

# PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

TERRITOIRE DE L'ANCIENNE  
COMMUNAUTE DE COMMUNES DE SAINTE-MERE-EGLISE

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT  
ET DE PROGRAMMATION (OAP)

ARRETE LE

APPROUVE LE

26 février 2015

PIECE DU PLU

3

# Le contexte législatif et réglementaire des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

## QU'EST-CE QU'UNE OAP ?

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont un outil d'urbanisme du PLUi qui permet de décliner plus précisément les objectifs du PADD sur des secteurs stratégiques du territoire. Elles permettent en particulier d'encadrer les futurs projets en définissant les grandes composantes des aménagements et les éléments à préserver ou à mettre en valeur à travers le projet.

Dans le cadre d'un PLU intercommunal, les OAP vont également être la principale traduction de la partie Programme Local de l'Habitat.

Le contenu des OAP est principalement défini par l'article L.123-1-4 et R123-3 du code de l'urbanisme.

Article L.123-1-4 : « Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. »

« En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent 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 et assurer le développement de la commune. Elles peuvent 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.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Elles peuvent adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L. 123-1-13. »

Article R.123-3-1 : « Les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées au 1 de l'article L. 123-1-4 peuvent, le cas échéant par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement prévues par ces dispositions. »

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal ayant valeur de Programme Local de l'Habitat, les orientations d'aménagement et de programmation précisent notamment :

- les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs énoncés à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.
- Le programme d'actions défini à l'article R. 302-1-3 du code de la construction ;

Ces orientations d'aménagement et de programmation peuvent, en outre, comprendre tout élément d'information nécessaire à la mise en œuvre des politiques du logement.



## 1. PRINCIPES ET OBJECTIFS DU PLUI EN TERMES D'HABITAT

(au titre de l'article L123-1-4 2 du Code de l'Urbanisme).....5

## 2. PROGRAMME D' ACTIONS DU VOLET PLH

(au titre de l'article L123-1-4 2 du Code de l'Urbanisme).....11

## 3. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

(au titre de l'article L123-1-4 1 du Code de l'Urbanisme).....33

**3.1** Les Orientations d'Aménagement et de Programmation «Cadre».....35

**3.2** Les Orientations d'Aménagement et de Programmation «Secteur».....51



# 1. PRINCIPES ET OBJECTIFS DU PLU INTERCOMMUNAL EN TERMES D'HABITAT

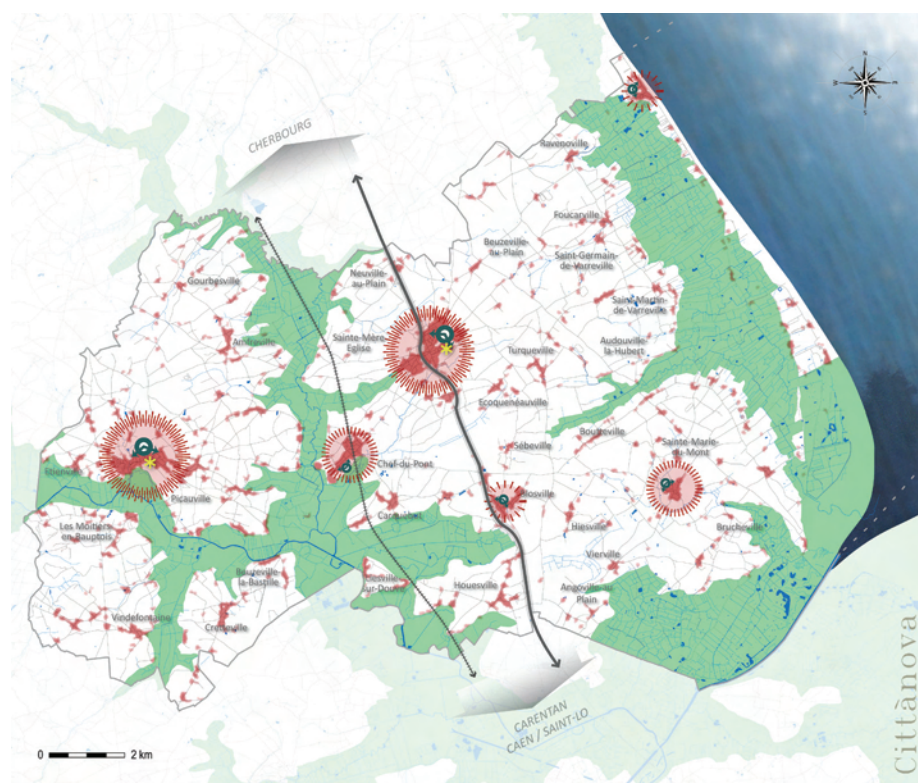


Le volet Programme local de l'Habitat du PLUi se décline en un diagnostic habitat, intégré au rapport de présentation, un document d'orientation et un programme d'actions. Le document d'orientation énonce les principes et objectifs du PLH.

Dans le cas d'un PLUi, son contenu est réparti entre le PADD et les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Pour une meilleure lisibilité, le présent chapitre reprend de manière synthétique les orientations du PADD en termes d'habitat (axe 1) en les complétant avec les aspects propres aux orientations d'aménagement et de programmation, en exposant :

- Les communes et, le cas échéant, secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires ;
- La politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain, [...] ;
- Les réponses apportées aux besoins particuliers de logement des jeunes, et notamment des étudiants.

## Développer une offre d'habitat attractive et diversifiée, les orientations du PADD en termes d'habitat



L'axe 1 du PADD regroupe les objectifs du PLU intercommunal en termes d'habitat à travers quatre grandes orientations déclinées en 15 dispositions.

Elles sont reprises pour mémoire ci-après. Le détail des dispositions, est à consulter dans le PADD.

## **PROMOUVOIR UN DÉVELOPPEMENT URBAIN RAISONNÉ EN PRIVILÉGIANT LES PÔLES PRINCIPAUX DE LA CCSME**

Viser la création de 1200 logements à horizon 2030

Permettre la création de logements sur l'ensemble du territoire en privilégiant les principales polarités de la CdC.

## **UTILISER EN PRIORITÉ LE TISSU BÂTI EXISTANT POUR RÉPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENT**

Privilégier le renouvellement urbain au sein des bourgs

Mobiliser et optimiser la gestion du parc de logements communaux pour apporter une réponse complémentaire aux besoins en logement

Agir contre la vacance, en particulier dans le bâti ancien

Améliorer le parc de logements et lutter contre l'habitat indigne

Favoriser l'adaptation des logements des personnes âgées ou handicapées

## **FACILITER L'ACCÈS AU LOGEMENT POUR TOUS**

Développer un habitat mixte et de qualité

Permettre l'installation de jeunes ménages en déployant une offre foncière et immobilière adaptée

Maintenir et développer une offre d'habitat adaptée et diversifiée pour les seniors

Veiller à maintenir et développer une offre d'habitat accessible aux personnes mal-logées ou défavorisées

Rechercher des solutions d'hébergement aux besoins spécifiques

## **VALORISER LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE DE LA CCSME À TRAVERS LE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT**

Permettre une construction modérée et répartie sur la CCSME, profitant, tout en les préservant, de son paysage et de son environnement

Utiliser les opérations d'habitat pour améliorer le fonctionnement et la qualité des bourgs

Favoriser le développement de la villégiature

## Des actions ciblées sur les lieux et les catégories de logements les plus stratégiques à l'échelle du territoire.

### **INVESTIR PLUS FORTEMENT SUR LES POLARITÉS PRIORITAIRES ET SECONDAIRES POUR GARANTIR LE SUCCÈS DES PRINCIPALES OPÉRATIONS DE LOGEMENTS DE LA CDC**

Le PADD prévoit à travers son axe transversal de donner la priorité en termes de développement aux deux polarités principales de la CdC : Sainte-Mère-Eglise et Picauville, qui concentrent la plus grande partie des équipements d'envergure intercommunale, et aux deux polarités secondaires : Sainte-Marie-du-Mont et Chef-du-Pont, qui disposent d'écoles et de commerces.

Ce développement s'effectuera principalement à travers des opérations d'urbanisations de grande ampleur pour l'échelle de ces bourgs et du territoire, et par un travail de renouvellement urbain et d'utilisation des dents creuses au sein du tissu bâti.

Pour pouvoir émerger, de telles opérations vont nécessiter une intervention publique communale et intercommunale plus soutenue, notamment en termes d'accompagnement et de soutien au montage de projet, voire d'acquisition foncière.

### **SAISIR DES OPPORTUNITÉS DE « MICRO-OPÉRATIONS » DANS LES PETITS BOURGS DE LA CDC**

Le PADD prévoit à travers son axe transversal de rechercher dans l'ensemble des petits bourgs et hameaux du territoire des sites ponctuels de développement, en réhabilitation du bâti existant et au sein de l'espace bâti. Ces sites pourraient faire l'objet de petites opérations de logements, associées à une requalification de l'espace public au sein des noyaux historiques.

Pour permettre ce type de projets, une veille foncière serait à mettre en place à l'échelle de l'intercommunalité, en priorisant les secteurs repérés dans le cadre de l'élaboration du PLUi. Celle-ci aurait pour finalité de réagir à l'occasion de mutations des parcelles ciblées, soit en vue d'une acquisition par la commune ou l'intercommunalité, soit en accompagnant les potentiels porteurs de projets immobiliers.

### **FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT D'UNE OFFRE DE PETITS LOGEMENTS ADAPTÉS AUX JEUNES, AUX FOYERS MONOPARENTAUX ET AUX SÉNIORS**

Le diagnostic habitat a identifié un besoin spécifique en petits logements aujourd'hui en quantité insuffisante dans le parc du territoire de la CCSME. Le développement de ce parc est nécessaire notamment pour permettre :

- une première installation pour les jeunes ménages sur le territoire
- des solutions de logements pour les foyers monoparentaux
- l'accueil dans des logements adaptés des personnes âgées non dépendantes.

## Accompagner et contribuer à l'amélioration et à l'attractivité du parc existant privé et social

### **INCITER ET SOUTENIR L'AMÉLIORATION DU PARC PRIVÉ, POUR LUTTER CONTRE LA VACANCE ET L'HABITAT INDIGNE**

L'amélioration du parc de logement privé contribue à la réalisation de nombreux objectifs poursuivis par le PLUi : réduction de la vacance et des situations d'habitat indigne, qualité du cadre de vie à l'échelle du logement et du quartier, limitation des besoins en nouveaux logements, donc en espace agricole et naturel, grâce à une meilleure adéquation de l'offre avec les besoins des habitants, stimulation de l'économie de la construction, secteur d'activité important pour le territoire, etc.

Inciter et contribuer à cet effort d'amélioration du parc privé implique la définition d'une politique intercommunale globale, appuyée sur les dispositifs existants (Programme Habiter Mieux, PIG) et les partenaires ressources sur le sujet. Elle devra notamment permettre la définition des priorités et des modes d'interventions de la communauté de communes, dans une logique d'optimisation des moyens dédiés à cet problématique.

### **ACCOMPAGNER L'AMÉLIORATION DU PARC SOCIAL, EN PARTENARIAT AVEC LES BAILLEURS SOCIAUX.**

Le territoire de l'ex-CCSME compte en 2013 environ 490 logements sociaux, répartis sur les 4 plus grandes communes (plus Etienville) et gérés par trois bailleurs sociaux. Le parc est essentiellement composé de logements individuels, mais compte aussi quelques collectifs, et une grande majorité de ce parc a été construit entre 1945 et 1980. Son amélioration, notamment en termes de performances énergétiques, est un objectif à poursuivre avec les organismes HLM qui gèrent ce parc.

*>>> à préciser avec les bailleurs sociaux (projets, objectifs, etc.)*



## 2. PROGRAMME D' ACTIONS DU VOLET PLH



## CADRE RÉGLEMENTAIRE DU PROGRAMME D'ACTION

L'article R302-1-3 du Code de la Construction définit le programme d'actions associé à la partie Programme local de l'habitat du PLUi. Ce programme d'actions indique :

- a) *Les modalités de suivi et d'évaluation du programme local de l'habitat et les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat ;*
- b) *Les objectifs quantifiés et la localisation de l'offre nouvelle de logement et d'hébergement dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat ;*
- c) *La liste des principales actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements publics ou privés existant ainsi que, le cas échéant, les dispositifs opérationnels auxquels il est envisagé de recourir, dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat ;*
- d) *La description des opérations de rénovation urbaine et des opérations de requalification des quartiers anciens dégradés en précisant, pour les opérations de rénovation urbaine, les modalités de reconstitution de l'offre de logement social ;*
- e) *Les interventions en matière foncière permettant la réalisation des actions du programme.*

*Le programme d'actions indique, le cas échéant, les incidences de la mise en oeuvre des actions retenues sur les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales, dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat. Il évalue les moyens financiers nécessaires à sa mise en oeuvre et indique, pour chaque type d'actions, à quelles catégories d'intervenants incombe sa réalisation.*

## UN PROGRAMME D'ACTION TRANSITOIRE, POUR METTRE EN PLACE LA POLITIQUE DE L'HABITAT DE LA NOUVELLE INTERCOMMUNALITÉ

La fusion opérée en 2014 entre la Communauté de Communes de Sainte-Mère-Eglise et celle de Carentan-en-Cotentin pour former la Communauté de Communes de la Baie du Cotentin place le volet PLH du PLUi dans un positionnement ambiguë. D'une part, le PLUi, et donc le programme d'actions du PLH, porte sur le périmètre de l'ex-CCSME et a majoritairement été élaboré par les élus de ce territoire. D'autre part, la politique de l'habitat relève aujourd'hui de la nouvelle intercommunalité, tant en termes de pilotage politique que d'orientations budgétaires, et il n'est possible ni de mettre en place des actions qui concerneraient seulement une partie de son périmètre, ni d'étendre ces actions à l'ensemble du périmètre sans que leur élaboration fasse l'objet d'un diagnostic et d'une validation politique à l'échelle du territoire élargi.

Le programme d'actions s'est donc concentré sur la mise en place d'une politique de l'habitat en identifiant des chantiers prioritaires, à confirmer à l'échelle de la nouvelle intercommunalité. Il définit ainsi les concertations à mettre en place entre communes, partenaires et intercommunalité pour articuler les rôles de chacun, les problématiques prioritaires en termes d'habitat à aborder et des pistes de réponses.

Il reste en revanche succinct sur l'évaluation des moyens, qui n'a de sens qu'à l'échelle de la nouvelle intercommunalité et qui sera au coeur du futur PLH.

Le programme d'actions du volet habitat décline les orientations générales du volet PLH en 15 fiches-actions réparties en six objectifs stratégiques. Chaque fiche détaille les objectifs et le déroulement envisagé de l'action, en précisant les acteurs concernés et les indicateurs d'évaluation. Un calendrier global synthétise à l'issue des fiches la répartition temporelle des différentes actions.

## O RIENTATIONS

## O BJECTIFS STRATÉGIQUES

## A CTIONS

- Promouvoir un développement urbain raisonné en privilégiant les pôles principaux
- Viser la création de 1200 logements à horizon 2030
- Permettre la création de logements sur l'ensemble du territoire en privilégiant les principales polarités
- Permettre une construction modérée et répartie sur le territoire, profitant, tout en les préservant, de son paysage et de son environnement

Développer une offre d'habitat attractive et diversifiée

1  
2

- 1 Territorialiser les objectifs de logements définis par le SCOT
- 2 Suivre les secteurs de projets d'habitat et évaluer les O.A.P.

- Suivre les évolutions du parc de logements à l'échelle de la Communauté de communes
- Suivi de l'ensemble des actions mises en oeuvre par la collectivité

Initier une politique intercommunale de l'habitat

3  
4  
5

- 3 Mettre en place un observatoire intercommunal de l'habitat
- 4 Identifier et créer un réseau de personnes ressources
- 5 Définir une instance politique de l'habitat pour la CC Baie du Cotentin

- Investir plus fortement sur les polarités prioritaires et secondaires pour garantir le succès des principales opérations de logements de la CdC
- Saisir des opportunités de «micro-opérations» dans les petits bourgs de la CdC
- Utiliser les opérations d'habitat pour améliorer le fonctionnement et la qualité des bourgs

Mettre en place une stratégie foncière à l'échelle communale et intercommunale

6  
7

- 6 Coordonner et améliorer la veille et l'action foncière des communes et de l'intercommunalité
- 7 Mettre en place des actions foncières ciblées dans les polarités et les villages

- Mobiliser et optimiser la gestion du parc de logements communaux pour apporter une réponse complémentaire aux besoins en logement
- Veiller à maintenir et développer une offre d'habitat accessible aux personnes mal-logées ou défavorisées

Agir sur le parc public existant

8

- 8 Initier une gestion coordonnée des parcs de logements communaux

- Agir contre la vacance, en particulier sur le bâti ancien
- Améliorer le parc de logements et lutter contre l'habitat indigne

Agir sur le parc existant

9  
10  
11

- 9 Identifier et agir sur la vacance durable
- 10 Inciter et soutenir l'amélioration du parc de logements existant
- 11 Développer des stratégies adaptées pour les grands ensembles vacants

- Développer un habitat mixte et de qualité
- Rechercher des solutions d'hébergement aux besoins spécifiques
- Maintenir et développer une offre d'habitat adaptée et diversifiée pour les séniors
- Permettre l'installation de jeunes ménages en déployant une offre foncière et immobilière adaptée
- Favoriser le développement de la villégiature

Développer certaines catégories de logements

12  
13  
14

- 12 Augmenter l'offre de logements adaptés pour les séniors
- 13 Créer des «logements tremplins» pour l'installation des jeunes
- 14 Adapter et compléter l'offre d'hébergement saisonnier

## DÉVELOPPER UNE OFFRE D'HABITAT ATTRACTIVE ET DIVERSIFIÉE

<b>1</b> Action	<b>TERRITORIALISER LES OBJECTIFS DE LOGEMENTS DÉFINIS PAR LE SCOT</b>					
<b>Contexte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le scénario de développement du PADD se déploie à plusieurs échelles de temps : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le SCOT du Pays du Cotentin fixe des objectifs démographiques et d'économie de l'espace à horizon 2030. Le PLUi prévoit un potentiel foncier réparti dans le temps correspondant aux objectifs du SCOT restant à accomplir au 1er janvier 2013 : 1200 logements.</li> <li>- Dans le cadre de son volet Programme Local de l'Habitat, le PLUi définit des objectifs de création de logements à 6 ans, sur la période 2016-2022.</li> </ul> </li> </ul>					
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Répartir l'offre de logements par commune en s'inscrivant dans les grands équilibres fixés par le PADD.</li> <li>Définir pour chaque commune des objectifs minimaux à atteindre aux différents temps du PLUi pour garantir l'atteinte des objectifs définis par le SCOT.</li> <li>Prendre en compte le potentiel et les sensibilités de chaque commune / groupement bâti (cohérence PADD).</li> </ul>					
<b>Nature de l'action</b>	Planification					
<b>Déroulement de l'action</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le tableau ci-après présente une territorialisation des objectifs de logement commune par commune. Il s'agit d'objectifs planchers qui visent à garantir la réalisation des objectifs du SCOT à horizon 2030.</li> <li>Au regard de la petite taille de certaines communes, cette territorialisation prévue par le code de la construction et du logement a davantage vocation à être suivie à l'échelle intercommunale, à partir des 4 types de communes définies (polarités principales, secondaires, complémentaires et autres communes).</li> <li>Le tableau détaille la part de la production totale de logement consacrée à des formes de logements adaptés à des publics spécifiques : jeunes ménages, personnes âgées, ménages à faibles ressources, foyers monoparentaux, etc., en précisant la part de logements sociaux et la répartition en fonction des types de financements.</li> <li>Le potentiel foncier dégagé par le PLUi est rappelé en vis-à-vis des objectifs de logements. Il inclut une part de la réalisation de logements en densification (en intégrant le fait que seul une partie du potentiel repéré sera libéré durant la vie du PLUi).</li> <li>Pour estimer le potentiel libérable à horizon 2022, a été pris en compte 40% du potentiel en division et en dents creuses, auquel s'ajoute les opérations en extension dont l'ouverture est envisagée sur cette période (cf. l'échéancier prévisionnel de la partie 3 du présent document).</li> </ul>					
<b>Pilote(s)</b>	Communauté de Communes de la Baie du Cotentin					
<b>Partenaires</b>	Communes, Syndicat Mixte du SCOT, Personnes Publiques Associées.					
<b>Moyens</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sans objet (action intégrée à l'élaboration du PLUi).</li> </ul>					
<b>Indicateurs d'évaluations</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nombre, types et localisation des logements créés (source: Sit@del- Logements commencés).</li> </ul>					
<b>Calendrier</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
	<i>&lt; Durée de vie du volet PLH et au-delà, évaluation du PLUi &gt;</i>					

PARTIE 2 : PROGRAMME D'ACTION DU VOLET HABITAT

	Territorialisation de l'objectif de logement								Potentiel foncier dans le cadre du PLUi	
	Type de commune et objectifs du PADD à 2030	Déclinaison de l'objectif de logements dans le PLUi	Objectif de logements du PLH 2016-2022 (40% du total, modulés par type de pôle)	Objectifs de logements favorisant la diversité de l'habitat (20% des objectifs PLH)	dont				Estimation du foncier disponible en zone U et AU pour le logement en ha (2030)	Estimation du foncier disponible à horizon 2022
					Logements sociaux Financement PLUS	Logements sociaux Financement PLAI	Logements sociaux Financement PLS	autres logements adaptés aux jeunes et aux seniors		
<b>POLARITES PRIORITAIRES</b>	entre 480 et 540 lgts	535	240	48	28	4	2	14	26,7	17,5
Sainte-Mère-Eglise	pôle principal	265	120	22	14	2	1	4	13,2	8,2
Picauville	pôle principal	270	120	26	14	2	1	10	13,5	9,3
<b>POLARITES SECONDAIRES</b>	entre 240 et 300 lgts	265	100	20	14		2	4	15,2	6,8
Chef-du-Pont	pôle secondaire	180	65	12	7		1	4	10,1	4,5
Sainte-Marie-du-Mont	pôle secondaire	85	35	8	7		1	0	5,1	2,3
<b>POLARITES COMPLEMENTAIRES</b>	entre 120 et 180 lgts	160	42	10	6			4	10,6	4,9
Blosville	pôle complémentaire	70	17	4	2			2	4,6	2,1
Ravenoville	pôle complémentaire	90	25	6	4			2	6,0	2,8
<b>LES AUTRES COMMUNES</b>	entre 240 et 360 lgts	260	104	22	10			12	23,4	11,6
Amfreville	Grand village à dyn. construction limitée	15	6					1	1,6	0,9
Angoville-au-Plain	Commune proche RN13 / polarités	6	2						0,6	0,2
Audouville-la-Hubert	Micro-village								0,0	0,0
Beuzeville-au-Plain	Micro-village	2	1						0,2	0,1
Beuzeville-la-Bastille	Petits village du plain et l'arrière pays	8	3						0,8	0,6
Boutteville	Petit village du plain et l'arrière pays	7	3						0,7	0,3
Brucheville	Commune littorale	11	4						1,1	0,2
Carquebut	Commune proche RN13 / polarités	33	13	4				3	2,2	1,8
Cretteville	Grand villages à dyn. construction limitée	7	3						0,7	0,6
Ecoquenéauville	Petit village du plain et l'arrière pays	4	1						0,4	0,2
Etienville	Commune proche RN13 / polarités	37	15	12	10				2,5	1,2
Foucarville	Commune littorale	12	5					1	1,2	0,5
Gourbesville	Petit village du plain et l'arrière pays	9	4						0,9	0,5
Hiesville	Petit village du plain et l'arrière pays	2	1						0,2	0,1
Houesville	Commune proche RN13 / polarités	9	4						0,9	0,6
Les Moitiers-en-Bauptois	Commune proche RN13 / polarités	19	8	2				2	1,9	0,6
Liesville-sur-Douve	Petit village du plain et l'arrière pays	9	4						0,9	0,4
Neuville-au-Plain	Petit village du plain et l'arrière pays	5	2						0,5	0,3
Saint-Germain-de-Varreville	Commune littorale	14	6					1	1,4	0,8
Saint-Martin-de-Varreville	Commune littorale	12	5					1	1,3	0,4
Sébeville	Micro-village	3	1						0,3	0,1
Turqueville	Commune proche RN13 / polarités	20	8	3				3	1,4	1,2
Vierville	Petit village du plain et l'arrière pays	6	2						0,6	0,1
Vindfontaine	Grand village à dyn. construction limitée	8	3						0,8	0,1
<b>TOTAL CCSME</b>	1200 logements	1220	486	100	58	4	4	34	75,9	40,8

# Compléments sur la territorialisation de l'offre de logements

## 1 - RÉPARTITION DE L'OFFRE DE LOGEMENT

Conformément au PADD, ces objectifs sont modulés en fonction des différents types de pôles : les polarités principales devront réaliser une part plus importante de leurs objectifs totaux sur cette période, a contrario des polarités complémentaires qui réserveront une partie de leurs objectifs pour après 2022.

L'objectif global a été divisé entre les couples composant chaque type de polarités en prenant en compte les dynamiques de chacun (taille, capacité d'accueil et intérêt de développement), entraînant une différenciation en particulier au niveau des pôles secondaires (Chef-du-Pont et Sainte-Marie-du-Mont).

Pour les autres communes, de fortes disparités existent. Les objectifs ont donc été répartis selon une typologie basée sur le PADD, en privilégiant les groupements bâtis pouvant se développer de manière satisfaisante :

- Micro-villages : peu ou pas de développement
- Petits villages du plain et de l'arrière-pays : développement limité
- Grands villages à la dynamique de construction limitée
- Communes littorales : bourg constitué et attrait du littoral
- Communes dynamisées par les polarités et l'accès à la RN13

Les objectifs ont ensuite été modulés en fonction des particularités locales, comme par exemple la présence d'un assainissement collectif à Turqueville ou la petite taille du bourg de Brucheville.

## 2 - OBJECTIFS EN TERMES DE DIVERSITÉ DE L'HABITAT

Afin d'assurer la diversité de l'habitat, le PLUi retient un objectif de 20% de la production totale de logements consacrée à des formes de logements adaptés à des publics spécifiques : jeunes ménages, personnes âgées, ménages à faibles ressources, foyers monoparentaux, etc. Cette offre se décline en logements sociaux et dans d'autres types de logements (petits locatifs privés, logements communaux, accession sociale à la propriété, petits terrains à bâtir, etc.). Cette offre se déploie au sein des opérations programmées ou grâce à des interventions sur le parc existant (remise sur le marché et amélioration de logements vacants par exemple).

Les objectifs de logements sociaux se fondent sur une légère augmentation de la production actuelle (passage de 10 à 14% du nombre de logements créés). Les financements PLUS sont largement privilégiés car ils correspondent à la demande dominante sur le territoire. Ils sont également très présents dans la production récente.

Une petite offre de PLAI est envisagée dans les pôles prioritaires, à proximité des services, des emplois et des solutions de transports en commun (pour Sainte-Mère-Eglise).

Une part de PLS est également prévue dans les pôles prioritaires et secondaires, avec pour objectif de pallier à l'absence de petits logements locatifs privés et de contribuer à une maîtrise du coûts des loyers par le déploiement d'une offre publique de qualité.

La répartition des objectifs est fondée sur les projets en cours ou en réflexion au sein des communes, notamment :

- Sainte-Mère-Eglise : Opération d'ensemble en réflexion (OAP n°2) avec un objectif de 14 LLS et 14 autres logements diversifiés
- Picauville : reconversion de la friche TMC et opération d'ensemble avec logements adaptés aux personnes âgées
- Chef-du-Pont : contact pris auprès d'un bailleur social pour le site de la Hallerie (OAP n°13, maîtrise communale)
- Sainte-Marie-du-Mont : emplacement réservé pour la création de logements sociaux sur l'OAP n°16)
- Ravenoville : réflexion sur le centre-bourg pour une petite opération de logement social
- Etienville/Picauville : réflexion de la Fondation Bon Sauveur pour une opération de logements adaptés.

## DÉVELOPPER UNE OFFRE D'HABITAT ATTRACTIVE ET DIVERSIFIÉE

18	<b>2</b> Action	<b>SUIVRE LES SECTEURS DE PROJETS D'HABITAT ET ÉVALUER LES O.A.P.</b>				
<b>Contexte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le PLUi offre un outil efficace pour définir la programmation attendue et les grands principes d'organisation des secteurs de projet : les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).</li> <li>Dans le contexte rural de l'ex-CCSME, une part importante de la création de logements sera réalisée par des opérations de quelques unités, voire d'un seul logement. La dispersion du potentiel foncier appelle une utilisation spécifique de l'outil OAP.</li> <li>Le PADD préfigure à travers ces orientations plusieurs types de projets correspondant chacun à une programmation et à des enjeux urbains particuliers.</li> </ul>					
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Suivre l'utilisation faite des potentiels fonciers identifiés à l'échelle de l'ex-CCSME, à l'intérieur et en périphérie des groupements bâtis, pouvant accueillir de nouveaux logements.</li> <li>Évaluer pour chacun l'efficacité des «OAP Cadre» mises en place dans le cadre du PLUi, qui définissent les attentes en termes de programmation, de densité, d'organisation spatiale et d'intégration architecturale et paysagère, ainsi que des orientations particulières («OAP Secteur») pour les sites concernés.</li> <li>Évaluer à l'échelle du PLUi les effets produits par le système des OAP Cadre sur le marché immobilier, les formes urbaines, la limitation de la consommation d'espace</li> </ul>					
<b>Nature de l'action</b>	Planification					
<b>Déroulement de l'action</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>En concertation avec les communes, chaque site de projet d'habitat identifié dans le PLUi a fait l'objet d'un renvoi à une des «OAP Cadres» (signalé par une lettre sur le règlement graphique) : <ul style="list-style-type: none"> <li>A - Nouveaux quartiers des principales polarités</li> <li>B - Quartiers greffés</li> <li>C - Micro-opération</li> <li>D - Maisons familiales</li> <li>E - Villas-paysages</li> </ul> </li> <li>Chaque «OAP Cadre» définit les dispositions à respecter pour le type de projet auquel elle renvoie, en termes d'orientations sur les logements à créer selon leur type, leur taille et le statut d'occupation, de densité minimale à respecter, de principes d'implantation et d'organisation interne du site, de rapport au bâti et à la végétation existante, de gestion de l'accès, des déchets et de l'eau, de gestion des espaces non bâtis (jardins, espaces publics...).</li> <li>Les «OAP Cadres» font l'objet d'une évaluation au fur et à mesure des opérations, à travers la mise en place d'un dossier de suivi où sont conservés la demande d'autorisation de l'opération, le nombre et le type de logements créés, ainsi que les éventuels échanges suscités et difficultés posées par cet outil.</li> <li>Le bilan de fin et de mi-parcours du volet PLH est l'occasion d'une analyse plus globale des effets des «OAP Cadres» au regard de leurs objectifs : favorisent-elles suffisamment la densité et l'économie de l'espace ? Orientent-elles les projets vers une meilleure prise en compte du contexte bâti et naturel ?, etc.</li> <li>En fonction de ce bilan, les «OAP Cadres» sont adaptées si nécessaire à travers une évolution du PLUi.</li> </ul>					
<b>Pilote(s)</b>	Communauté de Communes de la Baie du Cotentin					
<b>Partenaires</b>	Communes, CAUE, Personnes Publiques Associées.					
<b>Moyens</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Budget de fonctionnement de la CC de la Baie du Cotentin : inscription dans la fiche de poste d'un technicien du suivi du volet PLH du PLUi.</li> </ul>					
<b>Indicateurs d'évaluations</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Évaluation des opérations réalisées au regard des objectifs des «OAP Cadres» : densité, diversité, qualité,...</li> </ul>					
<b>Calendrier</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
	Mise en place des «OAP Cadres»			1er bilan du fonctionnement		2ème bilan du fonctionnement



## INITIER UNE POLITIQUE INTERCOMMUNALE DE L'HABITAT

Action **3****METTRE EN PLACE UN OBSERVATOIRE INTERCOMMUNAL DE L'HABITAT**

<b>Contexte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La fusion récente de la CCSME avec la CC de Carentan en Cotentin a entraîné une reconfiguration des compétences et des services. La politique du logement y est encore peu formalisée.</li> <li>• Le volet PLH du PLUi entraîne la mise en place d'un observatoire qui sera le principal moyen de suivi de la réalisation des objectifs définis.</li> <li>• La mise en place de cet outil devra s'effectuer avec des moyens proportionnés aux capacités la CC Baie du Cotentin et permettre des analyses et suivis à la fois à l'échelle de l'ancien périmètre et du nouveau.</li> </ul>					
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mettre en place en interne des outils de suivi quantitatifs et qualitatifs de l'évolution du parc de logements de la Communauté de Communes, en s'appuyant sur les indicateurs disponibles.</li> <li>• Être en mesure d'identifier au plus tôt les éventuels écarts entre les objectifs initiaux et la réalité (nombre de logements, répartition).</li> <li>• Réaliser les bilans annuels du PLUi et le bilan de mi-parcours du volet PLH.</li> </ul>					
<b>Nature de l'action</b>	Animation de partenariat / coordination					
<b>Déroulement de l'action</b>	<p>1- Mise en place d'un dispositif d'observation initial et d'une méthode de suivi, basés sur les indicateurs disponibles (INSEE, SITADEL, FILOCOM, etc.), afin de connaître les évolutions concernant notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la construction de logements</li> <li>- la construction de logements sociaux ou remplissant des besoins spécifiques identifiés sur le territoire</li> <li>- la vacance</li> <li>- le parc de résidences secondaires</li> <li>- l'utilisation des potentiels fonciers définis par le PLUi</li> <li>- la répartition de l'offre nouvelle de logement sur le territoire.</li> </ul> <p>2- Actualisation a minima annuelle de l'observatoire en intégrant les nouvelles données disponibles.</p> <p>3- Utilisation de l'observatoire pour la production des bilans annuels et de mi-parcours du volet PLH, ainsi que l'évaluation globale du PLUi.</p>					
<b>Pilote(s)</b>	Communauté de Communes de la Baie du Cotentin					
<b>Partenaires</b>	Communes, Syndicat Mixte du SCOT, Pnr MCB, services de l'Etat.					
<b>Moyens</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Budget de fonctionnement de la CC de la Baie du Cotentin : inscription dans la fiche de poste d'un technicien du suivi du volet PLH du PLUi.</li> </ul>					
<b>Indicateurs d'évaluations</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Création de l'observatoire</li> </ul>					
<b>Calendrier</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
	<i>mise en place</i>		<i>Bilan mi-parcours</i>			<i>Bilan du volet PLH</i>
<i>&lt; Suivi et actualisation, bilans annuels &gt;</i>						

## INITIER UNE POLITIQUE INTERCOMMUNALE DE L'HABITAT

# 4

Action

## IDENTIFIER ET CRÉER UN RÉSEAU DE PERSONNES RESSOURCES

<b>Contexte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La mise en place d'une politique de l'habitat efficace repose sur une bonne connaissance des acteurs du logement présents sur le territoire ou susceptibles de contribuer à la réalisation des objectifs définis.</li> <li>• Des partenariats ont déjà pu être amorcés à l'occasion de l'élaboration du PLUi ou de projets antérieurs (OPAH, projet d'habitat social, etc.), à l'échelle des communes ou de l'intercommunalité. Ils pourront constituer un premier socle pour une mise en réseau des acteurs du logements sur le territoire.</li> </ul>					
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Identifier les référents institutionnels en charge du logement, faire le bilan de leur cadre d'intervention, des aides financières et techniques qu'ils peuvent apporter à la réalisation de projet de logements et plus généralement à la politique de l'habitat à l'échelle de l'intercommunalité.</li> <li>• Identifier les différentes familles de porteurs de projets de logements intervenant ou pouvant intervenir sur le territoire, en fonction des types d'opérations et de logements envisagés dans le cadre du PLUi.</li> <li>• Identifier des personnes ressources pour connaître les demandes et besoins en logements existant sur le territoire (détenteurs de statistiques, grands employeurs, associations, notaires, agents immobiliers, élus locaux, etc.). Collecter leurs informations et analyses pour alimenter l'observatoire local de l'habitat.</li> </ul>					
<b>Nature de l'action</b>	Animation de partenariat / coordination					
<b>Déroulement de l'action</b>	<p>1- Création progressive d'un répertoire de fiche-contacts par la Communauté de Communes, en partant des personnes ressources déjà connues et en complétant au gré des besoins de la politique de l'habitat et des projets de logements lancés sur le territoire.</p> <p>2- Prise de contact avec les personnes ressources identifiées, explication des objectifs du volet PLH et du réseau d'acteurs, premier recueil d'informations.</p> <p>3- Organisation de ce répertoire pour mettre en évidence les connaissances et les contributions que les personnes ressources peuvent apporter aux différents objectifs du volet PLH :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- type d'action</li> <li>- type de projets de logements</li> <li>- besoin en terme de données et d'analyses.</li> </ul> <p>4- Association régulière du réseau de personnes ressources aux temps forts du volet PLH (bilan de fin et de mi-parcours par exemple).</p>					
<b>Pilote(s)</b>	Communauté de Communes de la Baie du Cotentin					
<b>Partenaires</b>	Communes, Institutions et autres collectivités (Syndicat Mixte du SCOT, Pnr MCB, CG, CR,...), services de l'Etat, société civile, etc.					
<b>Moyens</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Budget de fonctionnement de la CC de la Baie du Cotentin : inscription dans la fiche de poste d'un technicien de la mise en place du réseau de personnes ressources.</li> </ul>					
<b>Indicateurs d'évaluations</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre de personnes ressources contactées.</li> </ul>					
<b>Calendrier</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
	Mise en place du répertoire		Bilan mi-parcours avec le réseau des personnes ressources			Bilan du volet PLH avec le réseau
< Enrichissement progressif du réseau des personnes ressources >						

INITIER UNE POLITIQUE INTERCOMMUNALE DE L'HABITAT						
<b>Action 5</b>	<b>DÉFINIR UNE INSTANCE POLITIQUE DE L'HABITAT POUR LA CC BAIE DU COTENTIN</b>					
<b>Contexte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La coordination de la politique de l'habitat à l'échelle intercommunale appelle la définition d'un mode de fonctionnement au sein de la Communauté de Communes pour prendre les décisions relatives au logement et piloter cette politique communautaire.</li> <li>• La fusion récente et le fait que le PLUi ne porte que sur une partie du nouveau périmètre seront à intégrer dans l'élaboration de ce mode de fonctionnement.</li> </ul>					
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Construire un portage communautaire de la politique de l'habitat.</li> <li>• Favoriser le partage d'expériences et de connaissances entre les élus communautaires et municipaux.</li> <li>• Mettre en relation cette instance avec les élus et instances qui, à l'échelle communale, départementale, régionale, etc. sont en charge de la question de l'habitat (commission d'attribution de logement social, CCAS, pilotage du PDH, comité régional de l'habitat, COPIL d'opération d'urbanisation, etc.).</li> <li>• Réaliser les bilans annuels du PLUi et le bilan de mi-parcours du volet PLH.</li> </ul>					
<b>Nature de l'action</b>	Animation de partenariat / coordination					
<b>Déroulement de l'action</b>	<p>1- Identification au sein du conseil communautaire des élus référents sur la thématique de l'habitat, les regrouper au sein d'une instance décisionnelle à définir (commission, comité de pilotage, groupe de travail, etc.).</p> <p>2- Définition du fonctionnement de cette instance et ses prérogatives: suivi du volet PLH, gestion des projets intercommunaux liés à l'habitat (exemple: OPAH, aides, etc.), représentation de la CCBC dans les instances liées à l'habitat (exemple: PDH, SCoT, etc.).</p> <p>3- Mise en relation de cette instance avec les élus et instances qui, à l'échelle communale, départementale, régionale, etc. sont en charge de la question de l'habitat (commission d'attribution de logement social, CCAS, pilotage du PDH, comité régional de l'habitat, COPIL d'opération d'urbanisation, etc.).</p> <p>4- Réunion de l'instance a minima annuellement pour la préparation des bilans annuels du PLUi et du bilan de mi-parcours du volet PLH.</p>					
<b>Pilote(s)</b>	Communauté de Communes de la Baie du Cotentin					
<b>Partenaires</b>	Communes, Institutions et autres collectivités (Syndicat Mixte du SCOT, P MCB, CG, CR,...), services de l'Etat, etc.					
<b>Moyens</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fonctionnement interne de la CC de la Baie du Cotentin.</li> </ul>					
<b>Indicateurs d'évaluation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre de réunion de l'instance.</li> </ul>					
<b>Calendrier</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
	Création de l'instance de décision	Fonctionnement de l'instance de décision				

## METTRE EN PLACE UNE STRATÉGIE FONCIÈRE À L'ÉCHELLE COMMUNALE ET INTERCOMMUNALE

Action **6****COORDONNER ET AMÉLIORER LA VEILLE ET L'ACTION FONCIÈRE DES COMMUNES ET DE L'INTERCOMMUNALITÉ**

<b>Contexte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le PLUi met en place une politique ambitieuse en termes de création de logement, d'adaptation de l'offre et d'économie de l'espace. Une des clés de réussite de cette politique est la veille et l'action foncière, qui permettent de mobiliser les potentiels fonciers nécessaires à une production de logements aux endroits ciblés par la collectivité.</li> <li>A travers les emplacements réservés et le Droit de Prémption Urbain notamment, le PLUi offre aux communes et à l'intercommunalité des outils de maîtrise foncière qui peuvent aider à atteindre les objectifs fixés. Ces outils sont cependant aujourd'hui pas ou peu utilisés par la plupart des communes. De plus, la mise en place d'un document de planification intercommunal appelle une coordination entre les communes et l'intercommunalité sur ce sujet.</li> </ul>					
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mettre en place une répartition claire des rôles entre intercommunalités et communes en termes de politique foncière.</li> <li>Assurer une veille foncière ciblée.</li> <li>Être en mesure le cas échéant d'acquérir les parcelles nécessaires à la réalisation des projets de logements.</li> </ul>					
<b>Nature de l'action</b>	Conseil / Ingénierie Animation de partenariat / coordination					
<b>Déroulement de l'action</b>	<p>1- Mettre en place une concertation avec les communes membres sur leur(s) utilisation(s) du droit de préemption et leur préférence entre un exercice communal ou intercommunal de cet outil foncier.</p> <p>2- En fonction des résultats de cette concertation, élaborer une méthode de suivi des Déclarations d'Intentions d'Aliéner (DIA) identifiant des élus et des techniciens référents à l'échelle intercommunale et communale, et définissant un protocole de réaction pour les ventes correspondant aux objectifs identifiés (qui est consulté pour l'opportunité d'une préemption ? qui prend la décision ? qui se porte acquéreur ? quelle répartition communale / intercommunale ? etc.).</p> <p>3- Prise de contact et si nécessaire conventionnement avec les organismes et acteurs du logements susceptibles de se porter acquéreur de terrains pour le compte de la collectivité ou pour mener les opérations de logements (Etablissement Public Foncier, bailleurs sociaux, etc.).</p> <p>4- Suivi des mouvements fonciers et définition d'un protocole de réaction pour les ventes concernant les sites stratégiques identifiés.</p>					
<b>Pilote(s)</b>	Communauté de Communes de la Baie du Cotentin					
<b>Partenaires</b>	Communes, EPFN, bailleurs sociaux.					
<b>Moyens</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Budget de fonctionnement de la CC de la Baie du Cotentin : inscription dans la fiche de poste d'un technicien de la mise en place de l'outil de suivi foncier.</li> </ul>					
<b>Indicateurs d'évaluations</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nombre de DIA étudiées.</li> <li>Nombre de préemption ou autres interventions foncières effectuées.</li> </ul>					
<b>Calendrier</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
	Mise en place de l'outil de suivi	Utilisation de l'outil de suivi foncier				

## METTRE EN PLACE UNE STRATÉGIE FONCIÈRE À L'ÉCHELLE COMMUNALE ET INTERCOMMUNALE

Action **7****METTRE EN PLACE DES ACTIONS FONCIÈRES CIBLÉES DANS LES POLARITÉS ET LES VILLAGES**

<b>Contexte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le PADD prévoit de privilégier les principales polarités de l'ex-CCSME pour accueillir une part importante du développement prévu par le SCoT. Ce développement repose sur un nombre relativement limité de sites qui prennent donc une dimension stratégique à l'échelle de l'intercommunalité.</li> <li>Par ailleurs, le PADD prévoit de rechercher au sein et aux marges de l'espace urbanisé des petits bourgs des sites pouvant accueillir un développement complémentaire de celui des polarités principales, secondaires et complémentaires. Il propose également d'utiliser ces opérations pour améliorer le fonctionnement et la qualité des espaces des bourgs.</li> </ul>					
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Identifier les parcelles stratégiques pour faciliter la mise en place des grandes opérations dans les principales polarités et pour la réalisation de micro-opérations et d'opérations de renouvellement au sein des petits bourgs.</li> <li>Assurer une veille foncière sur les secteurs concernés.</li> <li>Être en mesure le cas échéant d'acquérir les parcelles nécessaires à la réalisation des projets de logements.</li> </ul>					
<b>Nature de l'action</b>	Conseil / Ingénierie Animation de partenariat / coordination					
<b>Déroulement de l'action</b>	<p>1- Création d'un outil de suivi foncier sur les principales polarités identifiant, en s'appuyant sur les travaux du PLUi, les parcelles stratégiques pour la réalisation de projets de logements :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- parcelles non bâties dans les principaux secteurs à urbaniser</li> <li>- dents creuses ou friches pouvant faire l'objet de micro-opération ou de renouvellement urbain, permettant une réhabilitation ou une amélioration conjointe des espaces publics</li> <li>- parcelles «verrou» nécessaires au désenclavement ou à la viabilité de site stratégique.</li> </ul> <p>2- Mise en place de périmètres de Droit de Préemption Urbain en cohérence avec les objectifs, en précisant si nécessaire des secteurs de veille plus approfondie.</p> <p>3- Suivi des mouvements fonciers et acquisition des terrains correspondant aux objectifs définis.</p>					
<b>Pilote(s)</b>	Communauté de Communes de la Baie du Cotentin					
<b>Partenaires</b>	Communes, EPFN, bailleurs sociaux.					
<b>Moyens</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Budget de fonctionnement de la CC de la Baie du Cotentin : inscription dans la fiche de poste d'un technicien de la mise en place de l'outil de suivi foncier.</li> </ul>					
<b>Indicateurs d'évaluations</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nombre de DIA étudiées.</li> </ul>					
<b>Calendrier</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
	Mise en place de l'outil de suivi	Utilisation de l'outil de suivi foncier				

## AGIR SUR LE PARC PUBLIC EXISTANT

24

Action **8****INITIER UNE GESTION COORDONNÉE DU PARC DE LOGEMENTS COMMUNAUX**

<b>Contexte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La plupart des communes de l'ex-CCSME dispose d'un ou plusieurs logements communaux, utilisés pour des usages diversifiés : logement locatif libre, logement de fonction, logement aidé (loyer bas sans conventionnement). Dans un contexte rural, ils sont une composante importante du parc de logements, complémentaire du parc social.</li> <li>• Pour les petites communes, la gestion locative de ces logements et les investissements qui y sont liés représentent une charge parfois importante.</li> </ul>					
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mieux connaître le parc des logements communaux, en termes de typologie de logement, d'usage et d'état.</li> <li>• Étudier des solutions de mutualisation de gestion de ce parc à l'échelle intercommunale.</li> <li>• Soutenir l'amélioration progressive de ce parc en programmant et en répartissant les investissements dans le temps.</li> </ul>					
<b>Nature de l'action</b>	Animation de partenariat / coordination Mise en place d'une aide / d'un service					
<b>Déroulement de l'action</b>	<p>1- Inventaire des logements communaux existants, en détaillant les caractéristiques et l'usage locatif qui en est fait. Recenser les éventuelles difficultés de gestion rencontrées par les communes.</p> <p>2- Amorcer une concertation avec les communes pour étudier collectivement la mutualisation de tout ou partie de la gestion de tout ou partie du parc communal.</p> <p>3- Définir dans le même temps les besoins en logements trouvant difficilement réponse dans le parc public et privé existant, vers lesquels tout ou partie de ce parc pourrait être orienté.</p> <p>4- Acter en conseil communautaire et mettre en place les solutions et orientations retenues.</p>					
<b>Pilote(s)</b>	Communauté de Communes de la Baie du Cotentin					
<b>Partenaires</b>	Communes, organismes ressources (ex : PACT-ARIM, etc.).					
<b>Moyens</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Budget de fonctionnement de la CC de la Baie du Cotentin : inscription dans la fiche de poste d'un technicien de la mise en place de la concertation et le cas échéant de la gestion du parc.</li> </ul>					
<b>Indicateurs d'évaluations</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre de logements communaux inventoriés.</li> </ul>					
<b>Calendrier</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
		<i>Inventaire et concertation</i>	<i>Solution retenue et mise en place</i>			

AMÉLIORER LE PARC EXISTANT						
<b>9</b> Action	<b>IDENTIFIER ET AGIR SUR LA VACANCE DURABLE</b>					
<b>Contexte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le diagnostic habitat a montré l'existence d'une vacance relativement forte sur l'ex-CCSME, incluant une part significative de logements durablement vacants.</li> <li>• La remise sur le marché de ces logements contribuerait à l'offre de logements et à l'animation des bourgs et hameaux du territoire, cependant, cette vacance est souvent due à des causes multiples et parfois difficiles à identifier.</li> </ul>					
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Améliorer la connaissance du parc durablement vacant, notamment en termes de localisation et d'origine de la vacance.</li> <li>• Mettre au point une méthode de réaction à la vacance durable, afin de définir des stratégies d'accompagnement pour la remise sur le marché des logements vacants.</li> <li>• Élaborer une «boîte à outils» regroupant l'ensemble des outils pouvant aider le propriétaire, le potentiel acquéreur ou la collectivité à remettre le logement sur le marché.</li> </ul>					
<b>Nature de l'action</b>	Animation de partenariat / coordination Mise en place d'une aide / d'un service					
<b>Déroulement de l'action</b>	<p>1- Qualification de la vacance sur le territoire à l'aide des statistiques disponibles (FILOCOM), mise au point d'indicateurs de suivi de la vacance dans le cadre de l'observatoire local de l'habitat.</p> <p>2- Élaboration d'un questionnaire permettant de décrire un bien durablement vacant, d'en dégager les causes de vacances et de mettre en vis-à-vis les outils pertinents pour aider à sa remise sur le marché.</p> <p>3- Recensement sur la base de ce questionnaire avec les élus communaux des situations de vacances durables.</p> <p>4- Déclenchement des actions ciblées ou plus globale, comme par exemple :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- contact propriétaire</li> <li>- assistance pour dossier d'aide à l'amélioration des logements</li> <li>- mobilisation du nouveau PTZ rural pour les communes de Sainte-Mère-Eglise et Picauville</li> <li>- proposition d'achat pour un projet de requalification ou de micro-opération</li> <li>- bail à réhabilitation / acquisition-amélioration</li> <li>- recherche d'accès aux étages des immeubles à rez-de-chaussée commerciaux</li> <li>- recherche de jardin ou de garage à associer à la construction</li> <li>- accompagnement des acheteurs dans la recherche de financements et abondements éventuels dans le cadre d'un programme type «Habiter Mieux»</li> <li>- mise en place d'un PIG ou d'une OPAH.</li> </ul>					
<b>Pilote(s)</b>	Communauté de Communes de la Baie du Cotentin					
<b>Partenaires</b>	Communes, Institutions et autres collectivités (Syndicat Mixte du SCOT, Pnr MCB, CG, CR,...), services de l'État, associations impliquées dans le logement, acteurs du logement, etc.					
<b>Moyens</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Budget de fonctionnement de la CC de la Baie du Cotentin : inscription dans la fiche de poste d'un technicien du travail sur la vacance.</li> <li>• Réflexion sur la mise en place d'une aide pour la remise sur le marché des logements durablement vacants.</li> </ul>					
<b>Indicateurs d'évaluations</b>	• Évolution du nombre de logements vacants depuis plus de 3 ans (base FILOCOM, 120 logements en 2009).					
<b>Calendrier</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
	<i>Suivi et qualification de la vacance</i>			<i>Questionnaire et inventaire des situations de vacance durable</i>	<i>Mise en place d'actions pour la résorption de la vacance durable</i>	



## AMÉLIORER LE PARC EXISTANT

Action **10****INCITER ET SOUTENIR L'AMÉLIORATION DU PARC DE LOGEMENTS EXISTANT**

<b>Contexte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le parc de logements de l'ex-CCSME est relativement ancien et présente des enjeux d'amélioration important, mis en évidence par le diagnostic. Par exemple, le Parc Privé Potentiellement Indigne est important : 12% des résidences principales privées contre 8,4% pour la Manche (source : FILOCOM PPPi 2007).</li> <li>Une OPAH de revitalisation rurale a eu lieu entre 2006 et 2011 sur l'ex-CCSME.</li> </ul>					
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Améliorer la connaissance du parc privé et public et des besoins d'adaptation de logement par leur occupant.</li> <li>Élaborer une «boîte à outils» regroupant l'ensemble des outils pouvant aider le propriétaire, l'occupant ou la collectivité à résorber les situations d'inconfort, d'enjeux de mises en accessibilité ou d'habitat indigne, en s'appuyant en particulier sur le «programme Habiter mieux».</li> </ul>					
<b>Nature de l'action</b>	Animation de partenariat / coordination Mise en place d'une aide / d'un service					
<b>Déroulement de l'action</b>	<p>1- Qualification des situations nécessitant une intervention, en particulier d'habitat indigne sur le territoire à l'aide des statistiques disponibles (FILOCOM), mise au point d'indicateurs de suivi de l'habitat indigne ou présentant des enjeux forts d'améliorations dans le cadre de l'observatoire local de l'habitat.</p> <p>2- Bilan des dispositifs d'aides techniques et financières à disposition des porteurs de projets pour améliorer un logement en fonction des différentes situations (propriétaires occupants, adaptation au handicap, patrimoine locatif public ou privé, occupation occasionnelle, etc.).</p> <p>3- Présentation aux instances communautaires et propositions d'actions sur cette problématique (ex : aide, communication, participation au programme Habiter Mieux, etc.).</p> <p>4- Information de la population via le journal communautaire et/ou les autres moyens de diffusion de la CC de la Baie du Cotentin.</p>					
<b>Pilote(s)</b>	Communauté de Communes de la Baie du Cotentin					
<b>Partenaires</b>	Communes, institutions et autres collectivités (Syndicat Mixte du SCOT, Pnr MCB, CG, CR,...), services de l'Etat, associations impliquées dans le logement, acteurs du logement, etc.					
<b>Moyens</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Budget de fonctionnement de la CC de la Baie du Cotentin : inscription dans la fiche de poste d'un technicien du travail sur l'amélioration de l'habitat et de la lutte contre l'habitat indigne (pilotage d'un stage dédié ?).</li> <li>Réflexion sur la mise en place d'un abondement de l'aide «Habiter Mieux» par les communes et la CCBC.</li> </ul>					
<b>Indicateurs d'évaluations</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Evolution du Parc Privé Potentiellement Indigne à l'échelle de l'ex-CCSME.</li> <li>Nombre de dispositifs d'information mises en place.</li> </ul>					
<b>Calendrier</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
	<i>Suivi et qualification des enjeux d'amélioration du parc</i>	<i>Bilan des dispositifs et présentation élus</i>	<i>Mise en place d'action pour la résorption de l'habitat indigne</i>	<i>Suivi et bilan des actions sur l'habitat indigne et sur l'amélioration du parc public et privé</i>		



## AMÉLIORER LE PARC EXISTANT

Action **11****DÉVELOPPER DES STRATÉGIES ADAPTÉES POUR LES GRANDS ENSEMBLES VACANTS**

<b>Contexte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le territoire comporte plusieurs ensembles bâtis vacants qui à l'échelle de la CCSME constituent une concentration de logements vacants.</li> <li>• L'origine de ces phénomènes de vacance est souvent multiple, mais repose souvent sur un problème d'investissement important à fournir pour remettre le bien sur le marché ou à des difficultés liées à la réglementation ou à l'exposition à un risque.</li> </ul>					
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Identifier les ensembles de plusieurs logements vacants sur le territoire, et la cause de leur vacance.</li> <li>• Mettre en place des stratégies spécifiques de résorption de ces situations de vacance, soit sous maîtrise d'ouvrage publique, soit en accompagnement des propriétaires et/ou porteur de projet positionné sur le site.</li> </ul>					
<b>Nature de l'action</b>	Animation de partenariat / coordination Conseil / Ingénierie					
<b>Déroulement de l'action</b>	<p>1- Isoler au sein de l'inventaire des situations de vacances durables (cf. action 10) les ensembles qui, par leur échelle, le nombre de logements concernés ou la complexité de la situation, ne pourraient être remis sur le marché que grâce à une action spécifique.</p> <p>2- Pour chaque situation repérée, définir les conditions à réunir (ex : mise en vente du bien par son propriétaire, diagnostic de l'état du bâtiment, compatibilité du projet avec une loi ou un risque, etc.) et estimer les moyens nécessaires pour la remise sur le marché des biens.</p> <p>3- Hiérarchiser et prioriser les sites sur lesquels agir et les actions à mener, mettre en place ces actions.</p>					
<b>Pilote(s)</b>	Communauté de Communes de la Baie du Cotentin					
<b>Partenaires</b>	Communes, Institutions et autres collectivités (Syndicat Mixte du SCOT, Pnr MCB, CG, CR,...), services de l'Etat, propriétaires et porteurs de projets impliqués sur les sites le cas échéant.					
<b>Moyens</b>	• Budget de fonctionnement de la CC de la Baie du Cotentin : inscription dans la fiche de poste d'un technicien du travail sur la vacance.					
<b>Indicateurs d'évaluations</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre de sites identifiés et analysés.</li> <li>• Nombre de stratégies d'actions mises en place / menées à bien.</li> </ul>					
<b>Calendrier</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
	Suivi et qualification de la vacance			Questionnaire et inventaire des situations de vacances durables	Analyse des conditions et moyens nécessaires Mise en place de stratégies d'actions	

## DÉVELOPPER CERTAINES CATÉGORIES DE LOGEMENTS

Action **12****AUGMENTER L'OFFRE DE LOGEMENTS ADAPTÉS POUR LES SENIORS**

<b>Contexte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Territoire littoral et rural, l'ex-CCSME est un lieu de retraite important et présente une proportion des seniors importante.</li> <li>• 5 maisons de retraite sont implantées sur le territoire pour un total d'environ 180 lits. Cette offre est complétée par d'autres structures comme le foyer-logement de Picauville par exemple.</li> <li>• Le faible niveau de services dans les hameaux et petits bourgs et l'inadaptation des logements anciens entraînent une demande de petits logements adaptés au sein des principaux bourgs.</li> </ul>					
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Créer une offre de logements diversifiés pour les différentes situations de vies des seniors, en privilégiant les implantations dans les polarités.</li> <li>• Favoriser la répartition de cette offre dans le tissu dans une logique de mixité générationnelle.</li> </ul>					
<b>Nature de l'action</b>	Planification Animation de partenariat / coordination					
<b>Déroulement de l'action</b>	<p>1- Mise en oeuvre des projets prévus à court terme dans le PLUi : déplacement en cours de la maison de retraite de Sainte-Mère-Eglise, création de logements adaptés aux personnes âgées indépendantes dans le bourg de Picauville-Pont-l'Abbé et plus largement dans les opérations de logements des principales polarités.</p> <p>2 - Bilan des projets réalisés.</p> <p>3- Identification avec les élus communaux, les partenaires institutionnels et les personnes ressources des besoins encore non couverts par cette offre renforcée en termes de logements adaptés aux seniors et personnes âgées.</p> <p>4- Identification des secteurs de projets prévus par le PLUi qui se prêteraient au déploiement d'une offre dédiée aux seniors et personnes âgées au cours de la seconde période du PLUi.</p> <p>5- Mise en place d'opérations en partenariat avec des porteurs de projets publics et/ou privés (bailleurs sociaux, promoteurs spécialisés, propriétaires-bailleurs dans le cadre de l'amélioration de l'habitat, etc.).</p>					
<b>Pilote(s)</b>	Communauté de Communes de la Baie du Cotentin					
<b>Partenaires</b>	Communes, Institutions et autres collectivités (Syndicat Mixte du SCOT, Pnr MCB, CG, CR,...), services de l'État, associations impliquées dans le logement, acteurs du logement, etc.					
<b>Moyens</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Budget de fonctionnement de la CC de la Baie du Cotentin : inscription dans la fiche de poste d'un technicien du suivi de la politique d'habitat.</li> </ul>					
<b>Indicateurs d'évaluations</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre de logements adaptés créés par type, financement et localisation.</li> </ul>					
<b>Calendrier</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
	Mise en oeuvre des projets prévus à court terme dans le PLUi		Bilan quantitatif de la demande et de l'offre à développer	Suivi des opérations et de l'évolution des besoins		

## DÉVELOPPER CERTAINES CATÉGORIES DE LOGEMENTS

Action **13****CRÉER DES « LOGEMENTS TREMPLINS »  
POUR L'INSTALLATION DES JEUNES**

<b>Contexte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Territoire à l'interface de plusieurs bassins d'emplois mais relativement éloigné des principaux pôles, et proposant une majorité d'emplois peu qualifiés, l'ex-CCSME accueille des jeunes ménages avec des moyens souvent limités.</li> <li>• La construction neuve est souvent privilégiée à la réhabilitation du fait des incertitudes et difficultés de financements de projets inhérentes à ce type de démarche.</li> </ul>					
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Développer une offre facilitant pour les jeunes familles une première installation sur le territoire, sous la forme de logement locatif social ou à loyer attractif sur un temps limité.</li> <li>• Faciliter par ce biais des projets à plus long terme de réhabilitation ou de construction de logement sur le territoire.</li> <li>• Veiller parallèlement à l'existence d'une offre locative adaptée aux étudiants, stagiaires et apprentis en formation sur le territoire.</li> </ul>					
<b>Nature de l'action</b>	Planification Mise en place d'une aide / d'un service					
<b>Déroulement de l'action</b>	<p>1- Identification avec les élus communaux, les partenaires institutionnels et les personnes ressources :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- des types de montages et de dispositifs (logements sociaux, accession aidée type PLSA par exemple, logement communaux, partenariats avec des bailleurs privés, etc.) qui pourraient correspondre aux objectifs des «logements-tremplins»</li> <li>- des secteurs de projets prévus par le PLU qui se prêteraient au déploiement d'une offre dédiée aux jeunes-ménages</li> <li>- du patrimoine bâti existant notamment communal et intercommunal qui pourraient être mobilisés sur cet objectif (cf. action 8).</li> </ul> <p>2- Associer à cette réflexion la problématique de l'hébergement des étudiants, stagiaires, apprentis et travailleurs saisonniers, dont les besoins en logements sont relativement comparables, en concertation avec les employeurs et organismes du territoire concernés (Fondation Bon Sauveur, collège, conchyliculteurs, etc.).</p> <p>3 Proposition d'un dispositif aux instances communautaires.</p> <p>4- Mise en place du dispositif.</p>					
<b>Pilote(s)</b>	Communauté de Communes de la Baie du Cotentin					
<b>Partenaires</b>	Communes, Institutions et autres collectivités (Syndicat Mixte du SCOT, Pnr MCB, CG, CR,...), services de l'État, société civile, etc.					
<b>Moyens</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Budget de fonctionnement de la CC de la Baie du Cotentin : inscription dans la fiche de poste d'un technicien du suivi de la politique d'habitat.</li> <li>• Investissements communaux et/ou intercommunaux pour la création de quelques «logements-relais».</li> </ul>					
<b>Indicateurs d'évaluations</b>	• Nombre de logements créés / consacrés à l'objectif de mise à disposition de «logements-tremplins».					
<b>Calendrier</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
				Identification des dispositifs possibles et des sites potentiels	Suivi des opérations et de l'évolution des besoins	

## DÉVELOPPER CERTAINES CATÉGORIES DE LOGEMENTS

Action **14****ADAPTER ET COMPLÉTER L'OFFRE D'HÉBERGEMENT SAISONNIER**

<b>Contexte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'ex-CCSME est un territoire touristique qui dispose d'une offre d'hébergement relativement importante, mais cependant globalement insuffisante en termes quantitatifs et qualitatifs (étude CCI 2012).</li> <li>• Un autre élément de contexte fort que le développement et la mise à niveau de cette offre d'hébergement saisonnier doivent prendre en compte est la diversité et la dispersion des acteurs économiques directement concernés (conchyliculture, agriculture, etc.).</li> </ul>					
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mieux connaître l'offre d'hébergement saisonnier et touristique existant sur le territoire. Anticiper ses éventuels besoins d'évolutions (expositions au risque, montée en gamme, etc.).</li> <li>• Faciliter la reconversion ou l'évolution du bâti existant s'y prêtant pour des résidences secondaires.</li> </ul>					
<b>Nature de l'action</b>	Conseil / Ingénierie Animation de partenariat / coordination					
<b>Déroulement de l'action</b>	<p>1- Définition d'indicateurs de suivi de l'offre d'hébergement saisonnier dans le cadre de l'observatoire local de l'habitat à l'aide des statistiques disponibles (INSEE, Manche tourisme, CCI, etc.).</p> <p>2- A partir notamment des conclusions des réflexions en cours et à venir en termes de défense contre la mer, faire un bilan besoins / possibilités d'évolution par structure ou types d'hébergements saisonniers, afin de mettre en évidence les éventuelles situations problématiques.</p> <p>3- Priorisation et mise en place de stratégies adaptées à la résolution de ces situations, comme par exemple :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- évolution du document d'urbanisme pour permettre des évolutions dans les limites fixées par la réglementation</li> <li>- intervention foncière pour favoriser la relocalisation d'activités trop exposées aux risques</li> <li>- amélioration de la visibilité des hébergements et plus globalement de la destination (promotion des démarches de labellisation, annuaire intercommunal des hébergements, signalisation, etc.).</li> </ul>					
<b>Pilote(s)</b>	Communauté de Communes de la Baie du Cotentin					
<b>Partenaires</b>	Communes, institutions et autres collectivités (Manche Tourisme, CCI, Pnr MCB, CG, CR,...), services de l'Etat, associations et professionnels du tourisme, etc.					
<b>Moyens</b>	• Budget de fonctionnement de la CC de la Baie du Cotentin : inscription dans la fiche de poste d'un technicien du suivi de l'offre d'hébergement saisonnier.					
<b>Indicateurs d'évaluations</b>	• Nombre de bilan besoins/possibilités d'évolutions réalisés.					
<b>Calendrier</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
	Suivi de l'offre d'hébergement saisonnier			Bilans besoins/possibilités d'évolution	Définition des actions prioritaires, Mise en place des actions	

# Calendrier prévisionnel des actions

2016	2017	2018	2019	2020	2021
<b>Action 1 : Territorialiser les objectifs de logements définis par le SCOT</b>					
		< durée de vie du volet PLH et au-delà, évaluation du PLUi >			
<b>Action 2 : Suivre les secteurs de projets d'habitat et évaluer les O.A.P.</b>					
	<i>mise en place des «OAP cadre»</i>		<i>1er bilan du fonctionnement</i>		<i>2ème bilan du fonctionnement</i>
<b>Action 3 : Mettre en place un observatoire intercommunal de l'habitat</b>					
	<i>mise en place</i>	<i>bilan mi-parcours</i>			<i>bilan du volet PLH</i>
		< suivi et actualisation, bilans annuels >			
<b>Action 4 : Identifier et créer un réseau de personnes ressources</b>					
	<i>mise en place du répertoire</i>	<i>bilan mi-parcours avec le réseau des personnes ressources</i>			<i>bilan du volet PLH avec le réseau</i>
		< enrichissement progressif du réseau des personnes ressources >			
<b>Action 5 : Définir une instance politique de l'habitat pour la CC Baie du Cotentin</b>					
	<i>création de l'instance de décision</i>	<i>fonctionnement de l'instance de décision</i>			
<b>Action 6 : Coordonner et améliorer la veille et l'action foncière des communes et de l'intercommunalité</b>					
	<i>mise en place de l'outil de suivi</i>	> utilisation de l'outil de suivi foncier			
<b>Action 7 : Mettre en place des actions foncières ciblées dans les polarités et les villages</b>					
	<i>mise en place de l'outil de suivi</i>	> utilisation de l'outil de suivi foncier			
<b>Action 8 : Initier une gestion coordonnée des parcs de logements communaux</b>					
		<i>inventaire et concertation</i>	<i>solution retenue et mise en place</i>		
<b>Action 9 : Identifier et agir sur la vacance durable</b>					
		<i>Suivi et qualification de la vacance</i>		<i>Questionnaire et inventaire des situations de vacance durable</i>	<i>Mise en place d'actions pour la résorption de la vacance durable</i>
<b>Action 10 : Inciter et soutenir l'amélioration du parc de logements existant</b>					
	<i>Suivi et qualification des enjeux d'amélioration du parc existant</i>	<i>Bilan des dispositifs et présentation élus</i>	<i>Mise en place d'action pour la résorption de l'habitat indigne</i>	<i>Suivi et bilan des actions sur l'habitat indigne et sur l'amélioration du parc public et privé</i>	
<b>Action 11 : Développer des stratégies adaptées pour les grands ensembles vacants</b>					
		<i>Suivi et qualification de la vacance</i>		<i>Questionnaire et inventaire des situations de vacances durables</i>	<i>Analyse des conditions et moyens nécessaires</i> <i>Mise en place de stratégies d'actions</i>
<b>Action 12 : Augmenter l'offre de logements adaptés pour les séniors</b>					
	<i>Mise en oeuvre des projets prévus à court terme dans le PLUi</i>		<i>Bilan quantitatif de la demande et de l'offre à développer</i>	<i>Suivi des opérations et de l'évolution des besoins</i>	
<b>Action 13 : Créer des «logements tremplins» pour l'installation des jeunes</b>					
			<i>Identification des dispositifs possibles et des sites potentiels</i>	<i>Suivi des opérations et de l'évolution des besoins</i>	
<b>Action 14 : Adapter et compléter l'offre d'hébergement saisonnier</b>					
	<i>Suivi de l'offre d'hébergement saisonnier</i>			<i>Bilans besoins/possibilités d'évolution</i>	<i>Définition des actions prioritaires,</i> <i>Mise en place des actions</i>

## Estimation des moyens à mettre en oeuvre par la collectivité

Dans le contexte de la fusion de la Communauté de Communes de Sainte-Mère-Eglise avec celle de Carentan-en-Cotentin, l'élaboration du PLUi et donc du volet PLH s'est poursuivie à l'échelle des 30 communes initiales. Si cela ne pose pas de problème particulier sur le plan urbanistique, c'est en revanche plus délicat en termes d'actions sur l'habitat et de décisions budgétaires relatives à leur financement. En effet, celles-ci s'inscriraient dans un projet à 30 communes, élaboré essentiellement par les représentants de ces communes, mais impliqueraient politiquement et financièrement la nouvelle intercommunalité et les 47 communes qui la composent.

Ce volet PLH constitue ainsi une étape intermédiaire dans la mise en place d'une politique du logement intercommunale, et pour cela, l'estimation des moyens nécessaires s'est concentrée sur les aspects permettant d'initier cette politique, qui se concrétisera dans le futur dans le cadre d'un autre document de planification.

### MOYENS NÉCESSAIRES À LA MISE EN PLACE DES ACTIONS ET SUIVI DU VOLET PLH

La mise en place des actions et du suivi du volet PLH reposera principalement sur un poste de chargé de mission dédié à l'urbanisme et à l'habitat, mis en place dans le cadre de la nouvelle intercommunalité.

Par ailleurs, la mobilisation de ressources humaines complémentaires est envisagée pour aider le chargé de mission dans la mise en place de certaines actions :

- recours au pôle «Autorisation du Droit des Sols» en cours de montage à l'échelle de l'intercommunalité, notamment sur les questions de suivi foncier
- Vacation ou stage en appui pour développer les actions les plus complexes.

Les moyens nécessaires à ces ressources humaines sont estimées à :

55000 € / an soit 330000 € pour les 6 ans du PLH

### MOYENS FONCIERS MOBILISABLES POUR L'HABITAT

Le PLUi prévoit les différents secteurs de projets dans lesquels l'offre d'habitat peut être développée sous la forme d'opérations d'ensemble. Certaines communes possèdent au sein de ces secteurs du foncier, qui facilitera à la mise en oeuvre de la politique d'habitat par un meilleur contrôle sur ces sites. La liste ci-dessous fait état de ces moyens fonciers mobilisables pour l'habitat.

Commune	OAP	parcelles	commentaires
Picauville	10	A0682, A0844	Secteur de projet sous maîtrise publique
Chef-du-Pont	13	AC01, AC286, AC290	Opération de logement social envisagé, dans le prolongement d'une opération existante
Chef-du-Pont	12	AC312, AC338	Foncier public au sein d'un grand secteur de projet
Ravenoville bourg	19	AB0159	Opération envisagée en lien avec une reconfiguration des espaces de loisirs communaux
Ravenoville Plage	20	AC178, 179, 181, 182	Foncier communal au sein de la zone 2AU

# LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION





## 3.1 ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION «CADRE»

Le scénario d'aménagement défini par le PLUi pour l'ex-CCSME repose sur une utilisation qualitative et optimisée des potentiels fonciers pour la création des logements, locaux, espaces et équipements nécessaires au développement du territoire. Dans cette optique, le PLUi a identifié les secteurs de projets susceptibles d'accueillir ce développement, qu'il encadre à travers le règlement écrit et graphique mais aussi à travers des orientations d'aménagement et de programmation définies par chaque grand type de projets : les OAP «Cadre».

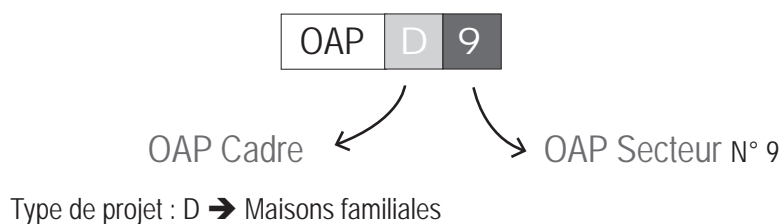
Ces Orientations d'Aménagement et de Programmation ont pour vocation de renforcer la dimension intercommunale du PLUi en définissant par type de projet les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement et assurer la mise en oeuvre des objectifs du PADD notamment en termes d'habitat et d'économie de l'espace. Ces orientations sont ainsi communes à l'ensemble des secteurs de projets présentant des caractéristiques et des destinations homogènes.

Cinq OAP «Cadre» sont définies par le PLUi, chacune correspondant à un type de projet et légendées par une lettre :

- A - Nouveaux quartiers des principales polarités
- B - Quartiers greffés
- C - Micro-opérations
- D - Maisons familiales
- E - Villas-paysage

Si nécessaire, ces orientations communes sont complétées par des schémas d'aménagement précisant par site les logiques d'organisation et les principales caractéristiques des voies et espaces publics qui sont présentés dans les OAP «Secteur».

Le document graphique identifie les secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation. Chaque secteur est étiqueté de la manière suivante, permettant de définir quelle OAP «Cadre» s'applique au site et le cas échéant l'OAP «Secteur» complémentaire.



Certains secteurs aux caractéristiques ou à la vocation très spécifique ne font l'objet que d'une OAP «Secteur», la lettre de l'OAP «Cadre» est alors remplacée par un signe -

# Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

L'article L123-1-4 du CU prévoit que les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Cette disposition est mise en oeuvre dans le PLUi pour répondre aux logiques de priorisation du développement énoncées par le PADD et aux objectifs de production de logement définis par le volet PLH.

Cependant, en tant que territoire rural où le montage d'opérations de logement est souvent complexe, l'ancienne communauté de commune de Sainte-Mère-Eglise doit pouvoir conserver une certaine souplesse dans le lancement des opérations. L'échéancier prévisionnel est donc ainsi défini :

## 1 - SECTEURS DE PROJETS DE PETITES DIMENSIONS

Les zones à urbaniser de petites dimensions ne présentant pas d'enjeux urbanistiques et environnementaux particuliers, et qui ne font pas l'objet à ce titre d'OAP «Secteur», ont vocation à être urbanisées au fil de la vie du PLUi, en fonction des disponibilités foncières. Leur faible capacité d'accueil individuelle en termes de nombre de logements n'entraînant pas un impact significatif sur l'offre de logement et sur les besoins en équipements, elles ne nécessitent pas d'être phasée dans le temps.

A ce titre, elles ne font pas l'objet d'une échéance prévisionnelle d'ouverture à l'urbanisation.

Lorsqu'un renforcement ou une extension de réseau est nécessaire à leur urbanisation, elles ont été classés en 2AUh ou 2AUb et conditionnée à la réalisation de cet équipement, et leur échéance prévisionnelle d'ouverture à l'urbanisation est alors de 6 ans à compter de la date d'approbation du PLUi, à moins qu'une OAP secteur précise une mention contraire (cf. ci-après).

## 2 - SECTEURS DE PROJETS FAISANT L'OBJET D'UNE OAP «SECTEUR»

Afin d'organiser dans le temps et dans l'espace la production de logement, les zones à urbaniser sont l'objet d'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation.

Quatre périodes de trois ans sont définies, correspondant aux grandes étapes de la vie du PLUi, à l'issue desquelles bilan de l'application des dispositions du PLUi relatives à l'habitat doit être réalisée (article L123-12-1).

Pour chaque site d'OAP «Secteur», cet échéancier est représenté sous forme graphique en indiquant par un cadre gris la période d'ouverture prévisionnelle à l'urbanisation. Lorsqu'un phasage de la zone à urbaniser est prévu ou que plusieurs zones sont regroupées dans le secteur d'OAP, plusieurs cadres associés à une lettre renvoyant aux différentes zones sont figurés.



Exemple d'OAP secteur et représentation de l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

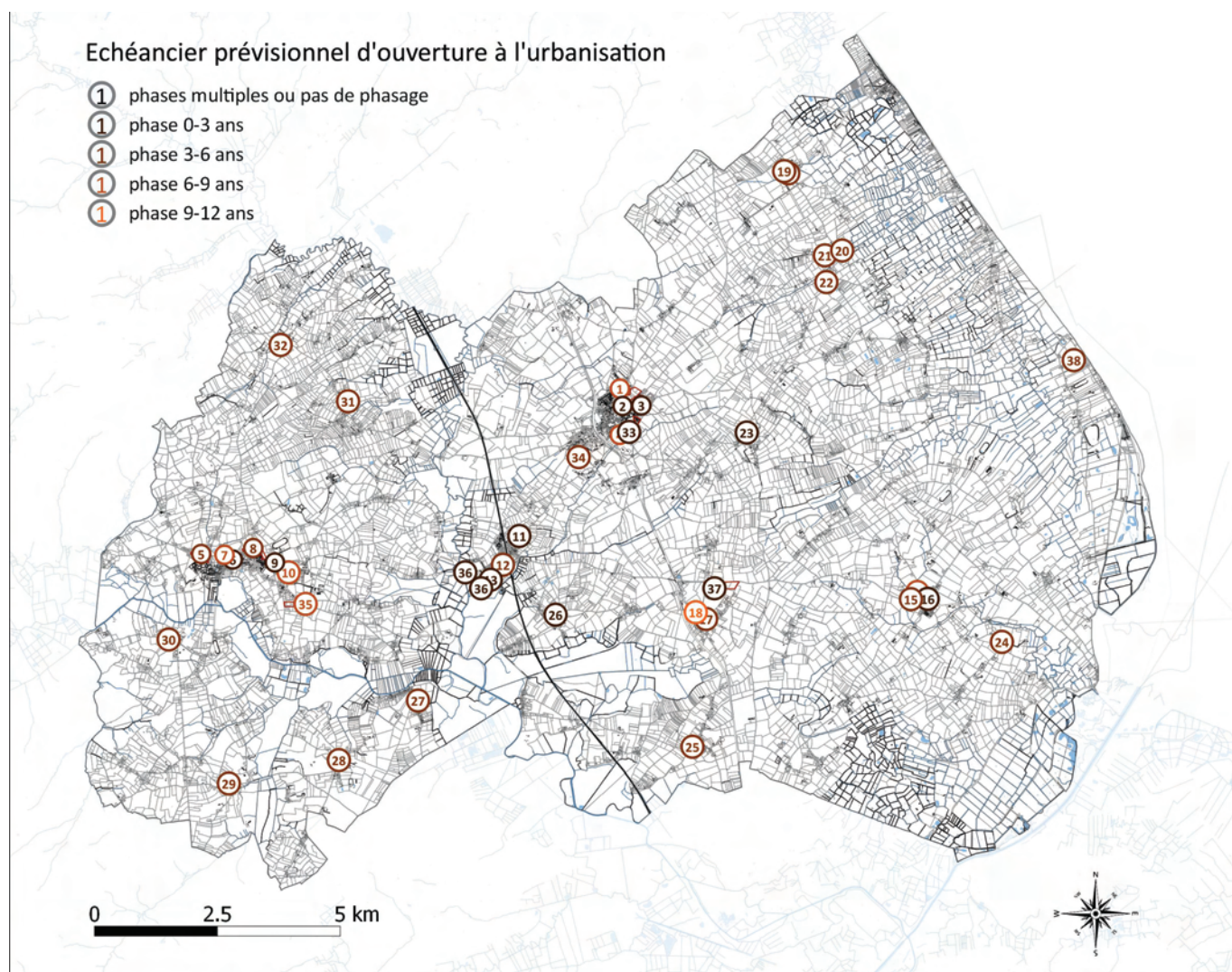
### 3 - MODALITÉ DE MISE EN OEUVRE DE L'ÉCHÉANCIER PRÉVISIONNEL

L'échéancier a pour principal vocation de mettre en évidence la répartition temporelle envisagée entre les principaux secteurs de projets, à l'échelle de l'intercommunalité et de chaque commune. A ce titre dans la logique du PADD, pour les quartiers greffés des petites communes, la priorité est donnée à celles disposant d'assainissement collectif. De même, les pôles prioritaires sont amenés à lancer leurs principales opérations avant celles des pôles complémentaires.

Cependant, l'ouverture prévisionnelle de chaque zone peut être adaptée dans les cas suivants :

- Pour toute zone à urbaniser, l'ouverture peut être décalée aux périodes précédentes et suivantes pour répondre aux conditions de disponibilités foncières (favorables ou défavorables) et aux éventuelles difficultés de montage, ainsi qu'à un éventuel déficit d'offre à l'échelle intercommunal du au retard d'autres secteurs de projets
- A l'échelle de chaque commune, l'ouverture des secteurs de projets peut être intervertie pour répondre à d'éventuelles évolutions dans les priorités communales.
- Dans le cas de zones urbaines, l'échéancier n'a qu'une valeur informative car cette disposition n'est applicable d'un point de vue réglementaire qu'aux zones à urbaniser

La carte ci-dessous résume l'échéancier prévisionnel pour les différents secteurs d'OAP :



## A - OAP «Nouveaux quartiers des principales polarités»

### 1 - CARACTÉRISTIQUES ET VOCATION DES SECTEURS DE PROJET

Il s'agit d'ensembles de terrains majoritairement agricoles et non bâtis (ou bâtis mais destinés à faire l'objet d'une rénovation urbaine), au sein ou en prolongement des principales polarités du territoire, couvrant une surface de plusieurs hectares.

Ils ont vocation à accueillir des opérations d'ensemble mixte, associant un panel de logements diversifiés à des espaces publics structurants et le cas échéant des équipements publics et des activités économiques.

### 2 - ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

Le secteur de projet devra comprendre :

- Au moins une «micro-opération», au sens de l'OAP «Cadre» C,
- Un ou plusieurs secteurs de «maisons familiales», au sens de l'OAP «Cadre» D,
- Au moins 20% de logements adaptés aux jeunes ménages, aux foyers monoparentaux, aux seniors et/ou aux ménages aux faibles ressources, dont 10% minimum de logements sociaux (cet objectif peut être mutualisé à l'échelle de plusieurs secteurs faisant l'objet d'un aménagement simultanée (sous la forme d'une ZAC multisite par exemple). En termes de modes de financements, l'opération recherchera l'accueil des objectifs de logements plus spécifiques (PLAI et PLS) définis par le tableau de territorialisation (action 1 du volet PLH.
- Un espace ouvert public ou commun à l'opération, pouvant notamment remplir le rôle défini dans l'OAP «Cadre» C pour la micro-opération,
- Un réseau viaire interne traversant et un réseau de cheminements doux (piétons, vélos, etc.) connectés aux quartiers environnant.

L'implantation d'autres éléments programmatiques tels que des activités économiques (services, commerces, etc.) ou des équipements publics sera recherchée afin de développer la mixité fonctionnelle de ces opérations et leur intégration au reste du bourg.

De part leur surface importante, les opérations de ce type ont a priori vocation à faire l'objet d'un phasage à l'échelle de chaque commune voire de chaque secteur. Il devra être organisé de manière à ce que chaque phase permette de répondre aux objectifs et dispositions définis par cette OAP Cadre (mixité et densité notamment).

### 3 - DENSITÉ MINIMALE DES CONSTRUCTIONS

En cohérence avec les orientations générales du PADD et les objectifs du volet Programme Local de l'Habitat, une densité minimale doit être respectée :

- la partie dédiée aux «maisons familiales» doit respecter la règle de l'OAP «Cadre» D
- la partie dédiée aux logements de la micro-opération doit respecter la règle de l'OAP «Cadre» C
- l'ensemble de l'opération devra viser l'objectif de densité globale de 22 logements/hectare pour les pôles



principaux et de 18 logements/ hectare pour les pôles secondaires.

Ces objectifs de densité issus de la déclinaison de l'objectif global moyen de 17 log/ha du SCOT pourront être adaptés à la hausse ou à la baisse en fonction de l'environnement et du programme précis de chaque site. Dans le cas notamment d'une opération comprenant une part importante de voies, d'espaces publics ou d'équipements destinés à un usage plus large que celui de l'opération, la moitié des surfaces dédiées pourra être soustraite du total pour le calcul des objectifs de densité.

#### 4 - PRINCIPES D'ORGANISATION, D'IMPLANTATION ET DE VOLUMÉTRIE

L'opération fait l'objet d'un projet d'ensemble, respectant les principes compris dans l'OAP «Secteur» correspondante. Ce projet définit notamment un réseau de desserte interne rationnel et hiérarchisé, ainsi qu'un découpage parcellaire cohérent avec le tissu bâti environnant et avec la recherche d'une implantation qualitative pour les futurs logements.

A travers leurs tracés, leurs profils, leur aménagement, et leurs matériaux et son accompagnement végétal, les voies principales reçoivent un traitement adapté à leur fonction de transit au sein des espaces urbanisés du bourg, tandis que les dessertes secondaires constituent des espaces ouverts de qualité, à l'usage partagé, où la circulation se fait à faible vitesse.

Ces voies doivent également s'articuler avec les nouvelles constructions de manière à créer un tissu bâti de qualité, prolongeant celui du bourg existant et marquant le statut des différentes voies.

L'opération ne devra pas «tourner le dos» aux voies existantes le long desquelles elle s'implante (à l'exception des voies de transit non comprises dans l'agglomération). Au contraire, la desserte interne automobile et piétonne, le découpage parcellaire et l'implantation des futures constructions seront envisagées de manière à prolonger les séquences existantes des rues de bourgs et à marquer leur caractère bâti et aggloméré.

Les espaces publics et communs de l'opération chercheront à s'articuler de manière qualitative avec le tissu alentour et à contribuer à sa qualité, d'un point de vue fonctionnel, social et esthétique.

Autant que possible, les espaces publics et les cheminements seront conçus pour créer de grandes continuités douces à l'échelle du bourg.

Les limites du secteur de projet en contact avec les parcelles déjà bâties seront étudiées pour limiter l'impact du projet pour les riverains, par exemple, en privilégiant de répondre au bâti mitoyen par du bâti, aux jardins par des jardins, aux dégagements visuels par des espaces non bâtis, etc.

Lorsque le secteur de projet est en contact avec les espaces agricoles et naturels, une attention particulière sera portée au traitement de la lisière entre ces espaces et le site nouvellement urbanisé. Le maintien ou la création d'une haie en limite d'opération pourra notamment à ce titre être demandée.

La répartition des différentes composantes programmatiques du secteur de projet sera étudiée de manière à répondre au mieux aux orientations ci-dessus. Au-delà de ces prescriptions à l'échelle du secteur de projet, chaque composante doit respecter les dispositions de l'OAP «Cadre» qui lui correspond.

Lorsqu'un ou plusieurs des aspects ci-dessus paraissent en contradiction, ou lorsque les éléments existants du contexte sont en contradiction avec les enjeux patrimoniaux et paysager du tissu, des adaptations pourront être

permisses pour favoriser la cohérence du projet.

## 5 - ACCÈS ET STATIONNEMENT

L'accès au site s'effectuera principalement par le réseau de desserte interne, tout en profitant des accès possibles par les voies existantes lorsque ceux-ci ne posent pas de problèmes de sécurité.

Les intersections avec les voies existantes seront traitées pour identifier les voies créées comme de véritables rues participant au réseau viaire du bourg.

L'offre de stationnement sur les parcelles privées et au sein de l'espace public / commun sera dimensionnée pour répondre aux besoins de l'opération. Elle intégrera des places destinées aux visiteurs.

Une offre en stationnement vélos pourra être prévue au coeur de l'opération.

## 6 - GESTION DE L'EAU ET DES DÉCHETS

L'aménagement devra rechercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales, par exemple à travers la limitation des surfaces imperméabilisées, le maintien ou la création de noues paysagères, la mise en place de dispositifs de stockage des eaux pluviales, etc. La gestion de l'eau peut être l'occasion de créer des parcours paysager et des continuités de milieux jardinés (trame verte urbaine) au sein de l'opération .

L'aménagement devra intégrer la question des déchets en favorisant une gestion mutualisée, par exemple en prévoyant des locaux ou des emplacements adaptés, un point de collecte sélective et/ou un site de compostage partagé.

## B - OAP «Quartiers greffés»

### 1 - CARACTÉRISTIQUES ET VOCATION DES SECTEURS DE PROJET

Il s'agit de terrains majoritairement agricoles et non bâtis, en extension des bourgs, de surface intermédiaire (de l'ordre de 5000 m<sup>2</sup> à quelques hectares), dans un environnement relativement dense (bourg villageois, espace urbanisé des principales polarités).

Ils ont vocation à accueillir des opérations d'ensemble de logements, sous la forme de maisons individuelles avec jardins associées à des formes de logements plus denses (individuel groupé, logement intermédiaire, etc.).

### 2 - ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

Le secteur de projet devra comprendre :

- Au moins une «micro-opération», au sens de l'OAP «Cadre» C, ou un secteur proposant des parcelles de petite taille,
- Un ou plusieurs secteurs de «maisons familiales», au sens de l'OAP «Cadre» D,
- Un espace ouvert public ou commun à l'opération, pouvant notamment remplir le rôle défini dans l'OAP «Cadre» C pour la micro-opération,
- Une desserte interne traversante, au moins pour les modes doux (piétons, vélos, etc.).

Des éléments programmatiques autres (activités, équipements, etc.) sont possibles dans les limites fixées par le règlement de la zone.

### 3 - DENSITÉ MINIMALE DES CONSTRUCTIONS

En cohérence avec les orientations générales du PADD et les objectifs du volet Programme Local de l'Habitat, une densité minimale doit être respectée :

- la partie dédiée aux «maisons familiales» doit respecter la règle de l'OAP «Cadre» D
- la partie dédiée aux logements de la micro-opération doit respecter la règle de l'OAP «Cadre» C
- l'ensemble de l'opération devra viser l'objectif de densité fixé en fonction du type de commune dans le tableau ci-dessous.

	POLES PRINCIPAUX	POLES SECONDAIRES	POLES COMPLÉMENTAIRES	VILLAGES ET HAMEAUX
Lieux concernés	<i>Agglomérations de Sainte-Mère et Picauville-Pont L'Abbé (y compris partie Etenville)</i>	<i>Agglomérations de Sainte-Marie-du-Mont et Chef-du-Pont</i>	<i>Agglomérations de Ravenoville (bourg et plage) et de Blosville</i>	<i>Autres bourgs et hameaux</i>
Objectifs de densité	<b>22</b> logements / hectare	<b>18</b> logements / hectare	<b>15</b> logements / hectare	<b>12</b> logements / hectare

Ces objectifs de densité issus de la déclinaison de l'objectif global moyen de 17 log/ha du SCOT pourront être adaptés à la hausse ou à la baisse en fonction de l'environnement et du programme précis de chaque site. Dans le cas notamment d'une opération comprenant une part importante de voies, d'espaces publics ou d'équipements destinés à un usage plus large que celui de l'opération, la moitié des surfaces dédiées pourra être soustraite du total pour le calcul des objectifs de densité.

#### 4 - PRINCIPES D'ORGANISATION, D'IMPLANTATION ET DE VOLUMÉTRIE

L'opération est structurée à partir d'une voie de desserte traversante. Celle-ci est positionnée pour assurer une desserte interne rationnelle et optimisée, ainsi qu'un découpage parcellaire cohérent avec le tissu bâti environnant et avec la recherche d'une implantation qualitative pour les futurs logements.

A travers son tracé, son profil, son aménagement, ses matériaux et son accompagnement végétal, cette desserte doit constituer un espace ouvert de qualité, à l'usage partagé, où la circulation se fait à faible vitesse.

Elle doit également s'articuler avec les nouvelles constructions de manière à créer un tissu bâti de qualité, prolongeant celui du bourg existant.

L'opération ne devra pas «tourner le dos» aux voies existantes le long desquelles elle s'implante (à l'exception des voies de transit non comprises dans l'agglomération). Au contraire, la desserte interne automobile et piétonne, le découpage parcellaire et l'implantation des futures constructions seront envisagés de manière à prolonger les séquences existantes des rues de bourgs et à marquer leur caractère bâti et aggloméré.

Les espaces publics et communs de l'opération chercheront à s'articuler de manière qualitative avec le tissu alentour et à contribuer à sa qualité, d'un point de vue fonctionnel, social et esthétique.

Les limites du secteur de projet en contact avec les parcelles déjà bâties seront étudiées pour limiter l'impact du projet pour les riverains, par exemple, en privilégiant une réponse au bâti mitoyen par du bâti, aux jardins par des jardins, aux dégagements visuels par des espaces non bâtis, etc.

Lorsque le secteur de projet est en contact avec les espaces agricoles et naturels, une attention particulière sera portée au traitement de la lisière entre ces espaces et le site nouvellement urbanisé. Le maintien ou la création d'une haie en limite d'opération pourra notamment à ce titre être demandée.

La répartition des différentes composantes programmatiques du secteur de projet sera étudiée de manière à répondre au mieux aux orientations ci-dessus. Au-delà de ces prescriptions à l'échelle du secteur de projet «quartiers greffés», chaque composante doit respecter les dispositions de l'OAP «Cadre» qui lui correspond.

Lorsqu'un ou plusieurs des aspects ci-dessus paraissent en contradiction, ou lorsque les éléments existants du contexte sont en contradiction avec les enjeux patrimoniaux et paysager du tissu, des adaptations pourront être permises pour favoriser la cohérence du projet.

#### 5 - ACCÈS ET STATIONNEMENT

L'accès au site s'effectuera principalement par la voie de desserte interne, tout en profitant des accès possibles par les voies existantes lorsque ceux-ci ne posent pas de problèmes de sécurité.



Les intersections avec les voies existantes seront traitées pour identifier la voie de desserte interne comme une véritable rue participant au réseau viaire du bourg.

L'offre de stationnement sur les parcelles privées et au sein de l'espace public / commun sera dimensionnée pour répondre aux besoins de l'opération. Elle intégrera quelques places destinées aux visiteurs.

## 6 - GESTION DE L'EAU ET DES DÉCHETS

L'aménagement devra rechercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales, par exemple à travers la limitation des surfaces imperméabilisées, le maintien ou la création de noues paysagères, la mise en place de dispositifs de stockage des eaux pluviales, etc. La gestion de l'eau peut être l'occasion de créer un petit jardin public.

L'aménagement devra intégrer la question des déchets en favorisant une gestion mutualisée, par exemple en prévoyant un local ou un emplacement adapté en entrée d'opération, un point de collecte sélective ou un site de compostage partagé.

## C - OAP «Micro-opération»

### 1 - CARACTÉRISTIQUES ET VOCATION DES SECTEURS DE PROJET

Il s'agit de terrains non bâtis au sein ou aux marges des bourgs, de surface relativement limitée (moins de 5000 m<sup>2</sup>), dans un environnement relativement dense (bourg, espace urbanisé des principales polarités).

Ils ont vocation à accueillir de petites opérations de logements denses, sous la forme de maisons individuelles groupées ou de logements intermédiaires, organisés autour d'un espace commun.

### 2 - ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

Le secteur de projet devra comprendre :

- des logements, notamment de petite surface et/ou adaptés à un public âgé.
- des espaces jardinés à usage privatif ou collectif
- un espace ouvert mutualisé desservant les logements et ouvert sur l'espace public.

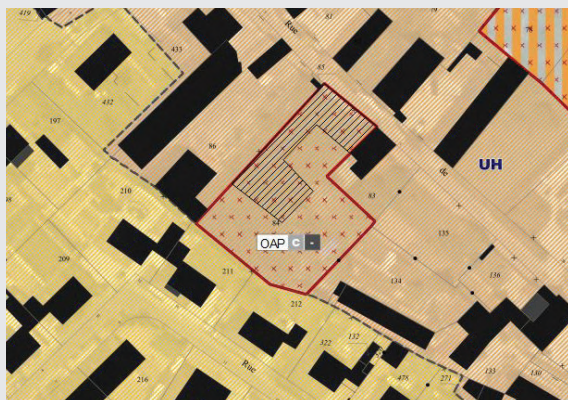
Des éléments programmatiques autres (activités, équipements, etc.) sont possibles dans les limites fixées par le règlement de la zone.

### 3 - DENSITÉ MINIMALE DES CONSTRUCTIONS

Le projet distingue la surface dédiée aux logements et aux espaces extérieurs privatifs d'une part, et de l'autre la surface dédiée aux espaces communs (accès, stationnements, etc.). Le secteur de projet devra accueillir un nombre minimal d'un logement par tranche complète de 250 mètres carrés sur la partie de l'opération dédiée aux logements, à l'exception des secteurs non desservis par l'assainissement collectif.

Pour les secteurs de projets situés en zone d'assainissement non collectif, un système d'assainissement autonome adapté (a priori mutualisé) sera prévu.

Dans le cas d'un secteur ne formant pas une unité foncière (plusieurs parcelles appartenant à des propriétaires différents), un projet d'ensemble devra être défini à l'échelle du secteur de manière à garantir la cohérence à terme de l'aménagement.



*Exemple : Secteur de projet de 1550m<sup>2</sup> en zone d'assainissement collectif  
> l'espace public défini dans le cadre du projet d'aménagement occupe une surface de 500m<sup>2</sup> et comprend un stationnement public pour un équipement proche.*

*> 1050m<sup>2</sup> dédiés au logement soit 4 tranches complètes de 250m<sup>2</sup>, donc 4 logements minimum*

*Possibilités de traduction opérationnelle :*

*> 1 lots de 150m<sup>2</sup> côté rue, 3 lots de 300m<sup>2</sup> à l'arrière*

*ou > 2 logements superposés côté rue, 5 logements intermédiaires à l'arrière*

## 4 - PRINCIPES D'ORGANISATION, D'IMPLANTATION ET DE VOLUMÉTRIE

Les constructions seront organisées autour d'un espace commun, ouvrant sur l'espace public (ou intégré à celui-ci).

L'aménagement du secteur de projet, tant au niveau des nouvelles constructions que de l'espace commun qui les dessert, sera conçu en s'appuyant sur la trame bâtie existante proche. Les gabarits et l'articulation des nouvelles constructions autour de l'espace commun s'inspireront des formes urbaines traditionnelles observables aux environs, notamment les fermes traditionnelles ou le bâti de bourg à cour.

Le regroupement des constructions sera privilégié afin de créer un ou plusieurs volumes bâtis homogène et cohérents à l'échelle du site et à celle du tissu existant alentour.

L'espace commun, à travers son aménagement, ses matériaux et son accompagnement végétal, constituera un espace ouvert de qualité autour duquel pourront s'organiser les constructions. Il sera conçu de manière à contribuer à la qualité des espaces publics du bourg, comme par exemple :

- en formant une placette plantée articulée avec une rue attenante,
- en offrant un stationnement-minute d'appoint pour un équipement ou un commerce à proximité,
- en recréant une connexion piétonne à travers l'espace urbanisé.

Les constructions seront implantées en prenant en compte l'enjeu d'un bon ensoleillement et du maintien des éléments végétaux les plus intéressants et les plus structurants pour le paysage. Lorsque le secteur de projet est en contact avec les espaces agricoles et naturels, une attention particulière sera portée au traitement de la lisière entre ces espaces et le site nouvellement urbanisé. Le maintien ou la création d'une haie en limite d'opération pourra notamment à ce titre être demandée.

Lorsqu'un ou plusieurs des aspects ci-dessus paraissent en contradiction, ou lorsque les éléments existants du contexte sont en contradiction avec les enjeux patrimoniaux et paysager du tissu, des adaptations pourront être permises pour favoriser la cohérence du projet.

## 5 - ACCÈS ET STATIONNEMENT

L'accès au site s'effectuera via l'espace commun, en adaptant au mieux son traitement au nombre de logement desservis (accès pratique et sécurisé sans être surdimensionné et par là moins bien intégré à la trame bâtie).

Un stationnement mutualisé sur l'espace commun sera privilégié.

Si la mutualisation des stationnements s'avère impossible ou insuffisante, un stationnement complémentaire sera intégré à d'autres endroits du site.

## 6 - GESTION DE L'EAU ET DES DÉCHETS

L'aménagement devra rechercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales, par exemple à travers la limitation des surfaces imperméabilisées, le maintien ou la création de noues paysagères, la mise en place de dispositifs de stockage des eaux pluviales, etc.

L'aménagement devra intégrer la question des déchets en favorisant une gestion mutualisée, par exemple en prévoyant un local ou un emplacement adapté en bordure de voie.

## D - OAP «Cadre» Maisons familiales

### 1 - CARACTÉRISTIQUES ET VOCATION DES SECTEURS DE PROJET

Il s'agit de terrains non bâtis au sein ou aux marges des bourgs et des principaux hameaux, de surface relativement limitée (moins de 5000 m<sup>2</sup>), bordés par une ou plusieurs voies limitant généralement le besoin de recréer une desserte interne.

Ils ont vocation à accueillir majoritairement des constructions à usage de logements, principalement sous la forme de maisons individuelles, pouvant être réalisées simultanément ou de manière répartie dans le temps.

### 2 - ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

Le secteur de projet devra comprendre :

- des logements
- des espaces jardinés associés aux logements

Des éléments programmatiques autres (activités, équipements, etc.) sont possibles dans les limites fixées par le règlement de la zone.

### 3 - DENSITÉ MINIMALE DES CONSTRUCTIONS

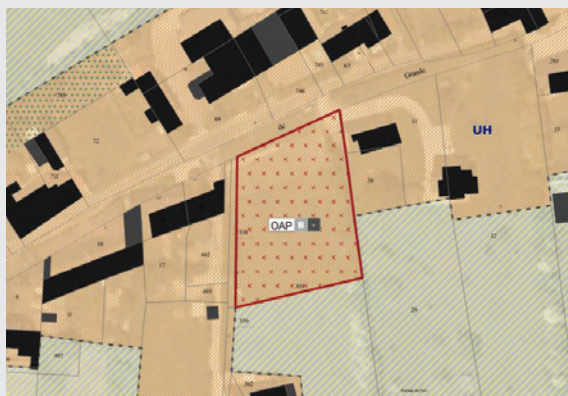
En cohérence avec les orientations générales du PADD et les objectifs du volet Programme Local de l'Habitat, une densité minimale doit être respectée. Le secteur de projet devra accueillir un nombre minimal d'un logement par tranche complète de :

- 500 mètres carrés dans le cas d'un secteur situé en zone d'assainissement collectif
- 800 mètres carrés dans le cas d'un secteur situé en zone d'assainissement non collectif

Un nombre de logements inférieur pourra être autorisé à titre exceptionnel :

- En cas d'impossibilité technique de réaliser un système d'assainissement autonome adapté à l'objectif de logements (aptitude des sols faible...);
- Pour des configurations de terrain particulières où une partie n'a pas vocation à accueillir de nouvelles constructions (relief, abords de rivière...).

Lorsque le secteur ne forme pas une unité foncière (plusieurs parcelles appartenant à des propriétaires différents), ou lorsqu'il fait l'objet d'un aménagement sur une partie du terrain seulement, chaque partie devra accueillir un nombre de logements compatible avec le respect de l'objectif à terme à l'échelle du secteur de projet (par défaut une répartition proportionnelle à la surface de chaque partie).

*Exemple 1 :*

*Secteur de projet de 2350m<sup>2</sup> en zone d'assainissement collectif.*

*> 4 tranches complètes de 500m<sup>2</sup>, soit un objectif minimal de 4 logements*

*Possibilités de traduction opérationnelle :*

*> 3 lots de 300m<sup>2</sup> en front de rue, 1 lot de 1200m<sup>2</sup> à l'arrière  
ou > 2 lots de 450m<sup>2</sup> et 2 lots de 650m<sup>2</sup>*

*Exemple 2 :*

*Secteur de projet de 2150m<sup>2</sup> en zone d'assainissement non collectif, composé de deux entités foncières de 880m<sup>2</sup> et 1270m<sup>2</sup>*

*> 3 tranches complètes de 700m<sup>2</sup>, soit un objectif minimal de 3 logements*

*Si la parcelle de 1270m<sup>2</sup> est bâtie séparément, elle devra accueillir deux logements pour respecter l'objectif global.*

## 4 - PRINCIPES D'ORGANISATION, D'IMPLANTATION ET DE VOLUMÉTRIE

L'aménagement du secteur de projet, à travers les éventuelles divisions parcellaires et les nouvelles constructions, sera conçu en s'appuyant sur la trame bâtie existante proche.

Les constructions nouvelles sont implantées dans le respect :

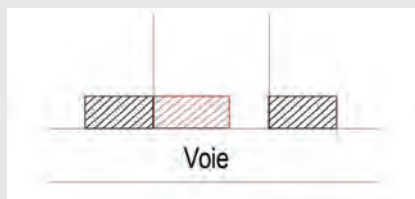
- du rythme des constructions au sein de l'ensemble bâti où elles s'inscrivent,
- de la structure parcellaire traditionnelle,
- de la topographie : le projet ne doit pas conduire ni à un bouleversement du relief naturel ni à la création d'un relief artificiel,
- de la végétation existante, de manière à favoriser le maintien des éléments les plus intéressants et les plus structurants pour le paysage,
- du rapport qu'entretiennent les constructions environnantes avec l'espace public et le paysage, notamment en termes d'alignement ou de retrait, de filtres végétaux, d'orientation, etc.,
- des objectifs de performances bio-climatiques, notamment en termes d'ensoleillement et de protection contre les vents dominants.

Les divisions parcellaires réalisées à des fins de construction qui compromettent manifestement la possibilité pour les projets futurs de respecter ces objectifs pourront être refusées.

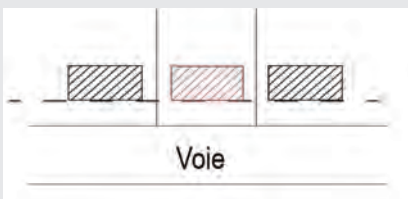
Lorsqu'un ou plusieurs des aspects ci-dessus paraissent en contradiction, ou lorsque les éléments existants du contexte sont en contradiction avec les enjeux patrimoniaux et paysagers du tissu, des adaptations pourront être permises pour favoriser la cohérence du projet.



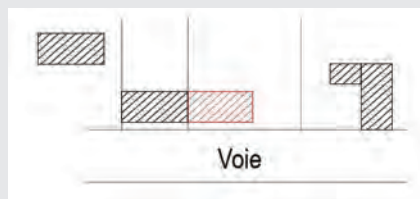
*Exemple 1 : bâti ancien en bord de voie  
> la nouvelle construction s'implante à l'alignement, en appui sur un pignon riverain*



*Exemple 2 : pavillons en milieu de parcelle  
> la nouvelle construction s'implante avec un retrait identique*



*Exemple 3 : implantations hétérogènes dans un bourg villageois  
> la nouvelle construction recherche la continuité avec le bâti le plus représentative du lieu (ici la maison de bourg ancienne)*



La volumétrie des nouvelles constructions doit respecter celles des bâtiments existants à proximité, notamment en termes :

- de hauteur
- de largeur de façades,
- d'épaisseur de pignons
- de rythme d'ouverture ou de partition du volume,
- d'angle et de forme de toiture
- de rapport d'échelle entre les volumes principaux et secondaires.

Lorsque le secteur de projet est en contact avec les espaces agricoles et naturels, une attention particulière sera portée au traitement de la lisière entre ces espaces et le site nouvellement urbanisé. Le maintien ou la création d'une haie en limite d'opération pourra notamment à ce titre être demandée. De même, une vigilance sera portée aux façades fortement perceptibles depuis les espaces agricoles et naturels, notamment en termes de teintes et d'ouvertures (effet «lampion» de nuit).

## 5 - ACCÈS ET STATIONNEMENT

Afin d'éviter la multiplication des percées dans le front bâti ou dans les «clôtures» végétales naturelles, les accès seront mutualisés lorsque la configuration du terrain le permet.

D'un point de vue architectural et paysager, les accès seront traités de façon sobre et qualitative, et de manière homologue au traitement traditionnel des accès.

Le stationnement sera assuré individuellement sur les parcelles ou sur des espaces mutualisés à l'échelle du secteur de projet.

## 6 - GESTION DE L'EAU ET DES DÉCHETS

L'aménagement devra rechercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales, par exemple à travers la limitation des surfaces imperméabilisées, le maintien ou la création de noues paysagères, la mise en place de dispositifs de stockage des eaux pluviales, etc.

L'aménagement devra intégrer la question de la gestion des déchets, par exemple en prévoyant un emplacement adapté en bordure de voie.

## E - OAP «Villas-paysage»

### 1 - CARACTÉRISTIQUES ET VOCATION DES SECTEURS DE PROJET

Il s'agit de terrains non bâtis aux marges des bourgs et hameaux, de surface relativement limitée (généralement moins de 2500 m<sup>2</sup>), desservis par au moins une voie. Ces sites, souvent en balcon sur les marais et/ou dans des environnements peu denses, se singularisent par leur qualité paysagère et leur accessibilité souvent limitée.

Ils ont vocation à accueillir des constructions à usage de logements, dans une configuration compatible avec leur sensibilité paysagère. L'OAP «Cadre» villas-paysage a vocation à encadrer ce type de secteur de projets pour garantir cette compatibilité.

### 2 - ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

Le secteur de projet comprendra une construction à vocation principale résidentielle ou hôtelière, associée à un espace jardiné significatif et à deux éventuelles annexes par entité foncière existante à la date d'approbation du PLU.

### 3 - DENSITÉ MINIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les secteurs de projet correspondant à l'OAP «Cadre» villas-paysage, de par leur contexte, leur qualité paysagère et leur accessibilité limitée, n'ont pas vocation à accueillir une urbanisation dense. La surface jardinée devra rester dominante par rapport à la somme des espaces bâtis et minéralisée.

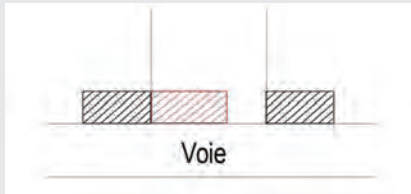
### 4 - PRINCIPES D'ORGANISATION, D'IMPLANTATION ET DE VOLUMÉTRIE

La nouvelle construction et ses annexes sont implantées en cohérence avec leur contexte, en prenant en compte :

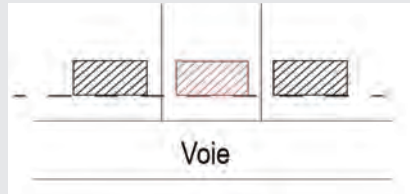
- les logiques d'implantation des constructions existantes alentours,
- le rapport qu'entretiennent les constructions environnantes avec l'espace public et le paysage, notamment en termes d'alignement ou de retrait, de filtres végétaux, d'orientation, etc.,
- la topographie : le projet ne doit pas conduire ni à un bouleversement du relief naturel ni à la création d'un relief artificiel,
- la perception de la construction depuis les alentours, notamment depuis les marais et les coteaux opposés dans le cas de constructions en frange de marais,
- la végétation existante, de manière à favoriser le maintien des espaces et éléments les plus intéressants et les plus structurants pour le paysage. L'implantation respecte notamment à ce niveau les espaces jardinés à protéger figurant au règlement graphique.
- les objectifs de performances bio-climatiques, notamment en termes d'ensoleillement et de protection contre les vents dominants.

Lorsqu'un ou plusieurs des aspects ci-dessus paraissent en contradiction, ou lorsque les éléments existants du contexte sont en contradiction avec les enjeux patrimoniaux et paysager du tissu des adaptations pourront être permises pour favoriser la cohérence du projet.

*Exemple 1 : bâti ancien en bord de voie  
> la nouvelle construction s'implante à l'alignement, en appui sur un pignon riverain*



*Exemple 2 : pavillons en milieu de parcelle  
> la nouvelle construction s'implante avec un retrait identique*



*Exemple 3 : implantations hétérogènes dans un bourg villageois  
> la nouvelle construction recherche la continuité avec le bâti le plus représentative du lieu (ici la maison de bourg ancienne)*



La volumétrie de la nouvelle construction doit respecter celles des bâtiments existants à proximité, notamment en termes :

- de hauteur
- de largeur de façades,
- d'épaisseur de pignons
- de rythme d'ouverture ou de partition du volume,
- d'angle et de forme de toiture
- de rapport d'échelle entre les volumes principaux et secondaires.

Afin de favoriser la bonne intégration paysagère de la nouvelle construction, la hauteur sera ajustée de manière à limiter l'émergence du bâti par rapport aux lignes de crêtes et aux arrières-plans bocagers. De même, une attention particulière sera portée :

- aux façades fortement perceptibles depuis les espaces agricoles et naturels, notamment en termes de teintes et d'ouvertures (effet «lampion» de nuit)
- au traitement de la lisière entre le secteur de projet et les espaces agricoles et naturels riverains, qui devra constituer une ceinture jardinée d'une épaisseur significative, formant un socle paysager pour la nouvelle construction.

## 5 - ACCÈS ET STATIONNEMENT

D'un point de vue architectural et paysager, les accès seront traités de façon sobre et qualitative, et de manière homologue au traitement traditionnel des accès.

Le stationnement sera assuré individuellement sur les parcelles.

## 6 - GESTION DE L'EAU ET DES DÉCHETS

L'aménagement devra rechercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales, particulièrement en limitant des surfaces imperméabilisées.

L'aménagement devra intégrer la question de la gestion des déchets, par exemple en prévoyant un emplacement adapté en bordure de voie.



## 3.2 ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION «SECTEUR»

Lorsque la complexité ou la sensibilité du site le nécessite, ou lorsqu'il est destiné à une vocation plus spécifique (activités touristiques, artisanales, etc.), les secteurs de projets font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation spécifiques.

37 OAP «secteur» sont ainsi définies par le PLUi :

N° OAP	OAP CADRE	SITE CONCERNÉ	COMMUNE	SURFACE (OAP)	SURFACE EFFECTIVE
1	B	Rue du Petit Riou & chemin de Beauvais	Sainte-Mère-Eglise	1,42 ha	1,42 ha
2	A	Les Clarons	Sainte-Mère-Eglise	7,87 ha	7,00 ha
3	D	Le Vieux Chemin	Sainte-Mère-Eglise	7,70 ha	1,89 ha
4	A	Sud du bourg	Sainte-Mère-Eglise	2,45 ha	1,63 ha
5	A	L'Amont Bertin	Etienville	4,54 ha	2,70 ha
6	B	Ancien site TMC	Picauville	6342 m <sup>2</sup>	6300 m <sup>2</sup>
7	B	Le Hara	Picauville	1,62 ha	1,62 ha
8	A	Les Buts Dorés	Picauville	2,74 ha	2,72 ha
9	A	La Morlande	Picauville	5,03 ha	4,80 ha
10	A	Sud-est de l'église	Picauville	3,40 ha	3,40 ha
11	A	Quartier de l'église	Chef-du-Pont	4,42 ha	3,70 ha
12	A	Rue du Cpt Rex Combs	Chef-du-Pont	2,69 ha	2,46 ha
13	B	Rue de la Hallerie	Chef-du-Pont	6403 m <sup>2</sup>	6400 m <sup>2</sup>
14	A	Les Caux	Sainte-Marie-du-Mont	2,59 ha	2,59 ha
15	B	Entrée ouest, route de Blosville	Sainte-Marie-du-Mont	1,31 ha	1,00 ha
16	C	Entrée nord	Sainte-Marie-du-Mont	7799 m <sup>2</sup>	2900 m <sup>2</sup>
17	B	La Crutte	Blosville	1,90 ha	1,77 ha
18	B	La Campagne de la Mare	Blosville	2,26 ha	2,26 ha
19	B	Centre-bourg	Ravenoville	1,40 ha	1,00 ha
20	B	Planche aux loups	Foucarville	5778 m <sup>2</sup>	4800 m <sup>2</sup>
21	D	Rue du Pont des Hayes	Foucarville	4500 m <sup>2</sup>	4500 m <sup>2</sup>
22	D	Secteur de la Mairie	Saint-Germain-de-Varreville	4444 m <sup>2</sup>	4400 m <sup>2</sup>
23	B	Autour du pigeonnier	Turqueville	1,31 ha	1,03 ha
24	D	Entrée sud du bourg	Brucheville	4500 m <sup>2</sup>	4500 m <sup>2</sup>
25	D	Les Quesnils	Houesville	4100 m <sup>2</sup>	4100 m <sup>2</sup>
26	B	Rue des deux hameaux	Carquebut	1,26 ha	1,26 ha
27	D	Le Désert	Beuzeville-la-Bastille	3169 m <sup>2</sup>	3150 m <sup>2</sup>
28	D	Secteur de la Mairie	Cretteville	5800 m <sup>2</sup>	5800 m <sup>2</sup>
29	D	Nord du bourg	Vindfontaine	5500 m <sup>2</sup>	5500 m <sup>2</sup>
30	D	Chemin du presbytère	Les Moitiers-en-Bauptois	1,61 ha	8200 m <sup>2</sup>




N° OAP	OAP CADRE	SITE CONCERNÉ	COMMUNE	SURFACE (OAP)	SURFACE EFFECTIVE
31	D	Les Rosières	Amfreville	8903 m <sup>2</sup>	8000 m <sup>2</sup>
32	D	La Chasse Adam	Gourbesville	8500 m <sup>2</sup>	8500 m <sup>2</sup>
33		Reconversion/extension du camping	Sainte-Mère-Eglise	3,78 ha	1,95 ha
34		Extension de la ZA des Crutelles	Sainte-Mère-Eglise	1,93 ha	1,93 ha
35		Extension de la ZA de la Vérangerie	Picauville	6,08 ha	6,08 ha
36		Extension des industries laitières	Chef-du-Pont	10,23 ha	2,19 ha
37		Parc d'activité intercommunal	Blosville	10,92 ha	10,92 ha
38		Zone aquacole	Sainte-Marie-du-Mont	8,22 ha	2714 m <sup>2</sup>

# Légende des OAP «Secteurs»

Les schémas d'aménagements des OAP «Secteurs» utilisent une légende commune détaillée ci-dessous. Elle est reproduite sur un volet dépliant à la fin du présent document, permettant une consultation simultanée avec les OAP secteurs.

- ① Orientation précisée dans le corps du texte de l'OAP secteur









## VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

-  Espace destiné à la création de logements
-  Espace destiné à la création de logements majoritairement sous des formes denses
-  Espace naturel ou jardiné à préserver (jardins, espace vert, transition végétale, etc.)
-  Espace destiné à un usage public ou mutualisé à l'échelle de l'opération (équipement, placette, terrain de jeux, etc.)
-  Espace destiné à un usage public gérant les flux et les stationnements
-  Espace destiné à la création de bâtiments d'activités
-  Parcelles déjà construites
-  Terrains destinés à des activités particulières








## ORIENTATIONS LIEES A L'IMPLANTATION ET A LA FORME URBAINE

-  Traiter les abords du site en contact avec la voie et cette dernière de manière à qualifier et marquer l'entrée dans le centre-bourg
- Assurer une transition harmonieuse avec les parcelles riveraines, en :
  - limitant les vis-à-vis et les ombres portées les plus gênantes
  - préservant voir en favorisant leur potentiel d'évolution (accès, position des constructions, etc.)
-  Bâtiment destiné à être réhabilité, rénové ou détruit
-  Positionnement préférentiel pour un espace public ou collectif (placette, cour commune, etc.)
-  Positionnement préférentiel pour un espace public ou collectif à dominante jardiné (square, mail, etc.) autour duquel le bâti s'organise
-  Exemple d'implantation des constructions à privilégier. Ces exemples n'ont pas un caractère opposable.

## ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

-  Maintenir les haies ou arbres remarquables
-  Assurer une transition en maintenant des ouvertures
-  Assurer une transition végétale entre l'espace urbanisé et les espaces agricoles et naturels
-  Créer un alignement d'arbres
-  Arborer l'espace
-  Positionnement préférentiel pour un point de collecte sélective
-  Cône de vue à préserver
-  Traitement qualitatif de la limite avec la rue

## ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

-  Voie structurante à créer (position indicative)
-  Voie de desserte à créer (position indicative)
-  Possibilité de desserte complémentaire (position indicative)
-  Liaison douce à créer (position indicative)
-  Possibilité de liaison douce complémentaire (position indicative)
-  Positionnement préférentiel d'un espace de stationnement mutualisé
-  Accès aux constructions mutualisé ou individuel (position indicative)



## CARACTÉRISTIQUE ET VOCATION DU SITE

Grand coeur d'îlot non bâti au sein de l'espace aggloméré de Sainte-Mère-Eglise, ouvrant au Nord sur une voie de faible gabarit, le chemin de Beauvais et présentant à l'est un jardin privé séparant de la rue du Petit Riou le reste du site. A l'ouest une opération de logements sociaux pourrait offrir une connexion supplémentaire. UN noyau ancien rural borde le site au nord (cf. photo)

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- 1/ Créer au niveau de l'accès sur le chemin de Beauvais une placette organisant une micro-opération dense, afin de compenser l'étroitesse du chemin, sécuriser l'accès et mettre en valeur la végétation préservée sur la parcelle voisine.
- 2/ Conserver une surface de jardin attachée aux logements existants.
- 3/ Conditionner l'opération à un désenclavement par la rue du Petit Riou, permettant une desserte traversante
- 4/ Envisager dans le cadre de l'opération un échange foncier pour créer un accès complémentaire (passage contre agrandissement du jardin).
- 5/ Complétant la desserte interne en favorisant une bonne exposition des terrains et des logements, ainsi que le désenclavement des fonds de parcelles riverains si les propriétaires souhaitent s'associer à l'opération.



Bâti patrimonial aux abords du site





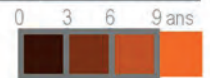
## CARACTÉRISTIQUE ET VOCATION DU SITE

Le site s'étend dans un grand faisceau non bâti de l'agglomération de Sainte-Mère-Eglise entre les routes de Ravenoville et de Saint-Germain-de-Varreville. Plusieurs connexions sont possibles vers ces deux voies. Il est traversé du nord au sud par la rue du Fresne, sur laquelle se sont appuyées plusieurs constructions récentes (SDIS, gendarmerie, maisons individuelles). Des vues intéressantes se dégagent vers l'église et une petite zone humide occupe l'angle sud du site. Au nord, quelques haies claires bordent et traversent le site. La commune a engagé une réflexion d'ensemble sur le secteur.

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- 1/ Structurer l'opération par une grande coulée verte englobant la zone humide et permettant la gestion des eaux de ruissellement.
- 2/ Marquer son intersection avec la rue du Fresne en conservant et renforçant la présence arborée. Mettre en valeur la vue vers l'église et le bourg.
- 3/ Créer une voie structurante en l'axant si possible sur le clocher et le bourg. Travailler un carrefour urbain qualitatif au niveau de la rue du Fresne, mettant en valeur cette perspective.
- 4/ Qualifier l'accès à l'opération depuis la rue de la Division Leclerc par un bâti plus dense organisé autour d'un espace public ouvert sur la voie. Etendre si possible cette réflexion aux voies et parcelles libres attenantes.
- 5/ Prévoir une grande traversée piétonne dans l'opération connectée avec le bourg, la maison de retraite et les équipements scolaires.
- 6/ Rechercher un découpage parcellaire favorisant le maintien des haies les plus significatives.
- 7/ Associer à la voie structurante des espaces publics qualitatifs pour desservir en profondeur l'opération et varier le tracé.

Echéancier prévisionnel :



Surf. OAP : 78742 m<sup>2</sup> / Surf. effective : 70000 m<sup>2</sup>



Vue du site depuis la rue du Fresne



0 20 40 60 80 100 m



### CARACTÉRISTIQUE ET VOCATION DU SITE

Le site comprend plusieurs dents creuses importantes au sein d'un tissu pavillonnaire relativement lâche, offrant un potentiel théorique de densification par division parcellaire, en particulier pour quelques très grandes parcelles. L'objectif de l'OAP est d'accompagner l'évolution de ce secteur au gré des mutations et des initiatives habitantes, en recherchant plus particulièrement un maillage viaire cohérent et économe en espace.

### ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- 1/ Aménager le carrefour et le structurer par une opération plus dense, répondant à l'opération existante au nord-ouest.
- 2/ Appliquer l'OAP cadre «maisons familiales» aux terrains nus en recherchant une distribution facilitant la densification des parcelles voisines.
- 3/ Permettre une densification par division parcellaire au gré des initiatives privées des plus grandes propriétés, en les conditionnant le cas échéant à la mise en place de voies de desserte cohérente avec le schéma défini.
- 4/ Rechercher à l'occasion d'éventuelles divisions parcellaires envisagées par les propriétaires des solutions de désenclavement et de maillage complémentaire.
- 5/ Conserver la plus grande partie de la haie en limite de parcelle tout en ménageant un accès à la parcelle.



Surf. OAP : 77007 m<sup>2</sup> / Surf. effective : 18900 m<sup>2</sup>



La prairie enclavée à l'est du site depuis le chemin rural





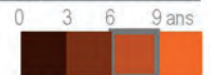
### CARACTÉRISTIQUE ET VOCATION DU SITE

Le site s'inscrit dans la nouvelle entrée de ville de Sainte-Mère-Eglise, au sud du musée Airborne et de son parking récemment créé. Il comporte dans sa partie sud une grande prairie ponctuée d'arbres intéressants et à l'ouest, un ensemble de fond de jardins autour du site de l'ancien musée Airborne. Celui-ci comporte plusieurs constructions (hangars, bâtiment d'accueil) et est accessible depuis la Voie de la Liberté et le nouveau parking du musée.

### ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- 1/ S'appuyer sur l'accès au musée Airborne pour créer une voie de desserte à la nouvelle opération.
- 2/ Marquer l'entrée côté voie de la liberté par une placette autour de laquelle s'organisera, en réhabilitant ou en démolissant les bâtiments existants.
- 3/ Du fait de sa position centrale, le hangar sera a priori à démolir. Les orientations d'aménagement pourront néanmoins être adaptées si un projet de réhabilitation intéressant se dégageait.
- 4/ Rechercher une organisation du bâti et de sa desserte autour d'un espace public à l'écart de la voie de transit, comme un mail planté.
- 5/ Préserver la partie est de la prairie pour maintenir la vue vers le clocher et affirmer le caractère rural du territoire.
- 6/ La partie est de la zone AUb pourra accueillir au lieu de logements des éléments de programme lié à ce projet touristique. Une réserve pour un futur accès sera prévue.
- 7/ Une desserte complémentaire en sens unique pourra être prévue sur le chemin rural n°34

Echéancier prévisionnel :



Surf. OAP : 24500 m<sup>2</sup> / Surf. effective : 16300 m<sup>2</sup>



Entrée du site de l'ancien musée depuis le parking





**CARACTÉRISTIQUE ET VOCATION DU SITE**

Le site marque l'entrée de Pont l'Abbé et fait face à la Fondation Bon-Sauveur. Il se décompose en plusieurs potentiels fonciers autour d'un petit collectif abritant un foyer et d'une opération récente développant un linéaire important de voirie. Ces deux ensembles sont séparés par un terrain en friche présentant une légère dénivellation. La partie est descend en pente douce vers le vallon.

**ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

- 1/ Conserver l'accès principal au niveau de la D15, éventuellement en retravaillant l'espace public et en le structurant par le bâti.
- 2/ Utiliser la voie existante pour desservir des logements.
- 3/ Greffer le réseau viaire sur l'impasse et la requalifier par le bâti.
- 4/ Rechercher la conservation des plus beaux arbres au sein d'un square autour duquel pourrait s'organiser une micro-opération (possibilité d'une résidence pour personnes âgées autonomes)
- 5/ Etudier la création d'un nouvel accès sur la D15 marqué par un bâti plus dense pour qualifier l'entrée de ville.
- 6/ Privilégier une implantation perpendiculaire à la rue et dans la partie haute du terrain.
- 7/ Conserver les arbres et la pointe jardinée en surplomb de la D15



Surf. OAP : 45377 m<sup>2</sup> / Surf. effective : 27000 m<sup>2</sup>



Vue du nord du site depuis la voie de desserte de l'opération récente





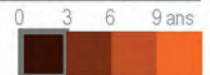
## CARACTÉRISTIQUE ET VOCATION DU SITE

Le site est une friche artisanale au cœur de Pont-l'Abbé, associée à un hangar appartenant à la fondation Bon-Sauveur. Il est desservi par trois voies et donne à l'angle de la Place du Général Leclerc. Il a vocation à accueillir principalement une opération immobilière destinée aux séniors. Le nord de la place, utilisé aujourd'hui comme skate-parc et qui est fermé par de hauts murs aveugles, a été associé au secteur d'OAP avec l'idée de requalifier le fond de place.

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- 1/ Organiser la résidence sénior au cœur de l'îlot en reprenant la logique d'un bégainage : un ensemble relativement clos de logements organisés autour d'un jardin commun. Les logements de plain-pied seront desservis en périphérie. L'ouverture des jardins privatifs et des façades principales sur le jardin commun sera privilégiée.
- 2/ Utiliser les différentes dessertes possibles en prévoyant un usage motorisé a priori limité aux résidents et aux visiteurs.
- 3/ Rechercher l'implantation d'un bâtiment signal qualifiant le fond de place. Privilégier pour cela la localisation des espaces d'accueils, de services et les salles communes de la résidence au sein d'un petit collectif, éventuellement associés à une offre complémentaire d'appartements.
- 4/ Fermer l'îlot par une offre de maisons de bourgs ouvertes sur les rues.

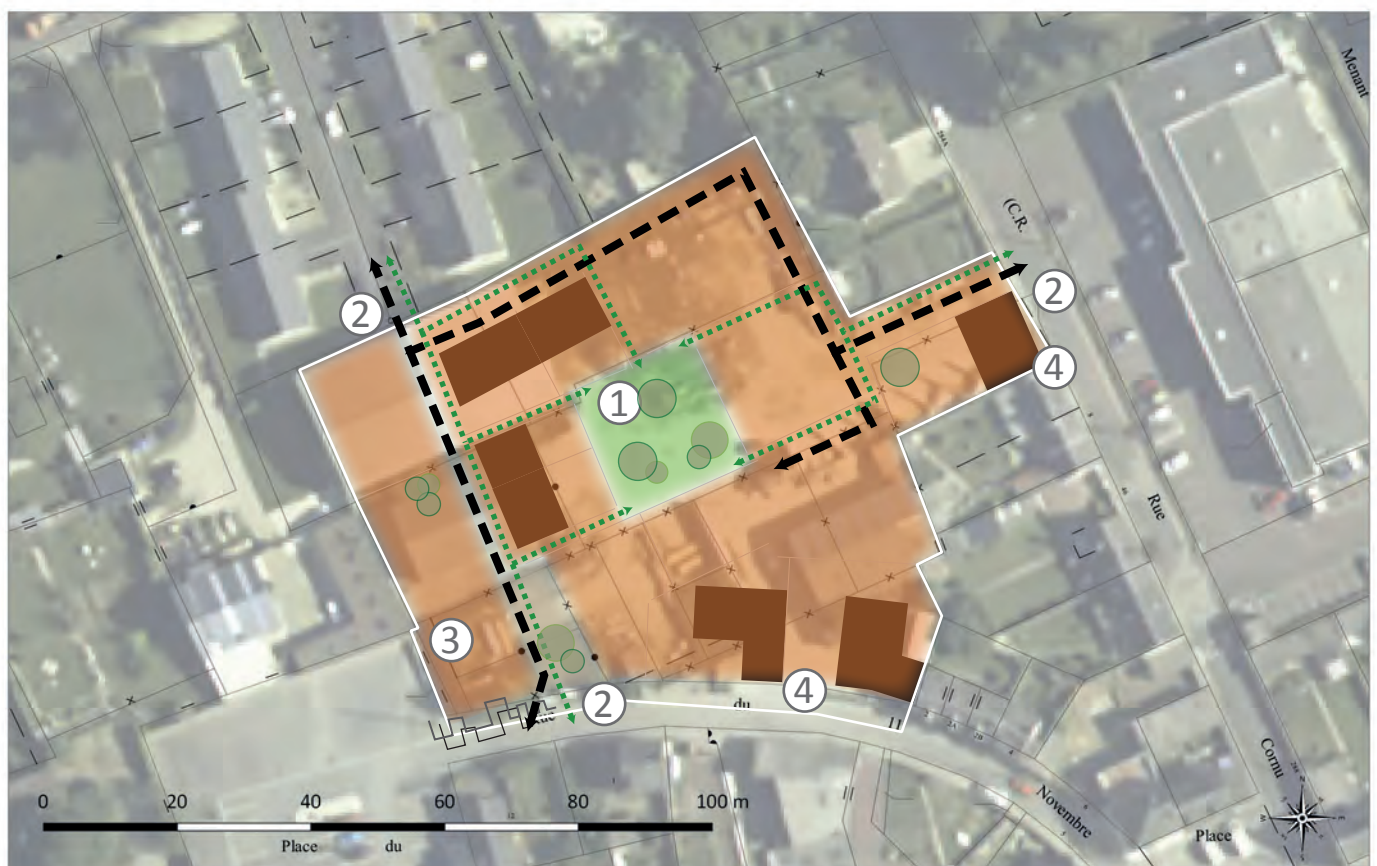
Echéancier prévisionnel :



Surf. OAP : 6342 m<sup>2</sup> / Surf. effective : 6300 m<sup>2</sup>



Vue de la friche TMC depuis l'impasse au nord du site





0 3 6 9 ans

Echéancier prévisionnel :

Surf. OAP : 16211 m<sup>2</sup> / Surf. effective : 16200 m<sup>2</sup>

Vue du site depuis le chemin à l'ouest

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- 1/ Créer un accès et une desserte réseau via l'emplacement réservé à cet effet.
- 2/ Positionner la desserte principale de manière à inclure dans ses abords les haies est/ouest du site.
- 3/ Permettre des accès ponctuels à travers ces haies pour desservir le nord du site.
- 4/ Organiser un bâti plus dense autour d'une placette au coeur de l'opération.
- 5/ Organiser le découpage parcellaire en s'appuyant sur la trame bocagère
- 6/ Compléter si nécessaire la desserte par des impasses permettant aux parcelles voisines de se diviser si les propriétaires le souhaitent.
- 7/ Mettre en place une transition végétale adaptée avec les prairies au nord du site.





Echéancier prévisionnel : 

Surf. OAP : 27380 m<sup>2</sup> / Surf. effective : 27200 m<sup>2</sup>

## CARACTÉRISTIQUE ET VOCATION DU SITE

Le site est un ensemble de prairies au nord de l'agglomération, autour d'une opération récente de logements sociaux. Des haies bordent la plupart des limites du site, qui est en pente douce vers le nord. Des noues ont été créées en bordure du site lors du précédent aménagement.

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- 1/ Créer une voie structurante au sein de l'opération en s'appuyant sur l'attente prévue dans l'opération au sud du site. Prolonger cette voie primaire à l'ouest par une desserte secondaire utilisant la rupture dans le bâti pour créer une autre connexion.
- 2/ Épaissir les noues pour en faire un véritable bassin sec avec différentes strates de remplissage, afin d'y déployer un espace public jardiné à l'échelle de l'opération avec jeux d'enfants, bancs, etc. Inclure dans cet espace les haies internes à l'opération.
- 3/ Créer des points plus denses autour d'une placette en recherchant une articulation avec le bassin sec.
- 4/ Aménager la sortie sur la Route de Sainte-Mère-Eglise de manière à marquer l'entrée de l'opération tout en gardant en partie les haies sur la rue.
- 5/ Réserver des accès pour d'éventuelles extensions futures, en leur trouvant si possible un usage transitoire réversible (stationnement, petit square, etc.)



Vue du site depuis le nord





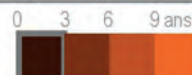
## CARACTÉRISTIQUE ET VOCATION DU SITE

Le site constitue un ensemble de prairies à l'est de l'agglomération, de Pont-l'Abbé. Le secteur d'équipements mairie / terrains de sport est à proximité immédiate au sud de l'opération. L'entrée du site de ce côté est marquée par un corps de ferme en mauvais état, actuellement en mutation. La construction d'un nouveau groupe scolaire est envisagée en face. A l'ouest des venelles d'accès à des garages offrent des opportunités de connexions secondaires, moyennant un déplacement des garages. Une chasse bordée de haies traverse le site d'est en ouest.

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- 1/ Réhabiliter ou démolir/ reconstruire le corps de ferme pour créer un petit ensemble de logements, éventuellement associé à des salles communales (ex : cantine liée au groupe scolaire, salle d'activités, etc.)
- 2/ Créer une voie structurante traversante desservant l'essentiel des logements
- 3/ Conserver et qualifier la chasse comme un chemin piéton/vélo.
- 4/ Conserver une vocation agricole à la parcelle la plus à l'est et la haie riveraine pour préserver le caractère rural de l'entrée de ville.
- 5/ Etudier la possibilité d'une desserte complémentaire carrossable ou au moins piétonne, en relocalisant les garages à proximité immédiate.
- 6/ Rechercher une connexion piétonne à travers la venelle
- 7/ Prendre en compte la zone humide dans l'aménagement en maintenant non bâtie la partie articulée au cheminement et en la prolongeant le long de la frange jardinée Est pour compenser si nécessaire l'impact de la nouvelle voie créée.
- 8/ Positionner le bâti en entrée d'opération de manière à marquer la desserte interne comme une rue structurante pour la ville.
- 9/ prévoir un élargissement de la voie et un aménagement de carrefour en lien avec la nouvelle opération.
- 10/ Rechercher à travers la solution de desserte une mise en valeur et une préservation au moins partielle de la haie, par exemple en l'intégrant entre deux voies à sens unique.

Echéancier prévisionnel :



Surf. OAP : 50345 m<sup>2</sup> / Surf. effective : 48000 m<sup>2</sup>



Ancien corps de ferme en mutation à l'entrée du site





0 3 6 9 ans

Echéancier prévisionnel :



Surf. OAP :34046 m<sup>2</sup> / Surf. effective :34000 m<sup>2</sup>



Vue du site depuis le sud-ouest (rue Marie Lemière)

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- 1/ Créer une voie structurante qui offre des vues en arrivant en coeur d'îlot sur le clocher de l'église. Celle-ci est perpendiculaire à la rue de sorte à générer des parcelles avec une orientation au Sud.
- 2/ Prévoir un espace public en entrée d'opération pour organiser un carrefour d'entrée urbain. Des logements peuvent être disposés autour pour marquer l'entrée de l'opération.
- 3/ Structurer par le bâti la rue Marie Lemière en positionnant si nécessaire des placettes permettant d'offrir de meilleures orientations aux habitations.
- 4/ Prévoir un traitement cohérent de la pointe de terrain en contact avec l'espace vert riverain. Etudier le potentiel d'évolution de cet espace pour mieux qualifier la rue Marie Lemière.
- 5/ Compléter si nécessaire la desserte par des impasses ouvrant des vues sur la prairie et ménageant des attentes de voie pour le futur.
- 6/ Ponctuellement au sein de l'opération prennent place des espaces de convivialité comme des jardins partagés ou des espaces de jeux. Ils offrent des ouvertures visuelles sur la prairie.
- 7/ Proposer un espace public type placette en coeur d'îlot afin de limiter l'impact de la voiture, de proposer un espace plus dense.
- 8/ Un cheminement doux travers l'opération et rejoint l'école, à l'est, et rejoint le sentier existant qui borde l'opération à l'Ouest.
- 9/ Préserver une prairie agricole connectée à celle située au nord de la haie.





## CARACTÉRISTIQUES ET VOCATION DU SITE

Le site est localisé en entrée est de la commune. Situé en continuité du centre-bourg, il constitue un vaste espace de prairies interstitiel entre deux linéaires bâtis, l'un le long de la rue des Enauds, l'autre le long de la RD67. Au sud-ouest, se trouvent le cimetière et l'église (monument historique). Le chemin empierré permettant d'y accéder divise le site de l'OAP en deux.

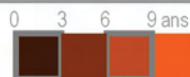
Le site ne présente pas un relief marqué. Un verger est planté au centre du site. Cet espace concourt à la qualité paysagère du site. Une haie bocagère borde le site le long de la RD67 et ne marque pas l'entrée dans l'espace urbain, malgré la présence des constructions de l'autre côté de la voie.

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

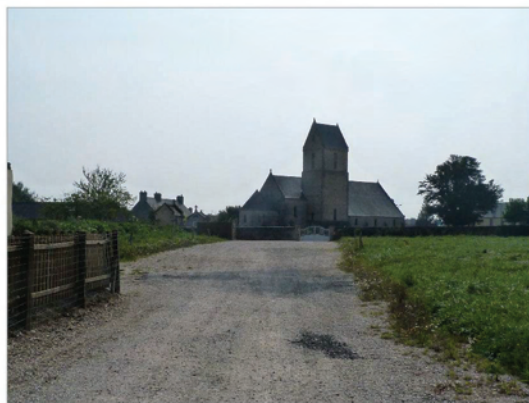
PHASAGE DE L'URBANISATION DU SITE : A et B

- 1/ Aménager la voie d'accès pour répondre aux futurs flux
- 2/ Conserver les vues sur l'église en créant un espace public gérant les flux et le stationnement le structurer par des alignements d'arbres
- 3/ Marquer l'entrée du site par un habitat plus dense le long de la voie cadrant l'espace public
- 4/ Intégrer le foncier communal au projet d'ensemble tout en répondant aux besoins futurs en équipements
- 5/ Créer un cheminement doux entre la future opération et l'emprise du cimetière afin de protéger et mettre en valeur le mur ancien
- 6/ Créer un espace commun au coeur de la partie A connecté au reste de l'opération et du centre-bourg par le chemin piéton.
- 7/ Conserver le verger en le traitant comme un espace public au coeur de l'opération et multiplier les accès piétons et les vues sur cet espace
- 8/ Préserver des ouvertures sur le verger depuis la voie afin d'assurer une transition harmonieuse et d'intégrer pleinement le verger à l'opération
- 9/ Créer un accès en sens unique sur la rue des Enauds

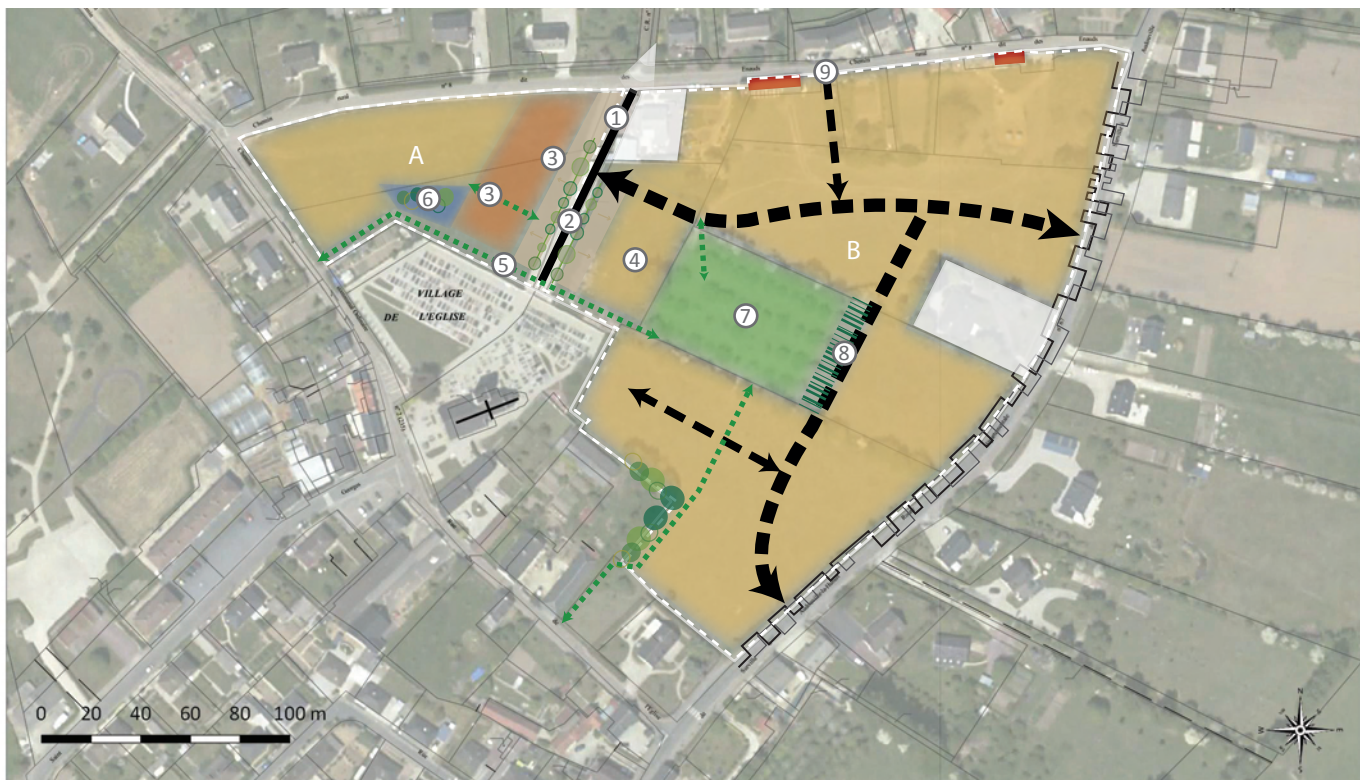
Echéancier prévisionnel :



Surf. OAP : 44226 m<sup>2</sup> / Surf. effective : 37000 m<sup>2</sup>



Vue sur l'église depuis la rue des Enauds





## CARACTÉRISTIQUES ET VOCATION DU SITE

Le secteur de projet se situe au sud-ouest du centre-bourg, à l'arrière d'un linéaire bâti, implanté le long de la rue du Capitaine Rex Combs. L'OAP intègre une zone destinée à une opération d'habitat. Le site est accessible au nord-ouest par la rue du Capitaine Rex Combs et au sud-est par la rue du marais. Il est bordé au sud-est par la route départementale des Laitiers, voie qui surplombe le site. Une habitation existe au nord-ouest. Par ailleurs, un ancien bâtiment de la Charcuterie était implanté au nord du site. Les possibles conséquences sur les sols seront à intégrer dans l'aménagement. La partie sud-est du secteur est concernée par le risque submersion marine.

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

L'aménagement du secteur devra prendre en compte le risque submersion marine.

- 1/ L'entrée depuis la rue du Capitaine Rex Combs sera marquée par une micro-opération qui permettra d'assurer une transition satisfaisante avec la maison existante.
- 2/ Un chemin piéton sera créé depuis cet espace commun et permettra de rejoindre un espace jardiné (exemple: jardins collectifs).
- 3/ Ces espaces jardinés seront prolongés par un cheminement doux traversant l'opération.
- 4/ Un second accès sera créé depuis la route des laitiers. Il permettra d'accéder au secteur d'habitat et à la zone d'activités. Cependant, la desserte des habitations depuis cet axe sera à éviter.
- 5/ Un amorce de voirie sera envisagée pour accéder aux fonds de jardins accolés au secteur de l'OAP.
- 6/ Une amorce de voirie sera prévue en vue de l'urbanisation à plus long terme de la zone 2AU attenante.

Echéancier prévisionnel :  A  B

Surf. OAP : 26929 m<sup>2</sup> / Surf. effective : 24600 m<sup>2</sup>



Vue sur le site du Capitaine Rex Combs







Surf. OAP : 6403 m<sup>2</sup> / Surf. effective : 6400 m<sup>2</sup>



### CARACTÉRISTIQUES ET VOCATION DU SITE

Localisé au sud-ouest du centre-bourg, le site est occupé par des prairies, en continuité du tissu bâti existant. Il est bordé au nord par une opération d'habitat groupée dense (24 logements/hectare). Deux amorces de voirie depuis cette opération existent. Une entreprise de maçonnerie de terre est également présente au nord-est.

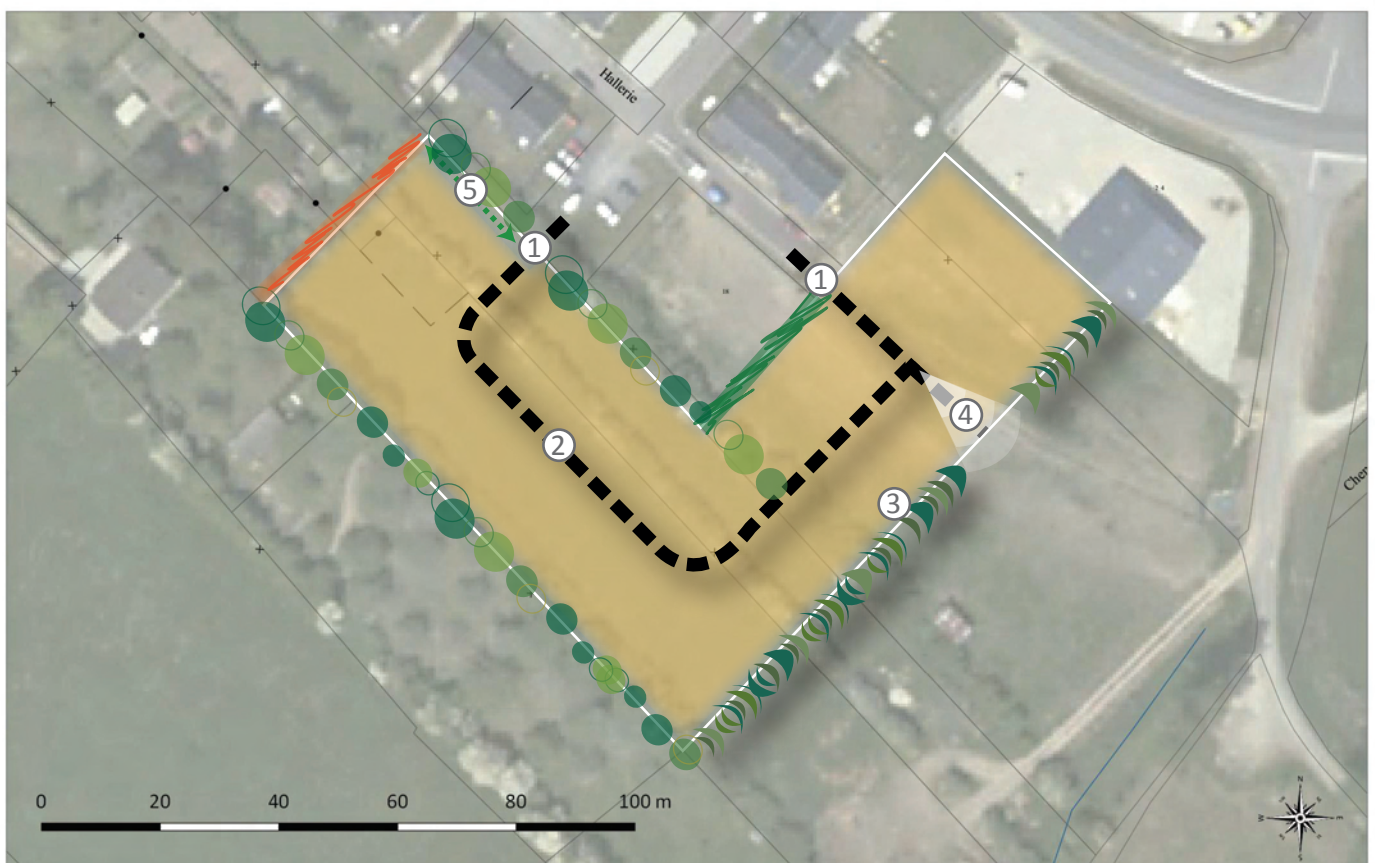
Le site présente une légère pente vers le sud-ouest. Une haie bocagère relativement dense borde le site au sud-ouest.

### ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- 1/ S'appuyer sur les amorces de voirie existantes pour créer la voie traversante du site
- 2/ Les constructions seront implantées de manière à privilégier les jardins au sud/sud-ouest. La rue sera ainsi cadrée par le bâtiment d'un côté, implanté à l'alignement.
- 3/ Les espaces jardinés devront assurer une transition harmonieuse avec les espaces agricoles situés en continuité du site. Afin de créer un filtre paysager pour intégrer les constructions, une clôture végétale devra être plantée.
- 4/ Créer une amorce de voirie et conserver une ouverture sur les espaces agricoles et naturels dans l'axe de cette amorce de voie.
- 5/ Envisager une amorce pour une voie pour permettre une potentielle évolution des parcelles situées au Nord-ouest.



Vue sur le site du Capitaine Rex Combs





Echéancier prévisionnel :



Surf. OAP :25900 m<sup>2</sup> / Surf. effective :25900 m<sup>2</sup>

### CARACTÉRISTIQUES ET VOCATION DU SITE

Le secteur de projet est situé au Nord-ouest du centre-bourg, en continuité du bâti existant. Le site est bordé à l'est par une opération d'ensemble, en cours d'urbanisation et au sud, par un secteur d'habitat. Aucun lien potentiel (amorce de voirie ou de cheminement) n'existe depuis ce dernier avec le secteur de projet.

Accessible depuis la rue des Manneville, le site présente une pente douce vers le nord-ouest.



### ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le site de projet est divisé en deux secteurs, A et B. L'urbanisation de ces deux secteurs est envisagée de manière répartie dans le temps, mais pourra être réalisée simultanément si les circonstances y incitent.

Les tracés des voies s'appuient sur les réseaux eau potable/assainissement déjà existant.

1/ Un premier accès sera créé depuis la rue des Manneville. La voie sera traversante pour rejoindre la rue des Caux.

2/ A travers l'implantation et la densité des constructions bordant la rue des Manneville, rechercher le marquage de l'entrée dans le bourg, en prenant en compte la desserte en réseaux existante sur le secteur de projet.

3/ Marquer l'entrée du site par un habitat plus dense de chaque côté de la voie cadrant l'espace rue

4/ Conserver une amorce de voie afin d'anticiper le développement du territoire à long terme.





Echéancier prévisionnel :

Surf. OAP : 13125 m<sup>2</sup> / Surf. effective : 10000 m<sup>2</sup>

## CARACTÉRISTIQUES ET VOCATION DU SITE

Le secteur de projet se situe à l'entrée ouest du centre-bourg. Il s'insère entre deux linéaires bâtis : l'un le long de la rue des Caux caractérisé par des constructions de type pavillon, l'autre le long de la rue du Joly avec deux habitations anciennes, ces dernières marquent qualitativement l'entrée dans le centre-bourg (pignon à l'alignement de la voie). L'essentiel du potentiel foncier est lié à ces maisons. Le secteur d'OAP est conçu pour être réalisable en plusieurs fois, selon la volonté des propriétaires. A l'ouest, un découpage parcellaire a récemment été réalisé; deux habitations y sont déjà implantées. Le site est accessible depuis la rue des Caux au Nord et depuis la rue du Joly au sud.

Une haie bocagère borde la limite sud du site.

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- 1/ L'entrée dans l'opération se réalisera par la voie existante desservant les deux constructions récentes depuis la rue des Caux. Cette voie d'accès devra être aménagée pour répondre aux futurs flux.
- 2/ La voie d'accès sera prolongée de manière à desservir l'ensemble des parcelles déjà découpées, en étant prolongée jusqu'à la rue de Joly.
- 3/ L'entrée dans l'opération sera marquée par un espace gérant le stationnement et dans la continuité de celui-ci un espace public arboré sera créé autour duquel s'organiseront les constructions.
- 4 / En complémentarité à la préservation de la haie, les constructions ne devront être implantées avec un retrait minimum de 10 mètres par rapport à la voie afin de préserver l'entrée dans le centre-bourg et le cône de vue sur l'église.





## CARACTÉRISTIQUES ET VOCATION DU SITE

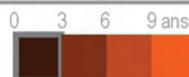
Situé au coeur du tissu urbain du centre-bourg, le secteur de projet bénéficie d'une position stratégique du fait de sa proximité avec les commerces et services. Plusieurs parcelles sont concernées par les présentes orientations; elles ont actuellement un usage différent (jardins, friches, vergers...).

La partie sud du site est bordé par la rue du général Eisenhower à l'est, qui constitue une des rues commerçantes du centre-bourg. Il existe à l'ouest un verger offrant un cône de vue sur l'église.

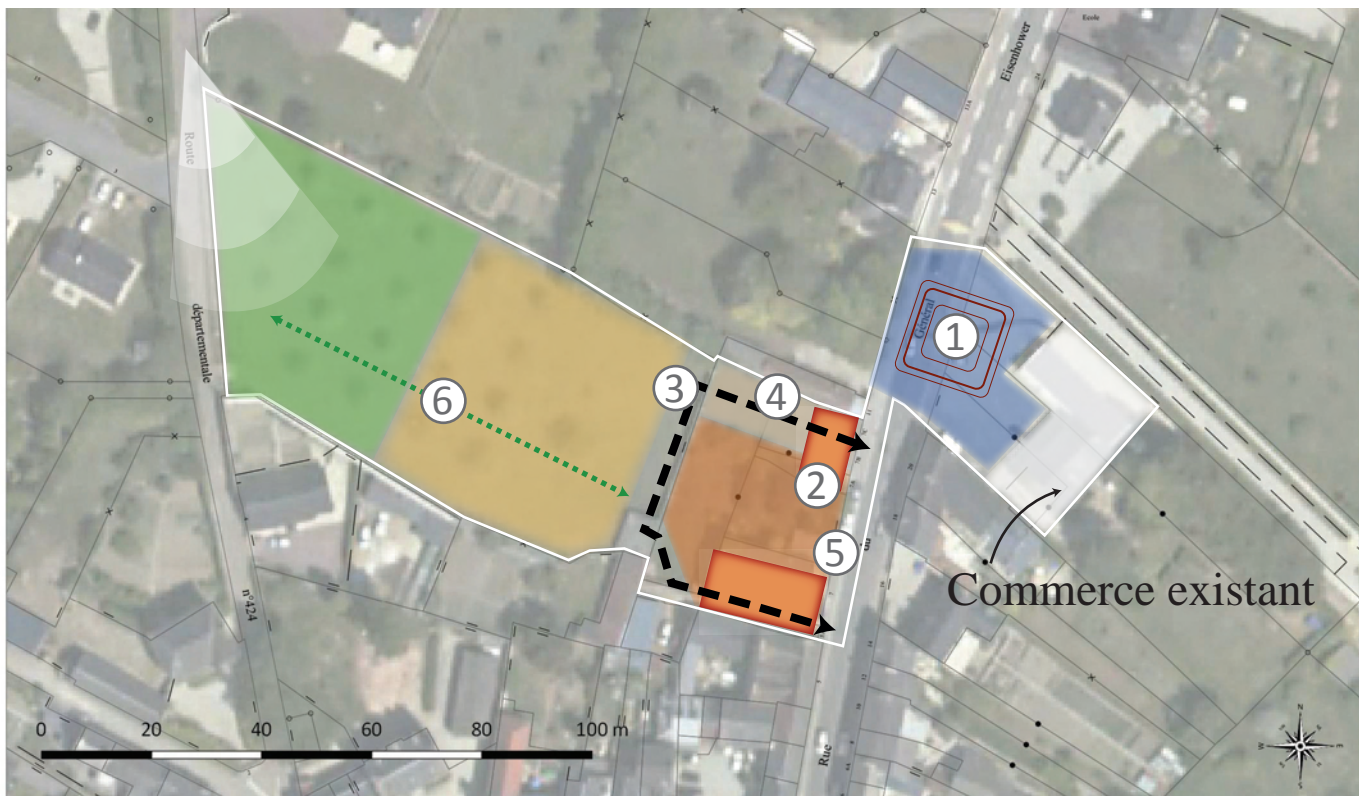
## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- 1/ Rechercher la formation d'un pôle commerçant plus structuré autour de l'actuelle place de la Poste, en s'appuyant sur les potentielles mutations du foncier bâti et non bâti.
- 2/ Prolonger la réflexion du pôle commerçant au sud du site en envisageant une mutation en renouvellement urbain (démolition du bâti existant). Désenclaver à cette occasion l'est du verger pour créer sur l'ensemble une petite opération mixte (logement social et local commercial).
- 3/ Une voie pourra être créée depuis la rue du général Eisenhower pour accéder à l'arrière des parcelles où de nouvelles constructions pourront être implantées en prenant en compte la préservation du cône de vue.
- 4/ L'aménagement de la voie devra être paysager et intégrer des places de stationnement pour les logements et commerces.
- 5/ La ou les nouvelles(s) construction(s) le long de la rue Eisenhower devront être implantées à l'alignement de la voie, dans la continuité du front bâti existant.
- 6/ Un cheminement piéton permettra l'accès au verger qui sera préservé. Il connectera ainsi la rue des Manneville et la rue du général Eisenhower.

Echéancier prévisionnel :



Surf. OAP : 7799 m<sup>2</sup> / Surf. effective : 2900 m<sup>2</sup>





**CARACTÉRISTIQUE ET VOCATION DU SITE**

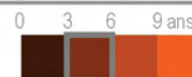
Le secteur de projet se situe au nord du centre-bourg à l'arrière d'un linéaire bâti, implanté le long de la route des vieilles cours. Le site est accessible depuis cet axe de circulation par un chemin mais aussi depuis l'impasse des rivières. L'environnement bâti est caractérisé par un ancien corps de ferme au sud-est et deux constructions récentes au sud-ouest. Le site est également marqué par une pente orientée vers le sud. Issues de la délimitation des entités foncières, plusieurs haies bocagères traversent le site.

**ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

Le site de projet est divisé en deux secteurs distincts, A et A'. L'urbanisation de ces deux secteurs peut être réalisée simultanément ou de manière répartie dans le temps.

- 1/ Privilégier deux entrées permettant un maillage viaire: l'une donnera sur la route des vieilles cours, l'autre sur l'impasse des rivières.
- 2/ Un espace commun sera créé et marquera l'entrée dans l'opération. Le bâti sera implanté de manière à cadrer cet espace.
- 3/ Un cheminement doux sera créé le long de la haie bocagère qui sera conservée.
- 4/ Une amorce de voirie sera créée dans la perspective d'une évolution de l'urbanisation vers le nord-est à long terme. Il connectera l'opération au secteur de projet (OAP°18).
- 5/ Le découpage parcellaire s'appuiera sur la haie existante.
- 6/ Un espace sera réservé pour une réserve incendie. Un site de collecte sélective des déchets pourra être implanté le long de la rue des vieilles cours.
- 7/ L'aménagement de la zone prévoira la possibilité d'élargissement du chemin rural en lien avec les liaisons douces et la circulation agricole sur la commune.

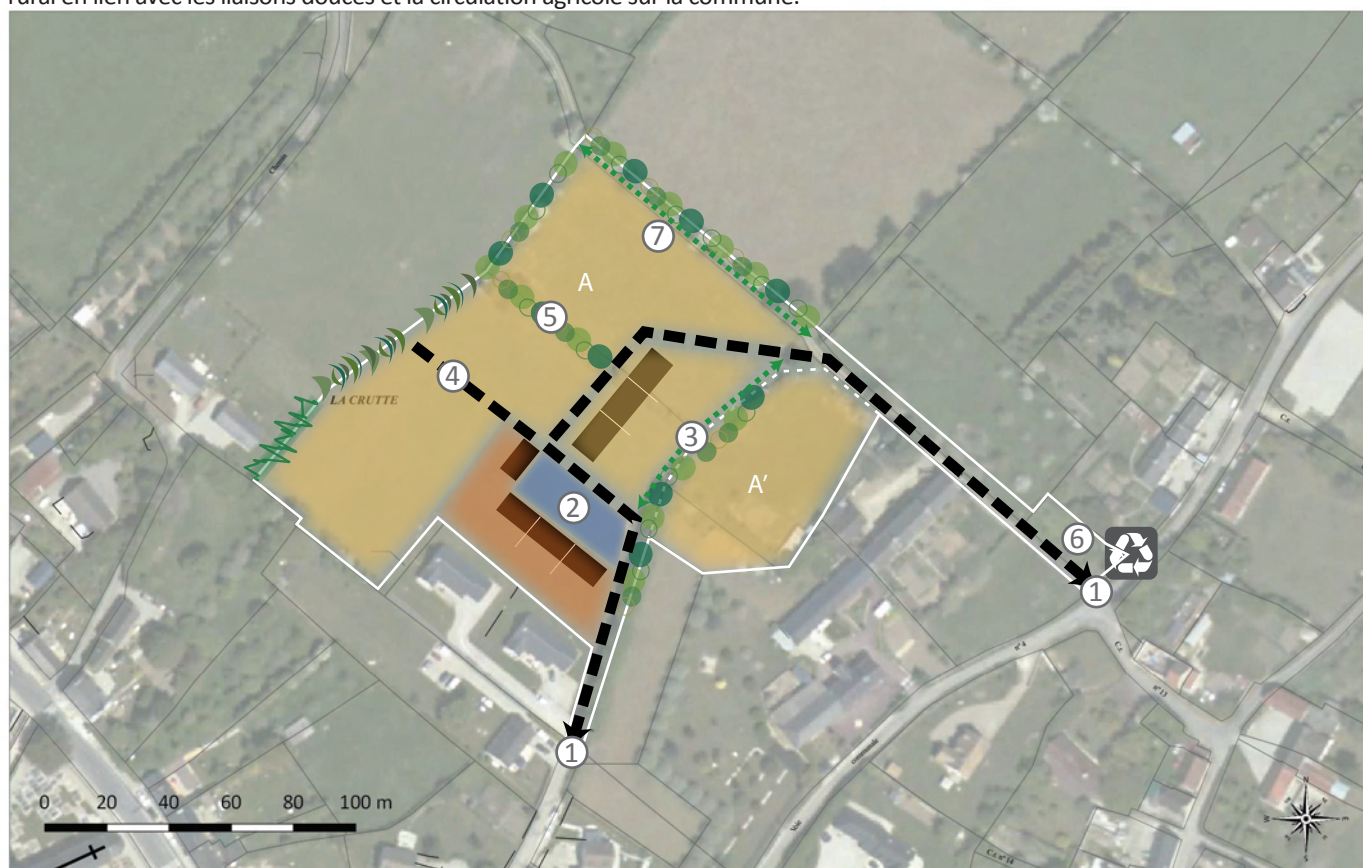
Echéancier prévisionnel :



Surf. OAP : 19031 m² / Surf. effective : 17700 m²



Vue sur le secteur de projet depuis l'impasse des rivières





## CARACTÉRISTIQUE ET VOCATION DU SITE

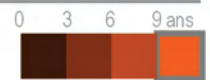
L'entrée Nord du bourg est caractérisée par une urbanisation linéaire; les constructions se sont implantées le long de la route des Forges. Le secteur de projet est situé à l'arrière de ce linéaire bâti. Le terrain constitue une seule entité foncière. Il est accessible depuis la route des Forges et le chemin des grands mares, ce dernier est relativement étroit et ne permet pas de desservir de manière satisfaisante le secteur de projet. Le terrain est bordé, sur ses limites nord et sud, par une haie bocagère dense. Au nord-est, le site est ouvert sur des parcelles agricoles.

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est conditionnée à la réalisation de l'opération correspondant à l'OAP n°17, la capacité de la voie d'accès à ce secteur de projet étant jugées insuffisantes à la date d'approbation du PLUi.

- 1/ L'accès principal à l'opération s'appuiera sur le chemin d'accès au champ existant. Un seul accès sera créé depuis la route départementale pour des raisons de sécurité.
- 2/ L'entrée sur le site sera marquée par un espace public commun autour duquel un habitat dense s'organisera. Son usage sera à définir lors de l'élaboration du projet (espace végétalisé, aire de jeux...) mais une partie devra être dédiée au stationnement.
- 3/ La desserte de l'opération ne pourra pas être envisagée depuis le chemin des grandes mares, chemin qui sera réservé aux piétons et aux cyclistes et à la desserte des terres agricoles.
- 4/ La voie sera connectée à l'amorce de voie créée au préalable dans l'opération des Cruttes.

Echéancier prévisionnel :



Surf. OAP : 22621 m<sup>2</sup> / Surf. effective : 22600 m<sup>2</sup>



Vue sur le chemin des Grandes Mares





**CARACTÉRISTIQUES ET VOCATION DU SITE**

Situé à l'entrée Nord du centre-bourg, le premier secteur de projet constitue une extension de ce dernier. Accessible depuis la rue de la Fontaine et la place de la mairie, il est bordé au sud-est par un bâti ancien dense et sur le reste de ses limites par des espaces agricoles. Une haie bocagère longe la partie sud-ouest du secteur.

Le deuxième secteur de projet correspond au coeur de bourg. Il est actuellement occupé par un espace de stationnement (place de la mairie), un mini-golf et un terrain de tennis.

**ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

- 1/ Un seul accès pour les véhicules motorisés depuis le chemin menant à la place de la mairie sera créé.
- 2/ La micro-opération intégrera un espace commun permettant une bonne gestion du stationnement. Celui-ci sera ouvert sur la rue permettant d'accéder à l'opération.
- 3/ Du fait de l'étroitesse du chemin donnant sur la rue de la fontaine et pour des raisons de sécurité routière, la voie sera aménagée en impasse. Un espace commun sera créé; il constituera une aire de retournement et une potentielle liaison pour un secteur à urbaniser à plus long terme (au-delà du PLUi).
- 4/ Un cheminement doux permettra de connecter la rue de la fontaine à la nouvelle opération.
- 5/ La réflexion concernant l'aménagement de la micro-opération devra prendre en compte le devenir des espaces de loisirs existants (mini-golf et terrain de tennis).
- 6/ La micro-opération sera réalisée de manière à contribuer à la structuration de la place. Des connexions seront ainsi créées.
- 7/ Conserver un cheminement doux à l'arrière pour les services techniques municipaux.



Surf. OAP : 14052 m<sup>2</sup> / Surf. effective : 10000 m<sup>2</sup>



Vue sur la place de la mairie





## CARACTÉRISTIQUES ET VOCATION DU SITE

Le secteur de projet est situé dans la partie Est du centre-bourg, le long de la rue de l'église.

Le secteur s'insère entre deux constructions. De l'autre côté de la voie, des constructions récentes sont venues s'implanter. A l'est, le secteur marque la limite entre espace urbanisé et espace agricole.

Le site est déjà en partie artificialisé: il est actuellement occupé par des résidences mobiles de loisirs et des dépôts de matériaux.

La partie basse du secteur (au sud) est concernée par le risque submersion marine.

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

L'aménagement du secteur est conditionnée à la mise en place de système d'assainissement compatibles avec la nature du sol et le risque de remontées de nappes.

- 1/ Conserver l'accès existant et structurer la voie dans la continuité de la rue du Pont Es Hayes
- 2/ Permettre un accès individuel pour la construction située à l'arrière de l'opération implantée dans la continuité de celle existante au Nord.
- 3/ La voie sera suffisamment dimensionnés pour assurer l'accès aux parcelles et la sécurité des usagers. Les abords de la voie seront une composante de l'espace public et devront être traités de manière qualitative et végétalisée.
- 4/ La partie basse du site sera traitée en espace vert jardiné du fait de l'existence du risque submersion marine.
- 5/ Préserver une ouverture paysagère sur les espaces agricoles et naturels.

Echéancier prévisionnel :

0 3 6 9 ans



Surf. OAP : 5778 m<sup>2</sup> / Surf. effective : 4800 m<sup>2</sup>





## 21/ Rue du Pont es Hayes / Foucarville

OAP Cadre : maisons familiales (D)

0 3 6 9 ans

Echéancier prévisionnel :

Surf. OAP : 4500 m<sup>2</sup> / Surf. effective : 4500 m<sup>2</sup>

## CARACTÉRISTIQUES ET VOCATION DU SITE

Le site est localisé à l'entrée est du centre-bourg, dans la continuité du tissu bâti de ce dernier. Il est accessible depuis la rue Le Pont Es Hayes. Le site s'insère dans un vallon dans lequel se déploie le bourg de Foucarville. Les crêtes sont marquées par des haies. Le site est bordé par une haie bocagère discontinue et par des espaces agricoles. Le terrain est en pente vers le nord. Ce relief marqué génère une ouverture paysagère au sud. La partie basse du site, au nord, est concernée par le risque inondation.

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1/ Des percées dans la haie bordant la rue Le Pont Es Hayes seront réalisées pour permettre l'accès aux constructions (accès mutualisés) et marquer le caractère bâti du secteur. La clôture établira un dialogue entre la maison et la rue par l'intermédiaire d'un muret ou d'une haie basse. Des fragments de la haie seront conservés créant ainsi des séquences minérales et végétales.

2/ La construction doit en priorité s'adapter à la topographie. En lien avec l'existence du risque inondation, l'implantation des constructions se réalisera en retrait par rapport à la rue (cour permettant le stationnement) laissant une surface de jardin importante orienté au sud. Le retrait par rapport à la voie pourra être supérieur à celui imposé par le règlement écrit afin de ne pas augmenter l'exposition des biens et des personnes au risque.



Vue sur la partie Sud du secteur de projet depuis la rue Le Pont Es Hayes



## 22/ Secteur de la Mairie / Saint-Germain-de-Varreville

OAP Cadre : maisons familiales (D)

## CARACTÉRISTIQUES ET VOCATION DU SITE

Le site est localisé à l'entrée sud-ouest du centre-bourg, dans la continuité du tissu bâti de ce dernier. Il est accessible directement depuis la rue Vierge de l'église. Au Sud, le secteur de projet est bordé par des espaces agricoles. Il est peu visible depuis les routes départementales 14 et 129 en raison de la présence de haies bocagères plantées le long de ces voies. A l'est, une exploitation agricole est présente. Le site ne présente pas un relief marqué.

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le site de projet comprend deux zones à urbaniser distinctes, A et A'; l'urbanisation de ces deux secteurs peut être réalisée simultanément ou de manière répartie dans le temps. En cas de réalisation séparée dans le temps, le projet devra être conçu de manière à ne pas entraver la réalisation de l'autre partie de l'OAP.

- 1/ L'accès aux constructions se fera depuis la RD129 et sera mutualisé; son aménagement devra prendre en compte la sécurité des usagers des voies publiques.
- 2/ Afin de préserver le cône de vue sur l'église depuis cette entrée dans le bourg, la partie Nord-ouest du site devra constituer un espace jardiné non construit.
- 3/ Pour sécuriser l'accès et préserver la vue, la limite entre la rue et la parcelle devra être traitée de manière végétale en privilégiant une haie basse.
- 4/ La voie aboutira à un espace commun (qui constituera également une aire de retournement). Des stationnements seront également créés.
- 5/ Un cheminement doux sera conservé entre l'espace «mairie» et la nouvelle opération.
- 6/ Les jardins constitueront un espace de transition entre l'espace bâti et l'espace agricole. La frange Sud sera végétalisée.

Echéancier prévisionnel : 

Surf. OAP : 4444 m<sup>2</sup> / Surf. effective : 4400 m<sup>2</sup>



Vue depuis la rue Vierge de l'église





## 23/ Autour du pigeonnier / Turqueville

OAP Cadre : quartiers greffés (B)

0 3 6 9 ans

Echéancier prévisionnel :

Surf. OAP : 13122 m<sup>2</sup> / Surf. effective : 10300 m<sup>2</sup>

Vue sur la partie Sud du secteur de projet depuis la rue de l'église

## CARACTÉRISTIQUES ET VOCATION DU SITE

Le secteur de projet bénéficie d'une situation intéressante du fait de sa position au coeur du centre-bourg. Il est bordé au sud-ouest par la route principale du village et est délimité à l'est par des espaces agricoles.

La cohérence urbaine et la qualité architecturale des constructions longeant la rue de l'église et la présence de l'église classée confère au site des enjeux d'urbanisation spécifiques justifiant cette orientation d'aménagement et de programmation.

Les caractéristiques principales du site sont: l'existence d'un espace public où se déroulent des manifestations, la présence d'un pigeonnier, l'ouverture sur un espace agricole et la présence de deux bâtiments pouvant être réhabilités.

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le site de projet comprend deux zones à urbaniser distinctes, A et A'; l'urbanisation de ces deux secteurs peut être réalisée simultanément ou de manière répartie dans le temps.

1/ La voie d'accès à l'opération, qui sera traversante, longera l'espace public existant. Celui-ci sera conservé. La voie, à travers son traitement, prolongera cet espace public.

2/ Le bâti sera implanté de manière à cadrer l'espace public.

3/ Permettre la réhabilitation du pigeonnier. Dans le cas de la création de plusieurs logements ou d'un projet d'ampleur comparable sur ce site, le projet devra s'articuler avec le reste des secteurs concernés par la présente OAP. Des perméabilités, notamment piétonnes, devront être créées.

4/ Les bâtiments pourront être réhabilités. Un jardin leur sera associé à l'arrière. Des constructions pourront s'implanter dans la continuité de ce dernier. Leur accès sera possible via l'espace commun.

5/ Créer des amorces de liaison piétonne anticipant à long terme le lien entre les deux secteurs du périmètre de l'OAP.



## 24/ Entrée sud du bourg / Brucheville

OAP Cadre : maisons familiales (D)

Echéancier prévisionnel : Surf. OAP : 4500 m<sup>2</sup> / Surf. effective : 4500 m<sup>2</sup>

## CARACTÉRISTIQUES ET VOCATION DU SITE

Le secteur de projet est situé à l'entrée du centre-bourg sud, dans la continuité du tissu bâti, le long de la rue de l'église. De l'autre côté de cette voie, quatre nouvelles constructions sont en projet. Le site est bordé à l'ouest, le long de la rue, par une haie bocagère et à l'est, par des espaces agricoles. L'entrée du centre-bourg est marqué par la présence d'un bâti ancien d'intérêt patrimonial.



## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1/ Afin de préserver la haie bocagère, les accès aux nouvelles constructions seront au maximum mutualisés. Un accès sera créé au nord; il desservira d'une part, plusieurs constructions, d'autre part, il constituera un espace non bâti permettant ainsi de préserver l'élément bâti marquant l'entrée dans le centre-bourg (un bâtiment ancien en pierre). Les constructions seront implantées à l'alignement ou en léger retrait de cette voie cadrant ainsi cet espace.

2/ Les jardins et les clôtures devront assurer une transition harmonieuse avec l'espace agricole.



Entrée de bourg, rue de l'église





## CARACTÉRISTIQUES ET VOCATION DU SITE

Le secteur de projet est situé au coeur du centre-bourg. Il est accessible depuis la rue des Quesnils, voie qui traverse le centre-bourg.

Le site est actuellement un espace cultivé. Elle se trouve en continuité de deux linéaires bâtis et est bordée par une haie bocagère relativement dense.

Comme la majeure partie du bourg, il est soumis à un risque de remontée de nappes qui implique notamment la mise en place de solutions d'assainissement adaptées.

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

L'aménagement du secteur est conditionnée à la mise en place de système d'assainissement compatibles avec la nature du sol et le risque de remontées de nappes.

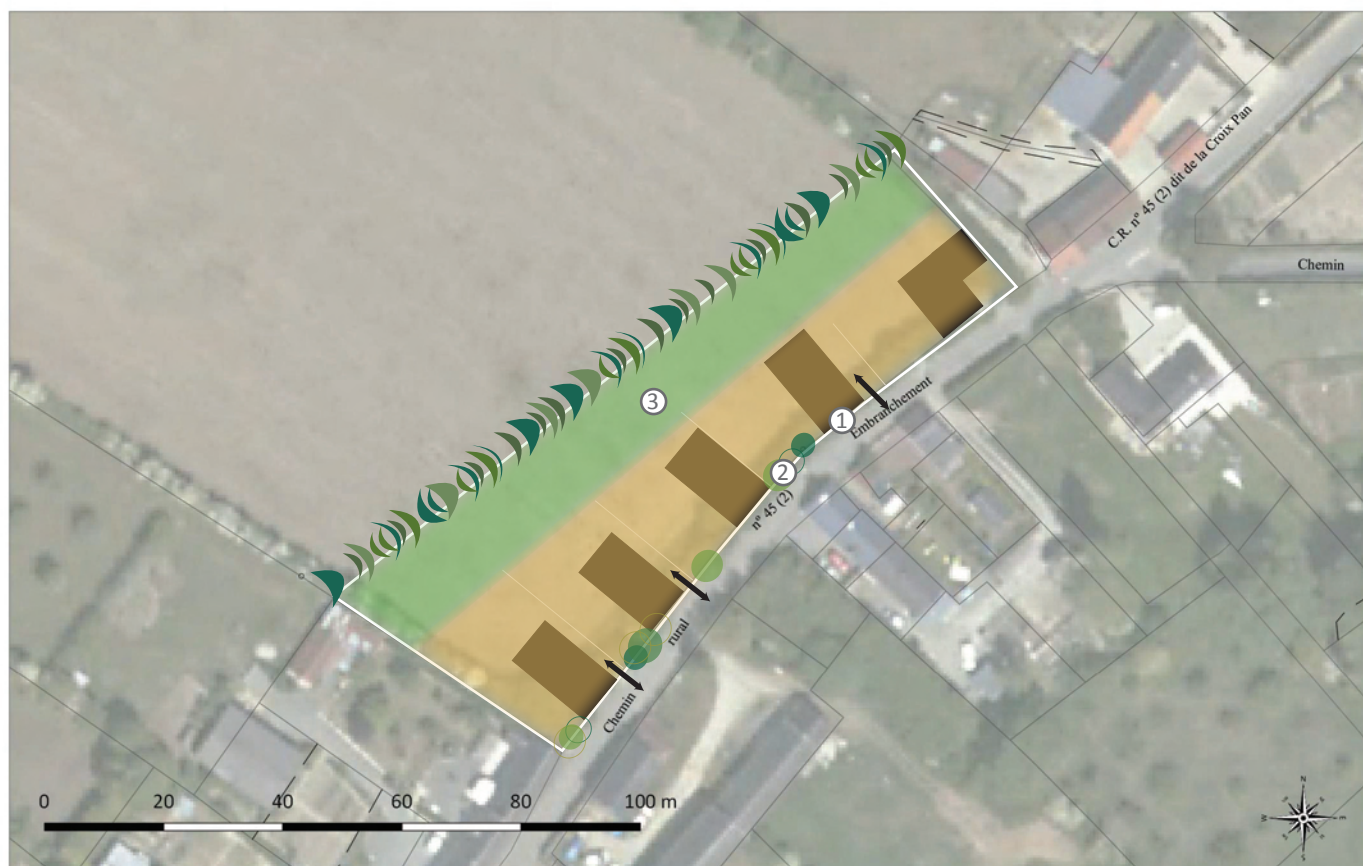
- 1/ En lien avec les formes urbaines du tissu ancien et dans sa continuité, les constructions devront s'implanter à l'alignement de la rue des Quesnils.
- 2/ La haie bocagère devra être partiellement préservées. Des percées pour les accès et pour favoriser l'exposition de la construction et du jardin pourront être créées.
- 3/ Les fonds de jardins seront maintenus majoritairement non bâtis pour contribuer une transition avec les espaces agricoles.

Echéancier prévisionnel : 

Surf. OAP : 4100 m<sup>2</sup> / Surf. effective : 4100 m<sup>2</sup>



Vue du site depuis le nord





## 26/ Rue des deux hameaux / Carquebut

OAP Cadre : quartiers greffés (B)

## CARACTÉRISTIQUES ET VOCATION DU SITE

Situé entre deux linéaires bâtis, l'un le long de la rue du Grand Hameau, l'autre rue du Petit Hameau, le secteur de projet bénéficie d'une position intéressante en plein coeur du centre-bourg. Une partie des terrains concernés par les présentes Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont actuellement en friche. L'environnement bâti du site est caractérisé globalement par un bâti ancien implanté à l'alignement ou organisé autour d'une cour (rue de l'église). Accolées au site, trois constructions récentes marquent ce paysage urbain par leur implantation différente (en retrait par rapport à la rue).

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le site de projet est divisé en deux secteurs distincts, A et A'. L'urbanisation de ces deux secteurs peut être réalisée simultanément ou de manière répartie dans le temps.

- 1/ L'entrée de l'opération, depuis la rue de l'église, sera marqué par un habitat relativement dense. L'espace public intégrera la voie traversante et un espace permettant la gestion du stationnement, en réponse à la cour située de l'autre côté de la rue de l'église. La transition avec la rue recevra un traitement sobre.
- 2/ La voie d'accès à l'opération débouchera sur un espace commun arboré. Les constructions seront organisées autour de cet espace.
- 3/ Les constructions devront être implantées à l'alignement de la voie afin de cadrer l'espace rue et de marquer l'entrée de l'opération.
- 4/ Un chemin sera conservé à l'arrière de l'opération afin de permettre l'accès à la parcelle agricole.

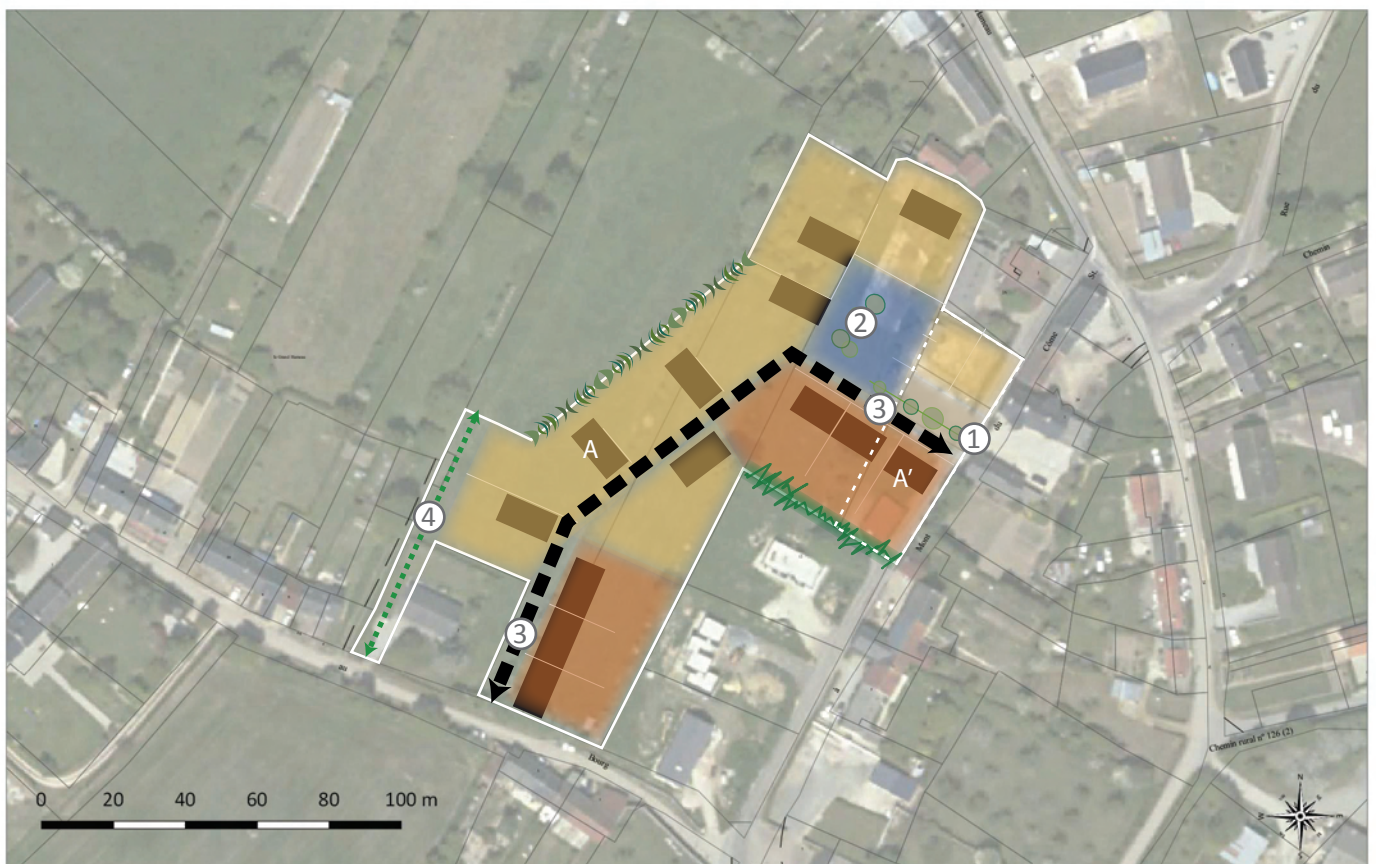
Echéancier prévisionnel :



Surf. OAP : 12600 m<sup>2</sup> / Surf. effective : 12600 m<sup>2</sup>



Vue sur le secteur de projet depuis la RD270





## 27/ Le Désert / Beuzeville-la-Bastille

OAP Cadre : maisons familiales (D)

0 3 6 9 ans

Echéancier prévisionnel :

Surf. OAP : 3169 m<sup>2</sup> / Surf. effective : 3150 m<sup>2</sup>

## CARACTÉRISTIQUES ET VOCATION DU SITE

Le secteur de projet est situé entre le centre-bourg et le hameau de Liveteau, en continuité du tissu bâti de ce dernier. Il est bordé à l'est par la route de Liveteau et à l'ouest par des espaces agricoles. L'aménagement futur devra prendre en compte un enjeu paysager fort; il existe en effet, une ouverture paysagère vers les marais. Deux constructions récentes sont déjà implantées dans la continuité du bâti ancien du hameau de Liveteau, au Sud. Au Nord, le site jouxte un ancien corps de ferme rénové. Le secteur de projet est caractérisé par une pente douce orientée vers l'est.

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- 1/ L'accès aux constructions sera mutualisé. Une transition minérale et/ou végétale harmonieuse devra être créée avec la rue. Ce système de cour devra permettre une bonne gestion du stationnement.
- 2/ L'implantation des constructions se réalisera en retrait par rapport à la rue de Liveteau, et en privilégiant le pignon sur rue en rappel au tissu ancien mais aussi pour permettre la meilleure orientation des constructions.
- 3/ L'organisation de l'accès devra permettre la desserte des constructions issues de la division parcellaire potentielle du terrain situé au nord.
- 4/ L'implantation des constructions et l'aménagement des jardins privatifs devront être réalisés de manière à conserver une fenêtre paysagère vers les marais. Dans ce cône de vue, l'absence ou une hauteur faible de clôture végétale est demandée en ce sens.



Vue sur le site depuis la rue de Liveteau



## 28/ Secteur de la Mairie / Cretteville

OAP Cadre : maisons familiales (D)

0 3 6 9 ans

Echéancier prévisionnel :

Surf. OAP :5800 m<sup>2</sup> / Surf. effective :5800 m<sup>2</sup>

## CARACTÉRISTIQUES ET VOCATION DU SITE

Le secteur de projet est situé en plein cœur du centre-bourg à l'arrière de la mairie et de l'église. L'entité Ouest est bordée par la rue du Bois Pennier et la rue Grande Rue. Une haie bocagère longe le site à l'Ouest.

Le caractère non bâti de la partie Est permet de mettre en valeur l'église, visible depuis l'entrée Nord du bourg.



## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- 1/ Créer des accès individuels depuis la rue Grande Rue.
- 2/ L'implantation des constructions à l'alignement de la Grande Rue est privilégié en lien avec la typologie générale d'implantation du bâti dans le bourg.
- 3/ Assurer un cheminement doux traversant.



Vue sur le secteur de projet depuis la rue Grande Rue





## 29/ Nord du bourg / Vindefontaine

OAP Cadre : maisons familiales (D)

0 3 6 9 ans

Echéancier prévisionnel :

Surf. OAP : 5500 m<sup>2</sup> / Surf. effective : 5500 m<sup>2</sup>

## CARACTÉRISTIQUES ET VOCATION DU SITE

Situé à l'ouest du centre-bourg, le secteur de projet a déjà été identifié comme tel dans la carte communale, sa surface a néanmoins été réduite. Accessible depuis la rue de la salette, le site bénéficie d'une position intéressante en continuité directe du tissu bâti existant. Une amorce de voie existe depuis la rue de la salette. Le site est bordé au nord et à l'est par les espaces agricoles. Au nord-ouest, un bâtiment est en cours de réhabilitation. Le secteur de projet est marqué par une légère pente orientée vers la rue.

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- 1/ L'entrée de l'opération se fera par la voirie existante. Un axe unique desservira l'ensemble de la zone aménagée.
- 2/ Création d'un accès individuel pour la nouvelle habitation.
- 3/ Le bâti sera organisé autour d'un espace commun en coeur d'îlot.
- 4/ S'appuyer sur la haie existante, à maintenir, afin de délimiter naturellement les parcelles.



Vue sur l'entrée du secteur depuis la rue de la salette





## 30/ Chemin du presbytère / Les Moitiers-en-Bauptois

OAP Cadre : maisons familiales (D)

0 3 6 9 ans

Echéancier prévisionnel :

Surf. OAP : 16121 m<sup>2</sup> / Surf. effective : 8200 m<sup>2</sup>

## CARACTÉRISTIQUES ET VOCATION DU SITE

Le secteur de projet est situé dans le centre-bourg, au sud de la route de Longuerac. Le centre-bourg est caractérisé par un tissu relativement lâche, avec un bâti principalement implanté en retrait par rapport à la voie.

La partie Ouest du secteur est bordée par des espaces agricoles. Une des principales caractéristiques du terrain concerné par les OAP est sa surélévation par rapport à la voie.

Quatre constructions se sont récemment implantées le long du chemin menant au presbytère, divisant le secteur de projet. Un chemin inséré entre deux d'entre elles permet l'accès à la partie Est. Le terrain est également accessible depuis le terrain de la mairie au Nord.

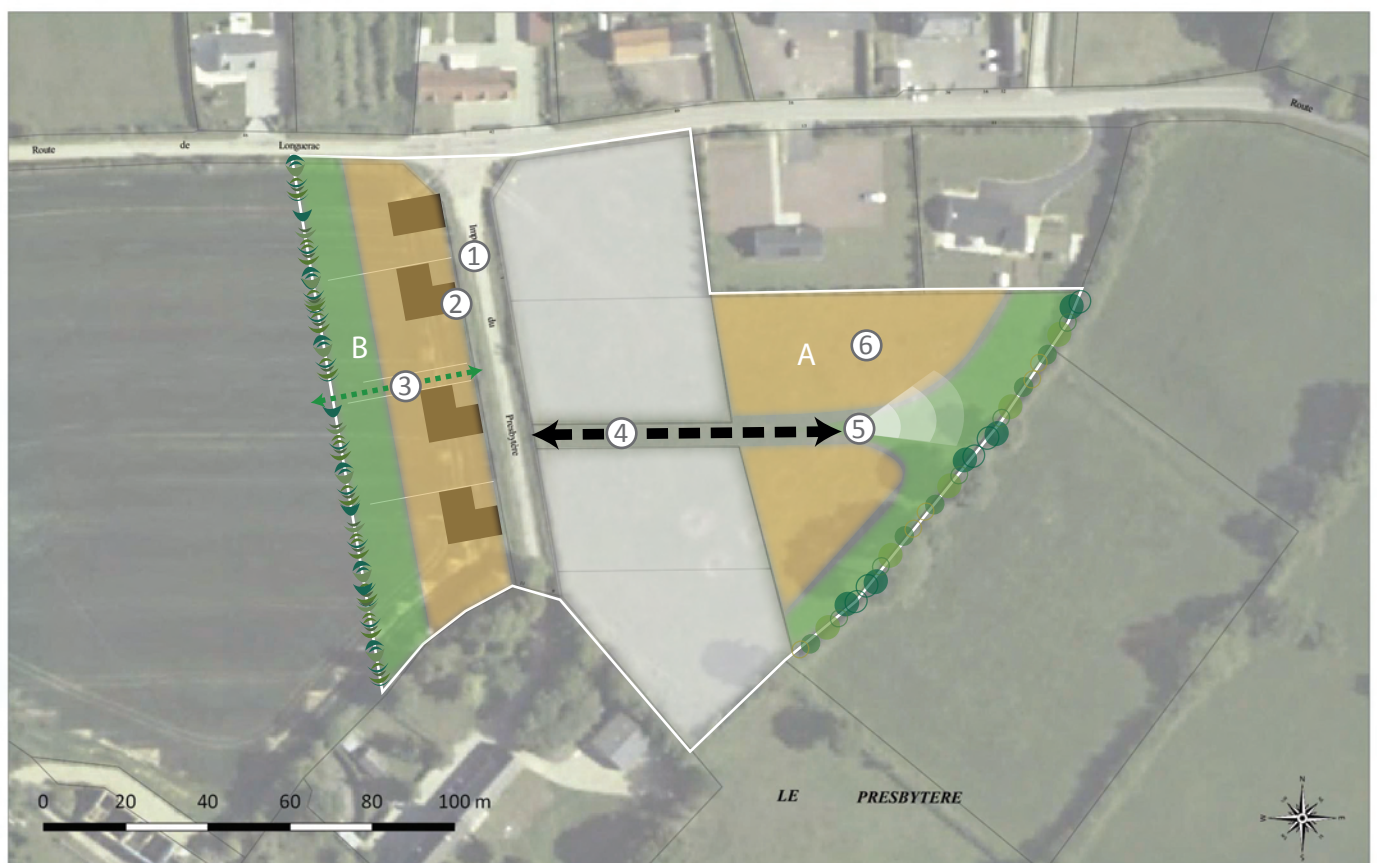


## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- 1/ L'opération sera organisée le long du chemin du Presbytère faisant face aux constructions récentes implantées de l'autre côté de la voie.
- 2/ Privilégier une implantation des constructions à l'alignement de la voie. Les constructions et les jardins associés bénéficieront ainsi d'une meilleure orientation.
- 3/ Un chemin agricole sera conservé depuis le chemin du Presbytère pour permettre l'accès au champ situé à l'arrière de l'opération
- 4/ L'accès à l'opération (partie est) s'appuyera sur un chemin agricole existant.
- 5/ La fenêtre paysagère sur l'église depuis la nouvelle voie devra être préservée.
- 6/ Les constructions devront être implantées pour qu'elles puissent bénéficier d'une orientation avantageuse.



Vue depuis le chemin d'accès à la partie Est





## 31/ Les Rosières / Amfreville

OAP Cadre : maisons familiales (D)

0 3 6 9 ans

Echéancier prévisionnel :

Surf. OAP : 8903 m<sup>2</sup> / Surf. effective : 8000 m<sup>2</sup>

Vue sur le secteur de projet depuis la rue de la rosière

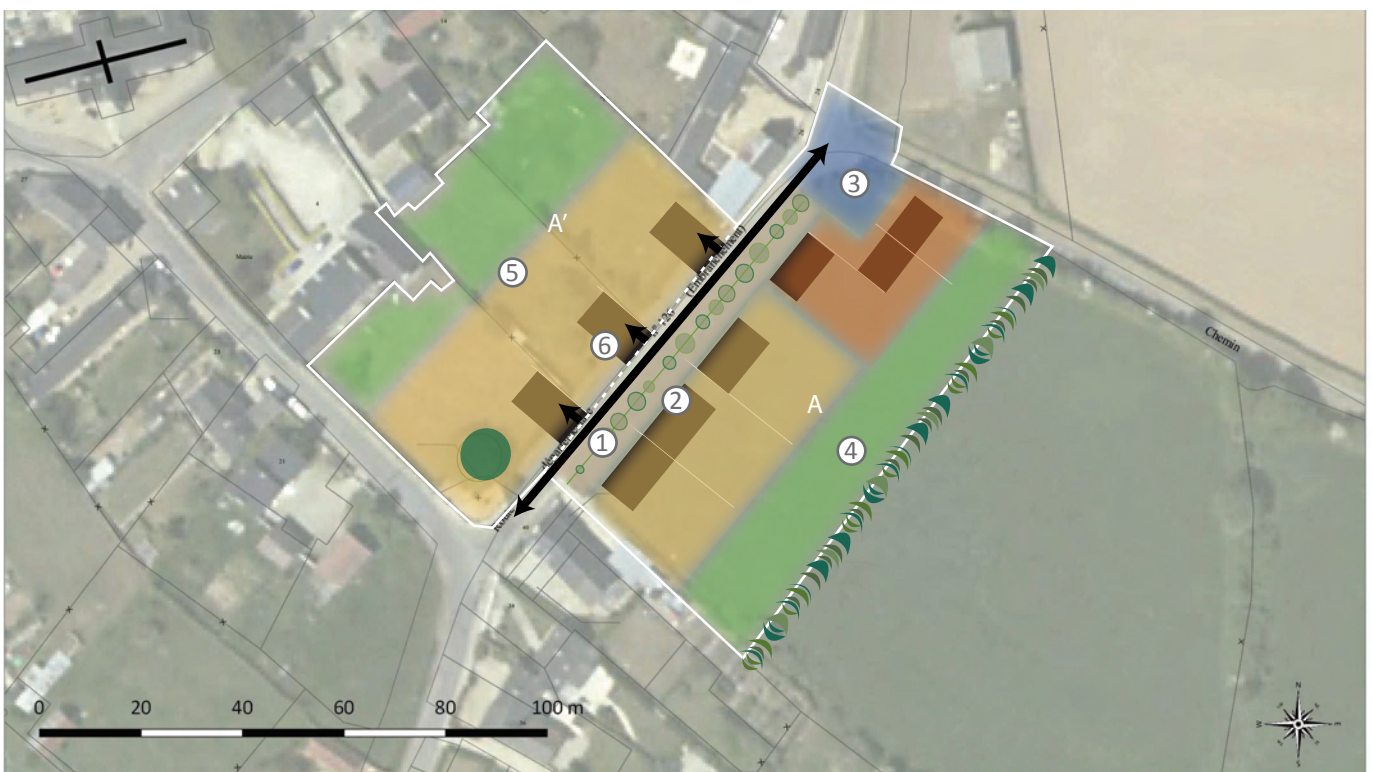
## CARACTÉRISTIQUES ET VOCATION DU SITE

Le secteur de projet est situé au sud-est du centre-bourg. Il est divisé en deux entités par la rue de la rosière, voie relativement étroite. Une partie du secteur constitue actuellement un terrain agricole, l'autre des fonds de jardins. Un dénivelé important caractérise l'accès aux fonds de jardins. Un monument aux morts marque le croisement entre la rue du Moulin et la rue de la Rosière. Un arbre remarquable, élément du patrimoine naturel de la commune, est présent dans le secteur de projet.

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le site de projet est divisé par la rue de la Rosière en deux secteurs distincts, A et A'. L'urbanisation de ces deux secteurs peut être réalisée simultanément ou de manière répartie dans le temps.

- 1/ Le projet est l'occasion de requalifier la rue de la rosière pour desservir en toute sécurité les nouvelles constructions. Le réaménagement de la voie pourra intégrer la plantation d'arbres.
- 2/ Les constructions seront implantées à l'alignement ou en léger retrait par rapport à l'espace rue.
- 3/ Un secteur plus dense sera créé sur la partie nord et sera organisé autour d'un espace commun, en réponse à la cour située de l'autre côté de la rue. Le bâti sera implanté de manière à cadrer l'espace, le cas échéant, les clôtures seront conçues dans le même but. Ce dernier permettra une bonne gestion du stationnement.
- 4/ La partie sud-est sera réservée aux jardins associés à chaque habitation afin de préserver les vues paysagères liées au relief.
- 5/ Les terrains au nord de la voie pourront au gré des propriétaires faire l'objet de divisions, simultanément ou non avec l'opération principale. Dans ce cas:
- 6/ Les constructions seront directement accessibles depuis la rue de la rosière. Adapter par conséquent les niveaux de la construction à la surélévation du terrain.





## 32/ La Chasse Adam / Gourbesville

OAP Cadre : maisons familiales (D)

## CARACTÉRISTIQUES ET VOCATION DU SITE

Le secteur de projet est situé au sud du centre-bourg, accessible depuis la rue de Verdurette et la RD69. Il se trouve en continuité du tissu bâti existant. Il est bordé sur ses limites sud, est et ouest par des espaces agricoles. Au Nord, deux constructions récentes sont implantées sur des terrains d'une superficie d'environ 3500 m<sup>2</sup>.

Le site ne présente pas un relief marqué. Une haie bocagère borde la partie ouest du site, le long de la rue de Verdurette.

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Phasage de l'urbanisation: A et B. L'urbanisation des deux secteurs peut être réalisée de manière répartie dans le temps. En cas de réalisation séparée dans le temps, le projet devra être conçu de manière à ne pas entraver la réalisation de l'autre partie de l'OAP.

L'aménagement de ce secteur de projet est conditionné à la mise en oeuvre d'un ou de plusieurs dispositif(s) d'assainissement adapté(s) aux caractéristiques du sol.

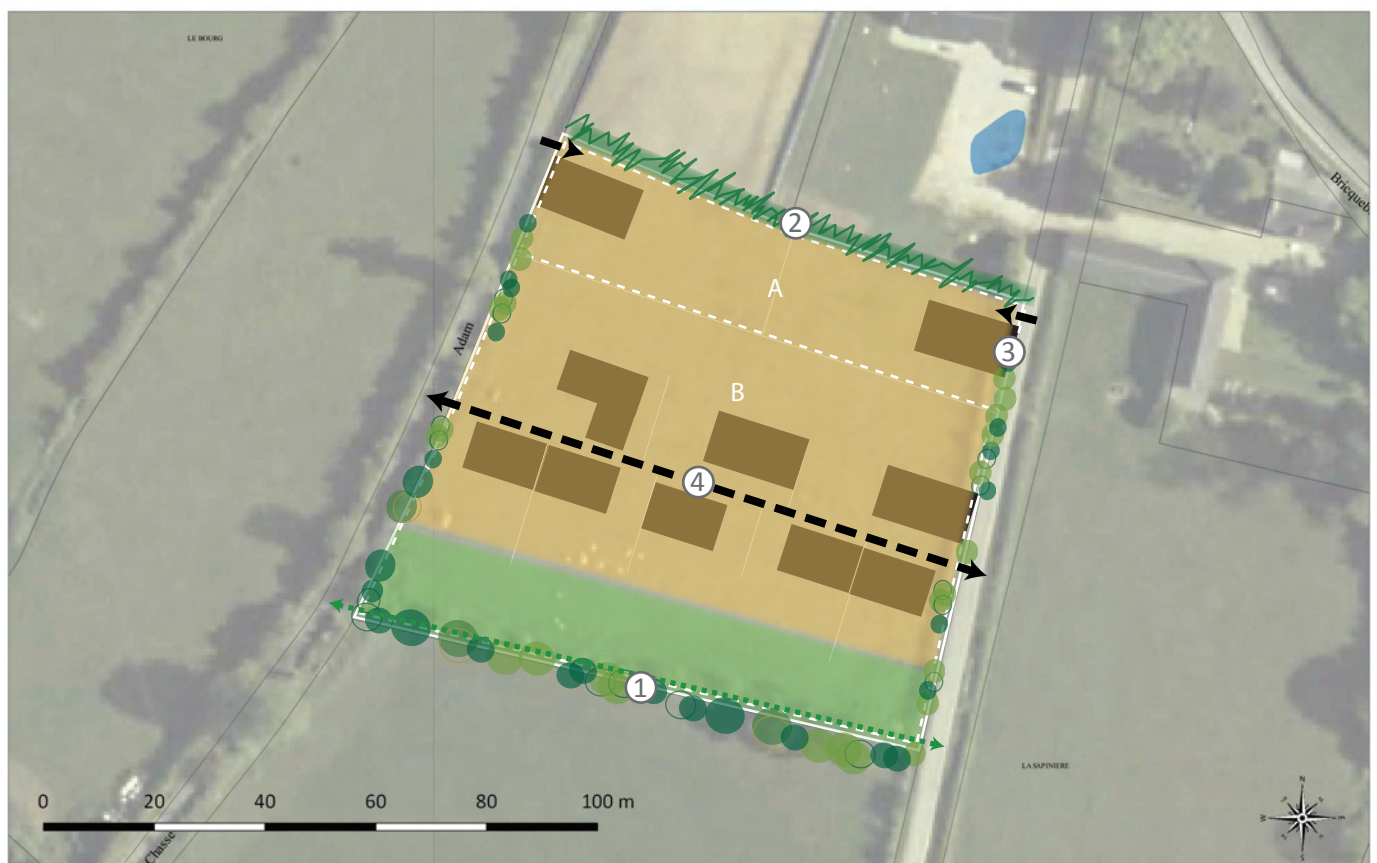
- 1/ La haie bocagère au sud du site sera préservée comme frontière naturelle de l'opération au sud. Une liaison piétonne sera prévue en frange de l'opération pour relier les deux rues qui bordent l'opération.
- 2/ L'opération prévoiera au nord un traitement paysager adéquat pour assurer une transition harmonieuse avec les jardins existants.
- 3/ Deux accès individuels pourront être créés; l'un depuis la rue de Verdurette, l'autre depuis la RD 69. Les accès créés chercheront à préserver au maximum le talus et la végétation associée.
- 4/ Une voie traversante reliant la rue de Verdurette et la RD 69 sera créée, autour de laquelle les constructions s'organiseront. Elle sera positionnée de manière à privilégier au sud des parcelles en lanière laissant une grande surface de jardin au sud.

Echéancier prévisionnel : 

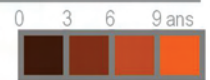
Surf. OAP : 8500 m<sup>2</sup> / Surf. effective : 8500 m<sup>2</sup>



Vue sur la rue menant à la Roncherie bordant le site







Surf. OAP : 37758 m<sup>2</sup> / Surf. effective : 19500 m<sup>2</sup>



## CARACTÉRISTIQUES ET VOCATION DU SITE

Le secteur de projet est situé à l'entrée du centre-bourg de Sainte-Mère-Eglise. La partie sud est occupé par une aire de stationnement de camping-car. La partie Nord du secteur est actuellement occupée par un camping. La partie centrale est constituée de terres agricoles. Au sud du secteur, des opérations ont récemment été réalisées pour mettre en valeur l'entrée de ville : le réseau viaire a été réorganisé, une zone de stationnement a été créé, etc.

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

La zone a pour vocation principale de conforter les installations, constructions et aménagements liés à l'activité touristique et à en accueillir de nouvelles.

- 1/ Pérenniser une structure touristique sur le site du camping en permettant son évolution.
- 2/ Permettre les équipements légers sur l'aire de stationnement de camping-car.
- 3/ Rechercher sur la partie centrale l'installation d'un ou plusieurs programmes à vocation touristique nouveaux et/ou en lien avec la structure existante.
- 4/ Favoriser dans la mesure du possible la création d'un nouvel accès direct au camping depuis l'entrée de ville à l'occasion de l'aménagement de la zone.
- 5/ Conserver une lisière arborée en périphérie de la zone



Entrée du camping existant





Echéancier prévisionnel :



Surf. OAP : 19306 m<sup>2</sup> / Surf. effective : 19300 m<sup>2</sup>

### CARACTÉRISTIQUES ET VOCATION DU SITE

La commune envisage l'extension de la zone d'activités dans sa partie Sud pour une surface d'environ 2 hectares. Celle-ci se réalisera dans le prolongement direct de la zone existante.



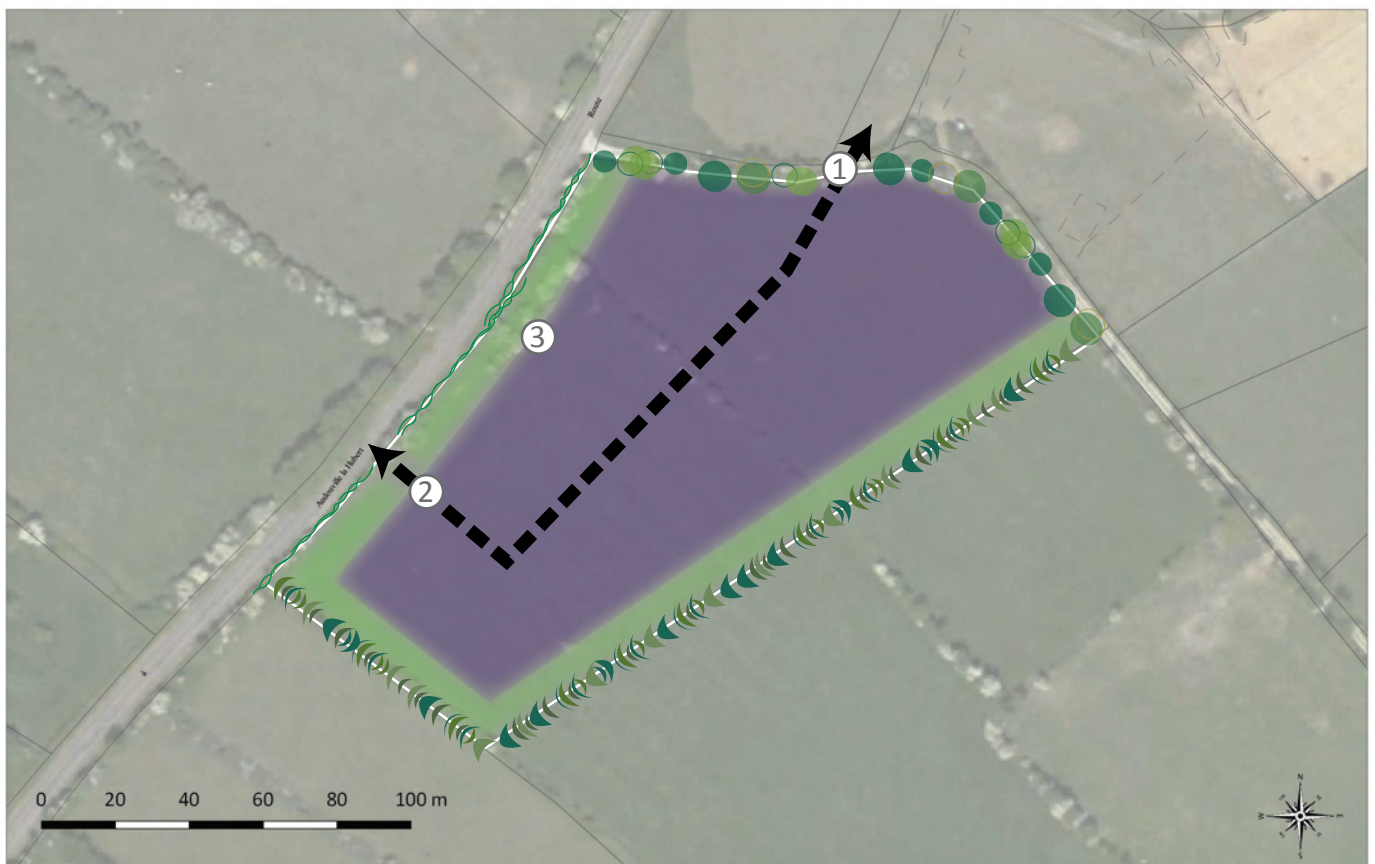
### ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

La typologie des constructions doivent, par leurs formes, leurs teintes, participer à leur intégration dans l'environnement paysager existant et ainsi traiter de manière qualitative la limite entre la route de Chef-du-Pont et l'opération et la transition avec l'espace agricole.



Vue du site depuis la RD

- 1/ L'accès au site sera réalisé dans la continuité de la voie traversant la zone d'activités existante. La haie bocagère sera au maximum préservée.
- 2/ La voie sera traversante et un second accès débouchera sur la route de Chef-du-Pont à une position et avec un aménagement à préciser en concertation avec le gestionnaire de voirie (Conseil Général).
- 3/ Les façades des constructions donnant sur la route départementale devront être soignées. L'espace entre les bâtiments et la route de Chef-du-Pont sera maintenu en espace vert de pleine terre et les interstices entre les bâtiments devront être conçus de manière à masquer les espaces de stockage et de stationnement.





Echéancier prévisionnel :



Surf. OAP : 60839 m<sup>2</sup> / Surf. effective : 60800 m<sup>2</sup>



Vue du site depuis la route à l'ouest

### CARACTÉRISTIQUES ET VOCATION DU SITE

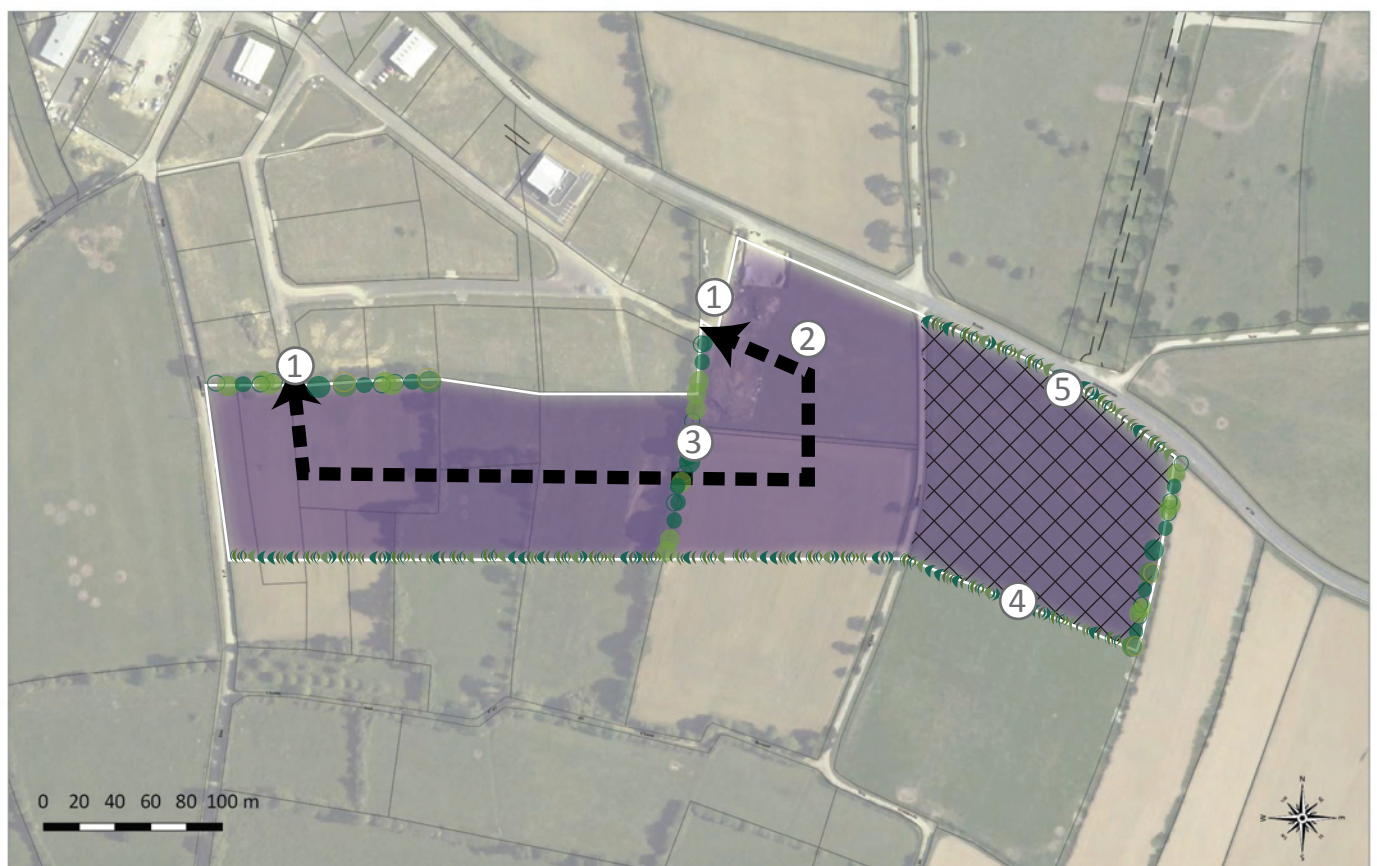
Le secteur de projet est situé en continuité directe de la zone d'activités artisanales existante. Il constitue une extension vers le sud. Le site est accessible depuis la zone existante (une amorce de voirie existe) et depuis un chemin agricole qui longe la limite est du secteur de projet. Les limites sud et ouest bordent des espaces agricoles.

### ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

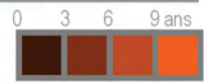
L'urbanisation du site sera possible à l'issue de la commercialisation de la zone d'activités existantes.

Le découpage parcellaire devra s'appuyer au maximum sur les linéaires bocagers existants au sein du secteur de projet.

- 1/ L'accès au site s'appuiera sur les amorces de voirie existantes.
- 2/ Un second accès mutualisé avec l'usine de méthanisation sera recherché
- 3/ La haie bocagère sera préservée en limitant au maximum les percées et en appuyant le découpage parcellaire sur son tracé.
- 4/ Permettre à l'usine de méthanisation de s'implanter à la périphérie de la zone d'activités, en veillant à la compatibilité mutuelle des différentes implantations.
- 5/ Des éléments végétaux devront être plantés sur la limite bordant la route départementale de façon à former un écran visuel significatif.







Echancier prévisionnel :

Surf. OAP : 102326 m<sup>2</sup> / Surf. effective : 21900 m<sup>2</sup>



**CARACTÉRISTIQUES ET VOCATION DU SITE**

La présente OAP définit des orientations d'aménagement sur deux emprises correspondant à des industries structurantes pour l'économie locale et à des terrains nus attenants permettant de répondre à un éventuel besoin d'évolution de ces sites. Un des secteurs de projet se situe dans la continuité de l'entreprise Mont Blanc, l'autre dans celle de l'entreprise Isigny-Sainte-Mère.

Les deux sites de projet se trouvent à l'entrée sud-ouest du centre-bourg. L'enjeu principal lié à ces secteurs est la proximité immédiate du site Natura 2000, qui implique de bien encadrer l'évolution tant des terrains d'extension potentielle que des sites existants.

**ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

- L'emprise des deux secteurs de projet est réservée exclusivement au développement des industries existantes. Sont autorisées les nouvelles constructions et installations strictement liées à ces deux entreprises.
- Le positionnement des nouveaux bâtiments devra être étudié de manière à maîtriser leurs incidences potentielles sur le site Natura 2000.
- Le maintien d'espaces perméables sera recherché.

1/ Une frontière végétale apte à ralentir les ruissellements et à limiter la propagation éventuelle de polluants dans le cas d'un incident sera mise en place en périphérie du site.

2/ Les éventuelles évolutions du site existant seront l'occasion d'améliorer son insertion paysagère et la maîtrise des risques environnementaux (prolongement du principe d'une frange végétale de transition)

3/ La voirie sera dimensionnée pour permettre la circulation des véhicules lourds si nécessaire.



La Coopérative Isigny-Sainte-Mère au bord du marais



0 2040608000 m





Echéancier prévisionnel :



Surf. OAP : 109200 m<sup>2</sup> / Surf. effective : 109200 m<sup>2</sup>



### CARACTÉRISTIQUES ET VOCATION DU SITE

Situé au nord de la commune de Blossville, le secteur de projet est à proximité immédiate de la RN13. Il est bordé sur sa limite Nord par la route départementale 70. Les terrains concernés par les présentes orientations constituent actuellement des espaces agricoles.

### ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1/ Un accès sera créé sur la route départementale

2/ Les façades des constructions donnant sur la route départementale devront être soignées. L'espace entre les bâtiments et la RD70 sera maintenu en espace vert de pleine terre et les interstices entre les bâtiments devront être conçus de manière à masquer les espaces de stockage et de stationnement.



Le site depuis le carrefour situé au nord-ouest





Echéancier prévisionnel :



Surf. OAP : 82195 m<sup>2</sup> / Surf. effective : 2700 m<sup>2</sup>

### CARACTÉRISTIQUES ET VOCATION DU SITE

La Communauté de Communes et la commune de Sainte-Marie-du-Mont envisage l'extension de la zone d'activités conchylicole. Il s'agit de mettre à disposition des terrains situés à proximité immédiate de la mer aux professionnels. Le secteur de projet se situe dans la continuité directe de la zone d'activités existante. Les terrains concernés par les présentes orientations d'aménagement constituent aujourd'hui pour partie des espaces de stockage pour les entreprises déjà implantées dans la zone. Le secteur est relativement éloigné des sites historiques et touristiques.



### ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le projet d'extension sera l'occasion d'une requalification paysagère du site, notamment par la mise en place de plantations adaptées. Les nouvelles constructions devront respecter l'environnement paysager existant à travers leurs volumes, les teintes et les couleurs.



La zone conchylicole depuis la route départementale

- 1/ L'accès au site s'appuiera sur l'amorce de voirie existante.
- 2/ Une possibilité de raccordement ultérieur à la route de la Madeleine sera prévue.
- 3/ Les limites du site recevront un traitement paysager cohérent avec le contexte littoral et sa végétation endémique.
- 4/ L'avant du site pourra faire l'objet de la mise en valeur paysagère pour créer une entrée de zone plus qualitative.
- 5/ Le maintien de la végétation au sein et en frange du site sera recherchée
- 6/ Une solution de traitement paysagères des eaux de ruissellement sera prévue au sein de l'opération pour limiter les impacts sur le milieu.



