réunies).

La maîtrise de la consommation de l'espace et de l'étalement urbain et l'inscription du projet dans une trajectoire de réduction sensible de l'artificialisation à partir de 2030

> voir les enjeux méthodologiques dans le chapitre 16

Nota : les données chiffrées présentées ci-après, vu leur mode de calcul et les quantités en cause, s'entendent comme des ordres de grandeur qui illustrent les objectifs et tendances en cours. Elles sont arrondies à l'hectare près (On rappellera la superficie du territoire :44 502ha)

Pour mettre en oeuvre le projet d'urbanisation, le PADD a pris en compte l'impératif fixé par la Loi Climat et Résilience, bien qu'il ne soit pas encore traduit par le SCOT et que les bases de calcul et de méthode soient encore sujettes à discussion fin 2024.

Ainsi, ses objectifs et orientations visent à accentuer la tendance déjà en cours à partir des années 2010 (voir le chapitre 12), avec l'entrée en application du SCOT et d'un premier PLUi sur sa moitié nord.

Ils rappellent le changement d'approche indispensable, d'une part, pour réduire l'impact de l'urbanisation sur le foncier agricole ou naturel, et d'autres part, pour mobiliser le bâti existant (qu'il soit vacant ou peu occupé), ou pour agir sur le foncier à restructurer et faciliter la densification dans les enveloppes urbaines. Il repose sur :

- la résorption des friches, la réhabilitation des quartiers ou des logements vétustes et l'incitation à la remise sur le marché, des locaux vacants (pour l'habitat, les activités économiques ou les équipements)
- la mobilisation du bâti ancien (en particulier dans l'espace rural),
- la densification tant au sein des enveloppes urbaines qu'en extension,
- la réduction de l'étalement urbain et du mitage de l'espace agricole et naturel,

Elles sont encouragées par une mise en oeuvre progressive de l'urbanisation nouvelle en extension urbaine, grâce en particulier à l'échéancier des ouvertures à l'urbanisation.

Rappel des ordres de grandeur de la consommation de l'espace entre 2011 et 2020 :

- a) La méthode SPARTE / CEREMA fait état d'une consommation de l'espace pour la BDC de 212 ha entre 2011 et 2020 (21,2 ha en moyenne annuelle), soit une consommation maximale attendue entre 2021/2030 inférieure à 106ha (≤10,6 ha en moyenne annuelle).

Le schéma ci-après montre les tendances par année, depuis 2021 et la variabilité des consommations. Le CEREMA attribue 83% des consommations à l'habitat.



Données Portail de l'artificialisation pour la CC BDC

- b) Les données SAFER établissent des flux fonciers entre 2012/2021 à 187 ha (18,7 ha en moyenne annuelle) ; soit une consommation à venir qui devrait rester inférieure à 9,3 ha en moyenne annuelle ;
- c) Le travail cartographique conduit par l'équipe de projet évalue à près de 160 ha (Habitat : 95ha / Activités : 55ha / Autres : 8ha), la consommation de l'espace entre 2011 et 2020, soit un rythme de consommation à venir qui devrait rester inférieure à 8 ha en moyenne annuelle entre 2021 et 2030 ;

En conséquence,

- alors que **le SCOT projette une consommation de l'espace d'au maximum 139ha sur les 14 premières années de son application** (et 215ha sur 20ans), soit environ **10ha en moyenne annuelle**,
- **que les différentes méthodes de calcul conduisent à envisager pour la décennie 2021/2030, une consommation de l'espace qui devra rester comprise au maximum entre de 8 à 10 ha en moyenne annuelle ;**

Le projet de PLUi repose sur un potentiel de consommation de l'espace en extension urbaine évalué à environ 115 ha pour 14ans :

- ✓ 54,5 ha pour les activités économiques dont touristiques :1,5ha pour le mémorial à Ravenoville;
- ✓ 50 ha pour l'habitat (dont 37ha en extension urbaine et 13ha compris dans l'enveloppe urbaine),
- ✓ 11 ha pour les équipements collectifs (dont près de 3ha pour le cimetière de Carentan).

On soulignera que ce décompte s'entend dans les limites suivantes :

- aucun décompte n'est fait pour les STECAL d'entreprises du fait d'extensions retenues de petites taille qui sont pour l'essentiel sur le foncier déjà occupé par l'entreprise.
- le décompte inclut :
 - tous les secteurs potentiellement réservés à l'urbanisation, dans toutes les phases, (y compris ceux qui ne sont pas urbanisables à ce stade, vu le règlement du SAGE),
 - les superficies qui seraient comprises dans des secteurs qui ne seront que partiellement artificialisés (cimetière de Carentan), du fait de la propriété du foncier d'origine (toute parcelle est ainsi considérée comme sortant de l'espace agricole ou naturel),
- le décompte ne prend pas en compte :
 - les superficies qui seraient décomptées en 2031 parce que renaturées (environ 1ha sur le quartier « Gloria », autant sur les Veys),
 - les superficies artificialisées perdues avec le recul du trait de côte ou renaturés après déport d'urbanisations littorales.

Ainsi, le projet repose sur une tendance d'un peu plus de 8 ha de consommation, en moyenne annuelle. Il est donc, dès à présent inscrit dans la trajectoire « ZAN 2050 » et les outils réglementaires qu'il a disposé permettront de préciser cette compatibilité dès que les objectifs (et bases de calcul) fixés à la BDC par le SCOT seront connus.

13.3. Les grands choix du PADD déclinés dans le PLUi

La préservation et la mise en valeur de l'espace agro-naturel

Définition et préservation d'une trame verte et bleue

La trame verte et bleue matérialise le réseau d'espaces de déplacements et d'habitats que le projet préserve dans l'espace rural (c'est à dire naturel et/ou agricole), pour prendre en compte la biodiversité et les services écologiques qu'elle rend (limitation de l'érosion des sols et aide à la réduction des inondations, fertilisation, pollinisation, épuration de l'eau, cadre paysager, ...).

Le projet distingue ainsi deux types de grands intérêts écologiques qui sous-tendent ses orientations :

- le premier correspond au réseau écologique le plus structurant. Ciblé par les documents de rang supérieur (SRCE ; SCOT), il est strictement protégé et cette protection est traduite par le règlement (zonage et règlement écrit) ; C'est principalement la trame bleue du territoire, faite de marais et d'espaces littoraux.
- Le second correspond au bocage, essentiel pour l'intérêt de ses services environnementaux et la qualité des paysages qui produit.

Les orientations se déclinent par type d'espaces : les haies ; les mares ; les zones humides. Pour ces dernières, le projet ne retient d'exception au principe de préservation que pour des contextes très particuliers :

- un besoin impératif d'espaces de développement dans des secteurs où il n'y a pas d'alternatives à une localisation sur un site où existe des zones humides : soit du fait de la présence préalable de grands établissements industriels ou de l'ensemble des autres atouts de la localisation retenue pour l'urbanisation (desserte et insertion urbaine ; moindre impact agricole ; absence de risques d'inondation/submersion ; ...)
- une destruction marginale et localisée que l'environnement permet de reconstituer facilement : c'est le cas pour le coeur d'ilot de Tribehou ou pour celui (dont l'urbanisation est souhaitée) à Étienville. Cela pourrait aussi concerner tous les espaces à l'intérieur du boulevard périphérique ouest de Carentan, si le SAGE le permettait.

Prise en compte de l'activité agricole et de la protection des sols d'intérêt agronomique majeur

Vu l'importance de l'agriculture pour la mise en valeur du territoire, le projet fait le choix de préserver les espaces fonctionnels et les sols à bonnes potentialités agronomiques, au service d'une agriculture durable et d'une industrie agro-alimentaire performante.

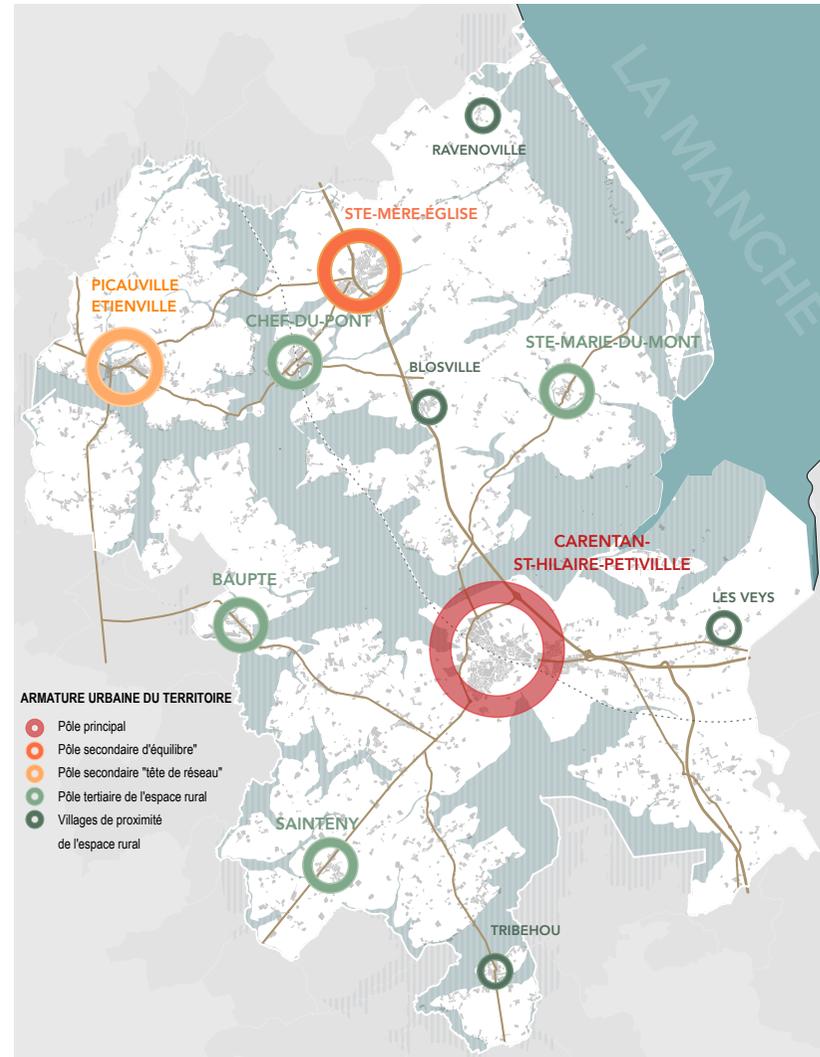
Pour préserver la fonctionnalité de son espace agricole, il limite strictement l'étalement urbain dans l'espace rural et prend en compte les sites d'exploitation agricole dans ses choix de projet, tout en permettant les diversifications compatibles avec les activités agricoles.

Qualification des cadres de vie et des patrimoines au service de l'attractivité du territoire

Troisième axe de cette politique, le repérage, la protection et la mise en valeur du patrimoine paysager et bâti du territoire ou de ses espaces identitaires. Le projet prévoit aussi, la qualification des paysages urbains (franges urbaines, abords d'infrastructures, clôtures, ...) principalement par le recours à une large végétalisation (constitutive de l'identité de ce territoire verdoyant).

L'armature urbaine

Définition d'une armature urbaine adaptée à la Baie du Cotentin et compatible avec celle du SCOT



Sur le fondement du diagnostic (*voir le tableau des équipements et services par commune / chapitre 4*), des enjeux agro-environnementaux et des dynamiques repérés, dans ce territoire rural dont certaines parties sont peu peuplées et à l'écart du réseau routier structurant, l'armature urbaine prévue par le SCOT a été précisée afin de préserver une « irrigation » du territoire, adaptée à sa morphologie et aux besoins de ses habitants.

Ainsi, le PLUi retient une armature urbaine avec 5 niveaux, en prenant en compte la taille des entités urbaines (et non le découpage administratif comme le SCOT) pour disposer ses objectifs, orientations et règles (la BDC compte de très petits territoires communaux et en même temps des communes nouvelles qui ont l'échelle de communautés de communes). Ce sont :

Niveau 1 : Un pôle urbain principal, qui couvre la ville qui s'étend de Méautis à l'ouest à Saint Hilaire Petitville à l'est ;

Niveau 2 : Deux pôles urbains secondaires (dit « d'équilibre » et « tête de réseau » par le SCOT), la ville de Sainte Mère église et la ville qui s'étend d'Étienville à l'est à Picauville à l'ouest.

et au sein de l'espace rural :

Niveau 3 : Quatre pôles tertiaires qui correspondent aux petites villes du territoire : Baupte, Chef-du-Pont, Sainteny et Sainte marie du Mont ;

Niveau 4 : Quatre villages de proximité, qui forment les nœuds urbains de la plus petite maille de l'armature : Blosville, Les Veys, Ravenoville et Tribehou.

Niveau 5 : Les autres villages et hameaux de l'espace rural ;

Cette armature prévoit la création de deux niveaux intermédiaires (3 et 4) pour préserver le maillage de l'espace rural et la vitalité de ses (petits) pôles, en confortant (ou visant à redéployer) la desserte de proximité de tous les espaces de la BDC.

Elle sert de fondement au déploiement proportionné de l'urbanisation à venir, qu'elle concerne les logements ou hébergements, ou les équipements et services de proximité dont les commerces.

Elle permet de décliner les orientations du PADD par des choix réglementaires qui ajustent les besoins d'urbanisation au plus près des enjeux propres à chaque partie du territoire communautaire :

- par l'instauration d'une densité résidentielle minimale brute adaptée à la localisation et au type d'urbanisation (densification ou extension) ;
- par la mesure d'un potentiel d'urbanisation qui prend en compte la rétention foncière, la densification et la remise sur le marché d'espaces à réurbaniser ou de locaux vacants.

L'inscription du projet dans la transition énergétique

Elle se fonde sur plusieurs types d'objectifs et d'orientations, traduits dans le règlement et les OAP :

- en faveur d'une mobilité moins carbonées et en particulier d'un plus large déploiement des déplacements sans voiture,
- en faveur d'une plus large part d'énergies renouvelables (en particulier au solaire dans les tissus urbanisés) dans le mix communautaire,
- sur la mobilisation du bâti existant,
- sur l'adaptation du territoire aux nouveaux risques climatiques.

Sobriété foncière pour l'inscription du territoire dans la trajectoire « ZAN 2050 »

> voir tableau et cartographie dans les annexes documentaires
> voir les enjeux méthodologiques dans le chapitre 16

Comme énoncé précédemment, l'approche retenue par le PADD vise à la préservation d'un équilibre entre le développement de l'urbanisation et la préservation des espaces et infrastructures naturels, que leur intérêt principal soit écologique, agricole ou paysager. Il résulte de ce choix une forte maîtrise de la consommation de l'espace par le projet, qui est traduite au travers de plusieurs principes :

- l'interdiction de toute construction " en écart" qui ne se justifie pas par une nécessité fonctionnelle (pour l'exploitation d'une ressources agricole, forestière, ...) ou d'intérêt général (pour l'équipement du territoire ou son développement économique structurant) ;
- le recentrage de l'urbanisation sur l'armature urbaine, dans le cadre fixé par le SCOT du Cotentin ;
- le confortement de l'occupation de l'espace rural en limitant les nouvelles constructions aux besoins économiques ou d'intérêt collectif mais en autorisant (sous réserve d'un certain nombre de critères (*voir chapitre 15*) le changement de destination et la rénovation/ amélioration du bâti existant (en particulier pour l'habitat) ;
- un décompte des besoins en extension urbaine qui prend en compte le potentiel de densification, de réurbanisation et de mobilisation des locaux vacants ;
- l'inscription des projets d'extension de l'urbanisation, dans un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation, qui prend en compte le temps nécessaire au déploiement des politiques en faveur de la mobilisation du parc vétuste ou vacant et de mise en œuvre des projets (et de leur financement). Le PADD précise que le passage à une nouvelle phase de mise en œuvre de l'urbanisation devra être précédée d'une évaluation de la phase précédente.
- la maîtrise de la densité d'urbanisation des nouveaux quartiers d'habitat (en extension, en densification ou en réurbanisation) ;
- la densification des parcs d'activités économiques ;

La fin du mitage (résidentiel principalement) dans l'espace rural

Cet objectif conduit :

- à réduire sensiblement la création de logements à l'écart des villes et villages équipés en cessant en particulier le détachement de lots à bâtir le long des voies ou sur des propriétés à l'écart des villages équipés (*voir l'armature urbaine*) ;
- à encadrer la constructibilité sous statut agricole : elle doit résulter de nécessités pour l'exploitation et répondre aux mêmes impératifs que les autres constructions, c'est-à-dire construire et artificialiser les terres agricoles avec parcimonie.

La prise en compte du « potentiel d'occupation » des bâtiments existants

Pour préserver l'occupation de l'espace rural sans que ne se poursuivent les importantes artificialisations constatées ces décennies précédentes (qui altèrent la trame verte et bleue et la fonctionnalité de l'espace agricole) :

- des études spécifiques en faveur de la remise sur le marché des constructions vacantes sont conduites (OPAH / Programme « petite ville de demain »).

- la réhabilitation/valorisation du patrimoine bâti est facilitée : changement de destination ; autorisation de valorisation touristique, etc. ;
- le changement de destination est encadré pour qu'il soit compatible avec la desserte par les voies et réseaux, la quiétude du voisinage, la protection des sites d'exploitation agricole pérenne et la préservation de l'environnement et des paysages.
- aucun "secteur de taille et de capacité d'accueil limitées" n'est retenu pour de l'habitat. Lorsque des hameaux présentent une mixité fonctionnelle et des réseaux et dessertes suffisants, ils peuvent être densifiés en zone U ;

La prise en compte du potentiel de ré-urbanisation

Le diagnostic a permis de désigner les secteurs à enjeux, soit en particulier les secteurs à réurbaniser. Vu leur intérêt urbain et la complexité de leur réurbanisation, si certains sont dès à présents l'objet de réinvestissement ou de réurbanisation, pour d'autres, des études sont en cours, leur devenir n'est pas encore tranché (sur le Veys par exemple) ou justifié, lors de l'élaboration du PLUi, l'établissement de servitudes de projet d'aménagement global (*voir Chapitre 15*).

La prise en compte du potentiel de densification des espaces urbanisés

La mise en oeuvre de cet objectif a justifié un travail cartographique détaillé, pour recenser le potentiel foncier théoriquement disponible, décompte fait des espaces à protéger pour leur intérêt écologique ou paysager, ou à préserver de l'urbanisation, vu leur situation dans des zones de risques et de nuisances, ou qui ne sont pas desservables par les voies et réseaux programmés. Ces espaces ont été délimités en tenant compte :

- des potentialités de dessertes,
- de leur forme, autorisant ou non la division dans un contexte foncier plus ou moins tendu suivant la situation au sein du territoire communautaire. On rappellera que le prix du foncier influence directement la probabilité de division.

Pour calculer le potentiel de logements porté par la densification, sur le temps du PLUi, un coefficient de rétention foncière est pris en compte ainsi qu'une densité résidentielle brute moyenne, variable en fonction de la place des secteurs dans l'armature urbaine.

En effet, la rétention foncière s'exprime dans la différence qui existe entre les objectifs d'intérêt général (réponse aux besoins du territoire ; respect des enjeux environnementaux, etc.) défendus par la planification, et les choix individuels (dont la rationalité n'est pas qu'économique). Si le terrain est un bien (dont le prix varie), un actif (qui s'inscrit dans un plan patrimonial) ou un bien d'usage (qui est peu sensible aux valeurs économiques), il fera ou pas l'objet de densification, dans le temps de vie de son propriétaire. Ainsi, plus les urbanisations sont récentes moins la densification douce est probable.

En conséquence, la détermination cartographique du potentiel et la mise sur le marché de ce potentiel foncier reste aléatoire, mais certaine pour une partie de celui-ci, vu la fin de la disponibilité foncière de lots à bâtir dans l'espace rural.

Aussi, le projet retient un potentiel de densification calculé (*voir le chapitre 16 / Méthodologie*) :

- la moitié ou un tiers des surfaces potentielles sont prises en compte, en fonction de la place des entités urbaines dans le territoire (et donc de leur attractivité) ;
- le potentiel de logements est calculé en tenant compte de l'armature urbaine pour la densification, c'est-à-dire sur la base de 10 ou 12 logements par hectare.

Le recentrage de l'urbanisation sur l'armature urbaine

Le projet est déployé dans le territoire en tenant compte des équilibres retenus par le SCOT, entre les différents niveaux d'armature urbaine, les projets portés par les élus, les contraintes territoriales ou réglementaires (dont la prise en compte des zones humides, des zones de risques, de la Loi Littoral, etc.).

La maîtrise de la densité dans les quartiers d'habitat

Les Orientations du SCOT sont appliquées au territoire comme explicité dans les chapitres 14 et 17. Elles varient en fonction de l'armature urbaine, d'un minimum de densité brute des nouveaux quartiers de logements de 20 logements à l'hectare sur la ville de Carentan-Saint Hilaire Petitville, à 12 logements par hectare dans les hameaux ou villages de l'espace rural hors pression foncière (= hors pression littorale et hors pression périurbaine).

La maîtrise de consommation de l'espace par les parcs d'activités

Il est retenu :

- une plus forte maîtrise des espaces dédiés au stationnement, par le contingentement du stationnement (exercé par le code de l'urbanisme, en particulier pour les commerces) et la mutualisation des espaces ;
- la fin de la création d'espaces pour du grand commerce en périurbain (en application du SCOT) Cette nouvelle mesure doit favoriser le "recyclage" en continu des parcs d'activités, en évitant le dépérissement de secteurs en vieillissement, parallèlement à la création de nouvelles zones en périphérie ;
- la maîtrise des surfaces pouvant être ouvertes à l'urbanisation. Elle est exercée à double titre : dans l'espace, du fait des orientations du SCOT, et dans le temps, par un projet réglementaire qui ne comprend qu'une partie des espaces potentiellement urbanisables, dans une première phase de mise en œuvre du projet de territoire. La seconde ne le sera qu'après évaluation des premiers résultats de la mise en œuvre du projet en fonction des besoins d'alors.

Mise en œuvre réglementaire du PADD dans les O.A.P. et le règlement

> Voir Tableau de correspondance à la fin du chapitre 15

14. JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS RETENUES POUR LES OAP

14.1. Introduction

La déclinaison réglementaire des objectifs et orientations du PADD (et du SCOT du Cotentin) s'organise à partir de deux types d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui viennent compléter le règlement :

- les O.A.P. thématiques,
- les O.A.P. sectorielles .

Les premières sont des « Orientations-cadres » qui s'appliquent sur l'ensemble du territoire de la BAIE DU COTENTIN. Elles exposent les principes qui doivent fonder les choix de réalisation des différents travaux, aménagements, installations ou constructions, pour la mise en œuvre du projet porté par le PLUi.

Elles peuvent fixer des objectifs qui doivent être atteints ou expliciter des principes qui doivent être mis en œuvre.

Ces orientations comprennent aussi des parties plus pédagogiques, pour faciliter la mise en œuvre des orientations. Elles pouvaient se trouver dans les documents de planification antérieurs, dans des documents non prescriptifs de type « *cahier de recommandations* ».

Les secondes précisent les Orientations d'Aménagement et de Programmation qui s'appliquent, en plus des précédentes, aux secteurs ouverts à l'urbanisation (qu'ils soient compris dans des zones urbanisées ou à urbaniser), en complément des règlements écrits et graphiques.

Elles peuvent préciser des modalités de réalisation d'équipements ou d'infrastructures à respecter (raccordements aux réseaux ou création de réseaux viaires, ...), des choix d'aménagement ou de localisation d'espaces ou d'équipements collectifs, des aménagements ou des protections paysagères et des aménagements ou des protections environnementales à mettre en œuvre, des choix de programmation (pour l'habitat).

Elles précisent aussi (le cas échéant) le phasage de l'urbanisation retenu sur le secteur.

14.2. Présentation et justification des O.A.P. thématiques

Elles sont classées en trois chapitres :

- le premier concerne les orientations thématiques «urbanisme »,
- le deuxième concerne les orientations thématiques « écologie »,
- le troisième concerne les orientations thématiques « paysage ».

Chacun rappelle en tant que besoin, le contexte de l'orientation ou son cadre réglementaire, sa finalité et précise les modalités de sa mise en œuvre. Pour en faciliter la prise en compte, des exemples ou illustrations peuvent être ajoutés.

Les O.A.P. concernant l'urbanisation et les mobilités

Six O.A.P. "urbanisme" sont retenues en complément du règlement et des OAP sectorielles, pour la mise en œuvre des orientations des différents axes du PADD. Elles s'appuient sur le diagnostic et l'état initial de l'environnement présentés dans le rapport de présentation.

ORIENTATION D'URBANISME N°1 :

➤ Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Le code de l'urbanisme prévoit (article L.151-6-2) que soit dorénavant établi un « *échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation* ». Après concertation et étude, il a été retenu que ce phasage de la mise en œuvre de l'urbanisation de nouveaux quartiers, soit indiqué dans le nom des secteurs d'urbanisation future (zone AU), par un indice d'ordre (l'absence d'indice indiquant que le secteur n'est pas encore ouvert à l'urbanisation) et qu'une modification du PLUi soit nécessaire pour l'ajuster au gré du contexte, des besoins du territoire et de l'évolution de la réglementation.

C'est un outil essentiel du PLUi : il permet d'organiser l'urbanisation voulue par le PADD et permise par le SCOT, tout en l'inscrivant dans la trajectoire « ZAN 2050 » prévue par la nouvelle Loi Climat et Résilience. Ainsi, il pourra être adapté et complété à chaque étape de la mise en œuvre du PADD, (a minima après chaque évaluation prévue par le Code de l'urbanisme, ou lors de chaque mise en compatibilité), le cadre réglementaire ne permettant la mise en œuvre que d'une première étape du projet porté par les élus, alors qu'il est conçu pour une période plus longue (une vision à long terme étant au cœur de toute planification).

En fonction des phases d'urbanisation retenues par le SCOT, cette OAP distingue, à ce stade de la mise en œuvre du PADD :

- un échéancier pour l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones destinées à des activités économiques ; Il comprend deux phases : 2022/2027 et 2028/2033 (comme le SCOT) ;
- un échéancier pour l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones destinées à la création de quartiers d'habitat ; Il comprend 3 phases : 2022/2027, 2028/2033 et à partir de 2034 (comme le SCOT).

On soulignera que ce dernier échéancier ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif ou aux activités économiques (compatibles avec l'habitat) qui pourraient être localisés dans ses quartiers, sous réserve que soient respectées toutes les orientations d'aménagement propres à chaque secteur.

Cette disposition dote la planification d'une souplesse au service de la mixité urbaine, de l'équipement et la dynamique du territoire, toutes dimensions importantes pour son devenir et qui peuvent dépendre de projets qu'il est difficile d'anticiper et de localiser longtemps à l'avance (déplacement/extension d'un équipement public, accueil d'un grand équipement pour le tourisme, besoin d'une nouvelle structure d'hébergement d'intérêt collectif, ...)

ORIENTATION D'URBANISME N°2 :

➤ Encadrement des densités résidentielles

Le SCOT, dans le cadre de la politique de réduction de la consommation de l'espace par l'habitat, prévoit la mise en place d'une densité résidentielle minimale pour les nouveaux quartiers de logements. Il l'a édicté par commune.

Le territoire comptant des communes nouvelles de grande taille autour de ces principaux pôles urbains, et en même temps des communes rurales dont certaines sont de très petite taille, pour la mise en œuvre de cette orientation du SCOT, plusieurs choix méthodologiques ont été faits :

Le premier, pour faciliter la mise en œuvre de cette orientation :

il a été retenu de prescrire une « densité résidentielle brute minimale », en passant de la densité nette retenue par le SCOT à une densité brute par la prise en compte d'un ratio de 15% pour les voies et réseaux.

Le second, pour adapter les objectifs de densités à la taille, à la compacité et au niveau d'équipement de l'entité urbaine visée, et donc à la place et au rôle de chacune dans l'armature urbaine retenue par le PADD (illustrée par le code couleur). La densité in fine dépend de pondérations,

DENSITÉ	SCOT DENSITÉ Nette	PLUI DENSITÉ brute calculée
POLE CARENTAN	22	18,7
POLE STE MERE	20	17,0
POLE PICAUVILLE	18	15,3
POLES RURAL	15	12,8
ESPACE RURAL	12	10,2
TOTAL	18	15

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

comme le montre le tableau ci-après, qui ont été retenues sur la base de la place dans l'armature urbaine, de la rareté du foncier dans les espaces littoraux, et de la présence d'un réseau collectif pour le traitement des eaux usées.

Ce dispositif vise à un équilibre entre une densité suffisante pour réduire la consommation de l'espace, mais justement proportionnée aux enjeux de chaque partie du territoire :

- trop forte elle empêche la densification douce (alors que le gisement est conséquent) ou vise des tailles de lots à bâtir inadapté à la vie dans l'espace rural (ils ne permettent plus la création de jardins, la présence d'animaux, etc.).
- Trop faible, elle dilapide le potentiel foncier pour la création de logements dans un contexte où il va se réduire progressivement.

Le troisième pour ne pas freiner la densification douce. Il différencie les minimas de densité résidentielle en fonction de la taille des secteurs visés. En effet, dans ce territoire où les prix immobiliers sont bas et donc faibles comparativement aux coûts d'équipements et d'aménagement, le diagnostic avait souligné que des densités trop fortes (mises en œuvre dans certaines parties du territoire du PLUI de Sainte-Mère-Église) bloquaient toute évolution des tissus urbains, les propriétaires n'ayant pas d'intérêt à se séparer de fonciers qu'ils n'occupent pas s'ils doivent faire face à des couts d'aménagement dissuasifs (et des contestations du voisinage).

Ainsi le PLUI a établi une grille de densité par anciennes communes avec deux entrées :

- Une pour les secteurs de densification douce d'au plus de 5000 m²,
- Une seconde pour les secteurs de plus de 5000 m² ;

Elle permet une répartition adaptée à la quantité et la place de l'urbanisation projetée tout en répondant aux objectifs du SCOT (voir la note de calcul dans les annexes documentaires).

ORIENTATION D'URBANISME N°3 :

➤ **Diversité des offres de logement et d'hébergement**

En application de l'objectif du SCOT, « accompagner le parcours résidentiel des ménages par une offre suffisante et qualitative », le PADD prévoit que l'offre usuelle de logements familiaux neufs soit complétée par des offres d'hébergements et de logements autres en termes de taille, de forme ou d'accessibilité financière, pour répondre à un plus large éventail de besoins et de moyens dans un contexte foncier économiquement difficile (comme exposé ci-avant).

Pour la mise en œuvre de cette orientation, il a été retenu deux niveaux de diversification à mettre en œuvre par les opérations d'aménagement et de construction de logements, en fonction de la place de l'opération dans l'armature urbaine de la Baie du Cotentin et de sa taille, après prise en compte du niveau.

Ces objectifs précisés sur les OAP sectorielles peuvent concerner des secteurs classés en zone urbaine ou en zone d'urbanisation future.

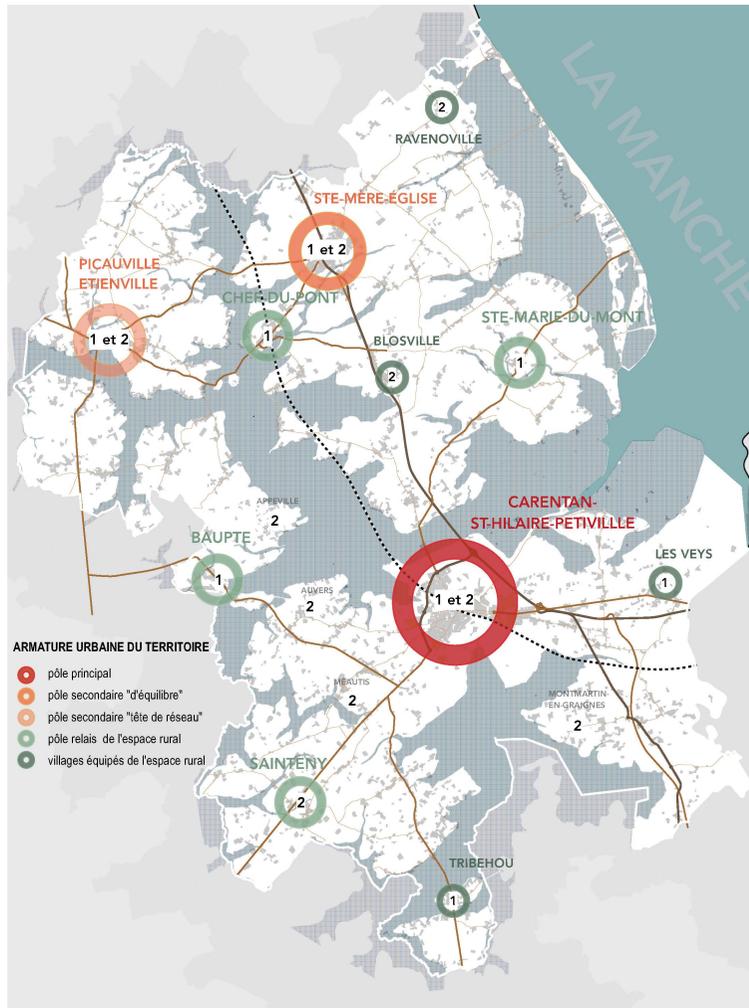
Le premier niveau prévoit une diversification à réaliser sur les pôles où la demande (et l'offre permise par le PLUI) est plus forte : elle vise une diversification (à hauteur au minimum de 20% de la production) qui permette que soit produit autre chose que du lot pour de la maison individuelle, soit :

- des logements sociaux ou aidés, qu'ils soient en location ou en accession ;

- des hébergements : pour saisonniers, pour jeunes actifs, pour personnes âgées, les hébergements intergénérationnels, ...
- des logements réalisés dans le cadre d'opérations d'habitat inclusif, partagé ou participatif ;
- des logements intermédiaires (= individuels superposés) ou collectifs ;
- des logements individuels jumelés ou groupés, destinés à la location ;
- des logements de moins de 4 pièces d'une superficie maximale de 70 m² de surface de plancher.

Le second s'applique sur des secteurs où la demande et la pression sont moins importantes, a priori, ou où l'on a souhaité varier les offres sur un même pôle : la diversité des tailles de lots est imposée pour répondre à une plus grande variété de besoins.

Répartition des types 1 et 2 en fonction de la place dans l'armature urbaine :



ORIENTATION D'URBANISME N°4 :

- **Pour une offre de commerces et de services à la population étendue, adaptée à l'armature urbaine et économe en espace**

Les localisations préférentielles du SCOT, en ce qui concerne l'encadrement du commerce de détail sont rappelées et précisées, en fonction de l'armature urbaine retenue par le PADD. En effet, le SCOT organise le développement commercial à venir à partir de deux grands principes :

- Privilégier la proximité pour l'accessibilité des commerces et services à la population et en conséquence faciliter les déplacements sans voiture au quotidien ;
- Accompagner l'évolution des usages en évitant la création de friches.

Ainsi, ces orientations ciblent des « secteurs préférentiels d'implantation » par type et taille de commerces et services et elles prescrivent des mesures en faveur d'une stricte maîtrise de la consommation de l'espace par les nouvelles implantations.

Cette orientation s'applique pour les destinations visées par le SCOT : l'artisanat et le commerce de détail, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, et ce qui est soumis à autorisation commerciale (drive, cinéma), mais pas : le commerce et la réparation automobile, l'hôtellerie, la restauration, le commerce de gros (commerce inter-entreprises), les locaux destinés à l'activité de professions libérales, médicales et paramédicales ou d'accueil de la petite enfance, ni les activités récréatives sportives ou de loisirs.

Ces dispositions s'ajoutent à celles du règlement.

ORIENTATION D'URBANISME N°5 :

- **Pour plus de déplacements sans voiture**

Cette orientation, sur le fondement et en complément des SCHÉMAS DIRECTEURS CYCLABLES réalisés par la communauté de communes et par Carentan les marais, précise les principes que devront mettre en œuvre les projets d'aménagement et de construction du territoire, pour :

- Réduire la dépendance des ménages à l'automobile (et les coûts qu'elle engendre) ;
- Développer le tourisme vert sur le territoire et l'accessibilité sans voiture à ses lieux et équipements récréatifs ou touristiques majeurs ;
- Réaliser conjointement à l'urbanisation, des voies cyclables, des voies cyclo-pédestres et des chemins pédestres pour constituer un réseau à l'échelle de la Baie du Cotentin ;
- Réduire la place de la voiture aux profits des autres modes de déplacements ou de la mise en valeur des paysages et espaces publics.

La finalité étant que la mise en œuvre de ces infrastructures soit prise en compte dès les études pour que dans les projets à venir, elles ne soient pas résiduelles mais structurantes, et qu'un réseau se mette en place au fur et à mesure de l'urbanisation.

Elle intègre ainsi des principes pour optimiser la gestion du stationnement automobile (public ou privé) tant pour en réduire l'emprise sur l'espace public au profit d'autres usages, que pour en améliorer la qualité paysagère ou environnementale.

ORIENTATION D'URBANISME N°6 :

➤ **Qualités environnementales et paysagères des cadres de vie**

Les principes énoncés dans cette orientation visent à développer des nouvelles constructions ou de nouveaux quartiers qui présentent des qualités environnementales et paysagères plus fortes, au service de la qualité des cadres de vie, mais aussi de la biodiversité et de la réduction des consommations d'énergies carbonées, en application des orientations du PADD.

Les O.A.P. concernant la biodiversité

Cinq OAP "écologie" sont retenues en complément des articles 5 et 6 du règlement, du repérage et des dispositions graphiques portées sur le règlement graphique, pour la mise en œuvre de l'axe 1 du PADD. Elles s'appuient sur l'état initial de l'environnement. Elles sont précédées d'une introduction rappelant la nature des enjeux liés à la préservation de la trame verte et bleue sur le territoire.

ORIENTATION ÉCOLOGIQUE N°1 :

➤ **Maintenir et renforcer la cohérence du réseau bocager et ses fonctionnalités**

Cette orientation complète le repérage réglementaire du maillage de haies à préserver. Elle précise les conditions d'application des articles 6 (et en particulier 6.2) et les dispositions préconisées pour la restauration du bocage.

Alors que le règlement graphique ne comporte que le repérage du maillage de haies, elle comprend un plan précisant la fonctionnalité dominante des haies pour orienter les choix d'aménagement et de plantation en vue de leur restauration ou de leur récréation.

ORIENTATION ÉCOLOGIQUE N°2 :

➤ **Préserver les mares**

Cette orientation complète le repérage réglementaire des mares et précise les conditions d'application des articles 6.2, soit en particulier comment restaurer ou recréer une mare.

ORIENTATION ÉCOLOGIQUE N°3 :

➤ **Préserver les zones humides-relais sur les coteaux**

Cette orientation complète le règlement (article 2 des dispositions communes à toutes les zones) et les OAP sectorielles.

ORIENTATION ÉCOLOGIQUE N°4 :

➤ **Prendre en compte la fragilité des milieux littoraux**

Cette orientation à visée pédagogique complète le règlement.

ORIENTATION ÉCOLOGIQUE N°5 :

➤ **Conforter la trame bleue en préservant les liens entre les territoires de marais et les zones humides du Haut Pays**

Cette orientation à visée pédagogique complète le règlement.

Les O.A.P. concernant le paysage et le patrimoine bâti et culturel

Six O.A.P. "paysage" sont retenues en complément des articles 5 et 6 du règlement, ainsi que du repérage et des dispositions graphiques portées sur le règlement graphique.

Elles mettent en œuvre les orientations ou objectifs O2, O5 et ceux des axes 4 et 5 du PADD. Elles s'appuient sur le diagnostic urbain et paysager, présenté dans le rapport de présentation.

ORIENTATION PAYSAGÈRE N°1 :

➤ **Planter des végétaux adaptés au contexte local**

Cette orientation précise les règles des articles 5 et 6 du règlement et accompagnent les pétitionnaires pour le choix de végétaux adaptés au territoire. Ceux-ci jouent en effet un rôle essentiel pour le bon fonctionnement écologique et l'harmonie des paysages d'un territoire. Ils contribuent à la biodiversité, à la régulation de l'hydrologie, ou des ambiances climatiques (en été comme en hiver), structurent le paysage (alignements d'arbres, réseau de haies, arbres isolés, etc.). De plus ; la pertinence des choix revêt une importance particulière dans des moments de changement climatique.

Elle s'appuie sur différentes sources pour ses recommandations.

ORIENTATION PAYSAGÈRE N°2 :

➤ **Conserver l'harmonie du paysage par la prise en compte des gammes colorées dominantes**

Cette orientation rappelle que dans ce territoire à dominante rural, faiblement urbanisé, la prise en compte du contexte paysager est essentiel pour préserver l'attractivité touristique et résidentielle et la qualité de ses paysages, en particulier aux abords du patrimoine bâti.

Elle prévoit cependant une exception encadrée pour des projets innovants d'un point de vue de leurs choix de couleurs : « *Par exception, pour une identité paysagère spécifique à de nouveaux quartiers ou bâtiments, il pourra être retenu une gamme colorée spécifique lors d'une nouvelle opération d'aménagement, ou lors de la construction d'équipements publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'elle reste harmonieuse avec les ensembles identitaires voisins, le cas échéant.* ».

ORIENTATION PAYSAGÈRE N°3 :

➤ **Préserver et mettre en valeur les principaux points de vue sur le grand paysage**

Cette orientation s'appuie sur la charte du PNR du marais du Bessin et du Cotentin (elle pourra évoluer lorsque la version en cours d'étude sera connue), et les études complémentaires réalisées lors de l'élaboration du PLUi. Elle prend en compte les points de vue aménagés par le PNR, avec une table d'orientation pour la lecture du paysage. S'y ajoutent, des cônes de vue d'intérêt paysager, sur le marais, la mer ou sur le paysage intérieur, depuis les axes routiers, ou depuis différents quartiers.

Elle vise à :

- Préserver et valoriser les vues depuis les points de vue aménagés, pour contribuer à leur lecture et profiter de leur beauté.
- Prendre en compte dans le projet d'aménagement, les vues qui relient l'urbanisation au grand paysage, ou qui donnent à voir un élément particulier de patrimoine ;

Et en conséquence :

- A maîtriser l'inscription des nouvelles constructions ou plantations dans un champ de vue pour ne pas l'obstruer ;
- Prévoir les plantations qui permettront d'accompagner les constructions ou installations nouvelles qui viendraient s'inscrire dans les bords du champ de vue ;
- Prévoir les plantations qui permettront d'accompagner les aménagements liés aux sites et patrimoines à préserver (aires de stationnement, ...) et installations (gestion des déchets, ...).

Elle localise les points de vue visés et reprend les éléments d'analyse paysagère réalisés par le PNR, pour faciliter la compréhension des objectifs recherchés.

ORIENTATION PAYSAGÈRE N°4 :

- **Préserver, restaurer et qualifier les franges d'urbanisation avec les zones naturelles et agricoles**

Cette orientation, sur le fondement de plusieurs orientations du PADD (O1, O2, O3 et O15) complète le règlement (en particulier en ce qui concerne ses secteurs de « valorisation paysagère ») en explicitant ce qui est attendu dans les zones lisières, entre les entités bâties et l'espace agricole ou naturel, ou les zones tampons entre des entités bâties de nature différente.

Elle comprend ainsi de nombreuses illustrations et des coupes de principes.

ORIENTATION PAYSAGÈRE N°5 :

- **Veiller à la qualité des aménagements dans les secteurs au paysage remarquable**

Cette orientation, sur le fondement de plusieurs orientations du PADD (O2 et O5 en particulier) complète le règlement en explicitant ce qui est attendu dans les espaces aménagés ou à aménager pour le tourisme ou les loisirs, pour l'insertion harmonieuse de leurs aménagements dans le paysage existant et pour le maintien de la qualité paysagère et environnementale qui contribue à l'attractivité du territoire.

ORIENTATION PAYSAGÈRE N°6 :

- **Insérer qualitativement les ouvrages de production d'énergie renouvelable dans le grand paysage**

Cette orientation, sur le fondement de plusieurs orientations du PADD (O2, O11 et O12 en particulier) complète le règlement en explicitant ce qui est attendu lors de l'implantation d'installations d'énergies renouvelables dans le territoire, afin que soit préservée la qualité des paysages emblématiques de la Baie du Cotentin, et qu'une attention particulière soit portée à leur insertion paysagère et environnementale (en particulier en ce qui concerne la biodiversité) pour développer l'acceptabilité sociale face à l'accélération du déploiement des énergies renouvelables, qui apparaît indispensable face aux changements climatiques.

14.3. Présentation et justification des O.A.P. sectorielles

Présentation des OAP sectorielles par type

Elles sont édictées en complément du règlement, comme l'impose dorénavant le Code de l'urbanisme, sur les secteurs ouverts à l'urbanisation. Il a ainsi été défini, pour la première phase de mise en œuvre des objectifs et orientations du PADD, des O.A.P. sur des secteurs classés en zone d'urbanisation future ou en zone urbaine.

Nota : certaines planche présentent des OAP qui ont été étudiée sur des secteurs fermés à l'urbanisation pour des enjeux de desserte ; elles n'ont donc qu'une valeur illustrative et pourront être revues lors de l'ouverture à l'urbanisation.

On distingue, lors de l'approbation du PLUI :

- > 30 fiches d'OAP sectorielles à vocation d'habitat ;
- > 12 fiches d'OAP sectorielles à vocation d'activités économiques ;
- > 1 fiche d'OAP sectorielle à vocation d'équipement touristique.

Les fiches de chaque type sont réalisées sur le même modèle. Elles comprennent toutes :

- Leur type et un numéro d'ordre, qui la relie à la carte de localisation présente en introduction des OAP sectorielles et aux atlas 3c, 3b1 et 3e du règlement graphique ;
- un court texte introduit les enjeux sur le secteur ;
- une photo aérienne montre le site avec une superposition du cadastre ; on soulignera que ces éléments peuvent ne pas être complètement à jour pour illustrer la situation fin 2023 ;
- à la même échelle, sur le cadastre un schéma d'orientations illustre les principes à mettre en œuvre ;
- les orientations d'aménagement sont détaillées en complément du schéma d'orientations, en particulier en ce qui concernent les principes retenus pour les modalités d'aménagement, la desserte, la viabilisation et l'insertion dans le paysage et l'environnement.

S'y ajoutent :

POUR LES FICHES HABITAT :

- la mention de la densité minimale brute résidentielle applicable sur chaque secteur ;
- la mention de la place de chaque secteur dans l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation ;
- le renvoi aux principes d'aménagement illustrés dans des coupes de voirie ou de lisières urbaines.

POUR LES FICHES TOURISME ET ACTIVITÉ ECONOMIQUE :

- la mention de la place de chaque secteur dans l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation.

Dispositions retenues et modalités de prise en compte

Modalités d'aménagement

Elles précisent si l'aménagement doit être global (c'est à dire conjoint à l'ensemble des unités foncières du secteur), ou au fur et à mesure de la disponibilité des voies et réseaux, en fonction de la dispersion (ou non) du foncier.

Ce dispositif vise à assurer un aménagement d'ensemble cohérent, économe et de qualité du foncier dont l'urbanisation, le renouvellement de celle-ci ou la densification a été retenu :

- dans les quartiers d'habitat : pour la cohérence de la desserte par les voies et réseaux, l'organisation de la densification, du phasage de l'urbanisation et/ou de la diversification des parcs de logements ;
- dans les quartiers économiques : pour la cohérence de la desserte par les voies et réseaux et la mutualisation des stationnements.

Phasages de l'urbanisation / Place dans l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation

Ils visent à respecter les objectifs du SCOT et les attendus de la loi climat et résilience.

Coupes de voirie ou de lisières urbaines

Elles explicitent les aménagements attendus en fonction de la place des réseaux à venir dans la hiérarchie du réseau viaire. Elles visent à préserver des emprises suffisantes dès lors que le diagnostic a permis de constater des problèmes de sécurité pour les déplacements automobiles ou ceux des piétons et cyclistes, mais aussi à éviter les problèmes de qualité paysagère, posés par des urbanisations réalisées sans aménagement/élargissement des voies riveraines ou ayant disposées des réseaux inadaptés à leur fonction urbaine.

En conséquence,

- les coupes de principe pour les rues visent à indiquer le type d'emprises nécessaires pour la circulation, le stationnement et les espaces pour les cyclistes et/ ou piétons, afin que des emprises suffisantes soient réservées par les projets, pour les aménagements paysagers et pour les espaces nécessaires aux piétons et cyclistes. Elles ne préjugent pas des plans de circulation qui pourront être adoptés au fur et à mesure de l'évolution de l'urbanisation (dès lors que la qualité du fonctionnement urbain est préservée) ou des arbitrages entre largeur de voies et places de stationnement, en fonction des contextes.
- les coupes de principes pour les lisières visent, elles aussi, à souligner les emprises nécessaires (pour leur fonctionnalité et leur entretien) et les aménagements à adapter en fonction des contextes.

Orientations pour le maillage des réseaux viaires (pour les véhicules, les cycles ou les piétons)

Les schémas illustrent les principes à mettre en œuvre. Le texte les précise.

Ainsi les tracés sont indicatifs mais les liaisons sont impératives.

Pour un aménagement durable du territoire (sans préjuger de ce qui pourrait justifier des extensions ultérieures de réseaux ou de voirie, ni quand), des réserves évitant l'enclavement des quartiers sont préservées en lisière d'urbanisation. Elles se justifient par la très longue "durée de vie" des réseaux et voirie.

Orientations pour l'aménagement paysager et écologique

Les schémas proposent une localisation des aménagements qui peuvent être adaptés (lorsque le texte le permet) dès lors que leurs fonctions pour la qualité du cadre de vie, pour la préservation des atouts paysagers et écologiques sont remplies.

15. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT

15.1 Introduction

L'architecture du règlement du PLUi de la Baie du Cotentin

Le règlement du P.L.U.I. de LA BAIE DU COTENTIN est mis en forme suivant le cadre fixé par le nouveau code de l'urbanisme, entré en application en 2016.

Il s'appliquera aux constructions, installations et aménagements à venir.

Il comprend des pièces graphiques et des pièces écrites qui couvrent l'ensemble du territoire communautaire (aucun secteur d'application du RNU n'a été retenu).

> un règlement écrit :

Sa structure reprend les différents items listés dans le nouveau code de l'urbanisme, au travers de 10 articles dont les règles sont détaillées dans les dispositions communes à toutes les zones et dans les dispositions par zones.

Pour faciliter le passage aux différents lecteurs et utilisateurs (élus, personnes publiques, services d'instruction, pétitionnaires, ...), entre cette nouvelle forme de règlement et l'ancienne, il est retenu une rédaction des règles proche de celle des anciens règlements (de POS ou PLU), afin de faciliter l'appropriation des nouvelles dispositions du PLUi et la mesure des évolutions.

Il se compose ainsi :

- d'une introduction qui :
 - o précise son champ d'application,
 - o rappelle les dispositions particulières applicables sur le territoire (Permis de Démolir, droit de préemption, ...), et notamment le cadre retenu pour l'application de l'article R.151-21 al.3 ;
 - o **inclut un lexique** qui précise l'acception des termes qu'il emploie ;
- d'un premier chapitre regroupant les dispositions communes à l'ensemble des zones, afin de ne pas alourdir le règlement de chaque zone et de donner plus de lisibilité aux légères variations d'application qui peuvent différencier les règles de zones urbaines de celles des zones agricoles, naturelles et forestières, mais surtout afin de faciliter l'appréhension de la (complexe) réglementation applicable pour la prise en compte des risques naturels ou pour la préservation des patrimoines naturels, culturels ou paysagers.
- d'une présentation (non réglementaire) de chaque zone et de ses secteurs, suivi de son corps de règles particulières avec un rappel, dans la présentation de chaque zone, que les dispositions propres aux servitudes d'utilité publique (portées en annexe) se surajoutent au règlement écrit.
- d'annexes en conclusion :
 - o qui renvoient à la liste des emplacements réservés sur le fondement de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, ainsi qu'à la liste des éléments de patrimoine repérés sur le fondement de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ;
 - o qui comprennent des recommandations pour l'adaptation des constructions dans les zones inondables et submersibles, pour la construction sur un sol argileux ou pour l'organisation du stationnement des vélos dans les espaces privés.

> un règlement graphique

Comme le prévoit le code de l'urbanisme, il se divise en 4 grandes familles de zones, chacune pouvant comporter plusieurs zones avec plusieurs secteurs. Il comporte de nombreuses informations (qui facilitent la prise en compte des enjeux locaux) et règles graphiques (qui mettent en application les

différents axes du PADD), en complémentarité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Il est consultable sous deux formes :

1. quatre atlas papier ou sous format numérique pdf.

Sur ce très grand territoire où les communes ont des tailles très différentes, la présentation en atlas (au nombre de quatre) a été retenue pour rendre lisible le très grand nombre de règles ou d'informations qui complètent le zonage, en application du PADD et de la réglementation générale et faciliter leur consultation (l'ensemble des documents ont imprimables en A4 ou A3) .

L'échelle des atlas a été adaptée en conséquence. Trois sont réalisés au 1/5000^{ème} et comptent 277 planches A3. Le quatrième « Risques SOL » en compte 76. Il a in fine été réalisé au 1/10000^{ème}, échelle qui suffit à la lisibilité et la précision de l'information qu'il porte.

En introduction de chacun, une carte et/ou un tableau précise les planches qui concernent chaque commune ou communes déléguées. Chaque planche mentionne son échelle et sa situation dans le découpage du territoire.

L'atlas 3c « **REGLEMENT GRAPHIQUE ET PRESCRIPTIONS D'URBANISME** » superpose le zonage avec les règles d'urbanisme et des informations comme le repérage des sites d'exploitation agricole connus, les périmètres de protection de forage ou l'application de la Loi Littoral.

L'atlas 3d1 « **REGLEMENT GRAPHIQUE ET RISQUES NATURELS EAU** » superpose le zonage avec les servitudes d'utilité publique et les informations sur les risques naturels liées à l'eau, pour en faciliter la compréhension par le pétitionnaire des dispositions à prendre en compte pour les zones inondables ou submersibles. Il rappelle qu'une partie de ses informations n'a une validité qu'au 1/25000^{ème}.

L'atlas 3d1 « **REGLEMENT GRAPHIQUE ET RISQUES NATURELS SOL** » superpose le zonage avec les zones de risques pour le retrait/gonflement des argiles et le radon.

L'atlas 3e « **REGLEMENT GRAPHIQUE ET PATRIMOINES** » superpose le zonage et les secteurs de valorisation paysagère avec les protections et repérages au titre du patrimoine écologique, paysager ou bâti. Il reporte aussi les servitudes d'utilité publique concernant le patrimoine : sites et monuments historiques, pour que le pétitionnaire est une vision géographique globale des règles.

2. consultation numérique depuis le GÉOPORTAIL de l'urbanisme : elle rend aisé la lecture de l'ensemble des règles applicables sur une parcelle en particulier. Elle permet la consultation du PLUi soit en partant des références cadastrales, soit en partant d'une commune. Elle permet une vision d'ensemble à l'échelle choisie sur le plan qui résume par 4 couleurs les 4 types de zones.

On rappellera que les cadastres visibles sur les documents (dont la réalisation est indépendante du PLUi), ne reflètent qu'imparfaitement la réalité géographique du territoire comme en témoigne leur imparfaite juxtaposition entre communes (à ce jour) ou l'absence de représentation de bâtiments existants (et pour certain de longues dates, comme en témoignent les photographies aériennes).

Ceux visibles sur les documents papier (ou pdf) sont issus des informations cadastrales les plus récentes au moment de l'arrêt du projet (DGFIP sept 2023). Des cercles ont été ajoutés pour indiquer des bâtiments manquants lorsqu'ils ont été repérés lors des études. Ils ont été mis à jour, dès que possible, en fonction de la connaissance des évolutions récentes.

Sur le GÉOPORTAIL, les cadastres sont mis à jour par le site.

Les règles suivantes sont reportées sur le règlement graphique (voir les légendes des atlas) :

Leur justification et cadre d'application sont détaillés ci-après

- Les limites de zones et de secteurs,
- Les étoilages bleu ou rouge pour le ciblage des changements de destination possibles en zones A et N,
- Les secteurs soumis à des OAP sectorielles,
- Les emplacements réservés,
- Les servitudes d'attente de projet d'aménagement global,
- Les secteurs de démolition préalable,
- Les secteurs de préservation ou de développement de la diversité commerciale,
- Les secteurs de valorisation paysagère,
- Les espaces boisés classés,
- Les éléments repérés pour leur intérêt architectural, culturel, paysager ou écologique, dont les espaces d'intérêt écologique et/ou paysager ;

Pour l'application de la loi Littoral :

- La bande des 100m,
- La limite des espaces proches du rivage,
- La limite transversale de la mer,
- La délimitation des communes ou communes déléguées où la loi s'applique.

Les informations suivantes, issues de documents approuvés ou connus lors de l'arrêt du projet sont portées sur le fond de plan du règlement graphique (voir les légendes des atlas) :

Elles pourront faire l'objet de procédures de mises à jour.

- les sites d'exploitation agricole* repérés comme actifs au moment de l'arrêt des études et les périmètres de recul, du fait d'occupation connue en 2023. Sur le fondement de l'étude agricole le périmètre de recul de 100m autour des IPCE est indiqué. Pour les autres sites d'exploitation agricole repérés, un cercle les mentionne. *La variabilité de cette donnée justifie qu'elle soit actualisée lors de chaque autorisation de construire ou d'aménager à proximité.*

**On a distingué les sites d'exploitation, c'est-à-dire ceux où existent une activité agricole des sièges d'exploitation qui renvoient à une information administrative.*

- les anciennes carrières, anciennes décharges ou sites pollués connus ;
- les zones de bruit issues du classement sonore des infrastructures de déplacement ;
- une zone tampon autour des canalisations de gaz à haute pression renvoyant à la consultation du gestionnaire de l'infrastructure pour connaître les règles applicables à son abord ;
- les zones où peuvent exister des champs électromagnétiques potentiellement dommageables pour la santé, le long des lignes électriques à haute tension (voir les annexes documentaires) ;
- le report de périmètre de sécurité issu d'arrêtés préfectoraux ;
- les données issues des bases de données de la DREAL sur les différents risques naturels ;

En rappel de servitudes d'utilité publique dont le report facilite la compréhension des règles :

- La délimitation des communes ou communes déléguées où s'applique un PPRL ou un PPRI ;
- les périmètres de protection de forages (avec DUP) ;
- les sites et monuments historiques avec leur périmètre.

Équilibre retenu entre les règles graphiques / règles écrites

Il a été retenu de traduire graphiquement certaines dispositions pour une prise en compte plus précise des enjeux locaux, ce sont :

- la délimitation des secteurs de valorisation paysagère (en lisière, en cœur d'ilot ou à proximité d'éléments patrimoniaux),
- le repérage du maillage bocager et des mares qui font l'objet de mesures spécifiques de préservation ou de compensation au titre du PLUi,
- la délimitation de secteur d'attente de projet global ou de démolition préalable,
- et les dispositions d'application de la Loi Littoral.

Différenciation entre les règles pour constructions nouvelles et les règles pour constructions existantes

Le règlement des zones urbaines a pour principal objectif l'évolution des constructions existantes et la densification dans le respect des formes urbaines environnantes.

Le règlement des zones UG, par sa division en secteur précise ainsi le "degré" d'évolution possible, en application du projet d'aménagement (par exemple : dans le choix de classement en secteurs UGd ou UGb autour du centre ancien de Carentan) ou à l'inverse par le maintien en secteur UGc de quartiers entiers au sud de Carentan pour préserver le cadre de vie actuel en n'autorisant qu'une densification douce dans les quartiers pavillonnaires.

On a pu retenir de laisser en zone urbaine des parcelles non urbanisées mais desservies, tout en les dotant d'OAP sectorielles, pour organiser leur densification douce (comme sur Blosville ou Sainteny).

Le règlement des zones à urbaniser a pour principal objectif l'établissement de l'urbanisation (viabilisation + construction). En complément des OAP, le règlement vise alors à assurer une structure urbaine suffisamment évolutive (taille des emprises collectives, dont celles des voies ; maîtrise des emprises au sol, etc.) pour répondre à l'ensemble des objectifs portés par le PADD. Pour autant, l'essentiel des dispositions sont très proches de celle du règlement des zones urbaines auxquelles elles sont apparentées (par leur indice).

Par exception, les règlements de zones prévoient des dispositions spécifiques, pour les constructions anciennes qui ne s'inscrivent pas dans le cadre général, dès lors qu'elles ont des incidences sur la sécurité (routière en particulier) et les paysages.

Différenciation des règles entre destinations ou sous-destinations

Pour en faciliter l'appréhension dans chaque zone et chaque secteur, les articles 1 et 2 du règlement comprennent un tableau qui récapitulent les destinations et sous-destinations prévues par les articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme. Il précise celles qui sont autorisées ou interdites et celles qui sont soumises à conditions, ces conditions étant précisées par le texte des articles 2.

La mixité fonctionnelle, qui est la règle de principe, est ainsi réduite en fonction des zones et des secteurs pour répondre à deux types d'objectifs :

- des objectifs de politique économique et/ou résidentielle, dont touristique (axes 2 et 3 du PADD), qui conduisent à privilégier certains secteurs pour certaines destinations, en limitant la pression immobilière des autres destinations (en particulier pour la création de logements),
- des objectifs de prévention (et de maîtrise) des conflits d'usage ou de voisinage et de prise en compte des risques (axes 1 et 5 du PADD).

Ainsi :

- Le projet retient la délimitation de zones d'activités ou d'équipements collectifs qui excluent la création de logements afin de préserver des capacités de développement aux entreprises et équipements qui ne peuvent trouver place dans les quartiers d'habitat, ou qui seraient soumis à une pression foncière en faveur de l'habitat. Réciproquement, seules les activités et équipements collectifs compatibles avec l'habitat sont autorisées dans les quartiers recevant principalement des logements.
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif ont fait l'objet de délimitation de zones dédiées quand cela était nécessaire au maintien de fonciers dédiés (et à exclure la pression résidentielle).
- La prise en compte de la proximité de sites d'exploitation agricole pérenne conduit ou pourra conduire, par l'application du principe de réciprocité agricole, à limiter la constructibilité ou le changement de destination alentour (en fonction des reculs réglementaires applicables au moment de la demande d'autorisation d'urbanisme). Réciproquement, les sites d'exploitation agricole (comme les autres activités) voient leur développement ou leur installation encadrée en zones à dominante d'habitat (du fait des nuisances potentielles). Elles peuvent cependant s'implanter (pour des activités annexes à l'exploitation par exemple) en zones d'activités à dominante industrielle.
- L'implantation et la taille des commerces de détail, artisanats ou services visés par le DAAC du SCOT sont réglementées, en application des orientations du SCOT et de celles du PADD qui visent au renforcement de l'armature urbaine et à la maîtrise de la consommation de l'espace.
- Les seuils retenus sont issus du SCOT : ils visent à interdire le petit commerce dans les zones périphériques, pour éviter la dévitalisation des centres de villes ou villages et à limiter la création de commerces de détail, artisanats ou services visés par le DAAC, dans les zones d'activités à dominante industrielle ou logistique ou en extension urbaine.
- Avec les mêmes objectifs, des secteurs de limitation des changements de destination de commerces et services de proximité sont désignés (et réglementés en article UG3), pour éviter la mutation en logements des bâtiments les mieux situés pour du commerce ou du service (sachant que la densité commerciale démultiplie l'attractivité).
- Pour les mêmes raisons, l'implantation des restaurants et hôtels ou hébergements hôteliers et touristiques est réglementée, pour qu'ils contribuent au renforcement de l'armature urbaine. Elle est donc interdite dans les zones d'activités périphériques à dominante industrielle et de commerces de gros ;
- Par exception, les règlements de zones prévoient des dispositions spécifiques, pour les infrastructures de réseaux, vu leurs spécificités formelles et leurs contraintes d'implantation et de fonctionnement.

Choix et mode de présentation de la réglementation sur les zones inondables et submersibles

- Voir chapitre 16 Méthodologie

15.2 Présentation du zonage

Dans le PLUi, les données de superficies correspondent à celles mesurées sur le fichier cartographique CNIG. Elles ne correspondent pas forcément aux superficies cadastrales : la somme des superficies cadastrales communales donnent une superficie pour la communauté de communes de 44 500 hectares, alors que la superficie mesurée est de 45 256 hectares (soit un différentiel de +1,7% pour la cartographie).

Les zones urbaines / U

En application des orientations du PADD sur l'armature urbaine et la création de quartiers durables sur le développement économique, sur la préservation environnementale paysagère du territoire et sur la protection contre les risques et les nuisances, les zones urbaines sont divisées en quatre zones pour prendre en compte un accueil différencié des destinations, sous-destinations et usages.

Elles ont été dessinées sur le fondement de l'article R151-18 du code de l'urbanisme qui précise :

« *Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.* »

Ainsi, elles peuvent comprendre des secteurs où la partie urbanisable/densifiable d'une (seule) unité foncière foncier est importante mais desservie ; elles peuvent alors s'accompagner d'OAP sectorielle et les OAP thématiques leur sont applicables.

ZONE UE

Sont ainsi classés 103 ha, soit 0,2% de BDC

La zone UE regroupe les espaces que le PLUi réserve à des équipements et services publics ou d'intérêt collectif, du fait de l'importance de leur rôle ou de leur situation au cœur ou en lisière des quartiers d'habitat.

C'est une zone équipée ou dont l'équipement est programmé par les collectivités. Elle reçoit ou pourra recevoir des constructions, installations ou aménagements pour des équipements ou services, publics ou privés, dès lors qu'ils sont d'intérêt collectif. Ils peuvent présenter des vocations très diverses : culturelle, sportive, récréative, mémorielle, muséale, culturelle, sécuritaire, scolaire, sanitaire, sociale, etc. Pour préserver leur capacité d'accueil la création de logements y est interdite, la création d'hébergements y est encadrée.

On distingue au sein de la zone :

- **des secteurs UEx**, artificialisés qui reçoivent des aires de stationnement et ne pourront recevoir que des équipements d'infrastructure ou de petites installations vu leurs situations,
- **des secteurs UEv**, peu ou pas artificialisés et bâtis, qui ont vocation à le rester, du fait de leur contribution au cadre paysager, à la trame verte et/ou récréative du territoire ou à la limitation de l'artificialisation. Ils sont ainsi principalement destinés à l'accueil d'aires de jeux ou de sports, d'installations pour les loisirs, de parcs et jardins, d'espaces mémoriels dont des cimetières, d'ouvrages de gestion des eaux pluviales ou des eaux usées, de secteurs de mises en valeur de paysages ou de zones humides.

Cette distinction de secteurs repose sur un objectif de préservation du caractère d'espaces qui sont, soit peu ou pas bâtis (en UEv et UEx) soit peu ou pas artificialisés (en UEv). Ils sont situés au centre ou en périphérie des villes et villages, et jouent à ce titre un rôle important dans la trame verte et récréative du territoire, mais où l'on souhaite en même temps préserver des possibilités d'aménagement

et, pour certains, une constructibilité minimale (ce qui est peu explicite avec les conditions posées par l'article L.151-11, en zone N ou A).

Le règlement y encadre donc strictement la constructibilité et l'aménagement.

Le reste de la zone UE compte des secteurs qui reçoivent des constructions publiques ou d'intérêt collectif plus importantes et qui pourront en recevoir de nouvelles, en fonction des besoins des collectivités.

On soulignera :

- qu'aucun secteur n'a été délimité sur des sites publics qui pourraient connaître des densifications ou des mutations (y compris avec des activités économiques, du logement ou de l'hébergement) ; ils pouvaient être situés en zone spécifique dans les précédents documents de planification ;
- que la réévaluation des besoins a pu conduire à la suppression de zones réservées aux équipements, délimitées dans les précédents documents (sur le village de Méautis par exemple) ou au contraire à la création ou l'extension de nouveaux secteurs (sur les villages d'Auvers, d'Amfreville, d'Étienville, de Chef-du-Pont, de Ravenoville, de Sainte-Marie-du-Mont, sur la ville de Sainte-Mère-Église, et de Carentan).
- Que la zone comprend en particulier le site de l'ancien lotissement de Ravenoville. Bien qu'autorisé et sa viabilisation pour partie réalisée, il a été abandonné. Cet espace urbanisé qui devance le village et jouxte l'église et son château (et appartient à la commune), a dorénavant pour vocation l'accueil d'un équipement en mémoire du camp de prisonniers allemands (dit camp de Fourcarville) qui s'étendait au sud de la RD15. La zone réservée à cette vocation comprend tout l'espace non bâti, à partir de la lisière actuelle du village. Elle se divise entre secteur constructible et secteur aménageable. Sa mutation fait l'objet d'une OAP sectorielle.
- Que la plupart de ses sites d'équipements collectifs sont des espaces appartenant aux collectivités publiques (comme les secteurs UEv à Carentan, à l'est de la route américaine où des zones humides ont été repérées).

ZONE UG

Sont ainsi classés 1011 ha, soit 2% de BDC

La zone « urbaine générale » dite **UG** regroupe les quartiers d'habitation au sein desquels des commerces, équipements ou services compatibles avec cette destination principale, existent ou peuvent être accueillis (sous réserve de dispositions spécifiques dans les communes ou communes déléguées où s'applique la Loi Littoral).

Elle se divise en secteurs où les règles varient en fonction des choix du projet quant à l'évolution de leur occupation, de leurs formes urbaines, de leur environnement et de leurs paysages.

On distingue ainsi :

- **Les secteurs UGa** regroupent des quartiers de centre-ville ou centre-bourg, les plus denses du territoire. La plupart des maisons et immeubles y forment des fronts bâtis quasi-continus dont on souhaite préserver la continuité et la cohérence urbaine.
- **Les secteurs UGb** présentent des formes urbaines mixtes avec des constructions implantées ou non à l'alignement et en limites séparatives ; Ils correspondent souvent à des implantations anciennes de bâtiments vernaculaires que des pavillons ou hangars sont venus juxter, au fil des dernières décennies. Les hauteurs y sont la plupart du temps, celles du bâti vernaculaire, la densité

est intermédiaire entre le secteur UGa et le secteur UGc. Le règlement autorise leur densification dans le respect de l'épannelage actuel.

On y distingue un sous-secteur UGbm pour prendre en compte le statut de « secteur déjà urbanisé », retenu par le SCOT en application de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme. Dans ce secteur, la mixité fonctionnelle et la densification sont limitées par les dispositions de la Loi Littoral.

- **Les secteurs UGc** regroupent les quartiers où l'habitat individuel est dominant. Le règlement y favorise la densification « douce » et le déploiement de plus de mixité fonctionnelle, c'est-à-dire de nouvelles possibilités d'extension de l'existant et d'implantation de commerces et services, sans que ne soit remis en cause, leur cadre de vie.

On y distingue un sous-secteur UGcm pour prendre en compte le statut de « secteur déjà urbanisé », retenu par le SCOT en application de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme. Dans ce secteur, la mixité fonctionnelle et la densification sont limitées par les dispositions de la Loi Littoral.

- **Les secteurs UGd** regroupent des quartiers qui se caractérisent par la mixité de leur occupation ou de leurs formes urbaines. Ils se différencient des autres quartiers, par la diversité des destinations qu'ils accueillent, par la hauteur ou la taille de leurs immeubles, la variabilité de leur densité d'urbanisation et mode d'implantation des constructions. Le règlement facilite leur évolution et vise au renforcement de leur identité urbaine et paysagère.

Sa délimitation et sa division en secteurs reposent sur la mise en œuvre des objectifs du PADD et plus particulièrement de l'AXE 3 sur l'habitat, des objectifs retenus pour l'évolution des paysages (O2) et de ceux concernant la maîtrise de l'étalement urbain (conclusion du PADD).

Les quatre secteurs UGa, UGb, UGc et UGd se fondent sur des formes urbaines multiples, existantes ou à créer. Ils visent à organiser la densification de l'enveloppe urbaine en préservant des typologies d'habitat et des identités de quartiers différenciées.

On soulignera le choix des élus visant à éviter la destruction de l'identité de quartiers, par des opérations ponctuelles qui rompraient fortement avec les formes urbaines environnantes. Elles justifient les hauteurs et possibilités de densification retenues en UGa, UGb et UGc.

Le dessin des zones urbaines réinterroge les délimitations des zones constructibles en particulier celles des cartes communales (souvent très amples, par exemple sur Saint-Pellerin), pour que la taille des zones constructibles soit cohérente avec l'armature urbaine et les objectifs de réduction de l'étalement urbain, de développement de l'urbanisation à l'écart des zones de risques, de préservation des capacités d'extension des sites agricoles pérennes et de protection des zones d'intérêt écologique ou paysager. Il ne suit donc pas forcément les limites des unités foncières.

La prise en compte des modalités d'application de la Loi Littoral prévues par le SCOT conduit :

- à créer deux secteurs spécifiques pour prendre en compte les « secteurs déjà urbanisés » qu'il retient. Ils sont indicés « m » et les dispositions réglementaires mettent en œuvre et rappellent les dispositions prévues par l'article L.121-8 du code de l'urbanisme qui encadre strictement ce qui peut y être construit.
- à délimiter des zones UG qui appliquent les dispositions qu'il retient pour les villages et villages à contenir. Pour la délimitation des villages à contenir ont été prises en compte les autorisations de construire ou d'aménager existantes. Elle conduit à supprimer des zones urbaines prévues dans les PLU précédents, ou à ne pas en créer sur des ensembles de constructions, s'ils ne font partie d'aucun village, agglomération ou « secteur déjà urbanisé » retenu par le SCOT. C'est le cas, aux Veys (le Haut Delasse), à Saint-Come-du-Mont (Rue Mary), à Sainte-Marie-du-Mont (Utah Beach),

...

Dans les autres communes :

- le classement en zone urbaine n'a été retenu que pour les villages desservis et équipés de bâtiment(s) collectif(s), ou les hameaux desservis et de taille et structuration suffisantes (au moins une vingtaine d'unités foncières bâties), lorsqu'ils sont à l'écart des sites agricoles pérennes, des zones de risques ou d'enjeux paysagers et environnementaux.

Pour autant, certaines sont cependant aussi dessinées « en pas japonais », lorsqu'il a été retenu de maintenir les coupures d'urbanisation et ainsi éviter les rubans de constructions le long des voies (par exemple à Boutteville, Hiesville ou Houesville).

Ainsi, il a été retenu une zone urbaine sur les petits villages de Beuzeville-au-Plain, Brucheville, Houtteville, Sebeville, ou Vierville, parce qu'elle représente l'unique entité urbaine de la commune ou sur le hameau de la campagne à Montmartin-en-Graignes, mais il n'en a pas été délimité sur les hameaux de Village de Culot à Sainteny, Corbeauville à Méautis, vu leur desserte et leur taille, ni sur les entités bâties le long de routes, comme à Cantepie sur Auvers, Geutteville ou l'Angle à Picauville, vu la dispersion du bâti, la faiblesse de la viabilisation ou la présence de risques de submersion.

Nota : un lotissement a été autorisé sur Saint-Hilaire-Petitville (dans le coteau en lisière sud), sa viabilisation a été réalisée, mais il n'a pas été construit et à ce jour l'autorisation d'aménager est caduque. Après concertation, il a été retenu de le maintenir dans un secteur autorisant, soit la poursuite du projet initial soit sa mutation en projet d'hébergement touristique, vu l'intérêt de la situation face au marais et un mode d'urbanisation qui ne serait pas pénalisé par le coût d'une urbanisation dans les pentes.

ZONE UT

Sont ainsi classés 8 ha, soit 0,02% de BDC

La zone UT regroupe les sites que le PLU réserve à des hébergements hôteliers ou touristiques et aux aménagements et activités d'accueil et de loisirs qui leur sont liés. Ils peuvent aussi comprendre des équipements publics ou d'intérêt collectif, compatibles ou liés à cette destination principale.

Présentant un intérêt majeur pour l'attractivité du territoire, ils sont regroupés dans une zone spécifique afin que cette capacité d'accueil soit préservée.

La zone UT est ainsi une zone équipée qui reçoit ou pourra recevoir, suivant les secteurs, des constructions, installations ou aménagements pour des équipements publics ou d'intérêt collectif, des hôtels, des parcs résidentiels de loisirs, des campings, des hébergements touristiques ou des hébergements légers de loisirs. Elle est divisée en deux secteurs :

- **Les secteurs UTc (« c » comme camping)** prennent en compte les sites d'hébergements légers de loisirs présents à l'écart de la frange littorale, sur Sainte-Mère-Église et Carentan et en projet, sur Turqueville ;
- **Le secteur UTh (« h » comme hôtel)** regroupe les terrains constructibles autour du château et de l'église de Ravenoville, dédiés à de l'hébergement et des services d'intérêt touristique ;

Elle comprend ainsi le reclassement du secteur 1AUt du PLUi de Sainte-Mère-Église, ainsi que des parcelles précédemment classées en zone A ou N, qui sont reclassées en zone urbaine vu les conditions fixées dorénavant par les articles L.151-11 et suivants du code de l'urbanisme.

ZONE UZ

Sont ainsi classés 236 ha, soit 0,5% de BDC

La zone UZ est destinée à l'accueil d'activités économiques. Elle pourra aussi recevoir des équipements publics ou d'intérêt collectif, compatibles avec les activités présentes ou prévues.

Elle se divise en secteurs où les règles, destinations ou sous destinations varient en fonction des sites et de leur voisinage, de leur desserte et de leur place dans l'armature urbaine du territoire.

Pour préserver leur capacité d'accueil et la capacité de développement des entreprises présentes, la création de logements y est strictement encadrée.

On distingue ainsi :

- **des secteurs UZa** correspondant aux sites aménagés pour accueillir des activités industrielles ou artisanales (sans vente de biens), du commerce de gros et des entrepôts. Dans ces secteurs, du fait de leur localisation et de leur occupation, le projet exclut l'implantation d'hôtellerie et de nouveaux commerces ou services à la population ;
- **des secteurs UZb** qui peuvent recevoir une plus grande diversité d'activités, mais où en cohérence avec le DAAC du SCOT, l'implantation de nouveaux commerces de détail ou artisanats avec vente de biens est interdite (le commerce de gros et le commerce automobile restant autorisés) ;
- **des secteurs UZc** qui peuvent recevoir la plus large gamme d'activités ou d'équipements, dont des commerces et activités de services ou des équipements publics ou d'intérêt collectif à destination de la population ;
- **un secteur UZd** correspondant à la zone d'activités aquacoles de Sainte-Marie-du-Mont ;
- **des secteurs UZx** correspondant à des espaces en lisières des zones d'activités, aménageables mais non constructibles.

La zone UZ zone comprend à la fois des sites (de grande taille) implantés dans l'espace rural et des zones d'activités en périphérie de villes ou villages. Elle comprend le reclassement de secteurs qui étaient, dans les documents précédents :

- en zone d'urbanisation future à vocation économique, vu les développements récents,
- en zone d'urbanisation future à vocation résidentielle, vu l'artificialisation et la suspicion de pollution après démolition, à Chef-du-Pont,
- en zone agricole ou naturelle, vu l'artificialisation et la construction, à Blossville, Carquebut ou, vu l'artificialisation dans le prolongement des zones d'activités, à Saint-Pellerin (en lisière de Catz), à Carentan ou Saint-Hilaire-Petitville. Ces derniers secteurs sont alors reclassés en UZx (non constructibles mais aménageables) pour limiter l'étalement urbain.

Elle maintient le classement dans la zone de tout ou partie de la propriété foncière (en fonction de sa taille) que de grandes entreprises ont réservé à leur extension (comme Alliance Océane sur Carentan, La Florentaise sur Baupte ou L'entreprise Beaussire sur Catz).

Par rapport aux documents de planification précédents, sont déclassés ou revus afin de limiter l'étalement urbain et d'inscrire le projet dans la trajectoire ZAN 2050 :

- les parties agricoles à l'ouest et à l'est du site industriel qui borde la route américaine à Méautis : l'usine disposant de réserve de capacité a priori suffisante pour au moins la décennie à venir ;
- l'extension initialement envisagée au nord de la zone d'activités le Rata à Montmartin-en-Graignes ;
- l'extension initialement envisagée au sud de la zone d'activités de Picauville : elle est réduite.

Les zones à urbaniser / AU

La nécessité d'organiser l'ouverture à l'urbanisation des zones d'urbanisation future au travers d'un échéancier prévisionnel, afin de limiter l'étalement urbain et d'inscrire le projet dans la trajectoire « ZAN 205 0 » et parallèlement celle de rendre lisible, et le phasage et l'ouverture ou non à l'urbanisation des différents secteurs, ont conduit à indiquer le nom des zones de la façon suivante (en rompant avec les usages précédents).

Les zones AU sont divisées en grandes catégories, dont l'indice apposé après le nom générique retenu par le code de l'urbanisme, renvoie à celui des zones urbaines :

- Les zones AUG sont des zones d'urbanisation future à vocation dominante d'habitat,
- Les zones AUZ sont des zones d'urbanisation future à vocation d'accueil d'activités économiques (à disposer à l'écart de l'habitat) ;

A ce stade de la mise en œuvre du projet, il n'y a pas de zones AUE ou AUT.

Pour chaque catégorie, le phasage retenu pour l'ouverture à l'urbanisation, par l'échéancier dont la mise en œuvre est explicitée dans les OAP thématiques, est indiqué par un numéro apposé devant le nom générique retenu par le code de l'urbanisme : 1AU pour la phase 1, 2AU pour la phase 2, etc.

L'absence d'indice indique que le secteur n'est pas encore ouvert à l'urbanisation.

ZONE AUG

Sont ainsi classés en 58 ha, soit 0,1% de BDC

La zone à urbaniser AUG correspond à des secteurs à urbaniser ou à réurbaniser destinés à la réalisation de nouveaux quartiers d'habitation au sein desquels des commerces, équipements ou services compatibles avec cette destination principale, pourront être accueillis.

On distingue deux types de secteurs :

Sont ainsi classés en AUG 5ha

Des secteurs AUG : qui sont réservés à l'urbanisation future mais non ouverts à l'urbanisation du fait de l'absence ou de l'insuffisance des réseaux et/ou voies à leur périphérie ou des règles applicables pour la prise en compte des zones humides, lors de l'élaboration du PLUi. Ils le seront par une procédure adaptée, dans le cadre fixé par le code de l'urbanisme. En attendant seuls des équipements d'infrastructure, publics ou d'intérêt collectif peuvent y être accueillis.

Cette partie de la zone comprend des secteurs réservés à l'extension de villages mais qui ne sont pas desservi, vu l'insuffisante capacité de leur station d'épuration. Ils seront ouverts à l'urbanisation lorsque les travaux nécessaires seront réalisés. Cela concerne un secteur sur Sainteny et un secteur sur les Veys (qui restent classés à ce stade dans la troisième phase de l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation).

S'y ajoute un secteur sur Étienville, concerné par une disposition du SAGE en application lors de l'élaboration du PLUi, qui interdit la destruction de zones humides. Or ce secteur étant le seul urbanisable sur cette commune, et l'évaluation environnementale soulignant, qu'après pondération de l'ensemble des critères, son urbanisation vu sa situation, reste pertinente, il est retenu de le maintenir en zone d'urbanisation future, si le SAGE était modifié, il pourrait être ouvert à l'urbanisation (et les zones humides détruites pour tout ou partie, seraient compensées).

*Sont ainsi classés en 1AUG 33 ha
en 2AUG 18 ha
en 3AUG 2 ha*

Des secteurs 1AUG ; 2AUG ; 3AUG dont l'indice renvoie à l'ordre prévu par l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation des quartiers d'habitat inclus dans les OAP thématiques. Ainsi, l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation ne s'applique pas à l'implantation d'équipements collectifs ou d'activités économiques, dès lors qu'elle est compatible avec les OAP sectorielles pour ce qui concerne les dispositions quant à la viabilisation, la desserte et les aménagements paysagers ou environnementaux.

Ces secteurs sont ouverts à l'urbanisation en compatibilité avec les OAP sectorielles qui précisent s'ils le sont lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

On y distingue des sous-secteurs indicés « a » qui ont vocation à recevoir, dans les pôles urbains principaux du territoire, des quartiers urbains plus denses et/ou plus mixtes. Ainsi la hauteur autorisée aux constructions est plus importante pour faciliter la densification (en particulier lors de réurbanisation), de même que l'emprise au sol autorisée aux destinations autres que l'habitat (pour lequel on souhaite éviter la surdensité horizontale, porteuse de conflits de voisinages).

Elle comprend des secteurs destinés à l'urbanisation ou à la réurbanisation, comme le site « Gloria » sur Carentan. Elle peut intégrer des constructions existantes qui sont destinées à la démolition ou qui seront intégrées au projet d'urbanisation. Elles voient en conséquence leur possibilité d'évolution encadrée, dans l'attente de celui-ci (ceci afin d'assurer la cohérence de l'ensemble des aménagements et dessertes).

ZONE AUZ

Sont ainsi classés 45 ha, soit 0,09% de BDC

La zone à urbaniser AUZ correspond à des secteurs à urbaniser ou à réurbaniser réservés à l'accueil d'activités économiques, et d'équipements publics ou d'intérêt collectif, compatibles avec les activités présentes ou prévues.

On distingue deux types de secteurs :

Des secteurs AUZ qui sont réservés à l'urbanisation future mais non ouverts à l'urbanisation du fait de l'absence ou de l'insuffisance des réseaux et/ou voies à leur périphérie ou des règles applicables pour la prise en compte des zones humides, lors de l'élaboration du PLUi. Ils le seront par une procédure adaptée, dans le cadre fixé par le code de l'urbanisme. En attendant, seuls des équipements d'infrastructure publics ou d'intérêt collectif peuvent y être accueillis.

Cette zone comprend un secteur AUZgp comme « grand projet » spécifiquement visé par le PADD pour recevoir, sur les terrains acquis par la collectivité, des projets d'équipements ou d'activités économiques qui seraient stratégiques pour la Baie du Cotentin ou plus largement la Normandie.

Il comprend **un sous-secteur AUZgvp** où les zones humides repérées ne peuvent être détruites et compensées, vu les règles applicables pour la prise en compte des zones humides, lors de l'élaboration du PLUi. La question posée (et la réponse apportée par le PLUi est la même que sur le secteur AUG d'Étienville) : vu la situation de ce secteur, et son intérêt pour le développement du territoire, après évaluation environnementale, il est maintenu en zone d'urbanisation future : si le SAGE était modifié, il pourrait être ouvert à l'urbanisation (et les zones humides détruites pour tout ou partie, seraient être compensées).

Des secteurs 1AUZ ; 2AUZ ; dont l'indice renvoie à l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation inclus dans les OAP thématiques. Ils sont ouverts à l'urbanisation dans le respect de cet échéancier et en compatibilité avec les OAP sectorielles. Pour préserver leur capacité d'accueil et la capacité de développement des entreprises présentes, la création de logements y est strictement encadrée.

Leur nom est indicé (en référence aux indices des zones UZ). On distingue ainsi trois secteurs où les règles, destinations ou sous destinations varient en fonction des sites et de leur voisinage, de leur desserte et de leur place dans l'armature urbaine du territoire :

- **des secteurs 1AUZa / 2AUZa** correspondant aux sites à viabiliser pour accueillir des activités industrielles ou artisanales (sans vente de biens), du commerce de gros et des entrepôts. Dans ces secteurs, du fait de leur localisation et de leur occupation, le projet exclut l'implantation d'hôtellerie et de nouveaux commerces ou services à la population (en compatibilité avec le SCOT) ;
- **des secteurs 1AUZb / 2AUZb** qui peuvent recevoir une plus grande diversité d'activités, mais où en cohérence avec le DAAC du SCOT, l'implantation de commerces de détail ou d'artisanats avec vente de biens est interdite (le commerce de gros et le commerce automobile restant autorisés) ;
- **des secteurs 1AUZc** qui peuvent recevoir la plus large gamme d'activités ou d'équipements, dont des commerces et activités de services (dans les conditions précisées par le SCOT) ou des équipements publics ou d'intérêt collectif à destination de la population.

Pour les deux types de zones d'urbanisation future, afin de limiter l'étalement urbain et d'inscrire le projet dans la trajectoire « ZAN 2050 », et après les études de délimitation des zones humides, les projets portés par les documents de planification antérieurs au PLUi ont dû être largement revus, pour réduire l'impact de l'urbanisation à venir sur l'environnement et prendre en compte les orientations du SCOT. Ainsi, sur l'ensemble du territoire de la communauté de communes :

- des zones d'urbanisation future sont déclassées, parce qu'humides et non stratégiques pour le projet, ou parce que le potentiel prévu excédait les attributions du SCOT,
- des zones différentes sont classées pour répondre aux besoins, après évaluation environnementale ;

Plus particulièrement :

- pour les zones d'urbanisation future à vocation d'habitat : l'urbanisation (et la densification) des petits secteurs d'urbanisation future retenus par le PLUi de Sainte-Mère-Église, a été revue pour l'envisager sur des bases différentes. Les zones urbanisables ont été totalement reconsidérées sur Picauville ou Carentan, nonobstant les terrains déjà acquis par les communes, ce qui n'est pas sans enjeux politiques et économiques pour les collectivités.
- pour les zones d'urbanisation future à vocation d'activités : d'importantes superficies de zones classées « a priori » pour l'accueil du développement économique (environ 35 ha), dans les PLU de Carentan ou de Méautis, ont été supprimées sur le fondement du SCOT et de critères environnementaux.

Pour autant, le PADD réaffirme la nécessité de pourvoir au développement économique de ce territoire très faiblement urbanisé (voir le tableau récapitulatif de la superficie des zones en fin de chapitre) en disposant, au fur et à mesure de la mise en œuvre du PADD, de zones d'urbanisation future dédiées à ses grands projets.

Les zones agricole et naturelle ou forestière / A et N

Elles couvrent à elles deux, 97% du territoire communautaire terrestre (y compris les marais, non compris l'espace maritime zoné NR) soit 43 800 hectares où n'existent qu'environ 15 500 bâtiments (à la précision du cadastre près) soit en moyenne, moins d'un bâtiment pour trois hectares.

Elles regroupent les secteurs préservés du développement urbain (quel qu'en soient les destinations) pour l'intérêt de leur environnement, de leurs sites et paysages, de leurs espaces agricoles, forestiers ou naturels.

Elles ont été tracées en application des orientations de l'AXE 1 du PADD : « *un terroir de natures et d'agricultures à transmettre* », comme l'indique ses orientations, elles visent à :

- **TRAME VERTE ET BLEUE** : Protéger, au sein du Parc Naturel Régional, les espaces naturels qui concourent à l'exceptionnelle biodiversité locale
- **PAYSAGE** : Qualifier les cadres de vie et les patrimoines au service de l'attractivité du territoire
- **TERRES AGRICOLES** : Préserver des espaces fonctionnels et des sols à bonnes potentialités agronomiques au service d'une agriculture durable et d'une industrie agro-alimentaire performante

Vu la grande similarité du cadre réglementaire des zones A et N, retenue par le code de l'urbanisme, le choix de classement dans l'une ou l'autre zone repose sur leur vocation dominante. Il a ainsi été retenu de classer tout d'abord les espaces naturels d'intérêt écologique ou paysagers majeurs et les zones de risques naturels majeurs en zone N. Les autres secteurs sont classés en zone A pour leur vocation agricole dominante.

Dans ce territoire où nature et agriculture ne font souvent qu'un, la distinction peut être tenue entre les deux zones, vu la vocation agricole de zones de marais, ou les espaces naturels périphériques aux constructions qui ne font pas forcément l'objet d'agriculture. Dans le doute, c'est la constructibilité agricole qui fait la différence entre les deux zones.

Pour les autres exceptions à l'inconstructibilité de principe de ces zones (voir les articles L.151-11 et suivants du code de l'urbanisme), les règles sont souvent les mêmes d'une zone à l'autre (voir ci-après). En conséquence, le classement des zones A et N (et entre elles) a été revu par rapport aux documents de planification antérieurs, en application du nouveau code de l'urbanisme et des choix précisés ci-avant.

ZONE A

Sont ainsi classés en 25 143 ha, soit 56% de la BDC

La zone A comprend les parties du territoire, équipées ou non, où la mise en valeur agricole en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres prévaut. Elle est à ce titre globalement préservée. Y sont autorisées, en cohérence avec les orientations du PADD :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux activités qui prolongent l'acte de production (dans le cadre fixé par les articles L.151-11 et R.151-23 du code de l'urbanisme),
- les constructions et installations nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif (dans le cadre fixé par l'article L.151-11 du code de l'urbanisme),
- les extensions ou annexes de logements existants (dans le cadre fixé par l'article L.151-12 du code de l'urbanisme),

- et exceptionnellement, dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (dits STECAL), des constructions et installations qui contribuent à l'économie ou à l'équipement du territoire (dans le cadre fixé par l'article L.151-13 du code de l'urbanisme).

On distingue ainsi :

- **un secteur Ac** correspondant à une zone d'ancienne carrière, réservée à l'enfouissement de déchets inertes et/ou à la remise en état naturel ;
- **des secteurs Ae**, de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), occupés par des équipements publics ou d'intérêt collectif ou des activités de service à vocation de sports ou de loisirs ;
- **des secteurs Ah**, de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), pouvant recevoir de l'hébergement hôtelier ou touristique et les activités de restauration ou de services qui leur sont liées ;
- **des secteurs Az**, de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), permettant l'extension limitée d'activités économiques présentes dans les espaces agricoles, naturels ou forestiers.

La justification du choix des délimitations et des règles pour les STECAL est présentée ci-après.

ZONE N

Sont ainsi classés en 18 651 ha, soit 41% de BDC

La zone N comprend les parties du territoire, équipées ou non, à protéger du fait de l'intérêt culturel, historique, paysager ou écologique d'espaces, de milieux ou de ressources naturels et/ou du fait de la présence de risques naturels existants ou prévisibles (du fait des changements climatiques) ou liés aux infrastructures de réseaux.

Elle intègre des espaces agricoles exploités et des secteurs bâtis dont l'expansion est strictement limitée ou interdite en application de la Loi Littoral ou du fait de leur desserte et de leur localisation vis-à-vis des espaces et paysages protégés ou de leur situation dans des secteurs de risques majeurs.

Le zonage de cette zone présente une complexité qui résulte de la superposition, sur des périmètres différents de réglementations résultant de la protection des sites, des zones d'intérêt écologique majeur et des différentes règles d'application de la Loi littoral (espaces remarquables, espaces proches du rivage, bande des 100m), sachant que les espaces concernés peuvent être naturels ou déjà bâtis. Il en résulte la délimitation des zones NP, NR, NRA et NPa. (> Voir la justification de la prise en compte de la loi littoral / chapitre 17)

On y distingue le même type de STECAL qu'en zone A. La justification du choix de leurs délimitations et de leurs règles est présentée ci-après.

On distingue ainsi :

- **des secteurs NP** protégés de toute urbanisation nouvelle du fait de leur intérêt écologique et/ou paysager majeur. Situés, dans la partie du territoire communautaire où ne s'applique pas la loi Littoral, ils correspondent aux espaces naturels les plus sensibles d'un point de vue écologique (zone Natura 2000, périmètre rapproché de protection de forages, ...) et forment la majeure partie de la trame verte et bleue du territoire ;
- **des secteurs NR** protégés de toute urbanisation nouvelle du fait de leur intérêt écologique et/ou paysager majeur. Situés, dans la partie du territoire où s'applique la loi Littoral, ils correspondent à des espaces remarquables retenus par le SCOT et forment une partie essentielle de la trame verte

et bleue du territoire. Leur évolution est strictement limitée par les dispositions de l'article R.121-5 du code de l'urbanisme.

- **des secteurs NRa, de taille et de capacité d'accueil limitées**, qui correspondent à des espaces aménagés et bâtis, à vocation agricole ou non, qui sont compris dans les espaces remarquables retenus par le SCOT pour l'application de la loi Littoral ; Ils comprennent ainsi les deux Redoutes (sur Ravenoville et sur Sainte- Marie-du-Mont), qui sont inscrites sur la liste supplémentaires des monuments historiques et les parties bâties ou aménagées du site classé « Utah Beach ». Leur évolution est strictement encadrée par les dispositions de l'article R.121-5 du code de l'urbanisme ;
- **des secteurs NPa** au sein des communes littorales, qui ne sont compris, ni dans les espaces remarquables au sens de la loi Littoral, ni dans la partie urbanisable des villages et agglomérations désignées par le SCOT. Ils correspondent à des espaces qui peuvent être déjà bâtis ou aménagés et sont situés dans les espaces proches du rivage ou dans la bande des 100m. Leur évolution est strictement limitée par l'application de la Loi Littoral et la prise en compte des risques littoraux.
- **des secteurs Ne** correspondant à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), occupés par des équipements publics ou d'intérêt collectif ou des activités de service à vocation de sports ou de loisirs ;
- **des secteurs Nex** correspondant à la partie aménageable mais non constructible de sites d'activités ou d'équipements publics ou d'intérêt collectif ; Ils comprennent ainsi des aires de jeux (karting), de services ou de stationnement, dont celles de l'aire de repos de la RN13 ;
- **un secteur Ng**, de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), correspondant à une aire d'accueil destinée à l'habitat des gens du voyage ;
- **des secteurs Nh**, de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), pouvant recevoir de l'hébergement hôtelier ou touristique et les activités de restauration ou de services qui leur sont liés ;
- **des secteurs Ntc** correspondant aux périmètres d'autorisation des campings présents dans les communes littorales et des zones submersibles ;
- **des secteurs Nv** réservés à l'accueil de jardins à préserver, d'aménagements pour la gestion des eaux usées ou pluviales (lagunage, bassins ou noues pour la gestion douces, ...) ou d'installations et d'aménagements légers et réversibles en lien avec la fréquentation d'un espace naturel (parc, aire de jeu, ...), les sports et les loisirs (terrain de sports non imperméabilisé, ...), dans le respect de leurs paysages ou milieux naturels (dont les zones humides) ;
- **des secteurs Nz**, de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), permettant l'extension limitée d'activités économiques présentes dans les espaces agricoles, naturels ou forestiers.

Pour la maîtrise de l'étalement urbain, tout en assurant la reconnaissance des nombreuses occupations qui présentent, en dehors des zones urbanisées, des aménagements ou des installations, on a créé des secteurs Nex ou Nv qui se distinguent du reste de la zone par leur artificialisation.

Enfin, les campings présents le long du littoral sont zonés en zone naturelle du fait de leur situation et des dispositions du SCOT. Ils le sont dans le périmètre autorisé, après consultation des services de l'Etat. L'ajustement de ceux-ci, en particulier pour prendre en compte les risques naturels, ayant été refusé, à ce stade, vu les dispositions de la Loi Littoral.

15.3 Application des limitations prévues par le Code de l'urbanisme pour la constructibilité dans les zones A et N

Changements de destination en zones A et N

En application de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme

27 étoiles « bleu » et 348 étoiles « rouge » soit 2,4% des bâtiments des zones A et N

Le code de l'urbanisme dispose dorénavant :

- que les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans les zones A et N doivent être désignés sur le règlement graphique (article R.151-35 du code de l'urbanisme),
- que le changement de destination dans les zones A et N n'est autorisé que s'il ne "compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site",
- qu'au moment de la demande d'autorisation, le projet sera soumis à l'avis de la CDPENAF en zone A, ou de la CDNPS en zone N.

L'autorisation ne sera possible qu'avec un avis "conforme" de la commission requise, au vu du contexte et du projet. C'est donc au moment de la demande d'autorisation que seront prises en compte la nature des activités agricoles dans les constructions ou la desserte par les réseaux et voies.

La mise en œuvre de ces dispositions n'est pas sans difficultés très concrètes à plusieurs titres :

- elle suppose que l'on évalue justement la destination actuelle des constructions (et qu'en particulier soient (re)connus les changements de destination déjà effectués sur les constructions existantes) ;
- elle suppose que la collectivité en charge de l'élaboration du PLUi soit informée des projets portés par les particuliers ou qu'elles puissent les anticiper (de ces projets peuvent dépendre la nature du changement de destination autorisé ou non) ;
- elle suppose que les constructions qui pourraient être visées par cette disposition « a priori » du PLUi, soient visibles, afin qu'un jugement puisse être porté de l'extérieur de la propriété, sur l'opportunité de leur pérennisation, ce qui n'est pas forcément possible.

Pour autant, dans un contexte de maîtrise de l'étalement urbain, la réoccupation du bâti existant est un objectif important du PADD, pour le confortement de l'occupation du territoire (hors zones de risques majeurs). Il justifie que soient favorisées la remise sur le marché des bâtiments anciens et l'augmentation de la densité d'occupation des anciens corps de ferme qui ont perdu leur vocation agricole. Ainsi, le changement de destination des constructions est facilité, sous réserve du respect des critères listés ci-après.

Dans ce contexte, il a été retenu le cadre suivant pour l'étoilage des constructions :

- les bâtiments compris dans une unité foncière occupée de longue date en habitation, sont des annexes de constructions à usage d'habitation, qui à ce titre peuvent recevoir tout ce que permet la destination "logement" (soit en particulier au plus 5 chambres d'hôtes). Dans le doute quant à la réalisation d'un changement de destination (préalablement au PLUi), des bâtiments à usage d'activité agricole compris dans des ensembles pouvant être occupés de façon récente par du logement ont aussi été étoilés, à la demande des élus ou des propriétaires, lorsqu'ils répondent aux critères ci-après ;
- une liste de critères (indiqués ci-après) justifiant l'opportunité du changement de destination, en application du PADD,
- l'étoilage des constructions pour des mutations à court terme (d'ici environ 5 ans) ;

Sont ainsi inscrits deux types d'étoiles :

- ✓ **des étoiles « bleu »** signalent les bâtiments (souvent de type "hangar") pour lesquels la demande de changement de destination est autorisable pour les destinations suivantes : agriculture ; entreposage ; artisanat ;
- ✓ **des étoiles « rouge »** signalent les bâtiments (ce sont pour la plupart des bâtiments de pierres au sein d'anciens corps de ferme) pour lesquels la demande de changement de destination est autorisable pour les destinations suivantes : habitat ; Hébergements hôteliers et touristiques ; restauration ; Activités de services avec accueil d'une clientèle ; bureaux.

En cohérence avec les orientations du PADD, les critères suivants ont été retenus pour étoiler des constructions. Ils doivent :

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX :

- être situés hors des zones d'intérêt écologique majeur (protection rapprochée de forage, réservoir de biodiversité, site classé, ENS, ...);
- être situés hors des zones de risques majeurs (pour submersion, inondation, ...);

ENJEUX AGRICOLES :

Pour préserver la vocation agricole des sites d'exploitation (ce qui n'interdit pas la création de locaux accessoires à l'activité agricole dans des parties de bâtiment de l'unité foncière)

- ne pas pérenniser un mitage de l'espace agricole, ce qui exclut les anciennes constructions très à l'écart des réseaux ou au milieu d'unités agricoles ;
- être situés à l'écart d'un site agricole pérenne, ce qui exclut le changement de destination de bâtiments situés dans le périmètre de recul d'installations agricoles pérennes ; cependant des bâtiments (répondant aux autres critères) ont été étoilés sur des sites dont la pérennité est incertaine à court terme ; les commissions jugeront lors de la soumission d'un projet de l'absence d'impact agricole.

ENJEUX PAYSAGERS :

- prendre en compte la qualité paysagère du site et de l'impact dans leur environnement ;

DESSERTES PAR LES VOIES ET RESEAUX : Les critères liés à la desserte (capacité des réseaux d'eaux, d'électricité) et des voies de desserte (en fonction de la destination projetée ; possibilité de défense incendie) et au voisinage seront mis en œuvre lors de l'autorisation, en fonction du contexte à ce moment. Cependant, l'étoilage de constructions à l'écart des réseaux n'a pas été retenu.

On soulignera :

- que le critère de « qualité architecturale » n'a pas été retenu en tant que tel vu la variété des situations de changement de destination et le souhait d'une large réoccupation du territoire, dès lors que les conditions précédentes sont remplies.
- que l'étoilage ne retient pas les constructions de trop petite taille, puisqu'elles ne pourront pas faire l'objet d'extensions ou d'annexes, en application de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.
- que l'étoilage ne concerne pas les bâtiments annexes d'un ancien corps de ferme, qui n'a pas de vocation agricole depuis des années et est occupé par du logement ou de l'activité économique. En cohérence avec les objectifs du PADD, ils pourront faire l'objet de permis de construire qui « densifierait » leur occupation (par aménagement de logements, de chambre d'hôte, etc.), dès lors que le règlement serait respecté.

Ce premier ciblage pourra être complété lors de prochaines procédures de modifications du PLUi avec l'évolution des contextes (pérennité des voisinages agricoles, capacité des voies et réseaux, etc.) et des projets portés par les propriétaires.

Rappel : le changement de destination n'est cependant pas autorisé, dans les espaces remarquables du Littoral (secteurs NR et NRa) en application de l'article R.121-5 du code de l'urbanisme.

Annexes et extensions des bâtiments d'habitation existants

En application de l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme

Le code de l'urbanisme dispose dorénavant, que seules les habitations EXISTANTES peuvent bénéficier, dans les zones A et N, d'extensions ou d'annexes (hors dispositions particulières prévues pour les constructions agricoles, les équipements publics ou d'intérêt collectif et les constructions comprises dans un STECAL).

Le règlement doit pour cela préciser la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes, pour assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones A et N.

Lors des études du PLUi, il a été retenu de répondre par le règlement écrit à ses conditions (sans désigner graphiquement la zone d'implantation pouvant recevoir ces extensions ou annexes). Ainsi, en application du PADD, pour préserver des conditions adaptées à l'occupation du territoire par l'habitat, dès lors qu'elle est sans enjeu sur la préservation des sols agricoles, des milieux naturels et des paysages, le règlement autorise le confortement de l'existant (c'est-à-dire des logements qui existent lors de l'approbation du PLUi) dans le cadre suivant :

- > ZONE D'IMPLANTATION : les annexes ne pourront être implantées à plus de 30m du logement existant ;
- > CONDITIONS DE HAUTEUR : elle est limitée à 7m à l'égout ou l'acrotère et 11m au faitage en cohérence avec les hauteurs du bâti traditionnel environnant, soit R+1+C ;
- > CONDITIONS DE DENSITÉ : afin d'assurer une égalité de traitement entre les unités foncières comprenant des surfaces de plancher et des emprises au sol qui peuvent varier sensiblement, il a été retenu de disposer un quota en mètres carrés (et non en % de l'existant) qui autorisera l'adaptation des logements existants sans changement substantiel de leur capacité d'accueil, soit :
 - pour les extensions : 50m² de surface de plancher supplémentaire au total à compter de l'entrée en application du PLUi (ce qui autorise une véranda et une pièce de vie supplémentaire par exemple) ;
 - pour les annexes (sachant que les annexes sont importantes pour le mode de vie dans l'espace rural vu la taille des jardins et la présence d'animaux) : 50m² de surface de plancher supplémentaire au total à compter de l'entrée en application du PLUi, sauf dans les communes ou communes déléguées où s'applique la Loi Littoral ;
- > CONDITIONS D'EMPRISE : elles sont similaires à celles retenues pour les autres constructions dans l'espace rural ou périurbain.

On soulignera :

- que ces dispositions concernant les logements existants dans l'espace rural, s'appliquent aussi à ceux présents en Ah ou Nh et en Az ou Nz ;

- que des dispositions particulières sont édictées à l'article 4.4 du règlement des zones A ou N (hors les zones où s'appliquent la loi littoral) pour l'implantation des annexes que sont les abris pour les animaux (chevaux, ...). En effet, elles font partie intégrante des besoins de construction dans l'espace rural : elles pourront être implantées à au plus 150m du logement dont elles dépendent, et au moins 25m d'une limite séparative de propriété avec un logement tiers, et ne pourront faire l'objet d'extension ultérieure.

Création de Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées / STECAL

En application de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme

La loi ayant réaffirmé le principe d'inconstructibilité des zones A et N, le code de l'urbanisme dispose une exception pour l'autorisation de constructions nouvelles, qui prend en compte l'occupation (antérieure et/ou nécessaire) du territoire rural.

Il dispose que le règlement peut, à titre **exceptionnel**, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières **des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées** dans lesquels peuvent être autorisées les constructions qu'il désigne. Il doit pour cela préciser les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

En conséquence, dans ce territoire à dominante rurale qui est très faiblement urbanisé, le PADD, pour respecter le principe d'exceptionnalité fixé par le code de l'urbanisme, ne retient la disposition de STECAL que pour des activités économiques ou des équipements publics ou d'intérêt collectif, compatibles avec ses objectifs de développement et de mise en valeur de l'espace rural. La constructibilité et les changements de destination y sont précisément encadrés et les interdictions liées à la loi Littoral prises en compte.

Il est ainsi fait le choix de ne permettre de nouveaux logements que par changement de destination de bâtiments existants (desservis et à l'écart des sites d'exploitation agricole) ou par densification dans les zones UG délimitées dans l'espace rural.

Leur exceptionnalité s'apprécie en regard de la taille des zones A et N et au sein de celles-ci de la très faible présence bâtie. Ainsi sur 43 800 ha en zone A ou N : il est délimité 70 STECAL pour une superficie totale de 35 ha, soit une superficie d'un millième de la superficie totale de ces deux zones.

Ils sont répartis en quatre types.

Secteurs Ae ou Ne de taille et de capacité d'accueil limitées

Sont ainsi délimités 11 secteurs

Ils comprennent des équipements publics ou d'intérêt collectif présents à l'écart des pôles urbains (comme le musée de Saint-Côme-du-Mont ou la maison de retraite de Sainte-Marie-du-Mont, la chapelle de la Salette à Vindefontaine, ...) ou des activités de service à vocation de sports ou de loisirs (comme le site des locaux d'accueil du karting ou des étangs de Montmartin-en-Graignes, ...) dont on souhaite la pérennité. Seuls les changements de destination encadrés et créations limitées d'extensions ou d'annexes y sont autorisés.

- > CONDITIONS DE HAUTEUR : elle est limitée à 7m à l'égout ou l'acrotère et 11m au faitage en cohérence avec les hauteurs du bâti traditionnel environnant, soit R+1+C.

Par exception, une hauteur supérieure pourra être autorisée :

- si elle est indispensable à la réalisation d'un espace refuge (voir le lexique) dans une zone inondable ou submersible ;
 - pour s'adosser à un bâtiment de plus grande hauteur ou pour permettre l'extension limitée d'une construction existante de plus grande hauteur. Elle le sera sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à l'intérêt patrimonial des lieux ou à celui de la construction préexistante, s'il existe.
 - pour prendre en compte l'exceptionnalité (technique ou architecturale) d'une construction (ou d'une extension de construction) publique ou d'intérêt collectif ;
- > CONDITIONS DE DENSITÉ : La création, en une ou plusieurs fois, d'extensions ou d'annexes, sous réserve que leurs surfaces de plancher (ou leurs emprises au sol, en l'absence de décompte d'une surface de plancher), n'excèdent pas au total 30% de la surface de plancher des bâtiments et/ou des emprises au sol (en l'absence de décompte d'une surface de plancher) des constructions qui existent lors de l'approbation du PLUI. *Dans les communes (ou anciennes communes) où s'applique la loi Littoral, seules les extensions sont autorisées.* ;
- > CONDITIONS D'EMPRISE : elles sont similaires à celles retenues pour les autres constructions dans l'espace rural ou périurbain.

Secteur Ng de taille et de capacité d'accueil limitées

**est délimité 1 secteur
(au nord de la ville de Carentan)**

Pour la prise en compte des sites d'implantations des gens du voyage, l'article L1.51-13 du code de l'urbanisme ne permet la délimitation de STECAL que sur les terrains publics. Les terrains privés, nombreux sur Carentan ou Saint-Hilaire-Petitville ne sont donc pas ainsi délimités.

En cohérence avec le type de bâtiments nécessaires dans ce type de secteurs (sanitaires / garage), et vu la situation du secteur :

- > CONDITIONS DE HAUTEUR : la hauteur est limitée à 4m à l'égout ou l'acrotère et 6m au faitage.
- > CONDITIONS DE DENSITÉ : La densité est limitée à 0,05.
- > CONDITIONS D'EMPRISE : elles sont similaires à celles retenues pour les autres constructions dans l'espace rural.

Secteurs Ah ou Nh de taille et de capacité d'accueil limitées

Sont délimités 14 secteurs

Ils sont destinés à l'accueil d'hébergement hôtelier ou touristique, de restauration et d'activités de services qui leur sont liés. Ce sont des hôtels ou hébergements touristiques existants, ou des propriétés bâties qui pourraient ainsi être valorisées (comme le Château de Bellenau sur Saint-Côme-du-Mont), en compatibilité avec les choix de développement touristiques du PADD. Seuls les changements de destination encadrés et créations limitées d'extensions ou d'annexes y sont autorisés.

- > CONDITIONS DE HAUTEUR : elle est limitée à 7m à l'égout ou l'acrotère et 11m au faitage en cohérence avec les hauteurs du bâti traditionnel environnant, soit R+1+C.

Par exception, une hauteur supérieure pourra être autorisée :

- si elle est indispensable à la réalisation d'un espace refuge (voir le lexique) dans une zone inondable ou submersible ;

- pour s'adosser à un bâtiment de plus grande hauteur ou pour permettre l'extension limitée d'une construction existante de plus grande hauteur. Elle le sera sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à l'intérêt patrimonial des lieux ou à celui de la construction préexistante, s'il existe.
 - pour prendre en compte l'exceptionnalité (technique ou architecturale) d'une construction (ou d'une extension de construction) publique ou d'intérêt collectif ;
- > CONDITIONS DE DENSITÉ : La création, en une ou plusieurs fois, d'extensions ou d'annexes, sous réserve que leurs surfaces de plancher (ou leurs emprises au sol, en l'absence de décompte d'une surface de plancher), n'excèdent pas au total 30% de la surface de plancher des bâtiments et/ou des emprises au sol (en l'absence de décompte d'une surface de plancher) des constructions qui existent lors de l'approbation du PLUI. *Dans les communes (ou anciennes communes) où s'applique la loi Littoral, seules les extensions sont autorisées.* ;
- > CONDITIONS D'EMPRISE : elles sont similaires à celles retenues pour les autres constructions dans l'espace rural ou périurbain.

Secteurs Az ou Nz de taille et de capacité d'accueil limitées

Sont délimités 38 secteurs

Ils visent à pérenniser les activités économiques (hors commerces de détail) présentes dans les zones A et N, en permettant l'extension limitée de leurs constructions, installations et aménagements.

Le changement d'activités ou le renforcement de la capacité d'accueil de l'activité existante lors de l'approbation du PLUI, n'y est autorisé que s'il est compatible avec l'habitat lorsqu'il existe dans le voisinage et si des dispositions sont prises pour l'insertion environnementale et paysagère (plantation d'accompagnement, ouvrages de gestion des eaux pluviales, etc.).

- > CONDITIONS DE HAUTEUR : elle est limitée à 7m à l'égout ou l'acrotère et 11m au faitage en cohérence avec les hauteurs du bâti traditionnel environnant, soit R+1+C.

Par exception, une hauteur supérieure pourra être autorisée :

- si elle est indispensable à la réalisation d'un espace refuge (voir le lexique) dans une zone inondable ou submersible ;
 - pour s'adosser à un bâtiment de plus grande hauteur ou pour permettre l'extension limitée d'une construction existante de plus grande hauteur. Elle le sera sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à l'intérêt patrimonial des lieux ou à celui de la construction préexistante, s'il existe.
- > CONDITIONS DE DENSITÉ : la densité est limitée à 0,30 ;
- > CONDITIONS D'EMPRISE : elles sont similaires à celles retenues pour les autres constructions dans l'espace rural ou périurbain.

Nota : vu l'avis des personnes publiques, les STECAL initialement délimités sur des équipements d'infrastructures (Station d'épuration, déchèterie, ...) ont été supprimé lors de l'approbation du PLUI. Il a en effet été considéré que ces équipements relevaient du régime d'exception prévu par l'article L151-11 1° du code de l'urbanisme.

15.4 Présentation d'autres dispositions réglementaires spécifiques retenues pour la mise en œuvre du PADD

Secteur de démolition préalable

En application de l'article L.151-10 du Code de l'urbanisme

Pour la résorption de friches ou de locaux vétustes, en application des orientations du PADD en faveur de la réduction de la consommation de l'espace (O15), il a été délimité en zone UG, des « secteurs de démolition préalable » où la délivrance de permis de construire est subordonnée à la démolition des bâtiments existants sur l'unité foncière existante lors du débat sur le second PADD, où l'implantation de la construction est envisagée. Ceci afin que soit mis en œuvre l'OAP sectorielle concernée.

Trois sites étaient initialement visés, l'un a été supprimé après l'enquête publique du PLUi à Sainte-Marie-du-Mont (à la demande des élus).

1- Ville de Picauville / Friche dite TMC

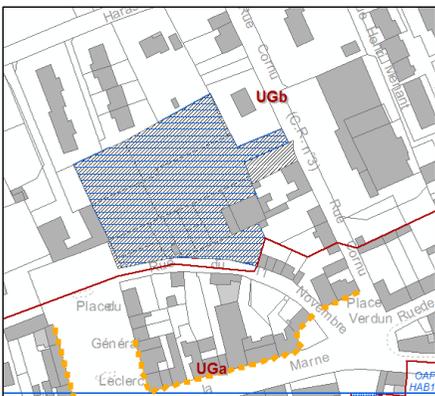
Extrait du Géoportail : photographie aérienne et références cadastrales



Cet ensemble foncier qui recevait une entreprise de matériaux et comprend encore des bâtiments vétustes, mérite une attention particulière vu sa taille et sa position au cœur de la ville.

Aussi, une OAP sectorielle a été prévue. Elle prévoit la mise en œuvre d'un ou plusieurs projets de réurbanisation pour la résorption de cette friche.

Pour cela la démolition préalable des constructions et installations présentes sur les parcelles AC103, AC104, AC105, AC108 et AC109 est prescrite.



2- Abords de la Route Américaine / Méautis

Extrait du Géoportail : photographie aérienne et références cadastrales



Pour revaloriser le paysage urbain le long de la Route Américaine (périphérique ouest de Carentan), il est retenu de favoriser la réurbanisation de cette parcelle qui compte une ancienne construction agricole vétuste à l'alignement de la voie (plutôt que son réinvestissement par l'entreprise qui l'a acquise), par démolition et reconstruction en recul de l'alignement (pour la mise en place d'un premier plan paysager), avec création d'un nouvel accès sur la voie rurale arrière. Un secteur de démolition est donc retenu sur la parcelle ZB31 préalablement à tout nouveau projet sur l'unité foncière.

Périmètre d'attente de projet d'aménagement global

En application de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme

Pour la reconversion de secteurs urbains (dans le cadre de la politique de limitation de l'étalement urbain), les communes et leurs partenaires (la BDC, l'EPFN, les services de l'Etat, de la Région ou du département) dans le cadre des politiques partenariales telle que « Petites villes de demain », conduisent des études souvent longues et complexes.

Pour celles, dont l'avancement insuffisant lors de l'arrêt du projet de PLUi ne permet pas de préciser les règles et OAP, il est retenu de délimiter un « périmètre d'attente de projet d'aménagement global ».

Cette servitude interdit les constructions ou installations d'une superficie supérieure au seuil défini par le règlement à l'article 1 de la zone UG, pour une durée d'au plus cinq ans (à compter de l'approbation du PLUi) dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

Un secteur est concerné sur le territoire communautaire (le secteur prévu sur le site autour de la gare de Carentan a été supprimé après l'enquête publique du PLUi).

Cœur de village – Baupte

Une entreprise de travaux publics est présente au centre du village. Trop à l'étroit sur son site, elle projette sa délocalisation à la sortie nord-ouest de la ville.

Son site se déploie sur deux unités foncières de 6 400m² au total, de part et d'autre de la Rue de la Trapésine jusqu'à la rue du bourg (RD903). Il comprend des bâtiments anciens dans l'alignement de la rue du bourg et des locaux d'activités : hangars ou bureaux en second plan. La desserte de l'activité se fait par la rue du bourg (et non celle de la Trapésine trop étroite).



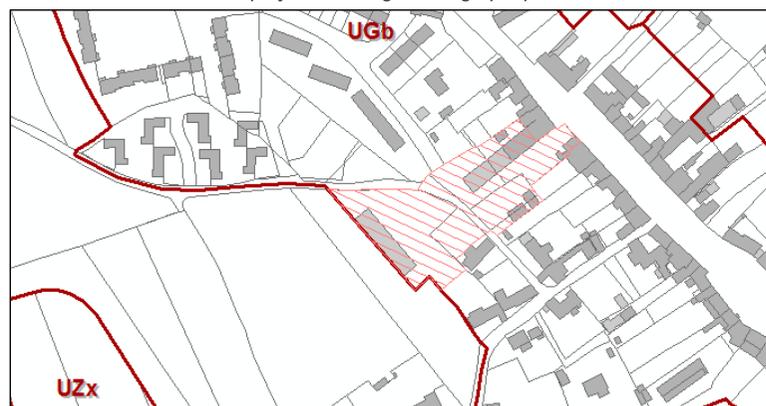
Extraits du Géoportail : photographie aérienne et références

La réurbanisation de ce site est un enjeu majeur pour la commune :

- Baupte dispose d'un petit territoire communal, fortement contraint, aussi une enveloppe foncière de cette taille est une opportunité importante pour accueillir un développement urbain adapté à la politique d'aménagement du territoire portée par le PADD,
- se pose la question du devenir de l'unité foncière la plus au sud, vu l'étroitesse de la rue de la Trapésine, si elle devenait indépendante de la première. Or, elle voisine les aménagements récents réalisés pour le lotissement communal qui permettraient une nouvelle desserte.
- l'autre unité foncière, vu sa situation et la forme urbaine des constructions avoisinantes, engage à une réurbanisation justement organisée en termes de destination, de densité et de forme urbaine ;

Dans ce contexte, dans l'attente des études de détail qui préciseront le devenir du secteur, les règles et OAP compatibles avec les objectifs du PADD, un périmètre d'attente de projet d'aménagement global est disposé.

Délimitation du secteur de projet sur le règlement graphique



Il est inscrit sur le règlement graphique et une règle est disposée dans l'article 1 du règlement de la zone UG pour interdire les nouvelles constructions, à l'exception d'une construction ou extension de construction de petite taille, qui serait rendue nécessaire à l'exploitation du site ou des bâtiments existants, dans l'attente du projet de réorganisation urbaine. Il est ainsi retenu un seuil de 20m² de surface de plancher ou d'emprise



1- Secteur de préservation ou de développement de la diversité commerciale

En application de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme

Pour l'animation et la revitalisation du centre des villes ou villages du territoire, le SCOT et dans sa suite le PADD du PLUi, ont réaffirmé la nécessité d'y préserver ou développer des conditions favorables au maintien des commerces et services de proximité et au renforcement de leurs densités et diversités.

Pour cela, en plus des règles retenues à l'article 3 du règlement des zones UG qui traduisent par une maîtrise des tailles de commerce à venir, les orientations du SCOT et du PADD du PLUi, il a été retenu d'identifier sur le règlement graphique un linéaire le long des voies et espaces publics. Il cible les unités foncières sur lesquelles, le changement de destination est encadré. La règle est précisée dans l'article UG1.

Cette disposition réglementaire, qui matérialise les secteurs à enjeux pour la vitalité commerciale du territoire, vise à préserver les locaux les plus intéressants pour les activités de commerces, d'artisanat assimilés à du commerce (sont ainsi visés les boulangerie, boucherie, coiffeur, etc.) ou de restauration, en évitant leur transformation en logement, et en conséquence, à préserver la diversité et la densité commerciale des cœurs de villes ou villages.

Il n'a pas été retenu d'inclure dans cette disposition, les « activités de service avec l'accueil d'une clientèle » (comme les banques ou les assurances) pour éviter la mutation à leur profit (dont en particulier celle des commerces de bouche). A l'inverse, cette maîtrise des changements de destination prend aussi en compte la restauration, pour préserver cette activité essentielle à l'animation urbaine ou faciliter sa réimplantation.

Il a été retenu de proportionner cette règle en la limitant :

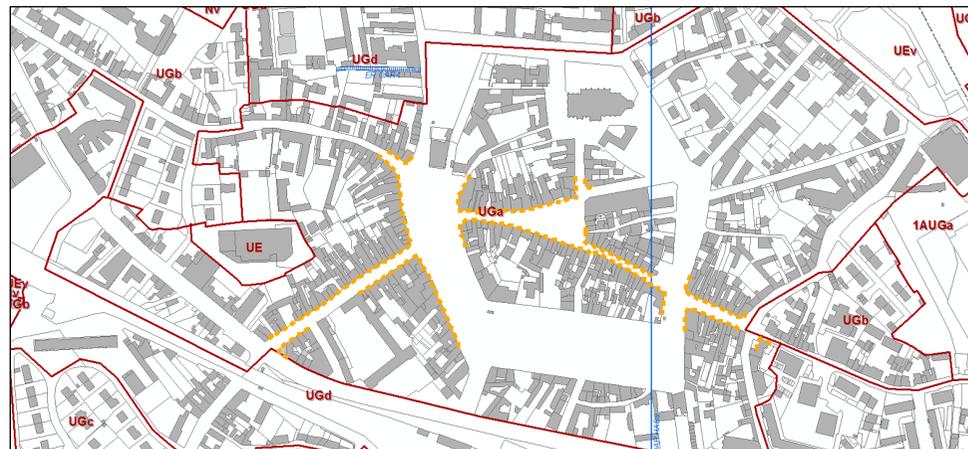
- dans le temps : elle ne s'applique pas aux locaux vacants depuis plus de 5 ans à compter de l'approbation du PLUi ;
- dans l'espace : par le périmètre visé (Il couvre le cœur des zones de commerces),
- à la nature des locaux : sont ainsi exclues de la règle « les parties communes nécessaires au fonctionnement des parties des bâtiments utilisées pour une autre destination (hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, ...) » ;

Ainsi, trois secteurs ont été délimités dans les principaux pôles de l'armature urbaine, en concertation avec les communes et les animateurs de la démarche « petites villes de demain » :

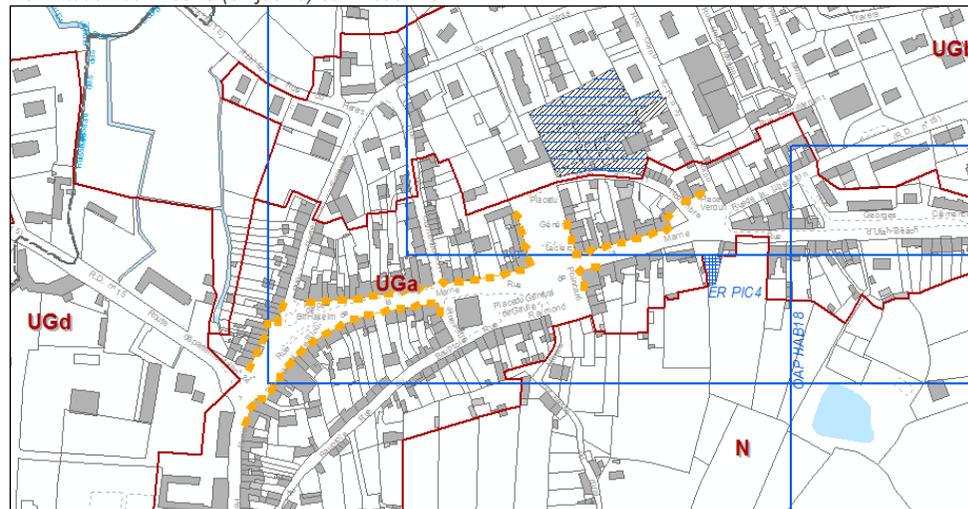
- Sur le centre-ville de Carentan,
- Sur le centre-ville de Sainte-Mère-Église,
- Sur le centre-ville de Picauville,

Un quatrième de plus petite taille a été retenu sur Sainteny, en bordure de la RD971, pour y préserver les quelques commerces de bouches et le restaurant qui y subsistent.

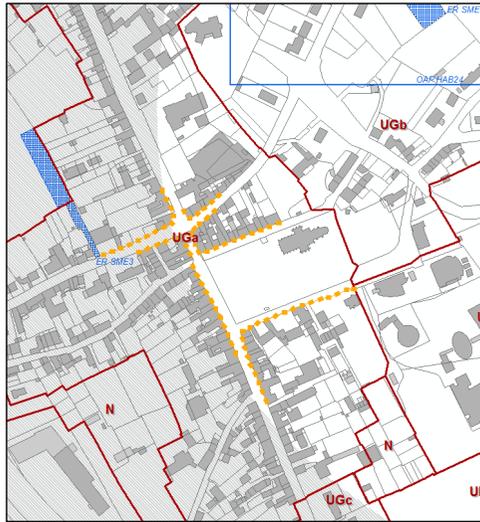
Délimitation du linéaire (en jaune) sur Carentan



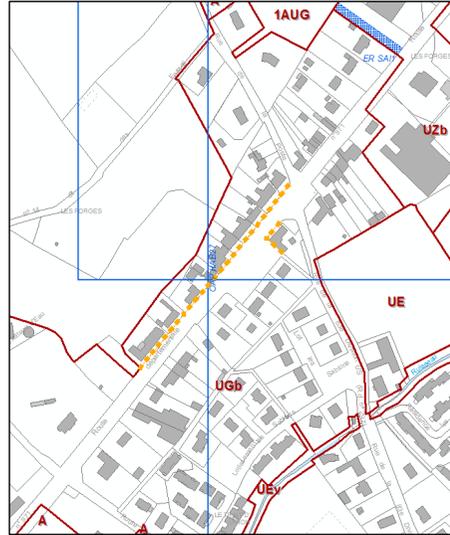
Délimitation du linéaire (en jaune) sur Picauville



Délimitation du linéaire (en jaune)
sur Sainte-Mère-Église



sur Sainteny



Réservation d'emplacements

En application de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme

Le règlement réserve les emplacements listés ci-contre.

Ils sont localisés sur le règlement graphique et leur taille, destination et destinataire sont précisés dans la pièce 3b1.

Ils le sont pour les constructions, installations ou aménagements regroupés dans les 6 catégories détaillées ci-contre, qui correspondent à des projets publics de mise en valeur et/ou d'équipements portés par les communes ou la communauté de communes.

Ils permettent la mise en application des orientations du PADD visant :

- à l'amélioration ou la sécurisation de la desserte routière et à l'amélioration de l'offre de stationnement, tant en quantité qu'en qualité types 1 et 3
- au déploiement d'un réseau cyclable ou pédestre type 2
- à la création de cimetière dont paysager type 4
- au confortement des équipements collectifs, en particulier sur Carentan par l'extension d'un des sites scolaires, au sud de la ville, en cohérence avec l'évolution de l'urbanisation projetée, mais aussi des besoins d'aires de services communales (pour la gestion des ordures ménagères, ...) type 5
- à l'amélioration de l'équipement par les infrastructures des gestions des eaux pluviales type 6

Le tableau ci-contre détaille les objectifs par emplacement réservé.

Le projet prévoit ainsi au total près de 10 hectares d'espaces, réservés à des besoins publics.

Destination des emplacements réservés	Type
Aménagement de voirie ou de stationnement	1
Liaison douce	2
Espace vert et aménagement paysager ou d'intérêt écologique	3
Cimetière	4
Autre équipement ou aménagement public	5
Infrastructure de réseaux (AEP/ EU/ EP/ Incendie)	6

N°	Destination des emplacements réservés	Types	
ANG1	Création d'une aire de stationnement pour les bus	1	
CAR3	Raccordement de voirie et de réseaux Boulevard du Colentin/ Rue du Clos Bataille	1	6
CAR4	Création de voirie pour accès aux serres municipales	1	
ETI2	Aménagement et sécurisation de carrefour	1	
HOU1	Création de stationnement	1	
LIE1	Création de stationnement	1	
MON1	Élargissement de voirie	1	
PIC2	Création d'une voirie	1	
RAV1	Création d'un accès et d'une entrée d'opération et élargissement de la voie	1	
RAV2	Élargissement pour prolongement de la rue centrale du village	1	
SAB2	Élargissement de carrefour à la Planquette (carrefour CR3 et CR4)	1	
SAI1	Création d'un accès vers la RD971	1	
SAI2	Création d'un chemin pédestre vers le centre bourg	1	
SEB1	Création d'une aire de stationnement paysagère	1	3
SHP2	Extension du parking de la salle des fêtes	1	
SME1	Création d'un accès	1	
SME2	Création d'un accès	1	
SME3	Aménagement d'aire de stationnement et de passage public	1	
SME6	Élargissement de la rue du petit Riou (largeur 3m)	1	
SMM1	Création d'une aire de stationnement et aménagement paysager pour le site scolaire et le cimetière	1	3
SMM2	Création d'une aire de stationnement et aménagement paysager à l'entrée sud du village	1	3
TRH1	Mise en domaine public de l'aire de stationnement et création d'une voirie	1	
TRJ2	Extension de l'espace public pour création d'un accès, de stationnement et d'aménagement paysager	1	3
CAR2	Élargissement de voirie et création d'une piste cyclable Rue des fontaines/Rue de Tilloloy	2	1
PIC1	Création d'un chemin pédestre	2	
SHP1	Création d'un chemin pédestre	2	
SHP3	Création d'un chemin pédestre	2	
RAV3	Création d'un espace mémoriel et d'une aire de stationnement	3	1
SMM3	Création d'une aire de stationnement paysagère	3	1
SMM4	Création d'une aire de stationnement paysagère	3	1
SMV1	Préservation et mise en valeur du patrimoine historique	3	
AUV1	Extension du cimetière	4	
SAB1	Extension du site public et création d'un cimetière	4	5
SCM1	Extension du cimetière	4	
VEY1	Extension du cimetière : création d'un cimetière paysager (jardin du souvenir)	4	
BAU1	Création d'une aire de service	5	
CAR1	Extension du site scolaire	5	
SEB2	Aménagement d'espace public (dont aire de stationnement)	5	1
BLO1	Emplacement d'ouvrage de défense incendie (parcelle ZA144)	6	
BLO2	Emplacement d'ouvrage de défense incendie (parcelle ZA138)	6	
BLO3	Emplacement d'ouvrage de défense incendie (parcelle ZD23)	6	
ETI1	Extension et aménagement pour la station d'épuration (voir ER PIC3)	6	
PIC3	Extension et aménagement pour la station d'épuration (voir ER ETI1)	6	
PIC4	Création d'un ouvrage de gestion des eaux pluviales	6	
SME4	Création d'un ouvrage de gestion des eaux pluviales	6	
SME5	Création d'un ouvrage de gestion des eaux pluviales	6	

Protections agricoles, environnementales et/ ou paysagères

Classement d'espaces boisés / O1 et O2 du PADD

En application des articles L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme

Sont protégés 293,6 ha soit 149 éléments

Il résulte de la mise en œuvre de l'orientation du PADD qui vise à protéger les boisements pour leur "rareté" dans le territoire, et donc leur rôle de refuge pour les espèces.

Ils ont été repérés sur la base des photographies aériennes, en cohérence avec la trame verte et bleue et les enjeux paysagers. La pertinence du maintien du classement fait par les documents de planification précédents a ainsi été réinterrogée et, vu la réglementation qui leur est applicable (et la difficulté de connaître l'occupation réelle des espaces de parcs ou jardins recevant des arbres), il a été arbitré pour la préservation des parcs et jardins entre un classement au titre des « espaces boisés classés » et un repérage au titre des articles L.151-19 et/ou L.151-23 du code de l'urbanisme.

Pour autant, aucun élément n'a été classé dans les marais, et a fortiori dans la réserve de Beauguillot (qui bénéficie d'un plan de gestion), vu les objectifs d'ouverture et de maîtrise des plantations portés par la charte du PNR.

Sur les 155 éléments classés :

- un seul est de grande taille (76 ha), c'est la partie des bois de Limors qui fait une emprise sur Les Moitiers-en-Bauptois à l'ouest de la BDC,
- Neuf ont une superficie comprise entre 5 et 13 ha,
- Sept ont une superficie comprise entre 3 et 5 ha.

Ainsi, l'essentiel des éléments classés sont de petite taille. Ils le sont parce qu'ils participent à la biodiversité rurale ou urbaine et à la diversité des paysages.

Repérage d'espaces d'intérêt écologique et paysager / O2 et O3 du PADD

En application des articles L.151-19 et 151-23 du code de l'urbanisme

Sont repérés 220 éléments sur 60 ha,

dont une cinquantaine d'arbres et une centaine d'alignements

Ce dispositif complète le précédent. Il résulte de plusieurs orientations du PADD qui visent à protéger des éléments d'intérêt écologique et paysager : parcs, jardins, alignements d'arbres, arbres isolés, ... pour leur contribution à la qualité du cadre de vie et la présence de "nature" en ville, et/ou qui font partie du patrimoine bâti et paysager repéré sur le territoire.

Ce repérage comprend des éléments de faible taille. Il intègre seulement 18 éléments de plus d'un hectare, le plus grand en comptant 8 ha.

Ce repérage en élément ou en surface sur le règlement graphique est complété par les dispositions de l'article 6.2 des règles communes qui précise le cadre fixé pour leur préservation et mise en valeur. Cette règle se différencie de la précédente, en préservant à ses espaces plus de valeur d'usage : elle n'interdit pas :

- la création d'accès ponctuels, d'un aménagement de sécurité, ou le déplacement d'une haie ou d'un alignement, si cela est nécessaire à l'élargissement ou la création d'une voie, ou à la sécurité des déplacements ;

- la création de petites constructions ou installations sportives ou récréatives qui ne portent pas atteinte à la protection des plantations remarquables et à l'intérêt du site.

Repérage des haies / O1 et O2 du PADD

En application des articles L.151-19 et 151-23 du code de l'urbanisme

Sont repérés environ 4600 km de haies

Le bocage est un élément essentiel de la trame verte et bleue du territoire et son maillage de haies structure les paysages de la BDC.

Le repérage au titre de l'article L.151-23 a été préféré au classement au titre des articles L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme, parce qu'il offre plus de souplesse pour l'adaptation du réseau tout en permettant des dispositions ciblées pour la mise en œuvre des objectifs poursuivis. Ainsi, pour sa préservation et sa conciliation avec l'évolution des pratiques agricoles ou de l'occupation du territoire, le maillage structurant (soit l'essentiel du maillage existant) est repéré sur le règlement graphique et la fonction dominante (hydraulique, paysagère ou écologique) des haies repérées, précisée dans les OAP thématiques.

> voir le détail de la méthode dans le chapitre Méthodologie de l'évaluation environnementale

Le cadre réglementaire applicable pour la préservation du maillage de haies, sans empêcher son évolution ponctuelle, s'articule autour des deux pièces complémentaires que sont le règlement et les OAP thématiques.

- le règlement graphique montre le repérage ;
- l'article 6.2 des règles communes, précise les conditions permettant, lors d'une demande d'autorisation d'urbanisme, l'évolution ponctuelle du maillage ;
- les OAP thématiques permettent de comprendre les enjeux liés à la préservation globale du maillage et de prendre en compte les différentes fonctionnalités pour la compensation, le cas échéant.

Repérage des mares / O1 du PADD

En application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Sont repérées 25 mares

En complément des mesures prises pour la prise en compte des zones humides, les mares qui ont fait l'objet d'un programme (public) de restauration sont repérées et protégées par le PLUi et l'article 6.2 des règles communes, précise les conditions de suppression et de compensation qui seraient autorisées et prescrites lors d'une demande d'autorisation d'urbanisme ;

Modalités d'application de la Loi Littoral en comptabilité avec le SCOT

> Voir chapitre 17

Repérage des éléments d'intérêt architectural, paysager ou culturel / O2 du PADD

En déclinaison des orientations du PADD, le repérage du patrimoine bâti, paysager ou culturel (réalisé lors du diagnostic : voir le chapitre 10) qui complète les protections au titre des sites et monuments, a été précisé.

L'ensemble des éléments protégés ou repérés pour leur intérêt patrimonial a été indiqué sur le règlement graphique (atlas 3e) et divisés en quatre niveaux, afin d'adapter le cadre réglementaire (article 6.1 du règlement / OAP thématiques P2) en fonction de l'importance des enjeux patrimoniaux.

Ainsi :

Niveau 1 : > 44 éléments

ils sont regroupés les éléments et ensembles de constructions ou ouvrages classés ou inscrits qui sont gérés par les servitudes d'utilité publique, et donc soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Ils sont indiqués conjointement au repérage pour faciliter la compréhension des différents registres de protection.

Niveau 2 : > 125 éléments (église, autres bâtiments religieux, châteaux, manoirs, ferme-manoirs, ...)

ils sont regroupés des éléments et ensembles de constructions et ouvrages dont l'intérêt architectural paysager ou historique et/ou l'exceptionnalité justifient la préservation de leurs caractéristiques architecturales et paysagères principales, ainsi que celles des éléments qui complètent l'intérêt patrimonial : clôtures, petites annexes, aménagements paysagers. Leur repérage permet aussi qu'ils soient pris en compte lors des autorisations d'aménagement ou de construire demandées dans leur environnement immédiat, comme le prévoient les OAP thématiques et le règlement, afin que l'harmonie des paysages urbains ou ruraux soit préservée.

Niveau 3 : > 87 éléments (maison, corps de ferme, église ou bâtiments publics XIX^e ...)

> 8 coeurs de village ou ensembles bâtis, globalement préservés et emblématiques de l'architecture vernaculaire ou touristique du territoire, ;

ils sont regroupés des éléments et ensembles de constructions et ouvrages qui contribuent à l'identité paysagère d'un quartier ou d'une partie du territoire communautaire. Leur intérêt architectural paysager ou culturel devra être pris en compte avant d'autoriser leur évolution ou démolition ou d'autoriser de nouvelles constructions ou de nouveaux aménagements dans leur environnement immédiat, afin que l'harmonie des paysages urbains ou ruraux soit préservée.

On distingue dans ce niveau, deux types de repérages :

- des éléments méritant une préservation moins forte qu'au niveau 2 ;
- des quartiers ou coeurs de village, qui méritent une attention particulière pour la préservation de l'harmonie de leur paysage, ce sont : Les coeurs de villages d'Angoville, Gourbesville, Hiesville, Saint Côme du Mont, Sainte marie du Mont, et Vierville ; Le village rue de Turqueville ; Les cabines de plage de Ravenoville. Ils sont mis en exergue pour que les bâtiments ou aménagements à venir s'inscrivent harmonieusement au sein de ces ensembles au paysage et à l'architecture très homogène.

Niveau 4 : > 116 éléments (dont fontaine, lavoir, lieux mémoriels, calvaire, ...)

ils sont regroupés des éléments d'intérêt historique ou culturel qui sont mentionnés « pour mémoire » sur le règlement graphique. Aucune réglementation au titre du PLUi, ne leur est opposable.

Maitrise du développement de l'urbanisation aux abords des espaces d'intérêt agricole, écologique ou paysager

Délimitations de "secteurs de valorisation paysagère" / O1, O2, O3 et O15 du PADD

En application des articles L.151-9 et L.151-19 du code de l'urbanisme

Sont délimités près de 400 secteurs pour près de 47 ha

Ces secteurs délimités sur le règlement graphique, complètent, **dans les zones urbaines**, les espaces protégés précédents.

Il n'en est pas retenu en zone UE, les secteurs UEv jouant ce rôle. Il n'en est pas non plus délimité sur les zones d'urbanisation future, la création d'espaces verts et de franges d'urbanisation est prévue par les OAP, mais il a été retenu de ne pas les figer en dimension sur le règlement graphique, de façon à laisser plus de latitude aux constructeurs et aménageurs, pour la transcription des orientations.

Ils résultent de la mise en œuvre d'un ensemble d'orientations du PADD, qui concernent :

- Les zones tampons à créer ou préserver entre les quartiers d'habitat, et les espaces agricoles ou les établissements potentiellement nuisants, pour réduire les risques de conflits de voisinage ;
- Les lisières à préserver pour la qualité de l'insertion paysagère de l'urbanisation, en bordure de l'espace agricole ou naturel, (et en particulier en bordure de marais), ou pour la préservation d'une ceinture paysagère autour d'éléments de patrimoine ;
- La maîtrise de l'étalement urbain, dans l'espace rural, en limitant la densification sur les franges des ensembles bâtis mais en préservant en zones constructibles des espaces qui font partie de la qualité du cadre de vie dans l'espace rural (pour les jardins et leurs annexes).
- La préservation de coeurs d'ilots ou d'espaces de transition, comprenant des jardins ou des espaces largement arborés ;

La réglementation qui leur est applicable, est précisée dans chaque zone et varie en fonction des enjeux propre à chacune. Elle vise à limiter strictement leur urbanisation, afin qu'ils restent des espaces de respiration ou de transition dans les zones urbaines, qui ont par ailleurs vocation à être densifiées.

Ainsi, le règlement y encadre strictement la constructibilité et l'imperméabilisation, en n'y autorisant en zone UG, que :

- les annexes ou extensions de logements existants, si elles présentent au plus 20m² d'emprise au sol (au total) par unité foncière existante dans le secteur. Elles ne pourront faire l'objet d'extensions ultérieures ;
- les ouvrages de petite dimension nécessaires aux équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif, s'ils sont intégrés dans le projet paysager de l'ensemble ;
- les parcs, jardins et espaces verts plantés (dont ceux prévus par les dispositions de ce règlement) ;
- s'ils ne conduisent à l'imperméabilisation que d'une partie mineure des sols et qu'ils ne supposent pas la destruction des arbres d'intérêt paysager : les accès, les voies pédestres ou cyclables, les aménagements et installations pour les sports et les loisirs (dont les aires de jeux), les aires de stockage et de stationnement ;

On notera que cette approche est cohérente avec la nouvelle réglementation pour la prise en compte des zones artificialisées ou non.

En zone UZ pour préserver l'intérêt écologique et paysager de ces secteurs, ils sont réservés à des plantations.

Prise en compte du "principe de réciprocité" édicté par le code rural / O3 du PADD

Pour l'application du principe de réciprocité, des périmètres de recul, entre des constructions ou installations agricoles et les constructions de tiers, sont prévus par la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement ou par le règlement sanitaire départemental. Ces périmètres sont mentionnés à titre d'information sur le règlement graphique (ils sont issus de l'enquête agricole, complétée et amendée par les consultations avec les élus et les exploitants) au moment de l'élaboration du PLUi.

Ils ont permis, lors de l'élaboration du projet de PLUi, que soit prise la mesure des enjeux de voisinage liés aux exploitations agricoles.

Ils permettront qu'une vigilance s'exerce au moment de la délivrance des autorisations d'urbanisme, pour que soit prise en compte la réalité de l'occupation agricole au moment des autorisations (demandes d'autorisations de construire, ou demande de changement de destination), pour autoriser ou non de nouvelles constructions.

En conséquence, le PLUi a déterminé un règlement graphique et un règlement écrit, en application du second alinéa. Il prévoit une délimitation des zones U ou AU qui permet ou non la constructibilité au pourtour des exploitations (en fonction de leur situation et de leur pérennité) et encadre l'extension de l'urbanisation et, réciproquement, le confortement des activités agricoles. Dans les zones A et N, ce repérage fonde les choix réglementaires ; il tient compte de la pérennité ou non présumée, à court terme pour l'étoilage.

Le règlement rappelle que le principe de réciprocité, s'applique nonobstant ses dispositions.

Rappel de l'article 111-3 du code rural

"Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent."

Maitrise de l'urbanisation aux abords des voies à grande circulation

En application des articles L.111-6 et suivants du code de l'urbanisme

Les dispositions des articles L.111-6 et suivants du code de l'urbanisme disposent :

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :*

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;*
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;*
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;*
- 4° Aux réseaux d'intérêt public ;*
- 5° Aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique.*

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Le plan local d'urbanisme, (...) peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

Sur la Baie du Cotentin, trois axes sont classés à grande circulation, par le décret du 31 mai 2010 :

- la RN 13, quatre voies qui traverse le territoire, où un recul de 100 m s'applique (y compris aux abords des échangeurs) ,
- la RN174 quatre voies qui relie la BDC à l'agglomération Saint-Loise, où un recul de 100 m s'applique (y compris aux abords de l'échangeur),
- la RD971 qui relie Carentan à Périers au sud-ouest où un recul de 75m s'applique.

En conséquence, les secteurs de projet suivants sont soumis à l'application de ces dispositions :

- **pour la RN13 :**
 - o les deux STECAL présents à la sortie de Sainte-Mère-Église,
 - o l'extension de la zone d'activités du Mingrelin aux abords de l'échangeur,
 - o la zone d'urbanisation future AUZgp,
 - o le site de travaux publics et de musée sur Catz,
- **pour la RN174 :**
 - o aucun secteur,
- **pour la RD971 :**
 - o les extensions de zones d'activités aux abords de la route américaine,
 - o la création du cimetière communautaire,
 - o l'extension de la zone d'activités de Sainteny,
 - o le STECAL à destination hôtelière disposé à la Giloterie, au sud du bourg Sainteny.

Zones A et N : Le PLUi confirme, dans les zones A et N (articles 4.2) l'application du recul prévu par les dispositions de l'article L.111-6 et rappellent les exceptions prévues par l'article L.111-7 du code de l'urbanisme. *On soulignera que seuls les changements de destination autorisés par le PLUi s'appliquent.* En conséquence, aucune disposition spécifique n'est retenue pour les STECAL au sud de Sainte-Mère-Église ou au sud de Sainteny : l'extension des constructions existantes reste autorisée.

Pour le site de l'entreprise de travaux publics à Catz, le PLUi retient la création d'un secteur Nex dans la bande de recul le long de la voie, afin que le premier plan devant les entreprises et ses stockages soit inconstructible et fasse l'objet d'aménagements paysagers, dans le cadre prévu par l'OAP sectorielle.

Zone AUgp : aucune disposition spécifique n'est retenue à ce stade ; les conditions d'urbanisation de cette zone seront précisées lors de son ouverture à l'urbanisation.

RN13 / Zone du Mingrelin

Extrait du Géoportail : photographie aérienne



Vue depuis la voie d'accès sur le terrain à droite



Pour éviter toute ambiguïté réglementaire lors de la mutation de l'espace de la pépinière sur la lisière est de la zone d'activités du Mingrelin, il est étudié les dispositions à prendre pour permettre un recul limité le long de la voie d'accès sud-ouest de l'échangeur.

Situation et état initial : la voie d'accès est bordée par une haie implantée sur la limite séparative qui aujourd'hui masque les vues sur le site. La voie rapide étant en décali, les plantations qui la borde masquent aussi les vues sur le site. La parcelle est dès à présent inscrite en zone urbaine dans le PLU de Saint-Hilaire-Petitville. Elle n'est comprise dans aucune zone de risques majeurs ou de protection environnementale.

Le projet : vu les objectifs de maîtrise de l'étalement urbain et de densification des enveloppes urbaines desservies, il est retenu d'autoriser la construction de cette parcelle, en réduisant fortement les reculs et

en préservant une bande d'aménagement paysager qui masquera les nouvelles implantations depuis la voie rapide. En conséquence, les dispositions réglementaires suivantes sont retenues :

DESSERTE, ACCESSIBILITÉ, SÉCURITÉ ROUTIÈRE :

L'accès à la parcelle existe dès à présent ; il se fait depuis l'avenue principale qui dessert la zone, à l'écart du carrefour giratoire. On soulignera que la commune de Carentan-les-Marais étudie le réaménagement paysager de cette avenue d'entrée de ville pour la doter de plantations et de voies cyclables.

INSERTION PAYSAGÈRE :

La parcelle forme la lisière de la zone d'activités en bordure de l'échangeur. Pour préserver le cadre paysager très arboré depuis la voie rapide, une bande de recul est inscrite en « secteur de valorisation paysagère » ; elle a une épaisseur de 10m comptée par rapport à l'alignement. Elle ne pourra recevoir ni constructions, ni installations, ni aires de stationnement. Elle devra rester engazonnée et plantée. La haie lisière sera préservée et confortée.

QUALITÉ ARCHITECTURALE ET URBANISTIQUE

Les règles du PLUi qui s'appliquent sur le secteur de projet sont celles qui s'appliquent sur le reste de la zone d'activités. Elles sont complétées par les OAP thématiques.

PRISE EN COMPTE DES AUTRES RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS

Le secteur se situe dans la zone de bruit aux abords de la voie rapide. La destination de la zone est cependant adaptée à cette situation.

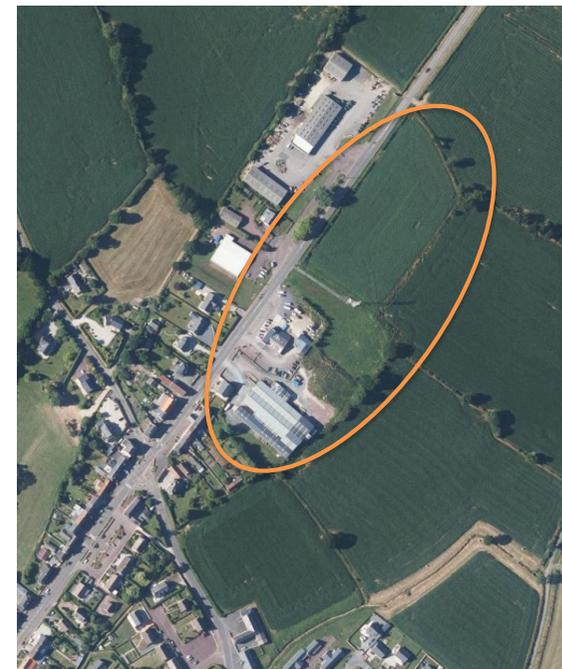
RD971 / extension de la zone d'activités de Sainteny

Sainteny (commune de Terre et Marais), compte, sur son entrée nord, un ensemble de constructions à usage d'activités implantées de part et d'autre de la RD97 qui reçoit dans cette section environ 5000 véhicules par jour.

Pour le développement de l'accueil d'activités principalement artisanales (les commerces de proximité y seront interdits), dans cette partie du territoire communautaire, la communauté de communes projette une extension à ce secteur sur 2,5 ha (voir les OAP sectorielles).

Elle permettra de répondre aux besoins locaux, dès lors que la création de nouveaux sites ne sera plus possible dans les zones A et N et de structurer le paysage et les accès en entrée de ville.

Extrait du Géoportail : photographie aérienne



ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET DU PAYSAGE

Les parcelles retenues pour cette extension (propriétés de la collectivité, pour celles qui bordent la voie) sont des champs bordés de haies, qui faisaient encore l'objet d'une exploitation agricole en 2022. Les explorations réalisées dans le cadre des études ont révélé l'absence de zones humides.

Le site est à l'écart des zones de risques majeurs ou d'espaces naturels remarquables, mais il est compris dans un périmètre de protection de forage. Il est à l'écart des terres agricoles classées, du point de vue de leurs potentialités agronomiques « bonne à très bonne communes à les tous les systèmes agricoles ».

Il s'insère dans un paysage agricole semi-ouvert, où les haies sont souvent basses mais comptent encore quelques grands arbres.

Vue sur le site et ses abords



Après prise en compte des enjeux issus du bilan précédent, les dispositions réglementaires suivantes sont retenues et traduites dans le règlement de la zone et les OAP sectorielles (ACT11) qui le précise :

DESSERTE, ACCESSIBILITÉ, SÉCURITÉ ROUTIÈRE :

La desserte sera organisée suivant le même principe que pour la partie au nord de la voie : par une contre-allée ou une voie interne, dont les carrefours seront établis en face des carrefours actuels. Ainsi, aucun accès privatif nouveau ne sera autorisé sur la RD971. Cette disposition permettra de sécuriser les accès de véhicules et le déplacement des piétons et cyclistes.

INSERTION PAYSAGÈRE :

Pour le paysagement de l'espace entre la voie et les nouvelles constructions, il sera réalisé, en bordure de voie, une bande enherbée d'une largeur d'au moins 3m sur laquelle sera planté un alignement d'arbres de haute tige (avec un pas d'au plus 12 m) ; La clôture des établissements sera composée d'une haie basse taillée qui pourra être doublée d'un grillage côté parcelle privée.

Le maillage de haies qui borde le site, sera complété sur la lisière sud-est. Une bande de recul d'environ 3m restera enherbée et en pleine terre, en bordure de cette nouvelle lisière, pour la continuité écologique.

QUALITÉ ARCHITECTURALE ET URBANISTIQUE

Le secteur est classé en 1AUZb. Les règles du PLUi qui s'y appliquent sont celles qui s'appliquent sur le reste de la zone d'activités : définition d'une typologie pour les façades des constructions encadrement des clôtures et des aménagements paysagers. Il n'a pas été retenu de prescriptions d'alignement à ce stade (vu la diversité des projets qui peuvent être accueillis).

PRISE EN COMPTE DES AUTRES RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS

Sans enjeux

RD971 / extension de 3 zones d'activités en bordure de la route américaine sur Carentan

L'agglomération de Carentan/Saint-Hilaire-Petitville est le principal pôle urbain de la Baie du Cotentin, mais aussi le lieu d'accueil privilégié des équipements et activités nécessaires au développement et à l'attractivité de la Baie du Cotentin. Cependant, les implantations dans cette agglomération située en bordure des marais sont fortement contraintes. Le projet d'aménagement du territoire retient ainsi préférentiellement le confortement des espaces économiques présents à l'ouest de l'agglomération, à l'intérieur du boulevard périphérique formé par la Route Américaine (RD971), dans des espaces à l'écart des zones de risques et d'intérêt écologique majeurs.

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET DU PAYSAGE :

Cet axe routier est devenu la voie de contournement l'ouest de la ville. Elle est ponctuée sur cette section d'un pont et de trois carrefours giratoires.

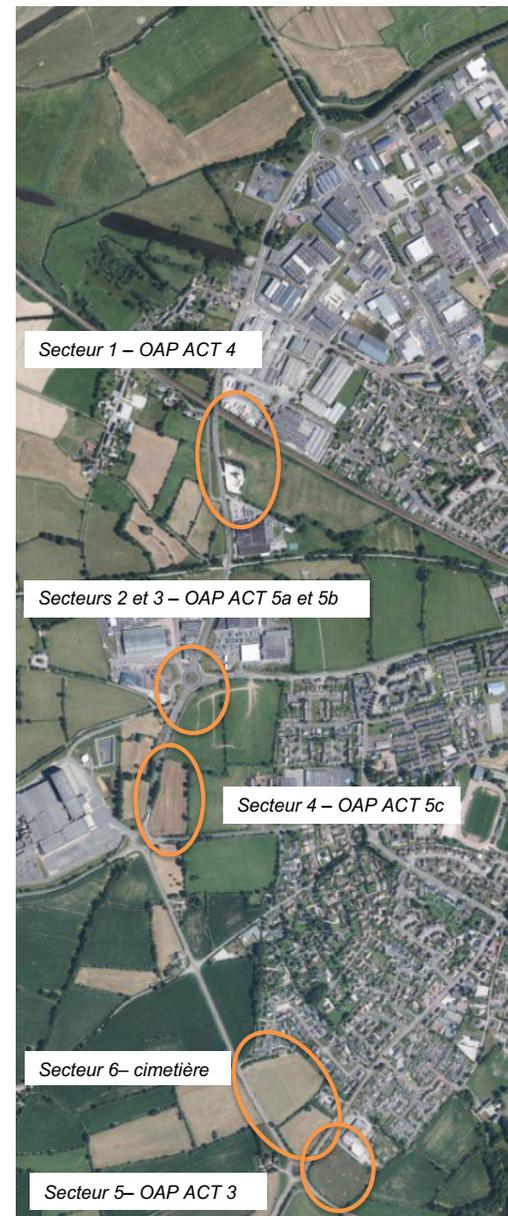
En 2x1voies, elle reçoit un trafic d'environ 8 000 véh/j dont 10% de poids lourds.

Elle est ponctuellement aménagée pour le passage des piétons à l'est ou à l'ouest. L'aménagement cyclable de ses abords n'est pas une priorité au terme du Schéma directeur cyclable de Carentan les Marais, les parcours retenus sont plus proches des quartiers d'habitat.

Sont concernés, pour des extensions à ses abords :

SECTEUR 1 / OAP ACT4 : une parcelle reste disponible au sud de la voie ferrée, d'un peu plus de 5 ha, dont une partie est en zones humides. Elle faisait l'objet d'exploitation agricole en 2022 ; elle est cernée de haies et située en contrebas du pont qui franchit la voie ferrée.

SECTEUR 2 / OAP 5b : la fin de l'urbanisation de la zone de commerces et de services qui



prolonge le supermarché, avenue de la Guinguette (dont l'aménagement n'apparaît pas encore sur la photographie aérienne ci-dessus) ;

SECTEUR 3 / OAP 5a : de l'autre côté de la voie, la (petite) parcelle à réurbaniser (voir description dans « Secteur de Démolition » ci-avant).

SECTEUR 4/ OAP 5c : une parcelle en labours, cernée de haies qui appartient à la municipalité, face au grand site industriel laitier. Elle faisait l'objet d'exploitation agricole en 2022 et compte pour une petite partie, une zone humide. D'une superficie de 1,7 ha, elle est accessible depuis la Route d'Auvers ;

SECTEUR 5 : ce secteur réservé au cimetière communautaire, au nord de la Route de Périers, faisait l'objet d'exploitation agricole en 2022 (pour partie en prairie temporaire et pour partie en prairie permanente); > voir ci-après

SECTEUR 6/OAP ACT 3 : c'est une parcelle en prairie à l'extrémité sud de l'enveloppe urbaine, hors exploitation agricole en 2022. Elle est cernée de haies. Elle compte pour une petite partie en son centre, une zone humide. D'une superficie de 1,8 ha, elle est accessible depuis la Route de Perriers ;

Après prise en compte des enjeux issus du diagnostic, les dispositions réglementaires suivantes sont retenues et traduites dans le règlement de la zone et les OAP sectorielles :

DESSERTE, ACCESSIBILITÉ, SÉCURITÉ ROUTIÈRE :

Aucun nouvel accès ne sera réalisé sur la RD971. L'accès du premier secteur, complexe vu le pont sur l'ancienne voie ferrée, sera réalisé à partir des accès existants. L'accès des autres secteurs sera réalisé à partir des avenues urbaines qui convergent vers le centre-ville, à l'écart des carrefours giratoires, ou de la voie rurale à l'ouest pour le secteur 3.

INSERTION PAYSAGÈRE :

Pour concilier densification de l'urbanisation (et réduction de l'étalement urbain) et qualité paysagère en bordure des grands axes, il est retenu le même traitement paysager de chaque bord de voie, afin de développer la cohérence paysagère sur l'ensemble du trajet, soit :

- une bande enherbée d'une largeur d'au moins 5m sur laquelle sera planté un alignement d'arbres de haute tige (avec un pas d'au plus 12m), sauf sur le secteur 3 vu sa taille.
- la clôture des établissements avec une haie basse taillée qui pourra être doublée d'un grillage côté parcelle privative.

Ce dispositif vise à préserver le cadre très verdoyant et peu artificialisé du paysage actuel.

QUALITE ARCHITECTURALE ET URBANISTIQUE

Les règles du PLUi qui s'appliquent sont celles du reste de la zone d'activités : définition d'une typologie pour les façades des constructions ; encadrement des clôtures et des aménagements paysagers. Il n'a pas été retenu de prescriptions d'alignement à ce stade (vu la diversité des projets qui peuvent être accueillis).

Les OAP prévoient une cohérence de l'aspect des bâtiments en se référant à ceux qui existent plus au nord.

PRISE EN COMPTE DES AUTRES RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS

Le secteur se situe dans la zone de bruit aux abords de la voie. Le règlement interdit la création de logements.



Vue sur le SECTEUR 1 et l'entrée existante



SECTEUR 2 Vue au sud depuis le carrefour giratoire



Vue sur le SECTEUR 4 depuis le sud



SECTEUR 2 Vue depuis l'entrée de la zone commerciale



Vue sur le site du futur cimetière



Vue sur le SECTEUR 6 depuis le sud

RD971 / création d'un parc et d'un cimetière paysager

La ville de Carentan étudie la création d'un grand cimetière paysager.

Elle a conduit les études de sols et une étude paysagère pour en préfigurer l'aménagement et l'insertion dans cet espace aux lisières de la ville, en intégrant la prise en compte des zones humides qui existent sur une partie du site.



Extrait du Géoportail : photographie aérienne

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET DU PAYSAGE

Les parcelles (propriétés de la ville) retenues pour ce projet, sont des champs bordés de haies, qui faisaient encore l'objet d'une exploitation agricole en 2022. Les explorations réalisées dans le cadre des études ont révélé la présence de zones humides sur la partie est du site qui ne peuvent être détruites (vu les orientations du SAGE en application), mais pourront participer au cadre paysager du cimetière.

En conséquence, les dispositions réglementaires suivantes sont retenues :

DESSERTE, ACCESSIBILITÉ, SÉCURITÉ ROUTIÈRE :

Aucun accès ne sera réalisé sur la RD971. L'accès à l'équipement (et à ses aires de stationnement) se fera par la Route de Périers, à l'écart du carrefour giratoire.

INSERTION PAYSAGÈRE :

Pour le traitement paysager de la frange ouest, en bordure de la voie, un secteur de valorisation paysagère sur une largeur de 20m est inscrit. Il recevra des plantations d'arbres et une haie lisière, afin de conférer au site un paysage refermé sur lui-même, adapté au recueillement.

QUALITÉ ARCHITECTURALE ET URBANISTIQUE

Le secteur est classé en UEv. Les règles du PLUi qui s'y appliquent sont celles qui s'appliquent sur le reste de la zone d'équipement.

PRISE EN COMPTE DES AUTRES RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS

Le secteur se situe dans la zone de bruit aux abords de la voie. Le traitement paysager de sa lisière en amoindrira la perception.

Extrait de l'étude paysagère de septembre 2022 / document non contractuel



02. Réfléchir & inventer

Un cimetière parc associant 'caractère traditionnel' et 'modernité'



Un parc urbain, lieu de recueillement et de promenade aux ambiances variées

Un plan simple
Un axe majeur traversant tout le cimetière, reliant ses 2 entrées et cadrée par des alignements d'arbres de haut-jet
Des allées secondaires organisées suivant une trame orthogonale qui dessine les différents carrés du cimetière pour un repérage simple dans l'espace

Un projet favorisant la déambulation
Une liaison douce inter-quartier

Un espace pour les cérémonies funéraires ouvert sur la zone humide

Un site pour partie préservé dans son état actuel
Zone humide, partie Sud de la parcelle (prairie de fauche), haies bocagères sur talus

Un large filtre visuel vis-à-vis de la RD 971 pour l'intimité du site
Prairie complantée d'arbres champêtre de haut-jet

Une biodiversité favorisée
Haies bocagères existantes confortées
Zone humide préservée
Plantations arborées et arbustives variées (formes et essences)

Documents La Fabrique des Paysages - SCPA Daligaux Van Nieuwenhuysse - Cabinet Philippe Cavoit –

15.5 Tableau de surfaces des différentes zones du PLUi

ZONES du PLUi		hectares	%
Total BDC		45 256	100%
Zone urbaine / équipements d'intérêt collectif			
UE		103	
dont UEv	71		
UEx	1		
Total EQUIP. COLL.		103	0,2%

Zone urbaine / habitat			
UG		1 011	2%
dont UGa	57		
UGb	636		
UGbm	6		
UGc	247		
UGcm	5		
UGd	60		
Zone d'urbanisation future / habitat			
AUG		5	0,01%
1AUG		33	
dont 1AUGa	12		
2AUG		18	
dont 2AUGa	7		
3AUG		2	
Total HABITAT		1 070	2%

Zone urbaine / activités économiques			
UZ		236	0,5%
dont UZa	91		
UZb	40		
UZc	89		
UZd	8		
Uzx	10		
Zone d'urbanisation future / activités économiques			
1AUZ		23	
dont 1AUZa	12		
1AUZb	6		
1AUZc	5		
2AUZ		7	
AUZ		16,2	
dont AUZgp	13,3		
AUZgpv	2,4		
Total ACT. ECO		282	0,6%

Zone urbaine / tourisme			
UT		8	0,02%
dont UTc	6		
UTh	1		
Total TOURISME		8	0,0%

Zones Agricoles		25 143	56%
dont Ac	10		
Ae	2		
Ah	6		
Az	13		
Zones Naturelles et forestières		18 651	41%
dont Ne	4		
Nex	16		
Ng	2		
Nh	4		
NP	9793		
NPa	373		
NR	6997		
NRa	105		
Ntc	20		
Nv	54		
Nz	4		
Total agricoles et naturelles		43 794	97%
Total BDC		45 256	100%

15.6 Nécessité des règles au regard des orientations et objectifs du PADD

O.A.P.		ORIENTATIONS DU P.A.D.D.		RÈGLEMENT	
<p>ECOL 1 ECOL 2 ECOL 3 ECOL 4 ECOL 5 PAYS 1 PAYS 6 + OAP Secteur</p>	<ul style="list-style-type: none"> — Maintenir et renforcer la cohérence du réseau bocager et ses fonctionnalités — Préserver les mares — Préserver les zones humides-relais sur les coteaux — Prendre en compte la fragilité des milieux littoraux — Conforter la trame bleue en préservant les liens entre les territoires de marais et les zones humides du Haut Pays — Planter des végétaux adaptés au contexte local — Insérer qualitativement les ouvrages de production d'énergie renouvelable dans le grand paysage 	<p>O-1</p>	<p>TRAME VERTE ET BLEUE: Protéger, au sein du Parc Naturel Régional, les espaces naturels qui concourent à l'exceptionnelle biodiversité locale</p>	<p>O-1</p>	<p>RG RE</p> <ul style="list-style-type: none"> — Classement des espaces boisés — Repérage des haies (paysagères, écologiques, hydrologiques), des mares restaurées > R.151-19 et 151-23 du CU — Prise en compte des corridors écologiques et des réservoirs de biodiversité dans le découpage des zones A / N / Np /Nr/ NPa / NRa — Préservation des zones humides dans les conditions fixées par les SAGE — Repérage des périmètres de protection rapprochée de forage — Délimitations de "secteurs de valorisation paysagère" — Repérage d'espaces d'intérêt écologique et paysager <p>> articles 4 : recul d'implantation des constructions et installations le long des cours d'eau et canaux > articles 6 : Protections des patrimoines</p>
<p>URBA 6 PAYS 1 PAYS 2 PAYS 3 PAYS 4 PAYS 5</p>	<ul style="list-style-type: none"> — Qualités environnementales et paysagères des cadres de vie — Planter des végétaux adaptés au contexte local — Conserver l'harmonie des paysages par la prise en compte des gammes colorées — Prendre en compte dans le projet d'aménagement, les vues qui relient l'urbanisation au grand paysage, ou qui donnent à voir un élément particulier de patrimoine — Préserver, restaurer et qualifier les franges d'urbanisation avec les zones naturelles et agricoles — Veiller à la qualité des aménagements dans les secteurs de paysage remarquable 	<p>O-2</p>	<p>PAYSAGE: Qualifier les cadres de vie et les patrimoines au service de l'attractivité du territoire</p>	<p>O-2</p>	<p>RG RE</p> <ul style="list-style-type: none"> — Repérage du patrimoine bâti et du petit patrimoine R.151-19 du CU — Différenciation du règlement des secteurs de la zone UG en fonction des formes urbaines existantes et/ou attendues — Maitrise paysagère le long des voies à grande circulation — Repérage d'espaces d'intérêt écologique et paysager — Délimitations de "secteurs de valorisation paysagère" <p>> articles 4 : Hauteurs des constructions et modes d'implantations > articles 5.1 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions > articles 5.2 : Gestion des clôtures > articles 5.3 Gestion des plantations > articles 6 : Protections des patrimoines</p>
<p>ECOL 1 ECOL 5 PAYS 4 + OAP Secteur</p>	<ul style="list-style-type: none"> — Favoriser le maintien des activités agricoles favorables à l'entretien des marais — Maintenir la cohérence et la fonctionnalité des territoires bocagers — Aménager des franges urbaines de qualité paysagère et environnementale — Insertion paysagère des secteurs d'extension d'urbanisation <p>> OAP sectorielles : coupes de principe des franges</p>	<p>O-3</p>	<p>TERRES AGRICOLES : Préserver des espaces fonctionnels et des sols à bonnes potentialités agronomiques, au service d'une agriculture durable et d'une industrie agro-alimentaire performante</p>	<p>O-3</p>	<p>RG RE</p> <ul style="list-style-type: none"> — Répartition entre zone A/N — Repérage des haies — Délimitation de zones de recul par les secteurs de valorisation paysagère — Maitrise des changement de destination <p>— Repérage des exploitations agricoles — Prise en compte de la pérennité des exploitations — Prise en compte des reculs agricoles</p> <p>— Repérage des périmètres de protection rapprochée de forage</p>

O.A.P.	
URBA 4 + OAP Secteur	— Pour une offre de commerce et de services à la population, large, adaptée à l'armature urbaine et économe en espace
URBA 5 PAYS 5	— Développer le tourisme vert et l'accessibilité sans voiture à ses lieux et équipements récréatifs ou touristiques majeurs — Préserver et valoriser les vues depuis les points de vue aménagés ; Contribuer à la lecture des paysages et profiter de leur beauté — Développer la qualité paysagère et l'insertion environnementale des aménagements réalisés pour l'accueil du public — Préserver l'authenticité du paysage des sites naturels
URBA 4	— Organiser l'implantation des commerces — Renforcer ou préserver la densité des commerces et services à la population, dans les centres de quartiers, de villages ou de villes, en cohérence avec l'armature urbaine — Développer la « durabilité » et la qualité urbaine des nouvelles implantations commerciales
URBA 1 URBA 3 URBA 5	— Limiter l'étalement urbain par la mise en place d'un phasage adapté aux besoins et à la mobilisation du potentiel existant dans les secteurs déjà urbanisés, à chaque étape de mise en œuvre du projet de PLUi — Diversité des offres de logement et d'hébergement — Réaliser conjointement à l'urbanisation, des voies cyclables, des voies cyclo-pédestres et des chemins pédestres pour constituer un réseau à l'échelle de la Baie du Cotentin
URBA 2 URBA 3 URBA 6 + OAP Secteur	— Inciter à la diversité des offres de logements pour répondre à la variété des besoins — Diversifier les offres pour répondre à la diversité des besoins de logements des différents publics et des différents âges de la vie — Faciliter la densification en diversifiant les types d'habitats (individuel / intermédiaire / collectif) et en variant la taille des lots à bâtir — Adapter l'objectif de diversification de l'offre, à la place des opérations d'aménagement dans le territoire — Qualités environnementales et paysagères des cadres de vie

ORIENTATIONS DU P.A.D.D.		
O-4	CONFORTER L'ECONOMIE DU TERRITOIRE, par un développement adapté à ses spécificités et ses potentialités	O-4
O-5	ZOOM SUR LE TOURISME Une économie au service de l'attractivité et de l'animation locales mais aussi, de la (re)mise en valeur du bâti ancien	O-5
O-6	ZOOM SUR LE COMMERCE ET LES ACTIVITÉS ASSIMILÉES Vers une nouvelle approche du développement commercial, au service de l'animation urbaine et de la réduction de la consommation de l'espace	O-6
O-7	ADAPTER L'OFFRE DE LOGEMENTS A L'ARMATURE URBAINE en cohérence avec les besoins et dynamiques locales	O-7
O-8	DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS ET D'HÉBERGEMENTS, pour une offre adaptée, abordable et attractive	O-8

RÈGLEMENT	
RG RE	— Préservation des potentiels d'extension au service des Industries — Création de secteurs UZ / 1AUz / 2AUz — Création de STECAL Az/ Nz — Changement de destination (étoilage bleu) — Réglementation toutes zones
RG RE	— Création de secteurs UT / UE et UEv — Changement de destination (étoilage rouge) pour l'hébergement hôtelier et la restauration
RG RE	— Encadrement des changements de destination — Repérage de linéaires de protection de la diversité commerciale sur les communes de Carentan / Picauville / Sainte-Mère-Église / Sainteny > articles 3 : Maitrise d'implantation des commerces
RG RE	— Choix d'implantation et proportions des zones 1AU / 2AU / 3AU à proximité des pôles équipés > articles UG3 et AUG3 : Mixité fonctionnelle et sociale > articles 4.5 : Volumétries, emprise au sol et densité
RG RE	— Choix d'implantation et proportion des zones 1AU / 2AU / 3AU — Mixité fonctionnelle en zone UG / 1AUG / 2AUG / 3AUG > articles 3 : diversification de la production de logements

O.A.P.	
URBA 4	<ul style="list-style-type: none"> — Renforcer ou préserver la densité des commerces et services à la population, dans les centres de quartiers, de villages ou de villes, en cohérence avec l'armature urbaine
URBA 5 + OAP Secteur	<ul style="list-style-type: none"> — Réduire la dépendance des ménages à l'automobile — Développer le tourisme vert et l'accessibilité sans voiture à ses lieux et équipements récréatifs ou touristiques majeurs — Réduire la place de la voiture aux profits des autres modes de déplacements ou de la mise en valeur des paysages et espaces publics — Création de rues et réservation d'accès pour l'extension à long terme des secteurs à urbaniser — Hiérarchisation du réseau viaire — Coupes de principe pour l'aménagement des voies nouvelles ou à restructurer
URBA 6 PAYS 6	<ul style="list-style-type: none"> — Adapter les constructions au climat et à l'environnement local — Favoriser la réduction des consommations énergétiques — Inciter aux recours aux matériaux et énergies disponibles localement — Veiller à l'insertion paysagère et environnementale (en particulier en ce qui concerne la biodiversité) des nouvelles installations pour développer l'acceptabilité sociale face à l'accélération du déploiement des énergies renouvelables
PAYS 6	<ul style="list-style-type: none"> — Veiller à l'insertion paysagère et environnementale (en particulier en ce qui concerne la biodiversité) des nouvelles installations pour développer l'acceptabilité sociale face à l'accélération du déploiement des énergies renouvelables
URBA 6 PAYS 1	<ul style="list-style-type: none"> — Adapter les constructions au climat et à l'environnement local — Adapter les plantations aux sols, au climat et à la topographie ; — Éviter la dégradation des milieux naturels, des paysages ou des patrimoines, par des plantations inadaptées.

ORIENTATIONS DU P.A.D.D.		
O-9	MIEUX ORGANISER L'OFFRE D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES PUBLICS OU D'INTERÊT COLLECTIF	O-9
O-10	DÉPLACEMENTS, vers une mobilité moins carbonée	O-10
O-11	ENERGIES, mieux valoriser les énergies et ressources renouvelables du territoire pour réduire le recours aux énergies fossiles	O-11
O-12	COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES, un impératif besoin d'infrastructures pour le très haut débit	O-12
O-13	PREVENTION CONTRE LES NUISANCES ET POLLUTIONS	O-13
O-14	TENIR COMPTE DES ZONES DE RISQUES et de leur évolution probable, pour les choix d'urbanisation	O-14

RÈGLEMENT	
RG RE	<ul style="list-style-type: none"> — Réservation d'emplacements pour équipements ou espaces publics — Création de secteurs UE réserver aux équipements ou services publics ou privés et d'intérêt collectif <p>> articles UG3 et AUG3 : Mixité fonctionnelle et sociale</p>
RG RE	<ul style="list-style-type: none"> — Création d'emplacements réservés pour la création de voies vertes, chemins, voies cyclo-pédestres et pistes cyclables <p>> articles 7 : gestion du stationnement des voitures et des vélos > articles 8 : cohérence et prolongement du réseau viaire ; taille minimal pour passage piétons / cyclistes</p>
RE	<ul style="list-style-type: none"> — Réglementation facilitant les dispositifs environnementaux et infrastructures de réseaux <p>> articles 5 : Performances énergétiques et environnementales des constructions</p>
RE	<p>> articles 9 : Communications numériques</p>
RG RE	<ul style="list-style-type: none"> — Repérage des zones de risques naturels et adaptation de la constructibilité en conséquence / équilibre N/U — Délimitation des sites d'anciennes carrières et d'anciennes décharges et de la zone de bruit — Repérage des périmètres de protection rapprochée de forages
RG RE	<ul style="list-style-type: none"> — Repérage des zones de risques naturels et adaptation de la constructibilité en conséquence / équilibre N/U — Repérage des lignes électriques haute tension — Repérage des canalisations de gaz à haute pression — Repérage des haies, des mares et des boisements — Délimitation des sites d'anciennes carrières et d'anciennes décharges et de la zone de bruit <p>> articles 1 et 2 : maîtrise des capacités d'accueil</p>

O.A.P.	
URBA 1 URBA 2 + OAP Secteur	<ul style="list-style-type: none"> — Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (phasage) — Adapter les densités résidentielles — Repérage des secteurs à construire avec une plus forte densité <p>> OAP de secteurs : Création de lisières d'urbanisation +/- épaisses en interface avec l'espace agricole</p> <ul style="list-style-type: none"> — Organisation de la densification des dents creuses importantes en zone U — Obligation d'aménagement d'ensemble pour une juste densification

ORIENTATIONS DU P.A.D.D.		
O-15	<p>MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE L'ÉTALEMENT URBAIN, un changement d'approche pour réduire l'impact de l'urbanisation sur le foncier agricole ou naturel</p>	O-15

RÈGLEMENT	
RG RE	<ul style="list-style-type: none"> — Délimitations des zones A / N et choix AU (avec phasage) : fin du mitage/ fin de l'urbanisation linéaire — Repérage des exploitations agricoles — Prise en compte de la pérennité des exploitations — Prise en compte des reculs agricoles — Création de "secteurs d'espaces verts à conserver " — Création de "secteur de démolition préalable" — Création de "périmètre d'attente de projet d'aménagement global" — Délimitations de "secteurs de valorisation paysagère" — Maitrise de la création de logements dans l'espace rural et périurbain : - Choix d'implantation et proportion des quartiers d'habitat - Changement de destination <p>> articles 4 : adaptation des reculs pour plus de densité</p> <p>> articles 4.5 : Volumétries, emprise au sol et densité</p> <p>> articles 7 : gestion du stationnement</p>