Plan Local d'Urbanisme Infracommunautaire du Cotentin

Pièce n° 4.1:

Orientations d'Aménagement et de Programmation

OAP Sectorielles

Territoire de

Douve Divette

leCotentin
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

lecotentin.fr

Sommaire

Sommaire 2
Clé de lecture 3
1. OAP sectorielles à vocation d'habitation 5
COMMUNE DE COUVILLE 6
COMMUNE DE HARDINVAST 7
1.2.1. OAP « Le grand jardin » 7
COMMUNE DE MARTINVAST 9
1.3.1. OAP «Clos Mathieu » 9
1.3.2. OAP « Le Haut Tabarin » 11
1.3.3. OAP « La Bihellerie » 13
COMMUNE DE NOUAINVILLE 15
1.4.1. OAP « Le Vieux Château » 15
1.4.2. OAP « Terrain Hameau Capé » 17
COMMUNE DE SAINT MARTIN LE GREARD 19
1.5.1. OAP « La Chevallerie » 19
1.5.2. OAP « Bourg » 21
1.5.3. OAP « Dent Creuse » 23
COMMUNE DE SIDEVILLE 25
1.6.1. OAP « Hameau Colette » 25
1.6.2. OAP « Extension Résidence Lodey » 27
COMMUNE DE TEURTHEVILLE-HAGUE 29
1.7.1. OAP « Bourg » 29
1.7.2. OAP « Crasville » 31
1.7.3. OAP « Le Poutrel » 33
COMMUNE DE TOLLEVAST 35
1.8.1. OAP « Bourg » 35
1.8.2. OAP de « L'église » 37
1.8.3. OAP « La Marette » 39
1.8.4. OAP « Les Amonteux » 41
1.8.5. OAP « Les Bertrands » 43
1.8.6. OAP « Les Landes » 45
COMMUNE DE VIRANDEVILLE 47
1.9.1. OAP « L'Epinette » 47
1.9.2. OAP « Bourg » 49
2. OAP sectorielles à vocation d'équipement 51
COMMUNE DE Martinvast 52
2.1. OAP « Equipement Martinvast » 52
COMMUNE DE TOLLEVAST 54
2.2. OAP « Equipement Tollevast » 54
3. OAP sectorielles à vocation d'activités 56
COMMUNES DE SIDEVILLE 57
3.1. OAP « Extension zone d'activité Le Coignet » 57
COMMUNES DE TOLLEVAST 59
3.2. OAP « Cap Nord » 59
COMMUNES DE VIRANDEVILLE 61
3.3. OAP « Extension zone d'activité Café Cochon » 61

Clé de lecture

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles de Douve Divette fixent des principes d'aménagement d'un secteur. Ces OAP sectorielles portent sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Celles-ci doivent être établies en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables (art. L. 151-6 à L. 151-6-2 du Code de l'urbanisme).

Ces OAP sectorielles visent à maintenir la dynamique démographique du territoire en garantissant l'atteinte des objectifs de production de logements. Pour cela, chacune d'elles intègre, dans sa « fiche d'identité du site », un nombre minimal de logements à créer, déterminé en fonction de la superficie de l'OAP et de la densité minimale énoncée dans le PADD (page 15, axe 1 – orientations 1 et 5).

De manière générale les OAP sectorielles tentent de répondre aux besoins en termes d'habitat identifié sur le territoire notamment en imposant dans certaines communes du logement locatif social ou l'accession à la propriété mais aussi en encourageant la production de formes urbaines plus compactes, respectueuses du cadre de vie, notamment en imposant ou encourageant que la production de logement prennent diverses formes : maison individuelle, maison accolées, petits collectif (axe 1 orientation 2).

Ces OAP s'inscrivent aussi dans l'objectif de limiter les secteurs d'extension urbaine (axe 1 orientation 5), en privilégiant l'implantation de nouveaux secteurs à proximité des centres-bourgs, où se situent commerces et services, afin de structurer le développement communal. Elles permettent également de maîtriser l'accueil des nouveaux habitants par un phasage de l'urbanisation dans les communes disposant de plusieurs zones à urbaniser (AU) (axe 1 – orientation 6).

Les OAP sectorielles accompagnent le développement des nouvelles pratiques de mobilité (axe 1 – orientation 7). Elles favorisent la diversification des modes de déplacement en prévoyant :

- des cheminements piétons internes aux secteurs,
- des liaisons sécurisées vers les centralités (bourgs, commerces, services) et vers les arrêts de transport en commun,
- et, pour certaines, l'intégration de tronçons du plan cyclable, anticipant la continuité des réseaux à l'échelle intercommunale.

Ces dispositifs visent à améliorer l'accessibilité globale du territoire de Douve-Divette (axe 2 – orientation 3).

Les OAP sectorielles participent également aux objectifs de protection des ressources naturelles (axe 3). Elles imposent autant que possible la préservation des linéaires bocagers constitutifs de la trame verte. Ces haies, souvent en limite de parcelles, sont considérées comme de véritables zones tampons paysagères entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles ou naturels (axe 3 – orientation 4).

Elles intègrent le paysage environnant comme un atout pour la qualité du cadre de vie (axe 4 – orientations 1 et 2) : les points de vue et espaces ouverts sur le paysage sont identifiés et préservés dans l'aménagement des secteurs. Elles cherchent à conserver le caractère rural des lieux, en imposant la connexion aux chemins existants et, selon la volonté des communes, en réservant des espaces verts de respiration au sein des nouveaux quartiers (axe 4 – orientation 4).

En synthèse, l'objectif de ces OAP est de garantir l'atteinte des objectifs de production de logements pour assurer l'accueil de nouvelles population tout conservant l'identité rural du territoire de Douve Divette (haie bocagères, chemin creux, vue dégagée sur le paysage…) en accord avec les valeurs du développement durable (limitation de la consommation d'espaces naturel, agricole et forestier, développement de forme d'urbanisation plus compacte, prise en compte des mobilités douces…).

Elles ont fait l'objet d'échanges lors de plusieurs réunions de travail avec les élus des 9 communes de l'ancienne Communauté de Communes de Douve et Divette, aujourd'hui fusionnée dans la Communauté d'Agglomération du Cotentin.

Les projets qui sortiront de terre devront être compatibles avec les principes énoncés par les orientations d'aménagement et de programmation.

Le document est composé en 2 axes : les OAP sectorielles à vocation d'habitation et les OAP sectorielles à vocation économique. Et à l'intérieur de chaque axe sont développés, les OAP par commune puis par secteur.

PREAMBULE

Cadre règlementaire

Article L. 151-6 du Code de l'Urbanisme

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements (…). »

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

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

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

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

Article L. 151-7 du Code de l'Urbanisme

« I.-Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

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

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

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, notamment par l'identification de zones propices à l'accueil de sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation, restructurer ou aménager ;

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

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

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

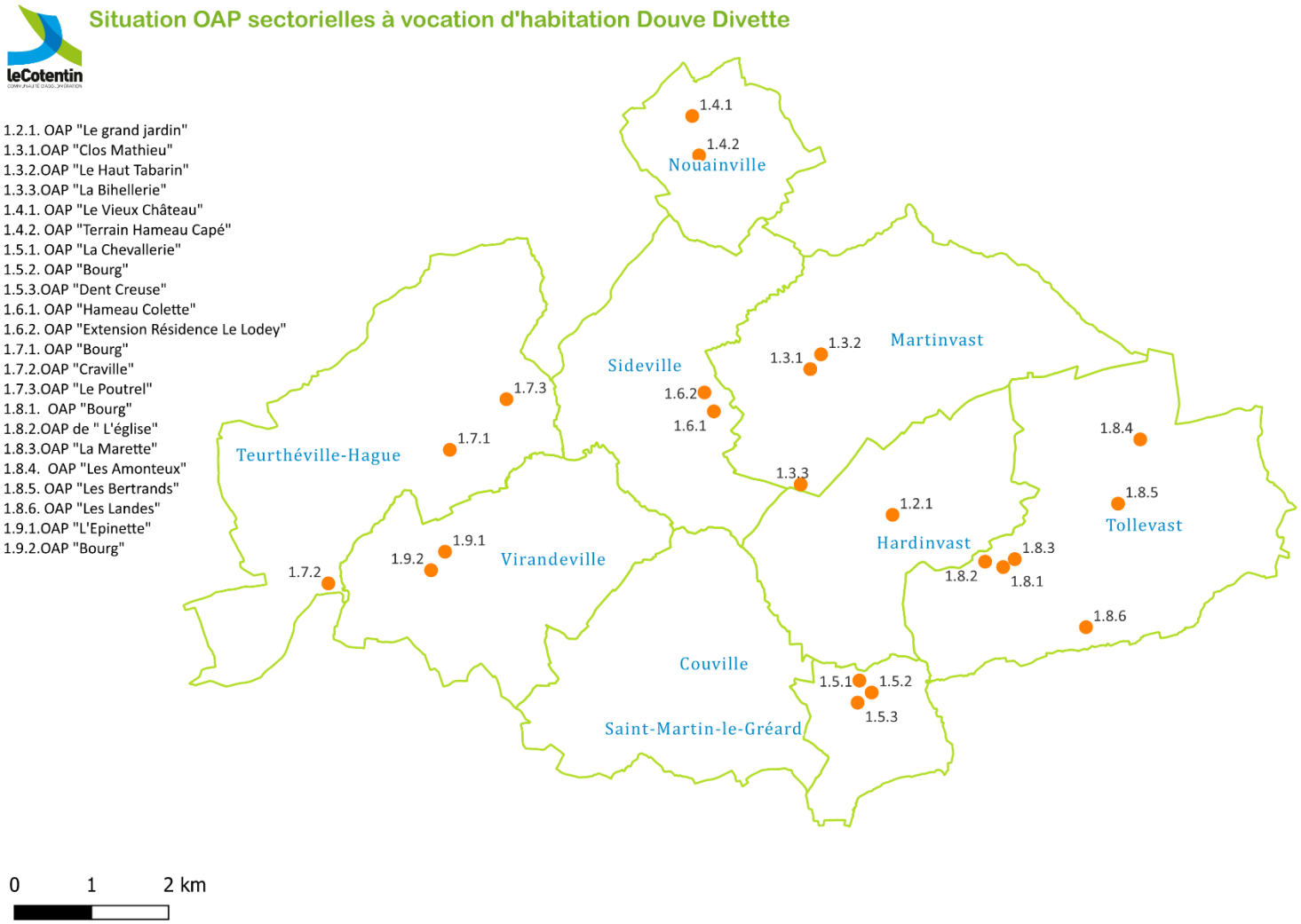
Article L. 151-7-1 du Code de l'Urbanisme

« Outre les dispositions prévues à l'article L. 151-7, dans les zones d'aménagement concerté, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent :

1° Définir la localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer ;

2° Définir la localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts. »

1. OAP sectorielles à vocation d'habitation



COMMUNE DE COUVILLE

La commune de Couville ne possède pas d'OAP.

La principale raison est l'absence de foncier disponible à ce jour pour une urbanisation en extension de l'enveloppe urbaine, consommatrice d'espace agricole ou naturelle.

En effet, la prise en compte de l'objectif zéro artificialisation nette (ZAN) d'ici 2050, de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 impose aux communes, dès 2021, de réduire de 50 % leur consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la décennie précédente.

En conséquence, ce manque de foncier en extension, n'est pas dû à une absence de ressources allouées, mais plutôt au fait qu'elles ont déjà épuisé toute leur enveloppe en construisant plusieurs lotissements à compter de 2021.

Cependant, une urbanisation reste possible dans le tissu urbain existant, au travers de la densification des zones urbaines existantes ou des opérations de renouvellements urbains (réhabilitation des logements vacants, changement de destination).

COMMUNE DE HARDINVAST

1.2.1. OAP « Le grand jardin »

Description du site

La commune d'Hardinvast se caractérise par un paysage rural, constituée de petits champs délimités par des talus, des haies, des bosquets d'arbres et des chemins creux. L'habitat est principalement diffus et se regroupe parfois en petit hameau.

Le site de l'OAP se trouve en entrée de bourg, à 30 mètres à vol d'oiseau de l'église. Le bourg, principal hameau de la commune, concentre les services tels que l'école, la mairie, la salle communale... Plus précisément, l'OAP se situe entre habitations individuelles et espaces agricoles : des maisons individuelles au Sud et à l'Ouest, avec un tissu plus ancien au Sud, et des parcelles agricoles au Nord et à l'Est.

Une micro-crèche est également située en face de l'OAP, au Sud.

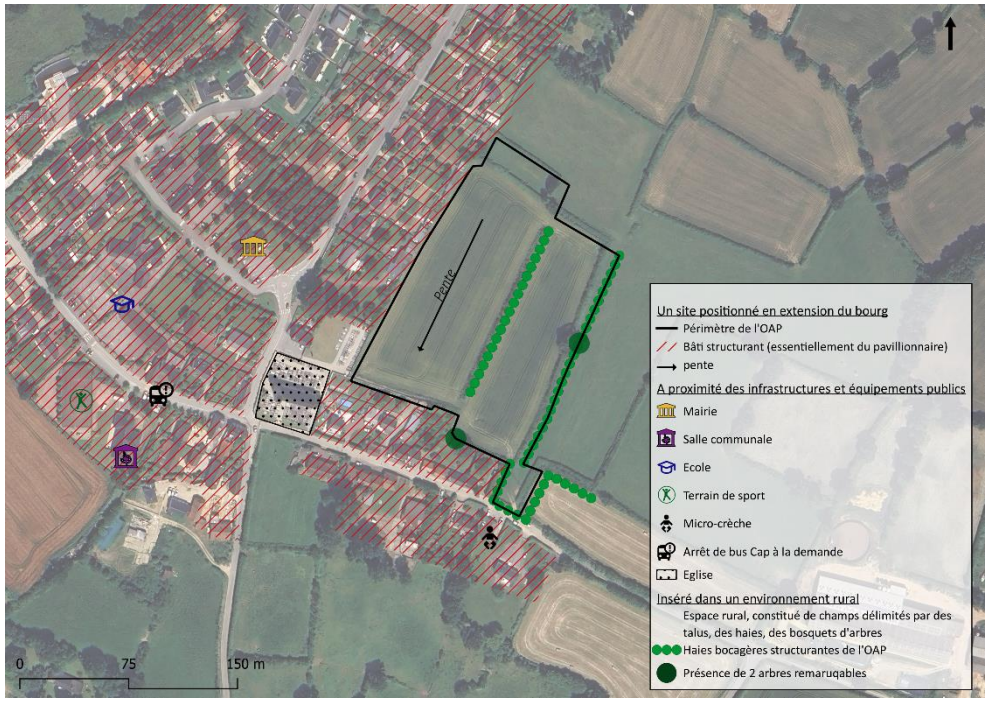
Le terrain de l'OAP présente une légère pente, mais est facilement aménageable, et il est structuré par des haies paysagères. De plus, le site est relativement ouvert.

Par ailleurs, le site bénéficie d'un accès à l'eau potable en quantité suffisante grâce à la station de Fontaine d'Ombre. Et il dispose également d'une capacité suffisante pour la gestion des eaux usées, qui sont traitées par la station de traitement de Tourlaville – Les Mielles.

Rue de l'église qui dessert l'OAP

Accès à la parcelle

Vue depuis l'église sur le site de l'OAP



Localisation de l'OAP « Le Jardin » - Hardinvast

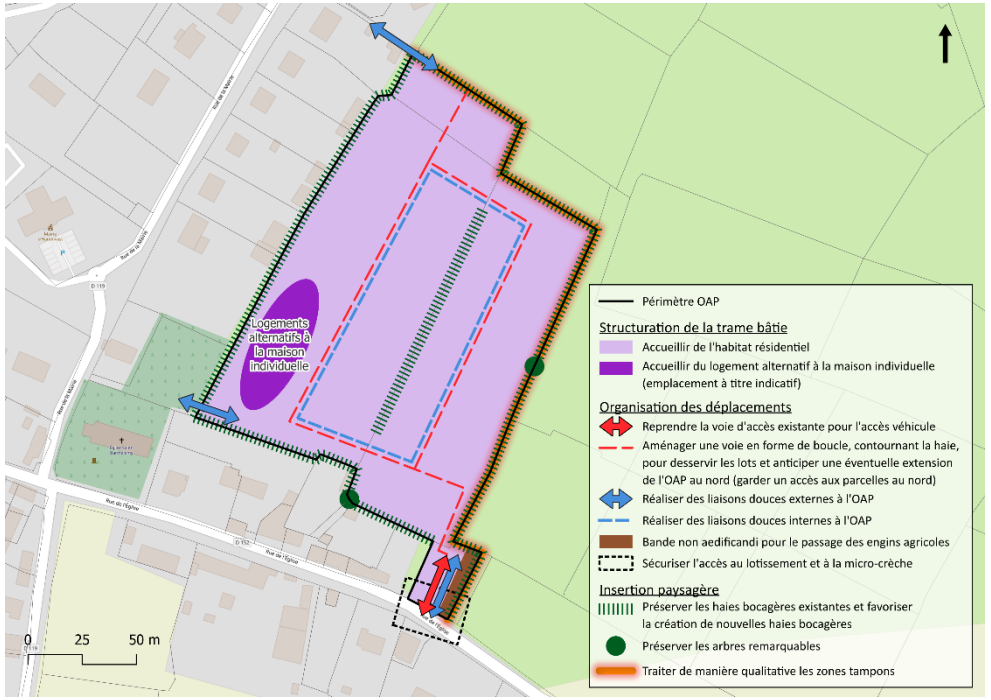
Enjeux et objectifs recherchés

L'enjeu de l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est d'affirmer le pôle de vie du bourg par la réalisation de nouveaux logements. L'opération pourra prendre diverses formes : maisons individuelles, maisons linéaires, logements alternatifs, petits collectifs… afin de répondre aux besoins de différentes structures familiales (famille avec enfants, jeunes couples, personnes âgées, etc.).
Le projet s'inscrivant en frange urbaine devra porter une attention particulière à son insertion paysagère.

Principes d'aménagement du secteur

Fiche d'identité du site	
Superficie du terrain	2,27 ha
Densité minimum de logements/ha hors VRD à appliquer	16
Nombre minimal de logements à créer	36

- Structuration de la trame bâtie :
  - Accueillir de l'habitat résidentiel selon différents types de logements : des maisons individuelles, des maisons linaires (exemple : maison accolée par le garage), des logements alternatifs et/ou du petit collectif.
  - L'implantation du bâti devra tenir compte des haies bocagères identifiées dans l'OAP. Les constructions seront implantées à une distance adaptée, afin de préserver leurs fonctions écologiques et paysagères, et de garantir le bon ensoleillement et le confort d'usage des habitations.
- Organisation des déplacements :
  - Conforter l'accès actuel situé au Sud-Est de la parcelle, donnant sur la rue de l'Église, pour une entrée/sortie des véhicules.
  - Prévoir si possible une voie à sens unique faisant une boucle, autour de la haie paysagère du milieu, pour desservir l'ensemble des futurs logements.
  - Garder un accès (non aedificandi) au Nord de l'OAP afin d'anticiper une éventuelle extension de cette dernière au Nord.
  - Réaliser des liaisons douces internes et externes à l'OAP, notamment une au Sud-Ouest de la parcelle pour relier l'OAP à l'église et l'autre au Nord-Ouest de la parcelle.
  - Garder une bande non aedificandi au niveau de l'entrée de l'OAP pour permettre le passage d'engins agricoles aux parcelles agricoles situées à l'Est de l'OAP.
  - Sécuriser la sortie de l'OAP à proximité de la micro-crèche.
- Insertion paysagère :
  - Préserver les haies bocagères existantes identifiées dans le schéma de localisation de l'OAP ci-dessus, sachant que la haie centrale peut être déplacée et replantée pour une meilleure insertion du projet. L'idée est de conserver cette coupure végétale.
  - Préserver les deux arbres remarquables identifiés sur le même schéma ci-contre.
  - Favoriser la création de nouveaux linéaires de haies en cohérence avec le schéma ci-dessous afin de renforcer les continuités écologiques.
  - Veiller à la bonne insertion paysagère du projet, en confortant la végétation existante à l'Est de l'OAP en bordure des espaces agricoles.
- Programmation :
  - Zone ouverte à l'urbanisation (zone 1AUa), sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble (pas d'échéancier).



Principes d'aménagement de l'OAP « Le Jardin » - Hardinvast

COMMUNE DE MARTINVAST

1.3.1. OAP «Clos Mathieu »

Description du site

La commune de Martinvast se caractérise par un paysage rural, constitué de petits champs délimités par des talus, des haies, des bosquets d'arbre et des chemins creux. L'habitat est principalement diffus et se regroupe parfois en petits hameaux.

L'OAP se situe au cœur du bourg de la commune à quelques mètres seulement des commerces et services (mairie, école, commerce de bouche, arrêt de bus, parking, etc.). Le bourg se compose principalement d'habitations individuelles sous diverses formes : pavillonnaire ou maison accolée.

Le tissu urbain alterne bâti ancien et récent.

Le site de l'OAP est actuellement un terrain enherbé à l'interface de deux zones construites, classé en zone urbaine à vocation d'habitat (Ua).

Localisation de l'OAP du « Clos Mathieu » - Martinvast

Enjeux et objectifs recherchés

L'aménagement de ce secteur, stratégiquement situé au cœur du bourg, vise dans un premier temps à assurer la connexion du hameau léger situé au nord de l'OAP avec le centre-bourg, en reliant la rue du Clos Mathieu à la rue du Général Dumoncel, tout en améliorant la sécurité des déplacements. Dans un second temps, le projet a pour objectif d'accueillir de nouveaux logements à vocation sociale à proximité immédiate des commerces et services du bourg, renforçant ainsi le pôle de vie du bourg.

Accès Sud de l'OAP

Illustration de la parcelle avec l'accès Nord

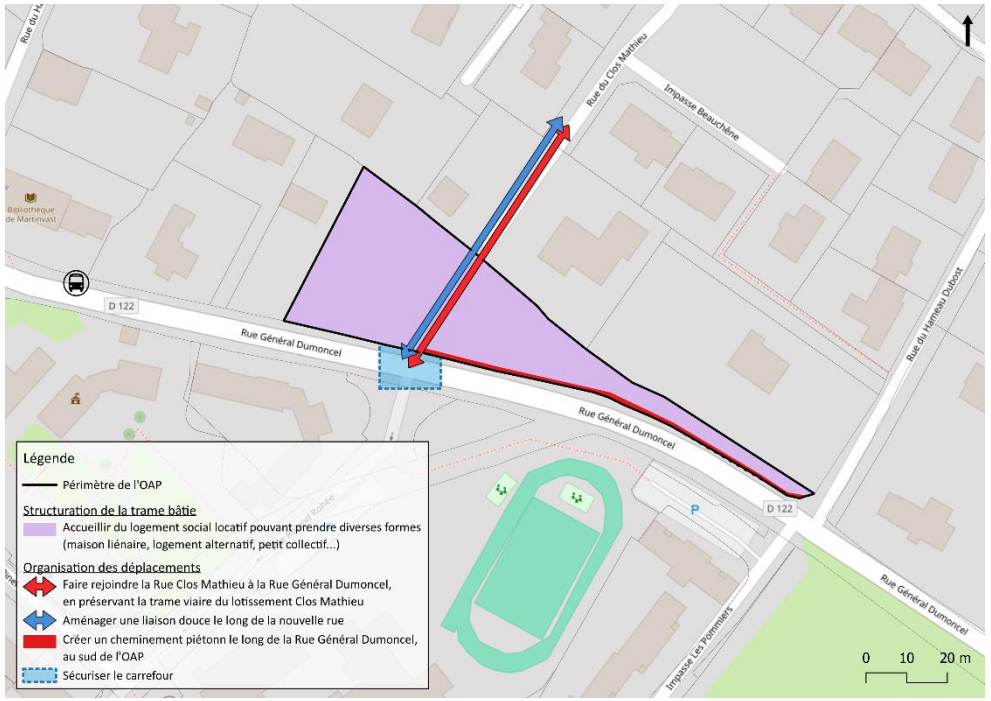
Illustration de la parcelle

Illustration de la route D122 devant l'OAP

Principes d'aménagement du secteur

Fiche d'identité du site	
Superficie du terrain	0,22 ha
Densité minimum de logements/ha hors VRD à appliquée	20
Nombre minimal de logements à créer	4

- Structuration de la trame bâtie :
  - Accueillir du logement social locatif pouvant prendre diverses formes : maison linéaire, logement alternatif, petit collectif…
- Organisation des déplacements :
  - Prolonger la rue du Clos Mathieu pour rejoindre la Rue Général Dumoncel, en reproduisant la même trame viaire que celle du lotissement du Clos Mathieu.
  - Aménager des voies de desserte internes pour les lots, afin d'assurer qu'aucune parcelle n'ait d'accès direct à la rue Général Dumoncel, pour des raisons de sécurité.
  - Aménager une voie interne à l'OAP conformément au schéma d'aménagement
  - Créer un cheminement piéton, le long de la Rue Général Dumoncel, au Sud de l'OAP.
  - Sécuriser le carrefour au niveau de la Rue Général Dumoncel au Sud de la parcelle.
- Programmation :
  - Zone qui devra être aménagée, sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble (pas d'échéancier car la zone est déjà équipée).



Principes d'aménagement de l'OAP du « Clos Mathieu» - Martinvast

1.3.2. OAP « Le Haut Tabarin »

Description du site

La commune de Martinvast se caractérise par un paysage rural, constitué de petits champs délimités par des talus, des haies, des bosquets d'arbre et des chemins creux. L'habitat est principalement diffus et se regroupe parfois en petit hameau.

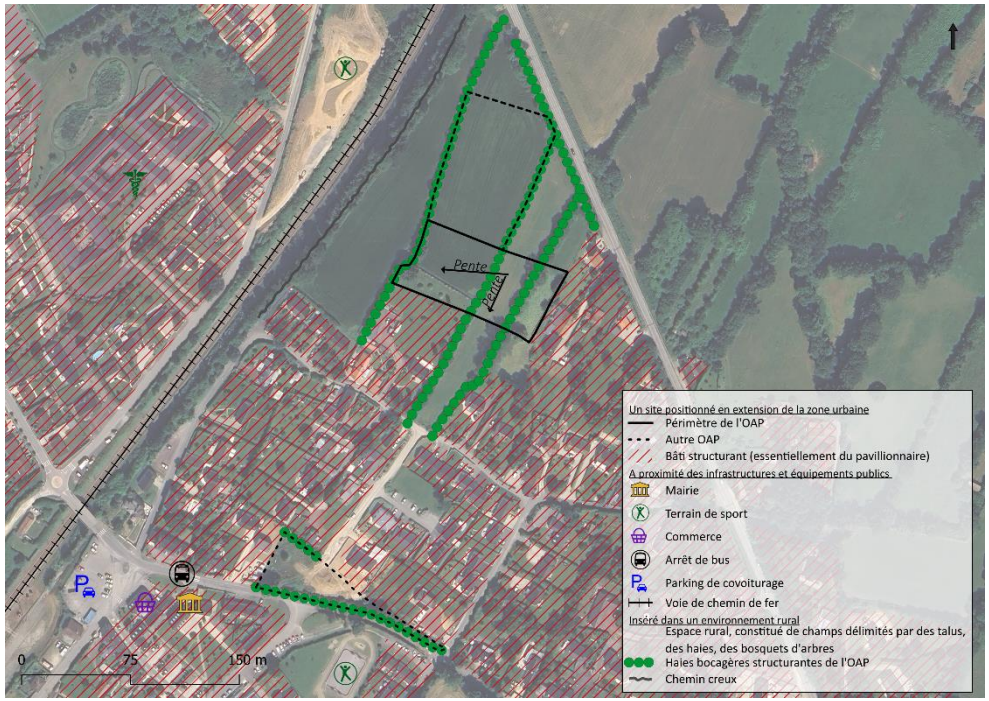
L'OAP se situe en extension du bourg de la commune à environ 300 mètres des commerces et services (mairie, école, commerce de bouche, arrêt de bus, parking, etc.). Le bourg se compose principalement d'habitation individuelle sous la forme pavillonnaire mais aussi sous forme de maisons accolées.

Le site de l'OAP se situe actuellement sur des terres agricoles.

Par ailleurs, le site bénéficie d'un accès à l'eau potable en quantité suffisante grâce à la station Fontaine d'Ombre. Il dispose également d'une capacité suffisante pour la gestion des eaux usées, qui sont traitées par la station de traitement de Tourlaville – Les Mielles.

Accès à l'OAP au Sud

Route du Hameau léger desservant l'OAP au Sud



Localisation de l'OAP de « Le Haut Tabarin » - Martinvast

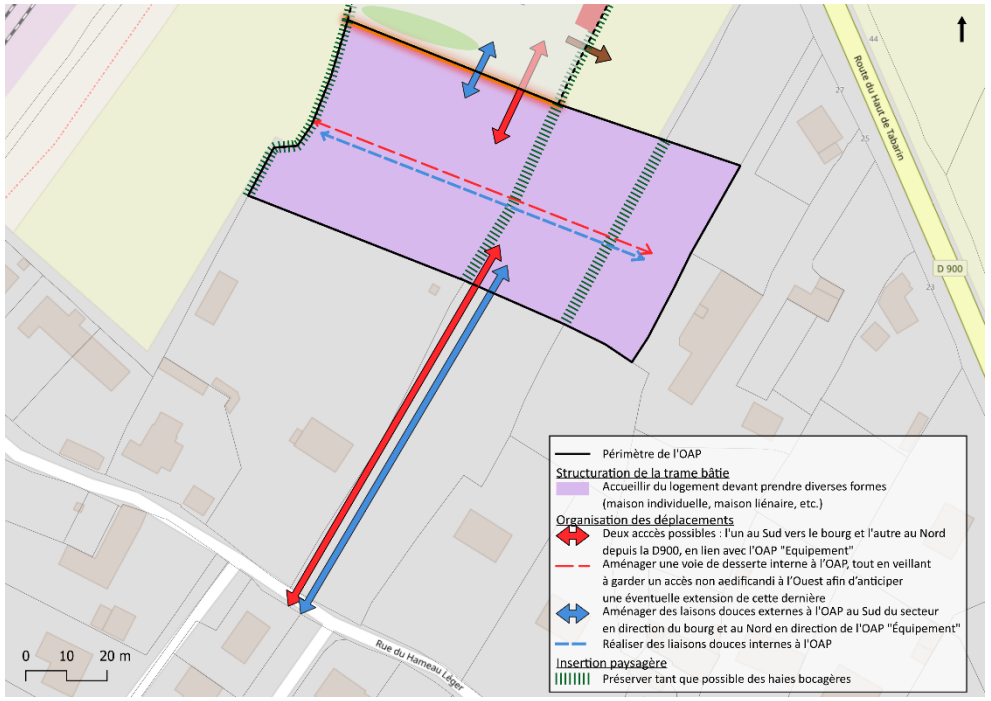
Enjeux et objectifs recherchés

L'ouverture à l'urbanisation de ce site vise à conforter le pôle de vie du bourg en urbanisant un secteur situé à environ 300 mètres des principaux commerces, services et d'un arrêt de bus, favorisant ainsi les mobilités douces et la proximité des équipements du quotidien. Son aménagement permettra de consolider le bourg par une urbanisation cohérente et lisible, sur un espace encerclé par l'habitat, la voie ferrée et la route départementale. En effet, si la zone présente des éléments écologiques locaux à préserver, notamment des haies bocagères, sa configuration géographique limite toutefois sa connexion aux continuités écologiques environnantes.

Principes d'aménagement du secteur

Fiche d'identité du site	
Superficie du terrain	0,5 ha
Densité minimum de logements/ha hors VRD à appliquée	20
Nombre minimal de logements à créer	10

- Structuration de la trame bâtie :
  - Accueillir du logement devant prendre diverses formes : maison individuelle, maison linéaire, logement alternatif, petit collectif…
  - L'implantation du bâti devra tenir compte des haies bocagères préservées. Les constructions seront implantées à une distance adaptée, afin de préserver leurs fonctions écologiques et paysagères, et de garantir le bon ensoleillement et le confort d'usage des habitations.
- Organisation des déplacements :
  - Possibilité d'aménager deux accès : l'un au Sud, permettant de relier l'OAP au bourg par un accès véhicules, et l'autre au Nord, donnant directement sur la D900 et assurant également la connexion avec l'OAP « Équipement ».
  - Aménager une voie de desserte interne à l'OAP, traversant le site d'Est en Ouest pour desservir des lots, tout en veillant à garder un accès non aedificandi à l'Ouest afin d'anticiper une éventuelle extension de cette dernière.
  - Réaliser des liaisons douces internes et externes à l'OAP, notamment au Sud pour relier le secteur aux commerces et services du bourg, et au Nord pour assurer la connexion avec l'OAP « Équipements » située en continuité.
- Insertion paysagère :
  - Préserver tant que possible les haies bocagères existantes identifiées dans le schéma, qui possèdent de forts enjeux écologiques, hydrographiques et paysagers. Si le projet rend nécessaire la suppression de haie, le porteur de projet doit démontrer la volonté de réduire au maximum la suppression de ces haies.
- Programmation :
  - Zone ouverte à l'urbanisation (zone 1AUa), sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble (pas d'échéancier).



Principes d'aménagement de l'OAP de « Le Haut Tabarin » - Martinvast

1.3.3. OAP « La Bihellerie »

Description du site

La commune de Martinvast se caractérise par un paysage rural, constitué de petits champs délimités par des talus, des haies, des bosquets d'arbre et des chemins creux. L'habitat est principalement diffus et se regroupe parfois en petit hameau.

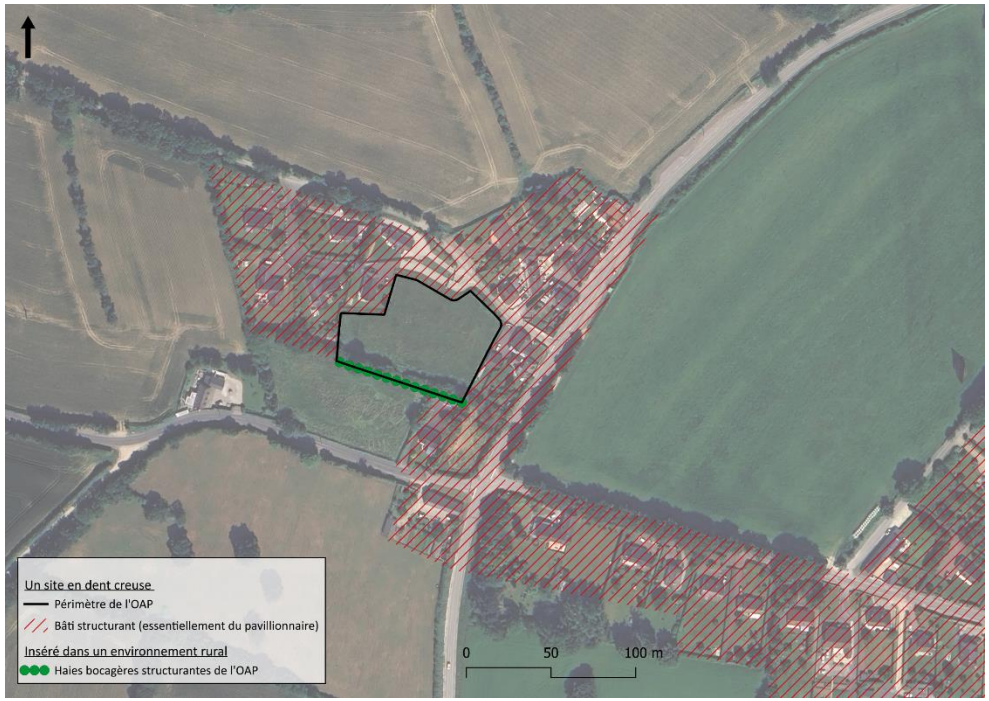
L'OAP s'inscrit en dent creuse au sein du hameau de La Bihellerie, classé en zone urbaine en raison de sa continuité avec le tissu bâti d'Hardinvast. Ce hameau est situé à environ un kilomètre du bourg d'Hardinvast. Le site bénéficie également d'une proximité avec un axe routier structurant : la D900, assurant la liaison entre Cherbourg et Bricquebec.

Le hameau est principalement composé de maisons individuelles implantées sur de parcelles de grande taille, accompagnées de jardins privatifs.

Le terrain concerné par l'OAP est actuellement occupé par des terres agricoles et bordé au Sud par une haie bocagère, marquant la limite avec les parcelles cultivées voisines.

Accès existant à la parcelle, vue Nord-Est

Vue Nord-Ouest depuis la route de la Bihellerie



Localisation de l'OAP « La Bihellerie » - Martinvast

Enjeux et objectifs recherchés

L'aménagement de ce secteur vise à urbaniser une dent creuse bordée à l'est, au nord et à l'ouest par des habitations, ce qui limite son inscription dans les continuités écologiques. De par sa situation enclavée au sein du tissu bâti existant, ce terrain ne présente pas de rôle écologique significatif et constitue ainsi un espace propice à la construction et à la densification maîtrisée du hameau.

Principes d'aménagement du secteur

Fiche d'identité du site	
Superficie du terrain	0,44 ha
Densité minimum de logements/ha hors VRD à appliquée	20
Nombre minimal de logements à créer	9

- Structuration de la trame bâtie :
  - Accueillir du logement pouvant prendre diverses formes : maison individuelle, maison linéaire, logement alternatif…
- Organisation des déplacements :
  - Reprendre l'accès existant comme accès véhicule au Nord-Est par la route des Epines.
  - Aménager une voie de desserte interne à l'OAP, pouvant prendre la forme d'une voie à double sens avec une aire de retournement ou d'un bouclage.
  - Aménager un parking le long de la route des Epines pour pallier les problèmes de stationnement du hameau (en plus du stationnement nécessaire à l'OAP).
- Insertion paysagère :
  - Préserver tant que possible les haies bocagères existantes identifiées dans le schéma, qui possèdent de forts enjeux écologiques, hydrographiques et paysagers. Si le projet rend nécessaire la suppression de haie, le porteur de projet doit démontrer la volonté de réduire au maximum la suppression de ces haies.
  - Veiller à la bonne insertion paysagère du projet car ce dernier se situera en frange urbaine
- Programmation :
  - Zone qui devra être aménagée, sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble (pas d'échéancier car la zone est déjà équipée).

Principes d'aménagement de l'OAP « La Bihellerie » - Martinvast

COMMUNE DE NOUAINVILLE

1.4.1. OAP « Le Vieux Château »

Description du site

Nouainville est une commune rurale à proximité immédiate de la ville de Cherbourg en Cotentin. La commune est composée de deux hameaux majeurs, le principal hameau étant le bourg de la commune ou se situe les infrastructures (complexe sportif, mairie, église, etc.).

L'OAP est situé au Sud-Ouest du bourg de la commune, à seulement 30 mètres du stade et du complexe sportif Joliot Curie. Le terrain se trouve à la croisée d'espaces agricoles et résidentiels, avec des maisons individuelles relativement récentes au Nord et à l'Est. Au Sud, le complexe sportif, se distingue par sa taille imposante. À l'Ouest, on trouve des terres agricoles. A noter, qu'un chemin creux sépare le complexe sportif de l'OAP.

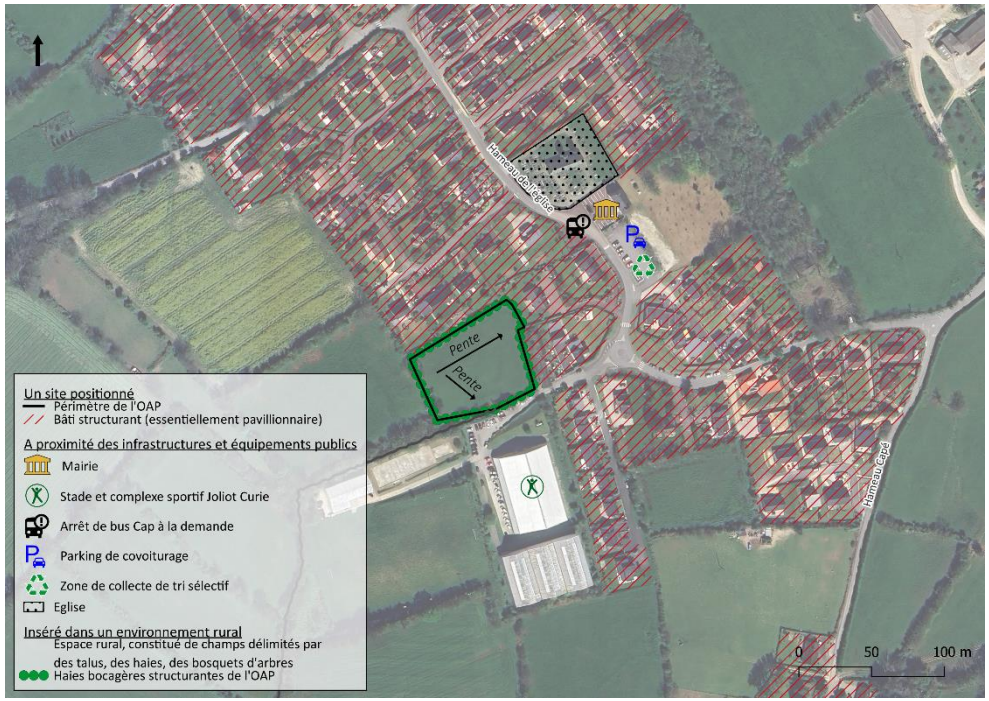
L'accès à l'OAP se fait par une route partagée avec le complexe sportif. Bien que cette route soit à double sens, elle ne dispose pas de marquage au sol, ce qui suggère la nécessité d'un réaménagement possible dans le projet.

Le terrain de l'OAP présente une légère pente, mais est facilement aménageable, et il est structuré par des talus et des haies paysagères. De plus, le site est relativement ouvert.

Par ailleurs, le site bénéficie d'un accès à l'eau potable en quantité suffisante grâce à la station de Saint-Gilles. Et il dispose également d'une capacité suffisante pour la gestion des eaux usées, qui sont traitées par la station de traitement de Tourlaville – Les Mielles.

Illustration accès véhicule au terrain de l'OAP et complexe sportif

Illustration complexe sportif



Localisation de l'OAP « Le Vieux Château » - Nouainville

Enjeux et objectifs

L'enjeu de l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est d'affirmer le pôle de vie du bourg par la réalisation de nouveaux logements. L'opération d'urbanisation pourra prendre diverses formes : maisons individuelles, maisons linéaires, logements alternatifs, petits collectifs… afin de répondre aux besoins de différentes structures familiales (famille avec enfants, jeunes couples, personnes âgées, etc.). Le projet s'inscrivant en frange urbaine devra porter une attention particulière à son insertion paysagère.

Illustration de la parcelle actuellement agricole

Vue en direction du bourg depuis l'OAP

Principes d'aménagement du secteur

Fiche d'identité du site	
Superficie du terrain	0,45 ha
Densité minimum de logements/ha hors VRD à appliquée	15
Nombre minimal de logements à créer	7

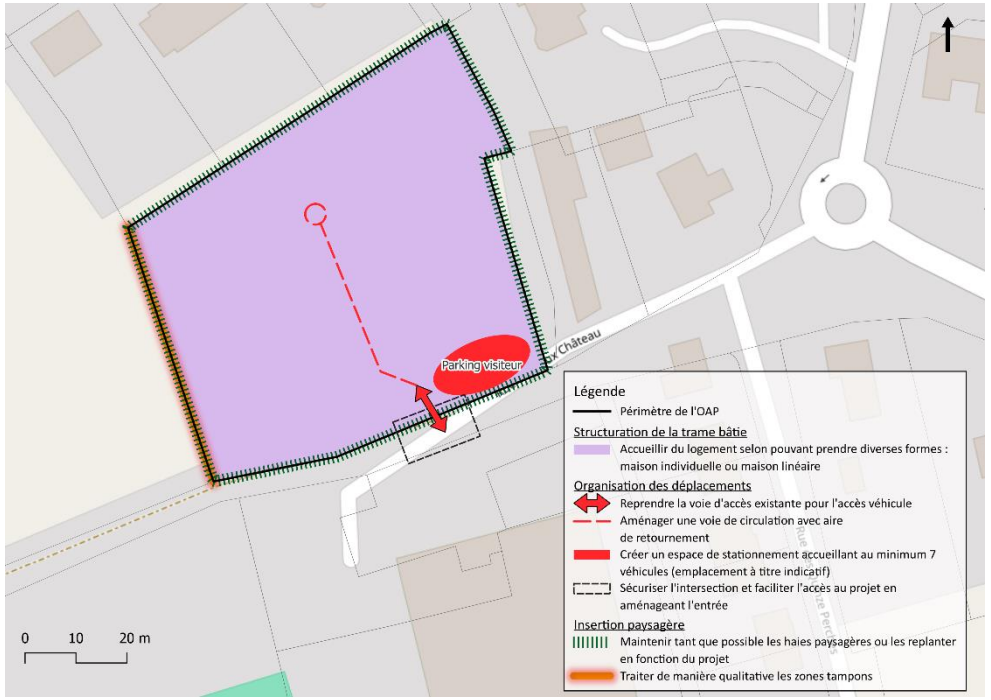
- Structuration de la trame bâtie :
  - Plusieurs types de constructions sont recherchés sur ce secteur : maisons individuelles, maisons mitoyennes, maisons linéaires, logements alternatifs, petits collectifs, etc.

- Aménagement de l'espace public :
  - La gestion de l'eau issue du ruissellement de la chasse voisine et surtout de la nouvelle route interne à créer sera gérée à l'échelle du projet grâce à des aménagements adaptés avant d'être rejeté dans le réseau d'eau pluviale

- Organisation des déplacements :
  - Reprendre et conforter l'accès existant au Sud de la parcelle au niveau de l'accès pour le complexe sportif
  - Aménager une voie de circulation interne, pour desservir l'ensemble des lots. En fonction du principe d'aménagement, cette voie pourra être réalisée sous la forme d'un bouclage ou aboutir sur une aire de retournement.
  - Créer un espace de stationnement dont le nombre de place doit correspondre au nombre de logements créés dans cette OAP, soit à minima 7 places de stationnement pour voitures à l'entrée de l'OAP. Ce chiffre, donné à titre indicatif, doit être adapté aux nombres de logements réellement créés dans l'opération.
  - Sécuriser l'intersection et en faciliter l'accès, en aménageant l'entrée, avec la possibilité de réduire la végétation existante pour permettre une meilleure accessibilité au site

- Insertion paysagère :
  - Maintenir tant que possible les haies paysagères qui définissent le contour des champs ou les replanter en fonction du projet d'aménagement.
  - Veiller à la bonne insertion paysagère du projet car ce dernier se situera en frange urbaine (possibilité de retirer la végétation existante, si cette dernière est replantée en compensation).

- Programmation :
  - Zone ouverte à l'urbanisation (zone 1AUa), sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble (pas d'échéancier car la zone est déjà équipée).



Principes d'aménagement de l'OAP « Le Vieux Château » - Nouainville

1.4.2. OAP « Terrain Hameau Capé »

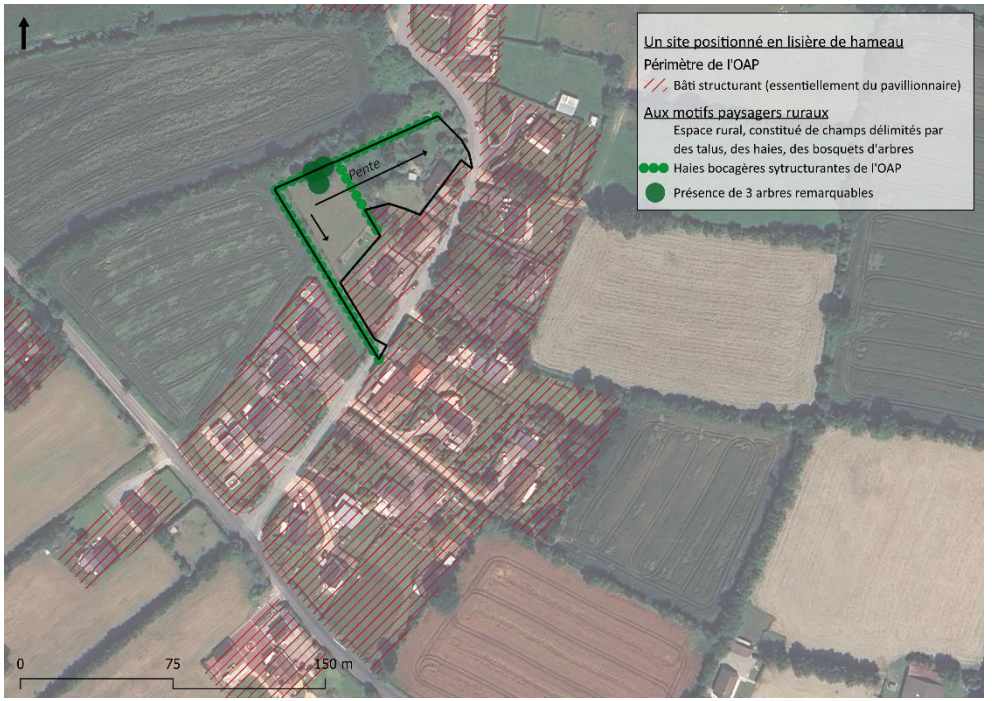
Description du site

Nouainville est une commune rurale à proximité immédiate de la ville de Cherbourg-en-Cotentin. La commune est composée de deux hameaux majeurs, le principal hameau étant le bourg de la commune ou se situe les infrastructures (complexe sportif, mairie, église, etc.).

L'OAP se situe en amont du bourg de la commune, au niveau du Hameau Capé. Le hameau se compose exclusivement d'habitations individuelles. Le bâti est dans l'ensemble plutôt récent, même s'il est possible d'apercevoir des formes plus anciennes.

Plus précisément, l'OAP se situe en partie sur une parcelle agricole en extension de l'urbanisation et pour l'autre sur des fonds de jardin à l'arrière d'habitations. L'OAP se situe en second rideau d'habitation. Par ailleurs, le terrain se trouve à proximité immédiate des réseaux.

Le terrain de l'OAP présente une légère pente, mais est facilement aménageable et est structurée par des haies bocagères.



Localisation OAP « Terrain Hameau Capé » - Nouainville

Accès au terrain de l'OAP et réseaux

Illustration de la parcelle

Illustration de la Route Hameau capé qui dessert le hameau

Enjeux et objectifs

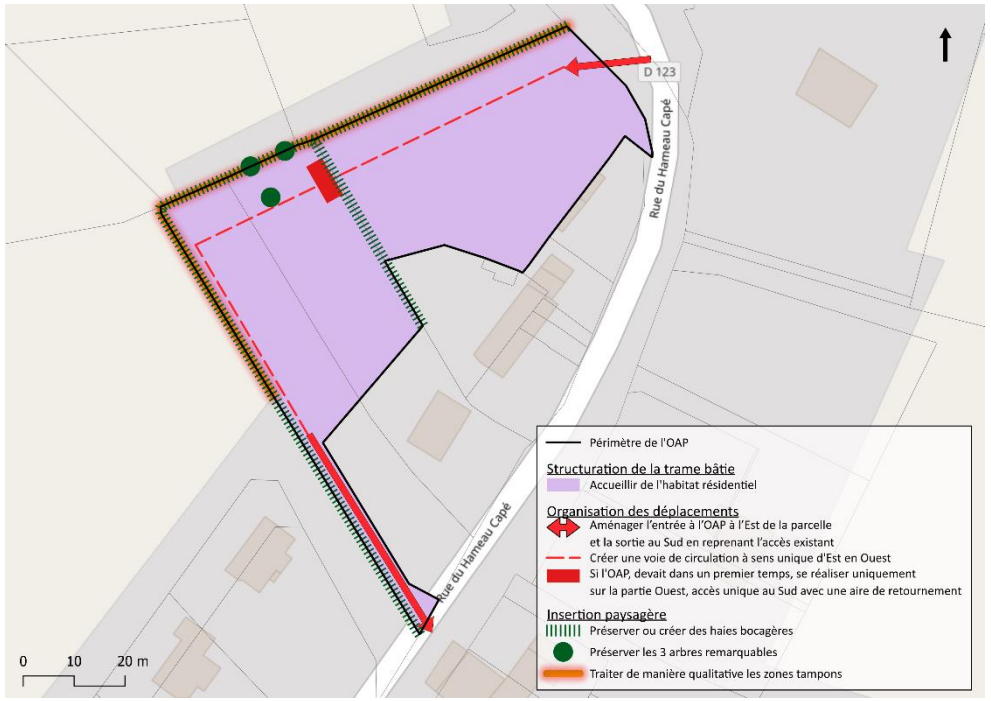
L'enjeu de l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est de créer du logement de manière raisonnée à proximité immédiate d'un tissu pavillonnaire tout en préservant le caractère rural des lieux.

Principes d'aménagement du secteur

Fiche d'identité du site	
Superficie du terrain	0,36 ha
Densité minimum de logements/ha hors VRD à appliquée	15
Nombre minimal de logements à créer	5

- Structuration de la trame bâtie :
  - Accueillir de l'habitat résidentiel
- Organisation des déplacements :
  - Aménager l'entrée à l'OAP à l'Est de la parcelle et la sortie au Sud en reprenant l'accès existant
  - Créer une voie de circulation à sens unique d'Est en Ouest, pour limiter l'emprise des voies de circulation
  - Si l'OAP, devait dans un premier temps, se réaliser uniquement sur la partie Ouest, il serait possible de prévoir un accès unique au Sud ou se situe l'accès existant avec une aire de retournement tout en gardant un accès non aedificandi vers l'Est pour anticiper une éventuelle extension.
- Insertion paysagère :
  - Maintenir tant que possible les haies paysagères existantes qui définissent les parcelles ou les replanter en fonction du projet.
  - Préserver les 3 arbres remarquables
  - Veiller à la bonne insertion paysagère du projet, en confortant la végétation existante ou/et en la consolidation avec de nouvelles plantations car celui-ci se trouver en frange urbaine (possibilité de retirer la végétation existante si cette dernière est replantée).

- Programmation :
  - Zone à aménager (classement en zone 1AUa, le restant de l'emprise étant déjà classé en zone Ua), sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble (pas d'échéancier car la zone est déjà équipée).



Principes d'aménagement de l'OAP « Terrain Hameau Capé » - Nouainville

COMMUNE DE SAINT MARTIN LE GREARD

1.5.1. OAP « La Chevallerie »

Description du site

Saint-Martin-le-Gréard est une commune rurale traversée au Sud dans sa longueur par la départementale D56. Le bourg de la commune s'est principalement urbanisé le long de cette route passante.

L'OAP se situe à environ deux cents mètres des infrastructures et équipements publics. Plus précisément, elle se situe au Nord du bourg, en extension des habitations présentes le long de la route de La Chevallerie. Cette route d'importance modérée est à double sens. Du côté des habitations, le long de la route a été aménagé un trottoir allant du bourg au début du site d'assiette de l'OAP, permettant ainsi au projet d'avoir un accès piétonnier sécurisé jusqu'au bourg. De part et d'autre de la route, se trouvent des fossés, afin de gérer les eaux de pluie.

Il s'agit d'un terrain agricole qui est entouré à l'Est, au Nord et à l'Ouest de parcelles agricoles. Sur la partie Sud, on se trouve au contact en continuité d'habitations existantes. Les habitations situées donc à proximité immédiate du projet sont des maisons individuelles de hauteur modérée (R+1 ou R+ comble), disposant d'un grand jardin.

Le terrain se trouve légèrement en pente. La parcelle est structurée par des haies paysagères et des talus d'environ 2 mètres de hauteur marquant la séparation avec la route. Cependant, les talus semblent facilement terrassables pour permettre un accès aux véhicules.

Par ailleurs, l'OAP dispose dès à présent d'un poste de relevage des eaux usées au coin Nord-Est de la parcelle. Le site bénéficie d'un accès à l'eau potable en quantité suffisante grâce à la station de Fontaine d'Ombre. Et il dispose également d'une capacité suffisante pour la gestion des eaux usées, qui sont traitées par la station de traitement de Tourlaville – Les Mielles.

Accès Sud de l'OAP

Route La Chevalerie longeant la parcelle

Localisation OAP « La Chevallerie » – Saint Martin le Gréard

Enjeux et objectifs

L'enjeu de l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est d'affirmer le pôle de vie du bourg. L'opération devra accueillir des maisons destinées à de l'habitat résidentiel sous la forme de différentes typologies de bâti. L'enjeu sera aussi d'urbaniser cette zone tout en préservant le caractère rural des lieux.

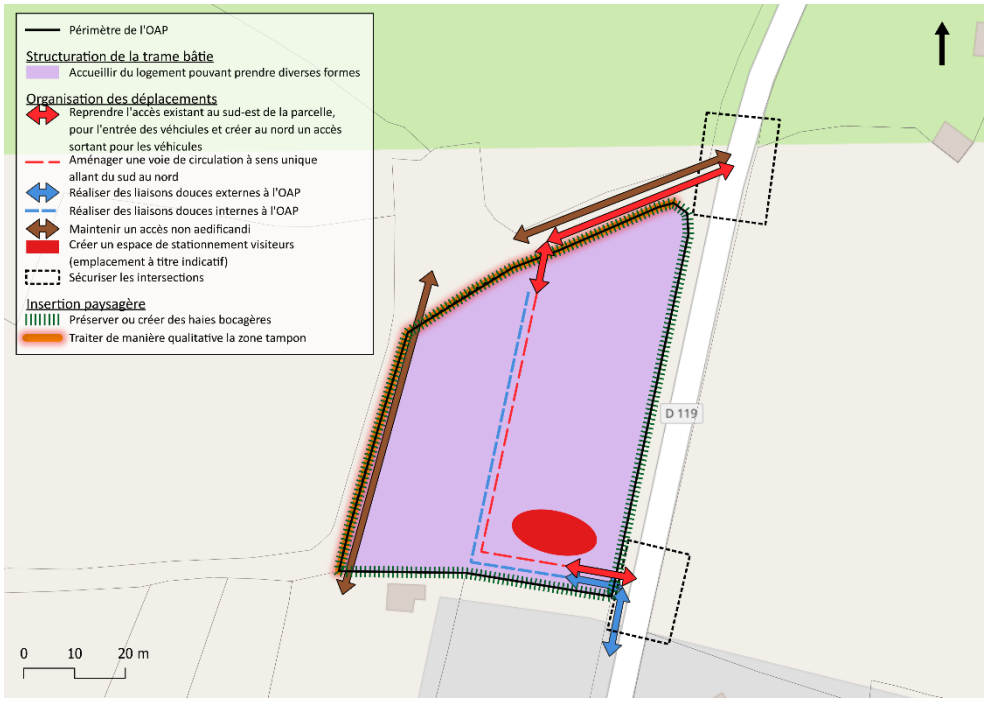
Accès Nord de l'OAP et poste de relevage des eaux usées

Illustration de la parcelle (l'arbre isolé au milieu de la parcelle en raison de son état n'est pas caractéristique un élément à protéger)

Principes d'aménagement du secteur

Fiche d'identité du site	
Superficie du terrain	0,33 ha
Densité minimum de logements/ha hors VRD à appliquée	15
Nombre minimal de logements à créer	5

- Structuration de la trame bâtie :
  - Accueillir du logement selon au moins, différentes typologies de bâti : maisons individuelles, maisons linéaires, maisons mitoyennes, voire des petits collectifs.
- Organisation des déplacements :
  - Reprendre l'entrée existante au Sud-Est de la parcelle pour l'entrée des véhicules.
  - Créer un accès sortant pour les véhicules, au Nord de la parcelle, au niveau de l'accès pour le champ derrière.
  - Aménager une voie de circulation à sens unique allant du Nord (entrée de l'OAP) au Sud de la parcelle (sortie), afin de limiter au mieux l'emprise des voies de circulation.
  - Maintenir un accès non aedificandi pour permettre d'accéder à la parcelle ZA29 (non concernée par l'OAP), sur la partie Sud de l'opération.
  - Assurer une visibilité dégagée au niveau des entrées et sorties desservant le site de l'OAP (sécuriser les intersections).
  - Réaliser des liaisons douces internes et externes à l'OAP, afin de faciliter une circulation piétonne sécurisée vers le bourg, en utilisant le cheminement existant le long de la route de La Chevallerie.
  - Créer un espace de stationnement visiteurs à l'intérieur de l'opération, implanté sur le domaine public, recevant à minima 5 places de stationnement ouvertes au public.
- Insertion paysagère :
  - Maintenir tant que possible les haies paysagères existantes qui définissent le contour de la parcelle ou les replanter en fonction du projet
  - Veiller à la bonne insertion paysagère du projet, en consolidant la trame paysagère, car celui-ci se trouver en frange urbaine.
- Programmation :
  - Zone ouverte à l'urbanisation (zone 1AUa), sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.
  - Mise en place d'un phasage : l'ouverture à l'urbanisation de cette OAP interviendra en priorité.



Principes d'aménagement OAP « La Chevallerie » – Saint Martin le Gréard

1.5.2. OAP « Bourg »

Description du site

Saint Martin-le-Gréard est une commune rurale traversée au Sud dans sa longueur par la départementale D56. Le bourg de la commune s'étant principalement urbanisé le long de cette route passante.

L'OAP se situe au cœur du bourg à une centaine de mètres au Nord de l'église et des commerces qui constituent les principaux équipements de la commune.

Il s'agit d'un terrain communal enherbé qui est entouré à l'Est, au Sud et à l'Ouest par des habitations individuelles. L'OAP se situe dans le prolongement de deux lotissements existants à l'Ouest et à l'Est. Le tissu pavillonnaire est relativement récent (des années 2000). Le lotissement se compose de maisons individuelles de faible hauteur (R+1 ou R+ comble) situé en milieu de parcelle et disposant d'un jardin. Par ailleurs, le Sud de la parcelle donne sur une grande bâtisse en pierre, appartenant à la mairie, transformée en plusieurs logements.

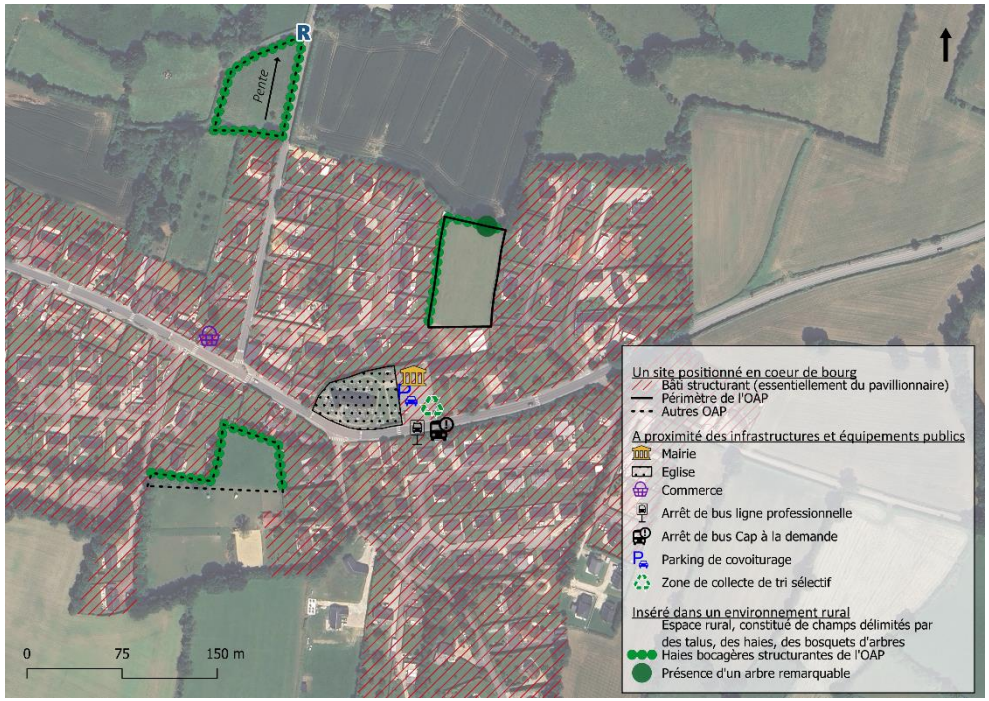
Le lotissement « Le Clos moitié » se situant l'Ouest du projet s'organise autour d'une noue afin de gérer les eaux pluviales. Ce dernier ne dispose pas d'espace végétalisé, ni d'espace de stationnement. Par ailleurs, l'entrée dans le lotissement est marquée par le resserrement de la voie qui est à sens unique, et d'environ 5 mètres de largeur.

L'OAP est structurée à l'Ouest et au Nord par des haies bocagères. Le terrain est légèrement en pente. De plus, au Nord de la parcelle se trouve des champs à vocation agricole. Une barrière végétale marque un tampon paysager.

Par ailleurs, le site bénéficie d'un accès à l'eau potable en quantité suffisante grâce à la station de Fontaine d'Ombre. Et il dispose également d'une capacité suffisante pour la gestion des eaux usées, qui sont traitées par la station de traitement de Tourlaville – Les Mielles.

Vue depuis la route du terrain et de son accès

Illustration de la parcelle actuellement enherbée et bordée par des haies au Nord et l'Ouest



Localisation OAP « Bourg » – Saint Martin le Gréard

Enjeux et objectifs

L'enjeu de l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est d'affirmer le pôle de vie du bourg par la réalisation d'une opération de logements. Cette dernière devra intégrer des maisons linéaires afin de répondre aux enjeux de densification. Dans une logique de mixité sociale, du logement locatif devra être intégré à l'opération.

L'enjeu sera aussi d'urbaniser cette zone tout en préservant le caractère rural des lieux.

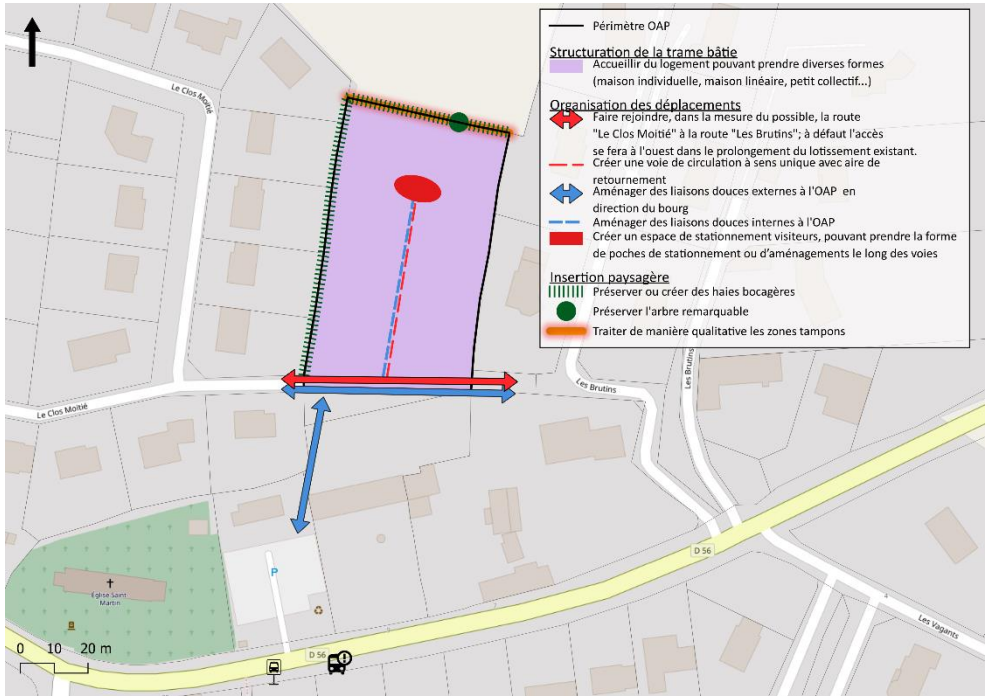
Organisation du lotissement situé en aval de l'OAP

Presbytère situé au Sud de l'OAP

Principes d'aménagement du secteur

Fiche d'identité du site	
Superficie du terrain	0,40 ha
Densité minimum de logements/ha hors VRD à appliquée	15
Nombre minimal de logements à créer	6

- Structuration de la trame bâtie :
  - Accueillir, si possible, des maisons linéaires, afin de répondre aux enjeux de densification.
  - Envisager la possibilité de réaliser du logement locatif, dans le but de favoriser la mixité sociale.
- Organisation des déplacements :
  - Rejoindre la route « Le Clos Moitié » à la route « Les Brutins » constitue l'objectif du projet global d'aménagement. Toutefois, en fonction des contraintes de réalisation, l'opération pourra être mise en œuvre uniquement à partir de la voie « Le Clos Moitié », qui se terminera alors par une aire de retournement. En synthèse, le projet reste réalisable même avec un seul accès, tout en conservant en perspective le principe d'une voie transversale structurante sur la partie Sud de l'opération.
  - Créer une voie de circulation avec aire de retournement, afin de limiter l'emprise des voies de circulation.
  - Aménager des liaisons douces internes et externes à l'OAP, et notamment créer une circulation piétonne sécurisée vers le bourg.
  - Créer un espace de stationnement visiteurs à l'intérieur de l'opération, implanté sur le domaine public, recevant à minima 5 places de stationnement ouvertes au public. Cet aménagement peut prendre la forme de poches de stationnement ou d'aménagements le long des voies.
- Insertion paysagère :
  - Maintenir tant que possible les haies paysagères existante sur le contour Ouest et Nord de l'OAP ou de les replanter en fonction du projet d'aménagement
  - Préserver l'arbre remarquable au Nord de l'OAP
  - Veiller à la bonne insertion paysagère du projet, avec une intégration paysagère adaptée car celui-ci se trouver en frange urbaine.
- Programmation :
  - Zone ouverte à l'urbanisation (zone 1AUa), sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.
  - Mettre en place un phasage progressif : l'ouverture à l'urbanisation de cette OAP interviendra dans un second temps, après celle de l'OAP « La Chevallerie ». Une fois que cette dernière aura atteint un taux d'urbanisation supérieur à 50 % (permis de construire accordés), le secteur concerné pourra être ouvert à l'urbanisation. Toutefois, à partir du 1er janvier 2031, ce secteur pourra être urbanisé indépendamment de l'avancement de l'OAP « La Chevallerie ».



Principes d'aménagement OAP « Bourg » – Saint Martin le Gréard

1.5.3. OAP « Dent Creuse »

Description du site

Saint-Martin-le-Gréard est une commune rurale traversée au Sud dans sa longueur par la départementale D56. Le bourg de la commune s'est principalement urbanisé le long de cette route passante.

L'OAP se trouve à une centaine de mètres des infrastructures et équipements publics, située au Sud du bourg. Le terrain objet de l'OAP est desservi par la route de la Pointe, qui dessert déjà le lotissement le Closet accueillant une aire de jeu pour enfants. Le long de cette route, des trottoirs ont été aménagés afin de faciliter un accès piéton sécurisé vers les commerces et services que propose le bourg.

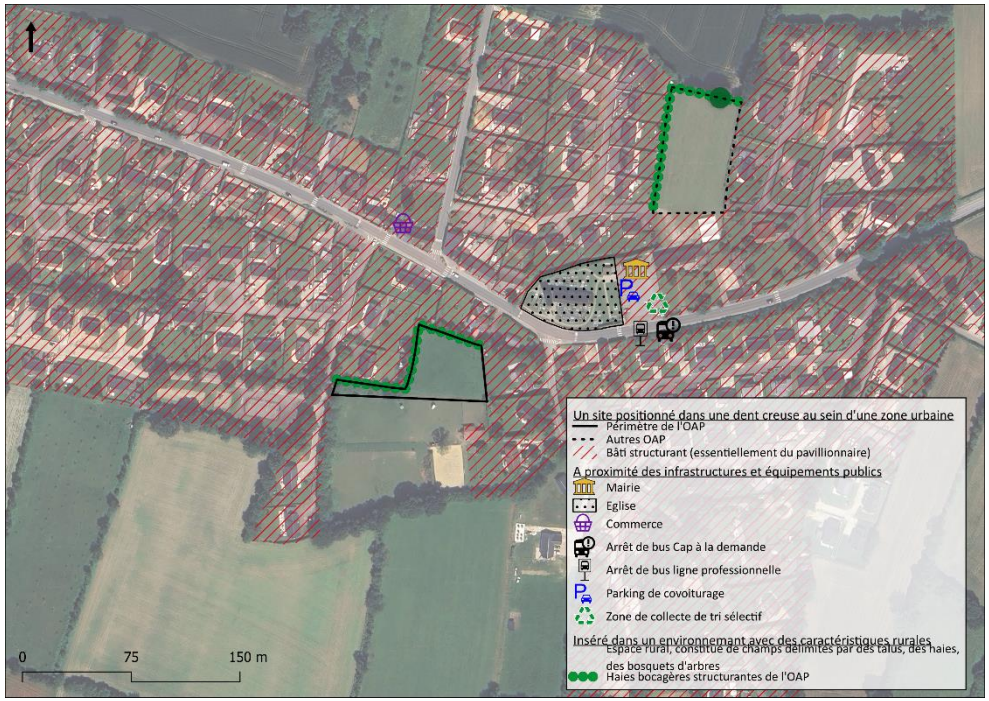
La zone de l'OAP est entourée par des maisons individuelles de hauteur modérée (R+1 ou R+comble), dotées de grands jardins. Le site est un véritable espace vide, difficilement accessible, ce qui nécessite une OAP pour organiser son aménagement.

L'OAP se réalisera sur des terres enherbées, sans véritablement d'usage avéré, structuré par des haies à l'Est, au Nord et à l'Ouest.

Par ailleurs, le site bénéficie d'un accès à l'eau potable en quantité suffisante grâce à la station de Fontaine d'Ombre. Et il dispose également d'une capacité suffisante pour la gestion des eaux usées, qui sont traitées par la station de traitement de Tourlaville – Les Mielles.

Vue sur le city stade et une aire de jeux pour enfant depuis l'OAP

Rue en direction du centre-bourg desservant l'OAP



Localisation OAP « Dent Creuse » – Saint Martin le Gréard

Enjeux et objectifs

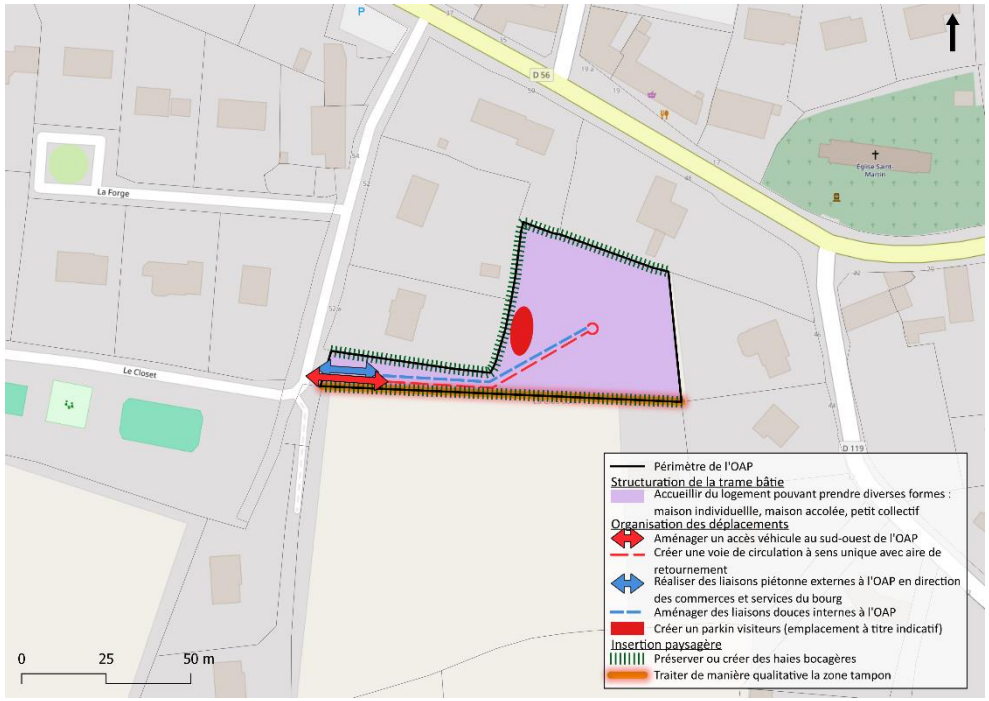
L'ouverture à l'urbanisation de ce site vise à renforcer le pôle de vie du bourg en venant urbaniser cet espace entourée par plusieurs constructions. Ce projet répond au défi de limiter la consommation foncière tout en préservant le caractère rural des lieux.

Illustration de la parcelle objet de l'OAP

Principes d'aménagement du secteur

Fiche d'identité du site	
Superficie du terrain	0,26 ha
Densité minimum de logements/ha hors VRD à appliquée	15
Nombre minimal de logements à créer	4

- Structuration de la trame bâtie :
  - Accueillir du logement pouvant prendre diverses formes : maison individuelle, maison linéaire, logement alternatif, petit collectif.
- Organisation des déplacements :
  - Aménager un accès véhicule au Sud-Ouest de la parcelle.
  - Créer une voie de circulation aboutissant à une aire de retournement
  - Réaliser des liaisons douces, internes et externes à l'OAP, afin de faciliter une connexion sécurisée avec les cheminements existants.
  - Créer un espace de stationnement visiteurs à l'intérieur de l'opération, implanté sur le domaine public, recevant à minima 4 places de stationnement ouvertes au public.
- Insertion paysagère :
  - Maintenir les haies paysagères qui définissent le contour de la parcelle ou les replanter en fonction du projet.
  - Veiller à la bonne insertion paysagère du projet car celui-ci se trouve en frange urbaine, notamment un plantant une haie au Sud de la parcelle pour délimiter clairement la zone résidentielle.
- Programmation :
  - Zone qui devra être aménagée, sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble (pas d'échéancier car la zone est déjà équipée).



Principes d'aménagement OAP « Dent Creuse » – Saint Martin le Gréard

COMMUNE DE SIDEVILLE

1.6.1. OAP « Hameau Colette »

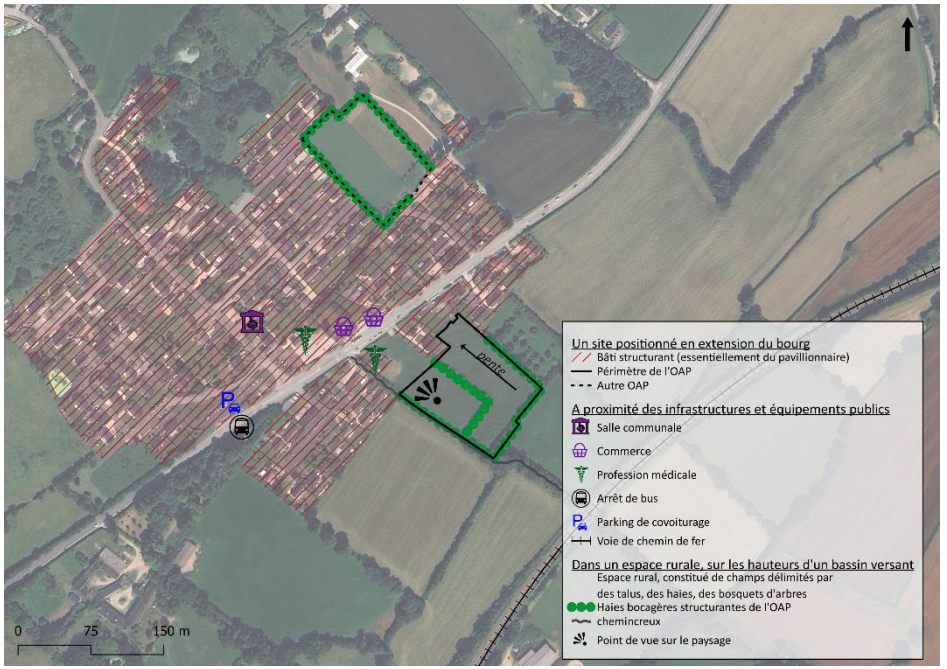
Description du site

Sideville est une commune rurale, constituée de petits champs délimités par des talus, des haies, des bosquets d'arbres et des chemins creux. L'habitat sur ce territoire se regroupe en quatre hameaux. Par ailleurs, la commune est traversée par un axe routier majeur, la départementale D650 qui relie Cherbourg-en-Cotentin au Les Pieux.

L'OAP se situe au Sud du hameau Colette qui est le principal hameau de la commune où se concentre la majorité des commerces et services (bar-tabac, salon de coiffure, parking de covoiturage, professions paramédicales et médicales, etc.). Est à noter la présence de la voie ferrée à l'Est du village, ainsi qu'un arrêt de bus situé à proximité immédiate du site.

Plus précisément, l'OAP se situe en extension au Sud-Est du bourg, sur des terres à vocation agricole. Dans le prolongement Est, un chemin creux longe le terrain de l'OAP, qui est structuré par des haies bocagères et des talus. Le terrain présente une légère pente, le point le plus bas se situe au Nord de l'OAP vers la D650. Cette pente offre vraisemblablement une vue dégagée sur le paysage bocager. A noter qu'au Nord-est de l'OAP, un cabinet dentaire est en construction.

Le site bénéficie d'un accès à l'eau potable en quantité suffisante grâce à la station de Saint-Gilles. Et il dispose également d'une capacité suffisante pour la gestion des eaux usées, qui sont traitées par la station de traitement de Tourlaville – Les Mielles.



Localisation OAP « Hameau Colette » - Sideville

Enjeux et objectifs

L'objectif du projet est de conforter le pôle de vie du bourg. La proximité immédiate avec les commerces, les équipements, ainsi que les services paramédicaux et médicaux sont des véritables atouts dans le choix de ce site. L'enjeu sera aussi d'insérer correctement le projet puisqu'il se situe à proximité immédiate d'espaces agricoles.

Vue du terrain de l'OAP depuis la D650

Illustration de la route départementale D650

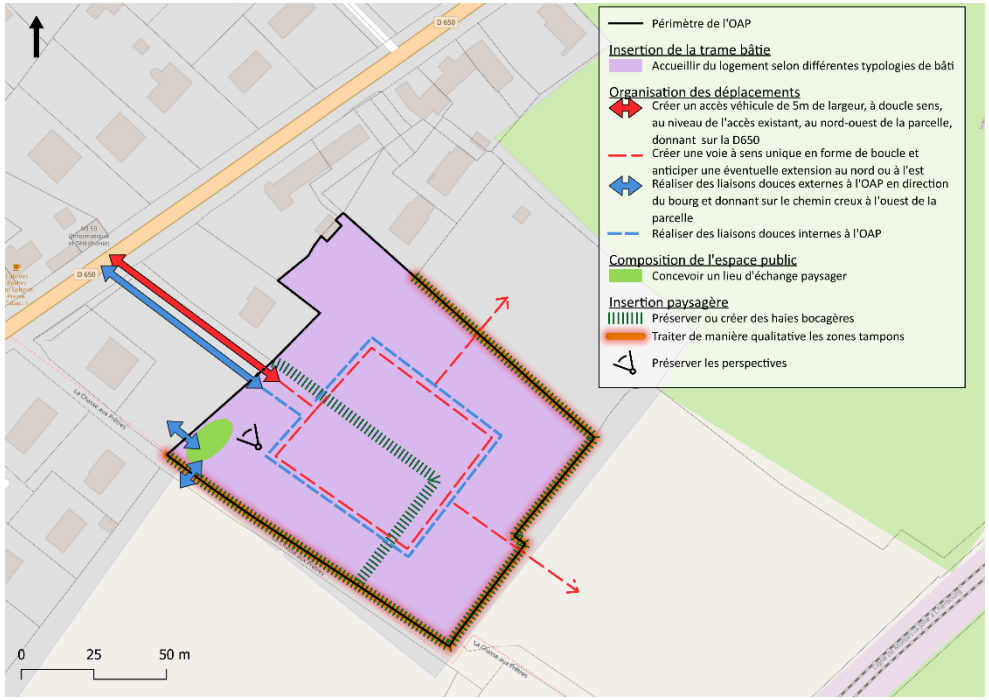
Cabinet dentaire en construction à proximité immédiate de l'OAP

Illustration de la parcelle à vocation agricole

Principes d'aménagement du secteur

Fiche d'identité du site	
Superficie du terrain	1 ha
Densité minimum de logements/ha hors VRD à appliquée	16
Nombre minimal de logements à créer	16

- Structuration de la trame bâtie :
  - Accueillir du logement avec plusieurs formes urbaines : maison individuelle, maison linéaire, maison accolée, logement alternatif ou la possibilité d'accueillir du petit collectif.
  - L'implantation du bâti devra tenir compte des haies bocagères identifiées dans l'OAP. Les constructions seront implantées à une distance adaptée, afin de préserver leurs fonctions écologiques et paysagères, et de garantir le bon ensoleillement et le confort d'usage des habitations.
- Organisation des déplacements :
  - Créer une voie d'accès véhicule à double sens, d'environ 5 mètres de largeur, au Nord de la parcelle, donnant sur la route départementale D650.
  - Créer une voie à sens unique en forme de boucle afin de desservir l'ensemble des futurs logements.
  - Réaliser des liaisons piétonnes internes et externes à l'OAP, afin de faciliter une circulation piétonne sécurisée vers les commerces et services du bourg. Et aménager directement un passage piéton donnant sur le chemin creux à l'Ouest/Sud-Ouest du site.
- Composition de l'espace public :
  - Concevoir un lieu d'échange paysager favorisant une ambiance conviviale, à l'image d'une place de village, dans le but de créer du lien social et permettre une meilleure acceptabilité de la densité. Cet aménagement peut se décliner de différentes manières : végétalisation, intégration de la biodiversité, zones de repos, aires de jeux, etc.
- Insertion paysagère :
  - Maintenir la végétation existante dans la mesure du possible ou la replanter en fonction du projet, afin de constituer un réseau végétal qui structure les parcelles.
  - Veiller à la bonne insertion paysagère du projet grâce notamment à l'importante du végétal, car celui-ci se trouver en frange urbaine.
- Programmation :
  - Zone ouverte à l'urbanisation, sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.
  - Mise en place d'un phasage : l'ouverture à l'urbanisation de cette OAP interviendra en priorité.



Principes d'aménagement OAP « Hameau Colette » - Sideville

1.6.2. OAP « Extension Résidence Lodey »

Description du site

Sideville est une commune rurale, constituée de petits champs délimités par des talus, des haies, des bosquets d'arbres et des chemins creux. L'habitat sur ce territoire se regroupe en quatre hameaux. Par ailleurs, la commune est traversée par un axe routier majeur, la départementale D650 qui relie Cherbourg-en-Cotentin au Les Pieux.

L'OAP se situe au Nord-Est du hameau Colette, au Nord de la départementale. Le hameau Colette est le principal hameau de la commune où se concentre la majorité des commerces et services : bar-tabac, salon de coiffure, parking de covoiturage, profession médicale, etc. Nous pouvons noter la présence de la voie ferrée à l'Est du village.

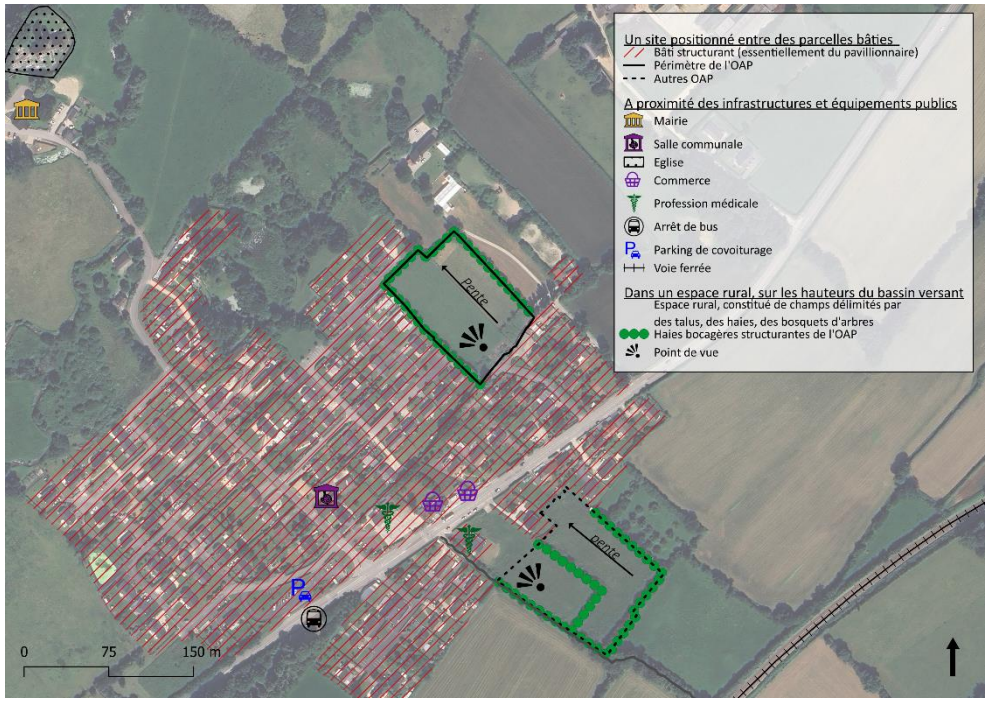
Plus précisément, l'OAP se situe au Nord du village, en extrémité du lotissement « Lodey ». Il se compose d'un ensemble résidentiel récent constitué principalement de maisons individuelles à faible hauteur (R+1 ou R+ combles), implantée au milieu des parcelles et dotées de jardins. Pour desservir les habitations, une voie interne a été aménagée. Il s'agit d'une voie plus resserrée, à double sens, sans marquage au sol, où la vitesse est réduite à 30 km/h. Cette voie est conçue en forme de boucle, faisant ainsi le tour des habitations. Le long de la voie, de nombreux espaces de stationnement ont été aménagés, ponctués par des arbres. Le lotissement dispose également de liaisons douces, avec des trottoirs le long de la voie. De plus, ces différentes voies mènent directement au terrain de l'OAP.

Le site se trouve en extension de l'urbanisation sur une parcelle agricole. Cette parcelle est délimitée par des haies et talus. Le terrain de l'OAP présente une légère pente, le point le plus bas se trouvant au Nord, mais cette pente est facilement aménageable. De plus, elle offre une vue dégagée sur le paysage bocager, qu'il est essentiel de préserver et de valoriser.

Le site bénéficie d'un accès à l'eau potable en quantité suffisante grâce à la station de Saint-Gilles. Et il dispose également d'une capacité suffisante pour la gestion des eaux usées, qui sont traitées par la station de traitement de Tourlaville – Les Mielles.

Impasse Hameau Colette qui mène au terrain de l'OAP

Illustration du terrain de l'OAP



Localisation OAP « Extension Résidence Le Lodey » - Sideville

Enjeux et objectifs

L'objectif du projet est de développer des logements à proximité des zones déjà urbanisées et des commerces et services présents dans le bourg. L'opération de logements pourra prendre diverses formes : maisons individuelles, maisons linéaires, maisons mitoyennes, petits collectifs… afin de répondre aux besoins de différentes structures familiales (famille avec enfants, jeunes couples, personnes âgées, etc.). Le projet s'inscrivant en frange urbaine devra porter une attention particulière à son insertion paysagère.

Illustration de l'organisation viaire du lotissement

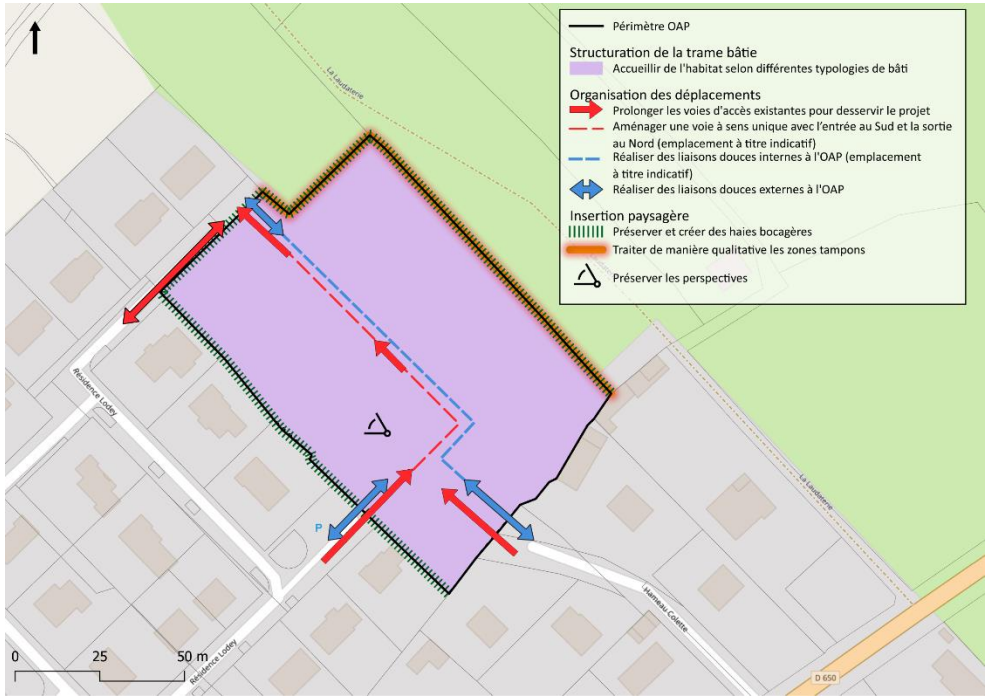
Voie de desserte Sud du lotissement qui mène au terrain de l'OAP

Principes d'aménagement du secteur

Fiche d'identité du site	
Superficie du terrain	0,89 ha
Densité minimum de logements/ha hors VRD à appliquée	16
Nombre minimal de logements à créer	14

- Structuration de la trame bâtie :
  - Accueillir différentes forme de logements : maisons individuelles, maisons linéaires, maisons mitoyennes, logements alternatifs, petits collectifs.
- Organisation des déplacements :
  - Prolonger les voies d'accès existantes pour desservir le projet
  - Aménager une voie de desserte interne à l'OAP, en sens unique avec l'entrée au Sud et la sortie au Nord, tout en assurant la connexion entre les voies existantes
  - Reproduire la même trame viaire que celle existante à proximité immédiate
  - Des liaisons piétonnes internes et externes à l'OAP devront être réalisées, afin de faciliter une circulation piétonne sécurisée en direction des commerces et services, ainsi qu'à l'intérieur du projet
- Insertion paysagère :
  - Maintenir les haies paysagères existantes. Si, pour le besoin du projet, la végétation existante est amenée à être supprimée, elle devra être compensée.
  - Veiller à la bonne insertion paysagère du projet, en confortant la végétation car celui-ci se trouver en frange urbaine.
  - Préserver et mettre en valeur les perspectives de vue dans le projet.

- Programmation :
  - Zone ouverte à l'urbanisation, sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.
  - Mettre en place un phasage progressif : l'ouverture à l'urbanisation de cette OAP interviendra dans un second temps, après celle de l'OAP « Hameau Colette ». Une fois que cette dernière aura atteint un taux d'urbanisation supérieur à 50 % (permis de construire accordés), le secteur concerné pourra être ouvert à l'urbanisation. Toutefois, à partir du 1er janvier 2031, ce secteur pourra être urbanisé indépendamment de l'avancement de l'OAP « Hameau Colette ».



Principes d'aménagement OAP «Extension Résidence Le Lodey » - Sideville

COMMUNE DE TEURTHEVILLE-HAGUE

1.7.1. OAP « Bourg »

Description du site

Teurthéville-Hague est une commune rurale, constituée de petits champs délimités par des talus, des haies, des bosquets d'arbres et des chemins creux. L'habitat sur ce territoire est diffus ou regroupé dans des hameaux.
L'OAP se situe en bordure de route, entre deux espaces bâtis : à l'Ouest, le bourg de Teurthéville-Hague, et à l'Est, quelques parcelles à usage d'habitation. Au Sud de son périmètre, le site est bordé par des terres à vocation agricole.

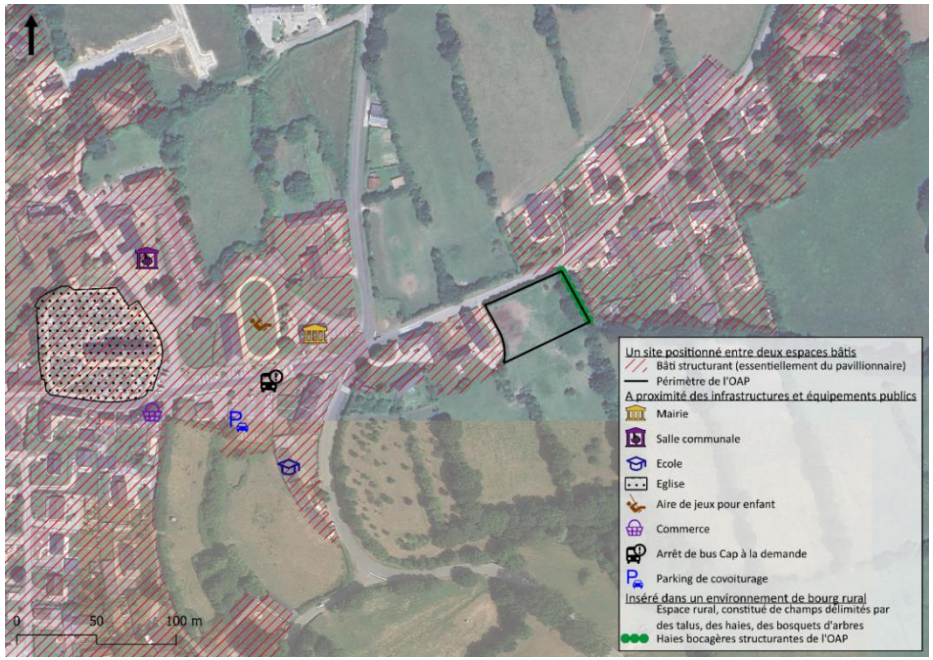
Le secteur bénéficie d'une proximité immédiate avec les commerces et services du bourg, situés à environ 100 à 200 mètres, ainsi que d'un trottoir au Nord assurant un accès piéton sécurisé vers le centre-bourg.

Sur le plan paysager, l'OAP s'inscrit au contact direct du milieu agricole, en limite Sud. Les champs environnants, comme la parcelle objet de l'OAP, sont structurés par des haies bocagères et des talus, notamment une haie marquante à l'Est du périmètre, constituant un élément fort de la trame paysagère locale.

Le site bénéficie d'un accès à l'eau potable en quantité suffisante grâce à la station de Saint-Gilles. Et il dispose également d'une capacité suffisante pour la gestion des eaux usées, qui sont traitées par la station de traitement de Tourlaville – Les Mielles.

Illustration de la route D122 desservant l'OAP, vue depuis l'OAP en direction du bourg

Vue depuis la D122 de l'OAP



Localisation OAP « Bourg » - Teurthéville-Hague

Enjeux et objectifs

L'objectif du projet est de développer une offre de logements en continuité immédiate du bourg, à proximité des commerces et services situés à seulement 100 à 200 mètres du site. L'OAP s'inscrit entre deux espaces déjà urbanisés, assurant ainsi la cohérence et la lisibilité du tissu bâti. Compte tenu de sa situation en lisière d'espaces agricoles, le projet devra accorder une attention particulière à son insertion paysagère, notamment au niveau des transitions avec les parcelles agricoles voisines.

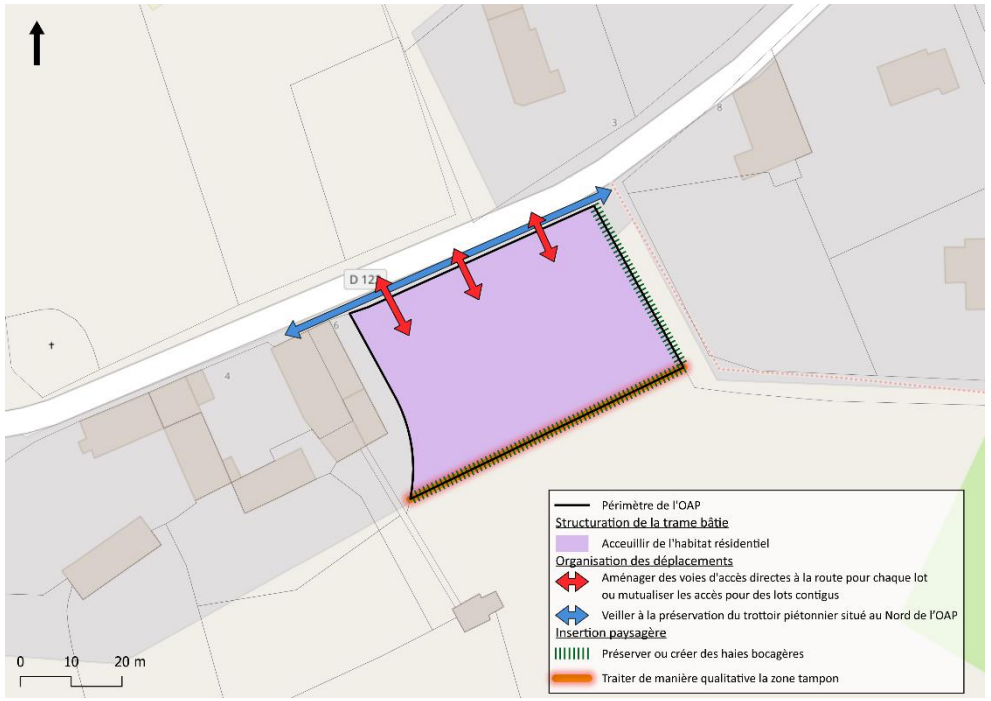
Terrain d'accueil de l'OAP

Principes d'aménagement du secteur

Fiche d'identité du site	
Superficie du terrain	0,20 ha
Densité minimum de logements/ha hors VRD à appliquée	16
Nombre minimal de logements à créer	3

- Structuration de la trame bâtie :
  - Accueillir de l'habitat résidentiel pouvant prendre diverses formes : maisons linéaires, logements alternatifs ou maisons individuelles.
- Organisation des déplacements :
  - Aménager, pour chaque lot, un accès direct à la voie publique, pouvant être mutualisé entre lots contigus lorsque cela est possible, afin de s'inscrire dans la logique d'aménagement existante où chaque parcelle dispose de son propre accès à la route.
  - Veiller à la préservation du trottoir piétonnier situé au Nord de l'OAP.
- Insertion paysagère :
  - Préserver la haie paysagère existante à l'Est du périmètre et créer une haie bocagère en lisière Sud, au contact des espaces agricoles.
  - Traiter de manière qualitative les zones tampons entre espace urbanisé et espace agricole notamment en créant une haie paysagère.

- Programmation :
  - Urbanisation possible de manière individuelle, sous la forme d'une urbanisation au coup par coup, dans le respect des principes d'aménagement identifiés dans l'OAP.
  - Mise en place d'un phasage : l'ouverture à l'urbanisation de cette OAP interviendra en priorité dès l'approbation du PLUi.



Principes aménagement OAP « Bourg » – Teurthéville Hague

1.7.2. OAP « Crasville »

Description du site

Teurthéville-Hague est une commune rurale caractérisée par un paysage bocager composé de petits champs délimités par des talus, des haies, des bosquets d'arbres et parcourus par un réseau de chemins creux. L'habitat y est essentiellement diffus, ponctué de petits hameaux.

L'OAP se situe au cœur du hameau de Crasville. Le périmètre est bordé au Nord et au Sud par des habitations, tandis qu'à l'ouest, la limite est marquée par une route, en vis-à-vis de laquelle se trouvent également des constructions. À l'Est, le site est ouvert sur des champs à vocation agricole.

Le hameau présente une vocation résidentielle affirmée, sans véritable mixité fonctionnelle. Le tissu bâti y est diversifié, avec au nord un patrimoine bâti ancien en pierre de qualité, et au sud des constructions plus récentes.

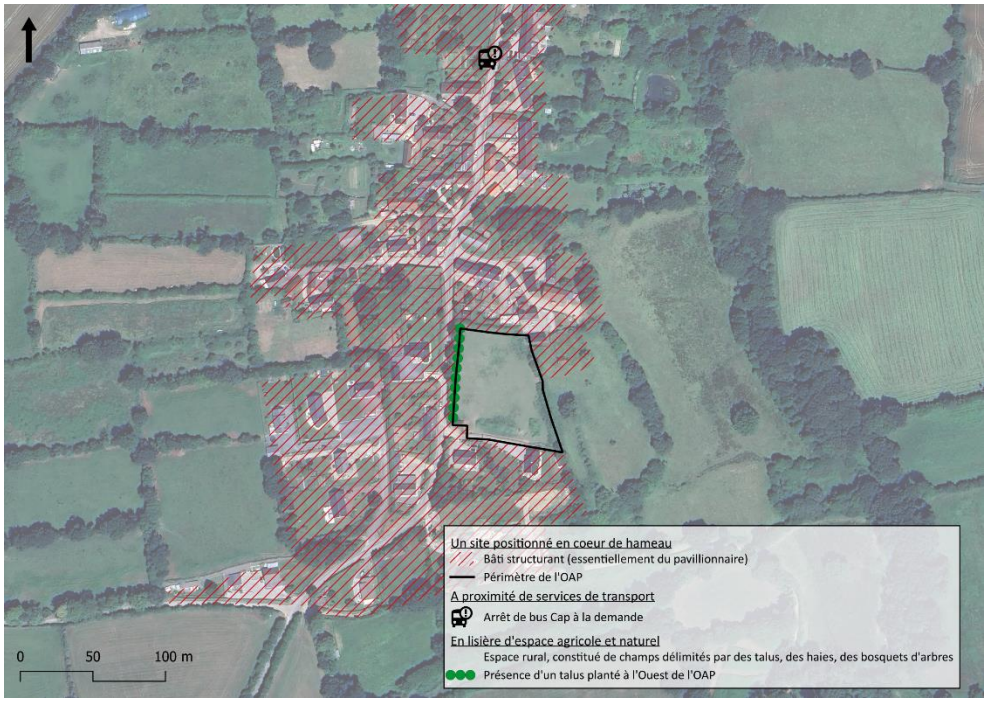
La route « La Ham. Crasville », qui dessert les habitations et le site de l'OAP, est une voie locale de faible gabarit, à double sens de circulation sans marquage au sol, bordée de fossés assurant le drainage des eaux pluviales.

Le terrain d'assiette de l'OAP est situé en surplomb de la voie, avec un talus d'environ deux mètres de hauteur au Nord, correspondant au point le plus bas. Au Sud, la pente est plus douce et le site dispose d'un accès existant sur la route.

Le site bénéficie d'un accès à l'eau potable en quantité suffisante grâce à la station des Martins. Un renforcement du réseau sera tout de même nécessaire. Secteur non desservi par le réseau de gestion des eaux usées (assainissement individuel à prévoir).

Illustration de la route desservant le Hameau ainsi que de la parcelle d'accueil de l'OAP depuis le Sud

Accès existant de l'OAP au Sud-Ouest



Localisation OAP « Crasville » - Teurthéville-Hague

Enjeux et objectifs

L'objectif du projet est de développer des logements à proximité des zones déjà urbanisées, afin de maintenir une certaine cohérence. En raison de la localisation du projet, celui-ci devra porter une attention particulière à son insertion paysagère notamment au contact des parcelles agricoles.

Illustration de la parcelle d'accueil de l'OAP

Principes d'aménagement du secteur

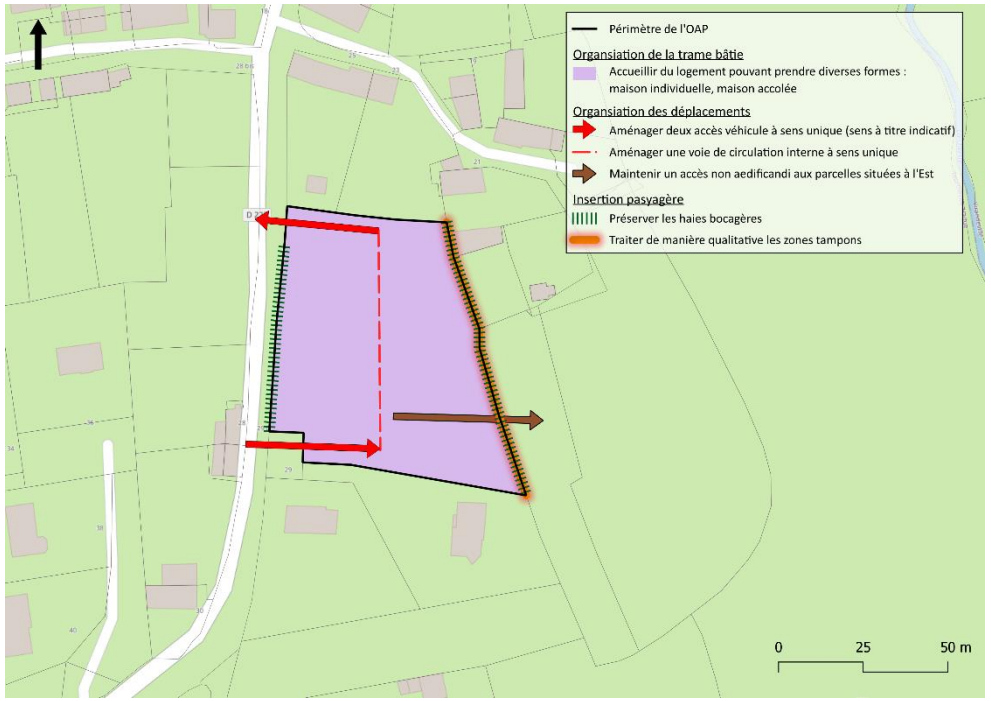
Fiche d'identité du site	
Superficie du terrain	0,45 ha
Densité minimum de logements/ha hors VRD à appliquée	16
Nombre minimal de logements à créer	7

- Structuration de la trame bâtie :
  - Accueillir de l'habitat résidentiel pouvant prendre diverses formes : maison linéaire, maison individuelle.

- Organisation des déplacements :
  - Aménager deux accès véhicule à sens unique
  - Aménager une voie de circulation interne à sens unique
  - Maintenir un accès non aedificandi aux parcelles situées à l'Est

- Insertion paysagère :
  - Préserver tant que possible les haies bocagères existantes.
  - Traiter de manière qualitative les zones tampons entre espace urbanisé et espace agricole notamment en créant une haie paysagère.

- Programmation :
  - Zone ouverte à l'urbanisation, sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.
  - Mise en place d'un phasage : cette OAP pourra être ouverte à l'urbanisation lors que l'OAP « Bourg » aura été urbanisée à plus de 50% (en nombre de permis de construire accordés). Toutefois, à partir du 1er janvier 2031, ce secteur pourra être urbanisé indépendamment de l'avancement de l'OAP « Bourg ».



Principes aménagement OAP « Crasville » – Teurthéville Hague

1.7.3. OAP « Le Poutrel »

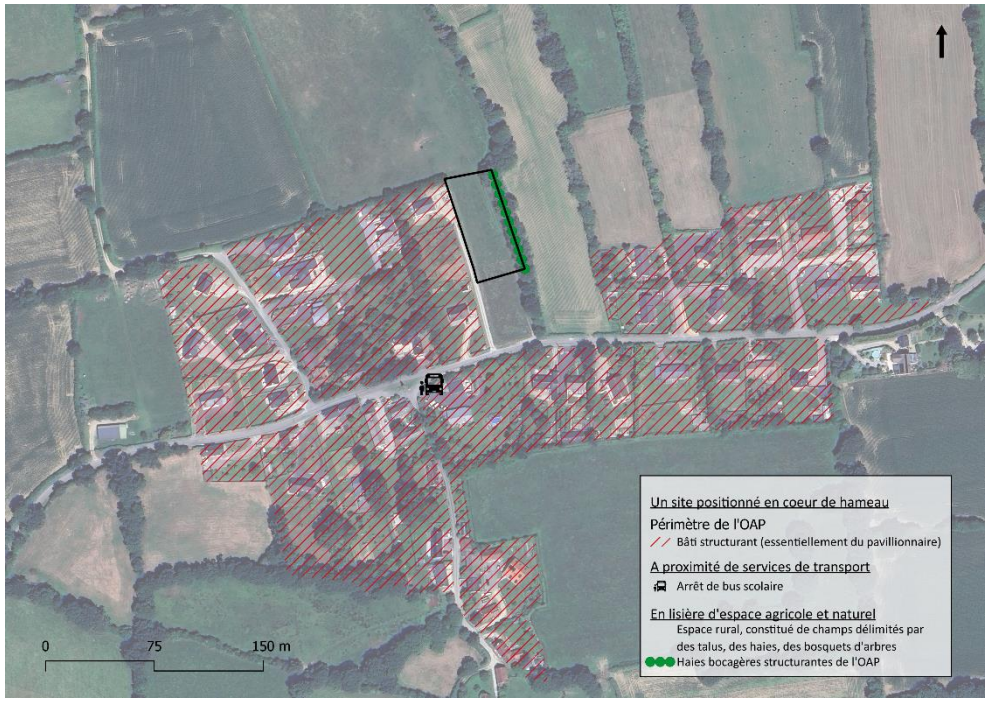
Description du site

Teurthéville-Hague est une commune rurale, constituée de petits champs délimités par des talus, des haies, des bosquets d'arbres et des chemins creux. L'habitat sur ce territoire est diffus ou regroupé dans des hameaux.

L'OAP se situe au cœur du hameau du Poutrel, en continuité immédiate des habitations existantes. Au sud de son périmètre, deux lots issus d'une division foncière récente, classés en zone Ua, sont destinés à la construction. À l'est, un chemin d'accès privé dessert une habitation implantée en fond de parcelle. Le hameau présente une vocation résidentielle affirmée, caractérisée par un tissu pavillonnaire mêlant constructions anciennes et récentes. Il se compose majoritairement de maisons individuelles avec jardin, implantées au centre des parcelles et disposant d'un accès direct à la voirie principale.
La route « Le Poutrel », qui dessert les habitations et l'OAP, est peu fréquentée, à double sens mais sans marquage au sol. De plus, des fossés de chaque côté de la route gèrent les eaux pluviales.
Par ailleurs, le projet se trouve à moins de 100 mètres d'un arrêt de bus scolaire.

Concernant le paysage, l'OAP se trouve au contact de parcelles agricoles, sur ses limites Nord et Est. Les champs environnants, ainsi que le champ qui accueillera le projet, sont caractérisés par la présence de haies et de talus.

Le site bénéficie d'un accès à l'eau potable en quantité suffisante grâce à la station de Saint-Gilles. Et il dispose également d'une capacité suffisante pour la gestion des eaux usées, qui sont traitées par la station de traitement de Tourlaville – Les Mielles.



Localisation OAP « Le Poutrel » - Teurthéville-Hague

Enjeux et objectifs

L'objectif du projet est de développer des logements à proximité des zones déjà urbanisées, afin de maintenir une certaine cohérence. En raison de la localisation du projet, celui-ci devra porter une attention particulière à son insertion paysagère notamment au contact des parcelles agricoles.

Illustration de la parcelle objet de l'OAP

Vue d'ensemble du projet

Route « Le Poutrel » desservant le hameau

Arrêt de bus situé à moins de 100m de l'OAP

Principes d'aménagement du secteur

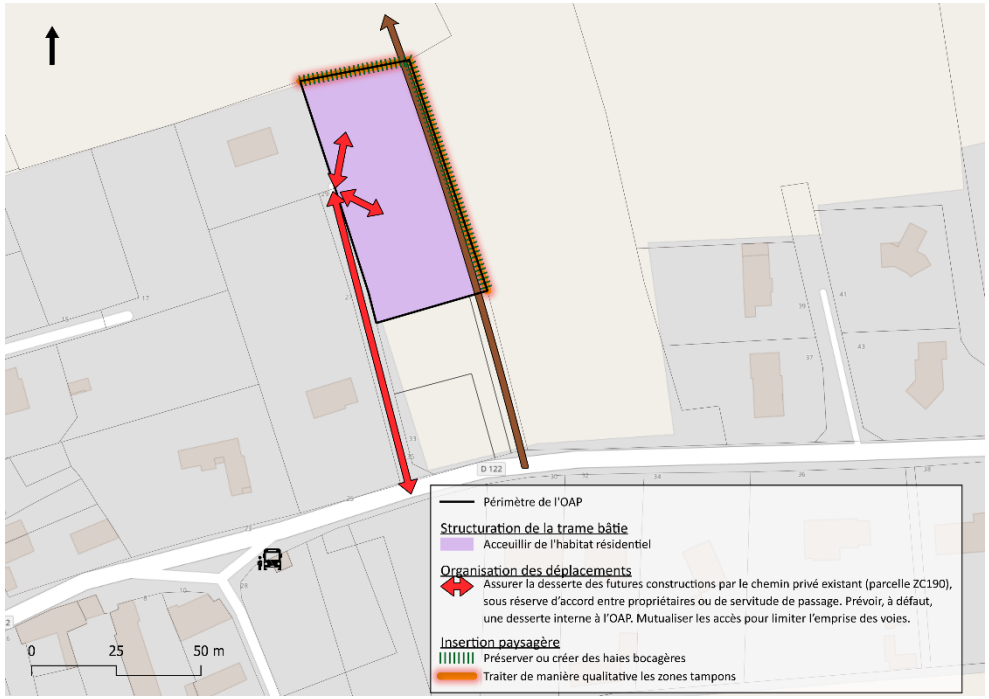
Fiche d'identité du site	
Superficie du terrain	0,24 ha
Densité minimum de logements/ha hors VRD à appliquée	16
Nombre minimal de logements à créer	4

- Structuration de la trame bâtie :
  - Accueillir de l'habitat résidentiel pouvant prendre diverses formes : maison linéaire, maison individuelle.

- Organisation des déplacements :
  - Aménager le secteur de manière à assurer la desserte des futures constructions depuis le chemin privé existant sur la parcelle cadastrée ZC190, sous réserve d'un accord entre propriétaires ou de la mise en place d'une servitude de passage. Prévoir, à défaut, une desserte alternative sur l'emprise de l'OAP. Veiller à mutualiser les accès afin de limiter l'emprise des voies de circulation.

- Insertion paysagère :
  - Préserver les haies paysagères existantes.
  - Traiter de manière qualitative les zones tampons entre espace urbanisé et espace agricole notamment en créant une haie paysagère.

- Programmation :
  - Urbanisation possible de manière individuelle, sous la forme d'une urbanisation au coup par coup, dans le respect des principes d'aménagement identifiés dans l'OAP.
  - Mise en place d'un phasage : cette OAP pourra être ouverte à l'urbanisation lors que l'OAP « Crasville » aura été urbanisée à plus de 50% (en nombre de permis de construire accordés). Toutefois, à partir du 1er janvier 2031, ce secteur pourra être urbanisé indépendamment de l'avancement de l'OAP « Crasville ».



Principes aménagement OAP « Le Poutrel » – Teurthéville Hague

COMMUNE DE TOLLEVAST

1.8.1. OAP « Bourg »

Description du site

Tollevast est une commune rurale à proximité de la ville de Cherbourg-en-Cotentin. Par conséquent, cette dernière bénéficie de l'aire d'attraction de Cherbourg-en-Cotentin. L'habitat sur ce territoire est diffus et se regroupe en hameaux.

L'OAP se situe à proximité immédiate du bourg de la commune. Celui-ci accueille principalement des équipements publics (mairie, école, salles communales, aires de jeux pour enfants, etc.) et des habitations. Le tissu bâti est assez diversifié, il alterne bâti ancien et récent.

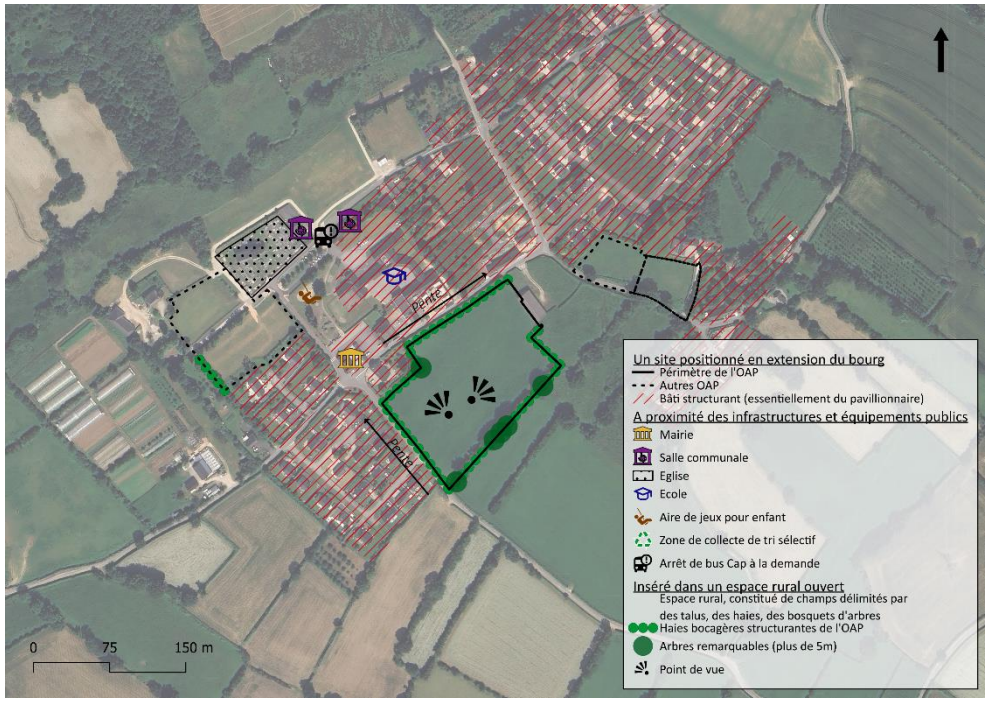
Plus précisément, le côté Sud-Ouest de l'OAP est délimité par la route D152 à double sens qui mène directement au bourg. De l'autre côté de cette route se trouve un lotissement récent. L'entrée de ce lotissement marque l'entrée dans le bourg, puisqu'à partir de ce carrefour, commence la zone à 30 km/h. De plus, à partir de ce même carrefour, un trottoir a été aménagé en direction du bourg. De l'autre côté de la route, au niveau du terrain de l'OAP, un fossé gère les eaux de pluie. Au Sud-Est du projet se trouvent des parcelles agricoles et au Nord-Est un hivernage. La tranche Nord-Ouest est délimitée, par une route à sens unique et de l'autre côté de celle-ci se trouvent l'école, le centre aéré et des habitations plus anciennes.

Le terrain se situe en extension de la zone urbaine sur une parcelle agricole. Cette dernière est structurée par des talus et des haies bocagères. Certains éléments qui composent les haies sont de grands sujets (6 arbres remarquables de plus de 5 mètres de hauteur) qu'il conviendra de conserver. En dépit des haies et talus, le site est ouvert et offre une vue sur le paysage bocager. Par ailleurs, le terrain est en pente, le point le plus bas se situe au coin Nord de la parcelle.

Le site bénéficie d'un accès à l'eau potable en quantité suffisante grâce à la station des Martins. Et il dispose également d'une capacité suffisante pour la gestion des eaux usées, qui sont traitées par la station de traitement de Tourlaville – Les Mielles.

Vu depuis la D152 en direction du bourg

Illustration de la parcelle actuellement agricole



Localisation OAP « Bourg » - Tollevast

Enjeux et objectifs

L'enjeu de l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est d'affirmer le pôle de vie du bourg par la réalisation d'une opération de logements. Elle devra prendre diverses formes bâties : maisons individuelles ou maisons linéaires ou maisons mitoyennes ou logements alternatifs ou petits collectifs…afin de répondre aux besoins de différentes structures familiales (familles avec enfants, jeunes couples, personnes âgées, etc.) et aux objectifs de sobriété foncière. Étant donné que le projet est situé à la frontière de parcelles agricoles, il est essentiel qu'il assure une intégration paysagère appropriée.

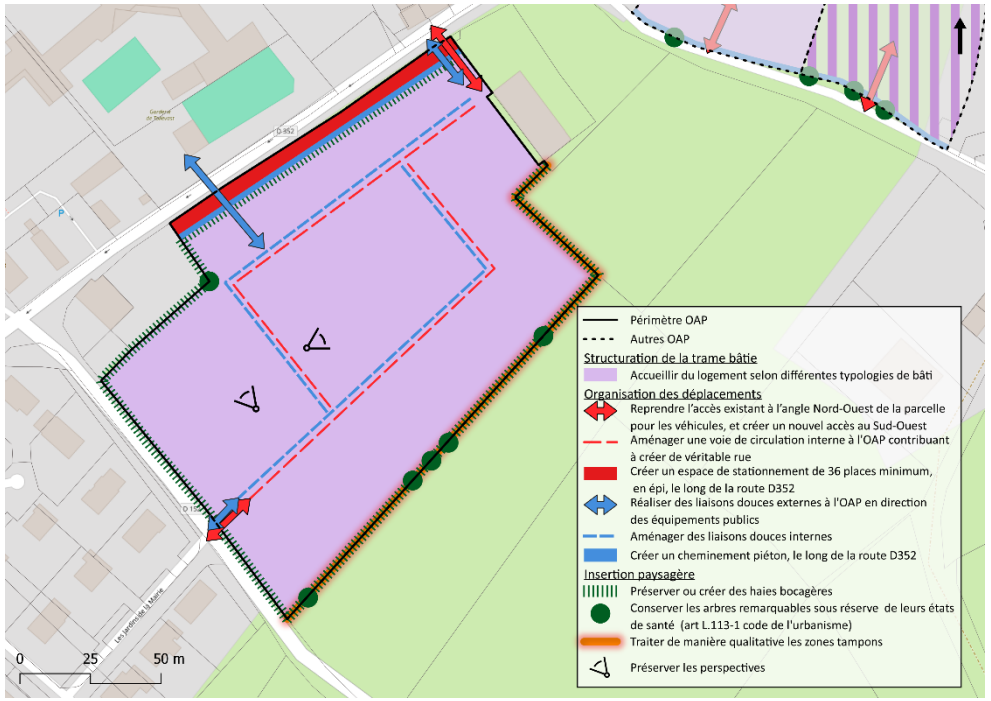
Vue route à sens unique au Nord-Ouest de la parcelle

Accès Nord à l'OAP

Principes d'aménagement du secteur

Fiche d'identité du site	
Superficie du terrain	1,8 ha
Densité minimum de logements/ha hors VRD à appliquée	20
Nombre minimal de logements à créer	36

- Structuration de la trame bâtie :
  - Accueillir du logement sous la forme de maisons individuelles mais aussi sous une forme alternative à la maison individuelle (exemple : maisons mitoyennes, maisons linaires, logements alternatifs ou encore petits collectifs).
- Organisation des déplacements :
  - Reprendre l'accès existant à l'angle Nord-Ouest de la parcelle pour les véhicules, et créer un nouvel accès au Sud-Ouest dans le prolongement de la voie « Les Jardins de la Mairie » afin d'assurer la continuité avec le lotissement situé en vis-à-vis.
  - Réaliser des voies de circulation internes à l'OAP pouvant être à sens unique afin de limiter l'emprise de la voirie.
  - Créer un espace de stationnement en épi d'au moins 36 places, le long de la RD 352, au Nord de la zone, en utilisant un revêtement adapté pour réduire l'imperméabilisation des sols.
  - Réaliser des liaisons piétonnes internes et externes à l'OAP notamment plusieurs au Nord de la parcelle pour permettre un accès direct à l'école.
  - Créer un cheminement piéton, le long de la route D352, au Nord de la zone, le long de l'espace de stationnement.
- Insertion paysagère :
  - Préserver ou replanter en fonction du projet les haies paysagères, essentielles pour leur caractère.
  - Conserver les arbres remarquables (grands sujets de plus de 5 mètres) sous réserve de leur bon état de santé et qu'ils ne mettent pas en danger la sécurité d'autrui.
  - Veiller à la bonne insertion paysagère du projet car celui-ci se trouve en partie en frange urbaine.
  - Préserver et mettre en valeur les perspectives donnant sur le paysage bocager.
- Programmation :
  - Zone ouverte à l'urbanisation, sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.
  - Mise en place d'un phasage progressif : l'ouverture à l'urbanisation de cette OAP interviendra dans un second temps, après l'urbanisation à plus de 50 % de l'OAP « Les Amonteux » (permis de construire accordés).



Principes d'aménagement OAP « Bourg » - Tollevast

1.8.2. OAP de « L'église »

Description du site

Tollevast est une commune rurale à proximité de la ville de Cherbourg-en-Cotentin. Par conséquent, cette dernière bénéficie de l'aire d'attraction de Cherbourg-en-Cotentin. L'habitat sur ce territoire est diffus et se regroupe en hameaux.

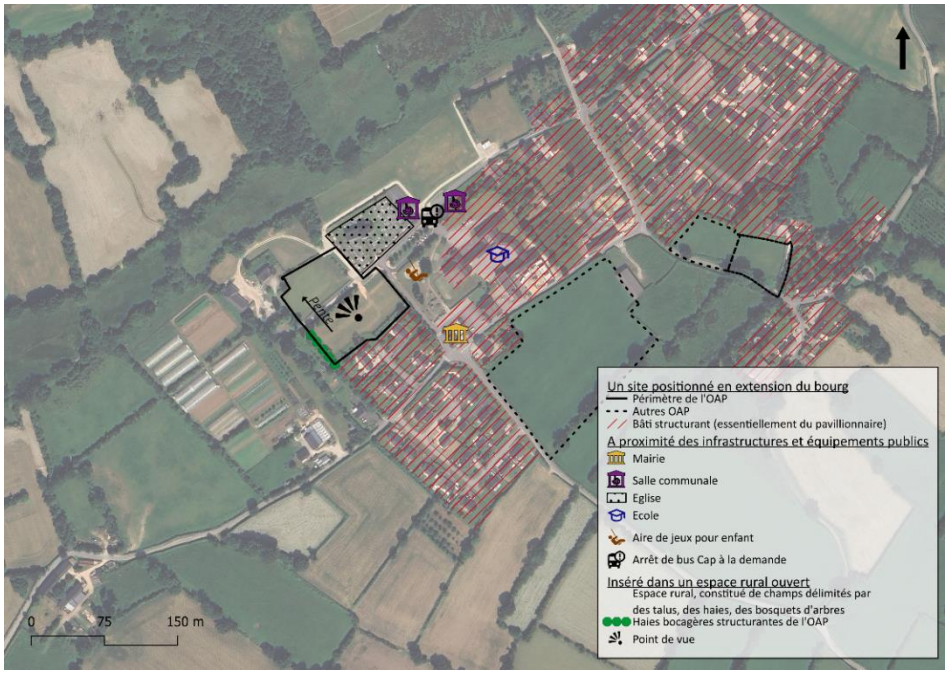
L'OAP se situe au sein du bourg de Tollevast, dans la zone urbaine correspondant aux secteurs d'habitat (Ua). Elle est localisée à l'Ouest du bourg, à environ une centaine de mètres des principaux équipements et services (école, mairie, garderie, etc.). Le tissu bâti du secteur est diversifié, mêlant constructions anciennes et récentes.

Le périmètre est accessible depuis la route Avenue Pasteur en sens unique.

La parcelle, aisément aménageable grâce à la proximité des réseaux, présente une légère pente orientée vers le Nord, où se situe le point bas du terrain. Elle offre une vue dégagée sur le versant opposé, au Nord. Le périmètre de l'OAP est traversé d'Est en Ouest par une voie de desserte, permettant l'accès aux futurs lots. Enfin, la limite Sud-Ouest du site est marquée par une haie bocagère constituant un élément paysager à préserver.

Vue sur la partie Sud de l'OAP

Route du Presbytère traversant l'OAP et illustration de la partie Nord de l'OAP



Localisation OAP de « L'Eglise » - Tollevast

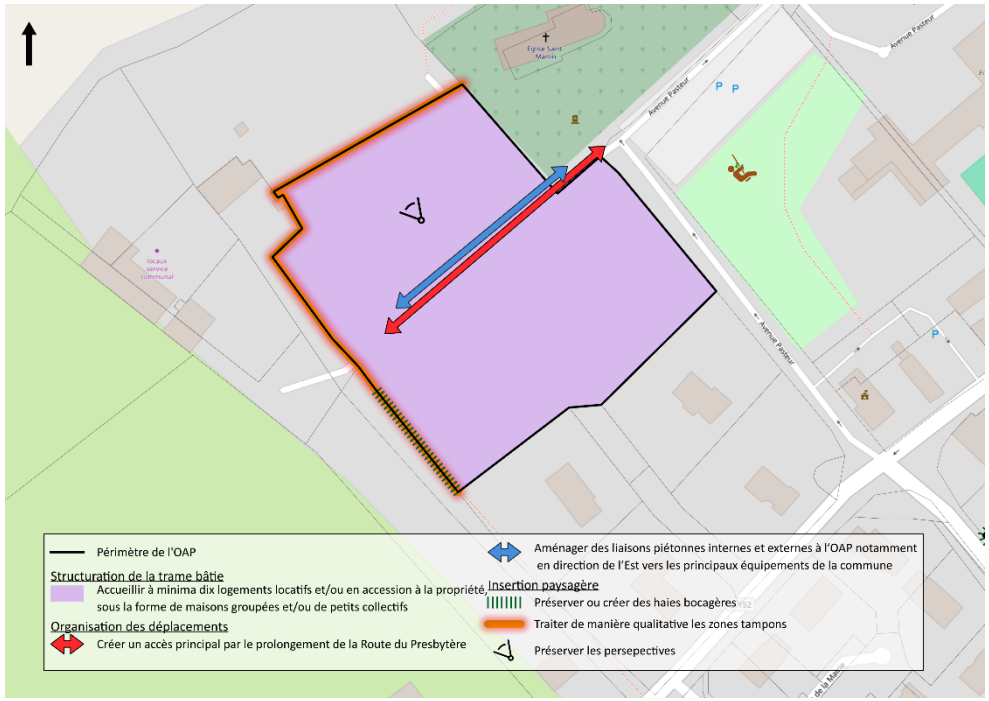
Enjeux et objectifs

L'aménagement de ce secteur, identifié au titre d'une OAP, vise à définir les grands principes d'aménagement de cette zone urbaine à vocation principale d'habitat, située à moins de 100 mètres des commerces et services du bourg. Ce secteur a pour vocation d'accueillir du logement locatif et/ou en accession à la propriété, contribuant ainsi à diversifier l'offre résidentielle de la commune. Situé en frange urbaine, le projet devra accorder une attention particulière à son insertion paysagère, afin d'assurer une transition harmonieuse avec les espaces agricoles environnants.

Principes d'aménagement du secteur

Fiche d'identité du site	
Superficie du terrain	0,86 ha
Densité minimum de logements/ha hors VRD à appliquée	20
Nombre minimal de logements à créer	17

- Structuration de la trame bâtie :
  - Accueillir à minima dix logements locatifs et/ou en accession à la propriété, sous la forme de maisons groupées et/ou de petits collectifs.
- Organisation des déplacements :
  - Créer un accès principal par la route du Presbytère, traversant le site d'Est en Ouest. Des accès secondaires pourront être aménagés pour desservir les parcelles internes.
  - Aménager des liaisons piétonnes internes et externes à l'OAP notamment en direction de l'Est vers les principaux équipements de la commune (école, garderie, mairie)
- Insertion paysagère :
  - Préserver ou replanter en fonction du projet les haies paysagères, essentielles pour leur caractère.
  - Veiller à la bonne insertion paysagère du projet car celui-ci se trouve en partie en frange urbaine.
  - Préserver et mettre en valeur les perspectives donnant sur le paysage bocager.
- Programmation :
  - Zone aménageable sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble (pas d'échéancier car la zone est déjà équipée).



Principes d'aménagement OAP de « L'Eglise » - Tollevast

1.8.3. OAP « La Marette »

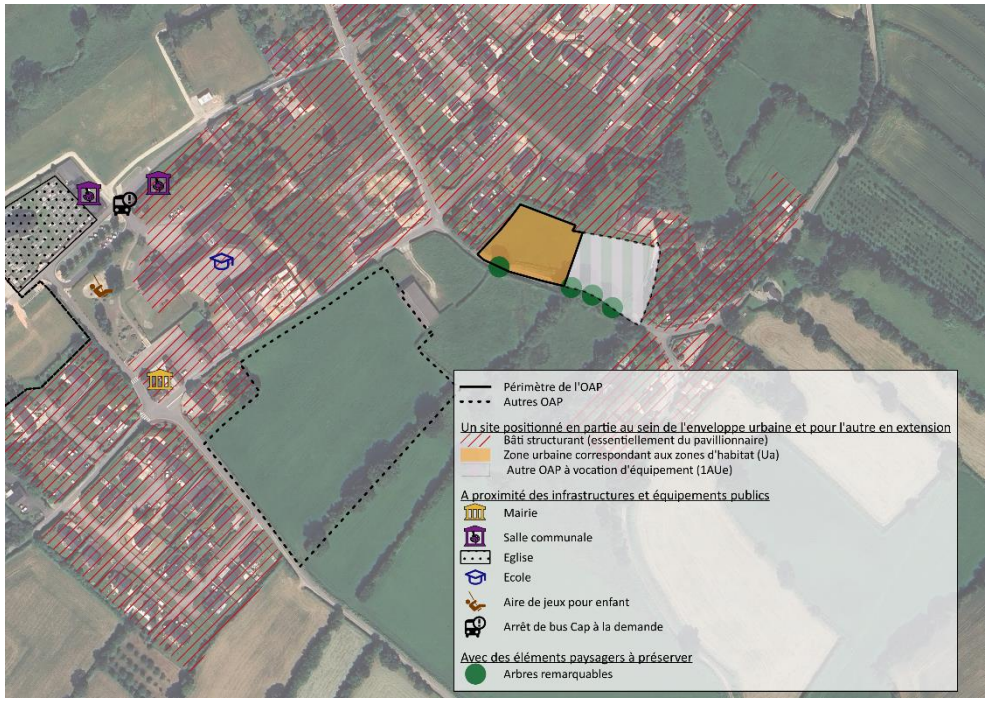
Description du site

Tollevast est une commune rurale située à proximité immédiate de Cherbourg-en-Cotentin, dont elle intègre l'aire d'attraction. L'habitat y est majoritairement diffus et structuré en hameaux.

L'OAP s'inscrit dans une dent creuse au sein de l'enveloppe urbaine existante, correspondant aux zones d'habitat (Ua) du bourg, lequel concentre les principaux équipements publics de la commune (mairie, école, salles communales, aires de jeux, etc.) ainsi qu'un tissu résidentiel diversifié, mêlant constructions anciennes et récentes.

Le site est entouré de constructions à vocation d'habitat à l'Est, au Nord et à l'Ouest, et délimité au sud par la route de la Marette.

Actuellement, le terrain est occupé par des terres agricoles et structuré par des talus et des haies bocagères. Certains linéaires présentent des arbres de grande taille (plus de 5 mètres) le long de la route, constituant des éléments paysagers à préserver dans le cadre du projet.



Localisation OAP « La Marette » - Tollevast

Enjeux et objectifs

Ce secteur a pour vocation d'accueillir du logement à proximité des commerces et services du bourg, contribuant ainsi à renforcer le pôle de vie communal. Situé en frange urbaine, le projet devra porter une attention particulière à son insertion paysagère, afin d'assurer une transition harmonieuse avec les espaces agricoles environnants.

Route d'accès de l'OAP

Accès existant au terrain objet de l'OAP

Terrain objet de l'OAP

Terrain objet de l'OAP

Principes d'aménagement du secteur

Fiche d'identité du site	
Superficie du terrain	0,24 ha
Densité minimum de logements/ha hors VRD à appliquée	20
Nombre minimal de logements à créer	5

- Structuration de la trame bâtie :
  - Accueillir prioritairement du logement au sein de la zone Ua. Le logement pourra prendre diverses formes : maison individuelle, maison linéaire, logement alternatif…
- Organisation des déplacements :
  - Créer un accès propre à ce périmètre. Des accès secondaires pourront être aménagés pour desservir les parcelles internes.
  - Aménager un cheminement doux le long de la route pour rejoindre le bourg.
- Insertion paysagère :
  - Préserver tant que possible des arbres remarquables identifiés sur le schéma.
- Programmation :
  - Zone ouverte à l'urbanisation, sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble (pas d'échéancier car la zone est déjà équipée).

Principes d'aménagement OAP « La Marette » - Tollevast

1.8.4. OAP « Les Amonteux »

Description du site

Tollevast est une commune rurale à proximité de la ville de Cherbourg-en-Cotentin. Par conséquent, cette dernière bénéficie de l'aire d'attraction de Cherbourg-en-Cotentin. L'habitat sur ce territoire est diffus et se regroupe en hameaux.

L'OAP se situe au Nord du hameau « Les Amonteux » qui a une vocation principalement résidentielle. Au Nord de l'OAP se situe un lotissement récent composé de douze unités et disposant de ses propres voiries. Le lotissement se compose de maisons individuelles en R+1 ou R+ comble, positionnées au milieu de la parcelle. Au Sud de l'OAP se trouvent des habitations individuelles, mais cette fois-ci disposant d'un accès direct à la route « Les Amonteux ». Les parcelles de ce côté sont plus grandes et le bâti est légèrement plus ancien. D'autre part, en face du projet, le long de la route « Les Amonteux », se situe un arrêt de bus scolaire. De plus, à moins de 100 mètres de l'OAP, le long de la route « le Rocher », se retrouvent des arrêts de bus Cap Cotentin. Le projet est donc bien desservi par les transports.

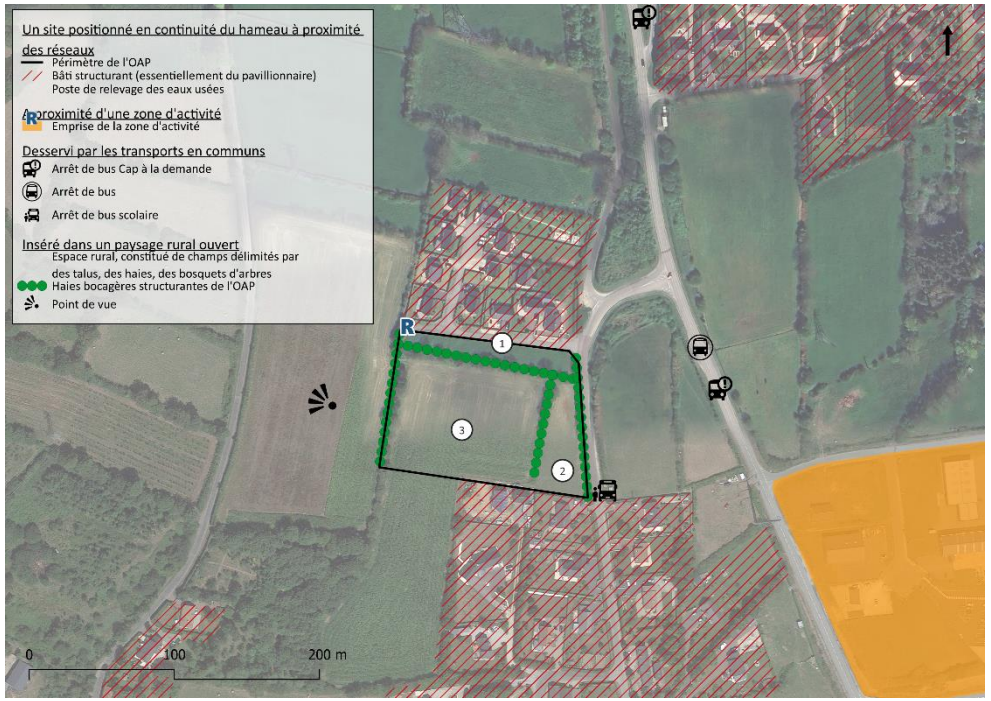
Entre autres, la route « Les Amonteux » est une route en sortie de virage, passante, avec de part et d'autre de celle-ci, des fossés pour traiter les eaux de pluie. Sur la tranche Est de cette route, un espace est réservé aux piétions, mais il conviendrait de le redéfinir pour davantage sécuriser la circulation piétonne.

Le terrain se situe entre deux zones urbanisées sur des terres agricoles. La parcelle est définie par des haies et des petits talus. Les haies présentes sur la parcelle de l'OAP délimitent des zones. En effet, l'on peut distinguer une première zone au Nord de l'OAP le long du lotissement. Une autre zone se distingue par rapport au reste de l'OAP, c'est la partie Est que l'on peut apercevoir depuis la route. Puis l'on retrouve derrière ces haies, le reste de l'OAP. Il serait intéressant dans le projet de garder ces haies qui caractérisent les lieux. Il est éventuellement possible d'imaginer un phasage de l'opération en fonction de celles-ci.

Le site bénéficie d'un accès à l'eau potable en quantité suffisante grâce à la station de Fontaine d'Ombre. Et il dispose également d'une capacité suffisante pour la gestion des eaux usées, qui sont traitées par la station de traitement de Tourlaville – Les Mielles.

Vue depuis le lotissement « Les Amonteux » de l'OAP (zone 1)

Illustration de la parcelle objet de l'OAP (zone2)



Localisation OAP « Les Amonteux » - Tollevast

Enjeux et objectifs

L'enjeu d'ouvrir à l'urbanisation cette zone est de permettre à la commune d'accueillir de nouvelles familles dans un cadre raisonné de consommation foncière. En effet, le projet se trouve à l'interface de deux espaces urbanisés et il viendrait structurer ce secteur à proximité de la RN13. Le projet se situant en frange urbaine devra porter une attention particulière à son insertion paysagère.

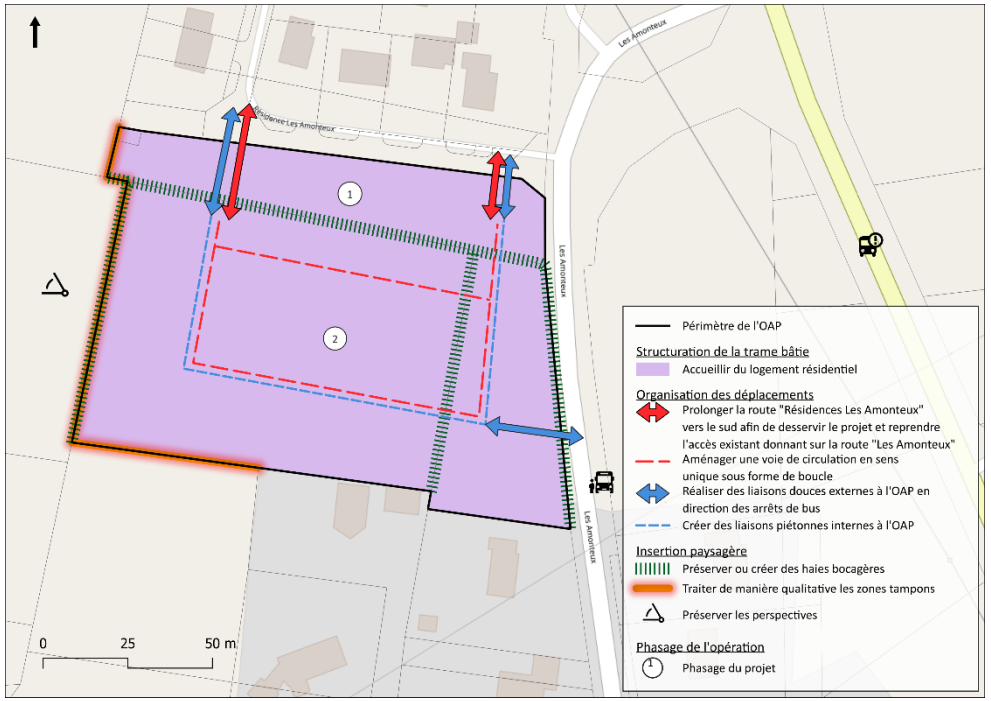
Route « Les Amonteux » desservant le projet

Illustration du lotissement situé au Nord de l'OAP

Principes d'aménagement du secteur

Fiche d'identité du site	
Superficie du terrain	1,25 ha
Densité minimum de logements/ha hors VRD à appliquée	20
Nombre minimal de logements à créer	25

- Structuration de la trame bâtie :
  - Accueillir du logement sous la forme de maisons individuelles mais aussi sous une forme alternative à la maison individuelle (exemple : maisons mitoyennes, maisons linaires ou encore petits collectifs).
- Organisation des déplacements :
  - Prolonger la route « Résidence Les Amonteux » qui dessert le lotissement situé au Nord de l'OAP, vers le Sud afin de desservir le projet. Puis faire une deuxième percée plus à l'Est de la parcelle, afin de « faire rue ».
  - Créer une voie de circulation à sens unique en forme de boucle, afin de limiter l'emprise de la route.
  - Réaliser des liaisons piétonnes internes et externes à l'OAP, afin de faciliter une circulation piétonne sécurisée, notamment une à l'Est de l'OAP, en direction de l'arrêt de bus.
- Insertion paysagère :
  - Maintenir les haies paysagères existantes, essentielles pour leur caractère, ou les replanter en fonction du projet.
  - Veiller à la bonne insertion paysagère du projet car celui-ci se trouve en partie en frange urbaine.
  - Préserver les perspectives sur le paysage bocager.
- Programmation :
  - Mise en place d'un phasage : l'ouverture à l'urbanisation de cette OAP interviendra en priorité.
  - Mise en place d'un phasage, avec l'ouverture à l'urbanisation dans un premier temps de la partie Nord (zone 1), et une fois que ce secteur aura été urbanisé à plus de 75 % (permis de construire accordé), la deuxième et dernière zone pourra être aménagée.



Principes d'aménagement OAP « Les Amonteux » - Tollevast

1.8.5. OAP « Les Bertrands »

Description du site

Tollevast est une commune rurale à proximité de la ville de Cherbourg-en-Cotentin. Par conséquent, cette dernière bénéficie de l'aire d'attraction de Cherbourg-en-Cotentin. L'habitat sur ce territoire est diffus et se regroupe en hameaux.

L'OAP se situe à l'Est du hameau « Les Bertrands » qui a une vocation principalement résidentielle. Au Sud de l'OAP, une route permet de desservir cette dernière et entre cette route et le terrain d'implantation de l'OAP, un fossé gère les eaux de pluie.

À l'Ouest et au Nord de l'OAP, on trouve des maisons individuelles dans un quartier résidentiel récent. La plupart de ces habitations ont un accès direct à la route, tandis que certaines parcelles sont aménagées en forme de « drapeau », ce qui permet un accès partagé.

A l'Est du projet se situe une aire de jeux pour enfant avec un city stade. Cette aire de jeux étant très fréquentée, par conséquent, il conviendra de réaliser des liaisons douces entre l'OAP et l'aire de jeux dans un but de sécurisation. Et au Sud, la route marque la délimitation du projet.

Le terrain se situe en extension de la zone urbaine sur des terres à vocation agricole. La parcelle est délimitée par des haies paysagères et des talus. Trois arbres remarquables (de plus de 5 mètres de hauteur) sont présents sur la parcelle et devront être conservés sous réserve de leur état sanitaire. La parcelle est aussi caractérisée par la présence d'un talweg, il sera alors nécessaire dans le projet de prendre en considération cette donnée dans la gestion des eaux de pluie.

Le site bénéficie d'un accès à l'eau potable en quantité suffisante grâce à la station de Fontaine d'Ombre. Et il dispose également d'une capacité suffisante pour la gestion des eaux usées, qui sont traitées par la station de traitement de Tourlaville – Les Mielles.

Localisation OAP « Les Bertrands »- Tollevast

Enjeux et objectifs

L'enjeu de l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est de permettre à la commune d'accueillir de nouvelles familles dans une urbanisation raisonnée, c'est-à-dire une urbanisation à proximité d'un hameau structurant déjà existant et d'une aire de jeux.

Illustration de la parcelle objet de l'OAP, vue sur deux arbres remarquables

Illustration de l'aire de jeux pour enfant à l'Ouest de l'OAP

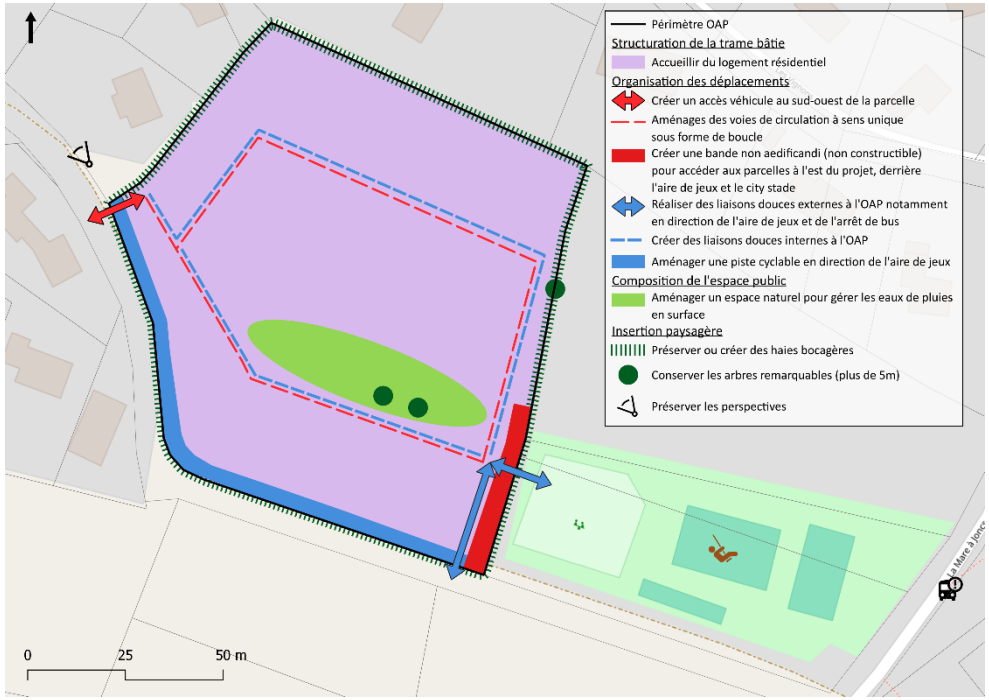
Accès existant à la parcelle

Route desservant le hameau

Principes d'aménagement du secteur

Fiche d'identité du site	
Superficie du terrain	1,12 ha
Densité minimum de logements/ha hors VRD à appliquée	20
Nombre minimal de logements à créer	22

- Structuration de la trame bâtie :
  - Accueillir du logement sous la forme de maisons individuelles mais aussi sous une forme alternative à la maison individuelle (exemple : maisons mitoyennes, maisons linaires, logements alternatifs ou encore petits collectifs).
- Organisation des déplacements :
  - Créer un accès pour les véhicules au Sud-Ouest de la parcelle.
  - Créer une bande non ædificandi (non constructible) pour accéder aux parcelles à l'Est du projet, derrière l'aire de jeux et le city stade.
  - Aménager des voies de circulation à sens unique, dans le but d'optimiser le foncier disponible.
  - Réaliser des liaisons piétonnes internes et externes à l'OAP, afin de faciliter les modes de déplacements doux. Une liaison devrait être créée en direction de l'espace de jeux pour enfant.
  - Aménager une piste cyclable au Sud de l'OAP en direction de l'aire de jeux.
- Composition de l'espace public :
  - Aménager une noue ou un espace commun paysager naturel ou autres aménagements équivalents pour gérer les eaux de pluie en surface en raison des fortes pentes induites par le talweg.
- Insertion paysagère :
  - Maintenir les haies paysagères essentielles pour leur caractère, ou les replanter en fonction du projet.
  - Conserver les arbres remarquables (grands sujets de plus de 5 mètres de hauteur) sous réserve de leur bon état de santé et qu'ils ne mettent pas en danger la sécurité d'autrui.
  - Préserver les perspectives sur le paysage bocager.
- Programmation :
  - Zone ouverte à l'urbanisation (zone 1AUa), sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.
  - Mettre en place un phasage progressif : l'ouverture à l'urbanisation de cette OAP interviendra à compter du 1er janvier 2031.



Principes d'aménagement OAP « Les Bertrands » - Tollevast

1.8.6. OAP « Les Landes »

Description du site

Tollevast est une commune rurale à proximité de la ville de Cherbourg-en-Cotentin. Par conséquent, cette dernière bénéficie de l'aire d'attraction de Cherbourg-en-Cotentin. L'habitat sur ce territoire est diffus et se regroupe en hameaux.

L'OAP se situe au Nord-Ouest du hameau « Les Landes ». La parcelle est située en zone urbaine à vocation principale d'habitat (Ua) dans le tissu urbain existant. Ce tissu a vocation principalement résidentielle. En effet, à l'Ouest, au Sud et à l'Est sont implantées des habitations. Le tissu pavillonnaire alterne bâti ancien et récent. Il s'agit exclusivement de maisons individuelles, implantées en milieu de parcelle et disposant chacune d'un accès direct à la route.

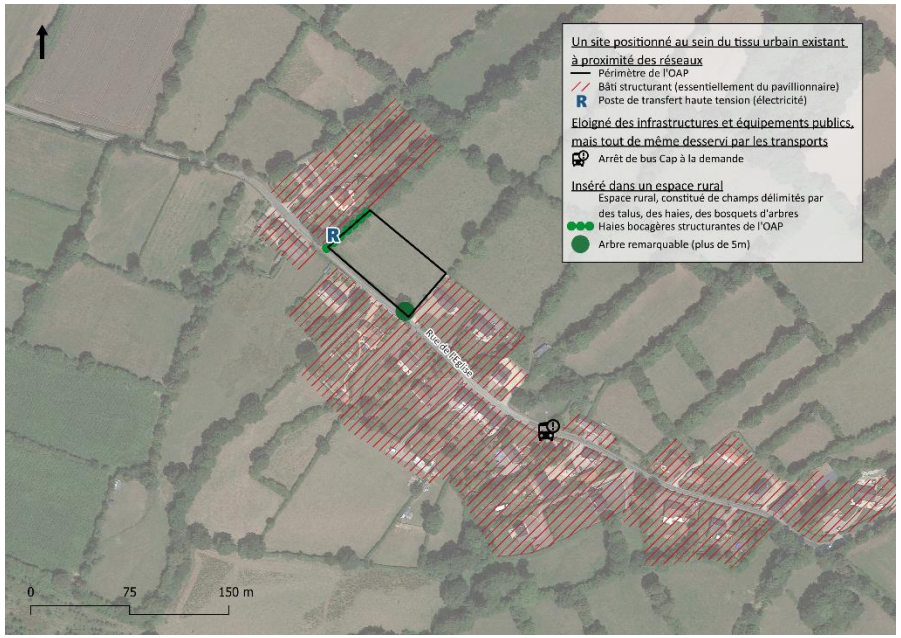
La route qui dessert les habitations et l'OAP est plutôt petite. En revanche, la circulation est moindre.

La partie Nord de la parcelle sert de zone tampon en raison de la contiguïté avec une parcelle agricole.

Le terrain se situe sur des terres à vocation agricole. La parcelle est en partie structurée par des haies paysagères, des talus (environ 2 mètres) et un fossé longeant la route. L'on peut remarquer la présence d'un arbre remarquable (grand sujet de plus de 5 mètre de haut) qu'il conviendra de conserver. A l'Ouest de la parcelle, entre celle-ci et les habitations, se trouve un chemin rural.

Vue depuis la route côté Nord de l'OAP (chemin piétonnier longeant la parcelle, réseaux d'électricité et entrée de la parcelle)

Vue depuis la route côté Sud de l'OAP (arbre remarquable)



Localisation OAP « Les Landes » - Tollevast

Enjeux et objectifs

L'aménagement de ce secteur, identifié au titre d'une OAP, vise à définir les grands principes d'aménagement de cette zone urbaine à vocation principale d'habitat, située à au sein d'un hameau. L'enjeu de ce secteur est de permettre à la commune d'accueillir de nouvelles familles dans une urbanisation raisonnée, c'est-à-dire une urbanisation au sein de la zone urbaine. En raison de la situation du projet, celui-ci devra porter une attention particulière à son insertion paysagère.

Principes d'aménagement du secteur

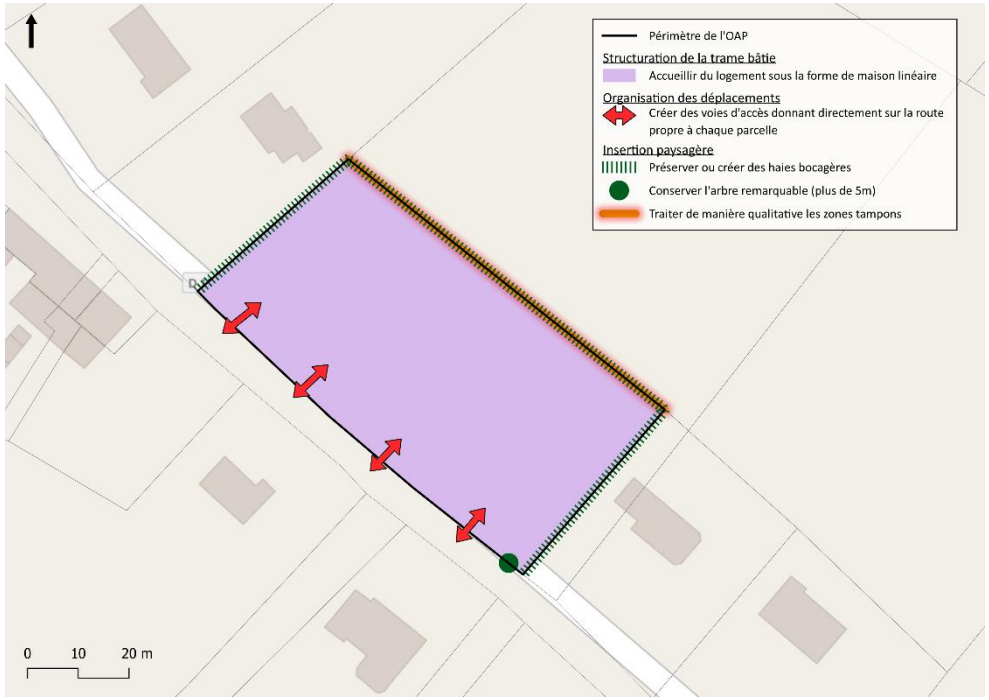
Fiche d'identité du site	
Superficie du terrain	0,34 ha
Densité minimum de logements/ha hors VRD à appliquée	20
Nombre minimal de logements à créer	7

- Structuration de la trame bâtie :
  - Accueillir du logement selon diverses formes : maisons individuelles ou maisons accolées.

- Organisation des déplacements :
  - Créer des voies d'accès donnant directement sur la route pour chaque parcelle.

- Insertion paysagère :
  - Maintenir tant que possible les haies paysagères essentielles pour leur caractère, ou les replanter en fonction du projet.
  - Conserver l'arbre remarquable présent sur la parcelle (partie Sud-Est).
  - Traiter de manière qualitative les zones tampons entre espace urbanisé et espace agricole notamment en créant une haie paysagère.

- Programmation :
  - Classement en zone Ua : urbanisation possible de manière individuelle, sous la forme d'une urbanisation au coup par coup, dans le respect des principes d'aménagement identifiés dans l'OAP (pas d'échéancier car la zone est déjà équipée).



Principes d'aménagement OAP « Les Landes » - Tollevast

COMMUNE DE VIRANDEVILLE

1.9.1. OAP « L'Epinette »

Description du site

Virandeville est une commune rurale, constituée de petits champs délimités par des talus, des haies, des bosquets d'arbre et des chemins creux. L'habitat s'organise autour de deux hameaux, dont le principal est le bourg. La commune est également traversée par un axe routier majeur, la départementale D650, reliant Cherbourg-en-Cotentin à Les Pieux.
L'OAP se situe au Nord du bourg où se concentre la majorité des commerces et services : commerces de bouches, pharmacie, profession médicale, arrêts de bus, etc.

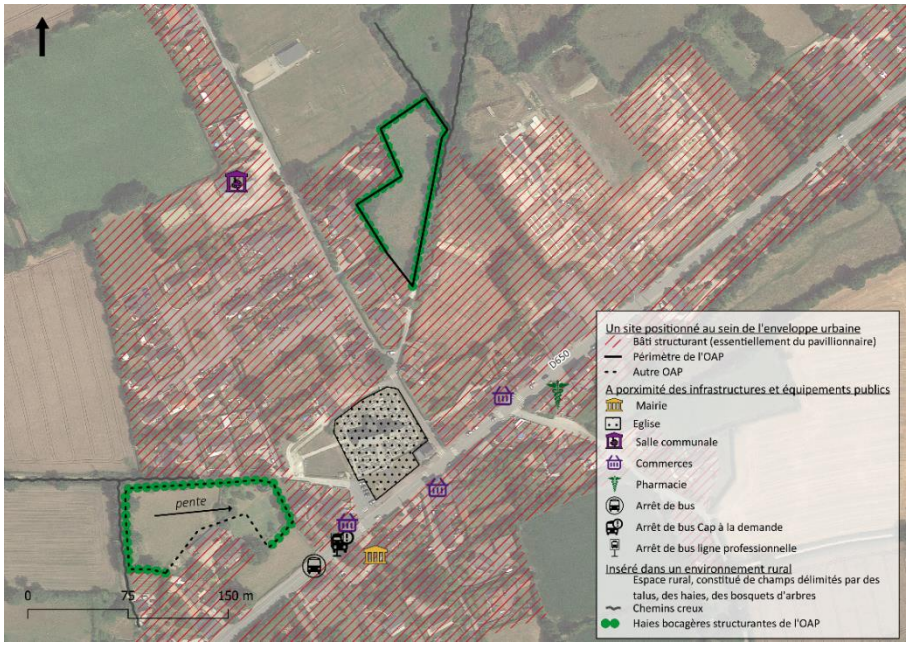
Plus précisément, l'OAP se situe en zone urbaine à vocation principale d'habitat (Ua). Elle est entourée, à l'Ouest, au Sud et au Sud-Est, par des habitations individuelles, dans un tissu urbain mêlant constructions récentes et anciennes. Au Nord de l'OAP, se trouve une zone urbaine dédiée à des équipements (stade).

L'OAP est également bordée, au Sud et à l'Est, par des chemins creux de randonnée, qui délimitent son périmètre. À l'Ouest, ces chemins marquent la transition entre les espaces urbanisés et les zones agricoles.
Enfin, l'OAP s'étend sur une parcelle actuellement enherbée, structurée par des haies bocagères et des talus, contribuant à l'intégration paysagère du site.

Le site est relié à la station de production d'eau potable des Martins où une extension sera nécessaire. Il est également desservi par la station de traitement des eaux usées de Tourlaville – Les Mielles, qui dispose d'une capacité suffisante, mais nécessitera une extension pour répondre aux besoins futurs.

Vue depuis la route sur le terrain de l'OAP

Illustration de la parcelle



Localisation OAP « L'Epinette » - Virandeville

Enjeux et objectifs

L'aménagement de ce secteur, identifié au titre d'une OAP, vise à définir les grands principes d'aménagement de cette zone. L'enjeu de ce secteur est de permettre l'accueil de nouvelles familles dans une logique d'urbanisation raisonnée, privilégiant le renforcement du tissu existant à proximité des équipements et infrastructures communales, et à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. En raison de la situation du projet, celui-ci devra porter une attention particulière à son insertion paysagère.

Vue depuis l'entrée de la parcelle en direction du bourg

Principes d'aménagement du secteur

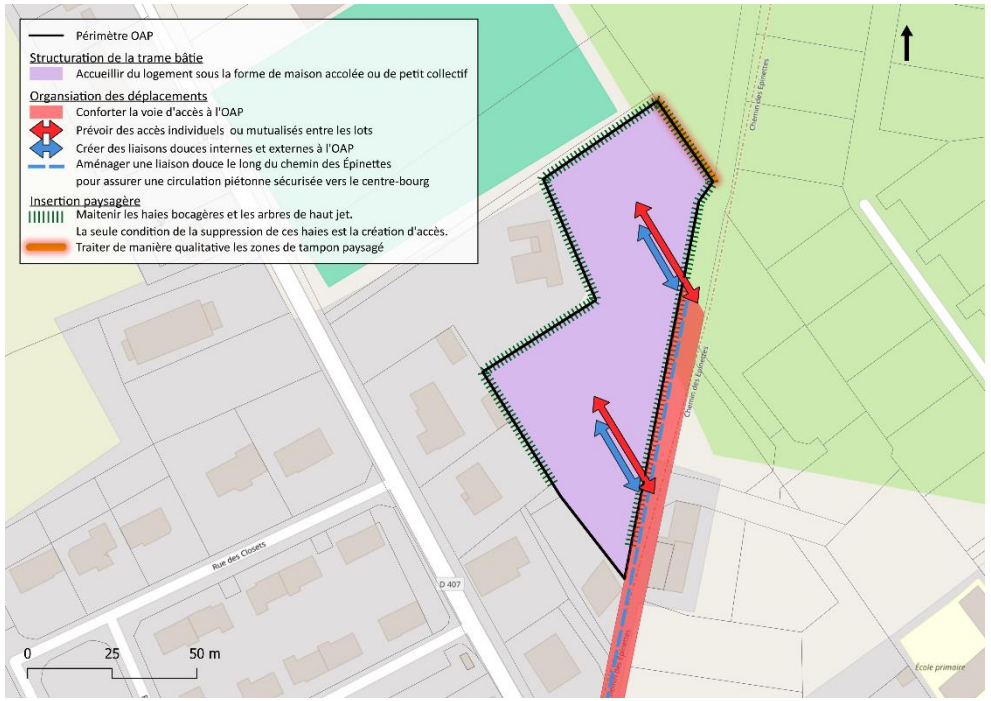
Fiche d'identité du site	
Superficie du terrain	0,45 ha
Densité minimum de logements/ha hors VRD à appliquée	16
Nombre minimal de logements à créer	7

- Structuration de la trame bâtie :
  - Accueillir du logement selon différentes formes : maisons individuelles, maisons accolées, maisons linéaires, logements alternatifs, ou du petits collectifs, afin de répondre aux besoins de différentes structures familiales (famille avec enfant, jeune couple, personnes âgées).

- Organisation des déplacements :
  - Conforter la voie d'accès (la chasse) en la transformant en une route adaptée pour desservir les habitations.
  - Prévoir des accès individuels ou mutualisés entre plusieurs lots, afin d'optimiser l'emprise des voiries sur l'espace aménageable.
  - Créer des liaisons piétonnes, afin de faciliter une circulation piétonne sécurisée, notamment en direction du centre-bourg.

- Insertion paysagère :
  - Maintenir les haies paysagères existantes ainsi que les arbres de haut jet qu'elles contiennent, en raison de leur valeur paysagère. Les haies ne pourront être supprimées que pour la création d'accès.

- Programmation :
  - Classement en zone Ua : urbanisation possible de manière individuelle ou collective, dans le respect des principes d'aménagement identifiés dans l'OAP (pas d'échéancier car la zone est déjà équipée).
  - .



Principes d'aménagement OAP « L'Epinette » - Virandeville

1.9.2. OAP « Bourg »

Description du site

Virandeville est une commune rurale, constituée de petits champs délimités par des talus, des haies, des bosquets d'arbre et des chemins creux. L'habitat s'organise autour de deux hameaux, dont le principal est le bourg. La commune est également traversée par un axe routier majeur, la départementale D650, reliant Cherbourg-en-Cotentin au Les Pieux.
L'OAP se situe à l'Ouest du bourg de la commune ou se concentre la majorité des commerces et services : commerces de bouches, pharmacie, profession médicale, arrêts de bus etc.

Plus précisément, l'OAP se situe en zone urbaine à vocation principale d'habitat (Ua). Elle est entourée, Nord, à l'Est et au Sud, par des habitations individuelles, dans un tissu urbain mêlant constructions récentes et anciennes.

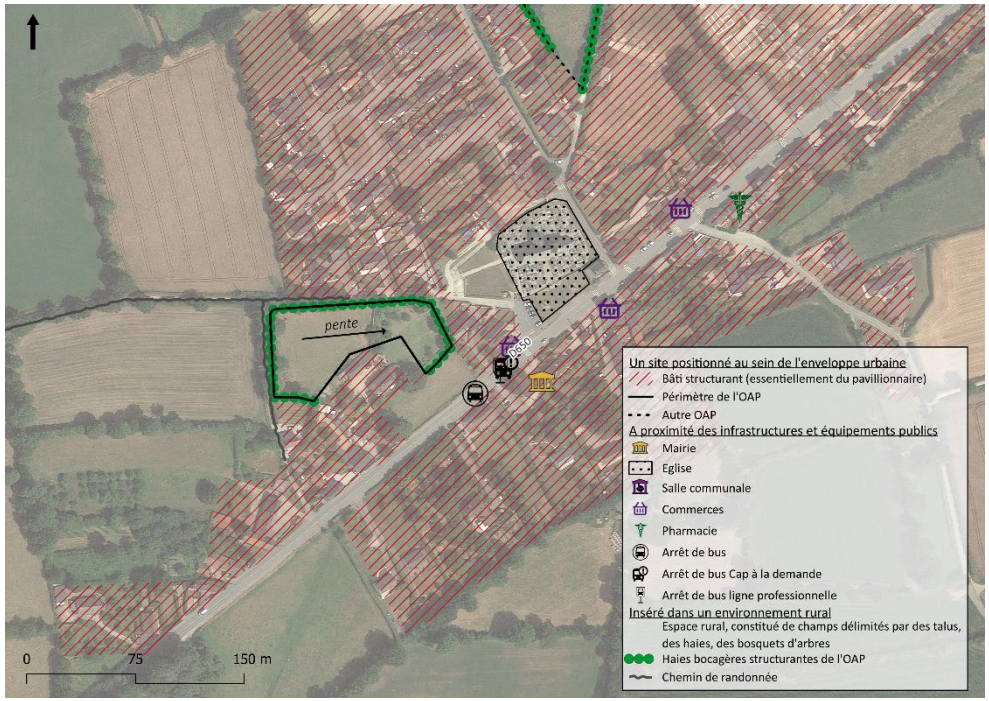
L'OAP est bordée, à l'Ouest et en partie au Nord, par des chemins creux de randonnée qui définissent les limites du site. Ces chemins, situés à l'Ouest, marquent également la transition entre les zones urbanisées et les espaces agricoles.

Le périmètre de l'OAP inclut une parcelle actuellement enherbée ainsi que des jardins des habitations existantes. Le terrain présente une légère pente orientée vers le centre-bourg, et il est structuré par des haies bocagères et des talus, renforçant son intégration dans le paysage environnant.

Par ailleurs, le site est relié à la station de production d'eau potable des Martins qui dispose d'une capacité suffisante. Il est également desservi par la station de traitement des eaux usées de Tourlaville – Les Mielles, qui dispose également d'une capacité suffisante.

Illustration de la parcelle

Illustration de la « Rue des Chasses » qui desservira le projet



Localisation OAP « Bourg » - Virandeville

Enjeux et objectifs

L'enjeu de ce secteur est de permettre l'accueil de nouvelles familles dans une logique d'urbanisation raisonnée, privilégiant le renforcement du tissu existant à proximité des équipements et infrastructures communales, et à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. En raison de la situation du projet, celui-ci devra porter une attention particulière à son insertion paysagère.

Chemin creux à l'Ouest de la parcelle délimitant cette dernière

Principes d'aménagement du secteur

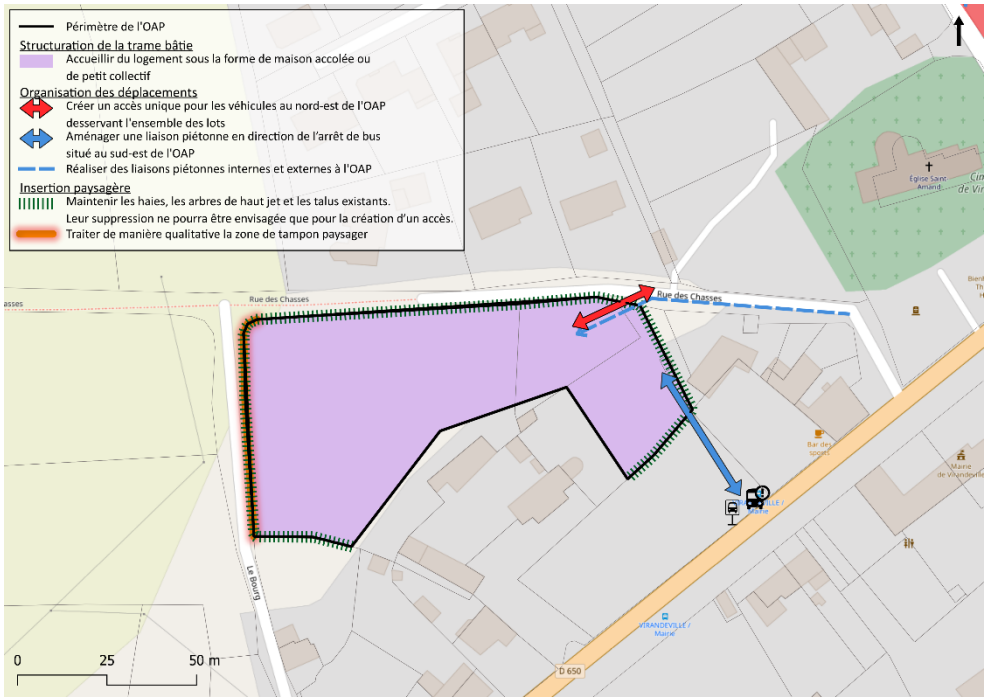
Fiche d'identité du site	
Superficie du terrain	0,62 ha
Densité minimum de logements/ha hors VRD à appliquée	16
Nombre minimal de logements à créer	10

- Structuration de la trame bâtie :
  - Accueillir du logement selon différentes formes : maisons individuelles, maisons accolées, logements alternatifs ou petits collectifs, afin de répondre aux besoins de différentes structures familiales (familles avec enfant, jeunes couples, personnes âgées).

- Organisation des déplacements :
  - Créer un accès unique au Nord-Est de l'OAP, depuis la rue des Chasses, permettant de desservir l'ensemble des lots.
    Le passage des réseaux devra s'effectuer simultanément et conjointement à la création de cet accès.
    La gestion du talus devra être prise en compte pour la réalisation de cet accès.
  - Desservir les lots par une voie commune
  - Réaliser des liaisons piétonnes internes et externes à l'OAP, afin de faciliter une circulation piétonne sécurisée, notamment en direction des commerces et services.
  - Aménager une liaison piétonne en direction de l'arrêt de bus situé au Sud-Est de la parcelle.

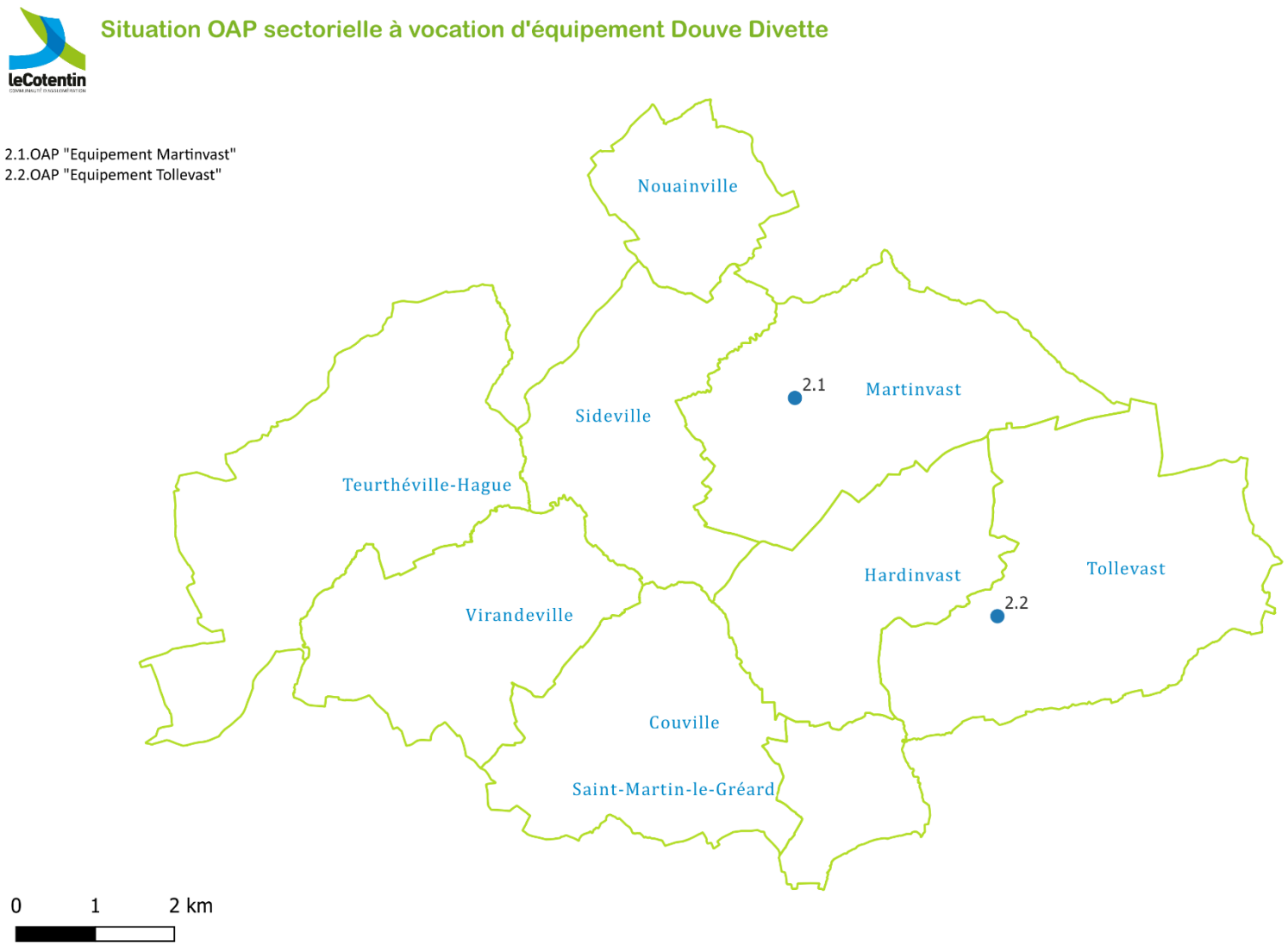
- Insertion paysagère :
  - Maintenir les haies, les arbres de haut jet ainsi que les talus existants, en raison de leur valeur paysagère et écologique. Les haies et les talus ne pourront être supprimés que pour la création d'accès.
  - Traiter de manière qualitative, avec une végétation adaptée, la zone tampon à l'Ouest de la parcelle entre espace urbain et espace agricole.

- Programmation :
  - Zone ouverte à l'urbanisation, sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble (pas d'échéancier car la zone est déjà équipée).



Principes d'aménagement OAP « Bourg » - Virandeville

2. OAP sectorielles à vocation d'équipement



COMMUNE DE MARTINVAST

2.1. OAP « Equipement Martinvast »

Description du site

La commune de Martinvast se caractérise par un paysage rural, constitué de petits champs délimités par des talus, des haies, des bosquets d'arbre et des chemins creux. L'habitat est principalement diffus et se regroupe parfois en petit hameau.

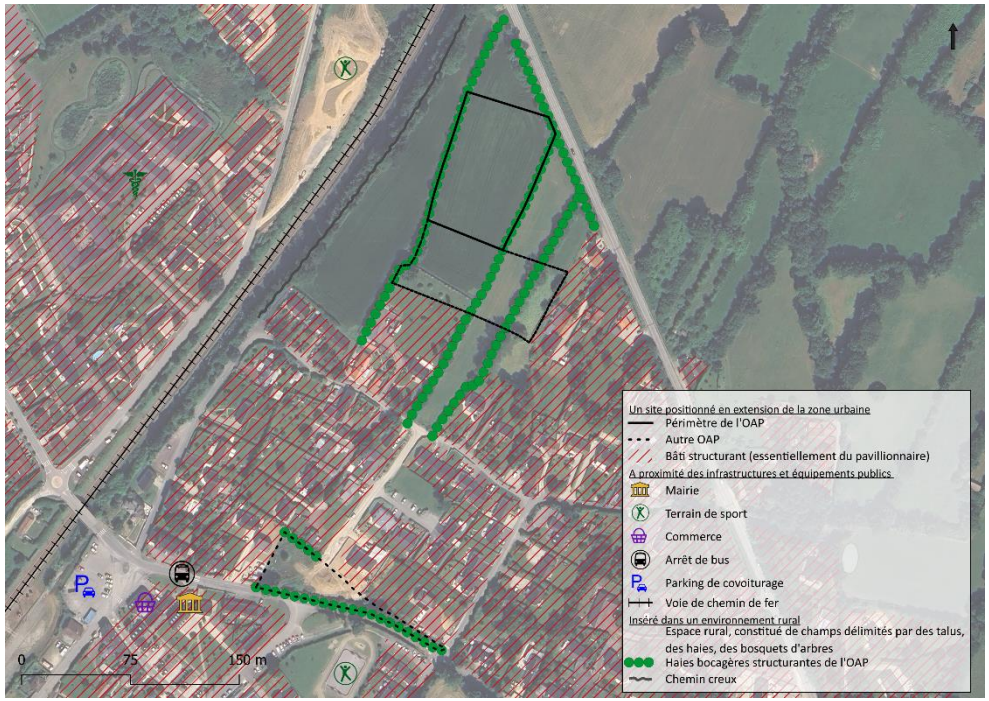
L'OAP se situe en extension du bourg communal, à environ 300 mètres des principaux commerces et services (mairie, école, commerces de bouche, arrêt de bus, parking, etc.). Plus précisément, elle est implantée au nord du bourg, dans la continuité d'une autre OAP à vocation d'habitat.

Le site est délimité au sud par la route départementale D900, dite « Le Haut Tabarin », et bordé à l'Est et à l'Ouest par des parcelles à vocation agricole. Actuellement, le terrain est occupé par des terres agricoles.

Par ailleurs, le site bénéficie d'un accès à l'eau potable en quantité suffisante grâce à la station Fontaine d'Ombre. Il dispose également d'une capacité suffisante pour la gestion des eaux usées, qui sont traitées par la station de traitement de Tourlaville – Les Mielles.

Accès à l'OAP au Sud

Rue Résidence Les Pommiers permettant l'accès au projet



Localisation de l'OAP « Equipement Martinvast » - Martinvast

Enjeux et objectifs recherchés

L'ouverture à l'urbanisation de ce site a pour objectif de permettre la réalisation d'un équipement infracommunautaire à vocation partagée entre les neuf communes du territoire de Douve-Divette.

Le périmètre de l'OAP se situe sur la commune de Martinvast, identifiée par l'armature urbaine du SCoT du Pays du Cotentin comme une commune tête de réseau, exerçant un rôle de centralité au sein du territoire de Douve-Divette.

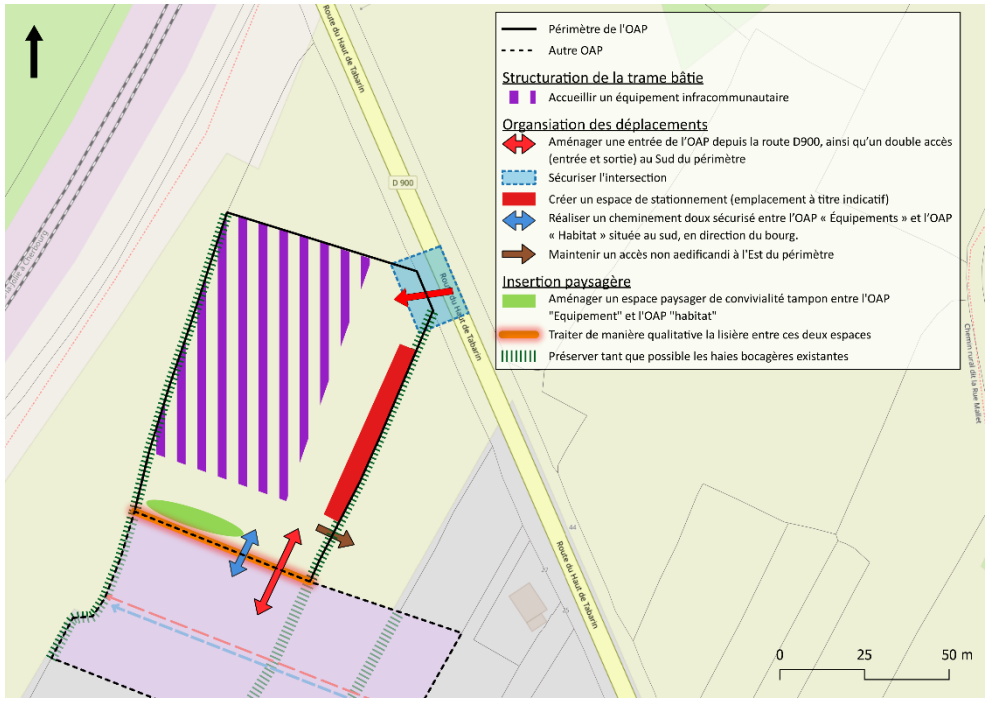
Le site bénéficie d'une localisation stratégique, à proximité immédiate du bourg existant, qui concentre déjà plusieurs commerces et services, ainsi que de la route départementale D900, axe structurant du territoire.

L'aménagement de cette zone contribuera ainsi à conforter la structuration de l'armature urbaine intercommunale, à renforcer le rôle de centralité du bourg de Martinvast, et à doter le territoire d'un équipement commun au service de l'ensemble des habitants de Douve-Divette.

Principes d'aménagement du secteur

Fiche d'identité du site	
Superficie du terrain	0,59 ha
Type d'activité accepté	Equipement

- Structuration de la trame bâtie :
  - Accueillir un équipement infracommunutaire
- Organisation des déplacements :
  - Aménager une entrée de l'OAP depuis la route D900, ainsi qu'un double accès (entrée et sortie) au Sud du périmètre.
  - Sécuriser l'intersection avec la D900.
  - Aménager un espace de stationnement avec une capacité d'accueil adaptée à l'envergure de l'équipement créé.
  - Réaliser des liaisons douces sécurisées entre l'OAP « Equipement » et l'OAP « Habitat » située au Sud de cette dernière internes, afin d'assurer un cheminement doux sécurisé en direction du bourg.
  - Garder un accès non aedificandi à l'Est du périmètre afin de permettre une éventuelle extension
- Insertion paysagère :
  - Aménager un espace paysager de convivialité qui servira de zone tampon entre la zone d'équipement au Nord et la zone d'habitat au Sud.
  - Traiter de manière qualitative cette lisière tampon entre les deux espaces.
  - Préserver tant que possible les haies bocagères existantes identifiées dans le schéma, qui possèdent de forts enjeux écologiques, hydrographiques et paysagers. Si le projet rend nécessaire la suppression de haie, le porteur de projet doit démontrer la volonté de réduire au maximum la suppression de ces haies.
- Programmation :
  - Pas d'échéancier zone ouverte à l'urbanisation immédiatement.



Principes d'aménagement de l'OAP « Equipement Martinvast » - Martinvast

COMMUNE DE TOLLEVAST

2.2. OAP « Equipement Tollevast »

Description du site

Tollevast est une commune rurale située à proximité immédiate de Cherbourg-en-Cotentin, dont elle intègre l'aire d'attraction. L'habitat y est majoritairement diffus et structuré en hameaux.

L'OAP se situe en zone à urbaniser à vocation d'équipement (1AUe). De manière générale, le site s'inscrit en continuité directe du tissu bâti du bourg, qui concentre les principaux équipements publics de la commune (mairie, école, salles communales, aires de jeux, etc.) ainsi qu'un tissu résidentiel mixte, associant constructions anciennes et récentes.

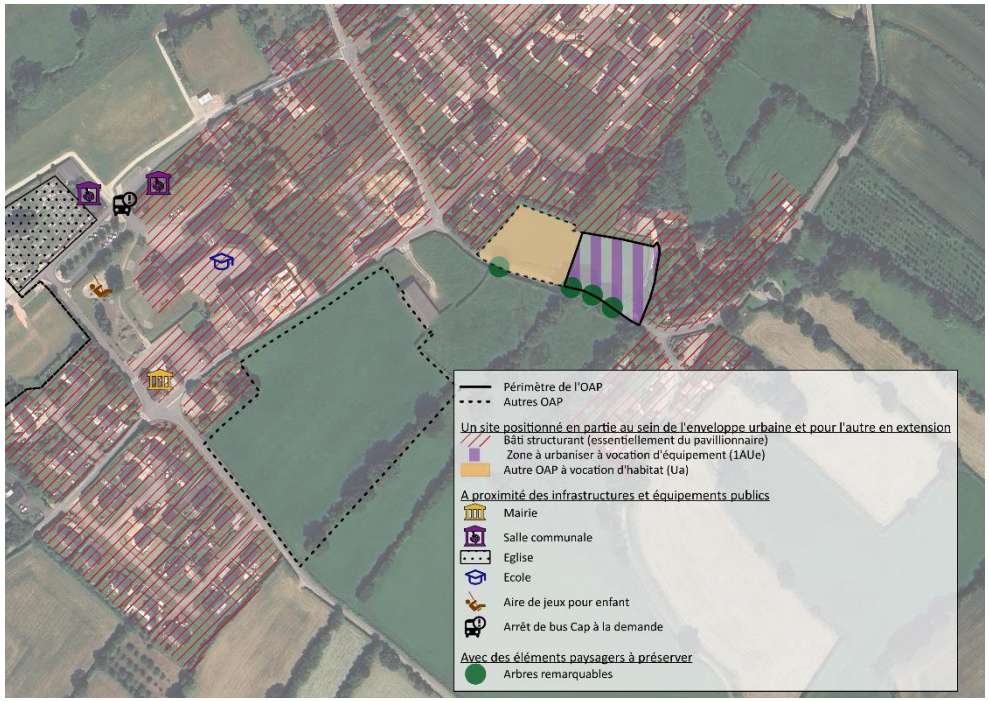
Plus précisément, le périmètre de l'OAP est bordé par du bâti existant à l'Est et au Nord, à l'Ouest se situe une OAP à vocation d'habitat et enfin au Sud, cette dernière est délimitée par la route de la Marette, assurant la desserte du bourg.

Le terrain est actuellement occupé par des terres agricoles et structuré par des talus et des haies bocagères. Certains de ces linéaires présentent des arbres de grande taille (plus de 5 mètres) le long de la route, constituant des éléments paysagers à préserver dans le cadre du projet.

Le secteur bénéficie d'un accès à l'eau potable en quantité suffisante, assuré par la station des Martins. La gestion des eaux usées est également prise en charge par la station de traitement de Tourlaville – Les Mielles, dont la capacité actuelle est suffisante pour accueillir les futurs développements.

Route d'accès de l'OAP

Accès existant au terrain objet de l'OAP



Localisation OAP « Equipement Tollevast » - Tollevast

Enjeux et objectifs

L'enjeu de l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est d'affirmer le pôle de vie du bourg par l'implantation d'un équipement en continuité de ce dernier. Étant donné que le projet est situé à la frontière de parcelles agricoles, il est essentiel qu'il assure une intégration paysagère appropriée.

Terrain objet de l'OAP

Terrain objet de l'OAP

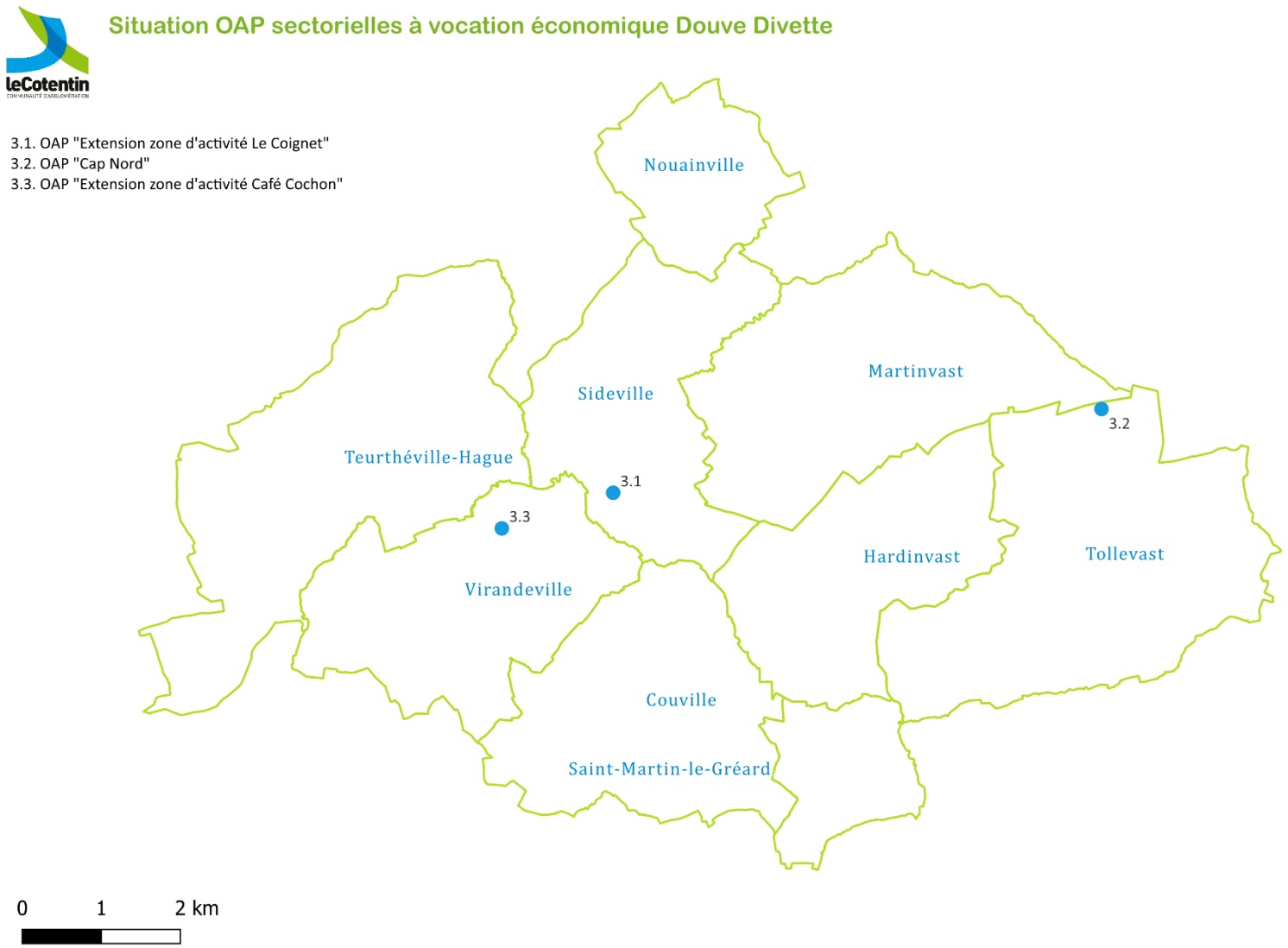
Principes d'aménagement du secteur

Fiche d'identité du site	
Superficie du terrain	0,26 ha
Type d'activité accepté	Equipement

- Structuration de la trame bâtie :
  - Accueillir de l'équipement au sein de la zone 1AUe.
- Organisation des déplacements :
  - Créer un accès pour desservir l'OAP.
  - Aménager un cheminement doux le long de la route pour rejoindre le bourg.
- Insertion paysagère :
  - Préserver tant que possible des arbres remarquables identifiés sur le schéma.
- Programmation :
  - Zone ouverte à l'urbanisation, sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble (pas d'échéancier).

Principes d'aménagement OAP « Equipement Tollevast » - Tollevast

3. OAP sectorielles à vocation d'activités



COMMUNES DE SIDEVILLE

3.1. OAP « Extension zone d'activité Le Coignet »

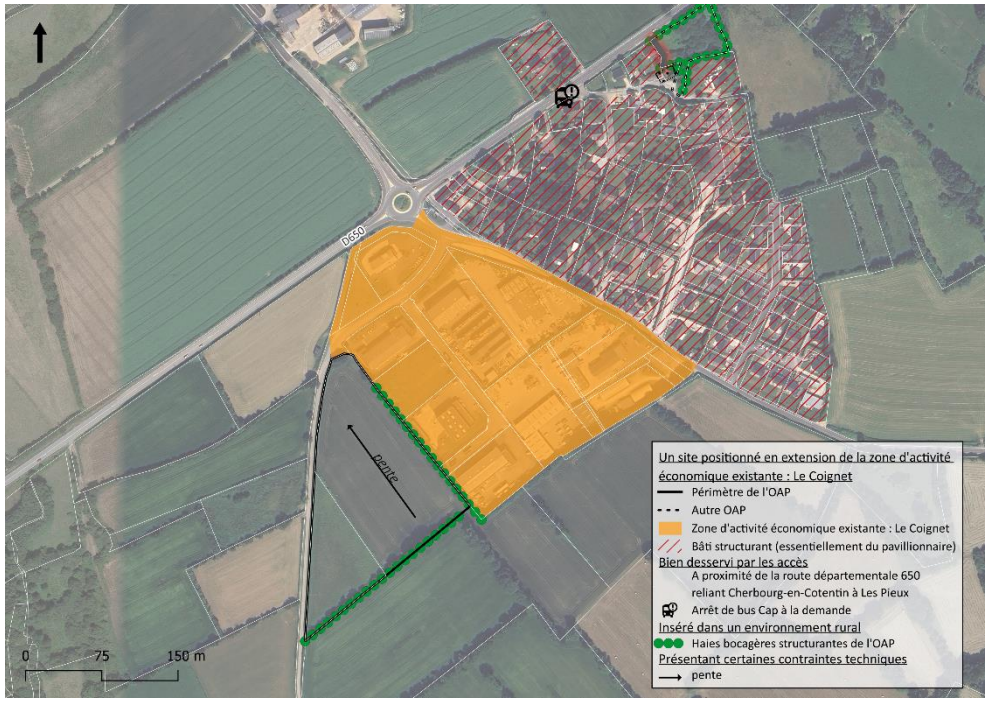
Description du site

La commune de Sideville, identifiée comme une commune rurale de proximité selon l'armature urbaine du SCoT du Pays du Cotentin, bénéficie d'une localisation stratégique à l'intersection des trois grands donneurs d'ordre du territoire : Orano, EDF et Naval Group. De plus, le site de l'OAP est situé en bordure de la route départementale D650, axe structurant reliant Cherbourg-en-Cotentin à Les Pieux, offrant ainsi un accès rapide aux zones d'emploi et facilitant l'implantation de sous-traitants.

L'OAP est positionnée en extension de la zone d'activités existante du Coignet, sur des terres aujourd'hui agricoles. Elle se trouve à proximité du hameau de Vaubecquet, situé à l'est de la zone d'activité existante, et à moins d'un kilomètre du bourg de Sideville, où se concentrent la majorité des commerces et services de la commune (bar-tabac, salon de coiffure, parking de covoiturage, professions médicales et paramédicales, etc.).

Plus précisément, le site est bordé à l'est par la zone d'activités du Coignet, à l'Ouest par la route départementale D505, et au sud par des terrains agricoles en frange urbaine. Ce dernier bénéfice de haies structurantes à l'Est et au Sud.

Enfin, l'OAP bénéficie d'un accès à l'eau potable en quantité suffisante grâce à la station de Saint-Gilles. Le traitement des eaux usées est assuré par la station des Mielles à Tourlaville, dont la capacité est suffisante.



Localisation OAP « Extension zone d'activité Le Coignet » - Sideville

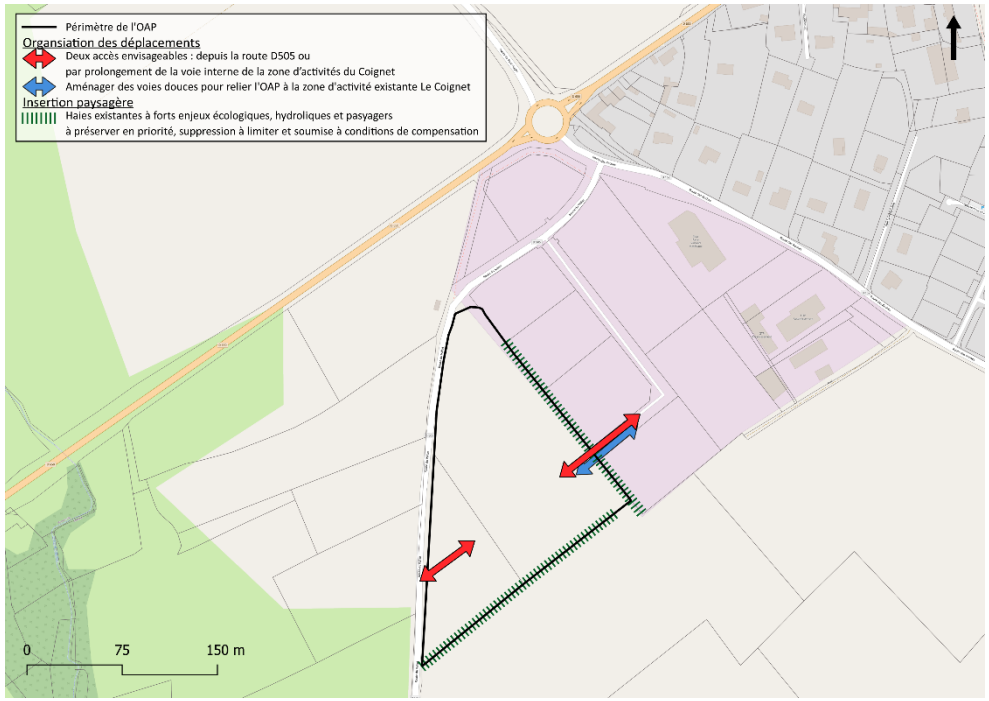
Enjeux et objectifs

L'enjeu de l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est de consolider et de renforcer la zone d'activités économiques Le Coignet existante, idéalement située entre les trois grands donneurs d'ordre du territoire (Orano, EDF et Naval Group), et bénéficiant d'un accès rapide à ces pôles via la route départementale D650.
Étant donné l'ampleur du projet et sa situation en limite de parcelles agricoles, il est essentiel de veiller à une intégration paysagère appropriée.

Principes d'aménagement du secteur

Fiche d'identité du site	
Superficie du terrain	2,448 ha
Type d'activité accepté	Activités conformes aux dispositions du règlement écrit applicables à la zone AUx

- Structuration de la trame bâtie :
  - Prévoir une implantation du bâti adaptée aux activités économiques, tout en assurant une bonne insertion dans le paysage environnant (taille et forme du bâti).
- Organisation des déplacements :
  - Deux accès sont envisageables pour desservir l'OAP :
    - Depuis la route départementale D505, dite « route du Valtot » ;
    - Par prolongement de la voie interne de la zone d'activités du Coignet, qui débouche directement sur la parcelle.
  - Le réseau viaire interne devra être conçu de manière fonctionnelle et adapté aux usages économiques.
  - Des cheminements dédiés aux mobilités actives devront être aménagés à l'intérieur du périmètre de l'OAP, ainsi qu'en connexion avec la zone d'activités existante du Coignet.
- Insertion paysagère :
  - Eviter de supprimer les linéaires de haies existants qui possèdent de forts enjeux écologiques, hydrographiques et paysagers. Si le projet rend nécessaire la suppression de haie, le porteur de projet doit démontrer la volonté de réduire au maximum la suppression de ces haies. La suppression de linéaire de haie est possible mais elle entrainera une règle de compensation (cf. règlement écrit).
  - Assurer une bonne intégration paysagère du projet, du fait de sa destination à vocation économique et de sa position en frange de tissu urbain.
- Programmation :
  - Zone ouverte à l'urbanisation, sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble (pas d'échéancier).



Principes d'aménagement OAP «Extension zone d'activité Le Coignet » - Sideville

COMMUNES DE TOLLEVAST

3.2. OAP « Cap Nord »

Description du site

La commune de Tollevast constitue une polarité structurante du territoire intercommunal. Elle est identifiée dans l'armature urbaine du SCoT du Cotentin comme un pôle « tête de réseau ». À ce titre, elle participe à l'organisation d'un maillage territorial équilibré, permettant une répartition cohérente des fonctions urbaines : habitat, activités économiques, équipements et services à l'échelle de la Communauté d'Agglomération.

Située en proximité immédiate de la ville de Cherbourg-en-Cotentin, Tollevast s'inscrit dans son aire d'attraction directe, bénéficiant ainsi d'une bonne accessibilité, notamment grâce à la Route Nationale 13, axe structurant reliant Cherbourg à Caen, puis à Paris.

Les voiries existantes assurant la desserte de la zone d'activités commerciale actuelle pourront également desservir la future zone, facilitant ainsi son intégration au tissu urbain. Néanmoins, une réflexion conjointe avec le département devra être menée afin de planifier les travaux d'amélioration du réseau routier existant, indispensables pour pouvoir accueillir le trafic lié à l'aménagement projeté de cette zone d'activité.

Par ailleurs, le site est desservi par les transports en commun : un arrêt de bus à la demande et un arrêt de ligne régulière sont situés à environ 100 mètres de l'entrée de l'emprise, permettant un accès facilité vers le centre de Cherbourg-en-Cotentin.

L'emprise de l'OAP s'inscrit dans la continuité directe de la zone d'activités commerciale existante de Tollevast, où sont implantées plusieurs grandes enseignes commerciales, telles que Décathlon, Leroy Merlin ou Auchan, etc. L'OAP vise principalement à étendre cette zone vers l'Ouest, dans le prolongement de l'implantation actuelle de Décathlon.

Le site est bordé, au Nord, à l'Ouest et au Sud, par des espaces agricoles, caractérisés par un paysage bocager structuré de haies et de talus.

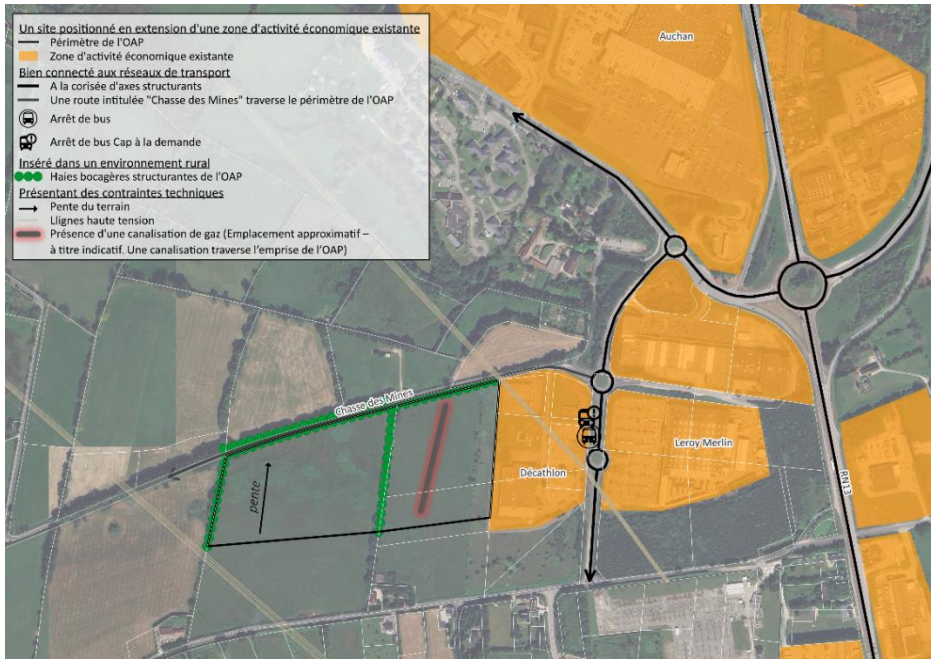
Le terrain concerné par l'OAP est situé sur des parcelles agricoles actuellement non urbanisées, structurées par un maillage bocager, composé de haies, talus et arbres de haut jet. Ces éléments paysagers participent fortement à l'identité rurale et visuelle du site. Leur préservation, dans la mesure du possible, devra être prise en compte dans la conception du projet, en conciliant les exigences paysagères avec les contraintes fonctionnelles liées à l'implantation d'activités économiques.

La topographie du site est marquée par une forte pente descendante vers le Nord, où se situe le point bas de la parcelle. Ce facteur devra être intégré dans les choix d'implantation et de gestion des eaux pluviales.

Une étude de délimitation des zones humides a été réalisée sur l'emprise de l'OAP et n'a pas mis en évidence la présence de zone humide. Les résultats de cette étude sont repris dans la justification des choix du rapport de présentation du PLUI.

Certaines contraintes techniques doivent également être anticipées. Le site est traversé par des lignes électriques hautes tension et une canalisation de gaz traverse le secteur, bien que son tracé précis reste à confirmer.

Enfin, le site dispose d'un accès à l'eau potable en quantité suffisante, grâce à l'alimentation assurée par la station de Fontaine d'Ombre. Il bénéficie également d'une capacité d'assainissement adaptée, les eaux usées étant traitées par la station d'épuration de Tourlaville Les Mielles.



Localisation OAP « Cap Nord » - Tollevast

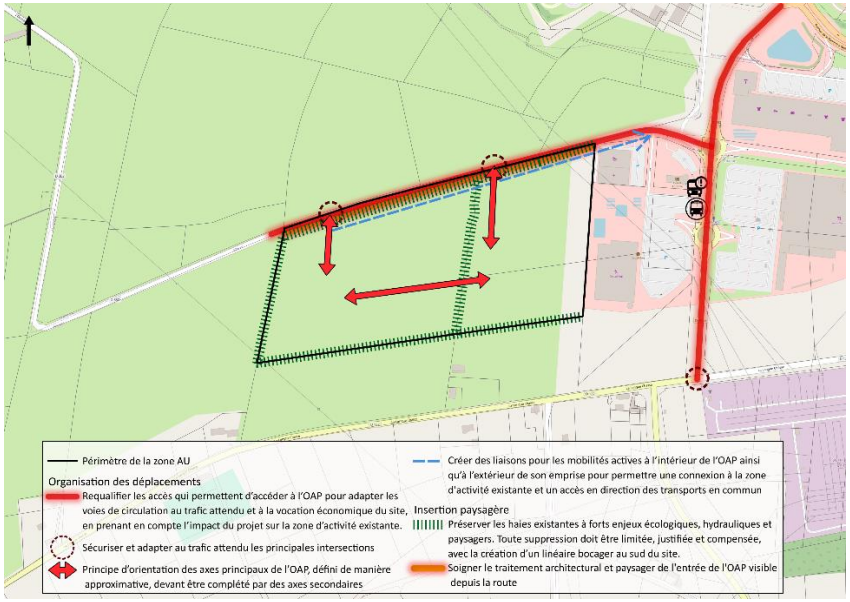
Enjeux et objectifs

L'enjeu de l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est d'affirmer et de renforcer la zone d'activité économique existante, située à l'entrée du Cœur métropolitain de Cherbourg-en-Cotentin, proche des artères principales.
Étant donné l'ampleur du projet et sa situation en limite de parcelles agricoles, il est essentiel de veiller à une intégration paysagère appropriée.
De plus, en concertation avec le département, des aménagements du réseau routier existant devront être prévus afin de faciliter l'aménagement de la zone.

Principes d'aménagement du secteur

Fiche d'identité du site	
Superficie du terrain	9 ha
Type d'activité accepté	Activités conformes aux dispositions du règlement écrit applicables à la zone AUx

- Structuration de la trame bâtie :
  - Prévoir une implantation du bâti adaptée aux activités économiques, tout en assurant une bonne insertion dans le paysage environnant (taille et forme du bâti).
- Organisation des déplacements :
  - Requalifier les accès qui permettent d'accéder à l'OAP pour adapter les voies de circulation au trafic attendu et à la vocation économique du site. Cette réflexion doit s'inscrire dans une approche plus large que le seul périmètre de la zone AU identifiée au règlement graphique, et prendre en compte l'impact du projet sur la zone d'activité existante.
  - Sécuriser et adapter au trafic attendu les principales intersections.
  - Le réseau viaire devra être organisé de manière hiérarchisée avec des axes principaux et des axes secondaires pour permettre une circulation fluide et des repères spatiaux forts.
  - Des liaisons dédiées aux mobilités actives devront être aménagées à l'intérieur de l'OAP ainsi qu'en direction de l'extérieur, afin d'assurer la connexion avec la zone d'activité existante et de permettre un accès sécurisé aux transports en commun, notamment à l'arrêt de bus.
- Insertion paysagère :
  - Eviter de supprimer les linéaires de haies existantes qui possèdent de forts enjeux écologiques, hydrographiques et paysagers. Si le projet rend nécessaire la suppression de haie, le porteur de projet doit démontrer la volonté de réduire au maximum la suppression de ces haies. La suppression de linéaire de haie est possible mais elle entrainera une règle de compensation (cf. règlement écrit). Plus création d'un linéaire bocager au Sud du site.
  - Soigner le traitement architectural et paysager de l'entrée de l'OAP, visible depuis la route, afin d'assurer une intégration harmonieuse du projet dans le paysage, compte tenu de sa vocation économique et de sa situation en frange du tissu urbain. Il est important aussi de créer une haie en limite sud de l'opération.
- Programmation :
  - Zone ouverte à l'urbanisation, sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble (pas d'échéancier). Il est précisé que l'aménagement de la zone ne sera possible qu'à condition de réaliser un aménagement d'ensemble, associé à la mise en œuvre d'aménagements des voiries extérieures au site, en concertation avec le département.



Principes d'aménagement OAP « Cap Nord » - Tollevast

COMMUNES DE VIRANDEVILLE

3.3. OAP « Extension zone d'activité Café Cochon »

Description du site

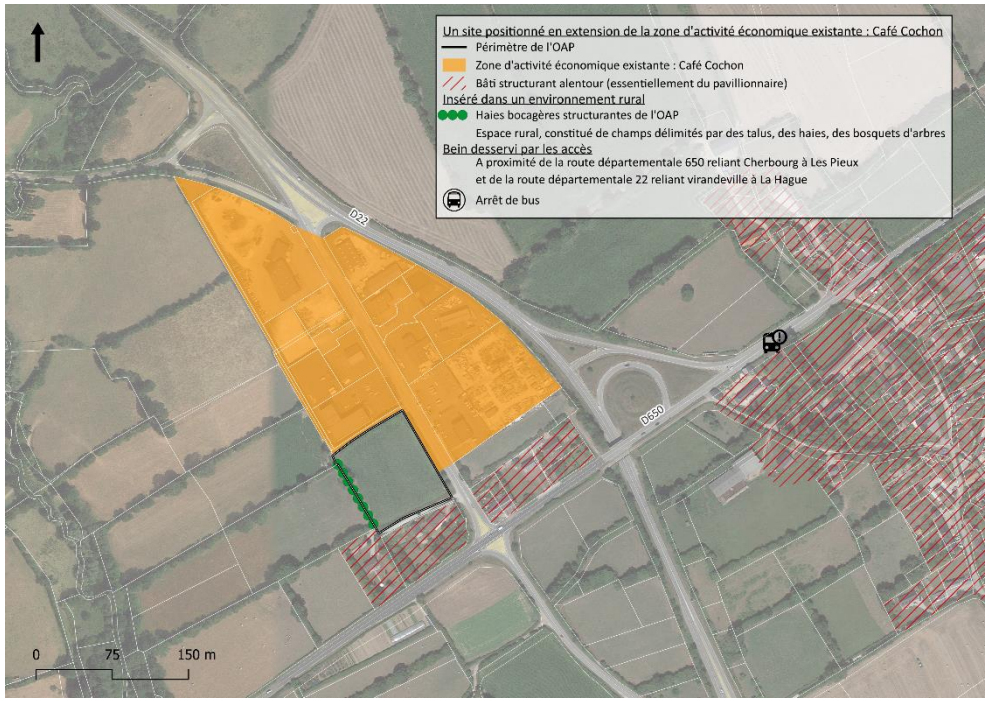
Virandeville, identifiée comme une commune rurale de proximité dans l'armature urbaine du SCoT du Pays du Cotentin, bénéficie d'une localisation stratégique à l'interface des trois principaux donneurs d'ordre du territoire : Orano, EDF et Naval Group.

Le site de l'OAP est situé en bordure de la route départementale D650, axe structurant reliant Cherbourg-en-Cotentin à Les Pieux, ainsi que de la route départementale D22 qui dessert la commune en direction de La Hague. Cette position lui confère un accès privilégié aux zones d'emploi, facilitant ainsi l'implantation d'activités économiques, notamment de sous-traitance.

L'OAP se situe à environ 1,5 km du bourg de Virandeville, où se concentrent les principaux commerces et services de proximité (commerces de bouche, pharmacie, professionnels de santé, arrêts de bus, etc.).

Plus précisément, l'OAP est localisée en extension de la zone d'activités existante du secteur dit « Café Cochon », sur une parcelle actuellement à vocation agricole, située au nord de la zone d'activité existante. À l'est, le site est bordé de terres agricoles, tandis que des habitations se trouvent au sud. Sur la tranche ouest de l'OAP, une haie bocagère marque la limite de la parcelle. Il conviendra de préserver cet élément paysager afin de garantir une bonne insertion de la future zone d'activités dans son environnement rural.

Le secteur bénéficie d'un accès à l'eau potable en quantité suffisante, assuré par la station des Martins. La gestion des eaux usées est également prise en charge par la station de traitement de Tourlaville – Les Mielles, dont la capacité actuelle est suffisante pour accueillir les futurs développements.



Localisation OAP « Extension zone d'activité Café Cochon » - Virandeville

Enjeux et objectifs

L'enjeu de l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est de consolider et de renforcer la zone d'activités économiques existante du « Café Cochon », idéalement située entre les trois grands donneurs d'ordre du territoire (Orano, EDF et Naval Group), et bénéficiant d'un accès rapide à ces pôles via la route départementale D650 et la route départementales D22. Étant donné l'ampleur du projet et sa situation en limite de parcelles agricoles, il est essentiel de veiller à une intégration paysagère appropriée.

Principes d'aménagement du secteur

Fiche d'identité du site	
Superficie du terrain	0,756 ha
Type d'activité accepté	Activités conformes aux dispositions du règlement écrit applicables à la zone AUx

- Structuration de la trame bâtie :
  - Prévoir une implantation du bâti adaptée aux activités économiques, tout en assurant une bonne insertion dans le paysage environnant (taille et forme du bâti).
- Organisation des déplacements :
  - Conforter l'accès existant menant à la parcelle agricole située à l'Ouest du périmètre de l'OAP et le mutualiser entre la future zone d'activités et l'exploitation agricole. Il s'agira du principal accès à la zone d'activité. Cet accès mutualisé devra être dimensionné à 3,5 mètres de largeur minimum afin de garantir une desserte sécurisée et fonctionnelle pour les différents types de véhicules.
- Insertion paysagère :
  - Eviter de supprimer les linéaires de haies existants qui possèdent de forts enjeux écologiques, hydrographiques et paysagers. Si le projet rend nécessaire la suppression de haie, le porteur de projet doit démontrer la volonté de réduire au maximum la suppression de ces haies. La suppression de linéaire de haie est possible mais elle entrainera une règle de compensation (cf. règlement écrit).
  - Assurer une bonne intégration paysagère du projet, du fait de sa destination à vocation économique et de sa position en frange de tissu urbain.

- Programmation :
  - Zone ouverte à l'urbanisation, sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble (pas d'échéancier).

Principes d'aménagement OAP «Extension zone d'activité Café Cochon » - Virandeville

leCotentin
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION