



communauté de  
communes de la  
*Baie du Cotentin*

PLU.i

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE  
PROGRAMMATION O.A.P.

PLUI DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES  
DE LA BAIE DU COTENTIN

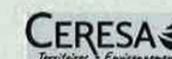
BAIE DU COTENTIN  
2, LE HAUT-DICK  
50500 CARENTAN LES MARAIS

02 33 71 90 90  
contact@ccbdc.fr

APPROBATION

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

LE PRÉSIDENT  
JEAN-CLAUDE COLOMBEL



# SOMMAIRE

<b>1- INTRODUCTION</b>	<b>2</b>		
1.1. Le cadre juridique			
1.2. Quels projets ou travaux sont concernés par les O.A.P. ?			
1.3. Comment appliquer les O.A.P.			
1.4. Quels secteurs sont concernés par quelles O.A.P. ?			
<b>2- LES O.A.P. THÉMATIQUES</b>	<b>3</b>		
<b>ORIENTATIONS URBANISME</b>	<b>4</b>		
OAP-U1 Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation	5		
OAP-U2 Encadrement des densités résidentielles	7		
OAP-U3 Diversité des offres de logement et d'hébergement	8		
OAP-U4 Pour une offre de commerces et de services à la population, étendue, adaptée à l'armature urbaine et économe en espace	9		
OAP-U5 Pour le développement des déplacements sans voiture et l'optimisation des espaces de stationnement	11		
OAP-U6 Qualités environnementales et paysagères des cadres de vie	13		
<b>ORIENTATIONS ECOLOGIE</b>	<b>15</b>		
INTRODUCTION	16		
OAP-E1 Maintenir et renforcer la cohérence du réseau bocager et ses fonctionnalités	17		
OAP-E2 Préserver les mares du haut pays	27		
OAP-E3 Préserver les zones humides-relais sur les coteaux	28		
OAP-E4 Prendre en compte la fragilité des milieux littoraux	29		
OAP-E5 Conforter la trame bleue en préservant les liens entre les territoires de marais et les zones humides du Haut Pays	30		
<b>ORIENTATIONS PAYSAGE</b>	<b>31</b>		
OAP- P1 Planter des végétaux adaptés au contexte local	32		
OAP- P2 Conserver l'harmonie des paysages par la prise en compte des gammes colorées dominantes	36		
OAP- P3 Préserver et mettre en valeur les principaux points de vue sur le grand paysage	39		
OAP- P4 Préserver, restaurer et qualifier les franges d'urbanisation avec les zones naturelles et agricoles	52		
OAP- P5 Veiller à la qualité des aménagements dans les secteurs de paysage remarquable	56		
OAP- P6 Insérer qualitativement les ouvrages de production d'énergie renouvelable dans le grand paysage	58		
<b>3- Les O.A.P. SECTORIELLES</b>	<b>60</b>		
3.1. Présentation et liste des secteurs	61		
3.2. Coupes de principe	64		
3.3. Fiches par secteur	67		

# 1- INTRODUCTION

## 1.1. Le cadre juridique

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) sont définies aux articles suivants du code de l'urbanisme (Version applicable au 30 juin 2023)

### Article L.151-6 du Code de l'urbanisme :

« Les Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements (...) . »

### Article L.151-6-1 du Code de l'urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant. »

### Article L.151-6-2 du Code de l'urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. »

### Article L.151-7 du Code de l'urbanisme :

« Les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° (abrogé)

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36.

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.»

## 1.2. Quels projets ou travaux sont concernés par les O.A.P. ?

La portée juridique des O.A.P. est précisée à l'article L.152-1 du Code de l'urbanisme :

« L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées (...) doivent être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation. »

Leurs dispositions s'appliquent conjointement à celles du règlement (graphique et écrit).

## 1.3. Comment appliquer les O.A.P. ?

Les projets de construction ou d'aménagement doivent être compatibles avec les orientations prévues par les O.A.P. c'est-à-dire qu'ils doivent en respecter l'esprit.

Ainsi, une orientation est un principe qui se distingue d'une règle en cela qu'il peut être adapté au contexte du projet (en dimension ou en localisation, ...). Cette adaptation ne peut être un détournement de l'objectif recherché par le PLUi (sur le fond), ce qui n'exclut pas des adaptations mineures.

## 1.4 Quels secteurs sont concernés par quelles O.A.P. ?

Le document ci-après distingue deux types d'Orientations d'Aménagement et de Programmation :

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

Les premières sont des « Orientations-cadres » qui s'appliquent sur l'ensemble du territoire de la communauté de communes 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.

Elles sont classées suivant trois thèmes :

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

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.

## 2- LES O.A.P. THÉMATIQUES

## **ORIENTATIONS THÉMATIQUES**

---

### **URBANISME**

**OAP-U1** *Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation*

**OAP-U2** *Encadrement des densités résidentielles*

**OAP-U3** *Diversité des offres de logement et d'hébergement*

**OAP-U4** *Pour une offre de commerces et de services à la population, étendue, adaptée à l'armature urbaine et économe en espace*

**OAP-U5** *Pour plus de déplacements sans voiture*

**OAP-U6** *Qualités environnementales et paysagères des cadres de vie*

## OAP-U1 - Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

### Le cadre réglementaire

L'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser est dorénavant une pièce obligatoire des O.A.P. (en application de l'article L.151-6-2 du code de l'urbanisme).

**Défini lors de l'élaboration du PLUi, il est indiqué par le règlement (grâce au nom de chaque secteur). Il pourra être modifié (par une procédure simplifiée) pour être adapté à l'évolution du contexte sur le territoire communautaire, ou à celle des projets, en cohérence avec les besoins du territoire et l'application du principe de réduction de la consommation de l'espace, puis de son artificialisation.**

Il pourra l'être en particulier, 3 ans après l'approbation du PLUi, si l'analyse des résultats de son application le justifiait.

### La finalité de cette orientation d'aménagement et de programmation

- **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 ;**
- **Organiser l'extension ou le renforcement des dessertes par les réseaux et les infrastructures.**

### La mise en œuvre de l'orientation

Pour les différents types de zones d'urbanisation future du PLUi (zone AU), il est retenu l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation ci-après.

La place de chaque secteur d'urbanisation future, au sein de cet échéancier, est indiquée par le numéro d'ordre qui précède le nom du secteur : 1AU pour la première phase, 2AU pour la seconde phase, etc.

*Nota : Les zones dont le nom ne comporte pas de numéro d'ordre en préfixe, ne sont pas encore ouvertes à l'urbanisation.*

**Cet échéancier d'ouverture à l'urbanisation est pris en compte lors de la délivrance de l'autorisation de construire ou d'aménager, ce qui permet d'anticiper les études en tant que besoin.**

#### Rappel du règlement :

Sous réserve d'une implantation en compatibilité avec les OAP sectorielles et thématiques (compatibilité avec les orientations concernant la viabilisation, la desserte et les aménagements paysagers ou environnementaux) :

- ✓ Pour les secteurs ouverts à l'urbanisation et indicés « G » (à vocation dominante d'habitation), le phasage ne s'applique pas à l'implantation d'équipements collectifs ou d'activités économiques ;
- ✓ Pour les secteurs ouverts à l'urbanisation et indicés « Z » (à vocation dominante d'activités économiques), le phasage ne s'applique pas à l'implantation d'équipements collectifs ;

### Les orientations

Il est ainsi retenu :

**a- ZONE AUG** pour la création ou l'extension de secteurs d'habitat comprenant du logement ou de l'hébergement, trois phases sont définies (en compatibilité avec la mise en œuvre des deux premières phases d'application du SCOT) :

- **PHASE 1 : de l'approbation du PLUi à fin 2027** (elle prend en compte en particulier les opérations autorisées et en cours au moment de l'élaboration du PLUi),
- **PHASE 2 : début 2028 à fin 2033** (soit 6 ans),
- **PHASE 3 : à partir de 2034.**

**b- ZONE AUZ** pour la création ou l'extension de secteurs d'accueil pour des activités économiques deux phases sont définies (en compatibilité avec la mise en œuvre de la première phase d'application du SCOT) :

- **PHASE 1 : de l'approbation du PLUi à fin 2027,**
- **PHASE 2 : à partir de début 2028.**

Pour mémoire : extrait du DOO du SCOT :

#### Allocation foncière maximale à 20 ans (en ha)

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

ANNEXE : tableau de synthèse du phasage des zones AUG

N° OAP	Nom de la zone au règlement	Commune ou commune déléguée	Nom du secteur d'OAP	superficie urbanisable	Nbre de logt potentiel	ECHEANCIER d'ouverture à l'urbanisation	DENSITÉ minimale	Objectif de diversification
5	UG	CLM-Brucheville	Rue de l'église	0,5	5	autorisé	12	-
9	1AU	CLM-Carentan	Gloria - phase 1 et 2	4,5	90	autorisé	20	Niv1
10a	1AU	CLM-Les Veys	La Blanche	1,8	28	autorisé	15	-
14	1AU	Méautis	Le bourg	2	26	autorisé	13	Niv2
19	UG	Saint-Germain-de-Varreville	Quartier de l'église	0,5	6	autorisé	12	-
2b	1AU	Auvers	le quartier de l'Ecole	1,7	20	I	12	Niv2
4b	1AU	Blosville	La Crutte	1,3	20	I	15	Niv2
6	1AU	CLM-Carentan	Tripièville tranche 1	3	60	I	20	Niv1
8	1AU	CLM-Carentan	Clos Bataille 4 tranche 1	2	40	I	20	Niv1
7	1AU	CLM-Carentan	La Guinguette	1,4	28	I	20	Niv1
11	1AU	CLM-Montmartin-en-Graignes	Sud village	1,4	20	I	14	Niv2
13	1AU	CLM-Saint-Hilaire-Petitville	Le bois tranche 1	2	40	I	20	Niv1
16	1AU	PIC- Picauville	Les Buts dorés	1,2	19	I	16	Niv2
25a	1AU	Saint-Mère-Église	les Sillerys	1,2	22	I	18	Niv2
24	1AU	Saint-Mère-Église	Cap de laine	1,2	22	I	18	Niv1
20b	1AU	Sainte-Marie-du-Mont	Rue des Manneviles	0,7	11	I	15	Niv1
27a	1AU	TEM-Sainteny	Rue de la Poste	0,8	11	I	14	Niv1
30c	1AU	Tribehou	La Terrette sud	0,9	13	I	14	Niv1
30b	1AU	Tribehou	Chemin du Roncheray	1,3	18	I	14	Niv1
<b>PHASE 2 - 2028 / 2032 (ouvert à l'urbanisation)</b>								
1b	2AU	Appeville	le quartier de l'église	0,85	10	II	12	Niv2
3	2AU	Baupte	Quartier est	1	14	II	14	Niv1
4d	2AU	Blosville	La Crutte	0,4	6	II	15	Niv2
6	2AU	CLM-Carentan	Tripièville tranche 2 et 3	4,6	92	II	20	Niv1
8	2AU	CLM-Carentan	Clos Bataille 4 tranche 2	1,8	36	II	20	Niv1
12	2AU	CLM-Saint-Côme-du-Mont	le bourg nord	1	15	II	15	Niv2
13	1AU	CLM-Saint-Hilaire-Petitville	Le bois tranche 2	2,5	50	II	20	Niv1
18	2AU	PIC- Picauville	Chemin des Ecoles tranche 1	1,25	20	II	16	Niv1
18	2AU	PIC- Picauville	Chemin des Ecoles tranche 2	1	16	II	16	Niv1
15	2AU	PIC-Amfreville	Village de l'église	0,7	8	II	12	Niv2
24	2AU	Saint-Mère-Église	Cap de laine	2,4	43	II	18	Niv1
21	2AU	Sainte-Marie-du-Mont	Rue des Caux	0,8	12	II	15	Niv1
28b	2AU	TEM-Sainteny	Les belles rues	0,6	8	II	14	Niv1
29	2AU	TEM-Sainteny	Saint Georges de Bohon	0,6	7	II	12	Niv2
22	2AU	SME-Chef-du-Pont	Rue de la hallerie	1	15	II	15	Niv1
<b>PHASE 3 - à partir de 2033 (ouvert à l'urbanisation)</b>								
25b	3AU	Saint-Mère-Église	Lisière nord-est	0,5	9	III	18	-
26	3AU	Saint-Mère-Église	Beauvais	1,4	25	III	18	Niv1
<b>Non encore ouvert à l'urbanisation</b>								
10b	AUG	CLM-Les Veys	Auville	1,2	18	III	15	Niv1
0	AUG	CLM-Saint-Côme-du-Mont	le bourg nord	0,2	2	III	10	Niv2
23	AUG	SME-Ravenoville	le bourg	1	15	III	15	Niv2
27b	AUG	TEM-Sainteny	Les Marettes	1,4	20	III	14	Niv1
0	AUG	Étienville	La vallée	1,1	17	III	15	Niv1

ANNEXE : tableau de synthèse du phasage des zones AUZ

N° OAP	Nom de la zone au RG	Commune ou commune déléguée	Nom du secteur d'OAP	superficie urbanisable	ECHEANCIER d'ouverture à l'urbanisation
<b>PHASE 1 - 2022 / 2027</b>					
ACT 1	UZ	Baupte	ZA de l'entrée NO du village	0,5+0,5	I
ACT 3	1AUZ	Carentan / CLM	ZA Route de Perriers	1,8	I
ACT 4	1AUZ	Carentan / CLM	ZA Pommenauque Sud	5	I
ACT 5	1AUZ	Carentan / CLM	ZA Route américaine	2	I
ACT 12	1AUZ	Carentan / CLM	Blactot	1,7+2,8	I
ACT 6	UZ	Catz / CLM	Entreprise BTP	5,5	I
ACT 7	1AUZ	Saint-Hilaire-Petitville / CLM	ZA Le Mesnil	5,1	I
ACT 10	1AUZ	Sainte-Mère-Église	Chef-du-Pont	1	I
ACT 11	1AUZ	Terre et Marais	ZA de Sainteny	2,5	I
<b>PHASE 2 - 2028 / 2033</b>					
ACT 2	2AUZ	Blosville	ZA communautaire	5	II
ACT 8	2AUZ	Picauville	ZA de Picauville	1,7	II
<b>Non encore ouvert à l'urbanisation</b>					
-	AUZgp	Saint-Hilaire-Petitville / CLM	La fourchette	15,7	-
-	AUZ	Baupte	La Florentaise	0,45	-

## OAP-U2 – Encadrement des densités résidentielles

### Le cadre réglementaire

En application du SCOT DU PAYS DU COTENTIN, dans le cadre de la politique de réduction de la consommation de l'espace par l'habitat, le PADD prévoit la mise en place d'une densité résidentielle brute minimale pour les nouveaux quartiers de logements.

Elle est adaptée à la place des communes dans l'armature urbaine, à leurs objectifs de développement résidentiel et à la taille des unités foncières concernées.

Elle est disposée géographiquement en prenant en compte l'urbanisation existante (et non le découpage administratif), le niveau de services et d'équipements, la capacité d'accueil et la dynamique propre à chaque entité urbaine visée (> voir la méthode de calcul dans le rapport de présentation).

### La finalité de cette orientation d'aménagement et de programmation

- **Limiter la consommation de l'espace par l'urbanisation à venir et/ou optimiser l'occupation de l'espace restant urbanisable ;**
- **Inciter à la diversité des offres de logements pour répondre à la variété des besoins (> voir l'OAP thématique U3) ;**
- **Adapter la densité résidentielle brute minimale à venir aux différentes localisations dans le territoire (en situation urbaine, périurbaine ou rurale), à la taille des ensembles urbanisables et aux modes d'urbanisation (par densification ou par extension urbaines).**

### La mise en œuvre de l'orientation

Les densités résidentielles brutes minimales prescrites ci-après, s'appliquent à toutes les opérations d'aménagement ou de constructions destinées principalement à du logement (voir définition dans le lexique du règlement du PLUi).

Elles s'appliquent sauf si une densité supérieure a été retenue par une OAP sectorielle.

Elles se calculent sur le périmètre de l'opération d'aménagement. Dans le cas de plusieurs unités foncières urbanisables en densification ou en extension, elles se calculent sur l'ensemble du secteur (en prenant en compte les logements existants le cas échéant).

Elles peuvent faire l'objet d'une répartition par sous-secteur, sous réserve que les premières opérations constructibles ne soient pas les moins denses et qu'aucun sous-secteur ne conduise à une densité inférieure à celle prévue sur la commune pour la densification douce.

### Les orientations

- Pour les secteurs urbanisables de plus de 5000 m<sup>2</sup>, en extension urbaine, en densification ou en reconstruction, la densité résidentielle brute minimale applicable par commune est précisée dans le tableau ci-après.**
- Pour la densification douce des secteurs de moins de 5000 m<sup>2</sup> (sauf mention contraire dans une OAP sectorielle), la densité résidentielle brute minimale sera égale à :**
  - Dans les pôles ou villages de proximité de l'armature urbaine du PADD : au moins 12 logements par hectare,
  - Dans toutes les autres communes ou communes déléguées : au moins 10 logements par hectare.

	DENSITÉ RÉSIDENTIELLE BRUTE MINIMALE			DENSITÉ RÉSIDENTIELLE BRUTE MINIMALE	
	en urbanisation	en densification douce		en urbanisation	en densification douce
<b>Pôle principal</b>			<b>Autres communes rurales :</b>		
CARENTAN / CLM	20	12	Amfreville / PIC	12	10
SAINT-HILAIRE-PETITVILLE / CLM	20	12	Apperville	12	10
<b>Pôles secondaires</b>			Auvers	12	10
SAINTE-MÈRE-ÉGLISE / SME	18	12	Beuzeville-au-Plain / SME	13	10
PICAUVILLE / PIC	16	12	Beuzeville-la-Bastille	12	10
Étienville	15	12	Boutteville	12	10
<b>Pôles tertiaires</b>			Carquebut / SME	14	10
Baupte	14	12	Catz / CLM	13	10
Chef-du-Pont / SME	15	12	Cretteville / PIC	12	10
Sainteny / SAI	14	12	Écoquénéauville / SME	13	10
Sainte-Marie-du-Mont	15	12	Gourbesville / PIC	12	10
<b>Villages de proximité</b>			Hiesville	12	10
Blosville	15	12	Houesville / CLM	13	10
Les Veys / CLM	15	12	Houtteville / PIC	12	10
Ravenoville / SME	15	12	Les Moitiers-en-Bauptois / PIC	12	10
Tribehou	14	12	Liesville-sur-Douve	12	10
<b>Autres communes littorales</b>			Méautis	13	10
Angoville-au-Plain / CLM	12	10	Montmartin-en-Graignes / CLM	14	10
Audouville-la-Hubert	12	10	Neuville-au-Plain	12	10
Brévands / CLM	12	10	Saint-André-de-Bohon	12	10
Brucheville / CLM	12	10	Saint-Georges-de-Bohon	12	10
Foucarville	12	10	Saint-Pellerin / CLM	13	10
Saint-Côme-du-Mont / CLM	15	10	Sébeville	12	10
Saint-Germain-de-Vareville	12	10	Turqueville	13	10
Saint-Martin-de-Vareville	12	10	Vindfontaine / PIC	12	10
Vierville / CLM	12	10			

## OAP-U3 – Diversité des offres de logement et d'hébergement

### Le cadre réglementaire

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 diversifiées en termes de taille, de forme ou d'accessibilité financière.

### La finalité de cette orientation d'aménagement et de programmation

- 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.

### L'orientation

On distingue 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 :

#### NIVEAU 1 :

- Réaliser au moins 20% de logements ou hébergements alternatifs à la maison individuelle sur lot libre ;

*Ce quota pourra être augmenté par les OAP sectorielles, en fonction du contexte (en particulier dans les quartiers les plus centraux des pôles urbains principaux).*

#### NIVEAU 2 :

- Mettre en œuvre des lotissements présentant des lots à bâtir de taille variée.

### La mise en œuvre de l'orientation

Le niveau de diversification à atteindre est indiqué dans l'OAP sectorielle, lorsqu'elle existe. En l'absence d'OAP sectorielle, le NIVEAU 1 s'applique aux secteurs urbanisables de plus de 5000 m<sup>2</sup>, que ce soit en extension urbaine, en densification ou en reconstruction.

La diversification s'applique aux opérations d'aménagement ou de constructions destinées principalement à de l'habitat (logement et/ou hébergement) qui sont situées sur une unité foncière d'au moins 5000 m<sup>2</sup>.

Elle se calcule sur le périmètre de l'opération d'aménagement. Dans le cas de plusieurs unités foncières urbanisables en densification ou en extension, elle se calcule sur l'ensemble du secteur formé par ses unités foncières.

Elle peut faire l'objet d'une répartition par sous-secteur, sous réserve que les premières opérations constructibles appliquent la diversification minimale requise.

### Définition du « Logement alternatif à la maison individuelle sur lot libre »

*Objectif : promouvoir d'autres types de logements ou hébergements pour répondre à la diversité des besoins*

Aussi pour l'application de cette orientation, on considérera que sont « des logements ou hébergements alternatifs à la maison individuelle sur lot libre » :

- Les logements sociaux ou aidés, qu'ils soient en location ou en accession (dont ceux bénéficiant du Bail Réel Immobilier ou du Bail Réel Solidaire) ;
- Les hébergements : pour saisonniers, pour jeunes actifs, pour personnes âgées, les hébergements intergénérationnels, ...
- Les logements réalisés dans le cadre d'opérations d'habitat inclusif, partagé ou participatif ;
- Les logements intermédiaires (= individuels superposés) ou collectifs ;
- Les logements individuels jumelés ou groupés, destinés à la location ;
- Les logements de moins de 4 pièces d'une superficie maximale de 70m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### Définition des tailles variées de lots à bâtir »

*Objectif : promouvoir des lotissements avec des lots de taille variée pour répondre à la diversité des besoins*

Aussi pour l'application de l'orientation, on considérera qu'un lotissement présente des lots de taille variée si, comparée à la taille moyenne théorique des lots (+/- 50m<sup>2</sup>) sur l'unité foncière ; au moins 20% des lots ont une superficie inférieure d'environ 150m<sup>2</sup> à la taille moyenne et au moins 20% des lots ont une superficie supérieure d'environ 150m<sup>2</sup>.

*Exemple : pour une opération de 5 lots de taille moyenne théorique de 500m<sup>2</sup> : au moins 1 lot aura au plus 350m<sup>2</sup> et au moins un lot aura au moins 650m<sup>2</sup> de superficie.*

## OAP-U4 – Pour une offre de commerces et de services à la population, large, adaptée à l'armature urbaine et économe en espace

### Le cadre réglementaire

Les orientations du SCOT DU PAYS DU COTENTIN approuvé le 15 décembre 2022 organisent 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, elles 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.

Sont visés 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.

### La finalité de cette orientation d'aménagement et de programmation

- Organiser l'implantation des commerces, entre les centres de quartiers, de villages ou de villes et les zones d'activités périphériques, en fonction de leur taille ;
- 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 ;  
Préserver ainsi les pas-de-porte des linéaires commerciaux les plus centraux et les plus fournis pour conforter ou renforcer l'animation au centre des villes de Carentan, Sainte-Mère-Église, Picauville et Sainteny ;
- Développer la « durabilité » et la qualité urbaine des nouvelles implantations commerciales, en compatibilité avec les orientations du SCOT.

### La mise en œuvre de l'orientation

➤ Voir le DOO et le DAAC du SCOT

Les orientations qui suivent s'appliquent en compatibilité avec celles prévues par le dernier SCOT en application, et les dispositions du règlement du PLUI (articles 3 du règlement des zones).

### Les orientations

a) Localisation préférentielle des commerces de détail et artisanat associés



b) Les changements de destination et d'enseigne en rez-de-chaussée des constructions qui composent ces linéaires commerciaux devront contribuer à la diversité de l'offre de commerces de proximité et de service.

Les nouvelles enseignes s'inscriront sur les façades existantes, sans surenchère publicitaire (couleurs criardes, taille excessive, etc.) et contribueront à la (re)mise en valeur du bâti et à l'harmonie générale du paysage urbain.

*Rappel : le règlement du PLUi définit des « secteurs de préservation ou de développement de la diversité commerciale » sur les villes ou villages de Carentan, Sainte-Mère-Église, Picauville et Sainteny, ou les changements de destination des restaurants, commerces de détail et artisanats assimilés à du commerce, sont encadrés pour qu'ils restent leurs lieux d'accueil privilégiés.*

#### RAPPEL DES ORIENTATIONS DU SCOT :

Pour faciliter l'implantation de commerces et de services, dans les centralités urbaines visées ci-dessus, lorsque des rez-de-chaussée actifs sont possibles, les nouveaux bâtiments présenteront des hauteurs sous plafond réhaussées en rez-de-chaussée (d'environ 3,5m).

Pour la qualité architecturale et paysagère des zones commerciales périphériques, les aires de stationnement seront largement plantées, des lisières plantées en bordure de voies seront réalisées pour agrémenter la vue sur leur premier plan. Elles seront préférentiellement implantées de façon à respecter les alignements urbains le long des voies.

Pour le déploiement d'une mobilité plus durable, les nouvelles implantations prévoiront le stationnement des cycles et une accessibilité facile, sécurisée et au plus court pour les piétons.

## **OAP-U5 – Pour le développement des déplacements sans voiture et l’optimisation des espaces de stationnement**

### **Le cadre réglementaire**

En compatibilité avec les orientations du PADD, Carentan les Marais d’une part, la CC de la Baie du Cotentin d’autre part, réalisent un SCHÉMA DIRECTEUR CYCLABLE, dont les orientations seront mises en œuvre lors des opérations d’urbanisation ou d’aménagement sur le territoire communautaire. Elles visent :

- à déployer un réseau cyclable adapté aux déplacements de proximité du quotidien et aux déplacements pour les loisirs ou le tourisme,
- à phaser son déploiement sur l’ensemble du territoire,
- à projeter les aménagements et équipements nécessaires à l’accroissement sensibles de la part des déplacements à pied ou à vélo sur le territoire (aménagements de franchissements, aires de services ou de stationnement pour les cycles, ...)

En complément, le projet d’urbanisation retient des voies cyclo-pédestres (c’est à dire accessible et aux piétons et aux vélos), qui densifieront le maillage d’itinéraires protégés pour les piétons et les cyclistes.

### **La finalité de cette orientation d’aménagement et de programmation**

- **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 mise en œuvre de l’orientation**

Les schémas directeurs cyclables précisent (à l’échelle de la baie du Cotentin et à l’échelle de la commune nouvelle de Carentan-Les-Marais, le réseau global projeté en 2023.

Les OAP sectorielles indiquent les sections (cyclables, cyclo-pédestres ou pédestres) à réaliser au sein des différents secteurs à (ré)urbaniser. Les tracés pourront être ajustés ponctuellement pour faciliter la réalisation du réseau ou le mettre en cohérence avec les dernières orientations du Schéma directeur cyclable, sous réserve de ne pas en réduire substantiellement la pertinence (un réseau efficient doit être le plus proche possible du trajet à vol d’oiseau).

Le règlement du PLUi précise le dimensionnement des emprises foncières nécessaires.

Lors de chaque nouvelle ouverture à l’urbanisation d’un secteur, les orientations portées par les présentes OAP et les schémas directeurs cyclables seront traduites dans ses O.A.P. sectorielles.

### **Les orientations**

#### **a) Déployer un réseau adapté aux déplacements des piétons et des cyclistes :**

En cohérence avec les schémas directeurs cyclables, chaque opération d’aménagement réalisera sur son périmètre les sections de voies cyclables, cyclo-pédestres ou pédestres, qui s’inséreront dans le grand réseau qui desservira à terme la BAIE DU COTENTIN. Elles se raccorderont au réseau préexistant.

Les aménagements et profils seront adaptés à la nature de la voie et sa place au sein du réseau à venir : type de revêtement, qualité et largeur de la bande roulante pour les pistes cyclables (réseau de déplacement du quotidien ou réseau touristique structurant), matériaux pouvant être perméables pour les chemins pédestres et voies mixtes au sein du réseau de proximité, présence de bordures ou de plantations, ...

Dans l’existant :

- Les chemins ou passages existants permettant des déplacements à pied ou à vélo seront préservés dès que possible et mis en communication avec les nouvelles sections ;
- Pour les liaisons inter-villages ou entre les villages et la ville-centre, les aménagements en site propre seront privilégiés. En ville ou à l’intérieur des villages, des aménagements sur voirie les poursuivront.
- Si besoin, les plans de circulation seront adaptés pour sécuriser les déplacements des piétons et des cyclistes (zone 30 ; marquage au sol ; ouvrage de ralentissements ; etc.) ;

Dans les nouveaux quartiers :

- Les opérations d’aménagement intégreront systématiquement la réalisation des sections du schéma cyclable qui les bordent ou qui les traversent ;
- Un réseau local dense et direct (« au plus court ») sera dessiné pour les déplacements à pied et à vélo de proximité au sein de chaque nouveau quartier ; Le maillage sera prévu de façon que chaque îlot de logements (ou d’hébergements) dispose d’un accès direct au réseau cyclo-pédestre qui le voisine ;

#### **b) (Re)donner de la place aux piétons et aux cyclistes :**

- Disposer des installations pour le stationnement des cycles sur les espaces publics ou privés (arceaux, ...) à proximité des entrées de services publics, de supermarchés ou autres services à la population, mais aussi sur les « spots » touristiques de la Baie du Cotentin (bord de mer, UTAH BEACH, port de Carentan, espaces aménagés en bordure de rivière et marais, ...) ;
- Profiter des opérations d’aménagement urbain ou routier pour réduire la place des voitures au profit d’espaces dédiés aux piétons et aux cyclistes ;
- Accorder un soin particulier à la signalétique, aux traitements de sols et à la sécurisation des franchissements ;
- Systématiser la création d’espaces pour les piétons (hors espaces dédiés au stationnement) lors d’aménagement de voie en bordure de secteurs bâtis ;
- Adapter les conditions de circulation des voitures à la saison touristique (vitesse, sens interdit, sens unique, ...) ;

**c) Optimiser la gestion du stationnement automobile :**

- Pour optimiser et sécuriser l'accès et le stationnement sur les propriétés privées :
  - o Prévoir un espace non clos devant les garages ou entrées, lors de la construction ou lors du réaménagement des clôtures ou d'une unité foncière bâtie ;
  - o Mutualiser dès que possible les accès et aires de stationnement ;
- Dédier au stationnement des véhicules légers, des espaces justement dimensionnés et positionnés pour éviter le report sur l'espace public ;
- Dans les nouveaux quartiers résidentiels : **prévoir des espaces multifonctions** (préférentiellement non imperméabilisés) qui pourront recevoir le stationnement exceptionnel (visiteurs) ;
- **Mutualiser le stationnement** dans les quartiers urbains mixtes entre le stationnement pour les activités et équipements collectifs et le stationnement résidentiel (au-delà d'une voiture par logement qu'il est préférable de préserver à proximité des logements) ;
- **Réaliser du stationnement** en ouvrage (silo, parking souterrain ou en entresol, ...) pour limiter les emprises au sol des aires de stationnement de grande taille ;
- **Réduire les aires de stationnement après les avoir organisées**, en délimitant les places de stationnement et les voies de circulation. En profiter pour dé-imperméabiliser et planter des arbres pour réduire l'impact paysager et environnemental des nappes de parking ;
- **Supprimer les aires de stationnement qui bordent les sites d'intérêt paysager** : les déporter en second plan, pour laisser l'espace à la vue sur le paysage, à des terrasses, à des aires de jeux ou de pique-nique, etc.

## OAP-U6 – Qualités environnementales et paysagères des cadres de vie

### Le cadre réglementaire

Pour préserver et développer l'attractivité du territoire et que les nouveaux cadres de vie soient adaptés aux enjeux environnementaux et paysagers qui fondent les orientations du PADD.

### La finalité de cette orientation d'aménagement et de programmation

- 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 ;
- Développer la qualité et la convivialité des cadres de vie pour compenser l'augmentation des densités d'urbanisation.

### La mise en œuvre des orientations

Les principes énoncés ci-après seront mis en application lors d'opération de démolition/reconstruction ou lors de création de nouveaux bâtiments.

Lors de réhabilitation de sites ou bâtiments, la mise en application de ces principes sera recherchée. Ils pourront faire l'objet d'exception, si les conditions urbaines ou constructives ne permettraient pas leur mise en œuvre lors de la création de logements ou de locaux dans des constructions existantes réaménagées.

Ainsi, en particulier, les demandes d'autorisation justifieront les implantations et gabarits des immeubles retenues pour le recours à l'énergie solaire passive.

### Les orientations

#### A ) ORIENTATIONS POUR LES NOUVEAUX LOGEMENTS (hors réhabilitations)

*Orientations à prendre en compte lors de l'autorisation des bâtiments (c'est-à-dire au permis de construire) :*

**Chaque logement sera doté d'un espace privatif extérieur attenant** : balcon, loggia, terrasse, jardin, ...

> Profondeur utile indicative : au moins 1,5 m pour les balcons ou loggias ; au moins 3 m pour les terrasses ; au moins 5 m pour les jardins. Pour la qualité de vie des habitants, ces espaces privatifs extérieurs seront étudiés de façon à y limiter les vis-à-vis et les vues plongeantes.

**Les nouveaux logements\* ne pourront présenter des pièces de vie uniquement exposées au nord. Leur double exposition sera privilégiée.**

#### B) ORIENTATIONS POUR LES NOUVEAUX QUARTIERS (toutes destinations confondues)

*Orientations à prendre en compte lors de l'autorisation d'aménagement (c'est-à-dire au permis de lotir ou au permis de construire valant division)*

##### Pour la sobriété énergétique

- L'implantation des constructions favorisera le recours à l'énergie solaire passive (objectif pour les logements : au moins une heure d'ensoleillement dans la pièce principale au 21 déc.).  
*Le recours à une étude d'ensoleillement (Heliodon), pour les opérations les plus denses, ou les plus mixtes pourra être requis. Elle permettra d'étudier l'implantation et l'orientation des constructions pour maximiser l'ensoleillement des logements ou locaux de vie suivant la saison en précisant les ombres portées.*
- Les choix techniques privilégieront l'atteinte des performances énergétiques en limitant les équipements techniques (pour limiter les coûts de fonctionnement et d'entretien).

##### Pour la sobriété des consommations d'eau potable

- Des cuves de récupération des eaux pluviales seront prévues dès qu'il sera envisagé l'utilisation d'eau pour les besoins liés aux activités ou aménagements extérieurs (arrosage d'importantes superficies de jardins ; lavages de plus de nombreux véhicules ; ...). En cas d'installation hors-sol, des aménagements (plantations, palissades de bois, ...) en assureront l'insertion paysagère depuis l'espace collectif.

> Proportion : 3m<sup>3</sup> de cuve par tranche de 100m<sup>2</sup> de toiture

##### Pour la préservation ou le développement de la biodiversité ordinaire et la gestion douce des eaux pluviales

- La mise en continuité des jardins et espaces verts sera privilégiée ; Elle le sera par des clôtures écologiquement perméables ;
- Dès que possible l'imperméabilisation des sols sera évitée (pour les terrasses, chemins, aires de stationnement, ...) ;
- L'infiltration sur site des eaux pluviales est à privilégier ; Toute gestion douce des eaux pluviales participera à la mise en valeur paysagère des opérations d'aménagement ou de construction.

##### Pour l'entretien des espaces verts

- Les aménagements devront permettre l'entretien mécanique, ainsi en particulier les noues auront des pentes douces et une largeur suffisante pour le passage d'engins ;
- Afin d'assurer la pérennité de leur entretien, un même aménagement (lisière, noue, ...) ne pourra être divisé entre plusieurs propriétaires ;
- Des essences rustiques à faible entretien seront privilégiées ;
- La récupération des eaux pluviales pourra être organisée pour l'arrosage des jardins familiaux, et promue dans les quartiers de logements individuels ou intermédiaires.

##### Pour la gestion des déchets

- Des espaces pour le compostage seront prévus dans les nouveaux quartiers (judicieusement localisés pour éviter les nuisances au voisinage).

## Pour la maîtrise de la pollution lumineuse

- L'éclairage sera adapté aux heures et zones de fréquentation (pour limiter la pollution lumineuse et la consommation d'énergie) ; L'électricité sera autant que possible issue d'énergies renouvelables.

## B) RAPPEL DES DISPOSITIONS POUR LA SOBRIÉTÉ ÉNERGÉTIQUE DES GRANDS BATIMENTS ET DES AIRES DE STATIONNEMENT

Les dispositions récentes du code de la construction et de l'habitation (article L.171-4) imposent aux constructions (neuves ou rénovées) à usage de bureaux qui créent plus de 1000 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et aux autres constructions (neuves ou rénovées) à usage d'activités (hors constructions agricoles) qui créent plus de 500 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, la mise en place de dispositifs d'intérêt environnemental : végétalisation d'une partie des toitures, dispositifs d'énergies renouvelables en toiture, végétalisation, des imperméabilisations des aires de stationnement ; création d'ombrières support de dispositifs de production d'énergie renouvelables.

Les dispositions récentes du code de l'urbanisme (article L.111-19-1) imposent aux parcs de stationnement de plus de 500 m<sup>2</sup> associés aux bâtiments visés ci-dessus, qu'ils créent des plantations ou des ombrières sur au moins la moitié de leur surface (sauf exception).

## Le cas particulier de la protection ou du redéploiement de la « nature » en ville

### Le contexte

La prise en compte de la nature en ville permet de conserver, voire de redonner une place à la biodiversité au sein des espaces urbanisés (qu'elle soit au fond des jardins, en bordure des ruisseaux ou dans des parcs ou espaces verts).

### Finalité de l'orientation d'aménagement

- ✓ Aménager des espaces d'intérêt écologique et paysager entre les quartiers urbains ;
- ✓ Développer la continuité des espaces plantés préservés en pleine terre et leur gestion écologique pour préserver et accroître les "services écologiques" qu'ils rendent (biodiversité, lutte contre les indésirables, régulation du climat urbain, dépollution, etc.) ;
- ✓ Permettre à chacun de profiter d'un espace de "nature" dans son cadre de vie du quotidien ;

### La mise en œuvre de l'orientation

Le règlement graphique a préservé des « pénétrantes » de nature en ville, essentiellement autour des cours d'eau et canaux. Ils sont aménageables et ont vocation à rester (ou redevenir) des « relais » de biodiversité au cœur des espaces urbanisés (espaces verts, corridors, etc.).

## L'orientation

Ainsi, lors de l'aménagement des futurs quartiers ou d'espaces publics, on privilégiera la création d'espaces verts connectés aux coulées vertes et espaces agro-naturels périphériques, plutôt que de créer des îlots isolés dans l'urbanisation.

Ces espaces verts seront ainsi préférentiellement traversant ou en transition avec l'espace naturel ou agricole riverain (cf. schémas ci-dessous) ;

Ils seront aménagés de chemins (pour les piétons et les cyclistes) et largement accessibles ;



Coulées vertes connectées aux espaces agricoles et naturels périphériques



Espace vert enclavé dans l'urbanisation

Dès que possible :

- Les haies seront préservées, replantées d'essences locales variées adaptées au climat si elles sont mono-spécifiques ou plantées d'essences dorénavant proscrites par le règlement ;
- Les jardins privés seront connectés entre eux pour faciliter la circulation de la petite faune ;
- Les sols seront désimperméabilisés par l'emploi de revêtements perméables ou par remise en pleine terre.

## ORIENTATIONS THÉMATIQUES

---

### ÉCOLOGIE

#### INTRODUCTION

**OAP-E1** *Maintenir et renforcer la cohérence du réseau bocager et ses fonctionnalités*

**OAP-E2** *Préserver les mares*

**OAP-E3** *Préserver les zones humides-relais sur les coteaux*

**OAP-E4** *Prendre en compte la fragilité des milieux littoraux*

**OAP-E5** *Conforter la trame bleue en préservant les liens entre les territoires de marais et les zones humides du Haut Pays*

## INTRODUCTION

### Trois grandes entités écologiques et paysagères étroitement liées à la topographie et à l'hydrographie

#### La frange littorale à l'est

Elle présente des espaces exploités par l'agriculture, ouverts sur la mer et devancés de cordons dunaires de faible ampleur (environ 90 ha).

Dans les secteurs les plus larges (dunes d'Audouville), différents habitats dunaires peuvent s'observer : ceux de la dune embryonnaire (premier relief en haut de plage), de la dune blanche, de la dune grise, ...



#### Le bocage du Haut Pays

On distingue le bocage à Ormes, essentiellement dans la région du Plain (bocage en forte régression depuis les années 70) et le bocage de frênes et de chênes sur le reste du territoire. Ils se caractérisent par un réseau encore dense de haies, associé à un complexe de prairies et de labours.



Les boisements sont quasi-absents, renforçant le rôle structurant du bocage sur les coteaux.

#### Les vastes zones humides de marais

Elles concentrent la majorité des milieux naturels d'intérêt écologique. Elles sont majoritairement constituées de prairies humides, dont la végétation peut varier suivant le substrat, les pratiques agricoles et les niveaux d'eau. Elles sont le lieu privilégié d'une agriculture extensive (en régression).



### Les services écologiques rendus par les haies

Les haies remplissent plusieurs fonctions au sein du territoire, liées à leur structure, leur composition en essences végétales, leur densité, leur relation aux autres éléments du bocage, etc.

- **Une fonction paysagère** : l'arbre et la haie jouent un rôle structurant pour les paysages ;
- **Une fonction hydrologique et hydraulique** : les haies sont des régulateurs hydrologiques importants, par leur capacité d'infiltration de l'eau dans le sol. Les haies implantées sur les flancs de pentes, même faibles, freinent l'écoulement de l'eau et facilitent son infiltration. Les systèmes haie / talus / fossé sont particulièrement efficaces ;

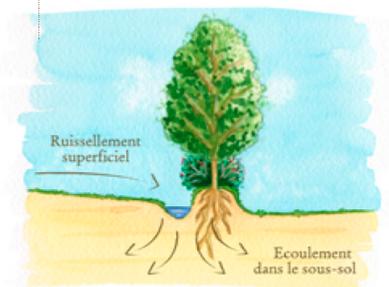
- **Une fonction de protection des sols** : l'enracinement des haies permet de stabiliser les sols, de limiter le ruissellement des eaux, des boues, de piéger les particules érodées et ainsi de préserver le capital agronomique des sols. En bordure de cours d'eau, les racines maintiennent les berges ;

- **Une fonction de brise-vent** : selon les modes d'entretien et les essences, la haie peut atténuer les courants d'air et réduire l'érosion éolienne ou protéger les cultures d'importantes variations climatiques. L'effet brise-vent dépend des modes de gestion de la haie, de sa hauteur et de sa largeur, de sa composition végétale et de sa densité ;

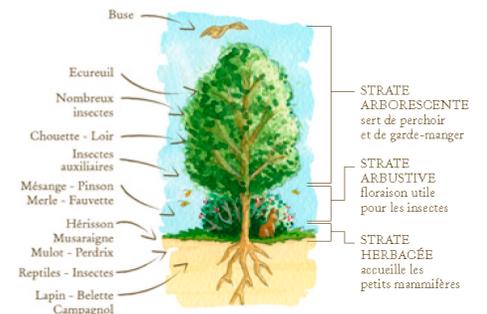
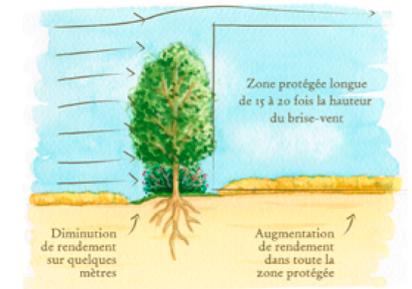
- **Une source de biodiversité** : les haies sont des sources de biodiversité animale et végétale. Cet habitat fournit nourritures, abris et sites de reproduction à de nombreuses espèces. Le réseau de haies a de plus une fonction de corridor écologique en facilitant la circulation des différentes espèces.

- **Un intérêt économique et récréatif** : les haies peuvent également assurer une production de bois et la production de baies (mures, sureau, châtaignes, noisettes, etc.).

Les eaux de ruissellement sur et dans le sol sont freinées par l'ensemble fossé-talus.



Le vent est freiné par une haie brise-vent "semi-perméable" sans création de tourbillons nuisibles



## **OAP-E1 – Maintenir et renforcer la cohérence du réseau bocager et ses fonctionnalités**

### **Le cadre réglementaire**

Les haies reportées sur le règlement graphique (sans distinction de type) devront être globalement préservées. L'article 6.2 PROTECTION ET MISE EN VALEUR DES SITES ET DES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT PAYSAGER ET ÉCOLOGIQUE (en fin de document dans les règles communes à l'ensemble des zones) précisent cet objectif et les conditions d'ajustement du maillage.

Pour son application, une typologie des haies a été réalisées. Elle est présentée ci-après.

### **Le contexte**

*Un réseau bocager globalement préservé qui se développe quasi-exclusivement sur les côteaux du Haut Pays.*

La notion de bocage est généralement associée à la présence de haies. Or, cette dernière ne constitue qu'un élément du bocage, ce dernier se caractérisant par un ensemble de milieux : prairies et labours, vergers, mares, etc. C'est le maintien de la cohérence de cet ensemble qui permet de conserver un bocage fonctionnel aussi bien pour la biodiversité que pour les services rendus.

Cet objectif d'intérêt collectif assigné à l'activité agricole, ne peut que partiellement être mis œuvre par le PLUi, qui n'interviendra que sur la protection des infrastructures naturelles et les choix d'urbanisation. Pour rappel, la Politique Agricole Commune prend également en compte, dans le cadre de ses éco-conditionnalités, la préservation des haies.

### **Objectifs de l'orientation d'aménagement**

- ✓ **Préserver la cohérence et la fonctionnalité du réseau de haies dont la ripisylve ;**
- ✓ **Favoriser la restauration des haies et talus altérés ;**
- ✓ **Préciser les principes applicables aux compensations et nouvelles plantations.**

### **La mise en œuvre de l'orientation**

Elle s'applique aux haies repérées par le PLUi pour être préservées et à celles qui seraient repérées dans le cadre de projet d'aménagement ou d'inventaires complémentaires.

### **La typologie des haies**

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, les haies ont été caractérisées en tenant compte de leurs « fonctions » (sachant que de nombreuses haies peuvent en cumuler plusieurs). On a distingué quatre types :

### **Les haies à rôle hydraulique et/ou anti-érosif**

Elles sont de plusieurs types :

- Elles sont situées au sein des périmètres de protection de captages en eau potable, et contribuent aux fonctions d'épurations.
- Elles sont implantées perpendiculairement aux pentes (sont prise en compte celles qui sont supérieures ou égales à 5 %) et sont utiles au ralentissement des écoulements d'eaux pluviales et à leur infiltration dans le sol.
- Elles ceinturent les marais et marquent ainsi la limite entre les terres agricoles du Haut Pays et les terres « humides ».

Elles jouent un rôle majeur sur ce territoire d'eau et de bocage.



### **Les haies à rôle paysager et/ou brise-vent**

Elles participent à l'insertion des constructions, installations ou aménagements dans le paysage et à la protection des quartiers bâtis contre les vents dominants (ouest et localement nord-est).

Ont ainsi été prises en compte, les haies situées à moins de 50 m des espaces bâtis.





- **Les haies à rôle écologique dont celles en ceinture de marais**

Toutes les haies du territoire peuvent jouer un rôle écologique, qu'elles soient associées au bocage (contribution au maillage) ou aux ceintures de marais où elles jouent un rôle important d'espace refuge en bordure de ces milieux ouverts.



Elles contribuent donc toutes à la préservation du réseau écologique local.

## L'orientation

Dans ce milieu qu'est le bocage, les haies constituent la « charpente » d'un réseau à préserver, pour le maintenir « vivant ». Les haies repérées ont été ciblées selon leurs fonctionnalités dominantes.

La protection par le règlement permet le maintien et l'évolution des pratiques agricoles, en modifiant « à la marge » le réseau de haies, tout en profitant de modifications pour compléter et/ou restaurer ses fonctionnalités. Ainsi :

- Chaque intervention prendra en compte le réseau bocager dans son ensemble et non la haie de façon unitaire ;
- Lors de chaque projet susceptible d'avoir un impact sur le réseau de haies, une réflexion sera engagée pour choisir les actions permettant de maintenir une cohérence dans le maillage (cf. schéma ci-après) ;



Exemple de restructuration du maillage, en renforçant la cohérence du réseau : recréer des haies en fonction du contexte et des objectifs recherchés

- Le maintien des haies les plus structurantes ou jouant un rôle particulier sera recherché ;
- Les caractéristiques paysagères et écologiques associées au contexte seront maintenues, notamment au regard des services rendus. Suivant le contexte, on privilégiera ainsi certains « types » de haies et d'essences, afin de respecter les caractéristiques paysagères locales ;
- La compensation des haies devant être coupées, par des replantations équivalentes contribuera au renforcement du maillage existant (> voir les cartes de repérage ci-avant) en terme de linéaire et de fonctionnalité ;

L'avis du technicien-bocage de la collectivité sera d'une aide utile pour l'interprétation des orientations et règles du PLUi.

On privilégiera donc l'emplacement et la structure de la haie en fonction de l'objectif recherché :

- **Pour une haie paysagère et/ou brise vent** : alignement d'arbres de haut jet, de préférence avec bourrage arbustif, en privilégiant une implantation sur les lisières d'espaces urbanisés et les abords des zones d'activités et des exploitations agricoles ;
- **Pour une haie à rôle hydraulique ou antiérosif**. On cherchera à compléter/renforcer les haies marquant la ceinture de bas fond (haies de bord de marais notamment) et les haies situées

perpendiculairement au sens de la pente. Pour ces dernières, le complexe haie pluristratifiée sur talus + fossé devra être mis en œuvre ;

- **Pour les autres haies (absence de rôle spécifique identifié)** : on privilégiera la plantation de haies diversifiées en essences (cf. tableau ci-après) et pluristratifiées, en couplant strate arborée et strate arbustive, si possible sur talus.

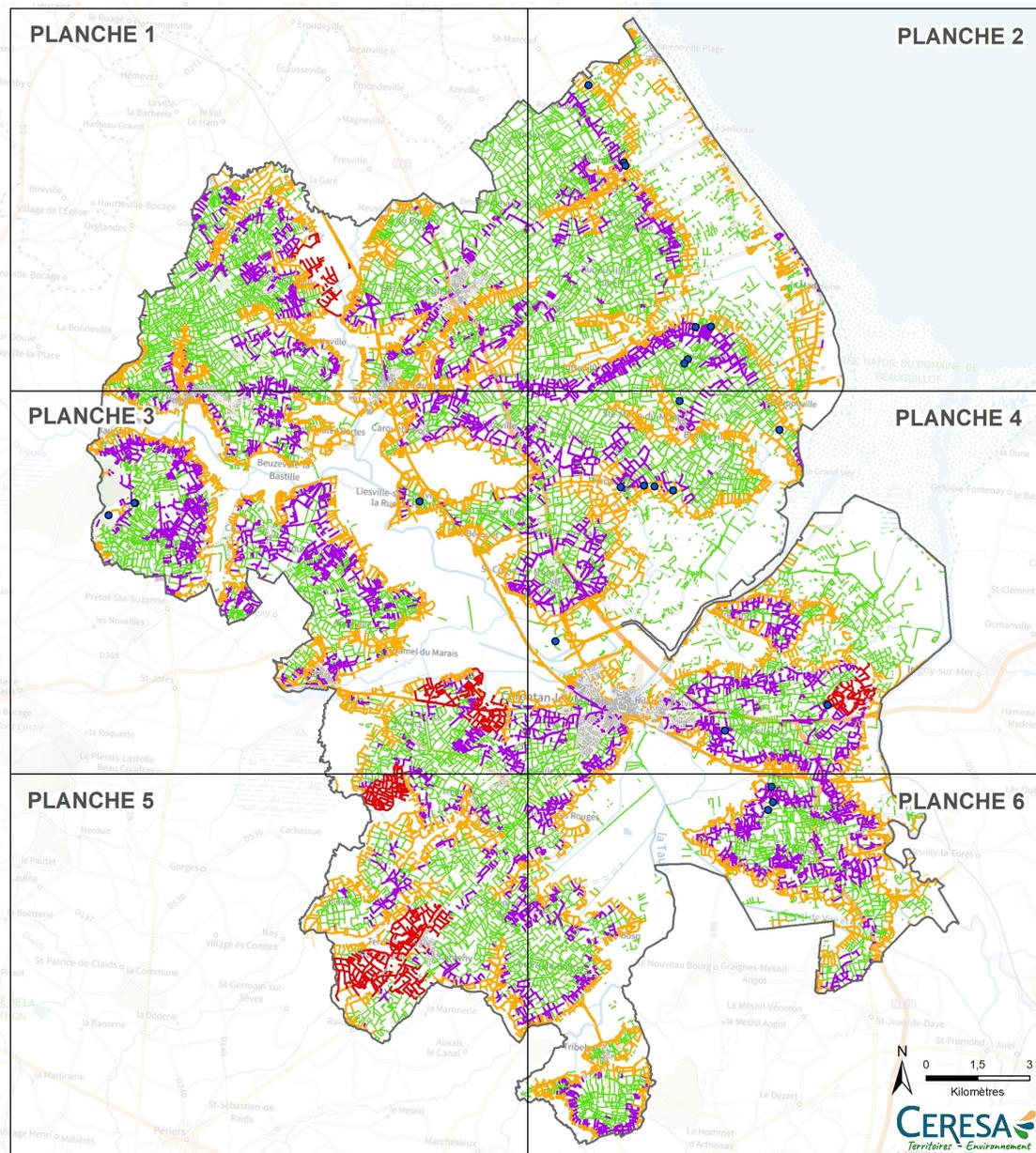
**NB** : La haie bocagère ne constitue pas une composante « caractéristique » des terres de marais. Les grands paysages humides du territoire sont en effet très ouverts et accueillent peu de milieux arborés. Des linéaires de fourrés arbustifs à base de saules, voire de frênes (sur les secteurs moins mouillés de bordures de marais par exemple) peuvent cependant être envisagés de façon ponctuelle, notamment lorsqu'ils permettent de renforcer l'intégration paysagère de bâtiments.

Tableau indicatif des structures et essences en fonction du contexte

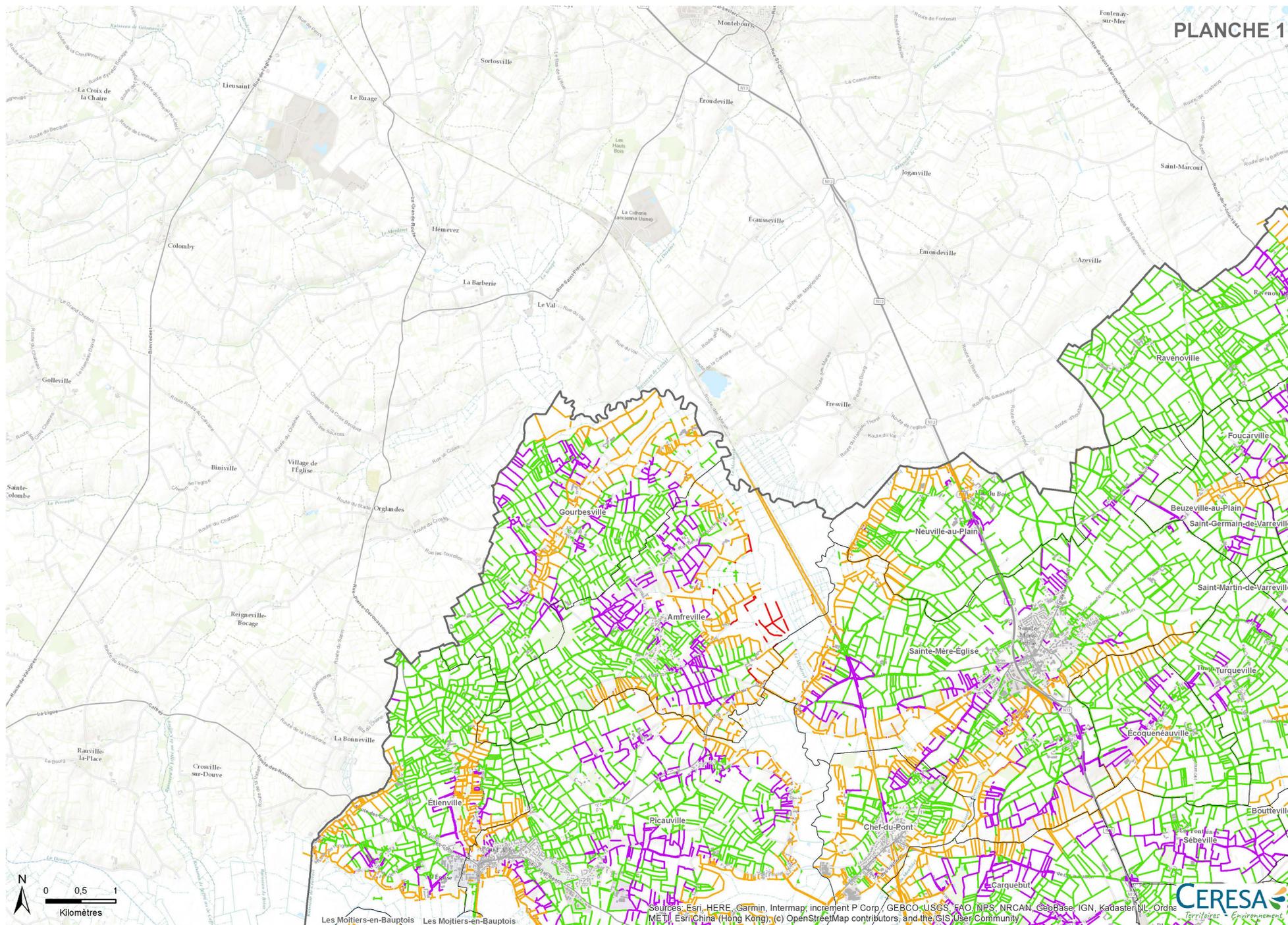
<p>Contexte bocager (coteaux inter-marais)</p>	<p>Haies diversifiées et pluristratifiées, de préférence sur talus</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Frêne (<i>sous réserve de l'évolution des risques sanitaires</i>)</li> <li>- Chêne pédonculé et/ou sessile</li> <li>- Hêtre (peu caractéristique du territoire – A privilégier dans les parcs)</li> <li>- Charme commun</li> <li>- Merisier</li> <li>- Châtaignier (localement)</li> <li>- Tilleul</li> <li>- Prunier Myrobolan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Érable champêtre</li> <li>- Noisetier</li> <li>- Orme (cultivar non sensible à la graphiose)</li> <li>- Troène</li> <li>- Fusain d'Europe</li> <li>- Prunellier</li> <li>- Aubépine</li> <li>- Pommier et Poirier sauvage</li> <li>- Néflier</li> <li>- Viorne aubier, etc.</li> </ul>
<p>Contexte littoral (frange est du territoire)</p>	<p>Haies arbustives</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Frêne (<i>sous réserve de l'évolution des risques sanitaires</i>)</li> <li>- Chêne pédonculé (en retrait du littoral)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aubépine</li> <li>- Prunellier</li> <li>- Orme (cultivar non sensible à la graphiose)</li> <li>- Sureau noir</li> <li>- Argousier</li> </ul>

Éléments et schémas issus du guide « Les essences » - Aide à l'identification et à la plantation des principales espèces du bocage – Parc Naturel Régional des Marais du Cotentin et du Bessin

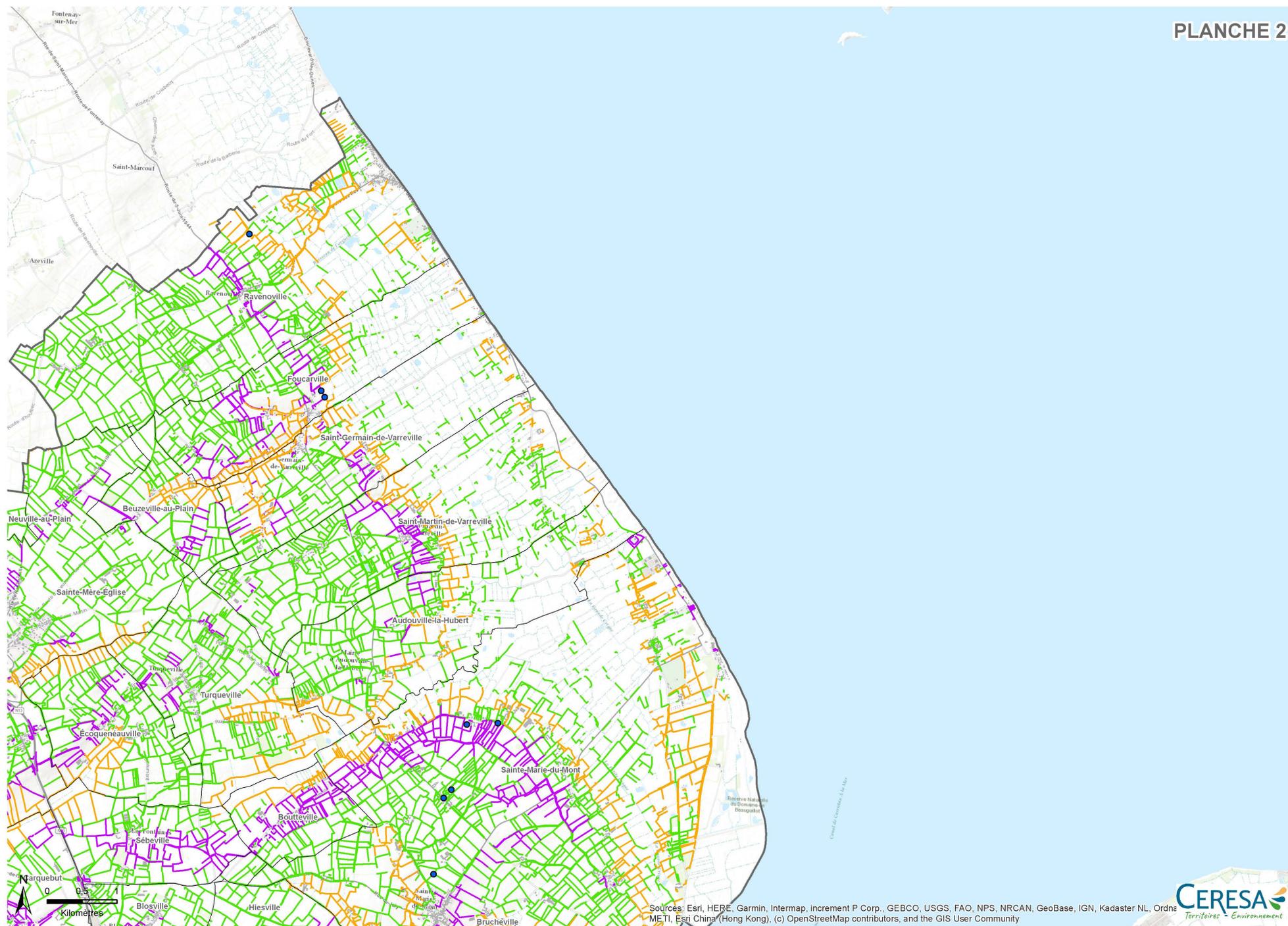
Atlas cartographique : vision globale des différents types de haies

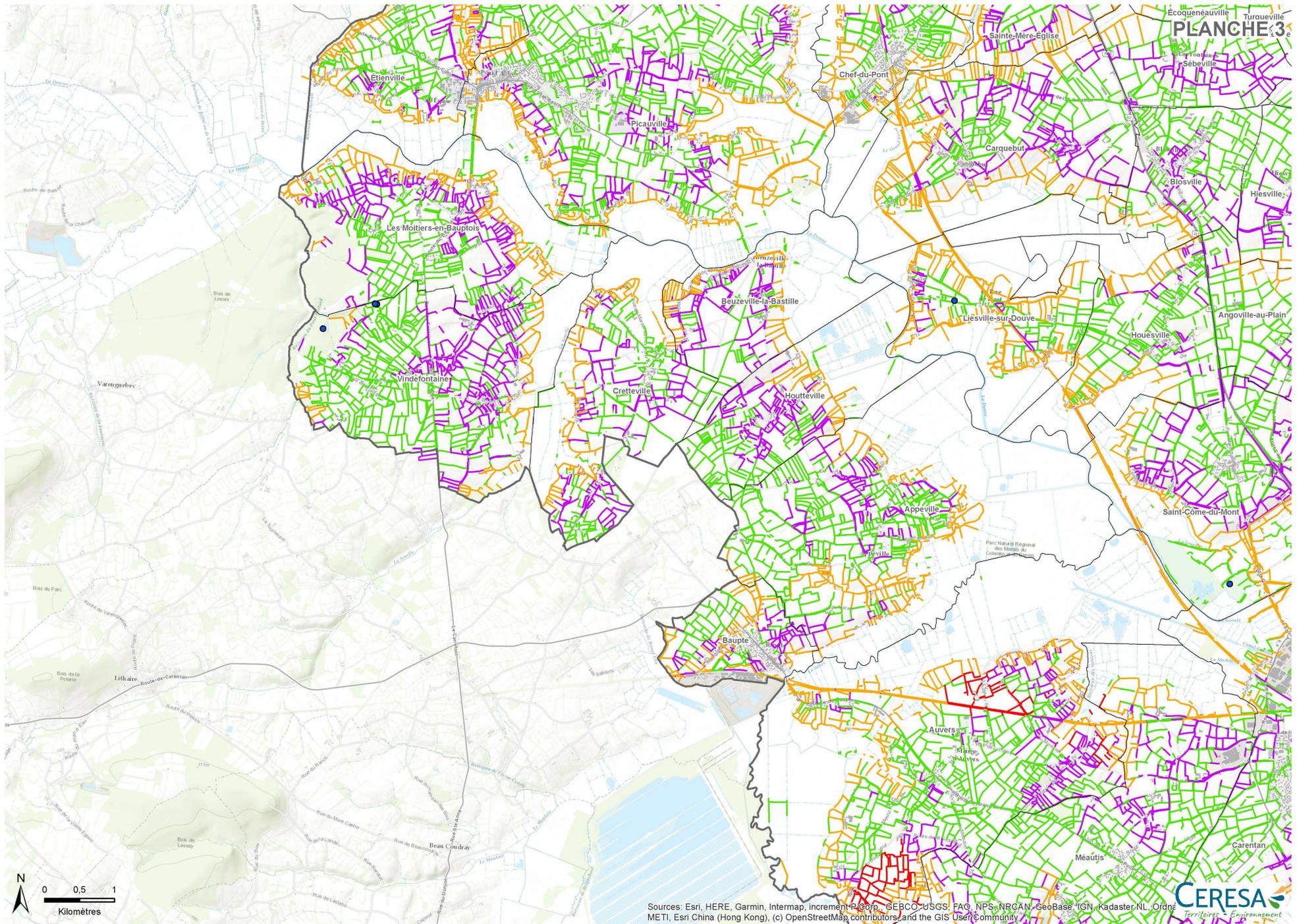


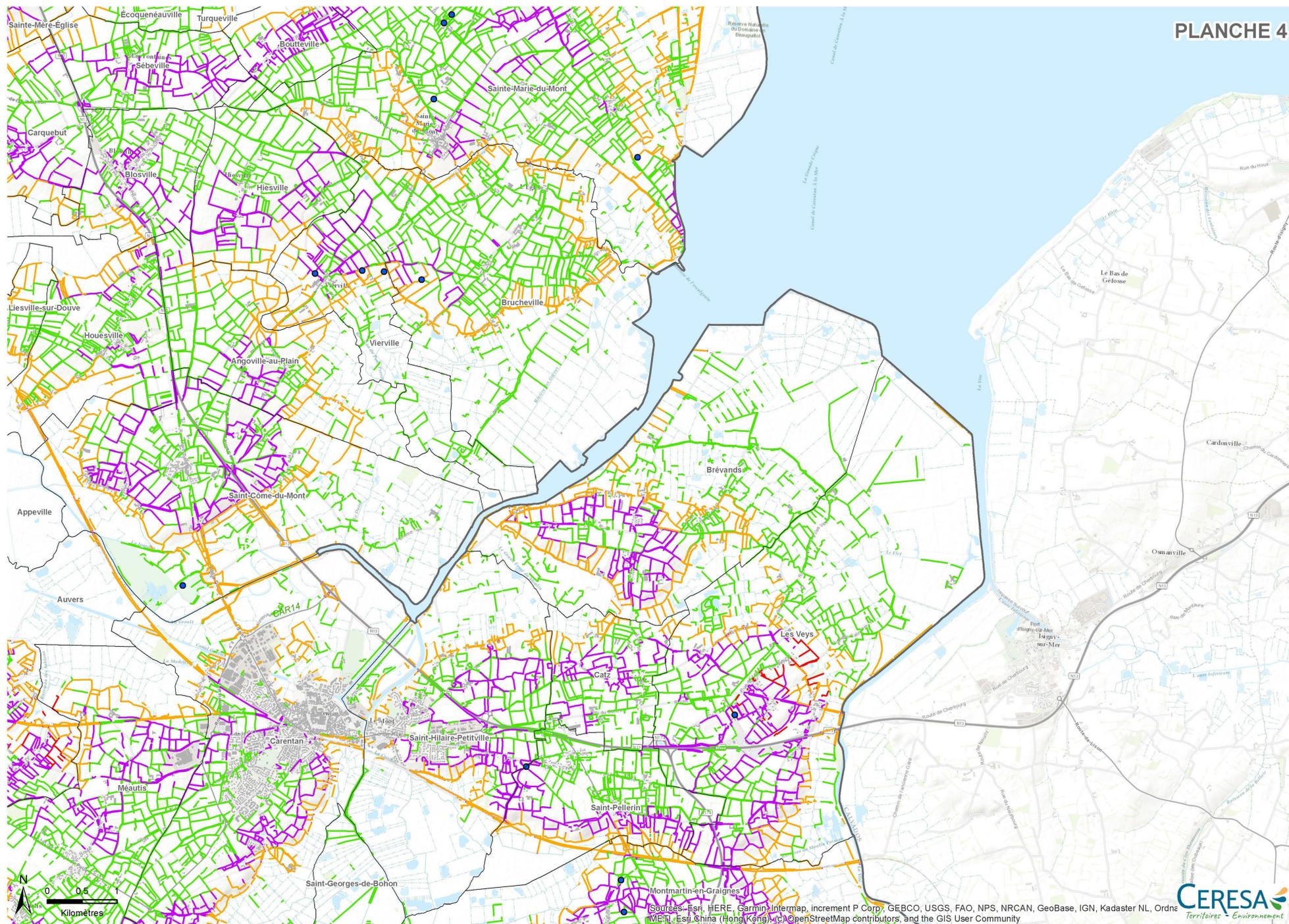
- Haie au sein d'un périmètre de protection rapproché de captage
- Haie de ceinture de marais
- Haie à rôles hydraulique et/ou anti-érosif et bord de cours d'eau
- Autres haies contribuant au réseau écologique  
*(données issues de la BD Bocage - ©Pnr Normands-2014 / sources : BD\_BOCAGE - 2010 © PnrMCB)*
- Mares ayant fait l'objet d'un programme de restauration (PNR Normandie-Maine)

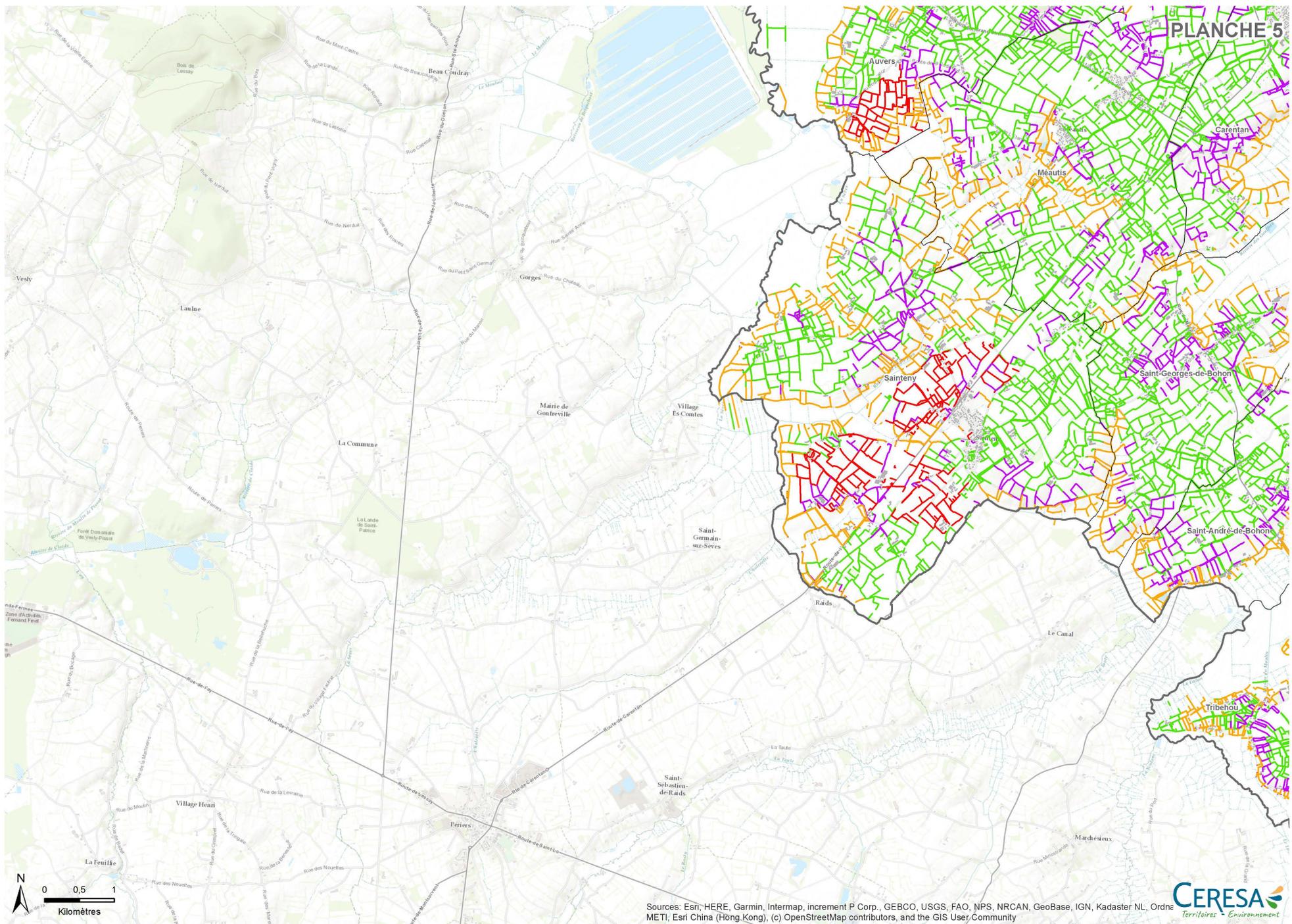


Sources: Esri, HERE, Garmin, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri China (Hong Kong), (c) OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community



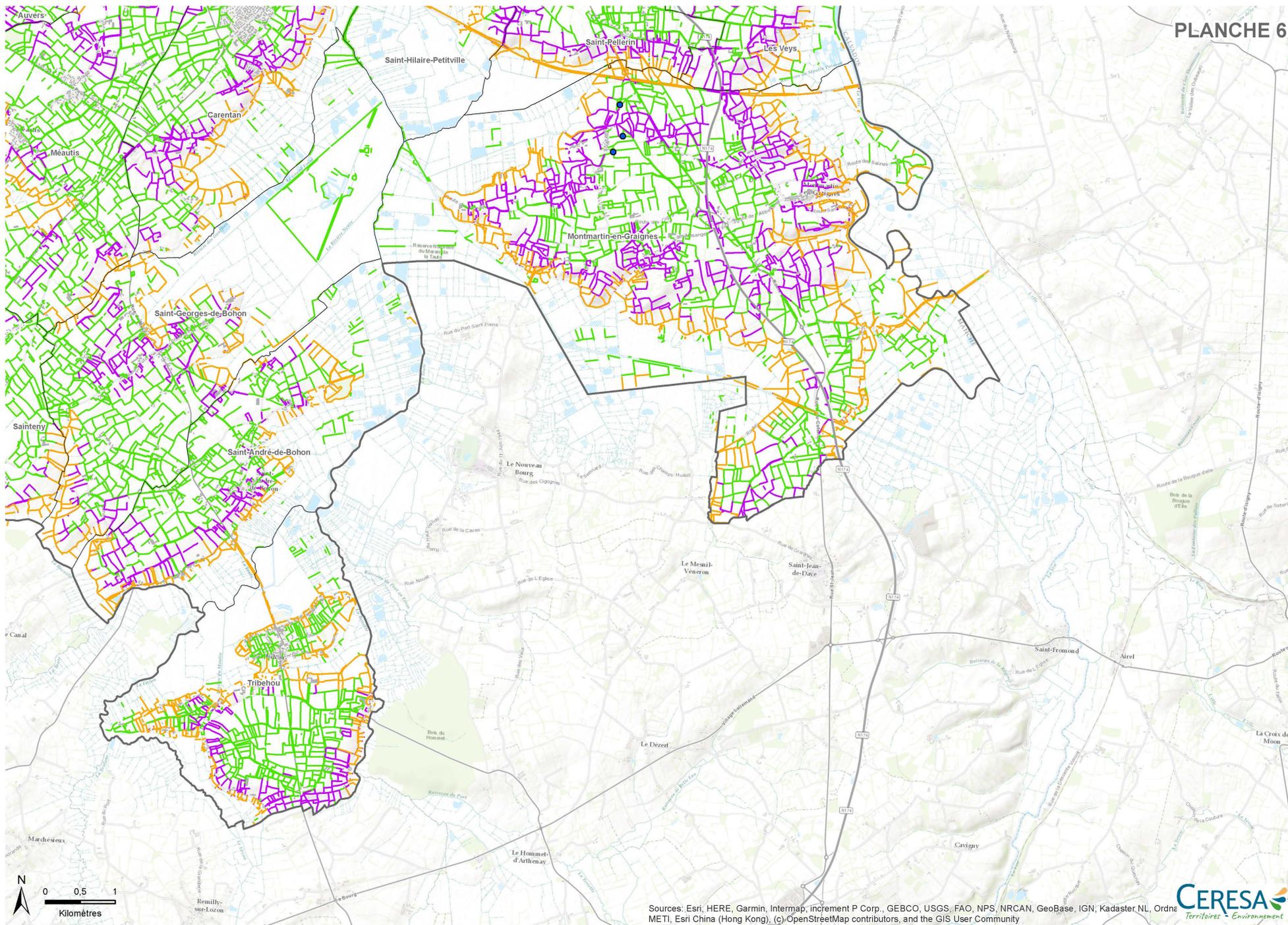






Sources: Esri, HERE, Garmin, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri China (Hong Kong), (c) OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

**CERESA**  
Territoires Environnement



Sources: Esri, HERE, Garmin, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri China (Hong Kong), Swisstopo, Mapbox Contributors, Swire, (c) OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community



## OAP-E2 – Préserver les mares du Haut Pays

### Le cadre réglementaire

Les mares reportées sur le règlement graphique devront être préservées.

L'article 6.2 PROTECTION ET MISE EN VALEUR DES SITES ET DES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT PAYSAGER ET ÉCOLOGIQUE précise cet objectif.

De plus, les OAP sectorielles peuvent repérer des mares à préserver et (re)mettre en valeur.

### Le contexte

Les mares jouent un rôle important, autant pour l'accueil de la biodiversité, que localement pour la lutte contre les inondations (rôle de rétention des eaux lors des événements pluvieux).

De nombreuses mares sont présentes, que ce soit dans le marais (mares à gabion) ou sur les coteaux du Haut Pays (mares sourceuses des têtes de bassin versant et bas-fonds de prairies).

Elles sont globalement peu connues sur le territoire en dehors de celles qui ont fait l'objet d'un programme de restauration accompagné par le Parc (PNR MCB). En effet, le Parc naturel régional a réalisé, dès 2010 dans un travail d'inventaire et de restauration de mares situées, pour l'essentiel, dans des parcelles agricoles du bocage. Ce programme basé sur le volontariat n'est cependant pas exhaustif.

Ces mares sont repérées pour être protégées par le PLUI.

#### Définition :

Étendue d'eau souvent d'origine artificielle, au renouvellement généralement limité et de taille variable (de 1m<sup>2</sup> à 5000m<sup>2</sup>).

Sa faible profondeur (inférieure à 2m) permet l'action du rayonnement solaire et le développement de la végétation. Le niveau d'eau n'est en général pas constant (elle peut s'assécher une partie de l'année).



Mare restaurée dans le cadre du programme PNR  
(Source : PNR MCB)

Définition issue du « programme national de recherche sur les zones humides » - Michelot, coord. 2005.

### Objectifs de l'orientation d'aménagement

- ✓ **Préserver et restaurer les mares ;**
- ✓ **Recréer des « ouvrages » rendant les mêmes services hydrauliques et biologiques.**

### La mise en œuvre de l'orientation

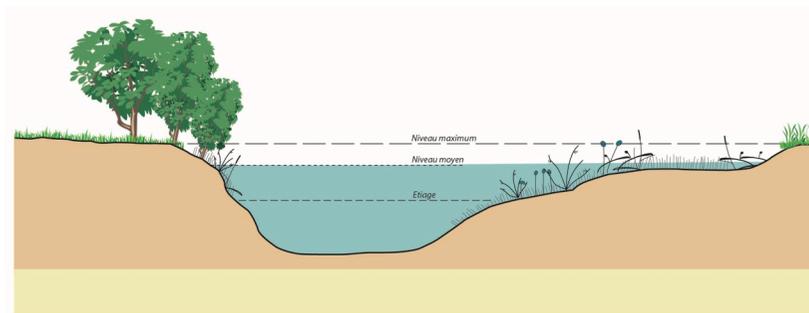
Elle s'applique aux mares dès à présent repérées par le PLUI pour être préservées et à celles qui seraient repérées dans le cadre de projet d'aménagement ou d'inventaires complémentaires.

#### L'orientation

- Chaque projet préservera et restaurera les mares existantes sur son périmètre ; En application du principe ÉVITER / RÉDUIRE / COMPENSER, leur suppression restera exceptionnelle et justifiée par l'absence de solution alternative. Toute suppression devra être compensée par des « ouvrages » de même fonctionnalité, réalisés à proximité ;
- Autant que possible, on cherchera à créer de nouvelles mares (ou des ouvrages pouvant jouer un rôle écologique proche) au sein des coulées vertes et espaces verts des nouveaux quartiers.

Pour l'aménagement de mares, les règles suivantes seront respectées :

- Respecter la réglementation pour leur creusement ;
- S'assurer des possibilités d'alimentation en eau, au moins sur la période hivernale et printanière (nappe, fossé, pentes, toitures, etc.) ;
- Positionner, de préférence, la mare au sein d'un espace enherbé ou partiellement boisé (une mare en sous-bois s'envase généralement rapidement) ; veiller à la taille des arbres riverains ;
- Conserver une taille et une profondeur raisonnable (quelques m<sup>2</sup> de surface suffisent, pour une profondeur au centre d'environ 1,5 m) ;
- Définir une morphologie variée, privilégiant les courbes, les berges en pentes douces (sur au moins 1/3 du pourtour de la mare) et différentes hauteurs d'eau (cf. schéma de principe ci-après).



Exemple de morphologie de mare à mettre en œuvre (@CERESA)

Enfin, pour les mares situées à proximité de zones urbanisées ou ayant déjà connu des dépôts de déchets, la mise en place de panneaux de sensibilisation à destination du public pourra être bénéfique. Ces derniers rappelleront :

- L'interdiction d'introduire des espèces animales (tortues, poissons, canards, ou végétales, dont des espèces invasives (écrevisses américaines, jussie, ...));
- L'interdiction de déposer des déchets.

## OAP-E3 – Préserver les zones humides-relais sur les coteaux

### Le cadre réglementaire

Les zones humides sont définies par le code de l'environnement. Ce sont les terrains recevant une végétation de zones humides et/ou un sol de zones humides. Elles sont protégées au travers de la loi sur l'eau (articles L.214-1 et suivants du code de l'environnement) et des règlements des SAGE (SAGE DOUVE-TAUTE et SAGE VIRE pour la communauté de communes de la Baie du Cotentin).

### Le contexte

Les zones humides constituent des milieux fragiles, longtemps en régression. Elles jouent un rôle majeur dans la protection de la biodiversité et la préservation de la ressource en eau (lutte contre les inondations, protection des sols, dépollution des eaux, alimentation des nappes, etc.).

Pour l'élaboration du PLUi, le choix des zones à urbaniser (U et AU) s'est accompagné d'un diagnostic préliminaire des secteurs visés de façon :

- Pour l'habitat : à exclure a priori l'extension de l'urbanisation sur des zones humides (au sens du code de l'environnement). Une exception est faite pour une parcelle enclavée au sein de l'urbanisation sur la commune de Tribehou (qui n'est pas dans un secteur prioritaire de protection du SAGE).
- Pour les activités et équipements : à ne permettre la destruction de zones humides (dans le cadre fixé par le règlement des SAGE) que pour les extensions d'activités sur site, lorsqu'aucune autre solution n'est possible.

Toute destruction engage à une compensation.

Certains secteurs à urbaniser se trouvent de plus encore à proximité de zones humides, dont il faudra tenir compte ou incluent de tels secteurs à préserver.

### Objectifs des orientations d'aménagement

- ✓ Appliquer le principe : **ÉVITER** (la destruction), sinon **RÉDUIRE** (l'incidence des projets), enfin **COMPENSER** (les effets négatifs du projet), en particulier lors de l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs en définissant ses modalités dans l'OAP de secteur;
- ✓ Mettre en valeur les secteurs à préserver, localisés dans les OAP de secteurs.

### La mise en œuvre des orientations

Elle s'applique aux zones humides visées dans les OAP sectorielles.

### Les orientations

- Pour chaque projet comprenant une zone humide ou se trouvant à proximité de zones humides identifiées dans le cadre du PLUi (*cf. annexe sur la prise en compte des zones humides par le PLUi*), une délimitation précise, sur la base des critères réglementaires (arrêté du 24 juin 2008, modifié par l'arrêté du 1<sup>er</sup> octobre 2009) sera réalisée par l'aménageur ou le constructeur ;
- Lorsque les zones humides auront été identifiées précisément, elles seront autant que possible intégrées dans les coulées vertes et/ou les espaces verts du projet. Au-delà de 1000m<sup>2</sup>, la destruction/compensation ne peut être envisagée que dans le cadre fixé par la réglementation des SAGE du territoire.



Exemple de zone humide préservée et aménagée en contexte urbain (Ville de Bayeux)

## OAP-E4 – Prendre en compte la fragilité des milieux littoraux

### Le contexte



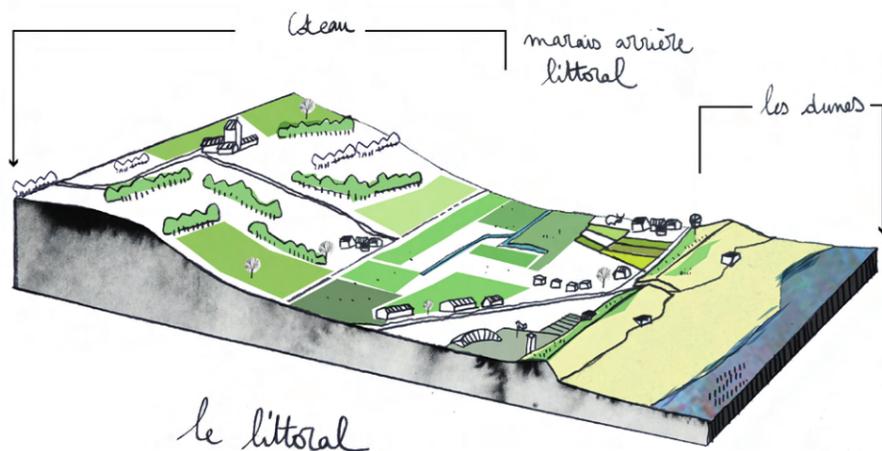
*Un mince cordon dunaire enclavé entre la route littorale et le bâti*

Avec près de 25 km de linéaire côtier, le territoire de la baie du Cotentin et du Bessin présente des enjeux importants de préservation des milieux naturels associés. La côte Est du territoire est notamment concernée par une succession de dunes résiduelles, souvent de faible largeur. Contraints par les aménagements urbains et attaqués par la montée des eaux, ces milieux présentent une grande fragilité comme partout sur le territoire national.

➤ Voir les analyses de la démarche « Notre littoral demain » sur internet

En retrait du cordon dunaire, jusqu'au pied du coteau bocager, dit « la falaise morte », des marais arrière-littoraux sont exploités par l'agriculture (notamment pour le pâturage équin). Les fermes historiques sont implantées en tête de coteau suivant une organisation circulaire remarquable à Sainte-Marie-du-Mont.

Ces espaces plus ou moins humides (et non salins) forment la transition entre la mer et le bocage intérieur. Ils constituent des milieux complémentaires aux territoires de marais intérieurs et sont particulièrement vulnérables à la montée des eaux.



Source : PLUi Ste-Mère-Église

### Objectifs de l'orientation d'aménagement

- ✓ Préserver les milieux dunaires caractéristiques ;
- ✓ Permettre le maintien des activités, dans le respect de la fragilité des milieux littoraux.

### L'orientation

Au sein de la frange littorale, l'urbanisation doit rester limitée et prendre en compte la fragilité des milieux (milieux dunaires notamment).

Les espaces d'accueil pour la gestion de la fréquentation des différents publics présenteront des aménagements les moins impactants possibles sur les milieux (non-imperméabilisation, plantations d'accompagnement adaptées au climat littoral, réversibilité de l'implantation de mobilier ou petits équipements publics, ...).

Les espaces naturels dunaires « typiques » seront préservés de tout aménagement (hors ceux indispensables à la sécurité), seules quelques extensions ponctuelles et localisées seront possibles sur les espaces d'ores et déjà artificialisés.

## **OAP-E5 – Conforter la trame bleue en préservant les liens entre les territoires de marais et les zones humides du Haut Pays**

### **L'orientation**

- **Conforter les fonctionnalités écologiques des grands marais**

### **Le contexte**

Les marais du Cotentin et du Bessin constituent un vaste complexe de zones humides de haute valeur paysagère, écologique et culturelle. Les différentes composantes de ces marais (sols minéraux ou tourbeux, canaux, plans d'eaux, domaine intérieur ou estuarien) fonctionnent en étroite relation et confèrent au territoire une grande richesse patrimoniale.



Véritable « colonne vertébrale » de la trame verte et bleue du territoire, ces marais à haute valeur écologique sont fortement dépendants des activités humaines, et notamment de l'activité agricole. Le PLUi doit donc contribuer à la préservation de ce patrimoine écologique en favorisant le maintien des activités agricoles indispensables au maintien de l'ouverture des milieux (activité de fauche et de pâturage notamment).

### **Objectifs de l'orientation d'aménagement**

- ✓ **Protéger les marais ;**
- ✓ **Favoriser le maintien des activités agricoles favorables à leur entretien.**



### **La mise en œuvre de l'orientation**

Le zonage retenu dans le règlement graphique permet d'identifier les espaces de marais à préserver de toute urbanisation (classés en NP ou NR) ou aménagements dommageables.

Seuls les aménagements restreints et travaux nécessaires au maintien de l'activité agricole et à l'entretien du marais peuvent être autorisés (clôtures agricoles, taille des haies, etc.).

Les travaux à vocation de restauration de milieux, conseillés par le Parc Naturel Régional et validés l'autorité environnementale, peuvent également être engagés (retrait de remblais, coupe de peupleraies, recréusement de mares, etc.).

Les nouveaux ouvrages créant des ruptures dans la continuité des marais (bâti, routes, etc.) sont interdits. Les nouvelles plantations conduisant à la fermeture des milieux naturels également.

## ORIENTATIONS THÉMATIQUES

---

### PAYSAGE

**OAP-P1** Planter des végétaux adaptés au contexte local

**OAP-P2** Conserver l'harmonie des paysages par la prise en compte des gammes colorées dominantes

**OAP-P3** Préserver et mettre en valeur les principaux points de vue sur le grand paysage

**OAP-P4** Préserver, restaurer et qualifier les franges d'urbanisation avec les zones naturelles et agricoles

**OAP-P5** Veiller à la qualité des aménagements dans les secteurs de paysage remarquable

**OAP-P6** Insérer qualitativement les ouvrages de production d'énergie renouvelable dans le grand paysage

## OAP-P1 – Planter des végétaux adaptés au contexte local (et aux évolutions climatiques probables)

### Contexte

Les végétaux jouent 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.). Dans le cas des haies, leurs fonctions sont encore plus nombreuses : production de bois de chauffage, régularisation des écoulements d'eau, stabilisation des talus, protection contre le vent, la vue, etc.

### Objectifs de l'orientation d'aménagement

- ✓ Adapter les plantations aux sols, au climat et à la topographie ;
- ✓ Qualifier le paysage par des plantations ;
- ✓ Harmoniser espace rural et espace urbain avec des plantations similaires ;
- ✓ Éviter la dégradation des milieux naturels, des paysages ou des patrimoines, par des plantations inadaptées.

### La prise en compte de l'orientation

Elle vise l'ensemble du territoire et des plantations.

Pour chaque contexte, une liste de végétaux a été dressée en recommandation.



### L'orientation

A proscrire :

- Les haies monospécifiques (= d'une seule essence),
- Les plantes figurant sur la liste officielle des plantes exotiques envahissantes de la région Normandie.  
> liste consultable sur le site du Conservatoire d'Espaces Naturels de Normandie

Pour les haies arbustives et arborées : intégrer au minimum 3 essences différentes d'arbustes, 2 essences différentes d'arbres.

Pour les haies arbustives : intégrer au minimum 3 essences différentes d'arbustes.

Pour les plantations d'arbres en bosquets de plus de 4 individus : intégrer au minimum 2 essences différentes.

Pour les arbres plantés en bordure de voie (en milieu urbain ou en zone d'activité) : la fosse de plantation en pleine terre fera au minimum 1,50 m sur 1,50 m.

### RECOMMANDATIONS

Réaliser les plantations et l'entretien des végétaux dans les règles de l'art,

> suivant le fascicule n°35 du CCTG de travaux de Génie Civil.

Privilégier le développement spontané des végétaux, à une taille trop stricte et régulière.

### Documents à consulter :

*Les essenc'ielles, Aide à l'identification et à la plantation des principales espèces du bocage, PNR des marais du Cotentin et du Bessin, 2016*

*Guide Technique des Haies Bocagères, CD Calvados*

*Liste des plantes invasives*

## RECOMMANDATIONS POUR LES CHOIX DES ESSENCES

(Source : Guide Technique des Haies Bocagères, CD Calvados) :

STRATES	ESPÈCES	SOLS		HUMIDITÉ		PROFONDEUR	
		ARGILEUX	SABLEUX	FRAIS	SEC	PROFOND	SUPERFICIEL
Haut-jet - Strate 1	Alisier torminal	-	♥	♥	-	-	♥
	Alisier blanc	-	♥	✘	♥	-	♥
	Châtaignier	✘	-	♥	-	♥	-
	Chêne pédonculé	♥	-	♥	-	♥	✘
	Chêne rouvre	✘	♥	-	♥	♥	-
	Érable sycomore	✘	-	♥	-	♥	-
	Frêne commun **	-	-	♥	✘	♥	✘
	Hêtre vert	✘	-	-	♥	-	♥
	Merisier	✘	♥	♥	-	♥	✘
	Noyer commun	✘	♥	♥	-	♥	-
	Noyer noir	✘	♥	♥	✘	♥	✘
	Peuplier noir *	-	✘	♥	-	♥	✘
	Peuplier tremble *	-	✘	♥	-	♥	✘
	Sorbier des oiseleurs	✘	♥	♥	✘	-	♥
Sorbier domestique	✘	♥	♥	✘	-	♥	
Tilleul à petites feuilles	-	♥	♥	✘	♥	-	
Cépée - Strate 2	Aulne glutineux	♥	-	♥	✘	♥	-
	Bouleau verruqueux	-	♥	♥	♥	♥	♥
	Cerisier de Sainte- Lucie	-	♥	-	♥	♥	-
	Charme commun	-	-	✘	♥	-	-
	Châtaignier	✘	✘	♥	-	♥	-
	Érable champêtre	♥	-	♥	-	♥	-
	If commun	✘	♥	-	♥	-	♥
	Poirier franc	♥	✘	♥	-	♥	-
	Pommier sauvage	-	-	♥	-	♥	-
	Prunier myrobolan	✘	♥	♥	-	♥	-
	Saule blanc	♥	-	♥	✘	♥	-
	Saule cendré	-	♥	♥	-	♥	-
	Saule marsault	-	♥	♥	♥	♥	-

STRATES	ESPÈCES	SOLS		HUMIDITÉ		PROFONDEUR	
		ARGILEUX	SABLEUX	FRAIS	SEC	PROFOND	SUPERFICIEL
Bourrage - Strate 3	Ajonc d'Europe	✘	-	-	-	♥	✘
	Amélanchier commun	✘	♥	-	♥	-	♥
	Argousier	-	♥	✘	-	-	♥
	Bourdaïne	♥	-	♥	♥	-	♥
	Buis à feuilles longues	✘	♥	✘	♥	-	♥
	Charme commun	-	-	✘	♥	-	-
	Cornouiller sanguin **	♥	-	♥	-	♥	-
	Cornouiller mâle	✘	♥	-	♥	♥	♥
	Coudrier	-	♥	♥	✘	♥	-
	Églantier	-	♥	-	♥	♥	-
	Fusain d'Europe	♥	-	♥	-	♥	-
	Genêt à balais	-	♥	✘	♥	♥	♥
	Houx vert	✘	♥	-	♥	-	♥
	Lilas vulgaire **	✘	♥	-	-	-	♥
	Nerprun purgatif	-	♥	-	♥	-	♥
	Prunellier	♥	♥	♥	♥	♥	♥
	Tamaris	♥	♥	-	♥	♥	-
	Troène vulgaire	-	♥	♥	♥	♥	-
	Viorne lantane	-	♥	♥	-	♥	-
	Viorne obier	♥	♥	♥	✘	♥	✘

\* Zone de marais uniquement

♥ : l'essence appréciée

✘ : l'essence refusée

- : l'essence supportée

\*\* sous réserve de l'évolution sanitaire de l'espèce

## RECOMMANDATIONS : liste de plantes invasives à éviter

<b>PLANTES LIGNEUSES INVASIVES</b>	
Acer negundo	Érable à feuilles de frêne
Ailanthus altissima	Ailante glanduleux
Baccharis halimifolia	Seneçon en arbre
Buddleia davidii	Buddleia de David
Cupressus macrocarpa	Cyprès de Lambert
Euonymus japonicus	Fusain du Japon
Lonicera japonica	Chèvrefeuille du Japon
Lycium barbarum	Lyciet commun
Parthenocissus inserta	Fausse vigne vierge de Virginie
Phytolacca americana	Raisin d'Amérique
Prunus laurocerasus	Laurier cerise
Rhododendron ponticum	Rhododendron pontique
Robinia pseudo-acacia	Robinier faux-acacia
Rosa rugosa	Rosier rugueux
<b>PLANTES HERBACEES INVASIVES</b>	
Ambrosia artemisifolia	Ambrosie à feuilles d'armoise
Aster novi-belgii	Aster de Nouvelle-Belgique
Azolla filicoïdes	Fougère d'eau
Berteroa incana	Alysson blanchâtre
Bidens frondosa	Bidents à fruits noir
Bromus willdenowii	Brome purgatif
Conyza sumatrensis	Vergerelette de Sumatra

Cortaderia selloana	Herbe de la Pampa
Crassula helmsii	Crassule de Helms
Elodea sp.	Elodée
Epilobium adenocaulon	Epilobe cilié
Fallopia japonica	Renouée du Japon
Fallopia sachalinensis	Renoué de Sakhaline
Heracleum mantegazzianum	Berce du Caucase
Impatiens glandulifera	Balsamine de l'Himalaya
Impatiens parviflora	Petite balsamine
Lagarosiphon major	Lagarosiphon
Lemna minuta	Lentille d'eau minuscule
Ludwiaia sp.	Jussies
Myriophyllum aquaticum	Myriophylle du Brésil
Paspalum dilatatum	Paspale dilaté
Polygonum polystachium	Renouée à nombreux épis
Senecio inaequidens	Séneçon du cap
Solidago canadensis	Solidage du Canada
Solidago gigantea	Solidage glabre
Sporobolus indicus	Sporobole tenace

## RECOMMANDATIONS :

### Haies en secteur urbain et périurbain, en limite privé/public

#### Arbres

Chêne pédonculé (*Quercus robur*), Chêne vert (*Quercus ilex*), Érable champêtre (*Acer campestre*), Pruniers (*Prunus*), Pommiers (*Malus*), Poiriers (*Pyrus*), Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*), Merisier (*Prunus avium*), Sorbier des oiseleurs (*Sorbus aucuparia*), Tilleul commun ou à petites feuilles (*Tilia europaea* ou *cordata*), Bouleau (*Betula pendula*), Châtaignier (*Castanea sativa*), Noyer (*Juglans*), Néflier (*Mespilus germanica*)

#### Arbustes

Viorne Lantane (*Viburnum lantana*), Troène (*Ligustrum vulgare*), Noisetier (*Corylus avellana*), Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*), Épine-vinette de Darwin (*Berberis darwini*), Fusain du japon (*Euonymus japonicus*), Genêt à balais (*Cytisus scoparius*), Houx commun (*Ilex aquifolium*), Viorne tin (*Viburnum tinus*), Millepertuis arbustif (*Hypericum 'Hidcote'*), Myrte (*Myrtus communis*), Oranger du Mexique (*Choisya ternata*), Abélia de Chine (*Abelia chinensis*), Arbre aux faisans (*Lycesteria formosa*), Arbre à perruques (*Cotinus coggygria*), Charme commun (*Carpinus betulus*) – taillé, Cornouiller sanguin ou blanc (*Cornus sanguinea* ou *alba*), Épine-vinette de Thunberg (*Berberis thunbergii*), Séringat (*Philadelphus coronarius*), Sureau noir (*Sambucus nigra*)

#### Arbustes bas / Végétaux couvre-sol

Fusain de fortune (*Euonymus fortunei*), Corbeille d'argent (*Arabis caucasia*), Chèvrefeuille arbustif (*Lonicera nitida*), Cotoneaster (*Cotoneaster dammeri*), Genêt de Lydie (*Genista lydia*), Lierre d'Algérie (*Hedera algeriensis*), Millepertuis à grandes feuilles (*Hypericum calcinum*), Petite Pervenche (*Vinca minor*), Grande Pervenche (*Vinca major*), Framboisier (*Rubus*)

### Haies des franges urbaines

#### Arbres

Chêne pédonculé (*Quercus robur*), Chêne vert (*Quercus ilex*), Érable champêtre (*Acer campestre*), Pruniers (*Prunus*), Pommiers (*Malus*), Poiriers (*Pyrus*), Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*), Merisier (*Prunus avium*), Sorbier des oiseleurs (*Sorbus aucuparia*), Tilleul commun ou à petites feuilles (*Tilia europaea* ou *cordata*), Châtaignier (*Castanea sativa*), Noyer (*Juglans*), Néflier (*Mespilus germanica*), Hêtre (*Fagus sylvatica*), Frêne (*Fraxinus excelsior*), Charme commun (*Carpinus betulus*), Saule blanc (*Salix alba*),

#### Arbustes

Viorne Lantane (*Viburnum lantana*), Troène (*Ligustrum vulgare*), Noisetier (*Corylus avellana*), Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*), Épine-vinette de Darwin (*Berberis darwini*), Genêt à balais (*Cytisus scoparius*), Houx commun (*Ilex aquifolium*), Millepertuis arbustif (*Hypericum 'Hidcote'*),

Myrte (*Myrtus communis*), Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), Prunellier (*Prunus spinosa*), Aubépine (*Crataegus monogina*), Sureau noir (*Sambucus nigra*), Bourdaine (*Frangula alnus*)

### Haies en zone d'activité

#### Arbres

Chêne pédonculé (*Quercus robur*), Chêne vert (*Quercus ilex*), Érable champêtre (*Acer campestre*), Pruniers (*Prunus*), Pommiers (*Malus*), Poiriers (*Pyrus*), Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*), Merisier (*Prunus avium*), Sorbier des oiseleurs (*Sorbus aucuparia*), Tilleul commun ou à petites feuilles (*Tilia europaea* ou *cordata*), Châtaignier (*Castanea sativa*), Noyer (*Juglans*), Néflier (*Mespilus germanica*), Charme commun (*Carpinus betulus*), Saule blanc (*Salix alba*),

#### Arbustes

Viorne Lantane (*Viburnum lantana*), Troène (*Ligustrum vulgare*), Noisetier (*Corylus avellana*), Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*), Épine-vinette de Darwin (*Berberis darwini*), Fusain du japon (*Euonymus japonicus*), Genêt à balais (*Cytisus scoparius*), Houx commun (*Ilex aquifolium*), Viorne tin (*Viburnum tinus*), Millepertuis arbustif (*Hypericum 'Hidcote'*), Myrte (*Myrtus communis*), Oranger du Mexique (*Choisya ternata*), Abélia de Chine (*Abelia chinensis*), Arbre aux faisans (*Lycesteria formosa*), Arbre à perruques (*Cotinus coggygria*), Charme commun (*Carpinus betulus*) – taillé, Cornouiller sanguin ou blanc (*Cornus sanguinea* ou *alba*), Épine-vinette de Thunberg (*Berberis thunbergii*), Séringat (*Philadelphus coronarius*), Aubépine (*Crataegus monogina*)

#### Arbustes bas / Végétaux couvre-sol

Fusain de fortune (*Euonymus fortunei*), Corbeille d'argent (*Arabis caucasia*), Chèvrefeuille arbustif (*Lonicera nitida*), Cotoneaster (*Cotoneaster dammeri*), Genêt de Lydie (*Genista lydia*), Lierre d'Algérie (*Hedera algeriensis*), Millepertuis à grandes feuilles (*Hypericum calcinum*), Petite Pervenche (*Vinca minor*), Grande Pervenche (*Vinca major*), Framboisier (*Rubus*)

#### Recommandations : Les arbres isolés en milieu urbain et zone d'activité

Chêne vert (*Quercus ilex*), Chêne chevelu (*Quercus cerris*), Sorbier des oiseleurs (*Sorbus torminalis*), Mûrier blanc (*Morus alba*), Zelkova du japon (*Zelkova serrata*), Ginkgo (*Ginkgo biloba*), Marronnier d'Inde (*Aesculus hippocastanum*), Tilleul (*Tilia cordata*), Érable argenté ou rouge (*Acer saccharinum* ou *rubrum*), Sophora du japon (*Sophora japonicum*), Micocoulier de Provence (*Celtis australis*)

#### Recommandation : Les végétaux en façade littorale

Saule roux (*Salix atrocinerea*), Troène (*Ligustrum vulgare*), Tamaris (*Tamarix*), Arbre à soie (*Ablizia*), Chêne vert (*Quercus ilex*), Arbousier (*Arbutus unedo*), Pittosporum (*Pittosporum*), Germandrée arbustive (*Teucrium fruticans*), Pin maritime (*Pinus pinaster*), Argousier (*Hippophae rhamnoides*)

## OAP- P2 – Conserver l'harmonie des paysages par la prise en compte des gammes colorées dominantes

### Contexte

Historiquement, les bâtiments étaient construits avec les matériaux locaux : la pierre (le gré et, essentiellement au Nord-Est, le calcaire), la terre, la brique et la tuile (avec l'argile présente essentiellement au Sud-Ouest). Il en ressortait une harmonie colorée forte entre les sols et le bâti.

Dans ce territoire où la végétation (arbres, haies, ...) est très présente, les toitures avec combles, participent pour une grande part, à l'intégration (ou non) du bâtiment dans son paysage. C'est l'ardoise qui est le matériau le plus représenté, avec d'importants secteurs où elle est quasi exclusive, bien que l'on observe des bâtiments anciens couverts de tuiles, dont de tuiles mécaniques.

Ainsi, les dominantes colorées sont encore très présentes dans certaines parties de la BAIE DU COTENTIN.

#### > Au Nord-Est / zone bleu clair sur le schéma ci-contre :

- façades : blond à beige avec une dominante claire ;
- toitures : gris-bleu plus ou moins clair en fonction de l'ancienneté des ardoises ou de la présence de fibro-ciment ou de bac acier ; Les tuiles rouge/ocre sont aussi présentes (plus ou moins suivant les secteurs, principalement dans le pavillonnaire diffus) ;
- vert de la végétation (même en bord de mer où les teintes plus jaune sont plus importantes) ;

La richesse du bâti traditionnel et l'importance de sa valorisation a renforcé l'identité paysagère du Plain tandis que l'architecture de la Reconstruction a diffusé (par l'emploi des moellons calcaires et des encadrements en béton peint en blanc) cette gamme colorée, sur les autres parties du territoire.

> Au Sud-Ouest / zones marron, jaune, rouge sur le schéma ci-contre, les couleurs ocre sont beaucoup plus présentes : d'ocre jaune à ocre orangé avec l'utilisation de l'argile (constructions en « bauges ») et le recours aux tuiles et briques ; Le vert de la végétation est aussi très présent.

L'époque contemporaine a facilité l'accès à toute sorte de matériaux (importés) et donc à la multiplicité des aspects et des couleurs, et de leurs combinaisons. Depuis un demi-siècle, les modes constructives s'enchaînent et viennent souvent altérer l'identité des lieux (le même gris est depuis les années 2010, utilisés partout en France, quelque soient les paysages dans lesquels il s'insère), Il en est de même pour la publicité ou les enseignes.

**Partant de ces constats, le PLUi retient un ensemble de dispositions visant à contrecarrer cette évolution vers la banalisation des paysages.**

### La finalité de cette orientation

- **Préserver ou restaurer la typicité des lieux ;**
- **Harmoniser les couleurs des nouvelles constructions avec les dominantes colorées du paysage environnant et des constructions anciennes de qualité.**

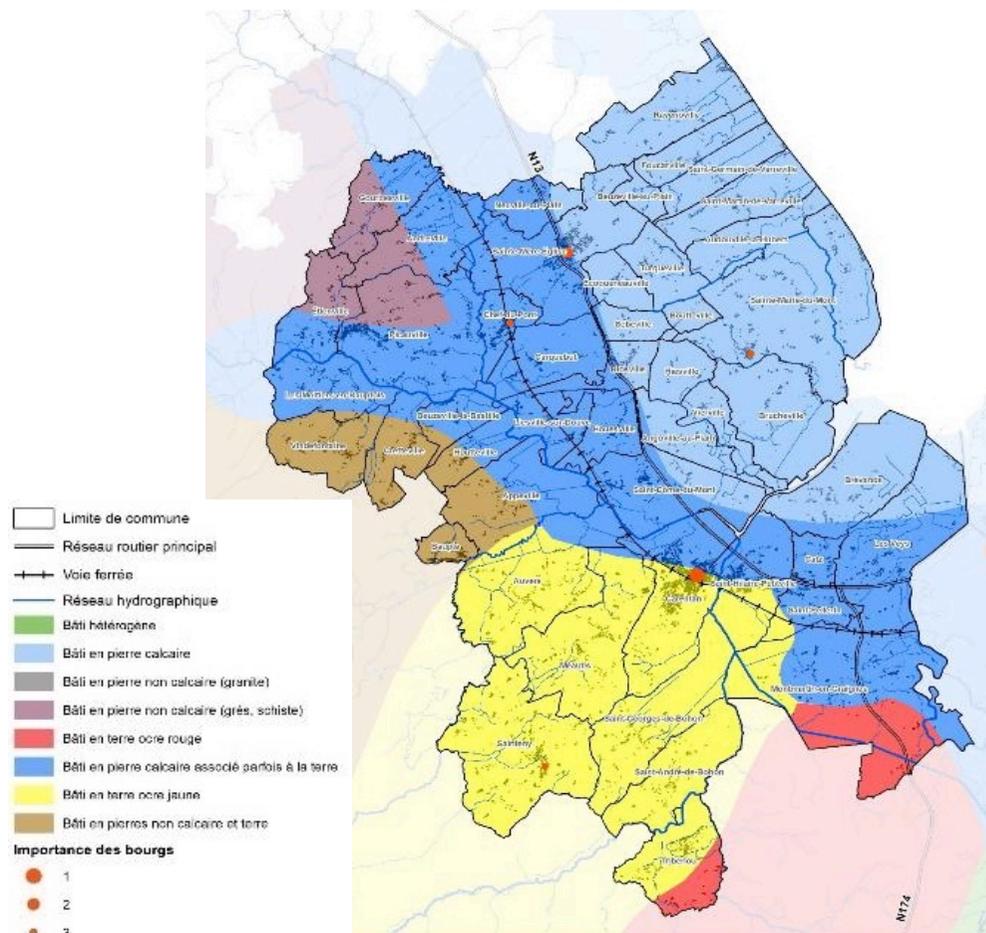
### La prise en compte de l'orientation

Pour faciliter la désignation des couleurs et éviter les altérations qui pourraient être dues à la reprographie, il est fait référence à des gammes de fabricants (consultables sur Internet). Elles sont duplicables chez les autres fabricants.

La gamme colorée que les nouvelles constructions devront prendre en compte pour leurs façades est précisée non pas, par commune, mais en fonction du niveau d'intérêt patrimonial de chaque partie du territoire.

### CARTE de la répartition territoriale des matériaux utilisés traditionnellement pour la construction

Extrait du « document de référence sur les paysages du parc naturel régional des marais du cotentin et du Bessin »



## L'orientation

De manière à inscrire les rénovations et les nouvelles constructions, sans rupture, dans le paysage traditionnel, deux gammes colorées sont retenues et pour chacune, deux niveaux d'application : le premier visant le respect de la gamme colorée retenue, le second, dans les secteurs où l'identité paysagère est moins forte, seulement la compatibilité avec elle.

### GAMME 1 - PARTIE NORD-EST DU TERRITOIRE (zone bleu clair sur le schéma ci-avant)

Les façades des constructions présentes des teintes similaires aux matériaux ci-après ; Les enduits sont choisis dans la gamme ci-après ; Un maximum de deux teintes sera utilisé par façade.

Référence Weber et Broutin :



212 – Terre Beige



012 – Brun



215 – Ocre rompu



013 – Brun foncé



600 – Beige sisal



268 – Cendre Vert (à utiliser ponctuellement)

Référence Produits de Revêtement du Bâtiment (PRB) :



901 – Berry



012 – Vallée de Sèvres



037 – Camargue



040 – Cévennes



018 – Ile de France

### NIVEAU 1 : il s'applique dans les secteurs bâtis où la gamme est dominante et/ou où l'intérêt patrimonial est fort.

- La gamme colorée précédente pour les façades est impérative ; Elle est complétée par les nuances de bois naturel, de blanc et de gris pour des éléments architecturaux particuliers ou secondaires.
- Les huisseries et menuiseries seront préférentiellement de couleur : blanc, blanc cassé, crème, gris coloré, pastel ou elles seront préservées couleur bois naturel. Dans tous les cas, elles seront non-vives et harmonieuses avec l'existant dans le cas de restauration.
- Les toitures seront préférentiellement couvertes d'ardoises, zinc, acier ou de matériaux de même couleur allant du gris clair au gris bleuté.



### NIVEAU 2 : sur le reste de la zone

- La gamme colorée pour les façades devra être employée en dominante ; Elle est complétée par les nuances de bois naturel, de blanc et de gris pour des éléments architecturaux particuliers ou secondaires. Pourront s'y adjoindre des teintes complémentaires, plus foncées ou plus claires, mais dans tous les cas, non vives.
- Les couvertures de tuiles (couleur locale) sont autorisées, si elles sont dominantes dans l'environnement bâti.
- Les huisseries et menuiseries seront préférentiellement blanches ou couleur bois naturel ; Elles seront harmonieuses avec l'existant dans le cas de restauration. D'autres couleurs harmonieuses avec la nuance des façades sont possibles.

## GAMME 2 - SUR LE RESTE DU TERRITOIRE

Les façades des constructions présenteront des teintes similaires aux matériaux de la gamme n°1 auxquels s'ajoutent les teintes ocre suivantes (le respect de la localisation des références n'est pas imposé).

Un maximum de deux teintes sera utilisé par façade (non compris les encadrements de baies)

### Chef-du-Pont

Référence Produits de Revêtement du Bâtiment (PRB) :



933 – Tenere



023 – Franche Comté

### Saint-André-de-Bohon

Référence Produits de Revêtement du Bâtiment (PRB) :



933 – Tenere



319 – Terre brûlée

Référence Weber et Broutin :

### Saint-Georges-de-Bohon

Référence Produits de Revêtement du Bâtiment (PRB) :



865 – Toleda



038 – Lascaux

### Tribehou

Référence Weber et Broutin :



299 – Orange bauxite



312 – Terre orangé



## NIVEAU 1 : s'applique dans les secteurs bâtis où la gamme est dominante et/ou l'intérêt patrimonial fort.

- La gamme colorée précédente pour les façades est impérative ; Elle est complétée par les nuances de bois naturel, de cuivre, de bronze, de laiton ou de gris pour des éléments architecturaux particuliers ou secondaires.
- La teinte des couvertures sera choisie en fonction de la teinte dominante dans l'environnement bâti.
- Les teintes d'huisseries et menuiseries seront choisies en harmonie avec celles des façades ; Les teintes vives sont proscrites, les teintes neutres préférées. Elles seront harmonieuses avec l'existant dans le cas de restauration.

## NIVEAU 2 : sur le reste de la zone

- La gamme colorée pour les façades devra être employée en dominante ; Elle est complétée par les nuances de bois naturel, de cuivre, de bronze, de laiton ou de gris pour des éléments architecturaux particuliers ou secondaires. Pourront s'y adjoindre des teintes complémentaires, plus foncées ou plus claires, mais dans tous les cas, non vives.
- Les couvertures de tuiles (couleur locales) sont autorisées, si elles sont dominantes dans l'environnement bâti.
- Les teintes d'huisseries et menuiseries seront choisies en harmonie avec celles des façades ; Les teintes vives sont proscrites.

**Par exception, pour une identité paysagère spécifique à de nouveaux quartiers ou bâtiments, il pourra être retenu une gamme colorée spécifique (et précise) 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.**

## OAP- P3 – Préserver et mettre en valeur les principaux points de vue sur le grand paysage

### Le contexte

Cette OAP s'appuie sur la charte du PNR du marais du Bessin et du Cotentin, 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.

### Finalité

- ✓ **Préserver et valoriser les vues depuis les points de vue aménagés ; Contribuer à la lecture des paysages 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 ;**

### L'orientation

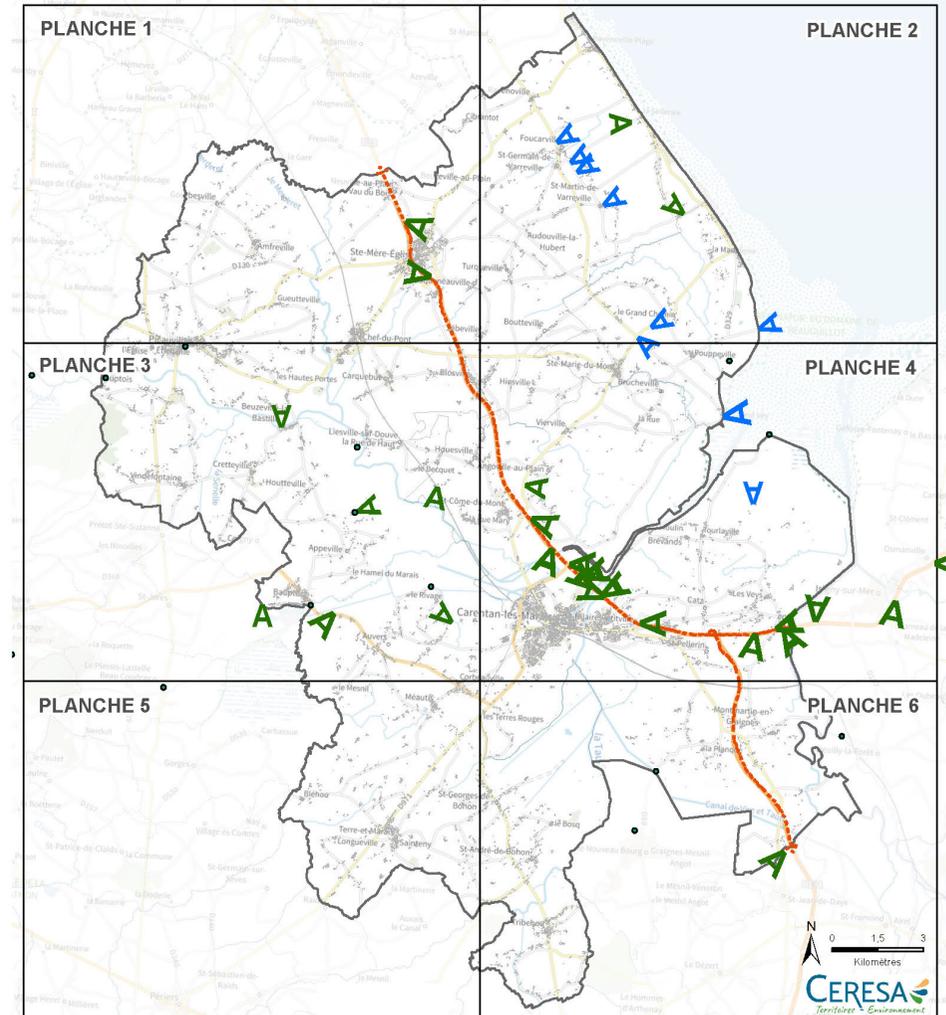
Pour prendre en compte ces points de vue lors de l'aménagement du territoire en préservant la qualité des paysages mis en exergue :

- Maitriser 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 (aires de stationnement, ...) et installations (gestion des déchets, ...) liés aux sites et patrimoines à préserver.

### La prise en compte de l'orientation

Au regard de la carte localisant les points de vue, chaque projet de construction, d'installations (y compris les projets d'énergies renouvelables), de restauration ou d'aménagement, justifiera des mesures prises pour son insertion paysagère, afin que les objectifs précédents soient atteints, en particulier le long des grands axes routiers du territoire.

*Cette justification sera apportée par l'étude paysagère du permis de construire ou d'aménager.*



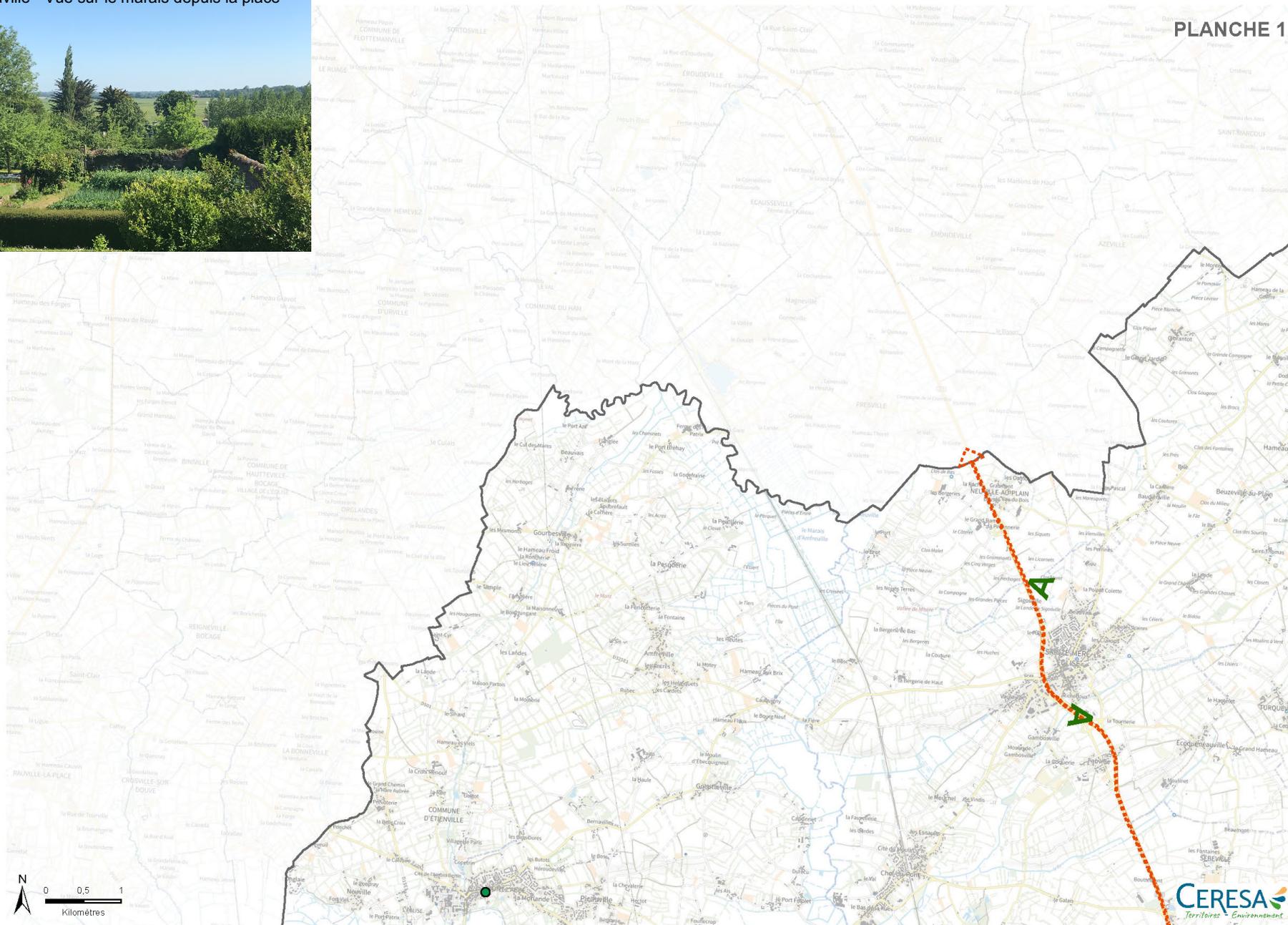
#### Points de vue à prendre en compte dans les OAP

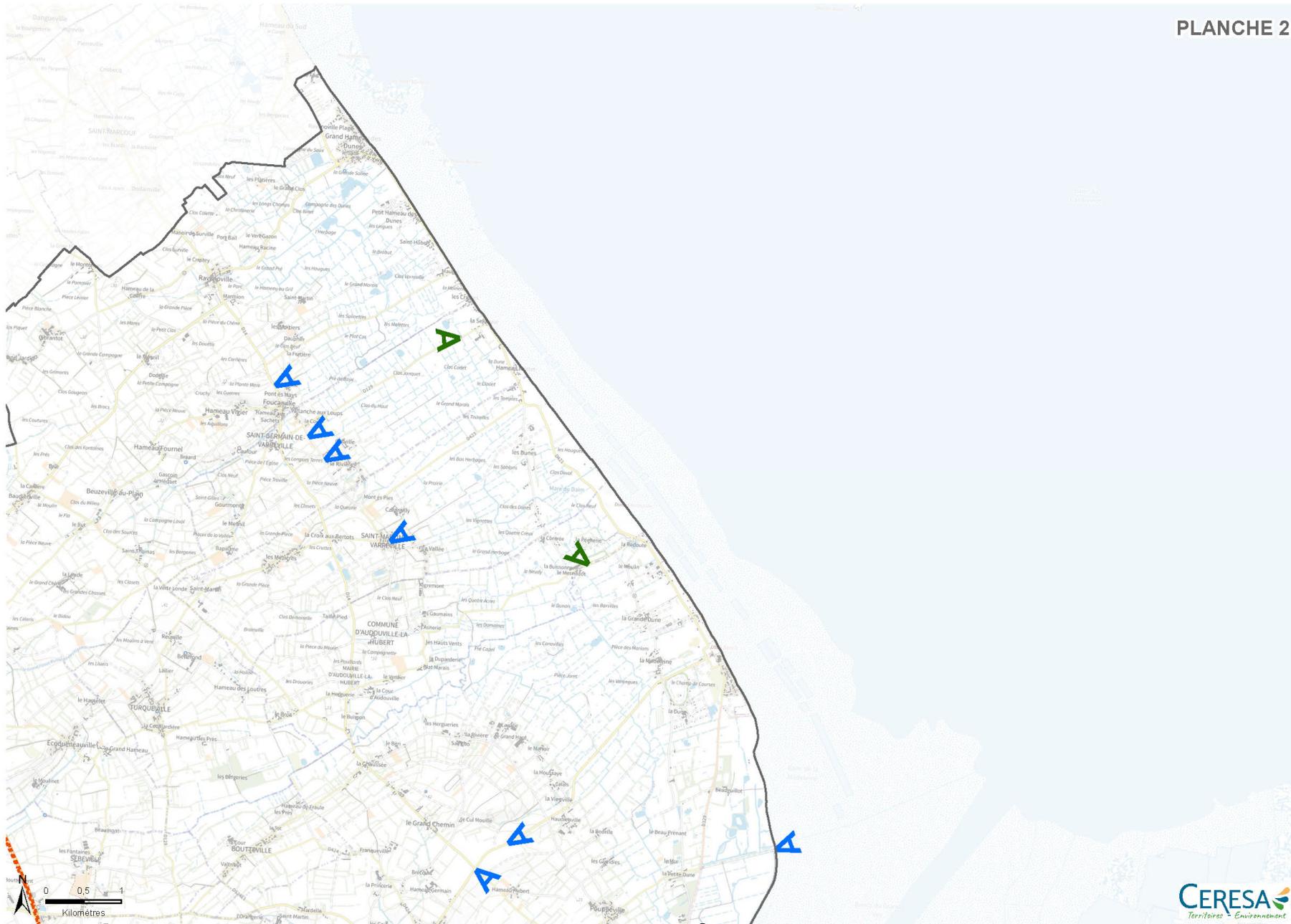
- A** Cône de vue vers la mer
- A** Cône de vue vers les marais
  - Site aménagé pour la lecture des paysages (données 2022)
- Voies routières ouvrant des perspectives sur les grands paysages

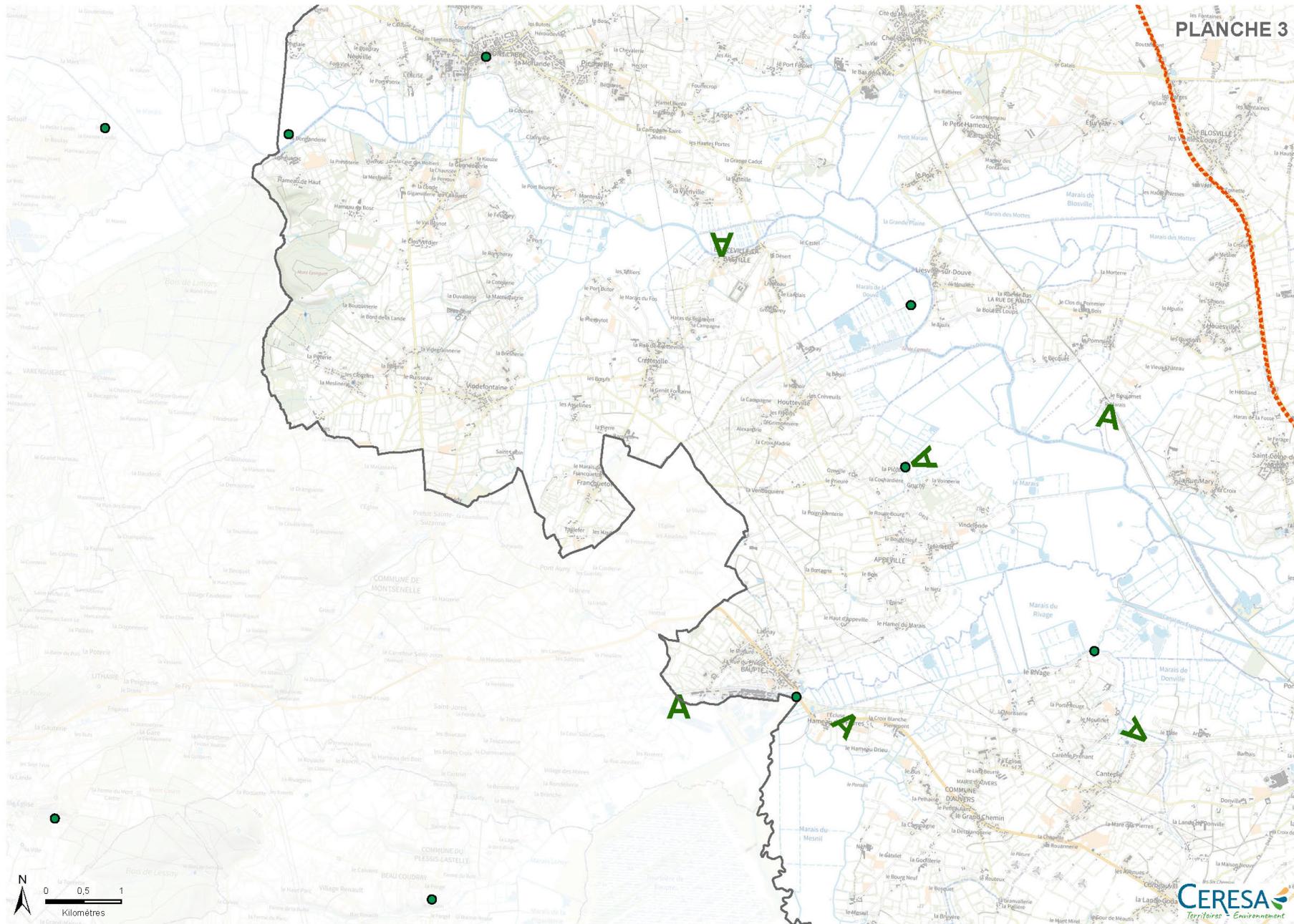
Picauville - Vue sur le marais depuis la place

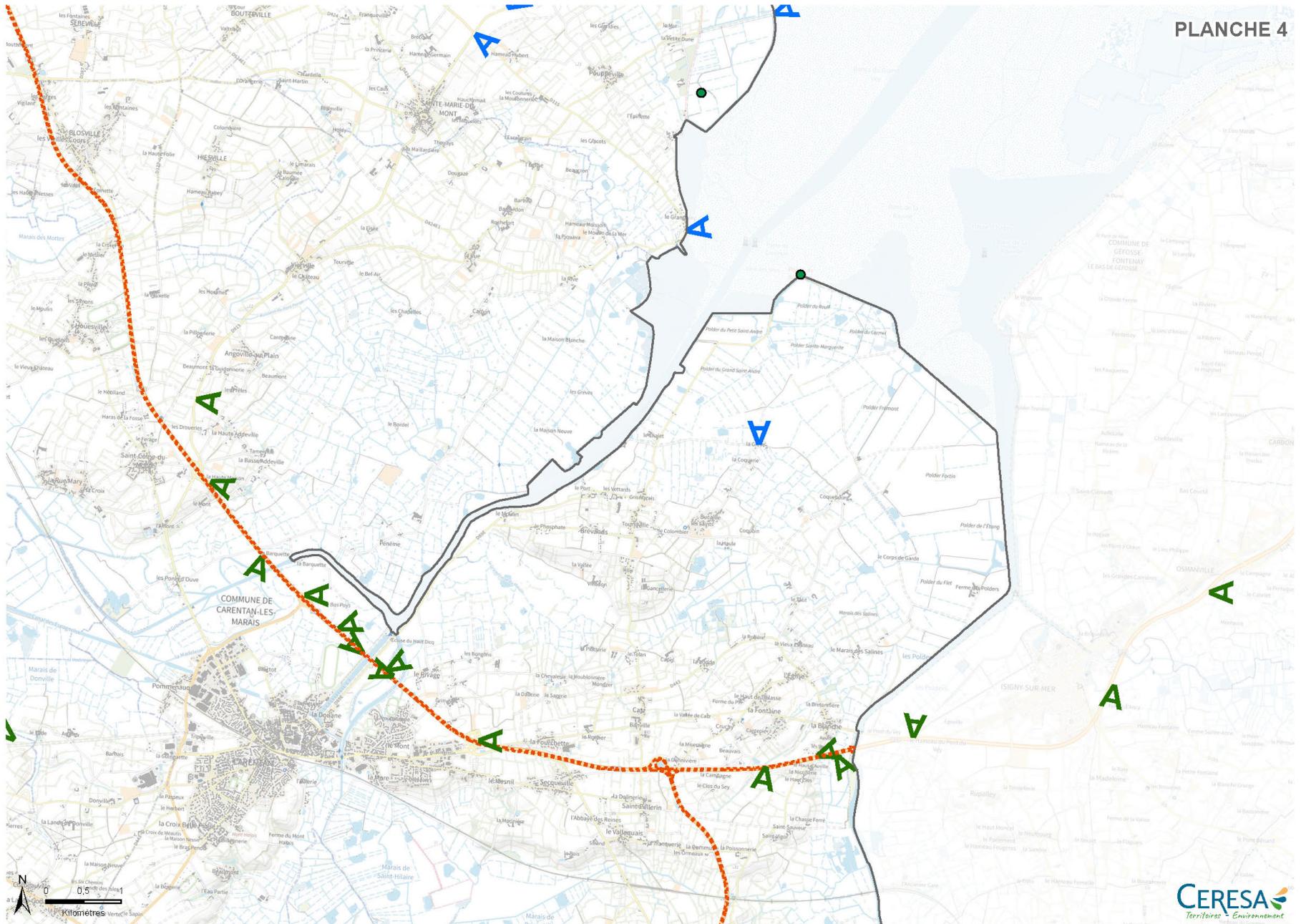


PLANCHE 1









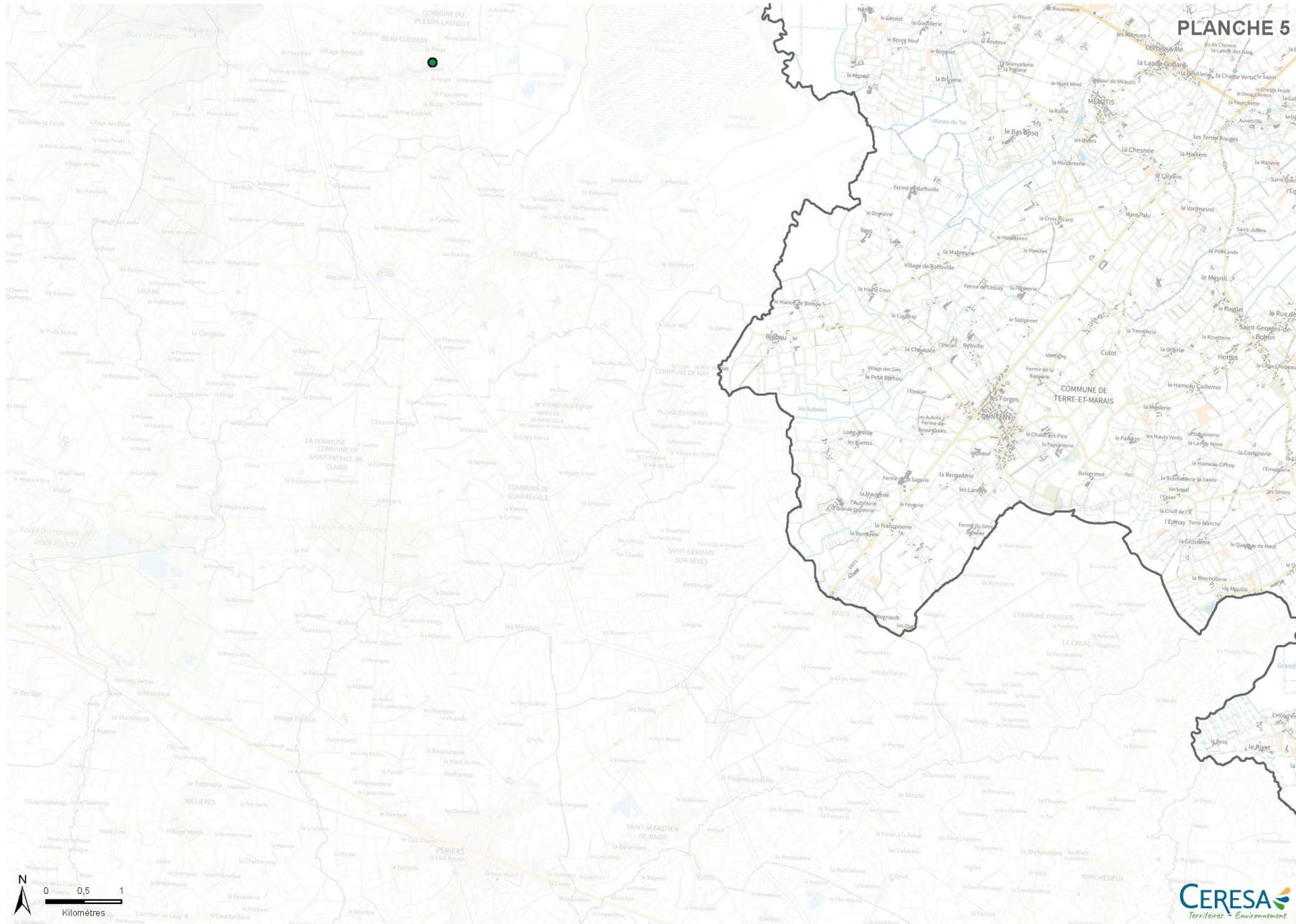
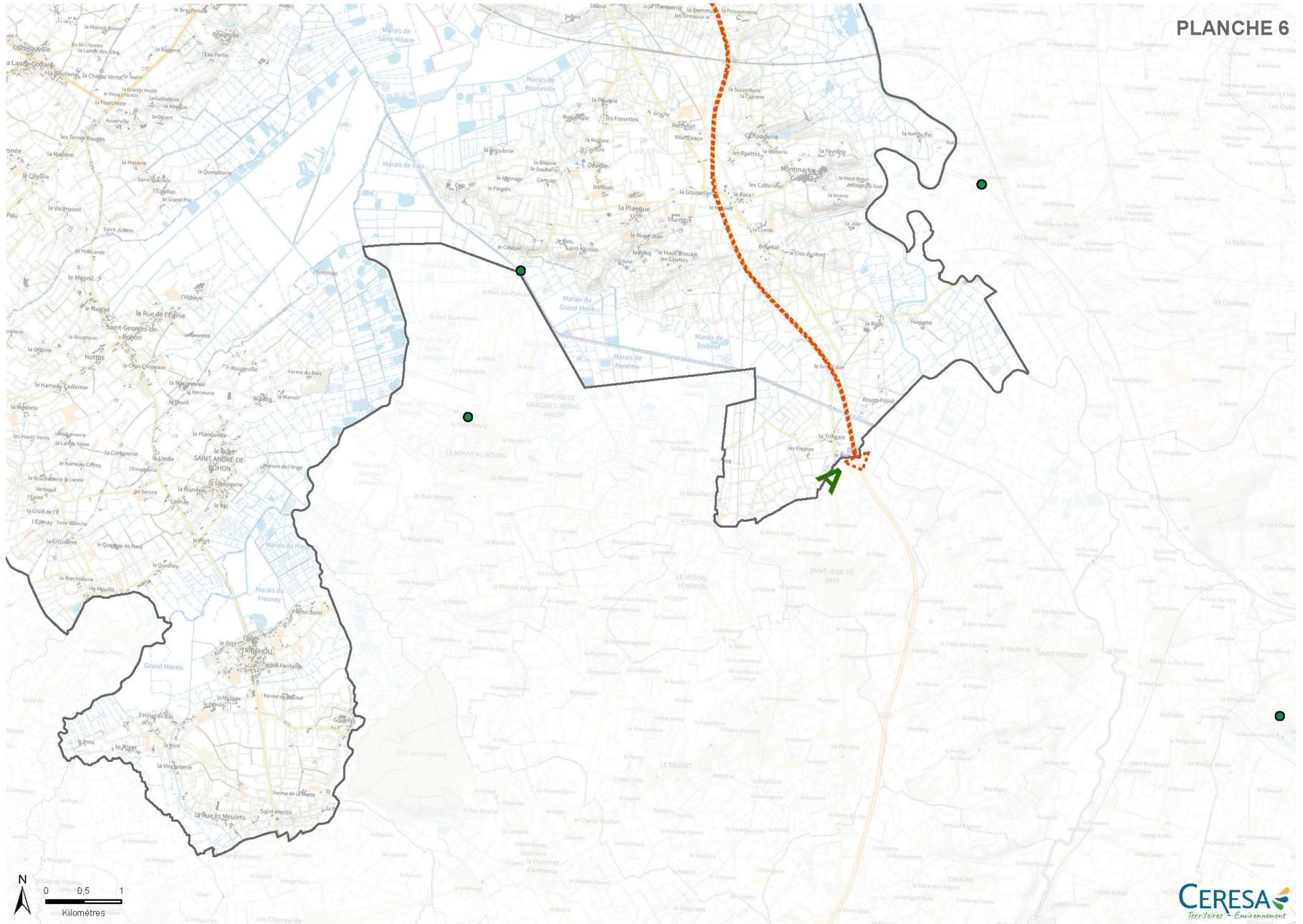
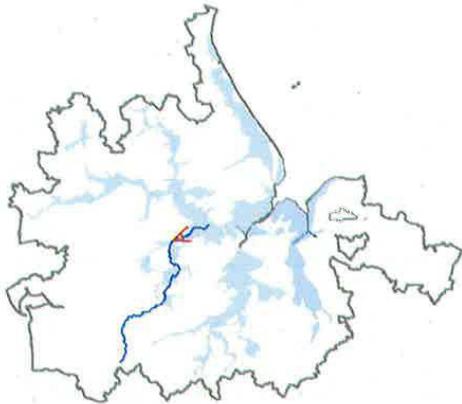


PLANCHE 6



## CÔNE DE VUE : MARAIS DE LA SÈVE - BAUPTÉ - D903



Le franchissement de la **Sèves** par la route D903 à la sortie du bourg de **Baupté** offre une fenêtre visuelle sur la vallée en direction des **marais du Rivage** et de **Saint-Côme-du-Mont**. Le regard porte loin vers l'avant, offrant une belle perception du paysage de marais. Les **prairies planes** sont encadrées de chaque côté par les **coteaux** apportant des limites nettes à l'espace de marais par leur aspect **boisé** et leur **relief**.

Cette traversée rapide permet de découvrir l'ambiance **ouverte** et prairiale du marais renforcée par la présence des troupeaux et les nuances de vert, jaune et brun de la végétation herbacée en été. Les lignes des **fossés** et du **canal d'Auvers** dessinent les parcelles.

Au premier plan le tracé sinueux de la **Sèves** emmène le regard vers le lointain, jusqu'à la ligne brumeuse du lointain coteau de Saint-Côme-du-Mont. Quelques **arbustes** se développent de façon spontanée sur les rives, arrêtant le regard par leur opacité.



### ENJEUX

**Préserver les caractéristiques essentielles du paysage de marais (ouverture, horizontalité ...)** ;  
**Maintenir un lien visuel net entre le marais et son coteau** ;  
**Garder une fenêtre visuelle bien ouverte.**



### RECOMMANDATIONS

#### • Préservation de la qualité paysagère de l'espace de marais

- Maintenir une vigilance sur le phénomène d'enrichissement dans le marais et encourager les pratiques de coupe de la végétation spontanée ;
- Favoriser les pratiques agricoles qui façonnent et entretiennent l'espace de marais (pâturages et prairies de fauches...)
- Entretien du patrimoine hydraulique (fauche et curage des fossés) ;
- Garder une vigilance sur les éventuels projets de plantations (type peupleraies) dans le marais.

#### • Maintien de la vue sur le territoire traversé

- Rester particulièrement vigilant sur la fermeture des rives de la Sèves par la végétation arbustive ;
- Valoriser le cône de vue à la sortie du bourg, notamment en prenant en compte l'impact des éléments présents au premier plan (haie taillée, signalétique ...).

Avec le soutien technique du C.A. U.E de la Manche



## CÔNE DE VUE : VALLÉE DE LA DOUVE - MARAIS DE CARENTAN - RN13



Entre le coteau de **Saint-Côme-du-Mont** et son passage sous le **canal de Carentan**, la **RN13** offre de belles perspectives sur la traversée de la **vallée de la Douve** au niveau de l'unité paysagère des **marais de Carentan**. Le paysage traversé est très **ouvert** avec des panoramas et **vues lointaines** importantes sur le vaste fond de vallée. Quelques **obstacles visuels** cadrent ces vues, tels les **arbres d'alignement** le long de la D971, la présence de **haies bocagères** ou **saules blancs** dans le marais ou le long de la route, les **remblais** longeant le canal...

Les **grandes étendues planes** de prairies sont encadrées par des **coteaux** bien dessinés par leur **aspect bossé** ou leur **relief marqué**. La silhouette de la ville de **Carentan**

surplombe cet espace, donnant la sensation d'une entrée sur la ville.

La présence de l'eau en été est indiquée par les nombreux **éléments hydrauliques** fortement identitaires : ouvrages des **portes à flots** et éclusé du **Pont de la Barquette** ; rivière de la **Douve** ; réseau dense de **canaux et fossés** des prairies, souligné par les nuances de la végétation herbacée.

Certains secteurs de marais sont plus **fermés**, avec le développement de la végétation haute. À ces endroits les vues sont **plus limitées** et le contraste entre l'espace de marais et les coteaux rendu **moins lisible**, malgré la présence de **bât remarquable** (demeures en calcaire) en bord de marais.

### AMBIANCES



Coteaux bossés et pentus.  
Prairies planes et topogéomorphiques.  
La Douve.



Silhouette de Carentan surplombant le marais, limite nette.



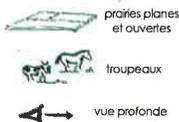
Secteur de marais plus fermé, vues moins vastes.

### ENJEUX

- Valoriser les caractéristiques et les éléments identitaires du paysage traversé ;
- Rechercher la cohérence paysagère des éléments en évolution ;
- Favoriser les ouvertures visuelles sur le marais.

#### ● ÉLÉMENTS STRUCTURANTS IDENTITAIRES À VALORISER

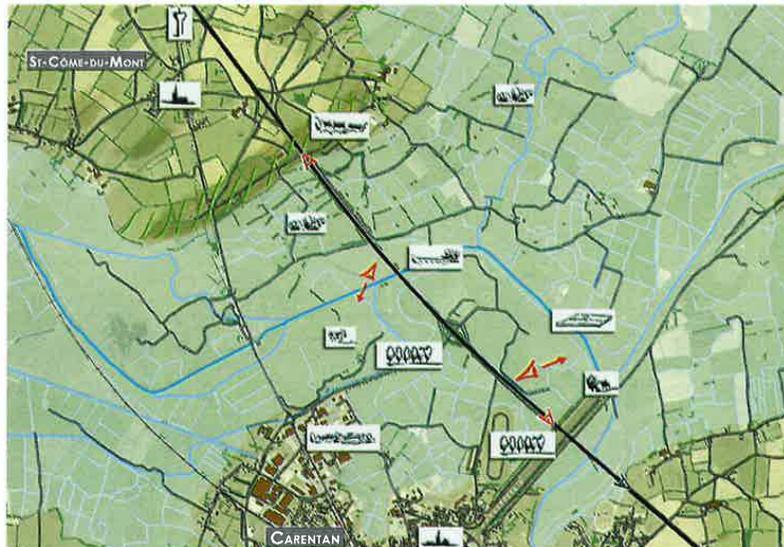
##### ESPACE OUVERT DE MARAIS



##### POINTS D'APPEL



##### ÉLÉMENTS HYDRAULIQUES



#### ● POINTS DE VIGILANCE, ÉLÉMENTS EN ÉVOLUTION

##### LIMITES NETTES DU MARAIS



##### OBSTACLES VISUELS



### RECOMMANDATIONS

#### ● Surveiller l'évolution de l'espace afin d'en préserver l'identité paysagère à travers :

- Le maintien d'une vigilance sur le phénomène d'enrichissement du marais et le maintien des pratiques agricoles qui entretiennent cet espace ;
- Le maintien des vues ouvertes sur les points de repères paysagers identitaires (clocher de Carentan, portes à flots...) ;
- L'entretien des éléments hydrauliques du marais ;

- Le maintien d'une vigilance sur l'espace urbain (notamment la zone d'activité de Carentan) et l'impact paysager possible de son éventuel développement.

#### ● Maintenir et valoriser les vues sur le territoire traversé à travers :

- L'ouverture des bords de la RN13 dans la traversée du marais ;
- L'amélioration de la perception du franchissement de la Douve (signalisation).





## CÔNE DE VUE : LA TAUTE - MARAIS DE CARENTAN - RN13

Le franchissement de la Taute par la RN 13 du côté de la commune de Saint-Hilaire-Petit-Ville offre un cône de vue sur l'unité paysagère de marais au Nord-Est de Carentan et Saint-Hilaire, vers Bréviands. La traversée de marais est brève (700m), avant de passer sous le pont Canal reliant Carentan à la mer. Le franchissement de la Taute et les prairies pâturées sont les principaux éléments qui indiquent la traversée d'un espace de marais. Les fluctuations du niveau de la Taute, soumise au marais, offrent une ambiance maritime.

À l'ouest le regard s'arrête sur la limite nette formée par l'agglomération de Carentan et Saint-Hilaire, qui possèdent ainsi un lien visuel fort avec leur marais. Le cône de vue est coupé par le remblais

et l'alignement de grands arbres le long du Canal de Carentan. C'est une ligne forte dans le paysage qui dirige le regard vers le clocher de Carentan à l'Ouest et la maison éclusière du Haut Dica à l'Est. Le secteur de marais est assez embocagé, avec une végétation à strate arbusculaire en progression qui lui donne un aspect enfilché et forme des barrières visuelles. De nombreux peupliers en frange de marais constituent des éléments paysagers verticaux et géométriques qui contrastent avec le plat de la vallée.

Ce paysage se dévoile par intermittence lorsque les bords de la route ne sont pas fermés par la présence d'une haie.

### AMBIANCE



### ENJEUX

Valoriser les éléments identitaires et structurants du paysage traversé  
Rechercher la cohérence paysagère des éléments en évolution  
Favoriser les ouvertures visuelles sur le marais

#### ● ÉLÉMENTS STRUCTURANTS IDENTITAIRES À VALORISER

##### POINTS D'APPEL IDENTITAIRES

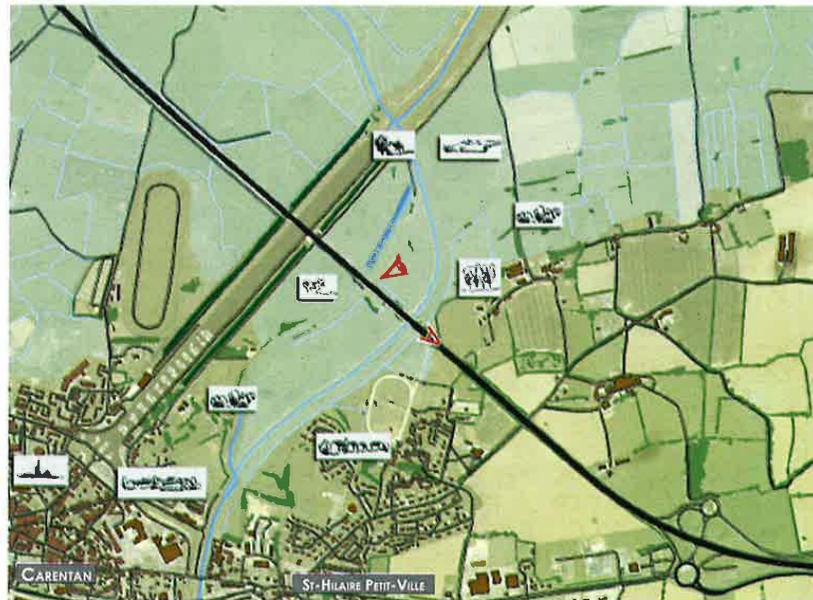
- silhouette de Carentan
- maison éclusière du Haut Dica
- vue profonde

##### ESPACE DE MARAIS

- prairies planes et ouvertes
- troupeaux

##### EAU

- la Taute
- plan d'eau de l'ancien chenal
- réseau hydraulique



#### ● POINTS DE VIGILANCE, ÉLÉMENTS EN ÉVOLUTION

##### LIMITES NETTES DU MARAIS

- urbanisation de Carentan
- lotissements de St-Hilaire
- arbres d'alignement du canal

##### FERMETURE DE L'ESPACE

- secteur enfilché
- peupliers alignés
- haies, notamment en bord de route

### RECOMMANDATIONS

- Surveiller l'évolution de l'espace afin d'en préserver l'identité paysagère à travers :
  - Le maintien d'une vigilance sur le phénomène d'enfilchement du marais et le maintien des pratiques agricoles qui entretiennent cet espace ;
  - Le maintien des vues ouvertes sur les points de repères paysagers identitaires (clocher de Carentan, maison éclusière...);

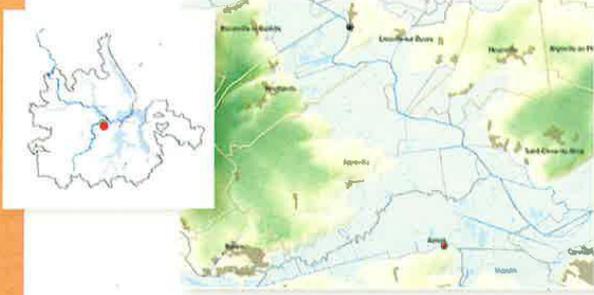
- La maîtrise de l'insertion paysagère des espaces urbains, notamment les éventuelles extensions des lotissements de Saint-Hilaire à « la Troperderie » ou au hameau « le Rivage », ou l'existant (zone d'activité de Carentan

- Maintenir et multiplier les vues sur le territoire traversé à travers :
  - L'ouverture des bords de la RN13 dans la traversée du marais ;
  - L'amélioration de la perception du franchissement de la Taute (signalisation).

Avec le soutien technique du C.A.U.E de la Manche.



## POINT DE VUE : LES MARAIS DU RIVAGE - AUVERS



Situé sur la route du Rivage longeant le bord du marais à Auvers, le point de vue aménagé offre un panorama sur le **Marais du Rivage** et le vaste ensemble de prairies humides au confluent de la Sèves et de la Douve. Le paysage est construit sur l'opposition entre **planéité** et **ouverture** exacerbées du marais et lignes sombres des **coteaux** du Haut Pays plus ou moins éloignés. L'angle de vue est très important et s'étend sur les communes de **Baupré** et **Appeville** à l'Est vers la vallée de la Sèves (avec en arrière plan la silhouette du **Mont Castré**), **Liesville-sur-Douve** et **Houesville** au Nord, jusqu'à la colline de **Saint-Côme-du-Mont** et le début de l'urbanisation de **Carentan** à l'Ouest.

Au premier plan coule le ruisseau « **la Madeleine** ». Au delà, l'espace **verdoyant** du marais communal est teinté de reflets dorés de la végétation des prairies fourbeuses et structuré par les lignes plus foncées du **réseau hydraulique** (ruisseaux, canal des Espagnols et canal d'Auvers, fossés et limes).

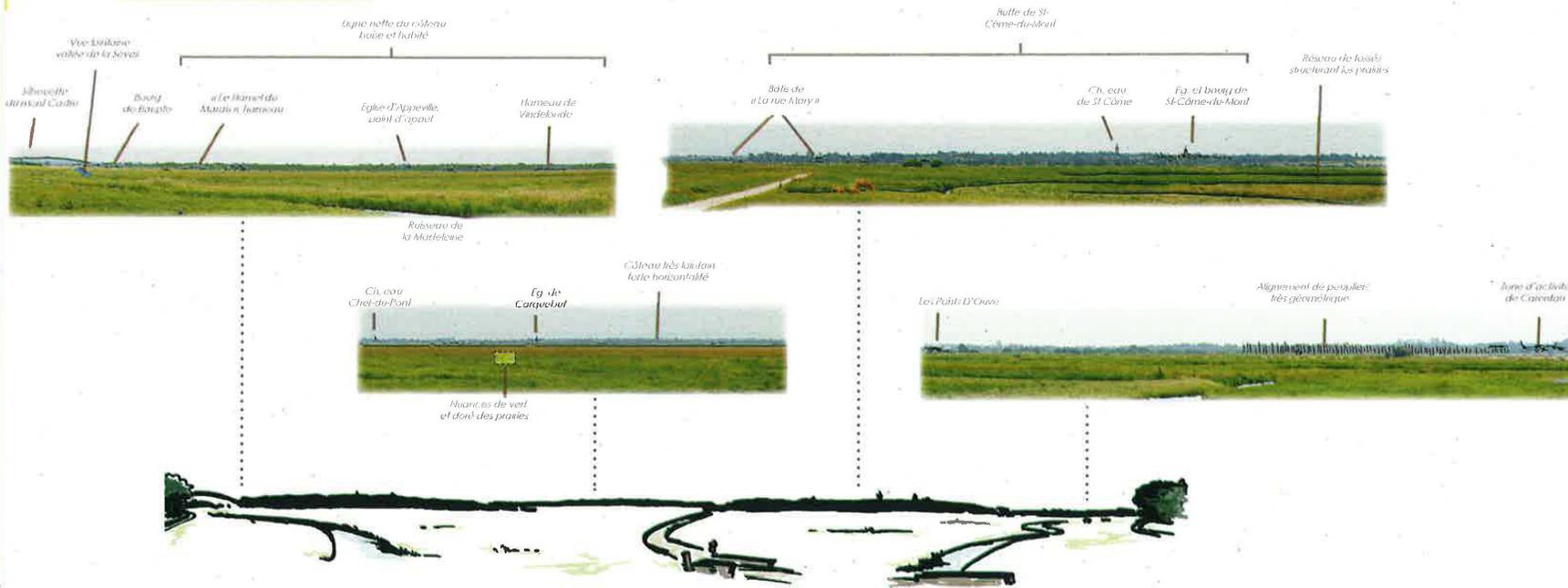
Les coteaux opposés sont bien nets et définis par leur **boisement** et leur **pençe**. Quelques **points d'appel** particuliers permettent de s'orienter (clochers, châteaux d'eau, silhouettes de bourgs). De nombreux **bâtimens** sont implantés en bordage de marais, **hameaux** et **corps de ferme** plus ou moins dissimulés par la végétation.

### ENJEUX

- Préserver les caractéristiques essentielles du paysage de marais (**horizontalité, ouverture, eau, végétation...**) ;
- Maintenir le **contraste** entre le fond de vallée et les coteaux opposés et préserver la **structure** de la frange bocagère ;
- Maîtriser l'**intégration paysagère** des constructions en bord de marais.



### POINTS de VIGILANCE



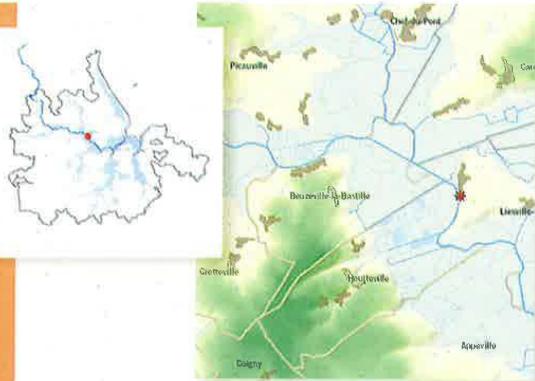
### RECOMMANDATIONS

- Conservation de la **qualité paysagère remarquable** de l'espace de marais :
  - Maintenir une vigilance sur la progression de la végétation spontanée dans les prairies et favoriser les pratiques de coupe ;
  - Favoriser l'entretien du réseau hydraulique (fauche, enlèvement des résidus...) ;
  - Favoriser le maintien des usages agricoles du marais (fauche, pâturage) ;
  - Limiter l'ouverture de la trame bocagère en frange de marais.

- Gestion de l'**intégration paysagère** de l'urbanisation en bord de marais :
  - Limiter les implantations à fort impact visuel en bord de marais et inscrire les nouvelles constructions en cohérence avec les espaces bâtis préexistants des hameaux (choix des matériaux, couleurs, orientation ...) ;
  - Accompagner l'insertion des constructions dans le bocage ;
  - Assurer la discrétion paysagère des extensions et structures agricoles sur le coteau.

Avec le soutien technique du C. A. U. E de la Manche.





## POINT DE VUE : MARAIS DE LA DOUVE - LIESVILLE-SUR-DOUVE

Depuis sa position contre la rive du fleuve de la Douve, Liesville offre un vaste point de vue ouvert sur les marais et leur coteau des communes de Bouzeville-la-Bastille, Hauteville et Appeville au Sud. Entre les méandres de la Douve, le fond de vallée est très ouvert et plat, dominant au paysage une échelle importante et un aspect verdoyant. Le coteau opposé est assez pentu, bien boisé et assez proche pour permettre de distinguer les quelques hameaux et corps de ferme qui y sont implantés. Le second plan du panorama permet la lecture et la compréhension de l'histoire et des différents usages du territoire des marais, usages

agricoles (parcelles accueillant les troupeaux, prairies de fauches, réseau d'eau structurant la plaine, ...), usages de chasse (mares à gabions), ancien usage de transport de la Douve (ancien four à chaux, ancienne charrière du bac de Liesville). Au premier plan, la Douve et ses rives traversent le panorama du Nord au Sud et dirigent le regard vers les coteaux plus lointains. Sur les coteaux, l'urbanisation n'est pas très marquée, mais son éventuel développement sur les hauteurs pourrait avoir un impact très fort dans le paysage.



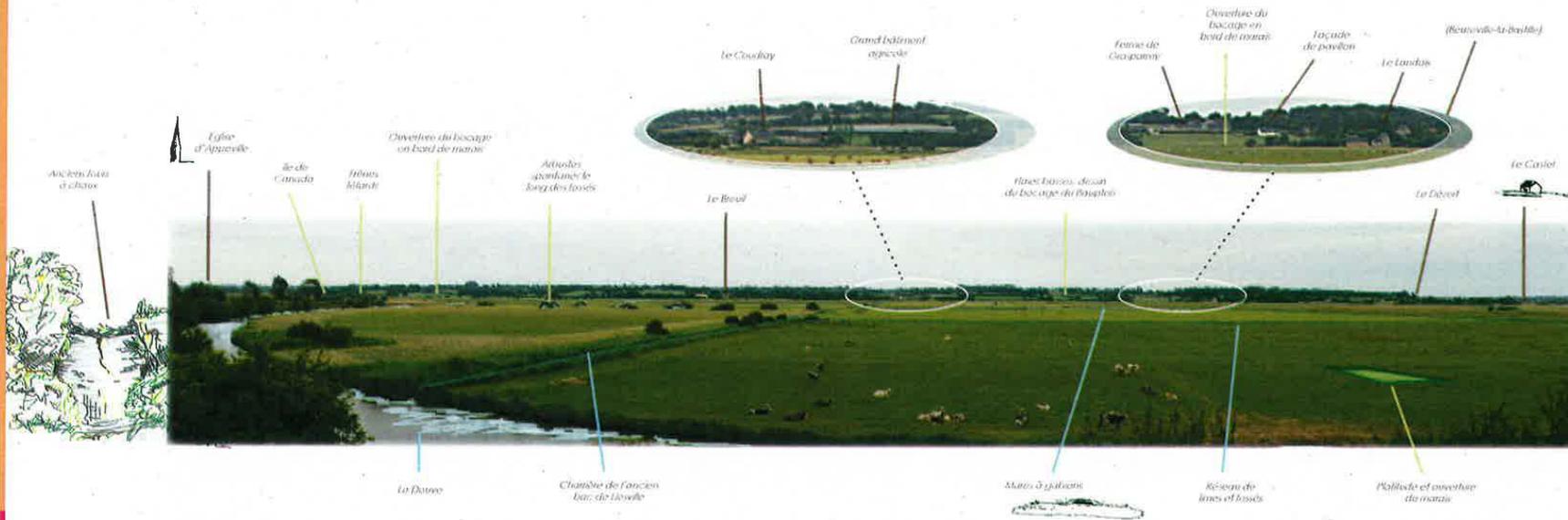
Troupeaux en bords de Douve

Bocage des coteaux

### ENJEUX

- Préserver les caractéristiques essentielles du paysage de marais (horizontalité, ouverture, eau, végétation...);
- Maintenir le contraste entre le fond de vallée et le coteau opposé;
- Maîtriser l'intégration paysagère des constructions en bord de marais.

### POINTS DE VIGILANCE



### RECOMMANDATIONS

#### • Conservation de la qualité paysagère remarquable de l'espace de marais :

- Maintenir une vigilance sur la progression de la végétation spontanée dans les prairies et favoriser les pratiques de coupe ;
- Favoriser l'entretien du réseau hydraulique (fauche, nettoyage des fossés, enlèvement des résidus...);
- Favoriser le maintien des usages agricoles du marais (fauche, pâturage) ;
- Limiter l'ouverture de la trame bocagère en bord de marais.

#### • Gestion de l'intégration paysagère de l'urbanisation en bord de marais :

- Limiter les implantations à fort impact visuel en bord de marais et inscrire les nouvelles constructions en cohérence avec les espaces bâtis préexistants des hameaux (choix des matériaux, couleurs, orientation ...);
- Accompagner l'insertion paysagère des constructions dans le maillage bocager ;
- Assurer la discrétion paysagère des extensions et structures agricoles sur le coteau.

Avec le soutien technique du C.A.U.E. de la Manche.





## POINT DE VUE : LONGUERAC - LES MOITIERS-EN-BAUPTOIS

Au hameau de **Longuerac**, ancien port situé sur la commune des **Motiers-en-Bauptois**, la Douve est accolée au coteau. À partir de la berge, le site aménagé permet donc de saisir l'étendue du **vaste fond de vallée** de la Douve, partagé entre les communes de Varengebec au Sud-Ouest, Rauville-la-Place, Crosville-sur-Douve, La Bonneville et Etivenville au Nord-Ouest.

Les **marais communaux** sont très **ouverts** et **verdoyants**, donnant une forte sensation d'**immensité** avec une **horizontalité** prépondérante. Malgré un faible relief, le coteau opposé est bien marqué par son **bassement** et la présence d'**éléments bâtis** et **hameaux** en bord de marais. Sur le coteau quelques éléments verticaux émergent en **points d'appel** (clocher, château d'eau, château, ligne électrique...) Au Nord-Ouest la vue s'étend vers Saint-Sauveur-le-Vicomte.

Les **prairies** au second plan sont structurées par le **réseau d'eau**, **ruisseaux** séparant les communes et **fossés** délimitant le parcellaire. Quelques **arbustes spontanés** en suivent les lignes.

Au premier plan, les berges de la Douve sont bordées par des **saules blancs** cadrant le panorama.



Platitude et ligne des coteaux

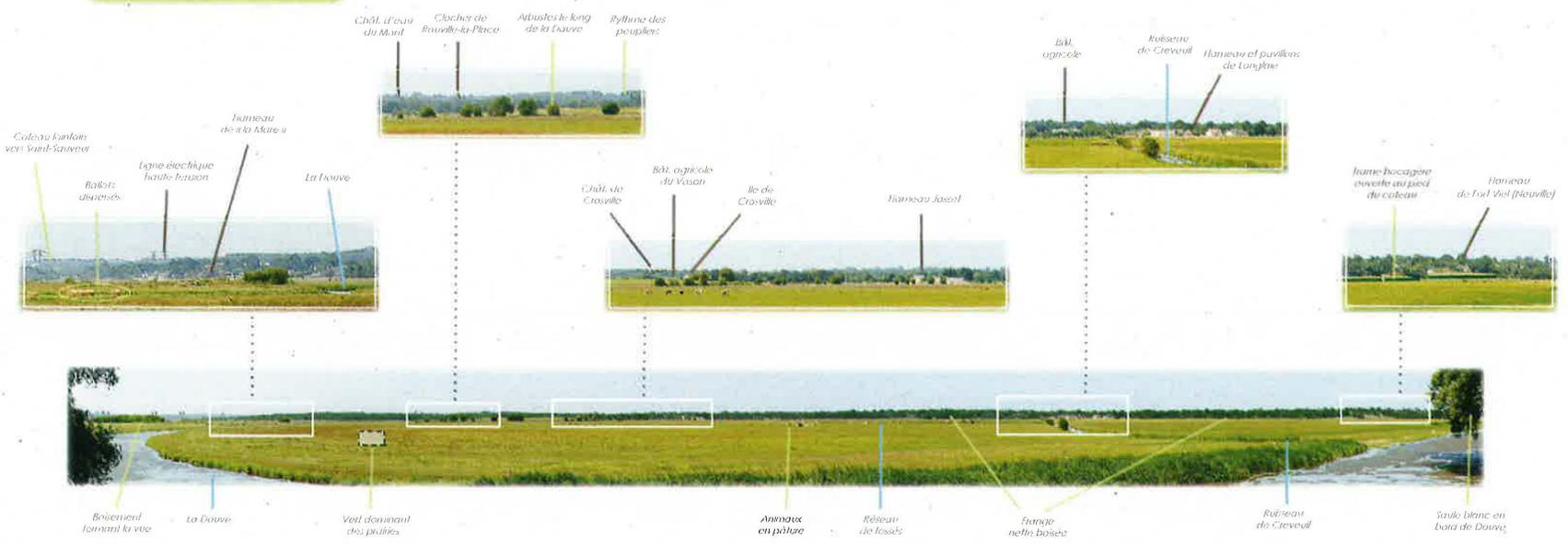


Coteaux boisés et habités

### ENJEUX

- Préserver les caractéristiques essentielles du paysage de marais (horizontalité, ouverture, eau...);
- Maintenir la qualité de la lisibilité du fonctionnement entre marais et coteau;
- Maîtriser l'intégration paysagère des constructions en bord de marais.

### POINTS DE VIGILANCE



### RECOMMANDATIONS

- Conservation de la qualité paysagère remarquable de l'espace de marais :**
  - Maintenir une vigilance sur la progression de la végétation spontanée dans les prairies et favoriser les pratiques de coupe ;
  - Favoriser l'entretien des éléments hydrauliques (tauche, enlèvement des résidus...);
  - Prendre en compte la covisibilité des implantations d'infrastructures verticales hautes (ligne électriques ...) à fort impact sur la caractéristique horizontale du paysage ;
  - Limiter l'ouverture de la trame bocagère en frange de marais.
- Gestion de l'intégration paysagère de l'urbanisation en bord de marais :**
  - Limiter les implantations à fort impact visuel en bord de marais et inscrire les nouvelles constructions en cohérence avec les espaces bâtis préexistants des hameaux (choix des matériaux, couleurs, orientation ...);
  - Assurer la discrétion paysagère des extensions et structures agricoles sur le coteau ;
  - Accompagner l'insertion des constructions dans le bocage.



## OAP- P4 – Préserver, restaurer et qualifier les franges d'urbanisation avec les zones naturelles et agricoles

### Contexte

L'espace à l'interface entre les zones bâties ou urbanisées et les espaces agricoles ou naturels, appelé « frange urbaine » ou « lisière urbaine », joue un rôle écologique et paysager majeur, tout en contribuant au confort de vie des quartiers d'habitation.

Il peut être formé de jardins, parcs ou espaces collectifs plantés, d'épaisseurs très variables : de quelques mètres pour les corridors biologiques formés de haies bocagères doublées ou non de chemins, à quelques dizaines ou centaines de mètres pour les ceintures de jardins, les parcs ou les vergers qui ciment les villes, bourgs ou hameaux.

Il peut jouer un rôle de zone-tampon limitant les pollutions et nuisances sur les quartiers d'habitat, (et en conséquence, les conflits de voisinage) depuis des espaces agricoles exploités en labours ou des sites d'activités.

Il contribue à l'insertion des constructions et aménagements dans le paysage et à la mise en lien de l'urbanisation avec son environnement, grâce à la présence d'arbres, d'arbustes ou de haies et aux échappées visuelles qu'il peut ouvrir sur le grand paysage ou des éléments patrimoniaux ou au contraire aux masques qu'il permet.

Il comprend souvent une clôture.

### Finalité de l'orientation d'aménagement

- ✓ **Préserver ou créer un espace de transition pas ou peu bâti ou aménagé entre l'urbanisation et l'espace agricole ou naturel ;**
- ✓ **Le doter d'une forte perméabilité écologique ;**
- ✓ **Le doter d'une forte qualité paysagère, grâce en particulier aux plantations ;**
- ✓ **Y favoriser l'implantation d'aménagements au service de la vie collective ou des activités de loisirs de ses riverains (chemins, espaces paysagers de gestion des eaux pluviales, aires de jeux, ...) ;**
- ✓ **Y favoriser l'implantation de clôtures adaptées au paysage et à la biodiversité.**

### La prise en compte de l'orientation

Les principes qui suivent précisent le règlement du PLUi.

Les dimensions sur les coupes de principe sont indicatives et pourront être adaptées à chaque situation (dans le respect du principe à mettre en œuvre).

**Ces orientations thématiques s'appliqueront aux OAP sectorielles qui seront ajoutées après l'élaboration du PLUi.**

## L'orientation

### PRINCIPES GENERAUX

- Les franges d'urbanisation seront principalement maintenues en pleine terre et plantées de végétaux locaux et diversifiés (voir OAP-P1). Elles ont vocation à ne recevoir que de petites constructions ou installations (petits équipements d'intérêt collectif, abris de jardin, ...), Les voies vertes et aménagements pour leur fréquentation par les piétons, les cyclistes, les cavaliers sont autorisés. Elles contribueront à leur entretien et à leur pérennisation.
- Elles seront bordées (si nécessaire) de clôtures végétales ou adaptées au paysage rural ou littoral. Ainsi, les clôtures occultantes (brise-vue synthétique, mur de parpaing ou de béton, bardage de bois occultant, clôture PVC, etc.) sont proscrites.
- Les haies et alignement d'arbres y seront préservés ; De nouveaux pourront être plantés pour la création de masques paysagers (de près ou de loin) en tant que besoin.
- Les échappées visuelles existantes depuis la voirie publique vers l'espace naturel y seront préservées. Des ouvertures visuelles sur le grand paysage ou le patrimoine environnant y seront ménagées lors de la création de nouvelles franges, ou lors du réaménagement des franges existantes.
- Les franges d'urbanisation de nouveaux quartiers d'habitation seront préférentiellement créées en espace commun, pour assurer la pérennité de leurs fonctions au service de la biodiversité, du paysage et de la qualité de vie des habitants.

### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT POUR LES FRANGES DE MARAIS

*Localisation : bords de marais sur les communes de Cretteville, Auvers, Neuville-au-plain, Sainte-Mère-Église, Étienville, Picauville, Appeville, Les Moitiers-en-Bauptois, Baupte, Liesville-sur-Douve, Carentan, Saint-Hilaire-Petitville, Saint-André-de-Bohon, Montmartin-en-Graignes, Tribehou (voir carte des franges habitées).*

- Conserver les vues existantes depuis la voie publique.
- Proscrire toute clôture minérale visible depuis le marais. Dans le cas de l'installation d'une clôture, celle-ci devra être accompagnée d'une haie arbustive et/ou arborée plantée côté marais.
- Conserver la micro-topographie existante en limite du projet avec le marais (maintien des fossés et des talus).

### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT POUR LES FRANGES DES SITES OU ZONES D'ACTIVITES

*Toute nouvelle opération d'aménagement ou de construction sur le territoire*

- Les franges d'urbanisation prescrites par les OAP sectorielles en bordure des voies existantes, seront préférentiellement créées en espace commun, pour la mise en place d'un premier plan planté et arboré ;
- En limite séparative avec l'espace agricole ou naturel, une clôture plantée masquera la vue sur les « arrières » et cours de services. La frange préservée pour des plantations aura plusieurs mètres d'épaisseur pour préserver ou favoriser la biodiversité.

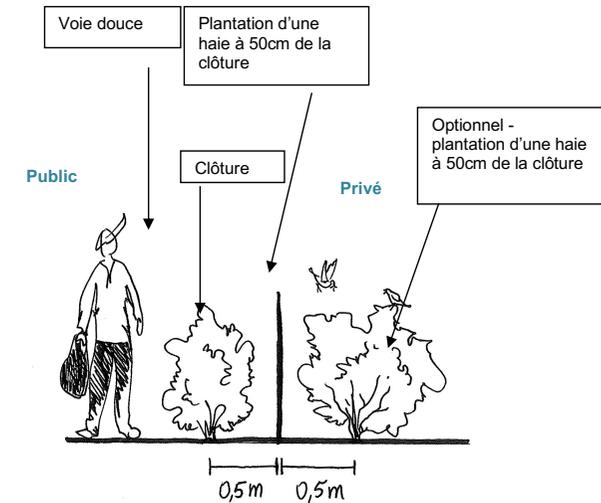
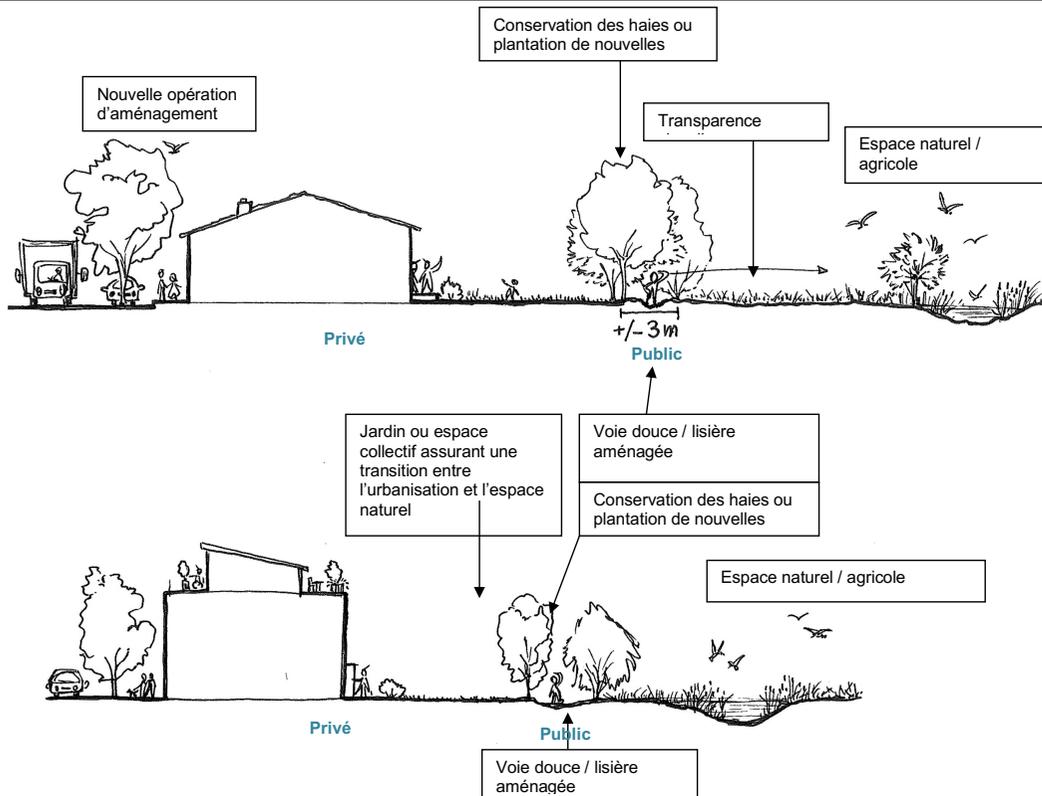
## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT POUR LES BÂTIMENTS AGRICOLES

- Choisir judicieusement le site d'implantation pour éviter les impacts paysagers en crête ou en haut de plateau ;
- Dans les pentes, éviter les hauts ou profonds remblais ou déblais ; préférer les modelages de terrains ou l'inscription des constructions dans la pente ;
- Dans tous les cas prévoir un accompagnement végétal pour l'inscription de près ou de loin : arbres en bosquets ou en alignement, haies, plantations des talus, ...
- Pour les bâtiments, utiliser des couleurs et matériaux en harmonie avec le paysage (bardage de bois, ...).

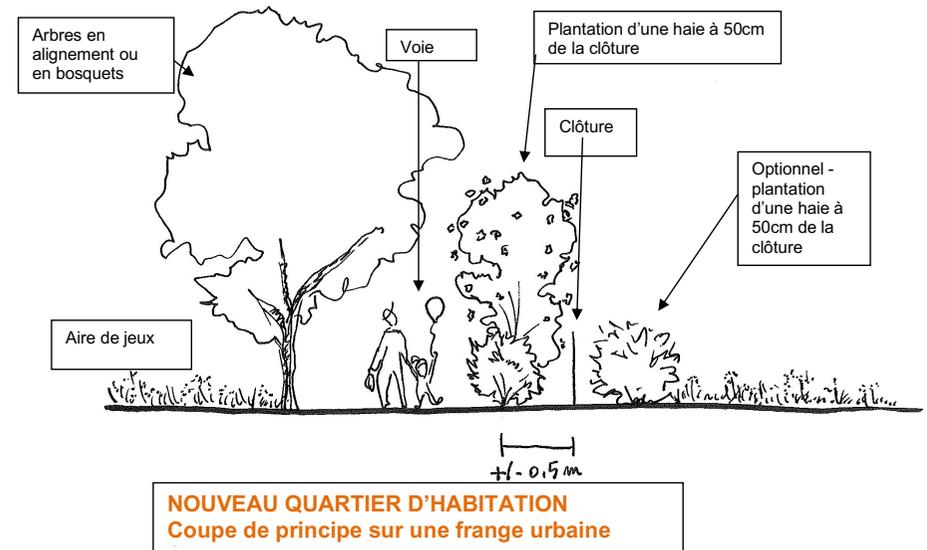
## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT POUR LES CLOTURES DES CAMPINGS ET PRL

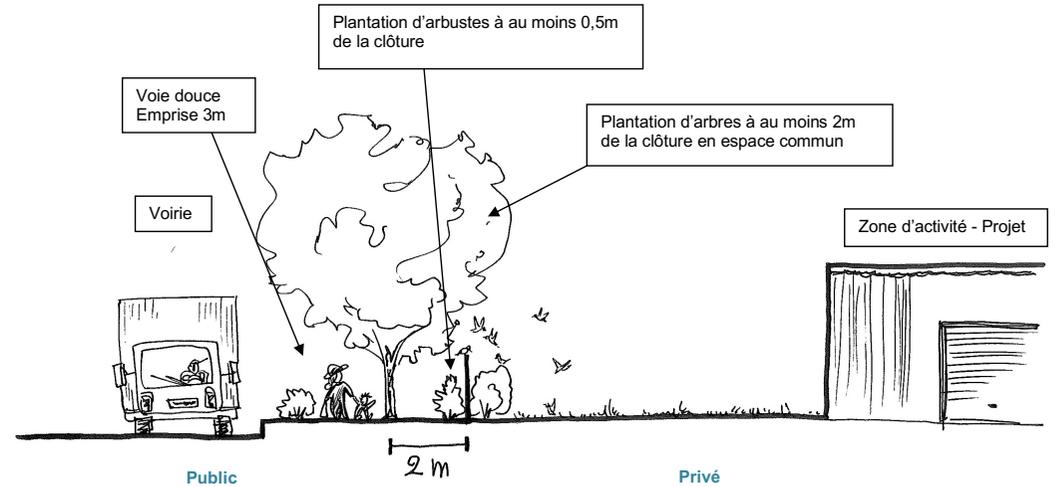
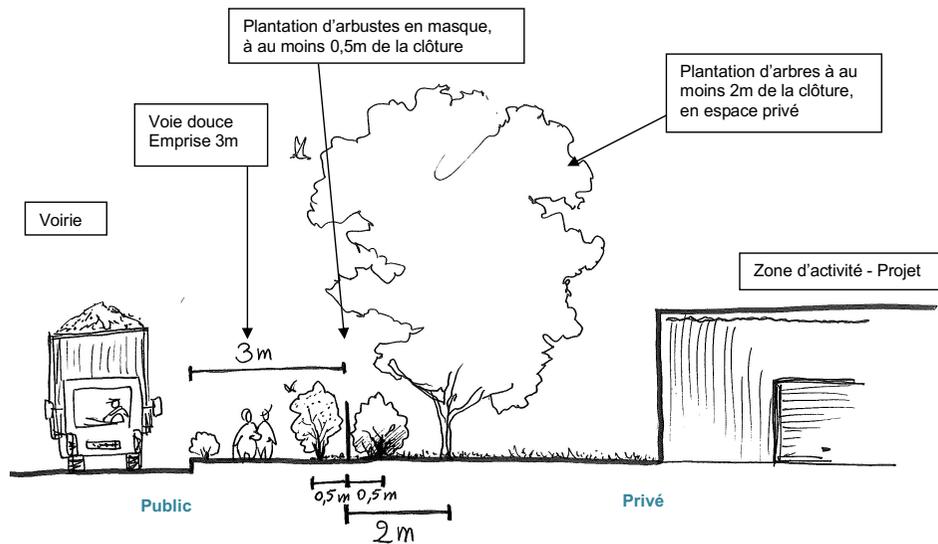
- En limite séparative avec l'espace agricole ou naturel, une clôture plantée masquera la vue sur le site. La frange plantée aura plusieurs mètres d'épaisseur pour préserver ou favoriser la biodiversité.

### NOUVEAU QUARTIER D'HABITATION Coupes de principe sur une frange urbaine avec ou sans cheminement



### NOUVEAU QUARTIER D'HABITATION Coupe de principe sur une frange urbaine étroite





**ZONE D'ACTIVITES**  
 Coupe de principe sur une lisière urbaine réalisée pour partie sur l'espace privé

**Exemples de franges urbaines**



**Exemples de clôtures caractéristiques des paysages de la Baie du Cotentin**

*Clôture normande traditionnelle avec lisses horizontales type « haras »*



*Muret traditionnel en pierre avec haie basse taillée ou ferronnerie*



*Illustration du principe de clôtures avec haie coté espace collectif*



## OAP – P5 – Veiller à la qualité des aménagements dans les secteurs au paysage remarquable

### Le contexte

Les espaces aménagés ou à aménager pour le tourisme ou les loisirs sont répartis sur l'ensemble du territoire. Ils sont fréquentés tant par les résidents locaux que des touristes. Ils concernent aussi bien des sites mémoriels liés au Débarquement que des espaces et paysages naturels de grande qualité.

L'insertion harmonieuse de leurs aménagements dans le paysage existant est primordiale pour le maintien de la qualité paysagère et environnementale qui contribue à l'attractivité du territoire.

### Finalité de l'orientation d'aménagement

- ✓ Développer la qualité paysagère et l'insertion environnementale des aménagements réalisés pour l'accueil du public ;
- ✓ Préserver l'authenticité du paysage des sites naturels.

### La prise en compte de l'orientation

Elle vise tous les aménagements publics ou privés en lien avec les pratiques touristiques ou récréatives.

### L'orientation

#### PRINCIPES GENERAUX

- Les aménagements devront s'inscrire dans le cadre végétal existant en préservant autant que possible les mares, arbres, haies, ... qui contribuent à la qualité du paysage naturel ;
- Les installations et aménagements seront autant que possible réversibles ;
- La végétation ajoutée prendra en compte l'OAP-P1 ;
- Les lisières du site seront traitées suivant les mêmes principes qu'énoncés dans l'OAP-P4 ;
- Les aires de stationnement seront largement végétalisées et leurs revêtements seront dès que possible, perméables.

PRINCIPES COMPLÉMENTAIRES pour les sites sensibles en bord de marais ou de cours d'eau

*Localisation (liste non exhaustive) : sites en bordure du marais à Liesville-sur-Douve, à Longuerac sur Les Moitiers-en-Bauptois, à Picauville, à Carentan, à Montmartin-en-Graignes, à Méautis, ...*

- Les aires de stationnement seront déportées en retrait de la zone touristique ou récréative, pour ne pas faire écran entre le site naturel et les équipements ou services associés ; En cas d'impossibilité technique, elles feront l'objet d'un projet paysager soigné visant à leur intégration paysagère et préserveront des vues vers les marais ou cours d'eau.
- Les sites seront accessibles par les itinéraires pédestres et cyclables ; Ils seront aménagés pour le stationnement des cycles ;
- Les aménagements et installations respecteront l'esprit des lieux et seront choisis pour résister aux conditions climatiques hivernales (inondations, humidité, ...) : ouvrages sur pilotis, matériaux durables, mobilier facile à entretenir/déplacer, etc.



Maison du Parc à Carentan



Maison des Ormes à Carentan



Restaurant en bord du marais à Longuerac -Picauville



## Exemples d'aménagements compatibles avec le maintien de l'esprit des lieux



*Zone de stationnement dans le marais de la Brière Port de Rozé (44)*



*Zone de stationnement en espace naturel*



## OAP-P6 – Insérer qualitativement les ouvrages de production d'énergie renouvelable dans le grand paysage

### Le cadre réglementaire

La loi ANIL de mars 2023 promeut un développement accéléré de la production d'énergies renouvelables.

En compatibilité avec la loi, le PLUI retient des dispositions dans le règlement (dont aux articles 5.2) et des orientations, ci-après, pour encadrer l'implantation de ces nouvelles installations, en permettant une juste insertion dans le grand paysage et dans le cadre de vie des habitants du territoire.

Elles concernent les projets d'éoliennes, d'installations solaires, de méthanisateurs et tout autre projet lié à la production d'énergie dite « verte ».

Les antennes de téléphonie sont aussi prises en compte dans ce chapitre, vu les enjeux similaires qu'elles soulèvent.

*Nota : dans les secteurs emblématiques du patrimoine local (marais, littoral, paysage de mémoire, ...) les dispositions ci-après ne préjugent pas de l'autorisation de ses installation. Elles pourront être interdites pour la préservation des hauts lieux patrimoniaux du territoire.*

### La finalité de cette orientation d'aménagement et de programmation

- **Préserver les paysages emblématiques de la Baie du Cotentin ;**
- **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.**

### L'orientation

Les demandes d'autorisation préciseront la taille et nature des plantations pour l'insertion paysagère des installations d'énergies renouvelables.

De plus :

#### Pour les antennes de téléphonie :

- Proscrire l'implantation dans des secteurs emblématiques du territoire : marais, façade littorale, secteur d'intérêt patrimonial ;
- Proscrire l'implantation dans les points de vue à préserver (OAP P1).

*\*Voir en annexe documentaire le Guide pratique Antennes Relais*

#### Pour les autres projets (dont les installations solaires) :

- Préférer l'implantation dans un cadre bocager ;
- Proscrire l'implantation dans les points de vue à préserver (OAP-P1) ;
- Constituer des masques de plantation, s'ils n'existent pas, pour éviter ou limiter les vues sur les installations.



Exemple d'insertion d'une installation solaire en tête de colline grâce au boisement centrale solaire des calottes (Source : <https://www.islesurlasorgue.fr>)

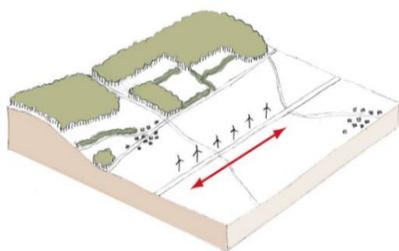
#### Pour les projets éoliens (autorisables dans les secteurs visés par la charte du PNR) :

- Éviter toute implantation qui porterait atteinte au patrimoine mémoriel local (Utah Beach et sites majeurs associés) aux espaces ouverts des marais (en compatibilité avec la charte du parc régional) ou aux espaces naturels protégés pour la préservation des oiseaux ;
- Proscrire l'implantation dans les points de vue à préserver (OAP-P1) ;
- Ne permettre des implantations que dans les secteurs à l'écart de l'habitat en prévoyant des reculs supérieurs à ce que prévoit la réglementation en 2023 (>500m) pour éviter toute nuisances ;
- Prévoir des implantations « composées » et non implantées uniquement au gré des nécessités techniques, pour dessiner le paysage.

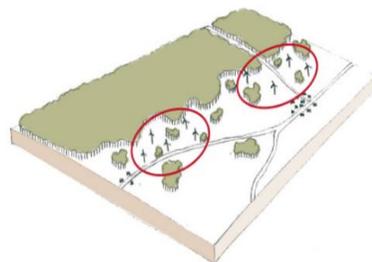


Ci-contre : une implantation importante et groupée d'éoliennes dans un espace restreint et relativement plat crée un impact majeur dans le territoire et rend la lisibilité du paysage très confuse.

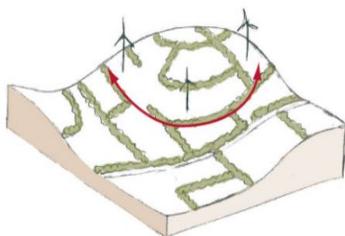
*Parcs éoliens dans le Bruaysis (Source : <https://www.lavoixdunord.fr/656071/article/2019-10-23/pourquoi-l-eolien-le-vent-en-poupe-dans-le-bruaysis-22>)*



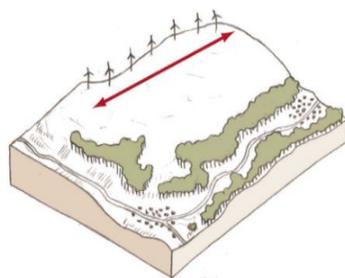
Implantation en ligne le long d'un axe structurant



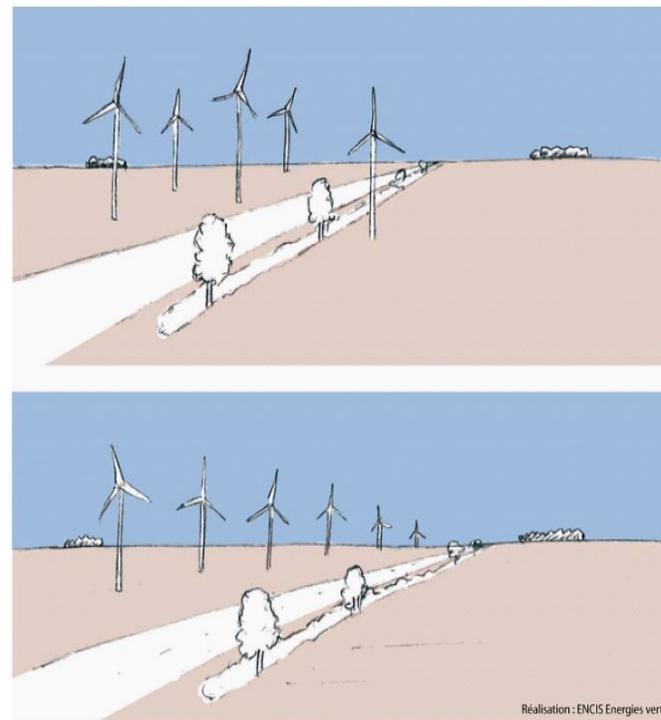
Implantation en « bouquets » le long d'une lisière diffuse



Implantation en « bouquets » en accompagnement des courbes de niveau et d'un paysage de bocage



Implantation en ligne le long d'une ligne de crête



Source : 2019 - Volet paysager et patrimonial pour un projet éolien de Martaizé et Aulnay (86)

Les schémas ci-dessus et ci-contre montrent comment un projet éolien peut s'adapter au paysage.

- Privilégier les implantations composées, comme ci-contre en alignement.

### 3- Les O.A.P. sectorielles

### 3.1 – Présentation des O.A.P de secteurs et de leur localisation

Les terrains pour lesquels des O.A.P. sectorielles ont été définies peuvent se situer dans des zones urbanisées ou dans des zones d'urbanisation future.

Ces secteurs sont numérotés et répertoriés sur le schéma ci-après :

- HAB OAP N°x pour les quartiers d'habitat,
- ACT OAP N°x pour les parcs d'activités économiques ou grands sites industriels.
- TOUR OAP N°x pour les sites touristiques

#### Lecture et prise en compte des O.A.P. de secteurs

Les orientations sectorielles s'appliquent conjointement aux orientations thématiques (qui explicitent certaines de leurs dispositions) et au règlement.

Les orientations sont illustrées sur le schéma (voir la légende) et / ou précisées dans le texte. Elles renvoient aux coupes de principe, sur les lisières ou les voies.

Elles pourront être adaptées pour prendre en compte les SCHÉMAS DIRECTEURS CYCLABLES.

Elles précisent, en tant que besoin et par secteur :

- Les modalités d'aménagement d'un secteur : aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de l'équipement du secteur. Le principe retenu permet d'assurer une juste répartition des coûts de viabilisation et/ou optimiser l'occupation de l'espace ;
- La place du secteur dans l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation ;
- La densité résidentielle minimale brute ;
- Les aménagements et infrastructures à réaliser pour la desserte et l'insertion dans le paysage et l'environnement.

Ils devront être définis, localisés et dimensionnés en respectant les objectifs de desserte (type, accès et jonctions) et de proportionnalité de l'aménagement aux besoins (que mentionnent le règlement, les coupes de principe et le texte de l'OAP).

#### LOCALISATION DES SECTEURS

Ils sont localisés sur le règlement graphique et sur le schéma ci-après et numérotés.



### Liste des OAP pour des quartiers d'habitat

- HAB OAP n°1 : APPEVILLE – Le quartier de l'église
- HAB OAP n°2 : AUVERS – Le village
- HAB OAP n°3 : BAUPTÉ – Un nouveau quartier rue des écoles
- HAB OAP n°4 : BLOSVILLE – Centre village  
Secteur 4a : Densification de dents creuses  
Secteur 4b/c/d : La Crutte
- HAB OAP n°5 : CARENTAN-LES-MARAIS - Brucheville – Rue de l'église
- HAB OAP n°6 : CARENTAN-LES-MARAIS - Carentan– Tripiéville
- HAB OAP n°7 : CARENTAN-LES-MARAIS - Carentan – La Guinguette
- HAB OAP n°8 : CARENTAN-LES-MARAIS - Carentan – Clos Bataille 4
- HAB OAP n°9 : CARENTAN-LES-MARAIS - Carentan – Gloria
- HAB OAP n°10 : CARENTAN-LES-MARAIS – Les Veys –  
Secteur 10a : La blanche  
Secteur 10b : Auville
- HAB OAP n°11 : CARENTAN-LES-MARAIS - Montmartin-en-Graignes – Sud village
- HAB OAP n°12 : CARENTAN-LES-MARAIS - Saint-Côme-du-Mont –  
Un nouveau quartier au nord-est du village
- HAB OAP n°13 : CARENTAN-LES-MARAIS - Saint-Hilaire-Petitville – Le bois
- HAB OAP n°14 : MÉAUTIS – Le bourg
- HAB OAP n°15 : PICAUVILLE - Amfreville – Hameau de l'église
- HAB OAP n°16 : PICAUVILLE – Les Buts dorés
- HAB OAP n°17 : PICAUVILLE – Réorganisation urbaine entre la Rue du Haras  
et la Place Général Leclerc
- HAB OAP n°18 : PICAUVILLE – Chemin des écoles
- HAB OAP n°19 : SAINT-GERMAIN-DE-VARREVILLE – Quartier de l'église
- HAB OAP n°20 : SAINTE-MARIE-DU-MONT – Rue des Manneville
- HAB OAP n°21 : SAINTE-MARIE-DU-MONT – Rue des Caux
- HAB OAP n°22 : SAINTE-MÈRE-ÉGLISE - Chef du pont
- HAB OAP n°23 : SAINTE-MÈRE-ÉGLISE - Ravenoville – Le bourg
- HAB OAP n°24 : SAINTE-MÈRE-ÉGLISE – Cœur de ville - Cap de Laine
- HAB OAP n°25 : SAINTE-MÈRE-ÉGLISE – Lisières nord et est  
Secteur 25a : Les Sillerys  
Secteur 25b : Lisière nord-est

- HAB OAP n°26 : SAINTE-MÈRE-ÉGLISE – Beauvais
- HAB OAP n°27 : TERRE-ET-MARAIS - Sainteny – Nord
- HAB OAP n°28 : TERRE-ET-MARAIS - Sainteny  
Secteur 28a : Organisation de la densification des « dents creuses »  
Secteur 28b
- HAB OAP n°29 : TERRE-ET-MARAIS – Saint-Georges-de-Bohon – Les Bonneries
- HAB OAP n°30 : TRIBEHOU – Densification du bourg

### Liste des OAP pour des parcs d'activités

- ACT OAP n°1 : BAUPTÉ – Zone artisanale à l'entrée nord-ouest du village
- ACT OAP n°2 : BLOSVILLE – Extension de la zone d'activités économique communautaire
- ACT OAP n°3 : CARENTAN-LES-MARAIS - Carentan – Route de Périers
- ACT OAP n°4 : CARENTAN-LES-MARAIS - Carentan – Pommenauque sud
- ACT OAP n°5 : CARENTAN-LES-MARAIS - Carentan – Route américaine
- ACT OAP n°6 : CARENTAN-LES-MARAIS - Catz
- ACT OAP n°7 : CARENTAN-LES-MARAIS – Saint-Hilaire-Petitville – Le Mesnil
- ACT OAP n°8 : PICAUVILLE
- ACT OAP n°9 : SAINTE-MÈRE-ÉGLISE – ZA entrée de ville nord
- ACT OAP n°10 : SAINTE-MÈRE-ÉGLISE - Chef du pont
- ACT OAP n°11 : TERRE-ET-MARAIS - Sainteny – Parc d'activités de Sainteny
- ACT OAP n°12 : CARENTAN-LES-MARAIS – Carentan – Blactot

### Liste des OAP pour des zones touristiques

- TOUR OAP n°1 : SAINTE-MÈRE-ÉGLISE - Ravenoville – Mémorial pour le camp de Foucarville

# LÉGENDE

## CONTEXTE (= existant lors des études)

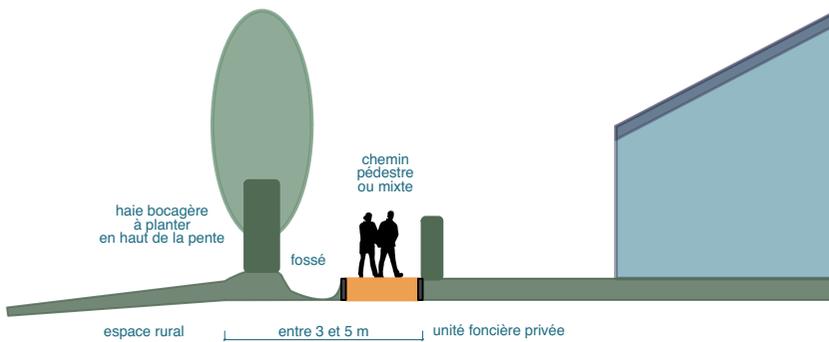
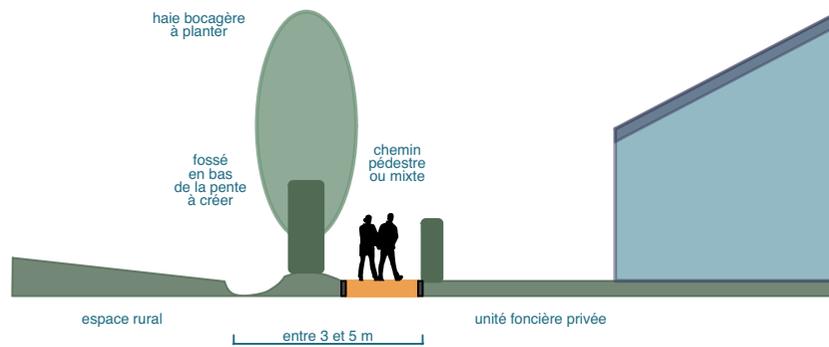
	construction
	bâtiment d'activité économique
	zone d'activité économique
	bâtiment de service d'intérêt collectif
	équipement ou service d'intérêt collectif
	réseau de voirie
	sens de circulation
	piste ou voie cyclable
	chemin pédestre
	terrains pour les sports ou les loisirs
	ensemble planté d'arbres ou parc
	haie
	alignement d'arbres
	site d'exploitation agricole
	parcelle agricole ou naturelle
	voie de chemin de fer

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

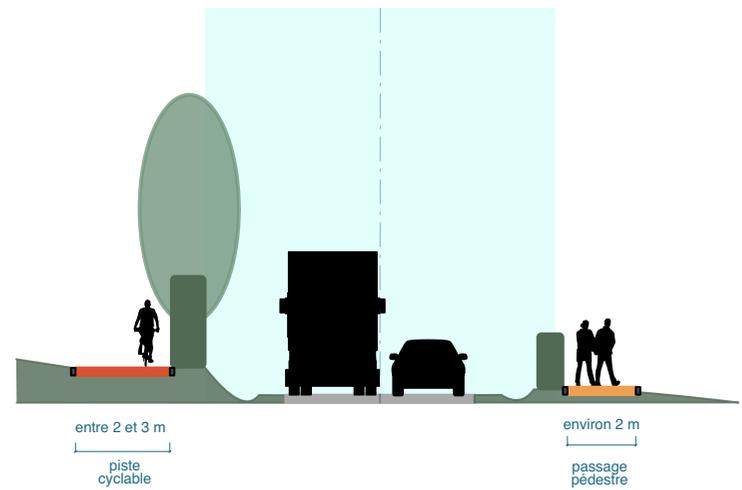
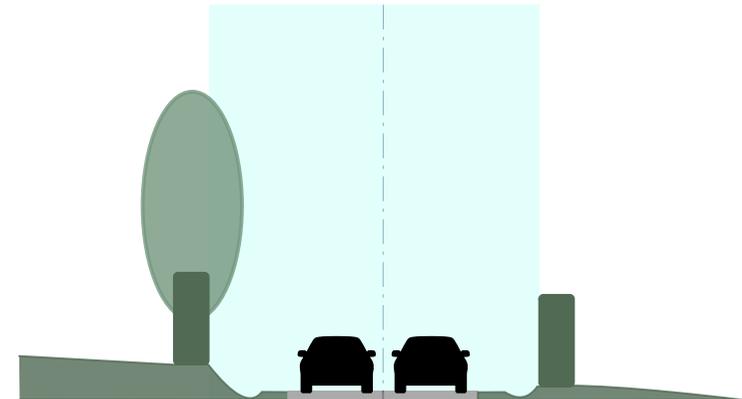
	Secteur d'extension de l'urbanisation soumis aux OAP Habitat > phase 1 dans l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation > phase 2 ou 3 dans l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation
	Secteur d'extension de l'urbanisation soumis aux OAP Activités économiques > phase 1 dans l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation > phase 2 dans l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation
	Secteur d'extension de l'urbanisation bloqué (en attente modification)
	Secteur de densification potentielle de l'urbanisation soumis aux OAP Habitat
	Construction à démolir avant ré-urbanisation du secteur
	Secteur potentiellement pollué > suspicion à lever avant construction
	Secteur de programmation spéciale / OAP Habitat
	Accès à créer
	Rue à créer > liaison impérative, tracé indicatif
	Prolongement de voies et réseaux à réserver en espace commun > largeur minimale d'emprise : 6m / voir les coupes
	Passage cyclable à créer > liaison impérative, tracé indicatif
	Passage pédestre à créer > liaison impérative, tracé indicatif
	Espace vert collectif existant à préserver ou à créer > tracé et position indicatifs
	Secteur planté d'arbres à créer ou à conserver > tracé et position indicatifs
	Secteur de zone humide à délimiter et à aménager pour sa préservation
	Espace de stationnement collectif existant à préserver ou à créer
	Arbre d'intérêt paysager à conserver
	Haie à planter dans le cadre de l'aménagement
	Alignement d'arbres à planter dans le cadre de l'aménagement
	Mare à préserver et intégrer aux aménagements collectifs

Remarque : tous les schémas sont présentés plein nord.

**L1** AMÉNAGEMENT D'UNE LISIÈRE  
D'URBANISATION AVEC L'ESPACE RURAL  
selon le sens de la pente

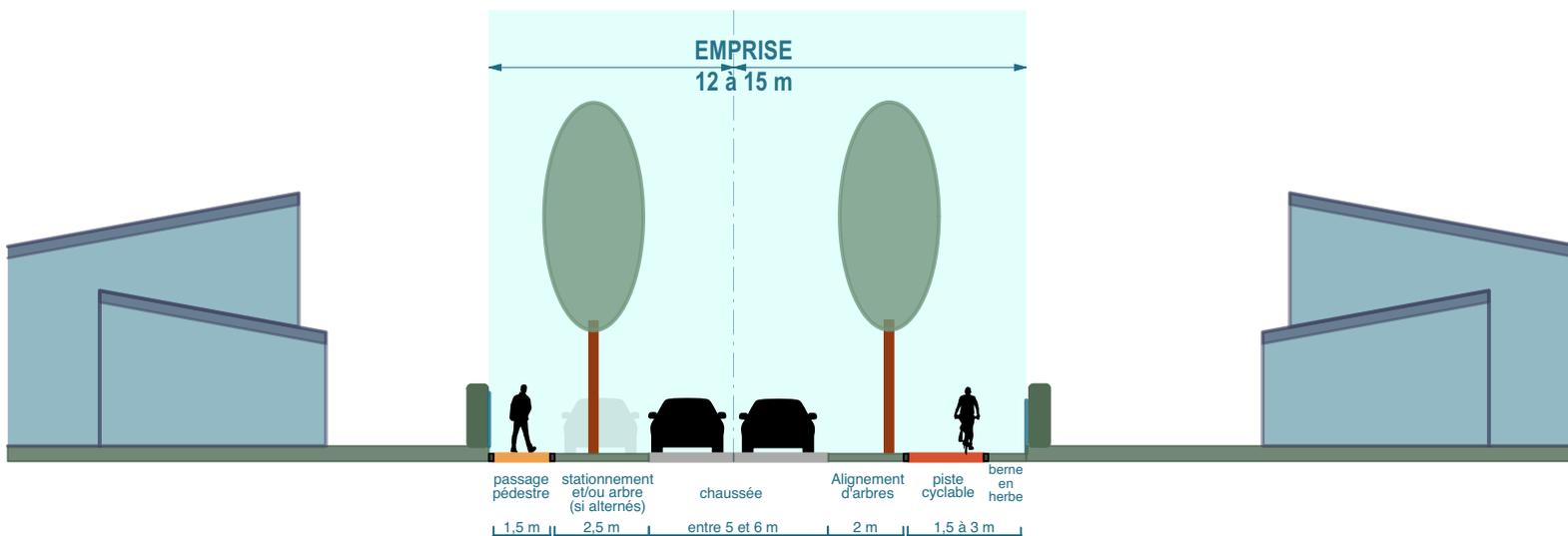


**L2** COUPE DE PRINCIPE  
Aménagements d'un chemin cyclable ou pédestre sans modification  
de la chaussée et sans suppression de la haie qui la borde

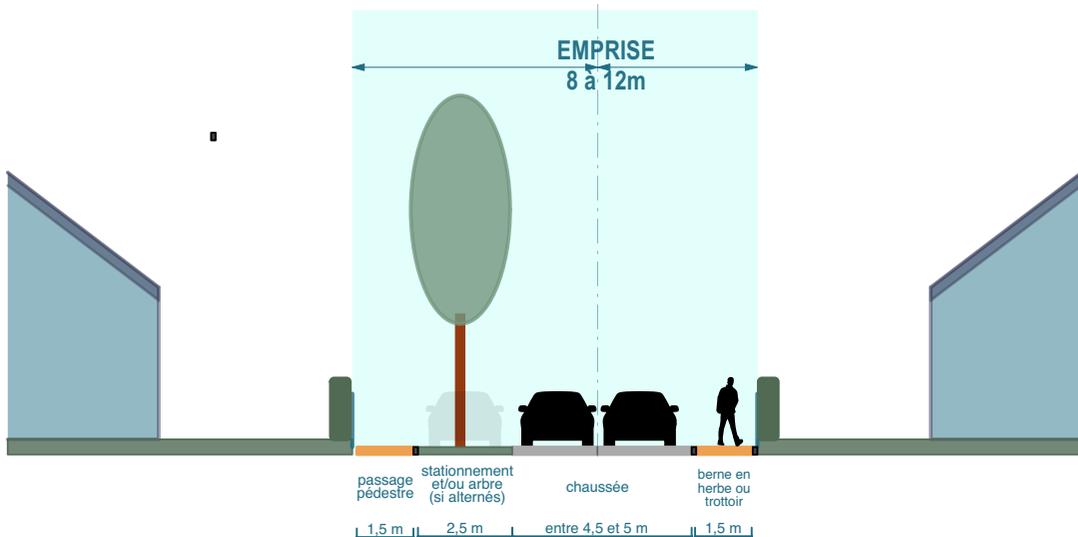


**A****VOIE PRINCIPALE entre 12 et 15 m d'emprise**

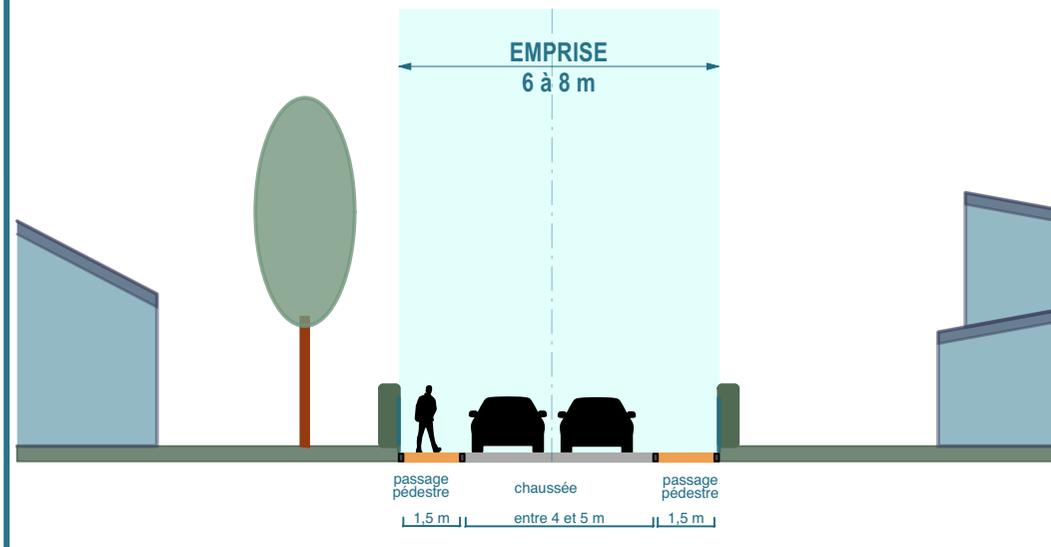
en fonction de la répartition des plantations, places de stationnement et des passages pour les piétons et les cyclistes, de chaque côté de la voie automobile

**B****VOIE SECONDAIRE entre 8 et 12 m d'emprise**

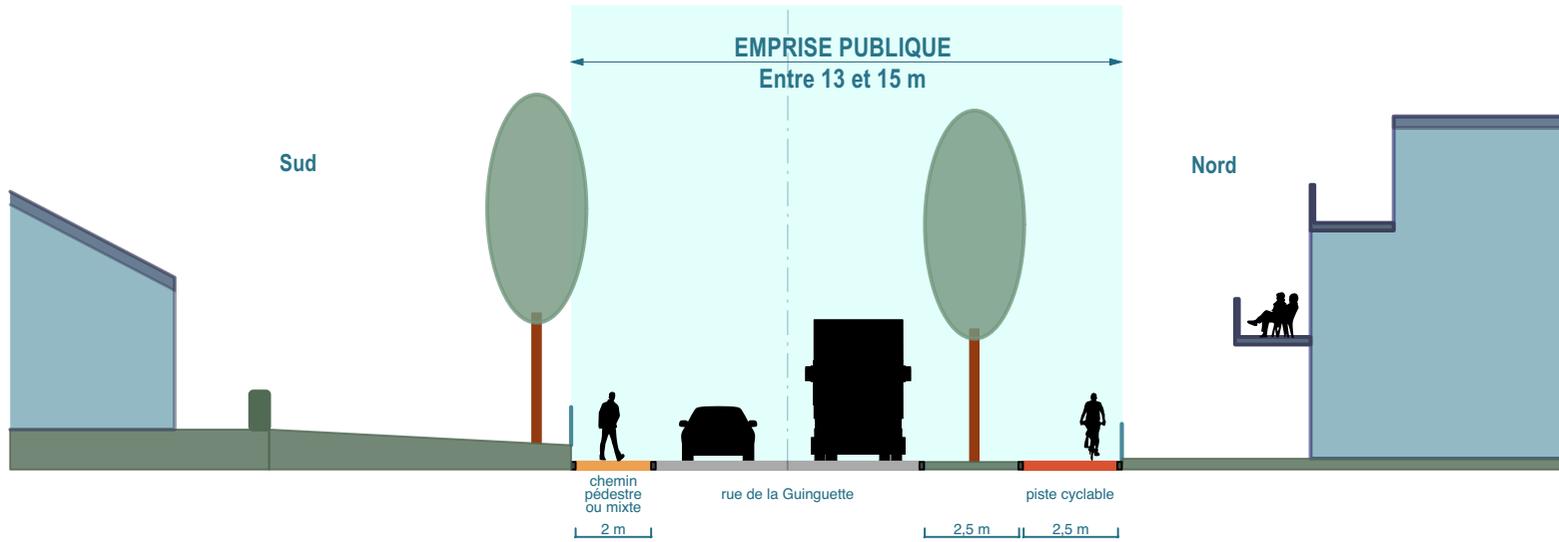
en fonction du nombre de voies de circulation et de la répartition des plantations, places de stationnement et des passages pour les piétons de chaque côté de la voie automobile

**C****VOIE TERTIAIRE / desserte locale entre 6 et 8 m d'emprise**

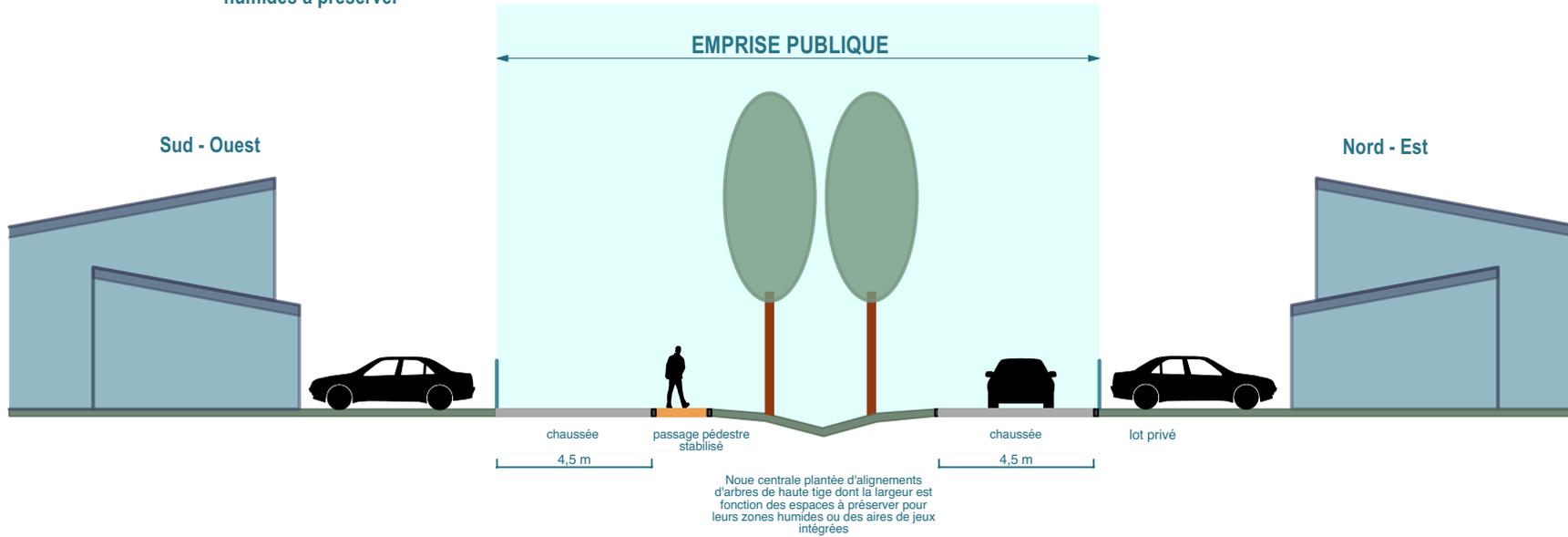
en fonction du nombre de voies de circulation et de leur largeur, elle comprendra au moins un passage pour les piétons et un bas-côté en herbe.



**D** COUPE DE PRINCIPE  
Rue de la Guinguette - Carentan-les-Marais



**E** COUPE DE PRINCIPE  
Aménagement autour de zones humides à préserver





# APPEVILLE

## Le quartier de l'église

Le petit village d'Appeville, à 20 minutes du centre de Carentan et 5 minutes du pôle d'emplois de Baupré a fait l'objet à partir de 2015, d'une importante opération d'aménagement (à son échelle) qui relie le carrefour de l'église et de la mairie, au lieu-dit le Bourg Neuf.  
Ce lotissement communal qui a été équipé d'une aire de jeux au nord-est devrait recevoir ses dernières constructions (tous les lots étant vendus début 2023) d'ici 2025.

Pour terminer l'urbanisation de ce quartier, qui prolonge le site de l'église et de la mairie, il est retenu les orientations suivantes pour les deux parcelles restant urbanisables en densification :

> secteurs 1a et 1b

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

### Superficies :

- > secteur 1a : 0,25 ha en densification
- > secteur 1b : 0,85 ha en extension urbaine

### MODALITÉS D'AMÉNAGEMENT

> Aménagement d'ensemble pour chacun des secteurs (ce qui exclut le détachement de lots à bâtir en bordure de secteur)



### PROGRAMMATION

**SECTEUR 1b :** Le quartier comprendra des lots à bâtir de tailles variées afin de diversifier l'offre résidentielle (> voir définition dans les OAP thématiques).

### DESSERTE, VIABILISATION et INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

#### SECTEUR 1a :

Il sera desservi à partir du nord-ouest. Il pourra l'être pour partie à partir du sud-est, sous réserve de préserver la liaison pédestre, vers la rue du nouveau quartier.

#### SECTEUR 1b :

Le secteur sera desservi par une nouvelle rue qui reliera la Route de Tounebut au sud, à la route de Gruchy, à l'ouest. Aucun accès privatif de parcelles ne pourra être créé sur chacune de ces voies, vue leur étroitesse.

Pour la visibilité routière, l'entrée sud du lotissement sera dégagée de part et d'autre de l'accès. La haie pourra être arasée pour laisser place en haut de talus, à un passage pédestre qui sécurisera l'accès vers la mairie et l'église. Si elle l'est, un alignement d'arbres de haute tige sera replanté en retrait (pas : d'au plus 12m).

Les arbres présents sur la parcelle seront préservés et intégrés aux lots à bâtir. Les haies nord et est seront préservées.

# HAB OAP n°1

Référence de la planche des atlas réglementaires **06**

DENSITÉ  
RÉSIDENTIELLE  
MINIMALE BRUTE

**12** logements par hectare

ECHÉANCIER  
D'OUVERTURE À  
L'URBANISATION  
secteur 1a

Phase **I**

secteur 1b

Phase **II**

COUPE DE PRINCIPE

Référence

**C**



# AUVERS

## Le village

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

Son village sera conforté par la densification d'un cœur d'îlot au sud de l'église et par la création d'un nouveau quartier (d'une vingtaine de logements) entre l'église et le pôle d'équipements collectifs qui compte une école primaire récente, un équipement pour la petite enfance et des terrains de sports.

- > Secteur 2a (densification) : 0,75 ha
- > Secteur 2b (extension urbaine) : 1,66 ha dont environ 0,2 ha non constructible mais aménageable (> zone humide à délimiter pour sa protection)

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



### SECTEUR 2b :

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

### PROGRAMMATION

Le quartier comprendra des lots à bâtir de tailles variées (+/- 30% de superficie) afin de diversifier l'offre résidentielle.

### DESSERTE et VIABILISATION

Le secteur sera viabilisé et desservi à partir de la rue de l'Église. Sa desserte interne préservera un accès permettant un prolongement de la voie et des réseaux, en espace collectif, au sud. La desserte pédestre du quartier permettra l'accès directement sur le parking du site public, sans passer par la route, depuis les différentes unités résidentielles. Son prolongement sera préservé sur la lisière est.

### INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

La haie basse taillée qui borde la rue de l'Église sera préservée, elle sera doublée par un alignement d'arbres de haute tige (pas : d'au plus 12m) à 3m du bord de chaussée au minimum ; Il pourra se situer en espace public ou privé. La haie bocagère qui borde le site à l'est sera préservée et prolongée sur la lisière sud, par une haie bocagère d'essences locales variées. La zone humide repérée sera délimitée et formera au cœur du quartier, un espace vert d'agrément qui sera bordé d'arbres de hautes tiges, il pourra contribuer à la gestion des eaux pluviales. Ainsi le chêne existant sera préservé et mis en valeur.

**HAB**  
**OAP n°2**

Référence de la planche des atlas réglementaires **Q7**

DENSITÉ  
RÉSIDENTIELLE  
MINIMALE BRUTE

**12** logements par hectare

ECHÉANCIER  
D'OUVERTURE À  
L'URBANISATION

Phase **I**

COUPES DE PRINCIPE

Référence **C E**

### SECTEUR 2a :

**Modalités d'aménagement :** Chaque unité foncière pourra être aménagée indépendamment dans le respect de la densité ci-dessus.

### DESSERTE et VIABILISATION

La parcelle nord sera desservie par l'accès existant à côté du monument aux morts. Vu la configuration des lieux, aucun accès privatif ne sera autorisé sur la Route du Mesnil. La parcelle sud sera desservie rue de la Godillère.

### INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

La haie sur talus au nord sera préservée. La haie sud sera confortée.

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





# BAUPPTE

## Un nouveau quartier rue des écoles

Bauppte est une petite commune, sur la frange ouest de la Baie du Cotentin, qui borde la vaste Tourbière qui s'étend au-delà du territoire de la communauté de communes, et dont l'exploitation va se terminer dans les années à venir, et faire place à une restauration écologique.

Son village, bien équipé, qui compte un peu moins de 500 habitants, est séparé de l'importante zone d'activités économiques qui borde la tourbière, par une zone verte délimitée par la voie verte Caretan / La Haye du Puits.

Le projet prévoit son extension, à l'est, à côté du site des écoles et de la Mairie.

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

**Superficie** : 1 ha en extension urbaine

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

### PROGRAMMATION

L'opération d'aménagement comprendra au moins 20% de logements ou hébergements alternatifs à la maison individuelle sur lot libre.

### DESSERTE et VIABILISATION

Le secteur sera viabilisé et desservi à partir de la voie associée au parking, dans le respect du schéma de circulation, qui assure la sécurité aux abords de l'école. Sa desserte interne prévoiera un possible prolongement de la voie et des réseaux, en espace collectif, à l'est.

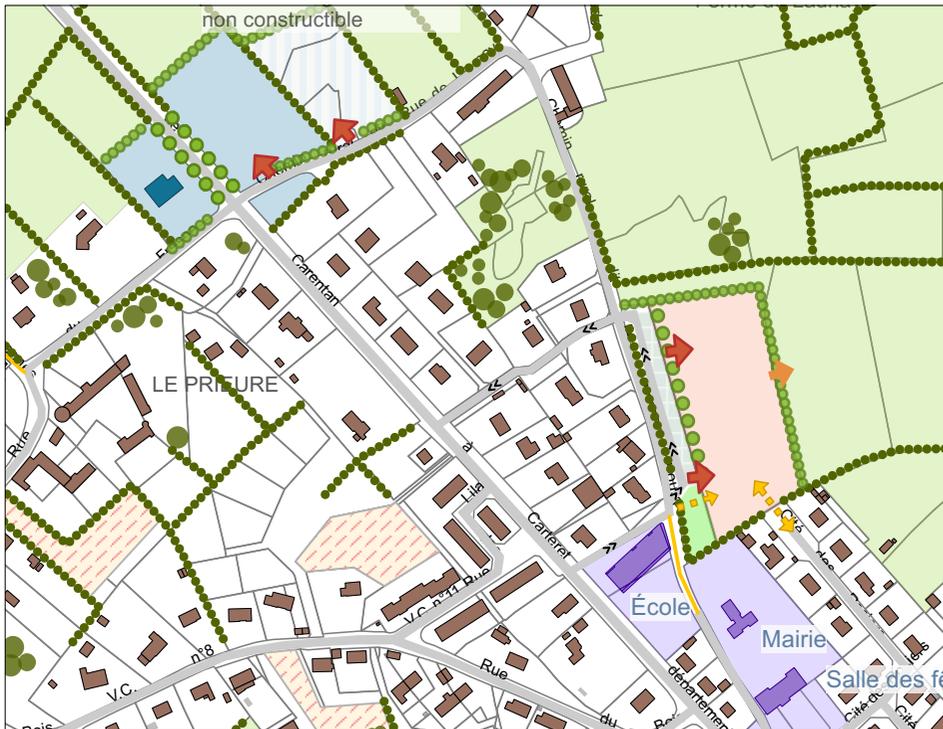
La desserte pédestre du quartier le reliera aux écoles et à la Cité des Rosiers.

### INSERTION DANS LE PAYSAGE et L'ENVIRONNEMENT

La haie basse taillée qui borde le site des écoles sera préservée et doublée par un alignement d'arbres de haute tige (pas : d'au plus 12m).

Les autres lisières du site seront plantées de haies bocagères hautes.

A l'est, une zone tampon, non-constructible, de 5 m de largeur (dans l'emprise de l'opération d'aménagement) assurera la transition avec l'espace agricole exploité voisin.



**HAB**  
**OAP n°3**

Référence de la planche des atlas réglementaires **P5**

**DENSITÉ**  
**RÉSIDENTIELLE**  
**MINIMALE BRUTE**

**14** logements par hectare

**ECHÉANCIER**  
**D'OUVERTURE À**  
**L'URBANISATION**

Phase **II**

**COUPE DE PRINCIPE**

Référence **C**



# BLOSVILLE

## Centre village

Blosville est une commune périurbaine attractive du fait de son accessibilité depuis la RN13 et en conséquence entre les pôles d'emplois de Carentan/ Saint-Hilaire-Petitville et Sainte-Mère-Église/Chef-du-Pont, et du fait des services de proximité qu'offre son village.

Ce village est à l'origine un village-rue le long de l'ancienne route nationale. Dévié par l'ouest et desservi par au nord depuis la RN13, il s'est "épaissi" ces dernières décennies, par juxtaposition de lots à bâtir le long de l'étroit réseau viarie. Cependant, celui-ci n'a pas été élargi parallèlement à l'urbanisation et les ouvrages pour la gestion des eaux pluviales ou la défense incendie méritent d'être complétés. Ainsi, le développement urbain souhaité par les élus devra être organisé. Il est l'occasion d'améliorer la desserte tant par les voies que les réseaux.

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

### SECTEUR 4a :

**Superficie :** 0,35 ha en densification / Phase 1

**Modalités d'aménagement :** Desserte et viabilisation communes

### DESSERTE ET LA VIABILISATION

Pour la densification de cet ensemble foncier de cœur d'îlot, afin d'éviter son enclavement, dommageable dans un contexte de raréfaction du foncier à bâtir, les parcelles ou parties de parcelles ne seront constructibles que sous réserve de l'organisation de la desserte et de la viabilisation de l'ensemble des unités foncières délimitées par le liseré noir. Elles le seront à partir de la parcelle ou partie de parcelle qui borde les réseaux et la voie sauf si elles l'étaient par le lotissement communal.

### SECTEURS 4b/c/d La Crutte

**Superficie 4b :** 1,3 ha en extension urbaine / Phase 1

**Superficie 4c :** 0,4 ha en densification / Phase 1

**Superficie 4d :** 0,7 ha en extension urbaine / Phase 2

**Modalités d'aménagement :** aménagement d'ensemble par tranche (ou secteur)

### PROGRAMMATION

Le quartier comprendra des lots à bâtir de tailles variées afin de diversifier l'offre résidentielle (> voir définition dans les OAP thématiques).

### DESSERTE ET VIABILISATION

Le quartier sera desservi par de nouvelles rues qui relieront dans une première phase le chemin des Vieilles Cours (VC n°4) à l'impasse des rivières. Elles seront ensuite prolongées vers l'ouest et vers le sud. Ainsi, le CR12 verra son aménagement complété pour réaliser une rue d'accès au quartier qui soit justement dimensionnée et aménagée pour desservir l'extension du village vers le nord-est.

Un possible prolongement sera préservé, en espace collectif, au nord-ouest.

### INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

La première partie du CR12 sera aménagée en allée avec un alignement d'arbres de haute tige. Les lisières du secteur seront plantées de haies bocagères d'essences variées.



# HAB

# OAP n°4

Référence de la planche des atlas réglementaires **K9**

## DENSITÉ RÉSIDENTIELLE MINIMALE BRUTE

SECTEURS 4a et 4c :

**12** logements par hectare

SECTEURS 4b et 4d :

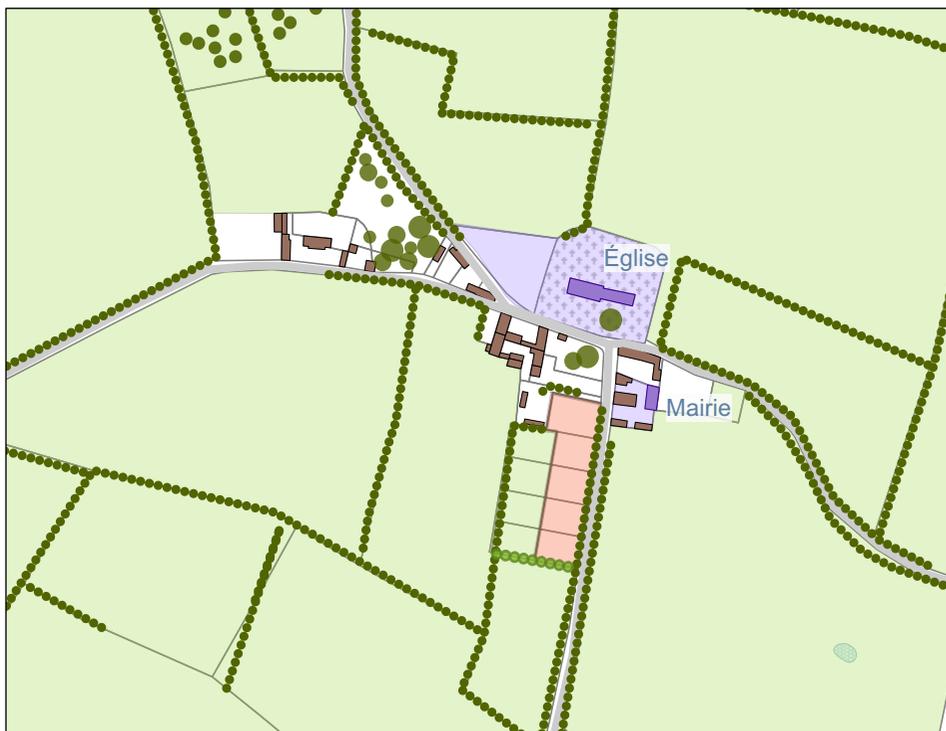
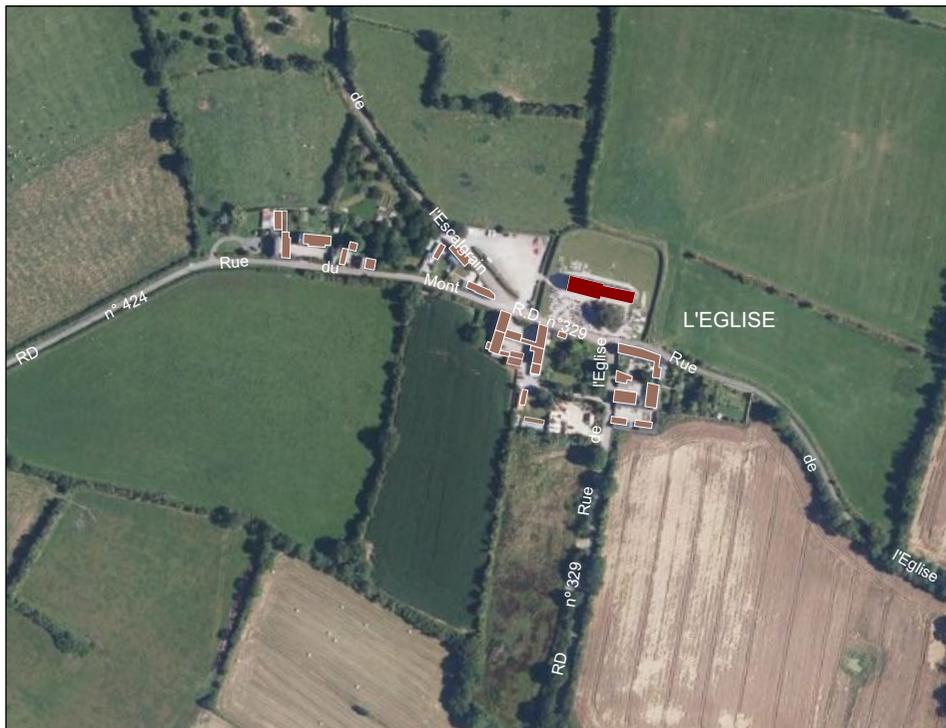
**15** logements par hectare

## ECHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

Phases **I** **II**

## COUPE DE PRINCIPE

Référence **C**



# CARENTAN-LES-MARAIS

## Brucheville

### Rue de l'église

Brucheville est une commune où s'applique la Loi Littoral du fait qu'une partie de son territoire jouxte l'estuaire de la Douve et de la Taute. Son village a fait l'objet d'une autorisation d'extension préalablement au PLUi, en cours d'aménagement.

Les orientations qui suivent la prennent en compte.

### ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

**Superficie :** 0,5 ha urbanisables

**Modalités d'aménagement :**

> Le secteur sera construit en partant de la lisière du village, et en se dirigeant vers le sud, en application des dispositions de la Loi Littoral.

**DESSERTE et VIABILISATION**

Le secteur sera viabilisé et desservi à partir de la rue de l'Église ; Les accès des parcelles seront regroupés deux par deux pour limiter le nombre de sorties sur la route départementale.

**INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT**

Les nouvelles constructions seront implantées dans la bande des trente premiers mètres comptés par rapport à la voie (à l'exception des abris de jardin prévus par le règlement).

Vu le caractère des constructions du village, pour assurer l'insertion harmonieuse des nouvelles à côté des constructions anciennes :

- elles présenteront des volumes simples, qui seront implantés parallèlement ou perpendiculairement à la voie de desserte,
- leurs toitures (si elles présentent des combles) seront couleur ardoise ou couleur zinc,
- leurs clôtures seront faites de haies bocagères d'essences variées doublées ou non de grillage ou lisses normandes.



# HAB

# OAP n°5

Référence de la planche des atlas réglementaires **K13**

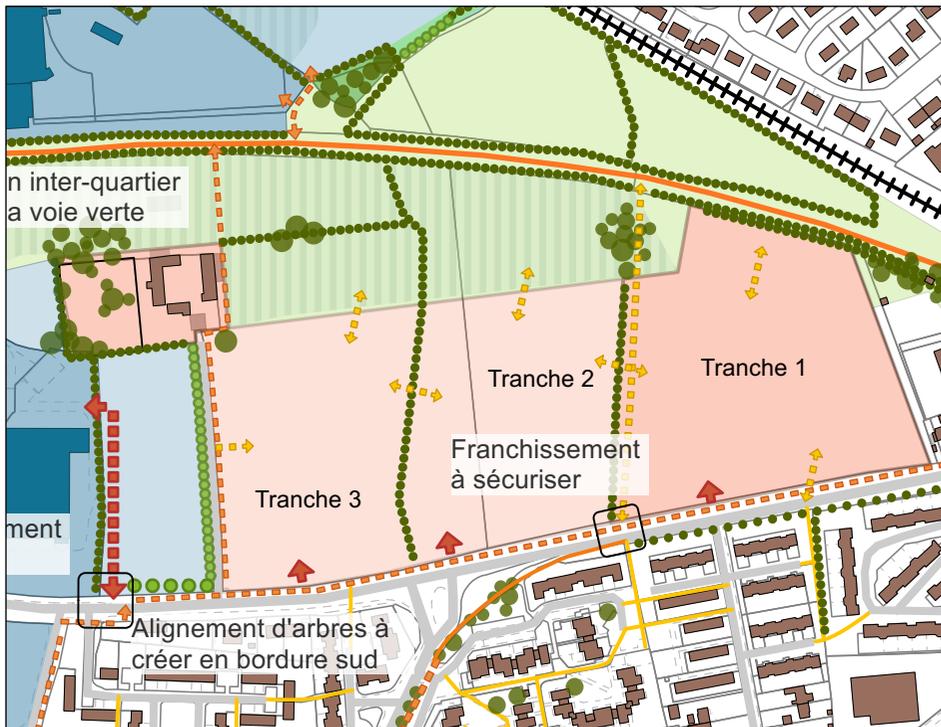
**DENSITÉ  
RÉSIDENTIELLE  
MINIMALE BRUTE**

**12** logements par hectare

**ECHÉANCIER  
D'OUVERTURE À  
L'URBANISATION**

Phase





# CARENTAN-LES-MARAIS

## Carentan - Tripiéville

### Un nouveau quartier au nord de la Rue de la Guinguette

Ce secteur sera l'une des principales extensions urbaines à venir pour le plus important pôle urbain de la Baie du Cotentin, la ville de Carentan.

Il est compris entre la voie verte qui relie La Haye du Puits à Carentan, et la rue de la Guinguette, qui est l'une des avenues de la ville. Il est bordé à l'est par le centre-ville. Il comprend un ancien corps de ferme implanté entre le plateau et la vallée, plus arborée, dont la mutation est à organiser.

C'est un ensemble de près de 14 ha dont seulement 9 ha sont constructibles du fait de la présence de zones humides, au nord. Il recevra un quartier d'habitat et à l'interface avec la zone commerciale, un pôle de services et/ou d'équipements (sans création de nouveaux commerces, en application du SCOT).

Son urbanisation est stratégique pour la ville. Elle permettra la création d'un cadre de vie de grande qualité, grâce aux vastes espaces de nature qui le borde, et qui seront aménageables dans le respect de leur biodiversité. Ces espaces, parties de la trame verte et bleue, relieront le centre de la ville aux espaces agro-naturels environnants.

### ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

**Superficie** : 9ha en extension urbaine, dont 1,1ha pour des services, ou des équipements d'intérêt collectif.

**Modalités d'aménagement** : Aménagement par tranches au fur et à mesure de la viabilisation.

### PROGRAMMATION

Le quartier comprendra au total au moins 25% de logements ou hébergements alternatifs à la maison individuelle sur lot libre. Sa programmation de logements sera étalée sur environ une décennie (soit 2 phases de l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation).

Il pourra accueillir des équipements et services de proximité, dont des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que des activités économiques compatibles avec l'habitat.

### DESSERTE et VIABILISATION

Le secteur sera viabilisé et desservi à partir de la rue de la Guinguette. Il pourra comprendre en lisière est une nouvelle voie pour améliorer la desserte du centre commercial et desservir la zone de services. > Voir la coupe de principe.

Il présentera un réseau viaire hiérarchisé à partir de l'avenue.

Il sera aussi desservi par un réseau cyclo-pédestre qui se raccordera avec le réseau existant au sud de l'avenue et avec la voie verte au nord, et qui présentera des mailles suffisamment fines pour inciter aux déplacements à pied ou à vélo.

### INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

Le maillage de haies existant sera préservé et conforté, de même que les arbres présents autour du corps de ferme. Une nouvelle haie sera plantée en lisière avec la zone de service, qui fera office de transition avec le pôle économique voisin. Un aménagement paysager sur domaine public formera une frange qualitative au sud du quartier (plantation + clôtures).

La lisière entre la zone constructible et la zone verte préservée pour sa continuité et du fait de la présence de zones humides, pourra être ajustée si des études écologiques de détail le justifiaient.



**HAB**  
**OAP n°6**

Référence de la planche des atlas réglementaires **Q10**

**DENSITÉ**  
**RÉSIDENTIELLE**  
**MINIMALE BRUTE**

**20** logements par hectare

**ECHÉANCIER**  
**D'OUVERTURE À**  
**L'URBANISATION**

Tranche 1	Phase	<b>I</b>
Tranches 2 et 3	Phase	<b>II</b>

**COUPES DE PRINCIPE**

Référence	<b>B</b>	<b>C</b>
	<b>D</b>	



# CARENTAN-LES-MARAIS

## Carentan

### La Guinguette

Ce secteur, dont le foncier (du chemin rural à la route départementale) a été acquis par la ville de Carentan pour pourvoir à ses besoins développement, a connu une première urbanisation par la création de la nouvelle gendarmerie et de ses logements au début des années 2010, et une seconde au début des années 2020, par la création d'un pôle de commerces et de services le long de la rue de la Guinguette.

Destiné, pour sa partie Est, à l'extension des quartiers d'habitat, ce devenir est à ce jour mis en question, sur une large partie du site, par les zones humides repérées, dont le SAGE ne permet pas l'urbanisation (même sous condition de compensation).

En conséquence, la présente OAP organise une urbanisation partielle du site pour l'extension du quartier voisin à l'est, dans le respect des zones humides.

### ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

**Superficie :** 1,4 ha dont environ 0,3 ha en zones humides

**Modalités d'aménagement :** aménagement d'ensemble

#### PROGRAMMATION

Le quartier comprendra au total au moins 25% de logements ou hébergements alternatifs à la maison individuelle sur lot libre.

Il pourra accueillir des équipements et services de proximité, dont des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que des activités économiques compatibles avec l'habitat.

#### DESSERTE et VIABILISATION

Le secteur sera desservi à partir de la rue Guillaume le Conquerant. L'ensemble sera desservi par un réseau cyclo-pédestre qui se raccordera sur le chemin du Gibet. Ce dernier restera préservé de la circulation automobile (sauf services techniques ou de sécurité).

#### INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

Le maillage de haies existant sera préservé et conforté. La zone humide repérée (par les études du PLUi) sera délimitée pour être préservée, dans le cadre de l'aménagement du secteur.

Elle pourra former un espace vert d'agrément et contribuer à la gestion des eaux pluviales.

La lisière entre la zone constructible et la zone humide à préserver sera précisée par les études opérationnelles.

# HAB

# OAP n°7

Référence de la planche des atlas réglementaires **Q10**

DENSITÉ  
RÉSIDENTIELLE  
MINIMALE BRUTE

**20** logements par hectare

ECHÉANCIER  
D'OUVERTURE À  
L'URBANISATION

Phase **I**

COUPES DE PRINCIPE

Référence **C**

**L1**



# CARENTAN-LES-MARAIS

## Carentan

### Clos Bataille 4

Cette quatrième extension au sud de la ville de Carentan, permettra de raccorder le réseau viarie des trois phases précédemment aménagées, au boulevard du Cotentin. Elle bouclera ainsi une importante maille du réseau viarie au sud de la ville, dotant, ces différents quartiers d'une desserte routière adaptée à leur taille, en complément de la desserte cyclo-pédestre déjà existante.

Elle se situe à proximité d'importants sites publics (scolaires et sportifs) aussi aura-t-elle vocation à accueillir principalement des familles dans des parcs de logements adaptés à la diversité des besoins.

### ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

**Superficie :** 3,8 ha urbanisables

**Modalités d'aménagement :**  
> Aménagement au fur et à mesure de la viabilisation.

**PROGRAMMATION**  
Le quartier comprendra au total au moins 25% de logements ou hébergements alternatifs à la maison individuelle sur lot libre.

Sa programmation de logements sera étalée sur les deux premières phases de l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation).



# HAB OAP n°8

Référence de la planche des atlas réglementaires **R10**

**DENSITÉ RÉSIDENTIELLE MINIMALE BRUTE**

**20** logements par hectare

**ECHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION**

Tranche 1	Phase	<b>I</b>
Tranche 2	Phase	<b>II</b>

**COUPES DE PRINCIPE**

Référence	<b>B</b>	<b>C</b>
	<b>L1</b>	

### DESSERTE ET VIABILISATION

Le quartier sera desservi grâce au raccordement entre le Boulevard du Cotentin et la Rue du Clos Bataille. Son gabarit répondra au réseau principal (voir planche avec les coupes).

Un maillage secondaire desservira les différentes unités résidentielles.

Un possible prolongement de la voie et des réseaux sera préservé, en espace collectif, en deux endroits sur la frange sud.

Le quartier sera bordé à l'est et au sud par le prolongement du chemin des Douits (cyclo-pédestre) qui sera raccordé au réseau cyclable du chemin du Mont Hallais. Aucune desserte automobile des logements n'y sera autorisée. Afin de favoriser les déplacements sans voiture, les différentes unités résidentielles seront raccordées à ce réseau cyclo-pédestre structurant.

### INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

Le maillage de haies sera préservé et conforté. Il formera avec le chemin de lisière une frange d'urbanisation "épaisse" en transition avec l'espace agricole.

Le quartier sera largement planté d'arbres ; Il comprendra un espace vert de cœur de quartier aménagé pour les jeux et les loisirs (position indicative sur le schéma ci-contre).

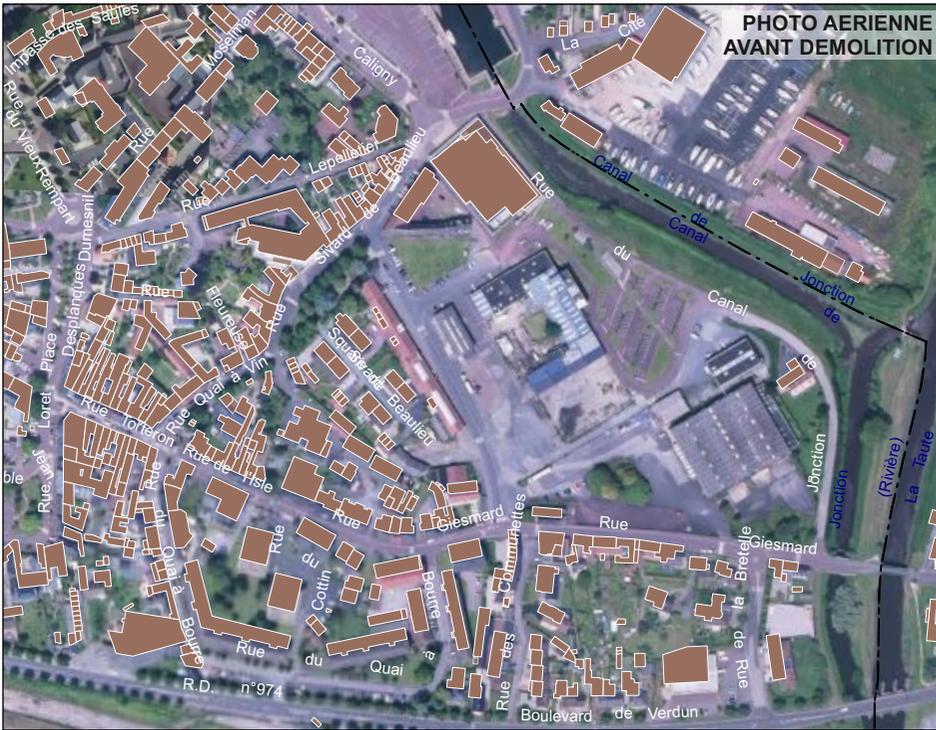


PHOTO AERIEENNE AVANT DEMOLITION

# CARENTAN-LES-MARAIS

## Carentan

### Gloria

La reconversion de cet ancien site industriel (celui de l'émblématique usine laitière Lepelletier) est un des projets phares de la municipalité depuis le début des années 2010. Les anciennes constructions ont été entièrement démolies et, en 2023 l'autorisation d'aménager acquise, dans le cadre fixé par le nouveau PPRL. En conséquences, les présentes OAP rappellent les principaux objectifs assignés à cette réurbanisation, qui se réalisera durant la prochaine décennie

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

**Superficie :** 4,5 ha à réurbaniser  
dont environ 1,7ha est aménageable mais non constructible.

**Modalités d'aménagement :** Aménagement au fur et à mesure de la viabilisation et de l'assainissement.

### PROGRAMMATION

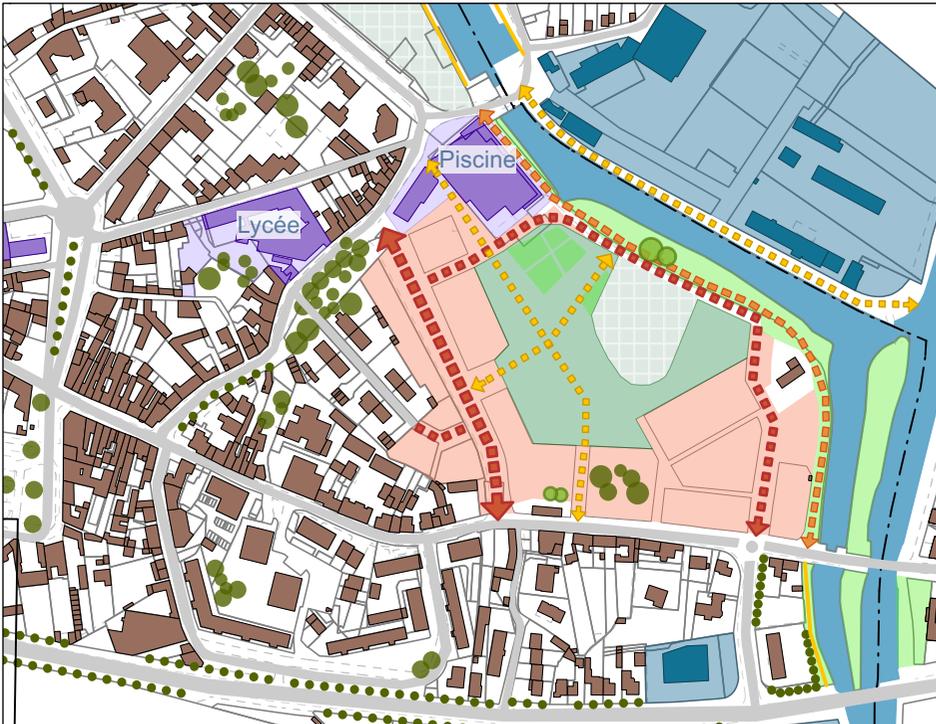
La programmation prévoit la réalisation d'environ 90 logements au sud et à l'ouest du site dont 50% de collectifs et 50% d'individuels. Le centre de l'îlot (dans la partie non constructible) recevra un parc aménagé pour les sports et les loisirs et une aire de stationnement planté pour la fréquentation des espaces et équipements collectifs voisins.

### DESSERTE et VIABILISATION

Le secteur sera viabilisé et desservi à partir des rues Giesmard et de Gloria, qui seront reliées par une nouvelle rue pour la desserte de l'îlot et de ses équipements. Le canal de jonction sera bordé d'une voie verte sur toute la lisière du quartier, et ses berges seront aménagés pour les loisirs. Le quartier sera traversé par un réseau de voies cyclo-pédestres, pour faciliter l'accès sans voiture aux équipements.

### INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

Le quartier sera largement planté et désimperméabilisé, en rupture avec le paysage très minéral qui caractérisait le site industriel. En particulier, les abords au canal de jonction formeront une pénétrante de nature, au service du paysage et de la biodiversité de la ville.



Bâtiment conservé Rue Sivad de Beaulieu  
Image du projet / sept 2023  
Document Plan masse / phase DET  
PC2A, architecte - 22 Degrès, paysagiste

# HAB OAP n°9

Référence de la planche des atlas réglementaires **Q11**

DENSITÉ  
RÉSIDENTIELLE  
MINIMALE BRUTE

**20** logements par hectare

ECHÉANCIER  
D'OUVERTURE À  
L'URBANISATION

Phase



COUPES DE PRINCIPE

Références





# CARENTAN-LES-MARAIS

## Les Veys

Les Veys est une commune où s'applique la Loi Littoral du fait de sa situation en bordure de la Baie des Veys. Le village de la Blanche se situe sur la route entre Carentan et Isigny-sur-mer, à moins de 3km du centre-ville de cette dernière. Longtemps centrées sur la Laiterie (aujourd'hui démantelée), il est attractif pour les ménages qui travaillent sur l'une ou l'autre de ces villes, où l'emploi industriel est important.

Son village a fait l'objet d'une autorisation d'extension au nord-est préalablement au PLUi. c'est un lotissement communal qui sera mis en oeuvre lorsque les travaux nécessaires à l'extension de capacité de la station d'épuration seront réalisés.

Les orientations qui suivent la prennent en compte.

Une seconde, non encore desservie, est retenue par le projet au sud-ouest. Elle devra être ouverte à l'urbanisation par une modification pour être aménageable.

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

### SECTEUR 10a : La Blanche

**Superficie :** 1,8 ha urbanisables

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

#### DESSERTE ET VIABILISATION

Le secteur sera desservi depuis la rue de Beuzeville. Des liaisons piétonnes seront préservées, au nord et au nord-est avec l'espace agro-naturel environnant et au sud, pour permettre la jonction avec le centre du village et la voie cyclable, à travers la parcelle densifiable.

#### INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

Les haies bocagères existantes seront préservées. De nouvelles haies, d'essences locales variées seront plantées sur les autres lisières.

### SECTEUR 10b : Auville

**Superficie :** 1,2 ha urbanisables

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

#### PROGRAMMATION

L'opération d'aménagement comprendra au moins 20% de logements ou hébergements alternatifs à la maison sur lot libre.

#### DESSERTE ET VIABILISATION

Le secteur sera desservi depuis la RD613, par un carrefour qui marquera l'entrée ouest du village. Il permettra, depuis le nouveau quartier, un accès sécurisé aux piétons et cyclistes, vers la voie cyclable prévue sur la lisière nord de la RD613. Il sera étudié en concertation avec le Conseil Départemental, gestionnaire de la voie, vu l'importance du trafic.

Un chemin cyclo-pédestre sera aménagé sur toute la frange Est du quartier ; Il aura vocation à être raccordé à la Rue d'Auville par le sud.

Un possible prolongement de la voie et des réseaux sera préservé en espace collectif sur la lisière sud.

#### INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

La frange nord du quartier sera plantée d'un alignement d'arbres de haute tige (avec un pas d'au plus 12 m). Sa lisière est sera plantée d'une haie bocagère d'essences locales variées.

Le maillage bocager existant sera préservé et conforté.



Référence de la planche des atlas réglementaires **Q15**

DENSITÉ  
RÉSIDENTIELLE  
MINIMALE BRUTE

**15** logements par hectare

ECHÉANCIER  
D'OUVERTURE À  
L'URBANISATION  
secteur 10a

Phase **I**

secteur 10b

Phase **III**

(si desserte)

COUPES DE PRINCIPE

Référence **B C**



# CARENTAN-LES-MARAIS Montmartin-en-Graignes

## Sud village / La Bourdonnerie

Le village de Montmartin-en-Graignes est situé au sud de la ville de Carentan, au cœur de l'espace rural. Il dispose d'équipements collectifs de proximité (terrains de sports / salle des fêtes) et il est desservi par un réseau d'assainissement collectif des eaux usées.

Village-rue, il a fait l'objet d'une première extension, dans les années 2000, que ce second quartier viendra compléter.

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

**Superficie** : 1,4 ha urbanisables

### Modalités d'aménagement

La desserte et la viabilisation de l'ensemble des unités foncières seront organisées globalement pour que l'urbanisation se fasse en "épaisseur" et que le financement de la voirie et des aménagements à créer, soit porté par l'ensemble des propriétaires.

*Ce qui exclut le détachement de lots à bâtir le long de la rue de l'Abbé Bihel sans participation à l'aménagement global du secteur.*

### PROGRAMMATION

Le quartier comprendra des lots à bâtir de tailles variées afin de diversifier l'offre résidentielle (> voir définition dans les OAP thématiques).

### DESSERTE ET VIABILISATION

Le nouveau quartier sera desservi à partir de la route de l'Abbé Bihel par une nouvelle rue qui se raccordera au chemin rural du Royer à l'est, par, à minima une sortie cyclo-pédestre.

La frange sud de la Route de l'Abbé Bihel sera aménagée pour le passage des piétons et des cyclistes. S'y amorcera la voie verte qui doit relier le village aux équipements sportifs et récréatifs situés à moins d'un kilomètre à l'ouest.

### INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

La lisière sud du quartier sera plantée d'une haie bocagère d'essences variées qui sera doublée d'un chemin qui se raccordera sur le chemin du Royer à l'est et préservera une amorce, pour prolongement à l'ouest.

Cette lisière restera non bâtie sur une profondeur d'au moins 5 m, en bordure de l'espace agricole.

Le maillage bocager existant sera préservé et conforté.

**HAB**  
**OAP n°11**

Référence de la planche des atlas réglementaires **T15**

**DENSITÉ**  
**RÉSIDENTIELLE**  
**MINIMALE BRUTE**

**14** logements par hectare

**ECHÉANCIER**  
**D'OUVERTURE À**  
**L'URBANISATION**

Phase

**I**

**COUPES DE PRINCIPE**

Référence

**C L1**



# CARENTAN-LES-MARAIS

## Saint-Côme-du-Mont

### Un nouveau quartier au nord-est du village

Saint-Côme-du-Mont est une commune où s'applique la Loi Littoral du fait qu'une partie de son territoire jouxte l'estuaire de la Douve et de la Taute.

A quelques kilomètres au nord de Carentan, elle compte un village de caractère, en promontoire sur les marais et le plain, que borde la RN13 à l'est. L'urbanisation ancienne qui longe l'ancienne route nationale justifiera la rénovation et la remise en valeur tant de ses constructions que de ses aménagements urbains pour lui redonner de l'attractivité. Dans cette attente, et pour compléter l'offre de logements sur le village, une extension est retenue au nord-est, à proximité des équipements sportifs.

### ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

**Superficie :** 1 ha urbanisable

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

#### PROGRAMMATION

Le quartier comprendra des lots à bâtir de tailles variées afin de diversifier l'offre résidentielle (> voir définition dans les OAP thématiques).

#### DESSERTE et VIABILISATION

Le secteur sera viabilisé et desservi à partir de la rue du Maréchal Leclerc. Sa desserte interne prévoiera un possible prolongement de la voie et des réseaux, en espace collectif, à l'est.

La desserte pédestre du quartier le reliera aux équipements sportifs au nord et amorcera un chemin en lisière sud.

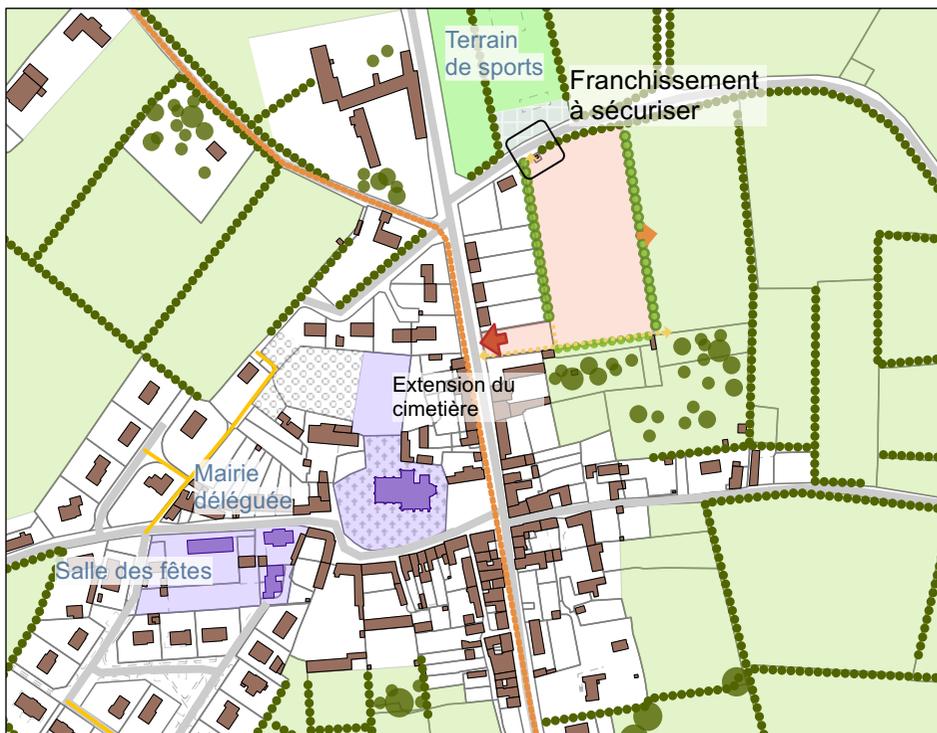
Le franchissement pour les piétons ou les cyclistes de la Rue de la Chasse Datin sera sécurisé.

#### INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

La haie bocagère qui borde la voie au nord sera confortée.

Les autres lisières du site seront plantées de haies bocagères hautes.

A l'est une zone tampon, non-constructible, de 5 m de largeur (dans l'emprise de l'opération d'aménagement) assurera la transition avec l'espace agricole exploité voisin.



**HAB**  
**OAP n°12**

Référence de la planche des atlas réglementaires **N9**

DENSITÉ  
RÉSIDENTIELLE  
MINIMALE BRUTE

**15** logements par hectare

ECHÉANCIER  
D'OUVERTURE À  
L'URBANISATION

Phase **II**

COUPES DE PRINCIPE

Référence **C L1**



# CARENTAN-LES-MARAIS

## Saint-Hilaire-Petitville

### Le bois

Cette emprise d'un peu plus de quatre hectares au cœur de la ville et en bordure d'un espace boisé d'un hectare, présente un intérêt majeur pour le développement résidentiel de la ville de Carentan/Saint-Hilaire-Petitville.

Elle borde l'ancienne RN13 et se situe à proximité de nombreux équipements et services de proximité, mais aussi d'importants parcs d'activités dont les extensions sont programmées. A ce titre, il fera l'objet d'une programmation diversifiée.

### ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

**Superficie :** 4,5 ha urbanisables + 1 ha de parc

**Modalités d'aménagement :** Aménagement au fur et à mesure de la viabilisation.

#### PROGRAMMATION

Le quartier comprendra au total au moins 25% de logements ou hébergements alternatifs à la maison individuelle sur lot libre (> voir définition dans les OAP thématiques). La programmation de logements sera étalée sur environ une décennie, soit deux phases de l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation.

Afin de composer une entrée de quartier, le long de la Rue d'Isigny / RD613 des immeubles seront implantées, ce qui permettra un traitement paysager de qualité en premier plan et des commerces ou services en rez-de-chaussée.

#### DESSERTE ET VIABILISATION

Le réseau viaire du site s'organisera à partir de la RD613 au sud, et se raccordera sur la Rue du Clos Saint Jacques au Nord. Aucun accès privatif de logements ne sera possible sur la rue de la Chasse Ceinture, qui forme la lisière Est des quartiers d'habitat, seul un accès automobile pourrait l'être.

Le plan d'aménagement sera particulièrement étudié pour favoriser les déplacements sans voiture :

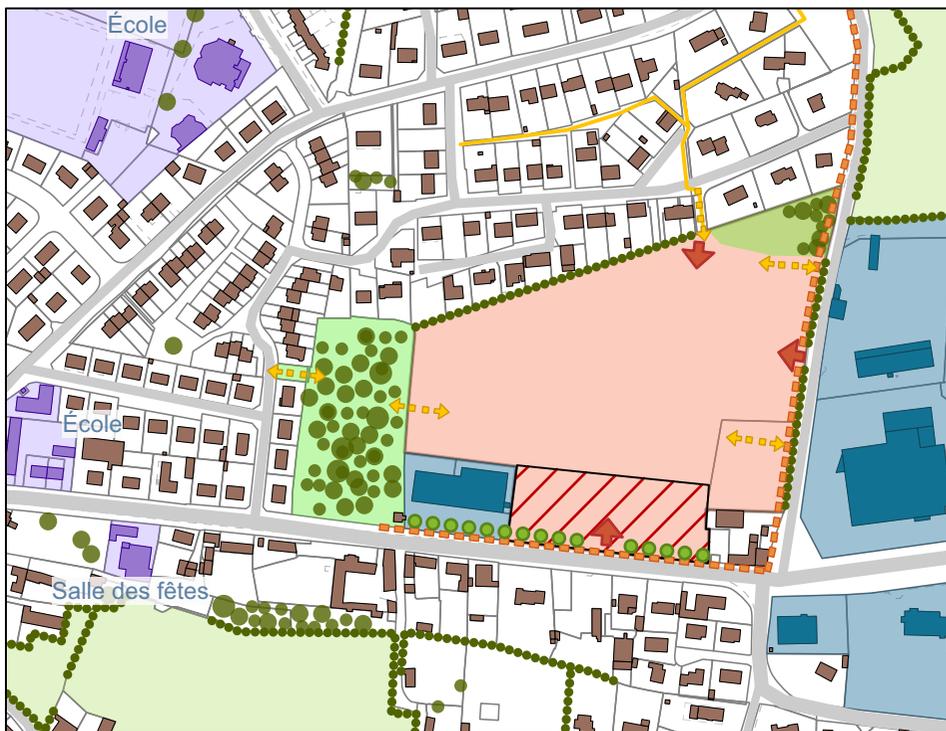
- le sud et l'est du site seront bordés par une voie cyclo-pédestre qui sera accessible en plusieurs points depuis l'intérieur du quartier (voie coupe de principe) ;
- un accès cyclo-pédestre permettra les déplacements entre le quartier résidentiel plus au nord et les voies sud ou est ;
- un accès sera réservé le long du parc, pour préserver la possibilité qu'il soit relié au quartier.

#### INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

Le parc existant qui forme un poumon vert de cœur de quartier sera préservé pour être aménagé.

La frange sud du quartier fera l'objet d'un traitement paysager de qualité (clôture / plantation). Elle sera plantée d'un alignement d'arbres de haute tige, en bordure de la future voie cyclable.

Sur la frange Est du quartier, la haie basse taillée sera maintenue et la voie cyclable aménagée côté quartier, à l'écart de la chaussée et de son trafic.



PLU.i

**HAB**  
**OAP n°13**

Référence de la planche  
des atlas réglementaires **Q11**

**DENSITÉ**  
**RÉSIDENTIELLE**  
**MINIMALE BRUTE**

**20** logements par hectare

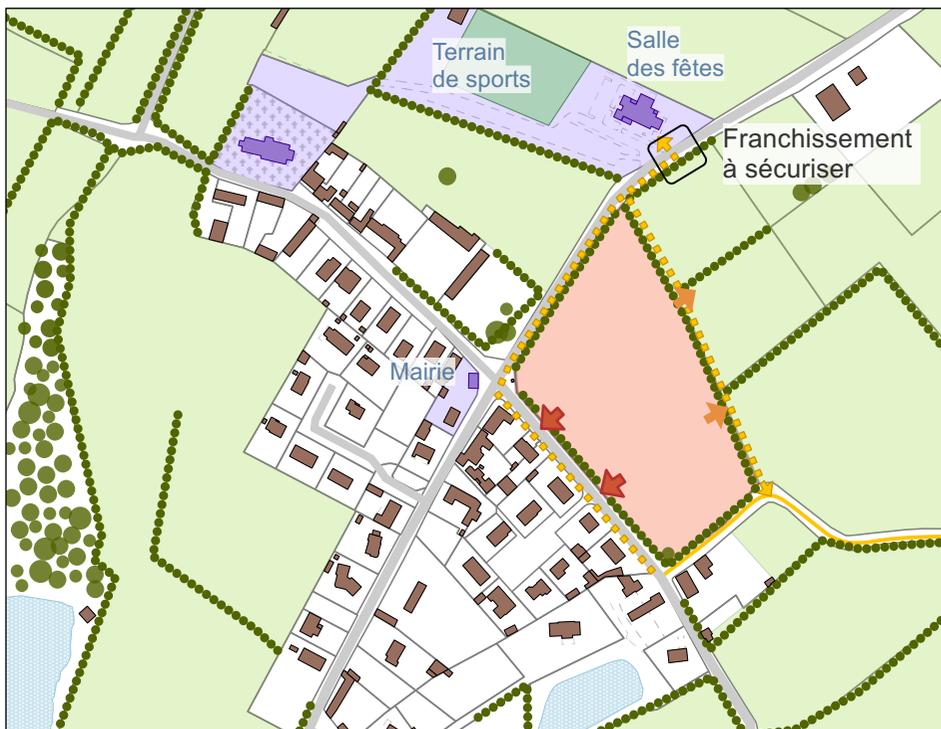
**ECHÉANCIER**  
**D'OUVERTURE À**  
**L'URBANISATION**

Phases **I II**

**COUPES DE PRINCIPE**

Référence **A**  
**B** **C**  
**L2**





# MÉAUTIS

## Le bourg

Méautis est un village périurbain au sud-ouest de Carentan (qui est distant de 6 km / 10 min en voiture). Il partage avec Auvers (qui est distant de 4,5 km / 5 min en voiture), un groupe scolaire primaire. Il est équipé de services et équipements de proximité : terrains de sports, salle des fêtes, et un bar au centre du bourg.

*Cette extension qui a fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme avant l'approbation du PLUI, est en attente de travaux sur la station d'épuration (prévus pour 2023/2024).*

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

**Superficie :** 2 ha urbanisables

### MODALITÉS D'AMÉNAGEMENT :

> Aménagement d'ensemble

### PROGRAMMATION

Le quartier comprendra des lots à bâtir de tailles variées afin de diversifier l'offre résidentielle (> voir définition dans les OAP thématiques).

### DESSERTE et VIABILISATION

Le secteur sera viabilisé et desservi à partir de la rue de la Maison de la Croix, dont la frange sud permettra le passage des piétons et des cyclistes.

Sa desserte interne préservera deux accès permettant un prolongement de la voie et des réseaux, en espace collectif au nord.

Les aménagements qui accompagneront l'urbanisation de ce nouveau quartier du village, permettront l'accès des piétons et des cyclistes, en toute sécurité, vers la salle des fêtes et le terrain de sports.

### INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

La haie basse taillée qui borde la Route de la Lande Godard sera préservée et doublée d'un alignement d'arbres de haute tige (pas : d'au plus 12m), coté urbanisation.

Sur les autres lisières du site les haies bocagères seront préservées. Elles pourront être replantées en recul pour permettre un élargissement pour le passage des piétons ou des cyclistes.

# HAB OAP n°14

Référence de la planche des atlas réglementaires **S8**

DENSITÉ  
RÉSIDENTIELLE  
MINIMALE BRUTE

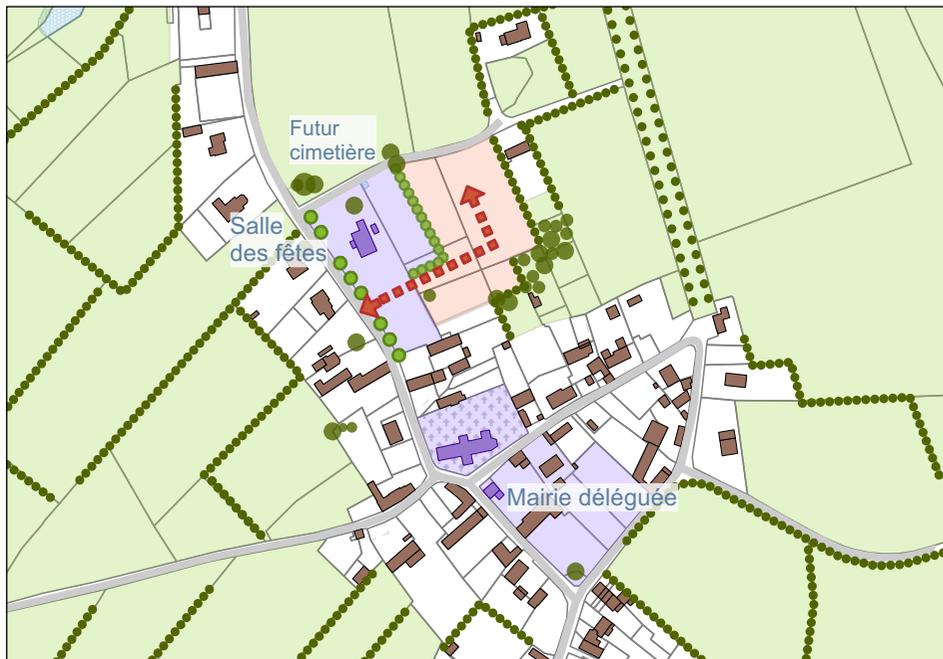
**13** logements par hectare

ECHÉANCIER  
D'OUVERTURE À  
L'URBANISATION

Phase **I**

COUPES DE PRINCIPE

Référence **C L1**



# PICAUVILLE Amfreville

## Hameau de l'église

Le village d'Amfreville est situé à égale distance de Sainte-Mère-Église et de Picauville (moins d'une dizaine de minutes en voiture).  
Si son urbanisation a "filé" le long des voies rurales au sud, cette opération d'aménagement, à proximité des équipements publics, est l'occasion de conforter le cœur du village, parallèlement à l'aménagement du site public (création d'un cimetière derrière la salle des fêtes / paysagement des aires de stationnement).

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

**Superficie :** 0,7 ha urbanisables

**Modalités d'aménagement :**  
> Aménagement au fur et à mesure de la viabilisation

**PROGRAMMATION**  
Le quartier comprendra des lots à bâtir de tailles variées afin de diversifier l'offre résidentielle (> voir définition dans les OAP thématiques).

**DESSERTE et VIABILISATION**  
Le nouveau quartier sera desservi à travers l'aire de stationnement communale, à partir des réseaux de la rue du Moulin (RD n°126). Aucune création d'accès privatif automobile ne sera autorisée sur le Chemin de la Fontaine.

**INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT**  
La réalisation de cette opération d'aménagement sera l'occasion, pour le hameau de l'Eglise, de qualifier le paysage du site communal :  
- un alignement d'arbres à haute tige sera planté le long de la rue du Moulin,  
- l'aire de stationnement sera dé-imperméabilisée et plantée d'arbres de haute tige (sauf s'il devait être équipé d'ombrières),  
- une lisière verte, épaisse sera réalisée le long du futur cimetière pour son agrément et celui des logements à venir.

# HAB

# OAP n°15

Référence de la planche des atlas réglementaires **G4**

**DENSITÉ  
RÉSIDENTIELLE  
MINIMALE BRUTE**

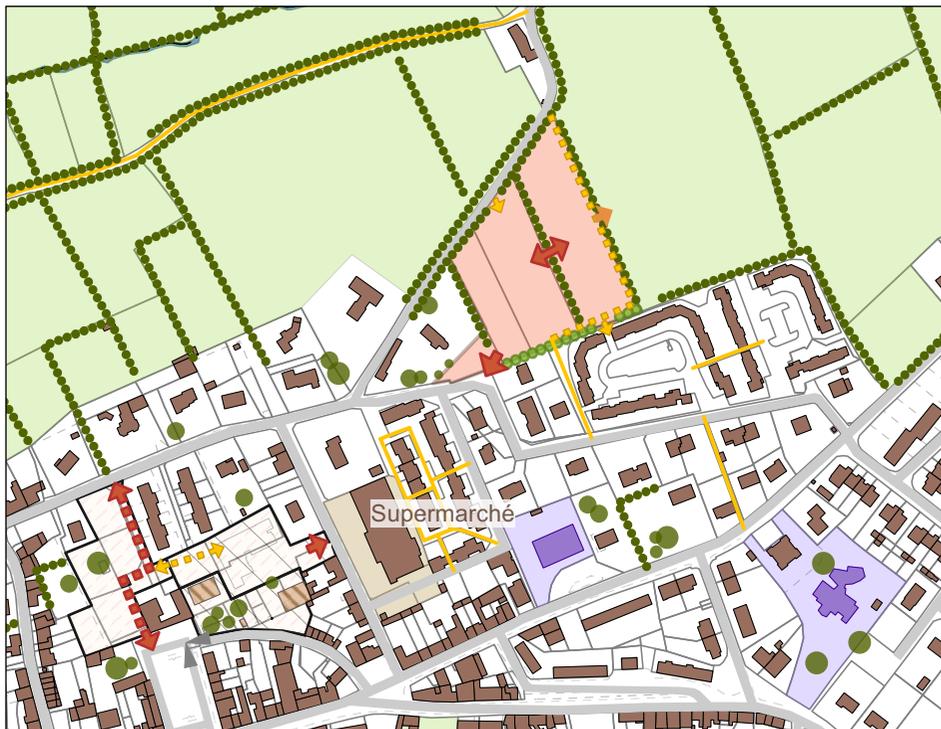
**12** logements par hectare

**ECHÉANCIER  
D'OUVERTURE À  
L'URBANISATION**

Phase **II**

**COUPE DE PRINCIPE**

Référence **C**



# PICAUVILLE

## Picauville

### Les Buts dorés

Picauville est l'un des trois pôles urbains principaux de la Baie du Cotentin. Au centre de la Manche, cette petite ville de la Reconstruction s'inscrit dans un site rural entre bocage au nord et marais au sud, qui contraint son expansion urbaine, du fait des qualités tant environnementales qu'agricoles des espaces naturels qui l'entourent.

Ce site en extension urbaine, au nord de la ville, permettra une offre résidentielle alternative à celle proposée en densification ou dans les opérations de démolition/reconstruction, qui contribueront à la re-dynamisation de quartiers plus centraux.

### ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

**Superficie :** 1,2 ha urbanisables

#### Modalités d'aménagement :

> Aménagement au fur et à mesure de la réalisation des voies et réseaux.

#### PROGRAMMATION

Le quartier comprendra des lots à bâtir de tailles variées afin de diversifier l'offre résidentielle (> voir définition dans les OAP thématiques).

#### DESSERTE ET VIABILISATION

Le site sera desservi (y compris par les réseaux) par une nouvelle rue à créer à partir de la Rue du Travers, depuis la propriété qui le jouxte au sud-ouest.

> Sa desserte interne préservera au moins un accès permettant un prolongement de la voie et des réseaux, en espace collectif à l'est.

> Aucun accès automobile ne sera autorisé sur le chemin des Buts dorés, tant du fait de son étroitesse que de son paysage : il conservera ainsi sa fonction de lisière urbaine. Il pourra recevoir des accès pédestres.

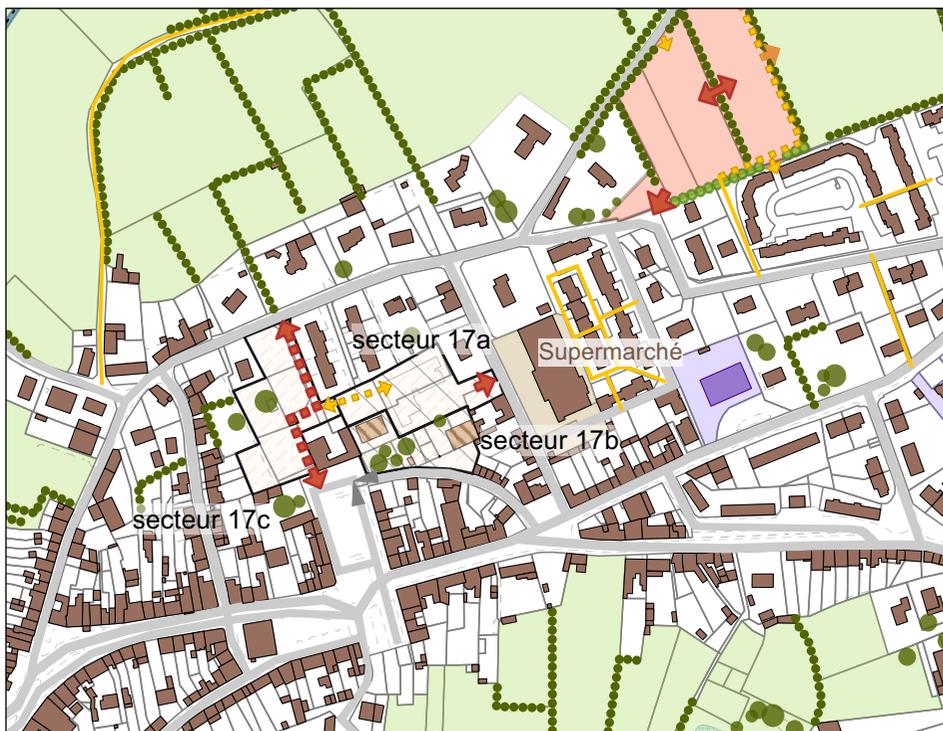
Ce nouveau quartier sera bordé à l'est par un chemin qui reliera le chemin des Buts dorés au quartier Abbé Levert, pour faciliter la promenade de la ville, vers la campagne environnante.

#### INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

Le maillage bocager sera préservé, en particulier en ce qui concerne les grands arbres présents dans les haies.

Il pourra être ponctuellement interrompu pour les accès.

La haie qui traverse le site sera ainsi préservée en espace collectif et bordée d'un aménagement d'intérêt collectif (chemin, aire de jeux ou de promenade, gestion douces des eaux pluviales,...).



# PICAUVILLE

## Réorganisation urbaine entre la Rue du Haras et la Place Général Leclerc

Picauville est l'un des trois pôles urbains principaux de la Baie du Cotentin. Au centre de la Manche, cette petite ville de la Reconstruction s'inscrit dans un site rural entre bocage au nord et marais au sud, qui contraint son expansion urbaine du fait des qualités tant environnementales qu'agricoles des espaces naturels qui l'entourent.

Dans ce contexte, la réurbanisation de ce site mérite une attention particulière : c'est un potentiel foncier important (environ un hectare) au centre du bourg, à proximité de ses commerces et services. Il comprend à la fois des parcelles non bâties de coeur d'îlot et la friche d'une ancienne entreprise de matériaux.

La mobilisation de ce foncier est l'occasion de renforcer l'urbanisation au centre du bourg de Picauville. Aussi, les présentes orientations visent à l'organiser par des opérations d'aménagement d'ensemble (dont la taille correspondra à minima aux périmètres proposés) pour éviter toute construction partielle qui compromettrait la mobilisation du tout ou la rendrait plus onéreuse.

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

On distingue trois ensembles fonciers pouvant être desservis par des réseaux et voies différentes : rue Cornu à l'est pour le premier, rue du 11 novembre au sud pour le second, rue du Haras /place général leclerc pour le troisième.

**Leurs parcelles ou parties de parcelles ne seront constructibles que sous réserve de l'organisation de la desserte et de la viabilisation globale de chaque secteur.** La présente division en secteurs ne s'oppose pas à une opération unique sur plusieurs secteurs.

### Superficiers :

réurbanisation : secteur 17a : 0,33ha ; secteur 17b : 0,26 ha ;  
densification : secteur 17c : 0,43 ha

### Modalités d'aménagement

> Aménagement d'ensemble par secteur

La reconstruction des secteurs 17a et 17b est conditionnée à leur démolition, dépollution et désimperméabilisation.

### DESSERTE ET LA VIABILISATION

Le secteur 17a pourra être viabilisé et desservi à partir de la Rue Cornu, le 17b à partir de la rue du 11 novembre. Dans le cas d'un lotissement ou d'une opération valant division, une liaison cyclo-pédeste est/ouest sera aménagée à travers le nouveau quartier.

Le secteur 17c sera viabilisé par la création d'une nouvelle rue nord-sud, à partir de la rue du Haras.

### PROGRAMMATION

Chaque secteur comprendra au moins 20% de logements ou hébergements alternatifs à la maison individuelle sur lot libre.

### INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

Les constructions et aménagements à venir conserveront les arbres les plus remarquables de chacune des parcelles

# HAB OAP n°17

Référence de la planche des atlas réglementaires **J3**

DENSITÉ  
RÉSIDENTIELLE  
MINIMALE BRUTE

**16** logements par hectare

ECHÉANCIER  
D'OUVERTURE À  
L'URBANISATION

Secteurs 17a et 17b  
Phase



DENSITÉ  
RÉSIDENTIELLE  
MINIMALE BRUTE

**12** logements par hectare

ECHÉANCIER  
D'OUVERTURE À  
L'URBANISATION

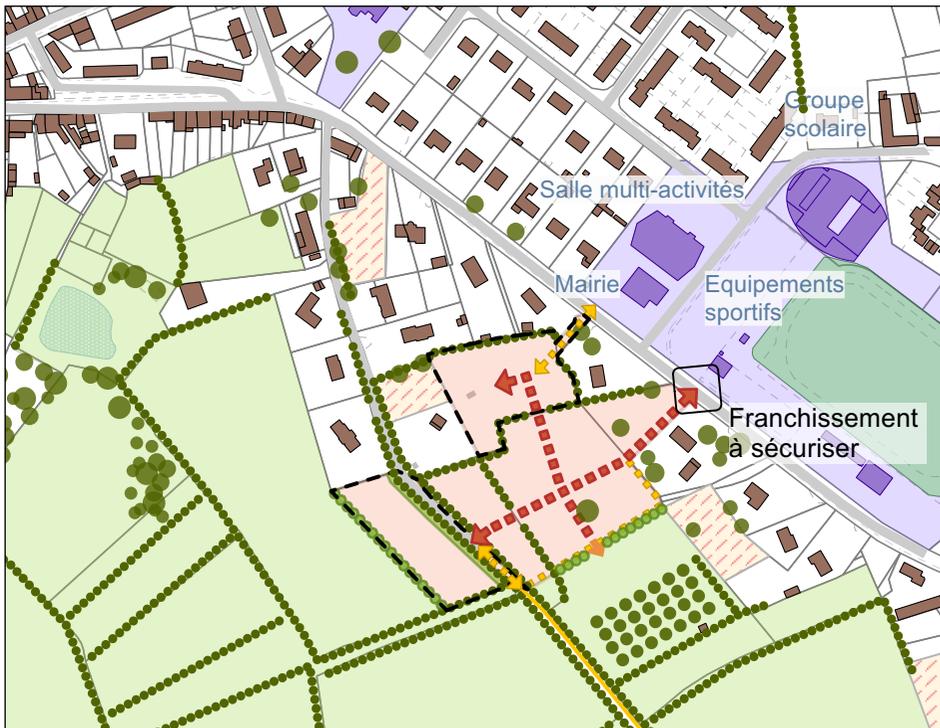
Secteur 17c Phase



COUPES DE PRINCIPE

Référence





# PICAUVILLE

## Chemin des écoles

Picauville est l'un des trois pôles urbains principaux de la communauté de communes.

Au centre du Cotentin, cette petite ville de la Reconstruction s'inscrit dans un site rural entre bocage au nord et marais au sud, qui contraignent son expansion urbaine du fait des qualités tant environnementales qu'agricoles des espaces naturels qui l'entourent.

Ce site en extension urbaine, au sud de la ville, permettra une offre résidentielle alternative à celle proposée en densification ou en démolition/reconstruction de secteurs plus centraux.

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

### Superficie :

Tranche 1 : 1,25 ha urbanisables

Tranche 2 : 0,5 +0,5 ha urbanisables

### Modalités d'aménagement :

> Aménagement par tranche entière (voir délimitation sur le schéma par le tireté noir) en deux phases

*Nota : la seconde phase d'urbanisation (deux sites) sera urbanisable à partir des réseaux et voies mis en place dans la première phase. Aucun détachement de lots à bâtir dans ces secteurs ne sera possible, hors opération d'ensemble.*

### PROGRAMMATION

Le nouveau quartier comprendra au moins 20% de logements ou hébergements alternatifs à la maison individuelle sur lot libre.

### DESSERTE et VIABILISATION

#### EN PREMIÈRE PHASE :

Ce nouveau quartier sera desservi par une nouvelle rue (profil B) à créer face aux équipements sportifs. Son réseau viarie se raccordera à l'étroit chemin des Écoles, permettant que soit mis en place un plan de circulation qui palliera à l'étroitesse de cette voie rurale.

La possibilité de prolonger, en espace commun la voie et ses réseaux sera préservée sur la lisière sud.

#### EN SECONDE PHASE :

Le secteur nord sera desservi à partir de la voie et des réseaux précédemment mis en place. Il comprendra un accès pédestre sur la rue d'Utah-Beach (RD70), qui facilitera l'accès du quartier aux équipements publics voisins.

Le secteur ouest, qui borde le Chemin des Écoles sera aussi desservi à partir de la voie et des réseaux mis en place en première phase.

L'ensemble du nouveau quartier sera bordé au sud par une voie cyclo-pédestre qui reliera le site public au chemin rural de la Chasse des Écoles.

### INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

Le maillage bocager repéré sera préservé, en particulier en ce qui concerne les grands arbres présents dans les haies. Il pourra être ponctuellement interrompu pour les accès. Il sera récréé en lisière d'urbanisation pour la qualité de l'insertion paysagère dans le site.

Les haies pourront être taillées en bordure de la rue des écoles pour améliorer la visibilité.

Orientations d'Aménagement et de Programmation - OAP



**HAB**  
**OAP n°18**

Référence de la planche  
des atlas réglementaires **J3**

**DENSITÉ**  
**RÉSIDENTIELLE**  
**MINIMALE BRUTE**

**16** logements par hectare

**ECHÉANCIER**  
**D'OUVERTURE À**  
**L'URBANISATION**

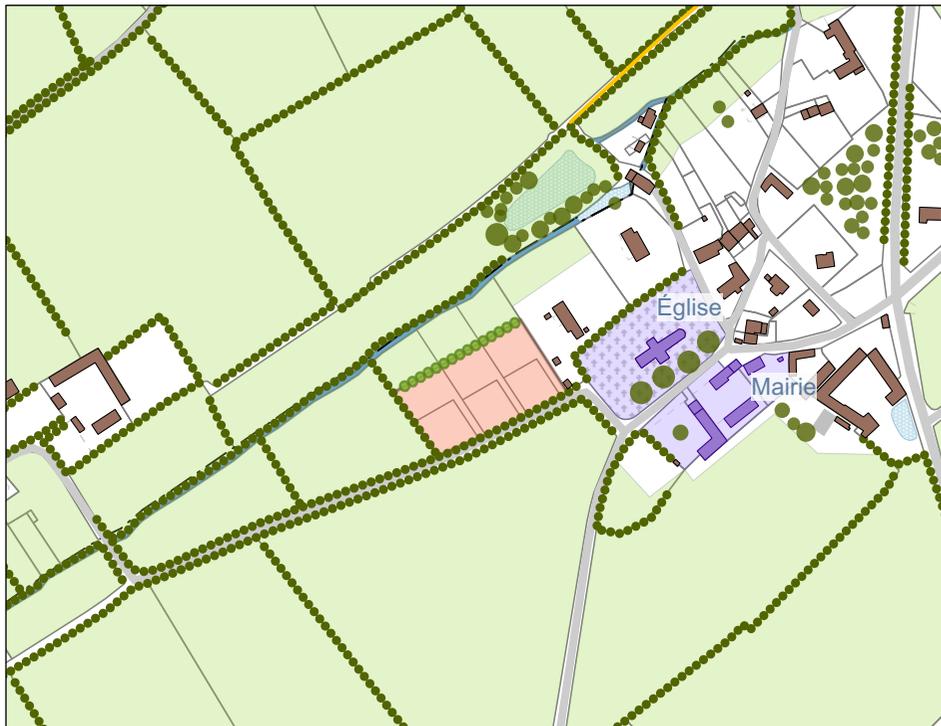
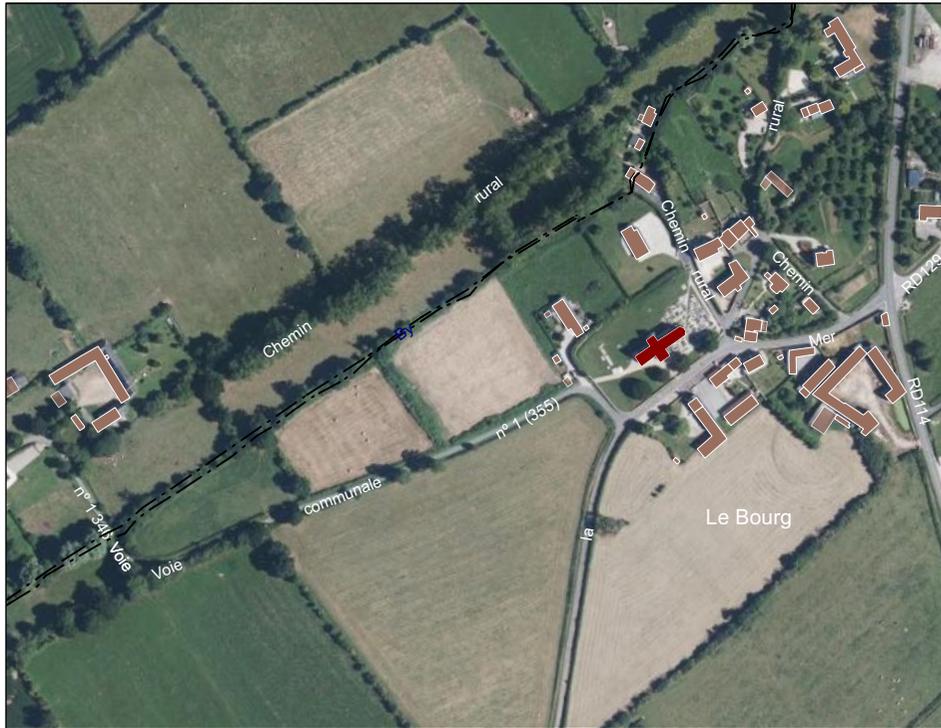
Phase



**COUPES DE PRINCIPE**

Référence





# SAINT-GERMAIN-DE-VARREVILLE

## Quartier de l'église

Saint-Germain-de-Varreville est une commune où s'applique la Loi Littoral, dont le village est situé à plus de trois kilomètres du bord de mer, dans un paysage bocager. Il jouxte, au sud, celui de Fourcarville.

Une petite extension urbaine, sous la forme de 6 lots à bâtir a été autorisée, au sud-ouest de l'Église, préalablement au PLUi. Elle est en cours d'aménagement. Les orientations qui suivent la prennent en compte.

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

**Superficie** : 0,5 ha urbanisables

### Modalités d'aménagement

> Le secteur sera construit en partant de la lisière du village, en se dirigeant vers le sud-ouest, en application des dispositions de la Loi Littoral.

### DESSERTE et VIABILISATION

Le secteur sera viabilisé et desservi à partir de la voie communale N°1 ;  
Les accès des parcelles seront regroupés deux par deux pour limiter le nombre de sorties sur la route.

### INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

Vu le caractère des constructions du village, pour assurer l'insertion harmonieuse des nouvelles à côté des constructions anciennes :

- elles présenteront des volumes simples, qui seront implantés parallèlement ou perpendiculairement à la voie de desserte,
- leurs toitures (si elles présentent des combles) seront couleur ardoise ou couleur zinc,
- leurs clôtures seront faites de haies bocagères d'essences variées doublées ou non de grillage ou lisses normandes.

La haie bocagère basse qui longe la voie de desserte sera préservée.

# HAB OAP n°19

Référence de la planche  
des atlas réglementaires **E10**

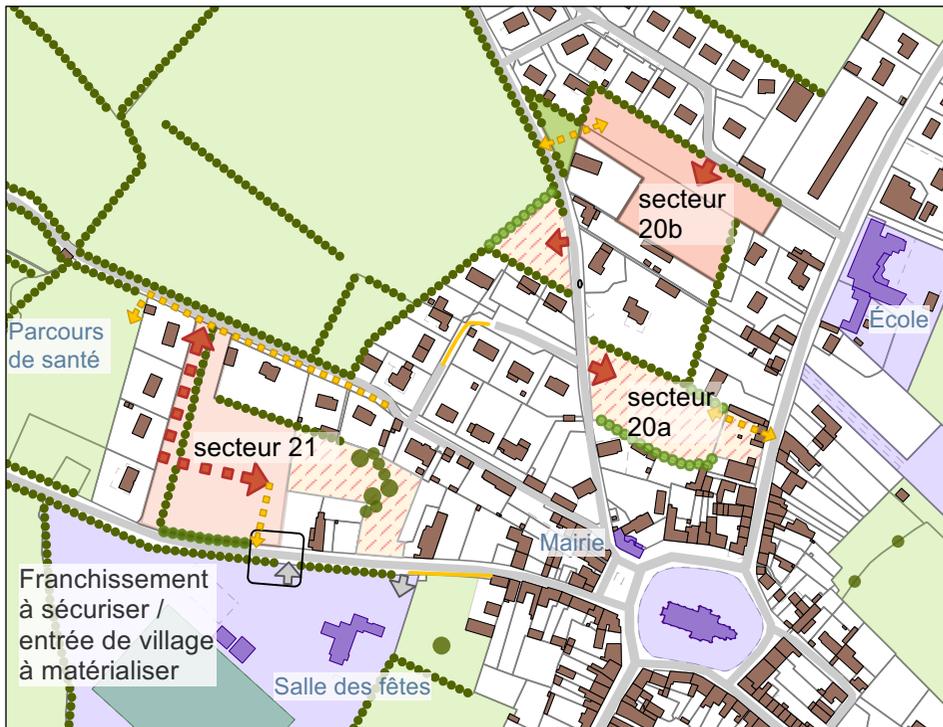
DENSITÉ  
RÉSIDENTIELLE  
MINIMALE BRUTE

**12** logements par hectare

ECHÉANCIER  
D'OUVERTURE À  
L'URBANISATION

Phase





# SAINTE-MARIE-DU-MONT

## Rue des Mannevides

Sainte-Marie-du-Mont est une vaste commune qui se déploie du littoral est de la Manche, au bocage du Plain. Elle est réputée pour le mémorial implanté sur sa plage, Utah beach, qui a reçu le Débarquement des américains en 1944.

Son village, implanté sur un promontoire qui domine les marais et l'estuaire à 5,5km d'Utah Beach, est centré sur son église, dont le magnifique clocher est visible et reconnaissable depuis les lointains.

Son architecture témoigne de son opulence agricole passée. Son village présente une forme caractéristique et remarquable. Il est organisé en étoile à partir de la place de l'église. Il compte à la fois des maisons de bourg, serrées les unes contre les autres, et de grandes bâtisses avec des parcs. Cette urbanisation en "doigts de gants" a été complétée, ces dernières décennies, par des lotissements pavillonnaires, qui occupent les prairies entre les voies rurales (souvent étroites) qui convergent vers son centre.

Le projet organise l'urbanisation de différents sites inclus dans l'enveloppe urbaine du village.

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

### SECTEUR 20a

**Superficie :** 0,5 ha urbanisables

**Modalités d'aménagement :** aménagement d'ensemble

#### DESSERTE et VIABILISATION

Le secteur sera viabilisé et desservi par la rue des Mannevides. Il pourra l'être par la Rue du Général Eisenhower si les constructions qui la bordent sont démolies. Une rue-allée sera créée au nord ; Elle se prolongera sur le fond voisin jusqu'à la Rue du Général Eisenhower où on préservera, a minima, la possibilité d'un accès pour les piétons, vers cette rue.

#### INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

Les haies qui cernent l'unité foncière seront préservées et complétées.  
*Nota : le verger a été supprimé en 2022.*

### SECTEUR 20b

**Superficie :** 0,7 ha urbanisables

**Modalités d'aménagement :** aménagement d'ensemble

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

#### DESSERTE et VIABILISATION

Le secteur sera viabilisé et desservi à partir de la rue de la Petite Gallie. Son réseau viarie pourra se prolonger jusqu'à la rue des Mannevides. Il comprendra a minima, une sortie cyclo-pédestre sur cette voie (qui permet l'accès aux équipements collectifs sans passer par la rue principale).

#### INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

Les arbres présents sur la parcelle seront préservés et intégrés aux lots à bâtir. Les haies qui cernent l'unité foncière seront préservées et complétées.

# HAB OAP n°20

Référence de la planche  
des atlas réglementaires **J12**

DENSITÉ  
RÉSIDENTIELLE  
MINIMALE BRUTE

**15** logements par hectare

ECHÉANCIER  
D'OUVERTURE À  
L'URBANISATION

Secteurs 20a et 20b  
Phase **I**

COUPE DE PRINCIPE

Référence **C**



# SAINTE-MARIE-DU-MONT

## Rue des Caux

Sainte-Marie-du-Mont est une vaste commune qui se déploie du littoral est de la Manche, au bocage du Plain. Elle est réputée pour le mémorial implanté sur sa plage, Utah beach, qui a reçue le Débarquement des américains en 1944.

Son village, implanté sur un promontoire qui domine les marais et l'estuaire, à 5,5 km d'Utah Beach est centré sur son église, dont le magnifique clocher est visible et reconnaissable depuis les lointains.

Son architecture témoigne de son opulence agricole passée. Son village présente une forme caractéristique et remarquable. Il est organisé en étoile à partir de la place de l'église. Il compte à la fois des maisons de bourg, serrées les unes contre les autres, et de grandes bâtisses avec des parcs. Cette urbanisation en "doigts de gants" a été complétée, ces dernières décennies, par des lotissements pavillonnaires, qui occupent les prairies entre les voies rurales (souvent étroites) qui convergent vers son centre.

Le projet organise l'urbanisation de différents sites inclus dans l'enveloppe urbaine du village.

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

### SECTEUR 21

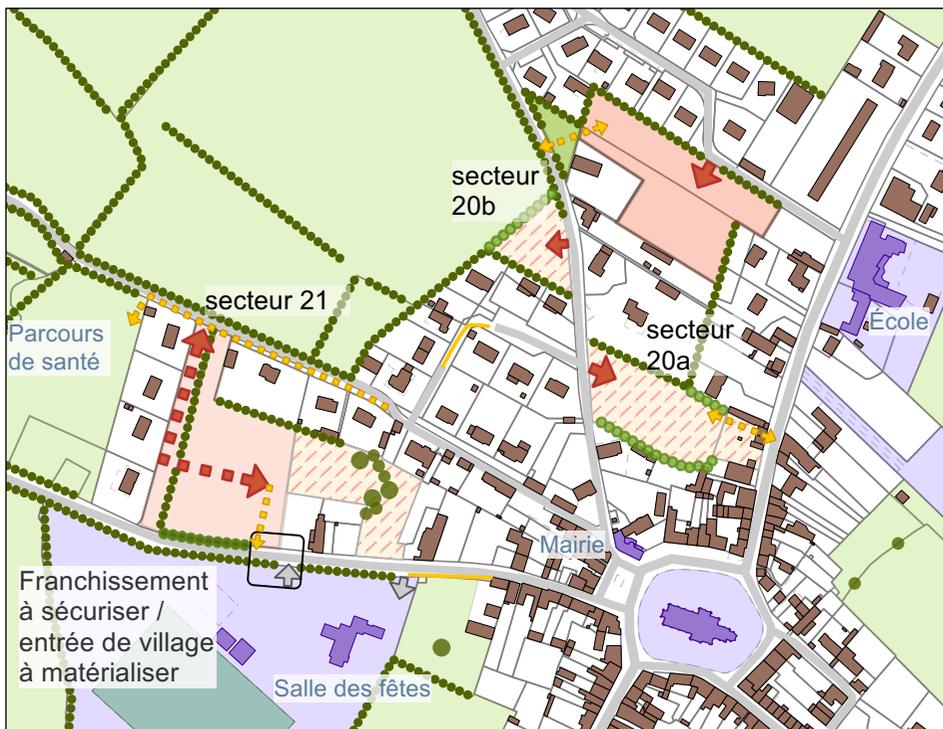
**Superficie :** 0,8 ha urbanisables

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

**Programmation :**  
L'opération d'aménagement comprendra au moins 20% de logements ou hébergements alternatifs à la maison individuelle sur lot libre (voir définition dans les OAP thématiques).

**DESSERTE et VIABILISATION**  
Le secteur sera viabilisé et desservi à partir de la rue des Caux. Il comprendra une sortie cyclo-pédestre sécurisée vers le site public, présent au sud. Elle sera l'occasion de signaler l'entrée sud-ouest du village.

**INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT**  
Les grands arbres présents sur la parcelle seront préservés et intégrés aux lots à bâtir. Les haies qui cernent l'unité foncière seront préservées et complétées.



**HAB**  
**OAP n°21**

Référence de la planche  
des atlas réglementaires **J12**

**DENSITÉ**  
**RÉSIDENTIELLE**  
**MINIMALE BRUTE**

**15** logements par hectare

**ECHÉANCIER**  
**D'OUVERTURE À**  
**L'URBANISATION**

Phase



**COUPE DE PRINCIPE**

Référence





# SAINTE-MÈRE-ÉGLISE Chef-du-Pont

Chef-du-Pont est l'une des communes déléguées de Sainte-Mère-Église, située sur la rive Est des marais de la Douve et du Merderet. Son village s'est développé avec l'industrie agro-alimentaire, toujours active et pourvoyeuse d'emplois pour tout le secteur. Ce village équipé ne dispose plus de halte ferroviaire sur la voie ferrée qui le divise.

Le projet prévoit, parallèlement à la restructuration/rénovation de son parc social vétuste, une extension urbaine qui contribuera à la diversité de l'offre.

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

**Superficie** : 1ha

**Modalités d'aménagement**  
> Aménagement au fur et à mesure de la viabilisation

**Programmation**  
Au moins 20% de logements alternatifs à la maison individuelle sur lot libre pour le secteur  
*(voir définition dans les OAP thématiques)*

### DESSERTE et VIABILISATION

Le secteur sera viabilisé et desservi dans le prolongement du quartier de la Hallerie. Un chemin pédestre donnera accès depuis chaque unité résidentielle au secteur préservé en espace vert au sud.  
Remarque : les constructions à venir sur la friche présente au sud pourront prendre accès soit au nord, soit à travers la parcelle d'activités présente à l'Est.

### INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

La partie sud du site, en zone humide, sera préservée et pourra être aménagée en espace vert pour l'agrément du quartier.  
Le quartier s'inscrira au sein du maillage bocager existant, qui sera conforté. Les arbres de haute tige seront préservés.



# HAB OAP n°22

Référence de la planche des atlas réglementaires **J6**

**DENSITÉ  
RÉSIDENTIELLE  
MINIMALE BRUTE**

**15** logements par hectare

**ECHÉANCIER  
D'OUVERTURE À  
L'URBANISATION**

Phase **II**

**COUPE DE PRINCIPE**

Référence **C**

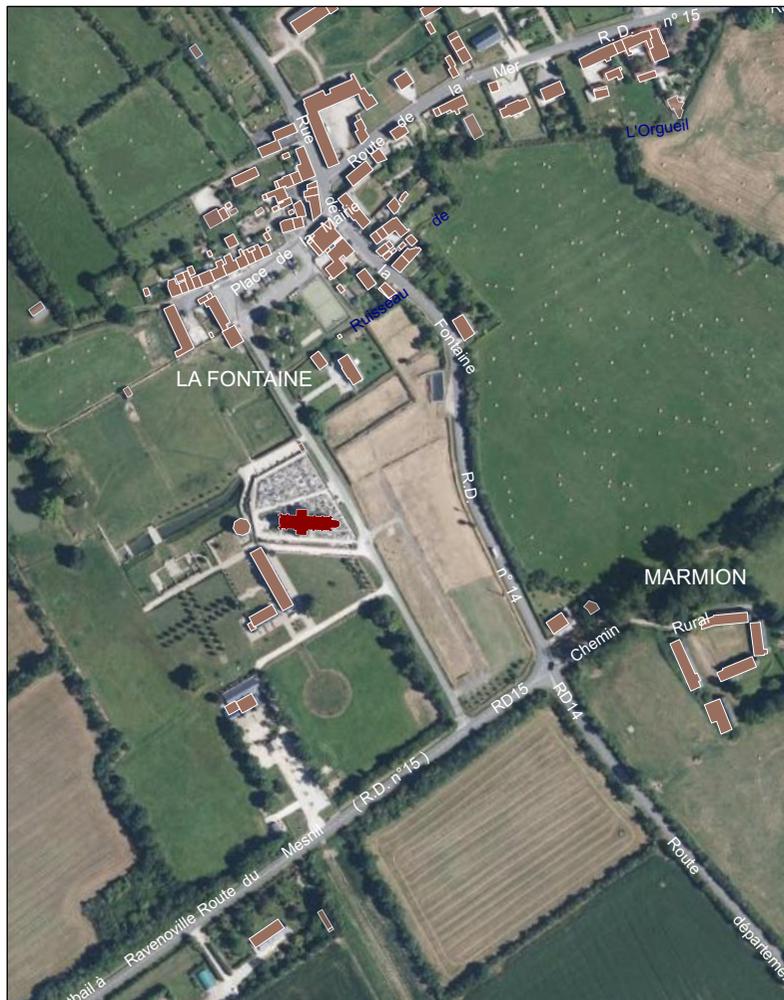
## Le bourg

Ravenoville est l'une des communes déléguées de Sainte-Mère-Église. La loi Littoral s'y applique et son rivage, urbanisé, est en grande partie soumis aux risques de submersion marine. Aussi le village pourra faire l'objet d'opérations de relocalisation, lorsque les dispositifs à venir en application de la Loi Climat et Résilience, seront précisés.

Son village de caractère est implanté dans le bocage, à 2,5 kilomètres du quartier littoral. Il borde, au nord, le domaine du Château de Ravenoville, mis en valeur par de l'hébergement et des activités touristiques.

Un projet mémoriel en lien avec le camp de prisonniers allemands de Fourcarville (qui exista au sud du village) est à l'étude sur le site de l'ancien lotissement communal.

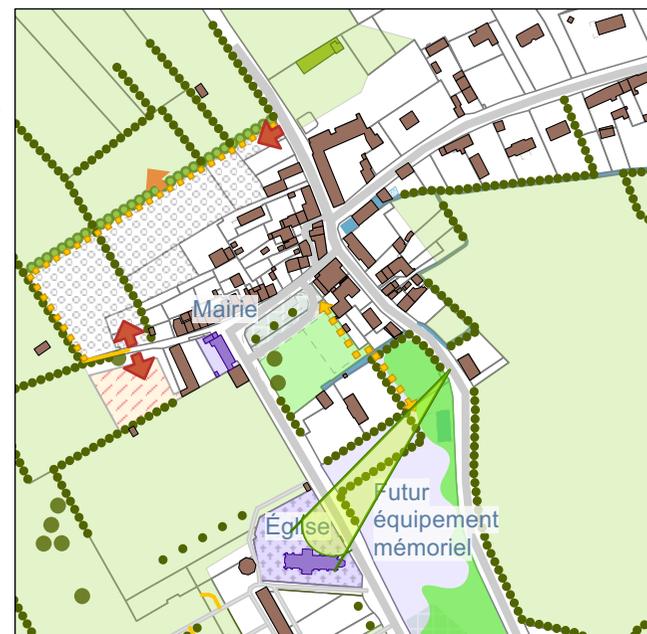
Le projet prévoit la création d'un quartier résidentiel au nord du vilage, dans les conditions fixées ci-après, lorsque la ou les opérations d'aménagement pourront être desservies par les voies et réseaux (dont le réseau d'assainissement collectif).



# SAINTE-MÈRE-ÉGLISE

## Ravenoville

### ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



**Superficie :** 1 ha

**Modalités d'aménagement :**  
aménagement d'ensemble

#### PROGRAMMATION

Le quartier comprendra des lots à bâtir de tailles variées afin de diversifier l'offre résidentielle

> voir définition dans les OAP thématiques

#### DESSERTE et VIABILISATION

Le nouveau quartier sera desservi par l'ouest du village, lorsque l'extension de la Rue Principale et de ses réseaux le permettront.

Sa desserte interne prévoiera un possible prolongement de la voie et des réseaux, en espace collectif, au nord.

Une lisière urbaine épaisse sera préservée le long de l'espace agricole, au nord et à l'ouest. Elle comprendra (voir la coupe de principe), une haie bocagère haute d'essences variées et un chemin pédestre qui reliera la rue principale à l'ouest avec la rue de la Fontaine à l'est.

#### INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

Le nouveau quartier s'inscrira dans le maillage bocager existant. Il le complètera au nord. Il préservera les grands arbres présents dans les parcelles, dès que possible.

Vu le caractère des constructions du village, pour assurer l'insertion harmonieuse des nouvelles à côté des anciennes :

- elles présenteront des volumes simples, qui seront implantés parallèlement ou perpendiculairement à la voie de desserte,
- leurs toitures (si elles présentent des combles) seront couleur ardoise ou couleur zinc,
- leurs clôtures seront faites de haies bocagères d'essences variées doublées ou non de grillage ou lisses normandes.

**HAB**  
**OAP n°23**

Référence de la planche  
des atlas réglementaires **D10**

DENSITÉ  
RÉSIDENTIELLE  
MINIMALE BRUTE

**15** logements par hectare

ECHÉANCIER  
D'OUVERTURE À  
L'URBANISATION

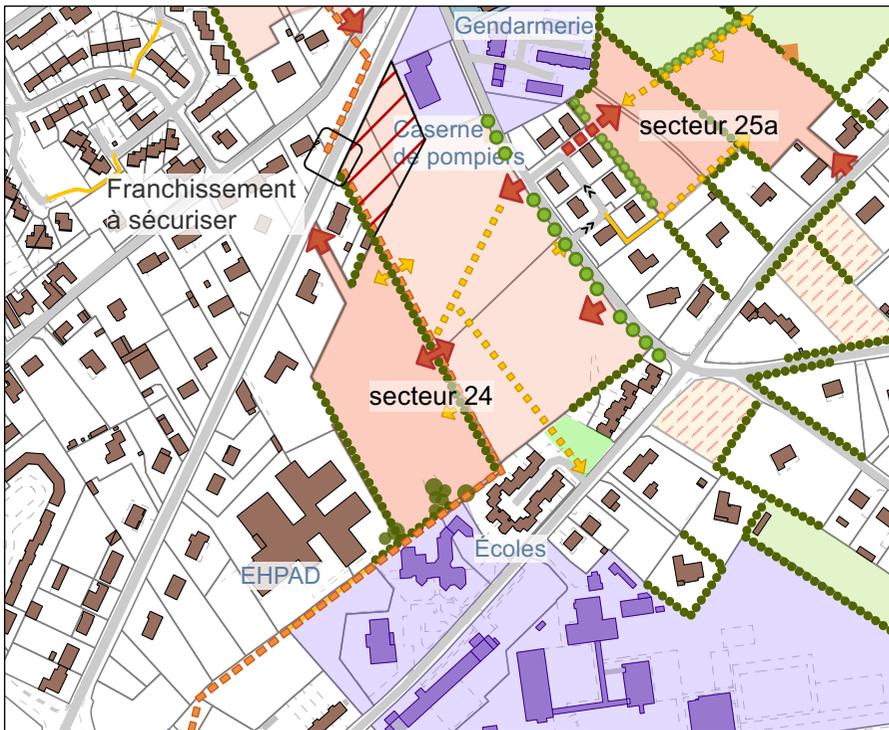
Phase **III**  
(si desserte)

COUPES DE PRINCIPE

Référence

**B C**

**L1**



# SAINTE-MÈRE-ÉGLISE

## Cœur de ville

Sainte-Mère-Église est le second pôle urbain (en terme de taille et d'équipements) de la Baie du Cotentin. Il dispose de la principale offre de services et de commerces pour la population de la moitié nord de la communauté de communes. Son centre-ville est bordé à l'ouest par la RN13 (déviation de l'ancienne route royale). Y convergent à l'est, deux grandes avenues, à partir desquelles s'organisera l'essentiel du développement urbain programmé par le PLUi.

La ville présente un réseau viaire resté rural (étroit et souvent sans espace sécurisé pour les piétons) dans ses extensions pavillonnaires à l'est du centre-ville.

Au cœur de l'espace communautaire nord, elle doit devenir le centre d'un réseau cyclable qui desservira, Chef-du Pont à l'ouest, le littoral à l'est et Blosville au sud.

En conséquence, l'aménagement d'un réseau cyclo-pédestre sécurisé pour les déplacements des piétons et des cyclistes, au fur et à mesure du développement urbain, est un objectif majeur pour la qualité du cadre de vie à venir et l'attrait touristique de la commune.

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

### SECTEUR 24 - Cœur de ville

Superficie : 3,7 ha urbanisables

**Modalités d'aménagement :** Aménagement d'ensemble pour chacune des phases (sauf implantation ou extension d'un équipements public ou d'intérêt collectif)

### PROGRAMMATION

Le quartier comprendra au total au moins 25% de logements ou hébergements alternatifs à la maison individuelle sur lot libre. Sa programmation de logements sera étalée sur environ une décennie (2 phases de l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation).

Il pourra accueillir des équipements et services de proximité, dont des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que des activités économiques compatibles avec l'habitat.

Le secteur de programmation spéciale qui borde la rue de la Division Leclerc (qui pourra être agrandi) recevra de petits immeubles de logements, des équipements collectifs et/ou des services de proximité, afin de doter le quartier d'une façade plus urbaine. *Cette partie de la programmation sera préférentiellement réalisée lors de la dernière phase d'aménagement du quartier, pour faciliter la création d'un front urbain.*

### DESSERTE ET VIABILISATION

Le site sera urbanisé à partir d'un maillage viaire qui l'ouvrira sur les voies riveraines et communiquera entre les deux grandes unités foncières (voir profil de la voie principale).

Son plan global d'aménagement sera particulièrement étudié pour favoriser les déplacements sans voiture grâce à un maillage de voies cyclo-pédestres dont l'une sud-est / nord-ouest sera structurante et s'inscrira dans le maillage principal de la ville.

Sa composition prendra en compte la vue sur le clocher de l'église.

### INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

Le maillage bocager sera préservé, en particulier en ce qui concerne les grands arbres présents dans les haies.

Un alignement d'arbres de haute tige sera planté en bordure de la Rue du Fresno pour qualifier son paysage et agrémenter un passage piéton sécurisé. Il pourra être ponctuellement interrompu pour les accès.

La haie qui traverse le site sera ainsi préservée en espace collectif et bordée d'aménagements d'intérêt collectif (chemin, aire de jeux ou de promenade, gestion douce des eaux pluviales,...).



**HAB**  
**OAP n°24**

Référence de la planche  
des atlas réglementaires **G8**

DENSITÉ  
RÉSIDENTIELLE  
MINIMALE BRUTE

**18** logements par hectare

ECHÉANCIER  
D'OUVERTURE À  
L'URBANISATION

Phases



COUPES DE PRINCIPE

Références



# SAINTE-MÈRE-ÉGLISE

## Lisières nord et est

Sainte-Mère-Église est le second pôle urbain (en terme de taille et d'équipements) de la Baie du Cotentin. Il dispose de la principale offre de services et de commerces pour la population de la moitié nord de la communauté de communes. Son centre-ville est bordé à l'ouest par la RN13 (déviation de l'ancienne route royale). Y convergent à l'est, deux grandes avenues, à partir desquelles s'organisera l'essentiel du développement urbain à venir.

La ville présente un réseau viaire resté rural (étroit et souvent sans espace sécurisé pour les piétons) dans ses extensions pavillonnaires à l'est du centre-ville. Au cœur de l'espace communautaire nord, elle doit devenir le centre d'un réseau cyclable qui desservira, Chef-du Pont à l'ouest, le littoral à l'est et Blosville au sud.

En conséquence, l'aménagement d'un réseau cyclo-pédestre sécurisé pour les déplacements des piétons et des cyclistes, au fur et à mesure du développement urbain, est un objectif majeur pour la qualité du cadre de vie à venir et l'attrait touristique de la commune.

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

### SECTEUR 25a - Les Sillerys

**Superficie :** 1,2 ha urbanisables

**Modalités d'aménagement :** aménagement d'ensemble

#### PROGRAMMATION

Le quartier comprendra des lots à bâtir de tailles variées afin de diversifier l'offre résidentielle (> voir définition dans les OAP thématiques).

#### DESSERTE et VIABILISATION

Le secteur sera viabilisé et desservi par les espaces réservés dans le lotissement voisin et le long de la RD17 (Route de Beuzeville au Plain). Sa desserte interne réservera un possible prolongement de la voie et des réseaux, en espace collectif, sur la lisière Nord-ouest.

Le quartier sera raccordé au réseau cyclo-pédestre (qui permettra l'accès sécurisé au centre-ville) et celui-ci sera prolongé :

- jusqu'à la lisière nord-ouest, le long de la nouvelle haie à planter en espace commun (voir coupe L1),
- à partir du chemin existant sur le lotissement voisin.

#### INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

Les haies qui cernent l'unité foncière seront préservées et complétées.

Au nord-est, une zone tampon, non-constructible, de 5 m de largeur (dans l'emprise de l'opération d'aménagement) assurera la transition avec l'espace agricole exploité voisin.

### SECTEUR 25b - Lisière Nord-est

**Superficie :** 0,5 ha urbanisables

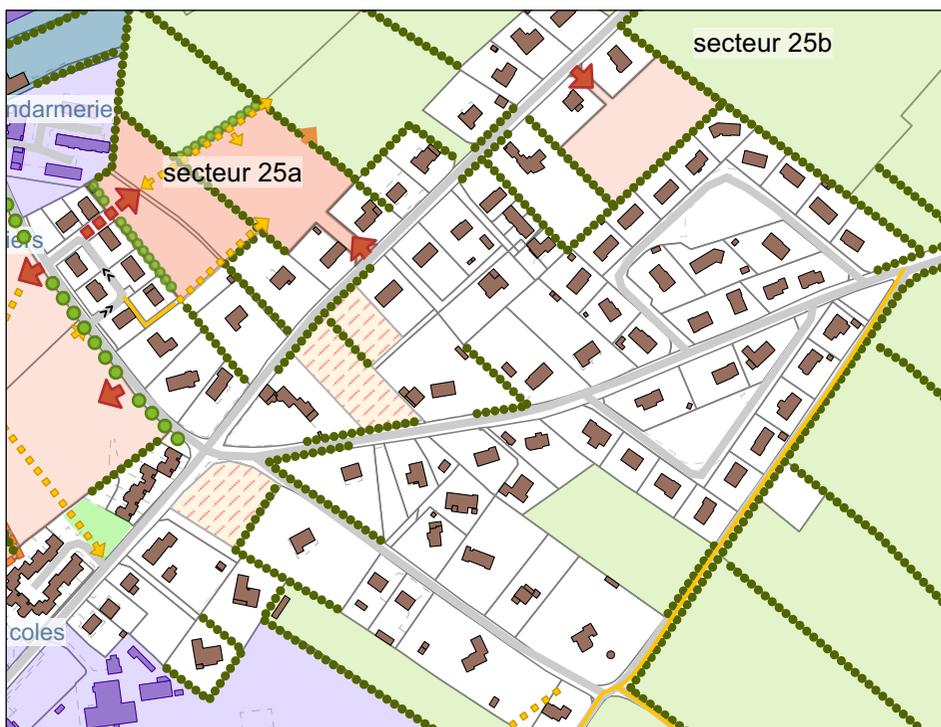
**Modalités d'aménagement :** aménagement d'ensemble

#### DESSERTE et VIABILISATION

Le secteur sera viabilisé et desservi à partir de l'accès existant.

#### INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

Les haies bocagères qui cernent l'unité foncière seront préservées.



**HAB**  
**OAP n°25**

Référence de la planche  
des atlas réglementaires **G8**

DENSITÉ  
RÉSIDENTIELLE  
MINIMALE BRUTE

**18** logements par hectare

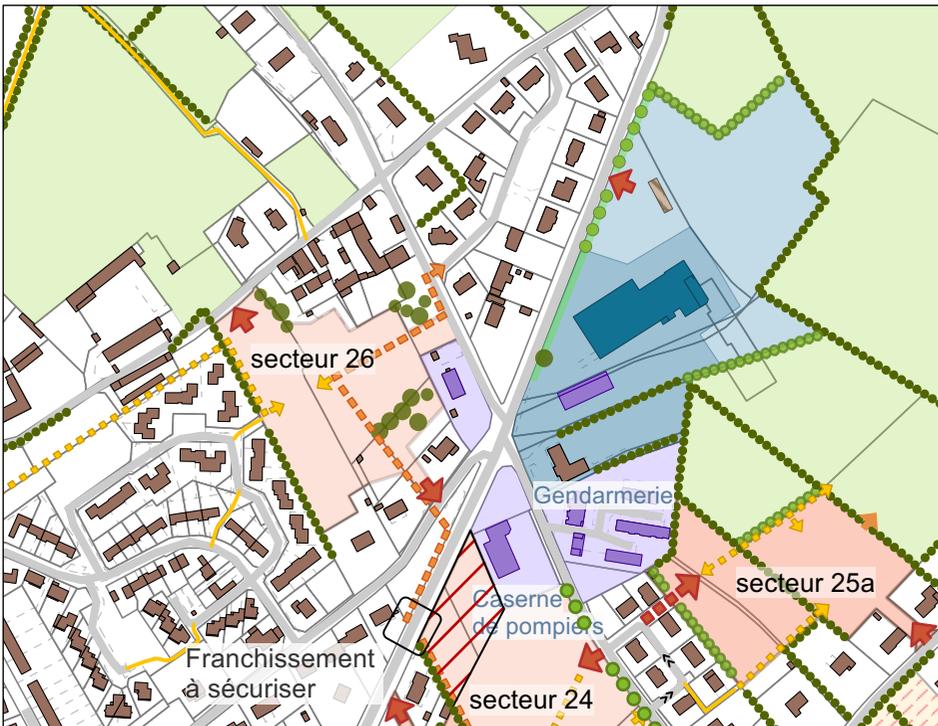
ECHÉANCIER  
D'OUVERTURE À  
L'URBANISATION

secteur 25a Phase **I**

secteur 25b Phase **III**

COUPE DE PRINCIPE

Référence **C**  
**L1**



# SAINTE-MÈRE-ÉGLISE

## Sainte-Mère-Église

### Beauvais

Sainte-Mère-Église est le second pôle urbain (en terme de taille et d'équipements) de la Baie du Cotentin. Il dispose de la principale offre de services et de commerces pour la population de la moitié nord de la communauté de communes. Son centre-ville est bordé à l'ouest par la RN13 (déviation de l'ancienne route royale). Y convergent à l'est, deux grandes avenues, à partir desquelles s'organise l'essentiel du développement urbain à venir, au sein de l'enveloppe bâtie.

La ville présente un réseau viaire resté rural (étroit et souvent sans espace sécurisé pour les piétons) dans ses extensions pavillonnaires à l'est du centre-ville. Au cœur de l'espace communautaire nord, elle doit devenir le centre d'un réseau cyclable qui desservira, Chef-du-Pont à l'ouest, le littoral à l'est et Blosville au sud.

En conséquence, l'aménagement d'un réseau cyclo-pédestre sécurisé pour les déplacements des piétons et des cyclistes, au fur et à mesure du développement urbain, est un objectif majeur pour la qualité du cadre de vie à venir.

### ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Ce secteur sera urbanisé en troisième phase.

L'urbanisation ne sera possible, dans les conditions fixées ci-après, que lorsque la ou les opérations d'aménagement pourront être desservies par les voies et réseaux (dont le réseau d'assainissement collectif).

### SECTEUR 26 - Beauvais

Superficie : 1,4 ha urbanisables

#### Modalités d'aménagement

> Aménagement global sur l'ensemble du secteur

#### PROGRAMMATION

L'opération d'aménagement comprendra au moins 20% de logements ou hébergements alternatifs à la maison individuelle sur lot libre.

#### DESSERTE et VIABILISATION

Le secteur sera viabilisé et desservi par le sud.

Le quartier sera raccordé au réseau cyclo-pédestre (qui permettra l'accès sécurisé au centre-ville) ;

Il sera prolongé jusqu'à un axe est /ouest qui raccordera le chemin du Petit Riou et la rue des Ormes.

#### INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

Les haies qui cimentent l'unité foncière seront préservées et complétées.

Les arbres de haute tige seront préservés et inscrits dans le maillage parcellaire.

**HAB**  
**OAP n°26**

Référence de la planche  
des atlas réglementaires **G8**

DENSITÉ  
RÉSIDENTIELLE  
MINIMALE BRUTE

**18** logements par hectare

ECHÉANCIER  
D'OUVERTURE À  
L'URBANISATION

Phase **III**

COUPES DE PRINCIPE

Référence **B C**



# TERRE-ET-MARAIS

## Sainteny

Sainteny est une petite ville équipée et attractive au sud-ouest de la Baie du Cotentin. Elle est traversée par la RD971 (classée voie à grande circulation) qui relie Carentan à Periers, et est située au sein d'un riche terroir agricole et à l'ouest de périmètres de protection de forage.

Le projet envisage en conséquence un développement de l'habitat qui s'inscrira principalement dans le village, (par densification des cœurs d'ilots du bourg) ou à proximité de l'école, grâce à une relocalisation des terrains de sports, entre la salle des fêtes et la zone d'activités (là où ils formeront une zone tampon entre cette dernière et les quartiers résidentiels).

Sont de plus délimités trois secteurs en extension urbaine, au nord de la ville, au sud-ouest et à l'est dans le prolongement du dernier quartier aménagé, afin que soit développée, une offre résidentielle diversifiée, dès l'entrée en application du PLUi.

### ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

#### SECTEUR 27a

**Superficie :**  
0,8 ha en extension urbaine

**Modalités d'aménagement**  
Aménagement d'ensemble

**PROGRAMMATION**  
Au moins 20% de logements alternatifs à la maison individuelle sur lot libre.

#### SECTEUR 27b

**Superficie :** 1,4 ha urbanisables

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

**PROGRAMMATION**  
> Au moins 20% de logements ou hébergements alternatifs à la maison individuelle sur lot libre.

#### SECTEUR 27a :

##### DESSERTE et VIABILISATION

Le secteur sera viabilisé et desservi depuis la rue de la Poste. Sa voirie prévoiera un prolongement vers la RD971 et un second sur la lisière nord.

##### INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

Le quartier sera inscrit dans le maillage bocager existant. Les haies qui cernent l'unité foncière seront préservées et complétées, et en particulier les arbres de haute tige qu'elles comprennent.

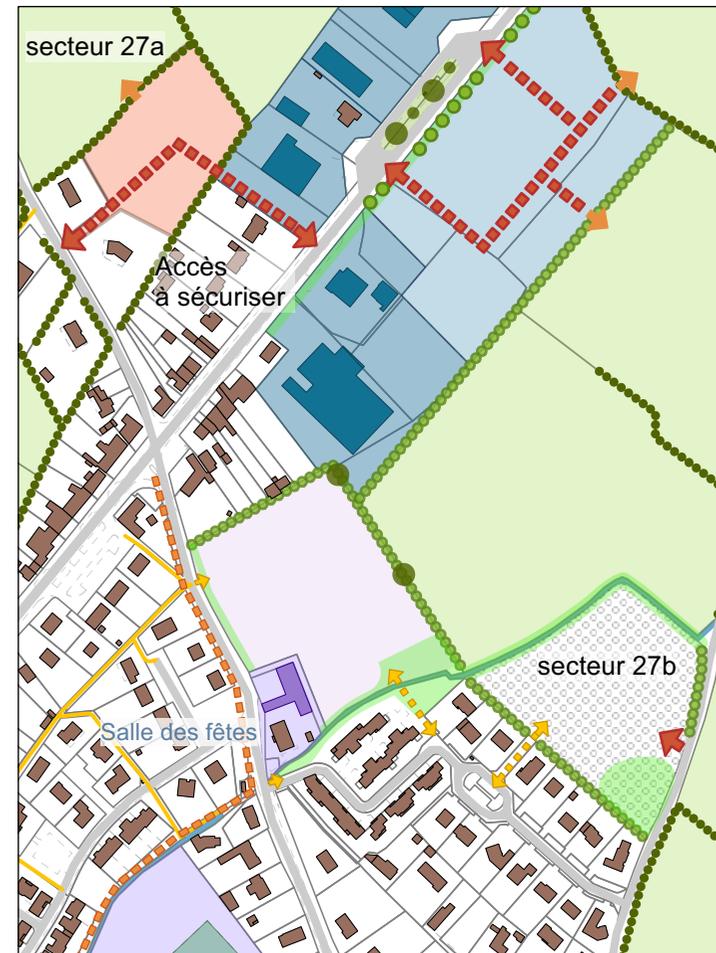
#### SECTEUR 27b :

##### DESSERTE et VIABILISATION

Le secteur sera viabilisé et desservi à partir de la Rue des Chatelets. Elle sera élargie et aménagée dans la continuité de la section plus au sud, sur toute la lisière est du futur quartier. Il sera relié avec le quartier voisin à minima par un chemin cyclo-pedestre.

##### INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

Les abords du ruisseau seront aménagés en espace commun, sur une largeur d'environ 10m. Le nouveau quartier sera réinscrit dans un maillage de haies bocagères d'essences multiples.



# HAB OAP n°27

Référence de la planche des atlas réglementaires **V7**

DENSITÉ  
RÉSIDENTIELLE  
MINIMALE BRUTE

**14** logements par hectare

ECHÉANCIER  
D'OUVERTURE À  
L'URBANISATION

Secteur 27a Phase **I**

Secteur 27b Phase **III**  
(si desserte)

COUPE DE PRINCIPE

Secteur 27a **C**



### INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

Une lisière épaisse sera disposée à l'ouest, en bordure de l'espace agricole. Elle sera composée d'une haie bocagère doublée d'un chemin.

### Secteurs 28a - Organisation de la densification des "dents creuses"

**Superficies :** 0,43 + 0,36 + 0,26 ha en densification

**Modalités d'aménagement :** aménagement d'ensemble par secteur

### DESSERTE ET VIABILISATION

Pour la densification de ces trois ensembles fonciers en cœur d'îlot, afin d'éviter leur enclavement, dommageable dans un contexte de raréfaction du foncier à bâtir et de besoins de logements dans la commune, **les parcelles ou parties de parcelles ne seront constructibles que sous réserve de l'organisation de la desserte et de la viabilisation de l'ensemble de l'unité ou des unités foncières délimitées par un liseré noir.**

Elles le seront à partir de la parcelle ou partie de parcelle qui borde les réseaux et la voie (flèche rouge) sauf si elles l'étaient par l'acquisition d'une partie d'une autre unité foncière qui la doterait d'un accès aux voies et réseaux périphériques. En conséquence, pour toute nouvelle construction, la préservation de la desserte et de la viabilisation des parcelles ou parties de parcelles en cœur d'îlot devra être prévue.

### INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

Les constructions et aménagements à venir conserveront les arbres les plus remarquables de chacun des secteurs. Le maillage bocager sera conforté, les abords de la voie existante aménagés.

# TERRE-ET-MARAIS

## Saintenty

Saintenty est une petite ville équipée et attractive au sud-ouest de la Baie du Cotentin.

Elle est traversée par la RD971 (classée voie à grande circulation) qui relie Carentan à Periers, et est située au sein d'un riche terroir agricole et à l'ouest de périmètres de protection de forage.

Le projet envisage en conséquence un développement de l'habitat qui s'inscrira principalement dans le village (par densification des cœurs d'îlots du bourg) ou à proximité de l'école, grâce à une relocalisation des terrains de sports, entre la salle des fêtes et la zone d'activités (là où ils formeront une zone tampon entre cette dernière et les quartiers résidentiels).

Sont de plus délimités trois secteurs en extension urbaine, au nord de la ville, au sud-ouest et à l'est dans le prolongement du dernier quartier aménagé, afin que soit développée, une offre résidentielle diversifiée, dès l'entrée en application du PLUi.

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

### Secteurs 28b

**Superficies :** 0,6 ha

#### Modalités d'aménagement

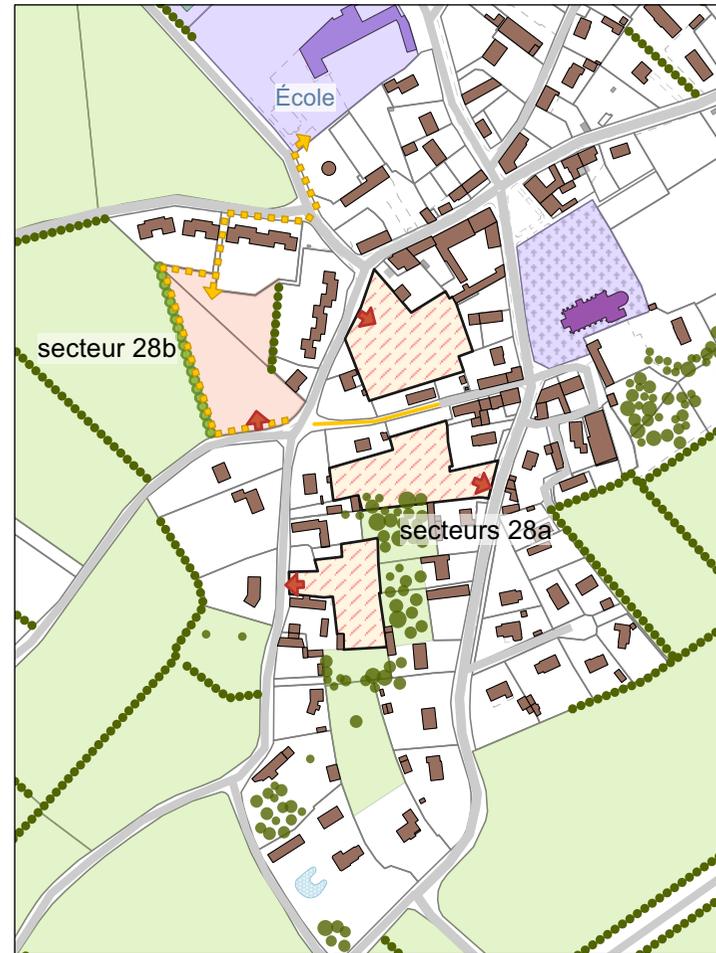
Aménagement d'ensemble

#### Programmation

L'opération d'aménagement comprendra au moins 20% de logements alternatifs à la maison individuelle sur lot libre (voir définition dans les OAP thématiques).

#### DESSERTE ET VIABILISATION

Le secteur sera desservi et viabilisé à partir du sud-est. Son réseau viaire sera relié à la voie cylo-pédestre présente au nord.



Orientations d'Aménagement et de Programmation - OAP

# HAB OAP n°28

Référence de la planche des atlas réglementaires **V7**

### DENSITÉ RÉSIDENTIELLE MINIMALE BRUTE

**12** Secteur 28a  
logements par hectare

**14** Secteurs 28b  
logements par hectare

### ECHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

Secteurs 28a Phase **I**

Secteur 28b Phase **II**

### COUPE DE PRINCIPE

Références **C**

**L1**



# TERRE-ET-MARAIS

## Saint-Georges-de-Bohon

### Les Bonneries

Saint-Georges-de-Bohon appartient à la commune nouvelle de Terre et Marais. Son village est situé à moins de cinq kilomètres de la petite ville équipée de Sainteny. Il compte, en son centre, un ensemble de bâtiments de la Reconstruction, dont une église et une mairie, caractéristiques de l'architecture de cette époque. Il dispose d'équipements collectifs de proximité dont une salle des fêtes récente et un terrain de loisirs. Son ancienne école vient d'être réhabilitée pour accueillir six logements.

Ces dernières décennies ont vu le détachement de lots à bâtir le long des deux voies départementales qui se croisent en son centre : la RD29 (qui le relie au grand axe entre Carentan et Périers) et la RD542, voie étroite de petite capacité.

Le PLUi, rompant avec cette logique de dispersion de l'habitat le long des voies rurales ne permet qu'une extension de l'urbanisation, non loin du centre du village, sur la grande "dent creuse" ci-après.

### ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

**Superficie :** 0,6 ha urbanisable

**MODALITÉS D'AMÉNAGEMENT :** Aménagement d'ensemble

#### PROGRAMMATION

Le quartier comprendra des lots à bâtir de tailles variées afin de diversifier l'offre résidentielle (> voir définition dans les OAP thématiques).

#### DESSERTE et VIABILISATION

Le secteur sera viabilisé et desservi à partir de la rue de l'ancien Prieuré (RD542), en préservant l'accès aux parcelles agricoles en second plan de part et d'autre du secteur. Vu l'étroitesse de la voie et la configuration de ses abords, le bas-côté sera élargi et préservé en espace commun engazonné sur une largeur d'au moins 3m pour assurer la visibilité des entrées et sorties des parcelles qui seront à minima regroupées deux par deux.

#### INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

Le maillage de haie sera conservé et complété. La petite haie qui longe la route sera soit préservée basse et doublée d'un passage pour les piétons, soit replantée en recul, le long des lots à bâtir.



**HAB**  
**OAP n°29**

Référence de la planche des atlas réglementaires **U9**

**DENSITÉ**  
**RÉSIDENTIELLE**  
**MINIMALE BRUTE**

**12** logements par hectare

**ECHÉANCIER**  
**D'OUVERTURE À**  
**L'URBANISATION**

Phase **II**

**COUPES DE PRINCIPE**

Référence **C L1**



# TRIBEHOU

## Densification du bourg

La commune de Tribéhou est comme une "île" ceinturée de marais, au sud de la Taute, entre la Terrette et le Lozon. Elle est située au sud de Carentan, à 1/4 d'heure en voiture (12 km).

Petit pôle rural longtemps centré autour de son industrie laitière, elle dispose d'un village équipé qui a retrouvé une dynamique avec le réinvestissement de l'ancien site industriel au cœur du village et le maintien ou la création de commerces de proximité.

Pour conforter son rôle, le projet retient l'urbanisation de trois sites en densification :

- un premier, au nord de la route de la Terrette,
- un second, dont l'urbanisation est retenue vu l'intérêt de sa situation au centre du bourg, malgré la présence de zones humides (dont la destruction devra donc être compensée),
- un troisième au sud de la route de la Terrette, où la commune souhaite accueillir une maison de retraite ou une résidence pour séniors.

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

### SECTEUR 30a :

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

### DESSERTE et VIABILISATION :

Le secteur sera desservi à partir de l'accès existant sur la RD57.

### INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

Un aménagement paysager sera réalisé sur la bordure sud du quartier sur une largeur de 3 m minimum. Il comprendra a minima une haie basse taillée.

### SECTEUR 30b :

#### PROGRAMMATION

L'opération d'aménagement comprendra au moins 20% de logements ou hébergements alternatifs à la maison individuelle sur lot libre.

**Modalités d'aménagement :** Aménagement d'ensemble des deux grandes parcelles.

La partie sud sera préférentiellement comprise dans l'aménagement du quartier pour la création d'un espace public en entrée sud.

#### DESSERTE et VIABILISATION

Le secteur sera aménagé d'une rue qui reliera la voie principale du village (par le parking) au chemin du Ronceray. Le chemin du Ronceray sera élargi au droit de l'opération d'aménagement (emprise minimale 8 m).

#### INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

L'urbanisation de ce secteur nécessitera la compensation des zones humides qui seront détruites. La destruction sera réduite autant que possible (préservation d'espace vert en cœur de quartier...). Les haies en lisières de quartier seront complétées et poursuivies.

### SECTEUR 30c :

#### PROGRAMMATION

L'opération d'aménagement comprendra au moins 20% de logements ou hébergements alternatifs à la maison individuelle sur lot libre.

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

#### DESSERTE et VIABILISATION

Le secteur sera desservi à partir de la RD57. Si l'opération n'accueillait pas une maison de retraite ou une résidence-séniors, un prolongement de la nouvelle rue de desserte (et des réseaux) serait préservé sur la lisière ouest. Le nouveau quartier permettra un accès piétonnier sur la coulée verte publique existant au sud.

#### INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

Un aménagement paysager et de sécurité sera réalisé sur la bordure nord du quartier sur une largeur de 3m minimum. Il préservera l'essentiel du fossé et comprendra une haie. Les haies en lisières de quartier seront complétées et poursuivies.

#### Superficies :

- En densification :
- secteur 30a : 0,5 ha
- En extension urbaine :
- secteur 30b : 1,3 ha
- secteur 30c : 0,9 ha



Référence de la planche des atlas réglementaires **X10**

DENSITÉ RÉSIDENTIELLE MINIMALE BRUTE

**14** logements par hectare

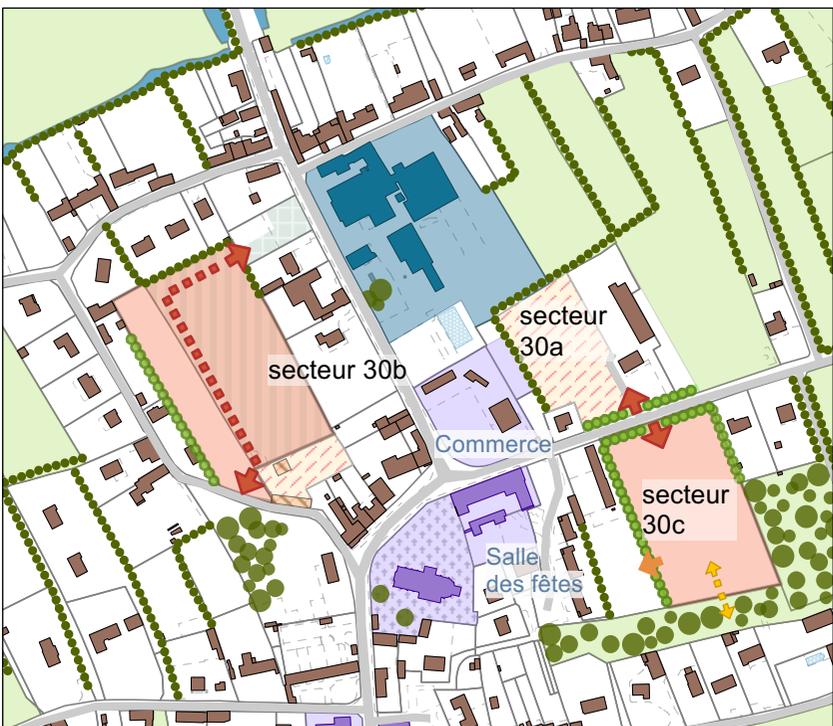
ECHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

Phase



COUPE DE PRINCIPE

secteur 30b





# BAUPTÉ

## Zone artisanale à l'entrée nord-ouest du village

Baupté est une petite commune, sur la frange ouest de la Baie du Cotentin, qui borde la vaste tourbière qui s'étend au-delà de la communauté de communes, et dont l'exploitation va se terminer dans les années à venir, et faire place à une restauration écologique.

Son village équipé, est l'un des pôles de l'espace rural de la Baie du Cotentin. Pour répondre, aux besoins locaux en terme d'artisanat et permettre le déplacement d'une entreprise implantée dans le centre du bourg, un petit pôle d'activités artisanales sera développé à l'entrée ouest du village. Pour préserver son paysage, l'atout d'une implantation en bordure de la RD903 devra être compensé par la réalisation d'aménagements paysagers de qualité et une architecture soignée des bâtiments à venir.

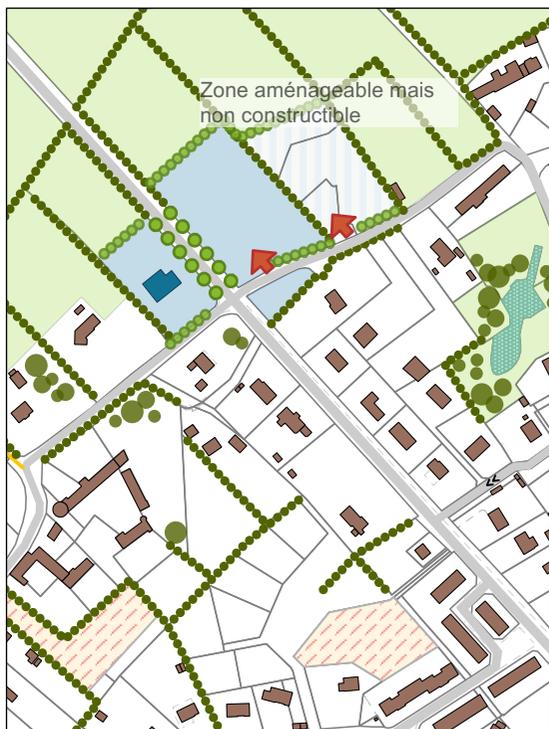
### ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

**Superficies :** 0,5 ha constructible + 0.5 ha aménageable

**Vocation de la zone :**

- services aux entreprises,
- artisanat, industrie, logistique,
- bureaux.

*RAPPEL: les logements y sont interdits et, en application du SCOT, les commerces de détail et artisans assimilés à du commerce de détail aussi.*



### DESSERTE et VIABILISATION

La desserte des établissements sera assurée à l'écart de la RD903, par les Rues de Launay ou du Fresne. Pour la sécurité des échanges, leur emprise sera portée à 10 m.

### INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

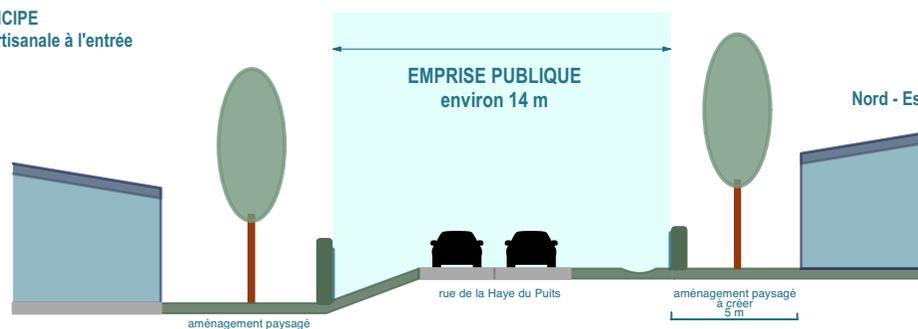
Afin de préserver la qualité du paysage d'entrée de ville, la clôture aux abords de la RD903 sera composée d'une haie basse taillée (maintien de la haie existante), qui pourra être doublée d'un grillage côté parcelle privative, et sera doublée d'un alignement d'arbres de haute tige à 3 m de l'alignement (avec un pas d'au plus 12 m).

Pour les clôtures perpendiculaires à la RD903, des haies bocagères d'essences variées seront plantées pour compléter le maillage bocager existant.

Sur le reste de la zone, le maillage de haies bocagères sera complété et densifié, de façon à éviter toute vue sur les aires de stockages de matériel et matériaux depuis les parcelles environnantes.

**COUPE DE PRINCIPE**  
Baupté - Zone artisanale à l'entrée nod ouest

Sud - Ouest





# BLOSVILLE

## Extension de la zone d'activités économiques communautaire



**ACT**  
**OAP n°2**

Référence de la planche des atlas réglementaires **J9**

Blosville est une commune périurbaine attractive du fait de sa situation entre Carentan et Sainte-Mère-Église, de son accessibilité depuis la RN13 et des services de proximité qu'elle offre (commerce de détail).

Son village est l'un des pôles de l'espace rural de la Baie du Cotentin.

La communauté de communes a choisi d'y implanter, sur les terrains qu'elle a acquis, l'un de ses parcs d'activités, vu son accessibilité depuis le principal axe qui dessert son territoire, la RN13.

Pour l'insérer harmonieusement dans le paysage bocager alentour, les orientations suivantes sont retenues.

### ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

**Superficie** : 5 ha urbanisables

**Modalités d'aménagement**

> au fur et à mesure de la viabilisation

**Vocation de la zone** :

- services aux entreprises dont aux activités agricoles,
- artisanat, industrie, logistique,
- bureaux,
- équipements collectifs compatibles avec les vocations précédentes.

*RAPPEL: les logements y sont interdits et, en application du SCOT, les commerces de détail et artisanats assimilés à du commerce de détail aussi.*

**ECHÉANCIER**  
**D'OUVERTURE À**  
**L'URBANISATION**

Phase



### DESSERTE et VIABILISATION

La desserte des établissements sera assurée à partir de la route de Sainte-Marie-du-Mont, qui borde l'ensemble foncier au nord et/ou à partir de la voie d'accès à l'entreprise existante (en fonction de la taille des lots nécessaires).

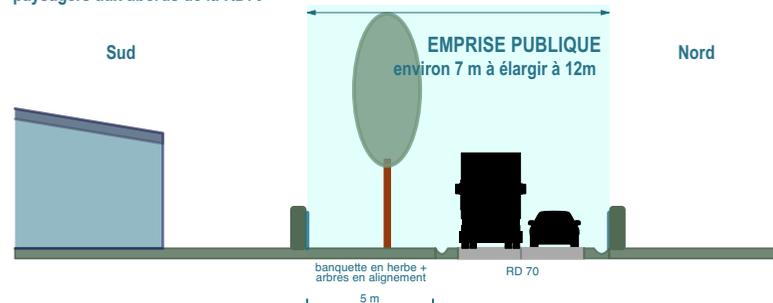
Pour la sécurité des échanges, les accès aux établissements seront regroupés. Aucun accès automobile ne sera possible sur la voie qui borde la site à l'est.

### INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

Sur la frange nord de la zone, il sera aménagé en espace public, une bande enherbée d'une largeur de 3m à 5m sur laquelle sera planté un alignement d'arbres de haute tige (avec un pas d'au plus 12m).

Sur les autres limites de la zone, des haies bocagères hautes d'essences locales seront plantées, pour éviter toute vue sur les parcelles, depuis l'espace rural environnant.

**COUPE DE PRINCIPE** pour les aménagements paysagers aux abords de la RD70





# CARENTAN-LES-MARAIS

## Carentan - Route de Periers

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 à son développement et à son attractivité.

Pour autant, 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 et desservis par la Route Américaine (RD971).

Ce site, appartenant à la ville de Carentan, est l'un d'eux.

### ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

**Superficie :** 1,8 ha urbanisables

**Vocation de la zone :**

- services aux entreprises dont aux activités agricoles,
- artisanat, industrie, logistique,
- bureau,
- équipements publics ou d'intérêt collectif compatibles avec le voisinage des activités existantes ou prévues.

*RAPPEL: les logements y sont interdits et, en application du SCOT, les commerces de détail et artisans assimilés à du commerce de détail aussi.*

**Modalités d'aménagement**

> Au fur et à mesure de la viabilisation de l'unité foncière.

*Aucun lot ne pourra être détaché en limite de zone, sans que la viabilisation de l'ensemble ne soit organisée et conjointement financée.*

**DESSERTE et VIABILISATION**

La desserte de l'établissement (ou des établissements) à venir sera assurée à partir de la route de Periers et, si nécessaire, du Chemin de Beaumont (VC n°4), en un ou plusieurs accès.

Pour la sécurité routière, les accès à la zone seront suffisamment écartés du carrefour giratoire et éloignés entre eux, s'ils ne sont pas conjoints.

**INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT**

La zone humide repérée au sein de l'unité foncière (par les études du PLUi), sera délimitée pour être préservée, dans le cadre de l'aménagement du site. Elle pourra s'insérer dans une coulée verte traversant le site.

Les franges Ouest et Sud du secteur feront l'objet d'un aménagement paysager, pour la qualité de l'insertion du site dans son environnement bocager :

- il sera réalisé une bande enherbée d'une largeur de 3m à 5m sur laquelle sera planté un alignement d'arbres de haute tige (avec un pas d'au plus 12m),
- la clôture des établissements (le long de ces lisières) sera composée d'une haie basse taillée qui pourra être doublée d'un grillage (préférentiellement du côté des parcelles privées).

Sur la frange Est de la zone, le maillage bocager sera complété et densifié de façon à éviter toute vue sur les stockages et stationnements des établissements depuis les parcelles voisines. Une bande de recul d'environ 3m sera maintenue enherbée le long des haies, elle restera ni construite ni imperméabilisée.

Orientations d'Aménagement et de Programmation - OAP

# ACT

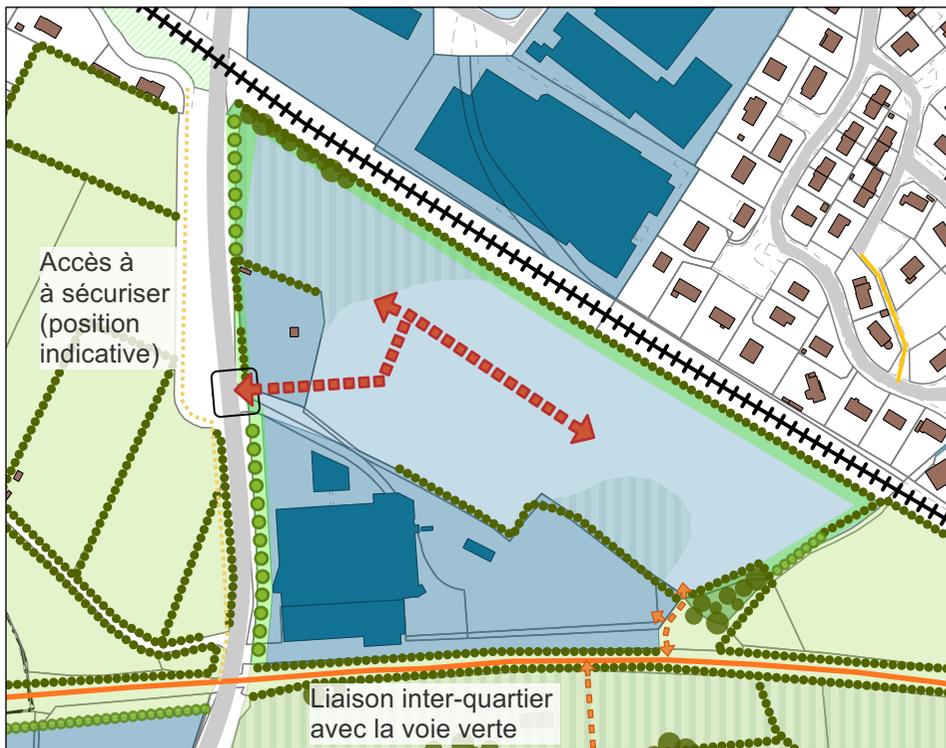
## OAP n°3

Référence de la planche des atlas réglementaires **R10**

ECHÉANCIER  
D'OUVERTURE À  
L'URBANISATION

Phase





# CARENTAN-LES-MARAIS

## Carentan - Pommenauque Sud



**ACT**  
**OAP n°4**

Référence de la planche  
des atlas réglementaires **Q10**

**ECHÉANCIER**  
**D'OUVERTURE À**  
**L'URBANISATION**

Phase



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 à son développement et à son attractivité.

Pour autant, 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).

Ce site, appartenant à la communauté de communes de la Baie du Cotentin, est l'un d'eux.

### ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

**SUPERFICIE :**  
> 5 ha urbanisables

**Vocation :**

- services aux entreprises dont aux activités agricoles,
- artisanat, industrie, logistique,
- bureaux,
- équipements publics ou d'intérêt collectif compatibles avec le voisinage des activités existantes ou prévues.

*RAPPEL: les logements y sont interdits et, en application du SCOT, les commerces de détail et artisanats assimilés à du commerce de détail aussi.*

**Modalités d'aménagement**

> Au fur et à mesure de la viabilisation de l'unité foncière.

**DESSERTE et VIABILISATION**

La desserte des établissements sera assurée à l'écart du pont de la voie ferrée et à partir d'un accès unique. Pour la sécurité des échanges, il pourra être équipé d'un tourne-à-droite.

**INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT**

Les zones humides repérées (par les pré-études du PLUi) devront être délimitées et compensées si elles devaient être détruites. Sinon, elles seront insérées dans les aménagements paysagers du secteur.

La frange Ouest du secteur fera l'objet d'un aménagement pour la qualité de l'insertion paysagère en bordure de la route américaine :

- il sera réalisé une bande enherbée d'une largeur de 3m à 5m sur laquelle sera planté un alignement d'arbres de haute tige (avec un pas d'au plus 12m),
- la clôture des établissements sera composée d'une haie basse taillée qui pourra être doublée d'un grillage.

Sur les franges nord et est de la zone, les haies bocagères seront préservées et confortées. Elles seront bordées d'une bande de recul d'environ 3m qui restera enherbée et en pleine terre.



# CARENTAN-LES-MARAIS

## Carentan - Route américaine

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 à son développement et à son attractivité. Pour autant, 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 et desservis par la Route Américaine (RD971).

Ce site, qui fait face à l'usine laitière, au nord de la Route d'Auvers (RD223), est l'un d'eux.



**ACT**  
**OAP n°5**

Référence des planches des atlas réglementaires **Q9**  
**Q10**

### ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

#### SECTEUR 5a : Fin de l'urbanisation du site commercial

Le long de la Route américaine, il sera réalisé le même aménagement paysager que sur le secteur 5c. Les nouvelles constructions respecteront la typologie de celles réalisées plus au nord (sobriété des volumes, si toiture à faible pente, elle sera masquée par un acrotère / couleur gris moyen à sombre ou bardage bois de couleur naturel).

#### SECTEUR 5b : démolition / reconstruction

Cette parcelle, bâtie d'une construction vétuste est maintenue dans la zone d'activités, afin qu'elle soit restructurée. Les constructions qu'elle comporte ont vocation à être démolies. La nouvelle construction sera alors implantée avec un recul au moins égal à 5 m, afin qu'un aménagement paysager soit constitué le long de la Route Américaine. Il se composera a minima d'une haie basse taillée, doublée ou non d'un grillage côté parcelle. La nouvelle construction respectera la typologie de celles réalisées plus au nord (sobriété des volumes, si toiture à faible pente, elle sera masquée par un acrotère / couleur gris moyen à sombre ou bardage bois de couleur naturel).

#### SECTEUR 5c : Si démolition / reconstruction

**Superficie :** 2 ha urbanisables

**Vocation :**

- services aux entreprises dont aux activités agricoles,
- artisanat, industrie, logistique,
- bureaux,
- équipements publics ou d'intérêt collectif compatibles avec le voisinage des activités existantes ou prévues.

**RAPPEL :** les logements y sont interdits et, en application du SCOT, les commerces de détail et artisans assimilés à du commerce aussi.

**Modalités d'aménagement :**

> Au fur et à mesure de la viabilisation de l'unité foncière.

**DESSERTE et VIABILISATION**

La desserte des établissements sera assurée par la Route d'Auvers, suffisamment à l'écart du giratoire pour la sécurité routière. L'ouverture d'un accès depuis le carrefour giratoire est conditionnée à la réalisation d'une étude spécifique en concertation avec le Conseil Départemental.

**INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT**

Les zones humides repérées (par les pré-études du PLUi) devront être délimitées pour être préservées dans le cadre de l'aménagement du site. *Cependant, si le SAGE était modifié et permettait leur destruction, elles pourraient être préférentiellement compensées sur la lisière est du site.*

La frange Ouest du secteur fera l'objet d'un aménagement pour la qualité de l'insertion paysagère en bordure de la route américaine :

- il sera réalisé 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 12 m),
- la clôture des établissements sera composée d'une haie basse taillée qui pourra être doublée d'un grillage côté parcelle privative.

Sur les franges nord et est de la zone, les haies bocagères seront préservées et confortées.

Les nouvelles constructions respecteront la typologie de celles réalisées plus au nord (sobriété des volumes, toiture à faible pente masquée par un acrotère / couleur gris moyen à sombre ou bardage bois de couleur naturel).

**ECHÉANCIER**  
**D'OUVERTURE À**  
**L'URBANISATION**

Tous secteurs Phase





### ACT OAP n°6

#### Situation et contexte

Référence de la planche de l'atlas réglementaire **Q13**

Une importante entreprise de travaux public s'est déployée, au début des années 2000, de part et d'autre de l'ancienne route nationale, jusqu'à la quatre-voies actuelle, sur la commune de Catz. S'y sont adjointes, plus récemment, des installations et constructions touristiques : un musée sur le Débarquement, un restaurant et des espaces de présentation et de manœuvres pour des véhicules de la dernière guerre.

L'ensemble (dépôts de matériaux et matériels, constructions à usage d'activités et aires de stationnement ou de manœuvres) occupe une quinzaine d'hectares en 2023.

Tout en permettant le développement des activités des entrepreneurs locaux, les orientations ci-après visent deux objectifs majeurs :

- 1- (re)mettre en valeur le paysage du site**, afin que ses franges urbaines soient compatibles avec sa situation au sein de l'espace rural et l'image touristique du territoire, depuis la RD613 qui divise le site en deux parties au nord, et depuis la RN13 au sud, le long de laquelle transitent d'importants flux touristiques.
- 2- organiser l'extension / densification du site** en répondant aux besoins des entreprises qui l'occupent et en prenant en compte la présence de logements à proximité.

Paysage existant depuis la RN13 : vue de l'est vers l'ouest



### ACT OAP n°6

Référence de la planche  
des atlas réglementaires **Q13**

ECHÉANCIER  
D'OUVERTURE À  
L'URBANISATION

Phase

**I**

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

**Superficie :** 5,5 ha constructibles  
(par densification sur le site déjà artificialisé)

**Vocation :**

- industrie, logistique, commerce de gros,
- bureaux,
- équipements publics ou d'intérêt collectif compatibles avec le voisinage des activités existantes ou prévues.

*RAPPEL: les logements y sont interdits et, en application du SCOT, les commerces de détail et artisanats assimilés à du commerce de détail aussi.*

**Modalités d'aménagement**

- > construction au fur et à mesure de la viabilisation et du paysagement de l'unité foncière.

**DESSERTE et VIABILISATION**

La desserte des établissements sera assurée à partir des deux accès existants, au nord et au sud de la RD613.

En fonction des nouveaux flux attendus, leur sécurisation pourra être requise par le gestionnaire de la voie (Conseil Départemental).

Aucun accès ne pourra être créé sur le chemin rural du Rocher, qui borde le site à l'est. Les limites entre le domaine public routier et le domaine privé devront être précisées.



### INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

1- Pour la qualité du paysage en bordure et de l'implantation urbaine de la RN13 :

Le maillage de haies qui ceinture l'unité foncière au nord de la RN13 sera conforté et complété afin qu'un premier plan planté réduise l'impact paysager des stockages de matériaux ou matériels depuis la voie ou depuis les logements riverains.

En bordure de la RN13, en l'absence d'un talus planté (de même facture que celui qui existe à l'ouest) le premier plan visible depuis la voie sera composé d'une banquette enherbée sur une largeur d'environ 5 à 10m, bordée côté infrastructure par une haie taillée d'essences locales variées, doublée ou non d'un grillage de couleur neutre et d'un alignement d'arbres de haute tige (avec un pas d'au plus 12m).

2- Pour la qualité du paysage et de l'implantation urbaine en bordure de la RD613 :

Le maillage de haies qui ceinture l'unité foncière au nord de la RD613 sera conforté afin qu'elles masquent depuis la voie, la vue sur les stockages de matériaux ou les zones techniques ;

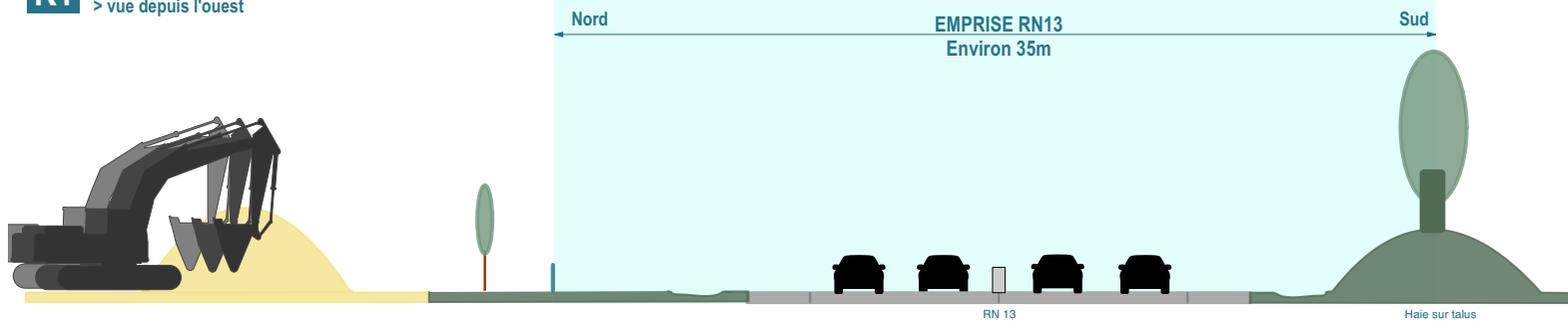
Pour le paysagement de l'espace entre la voie et les nouvelles constructions, il sera réalisé, en bordure de voie, et de chaque côté :

- 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 12m) ;
- une haie taillée plantée à l'alignement, masquera le premier plan et marquera la limite entre l'emprise publique et l'emprise privé ; Elle sera bordée d'un passage le long de la partie constructible du site.

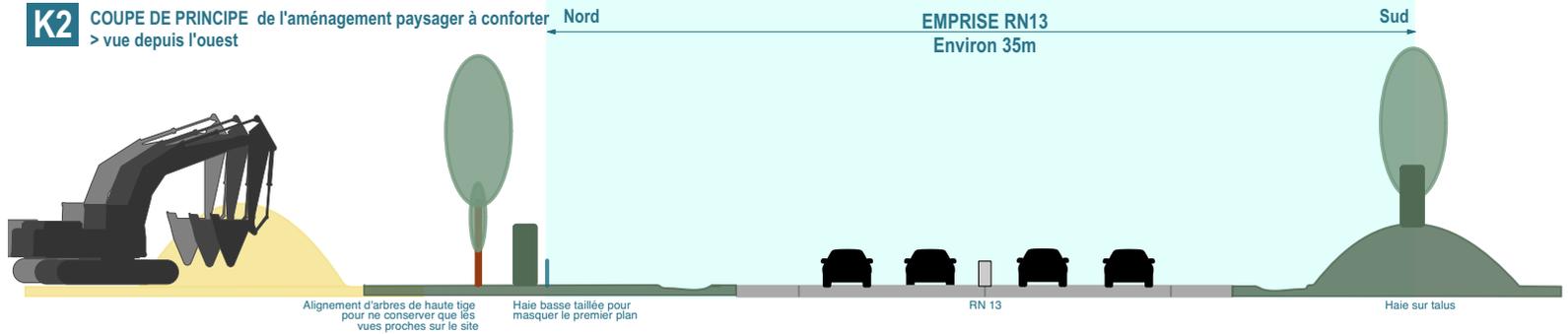
**ACT**  
**OAP n°6**

Référence de la planche de l'atlas réglementaire **Q13**

**K1** COUPE DE PRINCIPE de l'existant  
> vue depuis l'ouest



**K2** COUPE DE PRINCIPE de l'aménagement paysager à conforter  
> vue depuis l'ouest



COUPE DE PRINCIPE  
Aménagement des abords de la zone d'activités de Catz



# CARENTAN-LES-MARAIS

## Saint-Hilaire-Petitville - Le Mesnil



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 à son développement et à son attractivité.

Ce site appartenant à la communauté de commune de la Baie du Cotentin est en cours d'urbanisation lors de l'élaboration du PLUi.

Situé en entrée de ville et sur un terrain en pente douce qui domine le marais, il est bordé au sud par les logements individuels qui bordent la rue du Mesnil.

La qualité de ses bâtiments et de ses aménagements présente ainsi un enjeu majeur, pour le paysage de cette partie de l'agglomération carentenaise, tant du fait de leur visibilité depuis les marais qu'en entrée d'agglomération.

Les OAP qui suivent, reprennent les orientations retenues lors de son autorisation d'aménagement.

**ACT**  
**OAP n°7**

Référence de la planche  
des atlas réglementaires **Q12**

### ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Superficie : 5,1 ha

#### Vocation du parc d'activités :

- services aux entreprises dont aux activités agricoles,
- artisanat, industrie, logistique
- bureau,
- commerce,
- équipements publics ou d'intérêt collectif compatibles avec le voisinage des activités existantes ou prévues, et au sud avec la proximité de logements ;

#### Modalités d'aménagement :

- > au fur et à mesure de la viabilisation

#### DESSERTE ET VIABILISATION

Ce nouveau parc d'activités sera desservi par le carrefour giratoire de l'échangeur de la RN13, à l'entrée est de l'agglomération.

La nouvelle voie poids lourds qui desservira la zone sera prolongée jusqu'à la lisière est.

Une voie cyclo-pédestre sera réalisée entre la RD613 et la rue du Mesnil, à travers le parc d'activités.

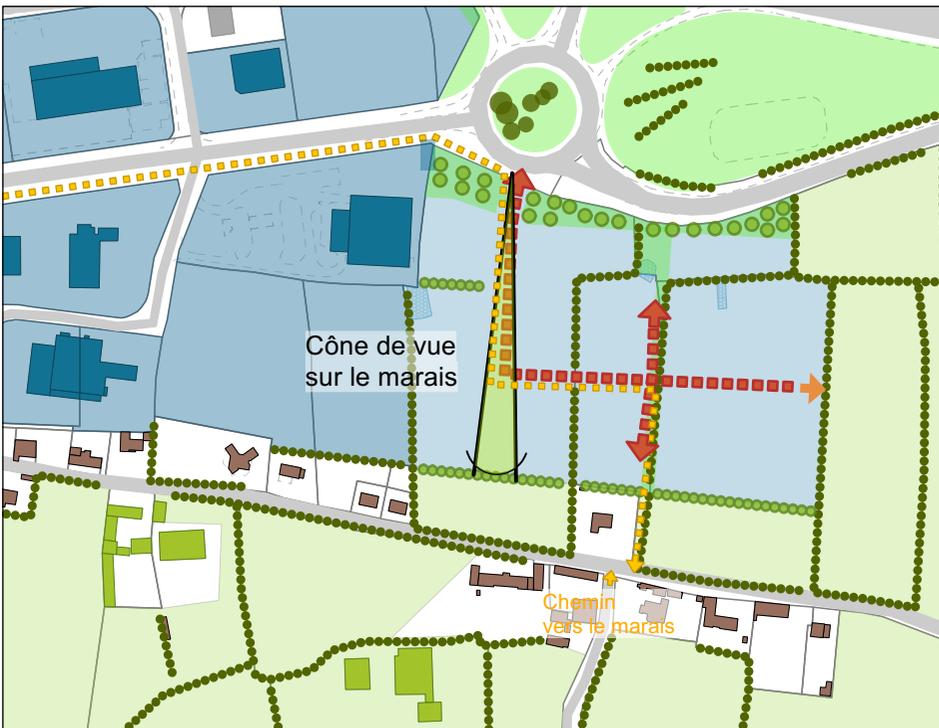
#### INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

La frange Nord du secteur fera l'objet d'un aménagement pour la qualité de l'insertion paysagère en bordure de la voie de la liberté : il sera réalisé un espace enherbé sur lequel seront plantés des arbres de haute tige.

Un cône de vue sera préservé sur le marais depuis l'entrée nord du parc, sur une largeur d'environ 10m.

Les mares et zones humides existantes seront délimitées et préservées au sein des espaces verts du quartier.

Le maillage bocager sera conforté et complété. Au sud, une haie sera créée afin de masquer, depuis la rue du Mesnil, la vue sur d'éventuels espaces de stockage.



ECHÉANCIER  
D'OUVERTURE À  
L'URBANISATION

Phase





# PICAUVILLE

## Picauville

Picauville est l'un des trois pôles urbains principaux de la Baie du Cotentin. Au centre de la Manche, cette petite ville de la Reconstruction s'inscrit dans un site rural entre bocage au nord et marais au sud, qui contraint son expansion urbaine du fait des qualités tant environnementales qu'agricoles des espaces naturels qui l'entourent. Elle dispose d'une zone d'activités à l'entrée est de la ville, dont le confortement est retenu.

### ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

**Superficie** : 1,7 ha urbanisables

**Vocation** :

- services aux entreprises dont aux activités agricoles,
- artisanat, industrie, logistique,
- bureaux,
- équipements collectifs compatibles avec les vocations précédentes ;

*RAPPEL: les logements y sont interdits et, en application du SCOT, les commerces de détail et artisans assimilés à du commerce de détail aussi.*

**Modalités d'aménagement** :

> urbanisation au fur et à mesure de la viabilisation.

**DESSERTE et VIABILISATION**

L'extension de la zone d'activités sera desservie et viabilisée par le prolongement de sa voie de desserte interne. En fonction de la taille des parcelles à venir (c'est-à-dire du besoin foncier des entreprises) :

- elle pourra être prolongée jusqu'à la voie communale (VC146). Dans ce cas, l'emprise de cette dernière sera élargie pour être adaptée au futur trafic.
- un possible prolongement de cette voie de desserte interne sera préservé sur la lisière ouest de la zone.

Aucun accès privatif d'établissements ne sera créé sur la RD70 ou sur la voie communale, si elle n'est pas élargie.

**INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT**

La frange Sud du nouveau secteur sera plantée d'une haie bocagère d'essences variées pour conforter le maillage bocager préexistant alentour.

Sa frange nord fera l'objet d'un aménagement paysager comprenant une bande enherbée d'une largeur de 3m à 5m sur laquelle sera planté un alignement d'arbres de haute tige (avec un pas d'au plus 12m) ; Elle sera plantée d'une haie basse taillée pour masquer le premier plan depuis la RD70, si la parcelle devait comprendre des aires de stationnement ou de stockages au nord des futures constructions.



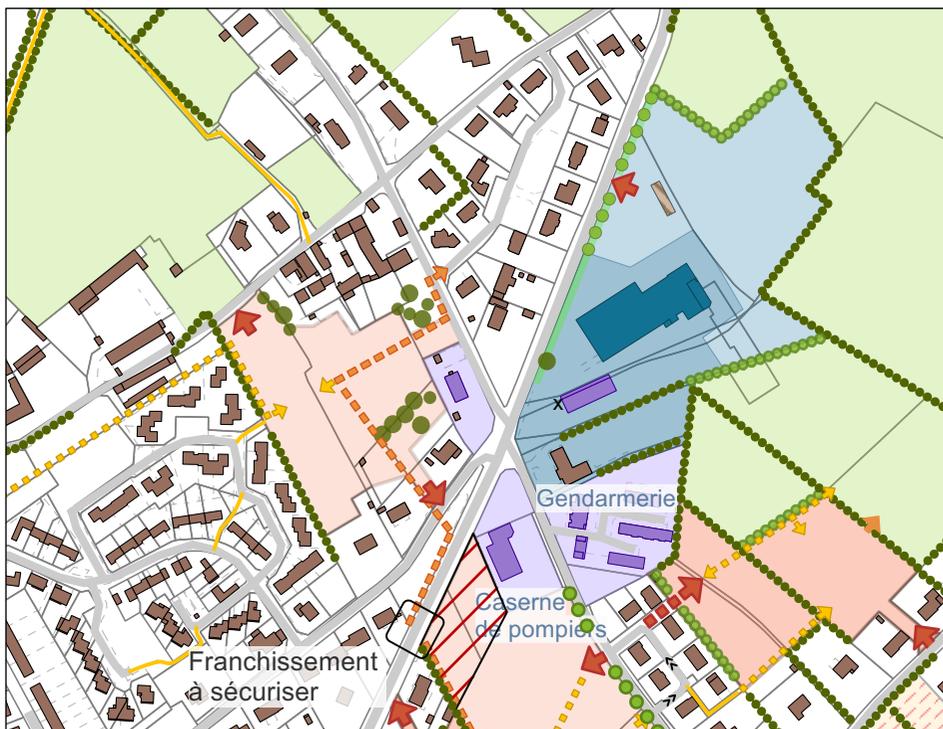
**ACT**  
**OAP n°8**

Référence de la planche des atlas réglementaires **J3**

**ECHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION**

Phase **II**





# SAINTE-MÈRE-ÉGLISE

## ZA Entrée de ville Nord

**ACT**  
**OAP n°9**

Référence de la planche  
des atlas réglementaires **G8**

**ECHÉANCIER**  
**D'OUVERTURE À**  
**L'URBANISATION**

Phase



Sainte-Mère-Église est le second pôle urbain (en terme de taille et d'équipements) de la Baie du Cotentin. Il dispose de la principale offre de services et de commerces pour la population de la moitié nord de la communauté de communes. Ce site est l'un des deux parcs d'activités de la commune (l'autre ayant en plus une vocation commerciale). Il est développé à partir du site d'une ancienne entreprise réinvestie, dont une partie des locaux accueille dorénavant les locaux techniques municipaux. Son extension/densification est envisagée en cohérence avec les unités d'exploitation agricole et le maillage de haies.

### ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

**Superficie** : 1,6 ha constructible  
sur un espace en grande partie artificialisé

**Vocation** :

- services aux entreprises dont aux activités agricoles
- artisanat, industrie, logistique,
- bureaux,
- équipements collectifs compatibles avec les vocations précédentes ;

*RAPPEL: les logements y sont interdits et, en application du SCOT, les commerces de détail et artisanats assimilés à du commerce de détail aussi.*

**Modalités d'aménagement** :

- > urbanisation au fur et à mesure de la viabilisation
- > démolition de la construction vétuste

**DESSERTE et VIABILISATION**

- L'extension de la zone d'activités sera desservie et viabilisée par la création d'un accès unique sur la Route de Ravenoville, dont l'aménagement du carrefour, avec la RD15, en entrée de ville, fera l'objet d'une concertation avec le Conseil Départemental, en tant que besoin (et en fonction du trafic engendré par les extensions projetées)
- Aucun nouvel accès privatif d'établissement ne pourra y être créé.

**INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT**

- Le maillage de haies qui ceinture l'urbanisation à l'est sera conforté afin qu'elles masquent depuis les quartiers et la campagne alentour, la vue sur les stockages de matériaux, matériel ou espaces techniques.
- 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 12m) ; Il sera planté en prenant compte la sécurité.
- Une haie basse taillée plantée à l'alignement masquera le premier plan.



# SAINTE-MÈRE-ÉGLISE

## Chef-du-Pont



Chef-du-Pont est l'une des communes déléguées de Sainte-Mère-Église. Elle est située sur la rive Est des marais de la Douve et du Merderet.

Son village s'est développé avec l'industrie agro-alimentaire, toujours active et pourvoyeuse de nombreux emplois. Équipé, il ne dispose cependant plus de halte ferroviaire sur la voie ferrée qui le divise, depuis 2008.

Ce site reçoit l'une des deux grandes entreprises laitières présentes sur la commune. Le projet lui réserve une possibilité d'extension, qui devra être utilisée dans le respect des atouts environnementaux des marais et en compatibilité avec les nuisances acceptables dans les quartiers urbains voisins.

**ACT**  
**OAP n°10**

Référence de la planche  
des atlas réglementaires **J6**

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

**Superficie** : 1 ha urbanisable

**Vocation** :

> Extension et activités annexes du site industriel existant

**Modalités d'aménagement** :

> Urbanisation au fur et à mesure de la viabilisation

**DESSERTE et VIABILISATION**

Pour permettre l'extension de ce site densément bâti, le projet réserve un hectare sur sa bordure est. Il fait l'hypothèse (en fonction du développement envisagé) de la possible réalisation d'une nouvelle voie de desserte du site, permettant d'éviter que les flux logistiques traversent le village. Elle devra s'insérer dans le paysage environnant grâce à des aménagements paysagers compensateurs (replantations), si la haie présente au sud (en bordure du chemin) devait être supprimée.

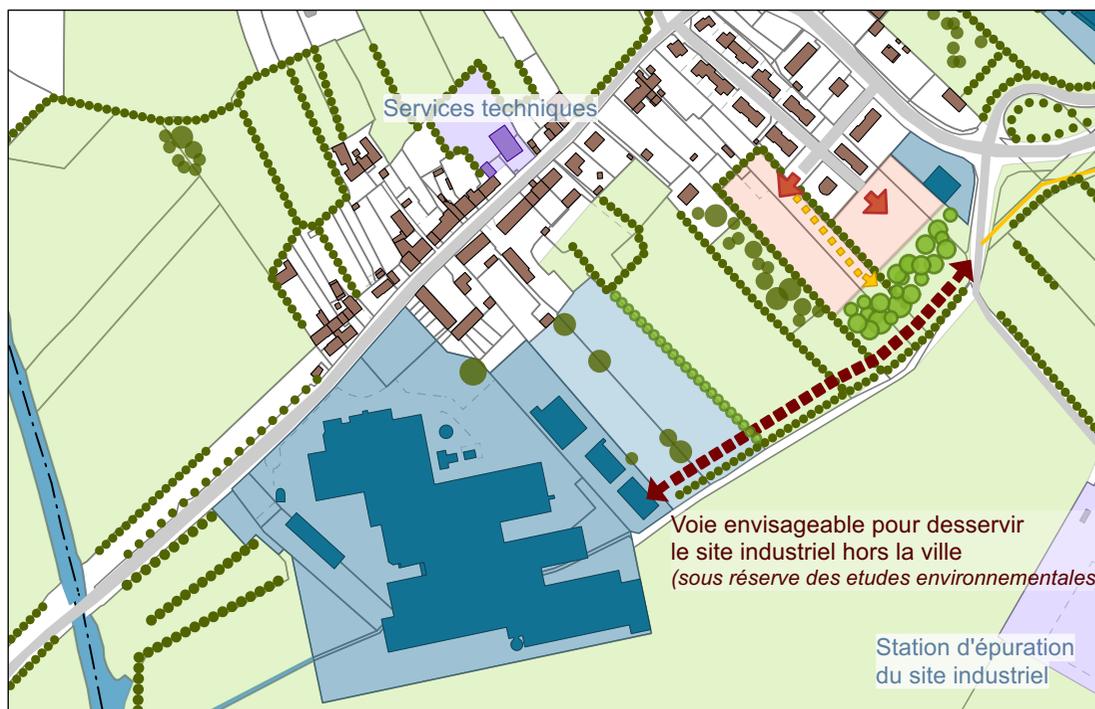
**INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT**

Le maillage de haies qui ceinture le site sera conforté et complété à l'est ;

Si une voie nouvelle est créée, elle s'accompagnera de la plantation d'alignement d'arbres ainsi que de l'aménagement paysager de la bordure est du site, par une haie bocagère.

**ECHÉANCIER**  
**D'OUVERTURE À**  
**L'URBANISATION**

Phase





# TERRE-ET-MARAIS

## Parc d'activités de Sainteny

Sainteny est une petite ville équipée et attractive au sud-ouest de la Baie du Cotentin, traversée par la RD971 (classée voie à grande circulation).

Elle est située au sein d'un riche terroir agricole.

Elle dispose d'un parc d'activités artisanales, de part et d'autre de cet axe routier, dont la communauté de communes prévoit l'extension, pour faciliter le développement des entreprises existantes et l'accueil de nouvelles (dans un contexte où la maîtrise de la constructibilité dans l'espace rural, impose une polarisation des sites d'accueil).

Le projet réglementaire prévoit une première phase de développement, avec les orientations suivantes, pour sa bonne insertion dans le paysage et l'environnement.

### ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

**Superficie** : 2,5 ha urbanisables

**Vocation** :

- services aux entreprises dont aux activités agricoles,
- artisanat, industrie, logistique,
- bureaux,
- équipements collectifs compatibles avec les vocations précédentes.

*RAPPEL: les logements y sont interdits et, en application du SCOT, les commerces de détail et artisans assimilés à du commerce devront prendre place au sein du village.*

**Modalités d'aménagement** :

> urbanisation au fur et à mesure de la viabilisation

**DESSERTE et VIABILISATION**

La desserte sera organisée suivant le même principe que pour la partie au nord-ouest 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 route départementale, dont les abords seront aménagés pour la sécurité des déplacements des piétons et cyclistes.

Elle sera étudiée en concertation avec le Conseil Départemental, gestionnaire de la voie.

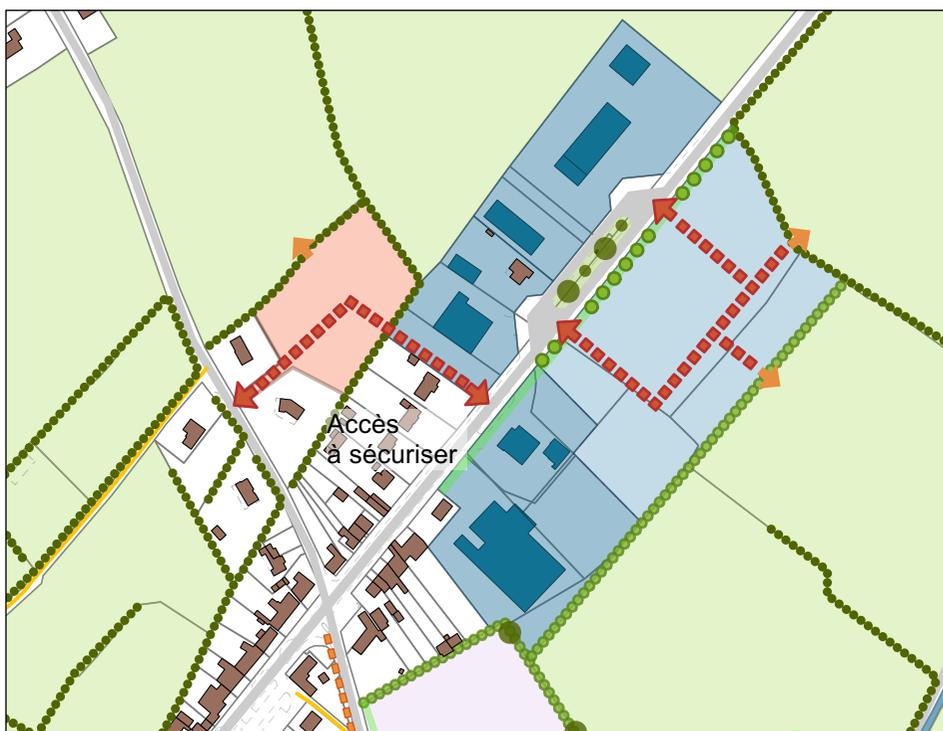
La desserte interne préservera au moins un accès au nord et un accès à l'est, en espace collectif, pour permettre de possibles extensions ou dessertes.

**INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT**

- Le maillage de haies qui borde le site au nord sera conforté ; il 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.

- 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.





# CARENTAN-LES-MARAIS

## Carentan - Blactot

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 à son développement et à son attractivité, dont les activités industrielles.

Le projet d'aménagement du territoire retient préférentiellement le confortement des espaces économiques présents au sein de la tache urbaine et à l'intérieur du boulevard périphérique qu'est la route Américaine.

Pour autant, les implantations dans cette agglomération située en bordure des marais sont fortement contraintes (elles doivent en particulier répondre au règlement du SAGE).

Ce site, compris dans la maille nord-est du réseau viaire de l'agglomération, terminera l'urbanisation de la zone d'activités, au nord de la ville, en bordure des espaces naturels préservés.

Réserve foncière d'un grand site industriel, le site se compose de deux parties :

- l'une en friche, le long de la Rue de Blactot, qui est équipée des réseaux nécessaires à l'urbanisation,
- l'autre en prairie (exploitée par l'agriculture), dans le prolongement du site industriel ; elle est bordée à l'est par la rue de l'abreuvoir qui relie les entreprises présentes au nord du cimetière de Carentan avec le boulevard périphérique, et l'accès à la quatre voies (RN13).

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

### Vocation :

- industrie, logistique, bureaux,
- services aux entreprises,
- équipements collectifs compatibles avec les vocations précédentes.

*RAPPEL: les logements y sont interdits ainsi que les commerces de détail et artisans assimilés à du commerce.*

### DESSERTE et VIABILISATION

- La desserte et la viabilisation du secteur Nord se feront par la Rue de Blactot. Dans le cas d'un lotissement, au moins un accès potentiel sera préservé vers le secteur sud.
- La desserte et la viabilisation du secteur Sud se feront à partir du site industriel présent à l'ouest. Un nouvel accès sera néanmoins possible sur la Rue de l'abreuvoir.

### INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

- les zones humides seront délimitées et autant que possible préservées.
- Sur le secteur 2, en application du SAGE, elles ne pourront être détruites (pour tout ou partie), que pour permettre l'extension du site industriel préexistant.
- Rappel : Toute destruction fera l'objet d'une compensation.*

- l'alignement d'arbres qui borde la rue de l'Abreuvoir sera conservé et conforté au sein d'une bande de recul préservée en herbe. Il sera prolongé le long de la Rue de Blactot avec le même paysage.
  - Le maillage de haies qui borde le secteur 2 sera conforté et complété sur la lisière sud. Le maillage de fossés le sera également.
  - La haie présente au coeur du secteur 2 sera préservée autant que possible, sinon elle sera compensée (par exemple : sur la lisière nord du secteur).
- Une bande de recul d'environ 5m restera en herbe et en pleine terre, en bordure de la lisière sud, pour la continuité écologique.



## ACT OAP n°12

Référence des planches des atlas réglementaires **P10**

## ECHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

Tous secteurs Phase



### Superficies :

4,5 ha urbanisables

> secteur 1 : 1,7 ha

> secteur 2 : 2,8 ha

### Modalités d'aménagement :

> urbanisation par secteur, au fur et à mesure de la viabilisation





# SAINTE MÈRE ÉGLISE Ravenoville

## Mémorial pour le camp de Foucarville

Ravenoville est une commune déléguée de Saint-Mère-Église où s'applique la Loi Littoral. Son village de caractère est implanté dans le bocage, à 2,5 kilomètres du bord de mer. Il borde, au nord, le domaine du Château de Ravenoville, qui est aménagé pour l'accueil d'hébergements et d'activités touristiques et qui comprend un jardin à la française bordé de douves et un vaste parc de cinq hectares.

Un équipement en mémoire du camp de prisonniers allemands, dit "camp de Fourcarville" dont un des accès était situé immédiatement au sud-est de l'entrée du château (l'accès principal étant situé sur Fourcarville, au niveau de la stèle mémorielle), est à l'étude.

Il trouvera sa place, en continuité du village, sur l'espace qui avait été viabilisé pour un lotissement qui n'a jamais vu le jour.

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

### Superficies :

1 ha constructible + 0,3 ha aménageable

### Modalités d'aménagement :

aménagement au fur et à mesure de la viabilisation

### DESSERTE ET VIABILISATION

Le site sera desservi par la rue de la Place de la Mairie, à l'écart des RD14 et RD15.

Il sera relié, d'une part au centre du village par des voies pédestres, d'autre part à l'entrée nord de l'ancien camp, si elle reçoit des installations et un belvédère en lien avec la mise en valeur mémorielle. Des aires de stationnement largement plantées et dont l'imperméabilisation sera réduite au minimum, seront aménagées aux abords du site, pour organiser sa fréquentation.

### INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

Le futur équipement sera devancé d'un jardin mémoriel qui qualifiera le nouveau panorama sur le village et son église. Ainsi, les nouvelles constructions s'inséreront dans ce premier plan paysager.

Le cône de vue sur l'église depuis l'angle nord-est du site sera préservé.

Le projet architectural et paysager sera l'occasion de redéfinir un panorama de grande qualité paysagère depuis ce point de vue et depuis la RD14.



Stèle mémorielle sur la RD14 à Foucarville.

