



Plan Local d'Urbanisme
Infracommunautaire du Cotentin

TOME 4 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION(OAP)



Territoire
de l'Est Cotentin

Envoyé en préfecture le 12/02/2026

Reçu en préfecture le 12/02/2026

Publié le

ID : 050-200067205-20260205-DEL2026_015-DE

S²LOW



Crédit photo : Aymeric Ploot | Cotentin Unique



Plan Local d'Urbanisme
Infracommunautaire du Cotentin



**PIECE N°4.1 ORIENTATIONS
D'AMENAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION (OAP)
Sectorielles**



Territoire
de l'Est Cotentin



Crédit photo : Aymeric Picot | Cotentin Unique

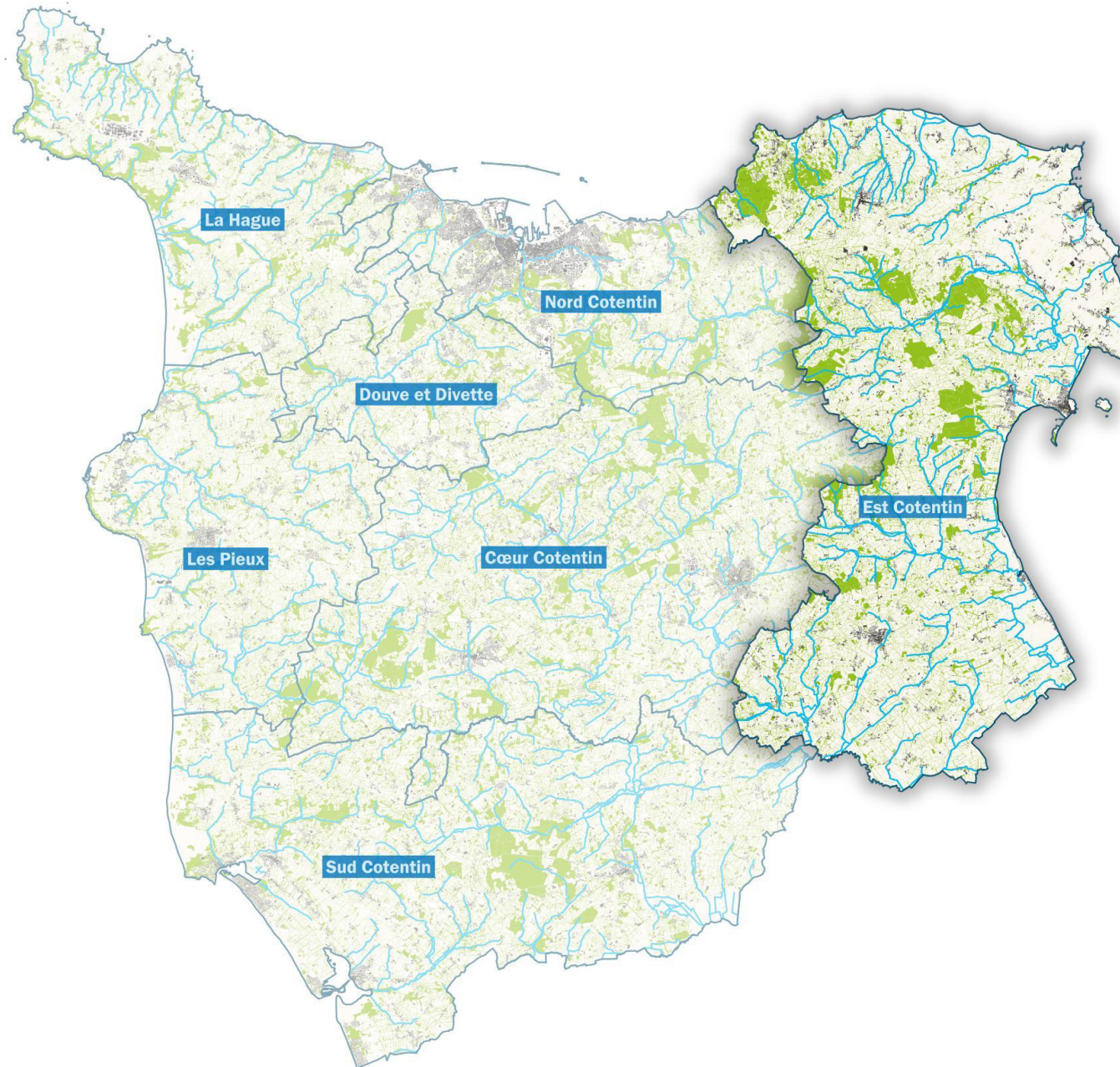


Table des matières

Table des matières.....	3
PREAMBULE	9
OAP Thématique.....	13
OAP Entrées de ville.....	14
Commune de Montebourg – St-Floxel	14
Entrée de ville Nord.....	15
Entrée de ville Sud.....	17
Entrée de ville Est.....	19
OAP Sectorielles.....	21
COMMUNE D'ANNEVILLE-EN-SAIRE	22
OAP multi-sites	22
COMMUNE D'AUMEVILLE-LESTRE.....	25
OAP « Extension Ouest ».....	25
COMMUNE D'AZEVILLE	28
OAP multi-sites	28
COMMUNE DE BARFLEUR.....	33
OAP « La Planque »	33
COMMUNE DE BRILLEVAST.....	36
OAP multi-sites	36
COMMUNE DE CANTELOUP.....	40
OAP multi-sites	40

COMMUNE DE CARNEVILLE.....	43
OAP « Hameau Giot ».....	43
COMMUNE DE CLITOURPS	46
OAP multi-sites	46
COMMUNE D'ÉCAUSSEVILLE	49
OAP multi-sites	49
COMMUNE D'ÉMONDEVILLE	52
OAP multi-sites	52
COMMUNE D'ÉROUDEVILLE	55
OAP « Les Oliviers ».....	55
COMMUNE DE FERMANVILLE.....	58
OAP n°1 « Le Tôt de Haut ».....	59
OAP n°2 « Inthéville ».....	62
OAP n°3 « Le Tôt de Bas ».....	65
COMMUNE DE FLOTTEMANVILLE	68
OAP multi-sites	68
COMMUNE DE FONTENAY-SUR-MER	71
OAP multi-sites	71
COMMUNE DE FRESVILLE.....	75
OAP multi-sites	75
COMMUNE DE GATTEVILLE-LE-PHARE.....	81
OAP multi-sites	81
COMMUNE DU HAM.....	86

OAP « Le Chalet ».....	86
COMMUNE DE HEMEVEZ	89
OAP « Le Bourg ».....	89
COMMUNE DE JOGANVILLE.....	92
OAP « Entrée Est ».....	92
COMMUNE DE LESTRE	95
OAP « La Devise ».....	95
COMMUNE DE MAUPERTUS-SUR-MER.....	98
OAP multi-sites	98
COMMUNE DE MONTEBOURG	101
OAP n°1 « Le parc de la Durance ».....	102
OAP n°2 « Le Tue Vaques »	105
OAP n°3 « Le Mont Castre ».....	107
OAP n°4 « Sud Montebourg ».....	110
OAP n°5 « Le Haut Gelé ».....	113
COMMUNE DE MONTFARVILLE.....	116
OAP multi-sites	116
COMMUNE DE OCTEVILLE-L'AVENEL.....	121
OAP multi-sites	121
COMMUNE D'OZEVILLE.....	125
OAP multi-sites	125
COMMUNE DE LA PERNELLE.....	128
OAP multi-sites	128

COMMUNE DE QUETTEHOU	131
OAP n°1 « Habitat » - Sous-secteurs N°1, 2, 3 et 4	132
OAP n°2 « Equipement » - Sous-Secteurs n°5 et 6.....	136
COMMUNE DE QUINEVILLE	138
OAP « La Redoute ».....	138
COMMUNE DE REVILLE	140
OAP n°1 « Cœur de bourg »	141
OAP n°2 « Ecoliers-Martinet ».....	143
OAP n°3 « Saint-Eloi ».....	145
OAP n°4 « Développement économique »	147
COMMUNE DE SAINT-CYR	149
OAP multi-sites	149
COMMUNE DE SAINTE-GENEVIEVE	152
OAP multi-sites	152
COMMUNE DE SAINT-GERMAIN-DE-TOURNEBUT	155
OAP multi-sites	155
COMMUNE DE SAINT-MARCOUF	159
OAP multi-sites	159
COMMUNE DE SAINT-MARTIN-D'AUDOUVILLE.....	162
OAP « Impasse du presbytère ».....	162
COMMUNE DE SAINT-PIERRE- EGLISE	165
OAP n°1 « Raffoville – Général de Gaulle ».....	166
OAP n°2 « Paul Avenard – Les Trois Princesses »	170

OAP n°3 « Piqueret - Flandres Dunkerque »	173
OAP n°4 « Route du Vast / Chemin du Calvaire ».....	175
COMMUNE DE SAINT-VAAST-LA-HOUGUE.....	177
OAP n°1 « Chasse David »	178
OAP n°2 « Cœur d’îlot de la chasse du Douette ».....	181
COMMUNE DE SORTOSVILLE.....	183
OAP « Village de l’église »	183
COMMUNE DE TEURTHÉVILLE-BOCAGE.....	186
OAP multi-sites	186
COMMUNE DE THÉVILLE	191
OAP multi-sites	191
COMMUNE DE TOCQUEVILLE	194
OAP multi-sites	194
COMMUNE D’URVILLE	197
OAP multi-sites	197
COMMUNE DE VALCANVILLE.....	200
OAP multi-sites	200
COMMUNE DE VAROUVILLE	203
OAP multi-sites	203
COMMUNE DU VAST.....	206
OAP multi-sites	206
COMMUNE DE VAUDREVILLE.....	210
OAP multi-sites	210

COMMUNE DU VICEL	213
OAP multi-sites	213
COMMUNE DE VICQ-SUR-MER	216
OAP n°1 « Néville ».....	217
OAP n°2 « Renouville ».....	220
OAP n°3 « Cosqueville ».....	223
COMMUNE DE VIDEDEVILLE.....	225
OAP multi-sites	225

PREAMBULE

Cadre réglementaire et objectifs

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont régies par les **articles L151-6 à L151-7-2 et R151-6 à R151-8 du Code de l'Urbanisme**.

Elles visent à définir des **intentions et orientations d'aménagement qualitatives** qui peuvent :

- porter sur un secteur ou un quartier donné (OAP dites "sectorielles") ;
- avoir une approche plus globale sur un enjeu spécifique (OAP dites "thématiques") ;
- ou croiser ces deux approches (OAP thématiques sectorisées).

Elles contribuent à la **déclinaison opérationnelle du projet** souhaité par la collectivité porteuse du PLUi, les aménagements prévus dans le périmètre défini par ces OAP devant être **compatibles** avec ces orientations (Article L152-1 du CU).

Les OAP comprennent en particulier :

- des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements ;
- un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser (zone AU) et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant (l'existence d'une OAP cadrant la zone AU étant l'une des conditions préalables nécessaires à l'ouverture à l'urbanisation de ladite zone) ;
- les actions et opérations nécessaires à la mise en valeur des continuités écologiques.

Mais les OAP peuvent aussi, entre autres, définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les paysages et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et favoriser la densification, favoriser la mixité fonctionnelle, préciser les grandes caractéristiques des voies et espaces publics... (liste non exhaustive).

Synthèse des OAP du PLUi Est Cotentin

Le PLUi Est Cotentin compte 2 OAP thématiques :

1. **Trame Verte et Bleue**
2. **Paysage – Tours Vauban**

A noter que l'OAP Paysage –Tours Vauban porte sur un secteur délimité, et qu'à ce titre elle peut être qualifiée d'OAP thématique sectorisée.

Le PLUi Est Cotentin compte par ailleurs des OAP sectorielles sur l'ensemble des 50 communes qui le constituent, à l'exception des communes de Crasville et de Saint-Floxel (cf. rapport de présentation) :

Nom	Commune(s)	Destination(s)	Surface	Dont extension de l'urbanisation
OAP Multi-sites	ANNEVILLE-EN-SAIRE	Logements / Equipements	0,73 ha	0,73 ha (0,1 ha destiné au cimetière, 0,63 ha destinés au logement)
OAP « Extension Ouest »	AUMEVILLE-LESTRE	Logements	0,47 ha	0,47 ha
OAP Multi-sites	AZEVILLE	Logements / Equipements / Espaces verts	0,53 ha	0,5 ha dédié à l'habitat + 0,03 ha dédié à l'aménagement d'un parking public
OAP « La Planque »	BARFLEUR	Logements / Espaces verts	2,8 ha	2,8 ha
OAP Multi-sites	BRILLEVAST	Logements	0,53 ha	0,53 ha
OAP Multi-sites	CANTELOUP	Logements / Equipements / Espaces verts	0,79 ha	0,79 dont 0,64 ha destiné à de l'habitat
OAP « Hameau Giot »	CARNEVILLE	Logements / Espaces verts	0,40 ha	0,40 ha
OAP Multi-sites	CLITOURPS	Logements	0,60 ha	0,60 ha
OAP Multi-sites	ECAUSSEVILLE	Logements	0,53 ha	0,53 ha
OAP Multi-sites	ÉMONDEVILLE	Logements	0,40 ha	0,40 ha
OAP « Les Oliviers »	ÉROUDEVILLE	Logements	0,60 ha	0,60 ha
OAP n°1 « Le Tôt de Haut »	FERMANVILLE	Logements	1,16 ha	1,16 ha
OAP n°2 « Inthéville »	FERMANVILLE	Logements	0,48 ha	0,28 en extension et 0,2 en densification
OAP n°3 « Le Tôt de Bas »	FERMANVILLE	Logements	1,71 ha	1,71 ha
OAP Multi-sites	FLOTTEMANVILLE	Logements	0,60 ha	0,60 ha
OAP Multi-sites	FONTENAY-SUR-MER	Logements	0,74 ha	0,53 ha en extension et 0,21 en densification
OAP Multi-sites	FRESVILLE	Logements	0,66 ha	0,66 ha
OAP Multi-sites	GATTEVILLE-LE-PHARE	Logements	1,40 ha	1,40 ha

OAP « Le Chalet »	LE HAM	Logements	0,69 ha	<i>0,69 ha</i>
OAP « Le Bourg »	HEMEVEZ	Logements	0,60 ha	<i>0,60 ha</i>
OAP « Entrée Est »	JOGANVILLE	Logements	0,43 ha	<i>0,43 ha</i>
OAP « La Devise »	LESTRE	Logements	0,60 ha	<i>0,60 ha</i>
OAP Multi-sites	MAUPERTUS-SUR-MER	Logements	0,67 ha	<i>0,67 ha</i>
OAP n°1 « Le parc de la Durance »	MONTEBOURG	Logements / Espaces verts	4,89 ha	<i>0 ha</i>
OAP n°2 « Le Tue Vaques »	MONTEBOURG	Logements	19,59 ha	<i>0,60 ha</i>
OAP n°3 « Le Mont Castre »	MONTEBOURG	Logements	4,04 ha	<i>1,64 ha</i>
OAP n°4 « Sud Montebourg »	MONTEBOURG	Logements	1,14 ha	<i>1,14 ha</i>
OAP n°5 « Le Haut Gelé »	MONTEBOURG	Activités économiques	9,11 ha	<i>9,11 ha</i>
OAP Multi-sites	MONTFARVILLE	Logements	2,2 ha	<i>2,2 ha</i>
OAP Multi-sites	OCTEVILLE-L'AVENEL	Logements / Espaces verts	1,57 ha	<i>0,47 ha</i>
OAP Multi-sites	OZEVILLE	Logements	0,16 ha	<i>0,16 ha</i>
OAP Multi-sites	LA PERNELLE	Logements	0,60 ha	<i>0,60 ha</i>
OAP n°1 « Habitat » - Sous-secteurs N°1, 2, 3 et 4	QUETTEHOU	Logements / Espaces verts	1,69 ha	<i>1,69 ha</i>
OAP n°2 « Equipement » - Sous-Secteurs n°5 et 6	QUETTEHOU	Equipements publics	0,71 ha	<i>0,20 ha + 0,51 ha</i>
OAP « La Redoute »	QUINEVILLE	Logements	1,27 ha	<i>1,27 ha</i>
OAP n°1 « Cœur de bourg »	REVILLE	Logements	1,25 ha	<i>1,25 ha</i>
OAP n°2 « Ecoliers-Martinet »	REVILLE	Logements	1,20 ha	<i>1,20 ha</i>
OAP n°3 « Saint-Eloi »	REVILLE	Logements	1,23 ha	<i>1,23 ha</i>
OAP n°4 « Développement économique »	REVILLE	Activités économiques	0,59 ha	<i>0,59 ha</i>
OAP Multi-sites	SAINT-CYR	Logements	0,60 ha	<i>0,60 ha</i>
OAP Multi-sites	SAINTE-GENEVIEVE	Logements / Equipements	0,86 ha	<i>0,8 dédié à de l'habitat + 0.06 dédié à une aire de jeux</i>
OAP Multi-sites	SAINT-GERMAIN-DE-TOURNEBUT	Logements	0,47 ha	<i>0,47 ha</i>
OAP Multi-sites	SAINT-MARCOUF	Logements	0,93 ha	<i>0,93 ha</i>
OAP « Impasse du presbytère »	SAINT-MARTIN-D'AUDOUVILLE	Logements	0,60 ha	<i>0,60 ha</i>

OAP n°1 « Raffoville – Général de Gaulle »	SAINT-PIERRE-EGLISE	Logements / Equipements / Espaces verts	2,51 ha	<i>2,2 ha</i>
OAP n°2 « Paul Avenard – Les Trois Princesses »	SAINT-PIERRE-EGLISE	Logements / Equipements / Espaces verts	1,47 ha	<i>1,47 ha</i>
OAP n°3 « Piqueret - Flandres Dunkerque »	SAINT-PIERRE-EGLISE	Logements / Equipements	0,81 ha	<i>0,81 ha</i>
OAP n°4 « Route du Vast / Chemin du Calvaire »	SAINT-PIERRE-EGLISE	Logements	0,40 ha	<i>0,40 ha</i>
OAP n°1 « Chasse David »	SAINT-VAAST-LA-HOUGUE	Logements / Equipements	7,03 ha	<i>4,8 ha destinés à de l'habitat, 1,8 ha destiné à un équipement d'intérêt communautaire, 0,54 ha pour un équipement déjà en projet</i>
OAP n°2 « Cœur d'ilot de la chasse du Douette »	SAINT-VAAST-LA-HOUGUE	Logements	0,45 ha	<i>0 ha</i>
OAP « Village de l'église »	SORTOSVILLE	Logements / Equipements	0.59 ha	<i>0,53 ha destinés à de l'habitat + 0,06 ha destiné à l'aménagement d'une aire de jeux</i>
OAP Multi-sites	TEURTHÉVILLE-BOCAGE	Logements / Equipements	1,73 ha	<i>1,73 ha d'extension</i>
OAP Multi-sites	THÉVILLE	Logements / Equipements	0,60 ha	<i>0,6 ha (dont 0,08 destiné à l'extension du cimetière)</i>
OAP Multi-sites	TOCQUEVILLE	Logements	0,40 ha	<i>0,40 ha</i>
OAP Multi-sites	URVILLE	Logements	0,60 ha	<i>0,60 ha</i>
OAP Multi-sites	VALCANVILLE	Logements / Equipements	0,73 ha	<i>0,73 ha dont 0,04 destinés à l'extension du cimetière</i>
OAP Multi-sites	VAROUVILLE	Logements / Espaces verts	0,60 ha	<i>0,60 ha</i>
OAP Multi-sites	LE VAST	Logements	0,87 ha	<i>0,87 ha</i>
OAP Multi-sites	VAUDREVILLE	Logements	0,53 ha	<i>0,53 ha</i>
OAP Multi-sites	LE VICEL	Logements / Equipements	0,60 ha	<i>0,6 ha (dont 0,05 ha destinés au cimetière, 0,55 ha destinés au logement)</i>
OAP n°1 « Néville »	VICQ-SUR-MER	Logements	2,24 ha	<i>2,24 ha</i>
OAP n°2 « Renouville »	VICQ-SUR-MER	Logements	0,36 ha	<i>0,36 ha en extension</i>
OAP n°3 « Cosqueville »	VICQ-SUR-MER	Equipements	0,30 ha	<i>0,30 ha en extension</i>
OAP Multi-sites	VIDECOSVILLE	Logements	0,60 ha	<i>0,60 ha</i>

OAP Thématique

OAP ENTREES DE VILLE

Commune de Montebourg – St-Floxel

Contexte

Les entrées de ville de Montebourg s'inscrivent dans un paysage typique du bocage normand, caractérisé par des haies vives, des prairies verdoyantes et une transition douce entre espaces agricoles et tissu urbain. Bien que marquées par une urbanisation fonctionnelle avec la présence de zones commerciales et artisanales le long des axes routiers principaux (notamment vers Valognes et Cherbourg), ces portes d'entrée conservent une qualité paysagère authentique et préservée, loin des banalisations excessives observées dans certaines agglomérations plus importantes. L'intégration harmonieuse des bâtis traditionnels en granite, les alignements végétalisés et les vues ouvertes sur les campagnes environnantes confèrent à ces accès une atmosphère accueillante et sereine, renforçant l'identité rurale et patrimoniale de Montebourg.

Des efforts d'aménagement, guidés par la volonté des élus, visent à maintenir cet équilibre entre développement et respect du cadre naturel.

Toutefois, on note que certains éléments bâtis ou liés aux activités qui se pratiquent de part et d'autre des axes viennent ponctuellement dénaturer le paysage d'entrée de ville.

Enjeux et objectifs recherchés de l'urbanisation de ce site

- Sécuriser et fluidifier les déplacements,
- Maîtriser le développement urbain de la commune,
- Préserver les vues vers l'église Saint-Jacques.



OAP ENTREES DE VILLE

Entrée de ville Nord

L'entrée Nord est bordée par la zone artisanale du Haut gelé.



En amont de l'entrée de ville Nord, on distingue une séquence paysagère rurale marquée par des haies bocagères et des vues ouvertes sur les champs de part et d'autre de la RD 974.



A l'approche de la zone agglomérée, le paysage est marqué par du bâti d'habitat et agricole isolé.



Le rond-point d'entrée de ville marque l'accès à la zone artisanale du Haut Gelé. Le paysage est caractérisé par du bâti d'activité et des stockages extérieurs.



Les abords de la RD974 sont peu attractifs, en l'absence de plantations de qualité.



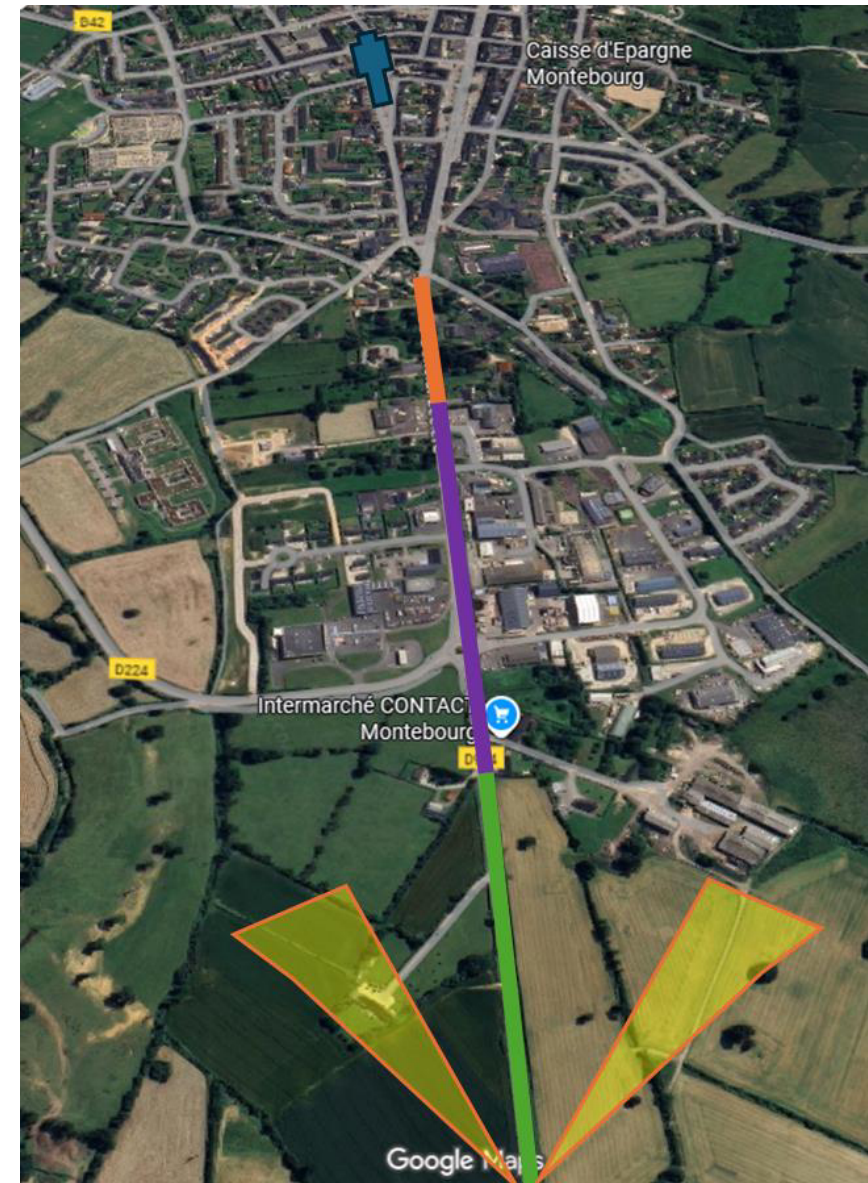
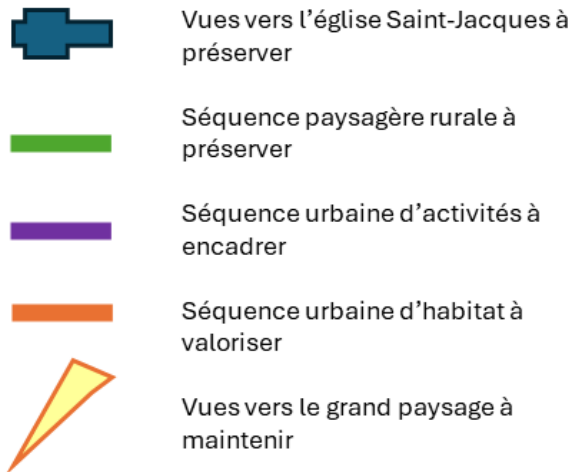
A mesure que l'on se rapproche du centre-ville, la présence de végétation améliore l'image d'entrée de ville.



Les trottoirs sont généreux et permettent de sécuriser les déplacements de nombreuses personnes à mobilité réduite notamment.

Grands principes d'aménagement de l'entrée de ville

- Préserver les vues sur le grand paysage en séquence paysagère rurale
- Eviter l'installation d'entreprises pouvant nuire à la lecture de l'architecture de la commune de Montebourg et plus particulièrement la vue sur le monument historique classé, qu'est l'église Saint-Jacques.
- Organiser un aménagement particulier pour les entreprises implantées en bordure de la voie principale, notamment via des plantations en clôture.
- Prendre des mesures pour intégrer les bâtiments dans leur environnement immédiat et conserver la perspective sur l'église Saint Jacques.
- Mettre en place des alignements d'arbres, en particulier dans la séquence urbaine d'activités.
- Mettre en valeur les plantations existantes de la séquence urbaine d'habitat.



OAP ENTREES DE VILLE

Entrée de ville Sud

L'entrée Sud depuis St-Mère Eglise est bordée par des habitations en bâti ancien.



En amont de l'entrée de ville Sud, on distingue une séquence paysagère rurale marquée par des haies bocagères et des vues ouvertes sur les champs de part et d'autre de la RD 974.



Dans la séquence mixte qui suit, on constate une alternance de jardins et de constructions offrant une image à conforter, notamment du fait que les pignons sont souvent aveugles plus ou moins bien entretenus.



En cas d'accueil de nouveaux panneaux publicitaires, leur intégration devra être particulièrement étudiée afin d'éviter toute dégradation paysagère.



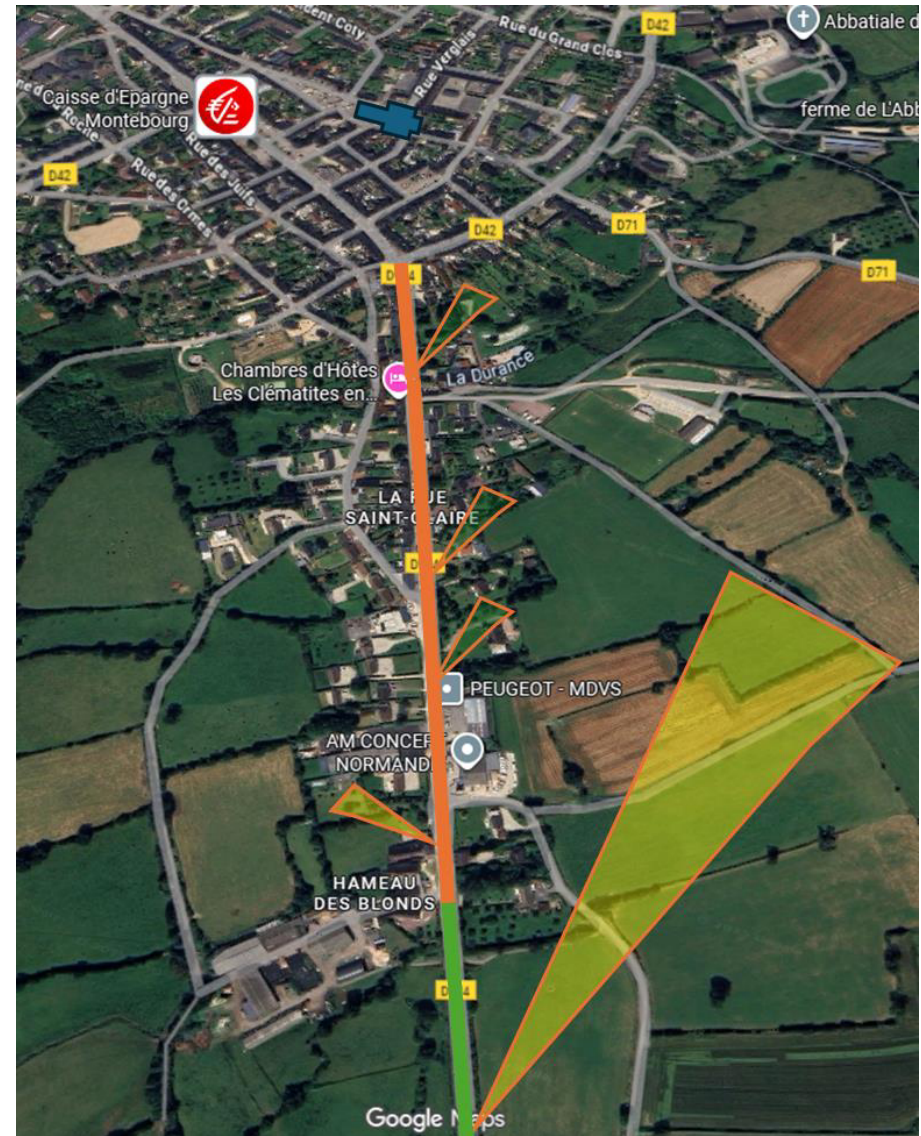
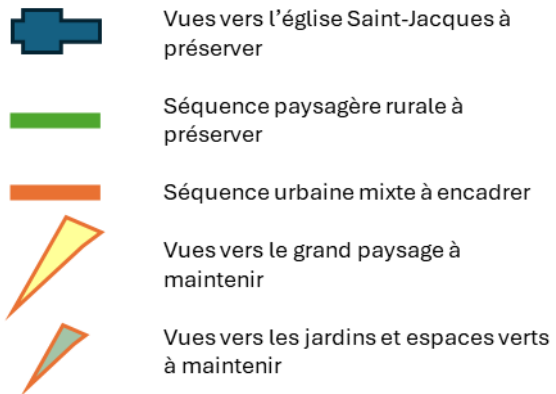
Les jardins et espaces verts visibles le long de la voie devront être préservés afin de garantir l'alternance « minéral / végétal » qui caractérise cette entrée de ville



Des plantations d'alignement pourraient permettre d'accroître la part du végétal à mesure que l'on s'approche du centre-ville.

Grands principes d'aménagement de l'entrée de ville

- Préserver les vues sur le grand paysage en séquence paysagère rurale
- Veiller à la qualité des pignons dans le cadre de rénovation ou d'installation de panneaux publicitaires
- Conserver l'alternance minéral / végétal tout en renforçant les plantations d'alignement à proximité du centre-ville.
- Maintenir et conforter l'habitat ancien et la perspective sur l'église Saint-Jacques.



OAP ENTREES DE VILLE

Entrée de ville Est

L'entrée Est est bordée par le site de l'abbaye Notre-Dame de l'étoile.



En amont de l'entrée de ville Est, on distingue une séquence paysagère rurale marquée par des haies bocagères et des vues ouvertes sur les champs de part et d'autre de la RD 42.



Les vues portent en particulier sur l'abbatiale Notre-Dame de l'Etoile. Ce patrimoine bâti d'exception doit être mis en valeur et les vues ne doivent pas être obstruées.



La future voie de contournement ne devra pas venir dégrader la qualité paysagère de cette entrée de ville.



En face de l'abbatiale Notre-Dame de l'Etoile, un futur quartier mixte pourra se développer. La haie bocagère existante sera maintenue voire renforcée afin d'assurer la meilleure intégration possible des constructions nouvelles.



Grands principes d'aménagement de l'entrée de ville

- Maintenir l'image qu'est l'abbatiale et son image depuis la route départementale.
- Préserver les vues sur le grand paysage en séquence paysagère rurale
- Renforcer le bocage en entrée de ville pour intégrer au mieux les futures constructions.



Vues vers l'église Saint-Jacques à préserver



Séquence paysagère rurale à préserver



Séquence urbaine mixte à encadrer



Vues vers le grand paysage à maintenir



OAP Sectorielles

COMMUNE D'ANNEVILLE-EN-SAIRE

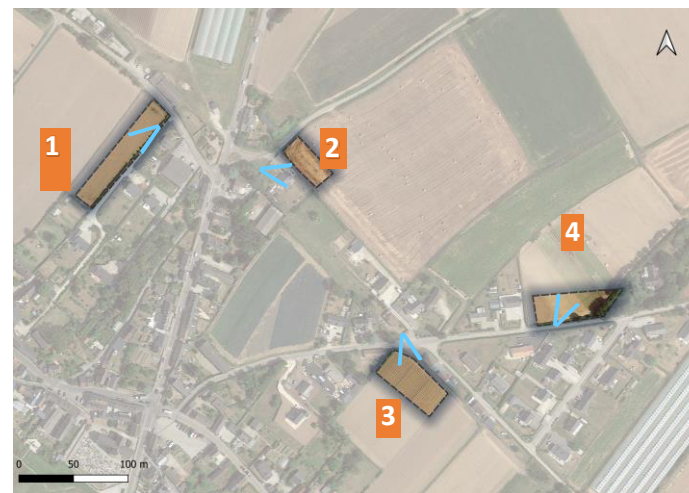
OAP multi-sites

Contexte et description du site

Le PADD du PLUi Est Cotentin se fixe comme objectif la création d'au moins 2 314 nouveaux logements sur l'ensemble du territoire pour la période 2021-2040. Cet objectif est réparti entre les 50 communes du territoire suivant la strate de l'armature urbaine du SCoT du Pays du Cotentin et selon les caractéristiques des communes constituantes (voir PADD, *Objectifs de modération de la consommation de l'espace*). Les dispositions règlementaires prévues par les OAP et le règlement du PLUi doivent ainsi rendre possible la création des 2 314 logements projetés sur la période 2021-2040.

A l'échelle d'Anneville-en-Saire, il a été fixé comme objectif la création d'au moins **22 nouveaux logements**, dont un minimum de 50% à réaliser en densification (soit 1 coup parti et 10 logements à réaliser) et donc, par déduction, un maximum de 50% en extension (cf. partie Rapport de présentation, *Justifications des choix retenus pour l'élaboration du PLUi*). En ce qui concerne les logements qui peuvent être créés en extension, une densité minimale de **15 logements à l'hectare** doit être respectée. La surface maximale mobilisable en extension est ainsi de **0,73 ha**. Aussi, pour limiter l'étalement urbain, renforcer la cohérence du tissu urbain et optimiser la desserte par les réseaux, l'extension doit se faire en continuité avec les espaces urbanisés, tout en évitant l'urbanisation linéaire et les accès indépendants sur les routes départementales. Quant au cimetière historique de la commune, adossé à l'église, il arrive à saturation ; l'aménagement d'un nouveau cimetière est donc envisagé.

Les secteurs d'extension définis ici correspondent aujourd'hui à des espaces agricoles, situés en bordure directe d'espaces urbanisés occupés par des habitations individuelles. Ils bénéficient tous d'un accès routier et sont proches du centre du village.



Plan de situation des secteurs de l'OAP multi-sites d'Anneville-en-Saire



Vue en direction du site n°1



Vue en direction du site n°2



Vue en direction du site n°3



Vue en direction du site n°4

COMMUNE D'ANNEVILLE-EN-SAIRE

Enjeux et objectifs recherchés de l'urbanisation de ce site

- Répondre aux besoins en matière de résidences principales sur le territoire
- Maîtriser le développement urbain de la commune
- Répondre aux besoins en matière d'équipement funéraire
- Sécuriser les déplacements

Grands principes d'aménagement du site

Fiche d'identité du site	
Superficie totale des terrains	0,73 ha (0,1 ha destiné au cimetière, 0,63 ha destinés au logement)
Densité minimum en logements/ha hors VRD à appliquer	15 lgts/ha
Objectif du nombre de logements minimums à créer	11

- **Programmation et structuration de la trame bâtie :**
 - 11 logements (ou plus) répartis en 3 sites (voir schéma d'aménagement ci-après), avec une densité moyenne minimale de 15 logements à l'hectare (soit 3 à 4 logements par site au minimum)
 - 1 nouveau cimetière à aménager par la commune sur environ 1000 m²
 - Les logements à accueillir prendront la forme de maisons individuelles pouvant être mitoyennes (groupées).

- **Organisation des déplacements :**

- Concernant les accès sur route départementale, il est demandé d'éviter les accès indépendants et de privilégier pour chaque site les accès uniques sinon mutualisés.
- L'aménagement du cimetière prévoira un espace de stationnement à proximité immédiate.

- **Insertion paysagère :**

- Les nouvelles constructions feront l'objet d'une intégration de qualité ;
- Des franges paysagères seront aménagées, afin de créer des zones tampons entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles ;
- Ces franges paysagères seront constituées :
 - Pour les habitations : d'une haie plantée d'essences adaptées aux conditions climatiques et pédologiques du site ;
 - Pour le cimetière : d'un arbre-tige à planter tous les 10 ml a minima, et d'un muret en pierre ;
- Les haies bocagères et les bordures jardinées en topiaires seront préservées.

- **Montage et phasage opérationnels :**

- Les sites identifiés seront ouverts à l'urbanisation dès l'entrée en vigueur du PLUi.

COMMUNE D'ANNEVILLE-EN-SAIRE



COMMUNE D'AUMEVILLE-LESTRE

OAP « Extension Ouest »

Contexte et description du site

Le PADD du PLUi Est Cotentin se fixe comme objectif la création d'au moins 2 314 nouveaux logements sur l'ensemble du territoire pour la période 2021-2040. Cet objectif est réparti entre les 50 communes du territoire suivant la strate de l'armature urbaine du SCoT du Pays du Cotentin et selon les caractéristiques des communes constituantes (voir PADD, *Objectifs de modération de la consommation de l'espace*). Les dispositions règlementaires prévues par les OAP et le règlement du PLUi doivent ainsi rendre possible la création des 2 314 logements projetés sur la période 2021-2040.

A l'échelle d'Aumeville-Lestre, il a été fixé comme objectif la création d'au moins **15 nouveaux logements**, dont un minimum de 50% à réaliser en densification (soit 8 logements) et donc, par déduction, un maximum de 50% en extension (cf. partie Rapport de présentation, *Justifications des choix retenus pour l'élaboration du PLUi*). En ce qui concerne les logements qui peuvent être créés en extension, une densité minimale de **15 logements à l'hectare** doit être respectée. La surface maximale mobilisable en extension est ainsi de **0,47 ha**. Aussi, pour limiter l'étalement urbain, renforcer la cohérence du tissu urbain et optimiser la desserte par les réseaux, l'extension doit se faire en continuité avec les espaces urbanisés, tout en évitant l'urbanisation linéaire et les accès indépendants sur les routes départementales.

Les deux secteurs d'extension définis correspondent à des parties de parcelles agricoles en entrée de village, en continuité de l'espace urbanisé, et face à des parcelles déjà bâties résidentielles. Situé le long de la rue des Marettes (RD62) pour le sous-secteur Ouest, et le long du chemin de Montebourg pour le sous-secteur Est, ces secteurs d'OAP permettent de poursuivre et clôturer l'extension du village en vis-à-vis sur son flanc ouest.



Plan de situation de l'OAP d'Aumeville-Lestre

COMMUNE D'AUMEVILLE-LESTRE



Vue vers la parcelle du sous-secteur ouest



Vue vers la parcelle du sous-secteur Est

Enjeux et objectifs recherchés de l'urbanisation de ce site

- Répondre aux besoins en matière de résidences principales sur le territoire par la mise en place d'une servitude adaptée
- Maîtriser le développement urbain de la commune
- Sécuriser les déplacements

Grands principes d'aménagement du site

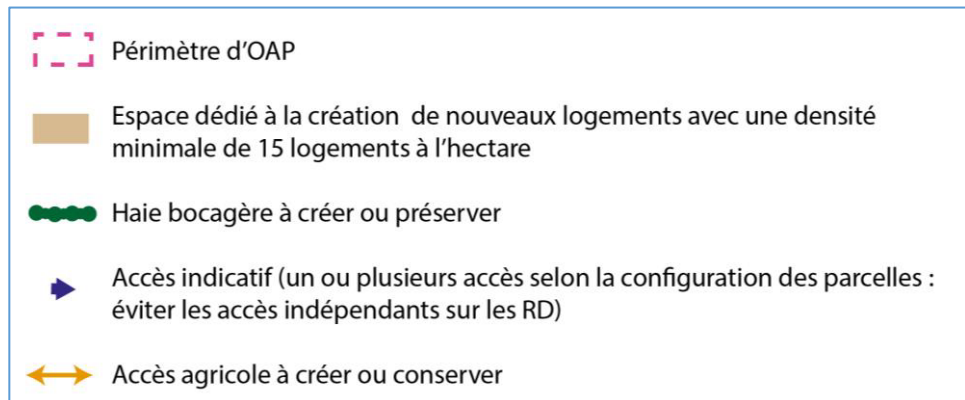
Fiche d'identité du site	
Superficie du terrain (hors voie publique)	0,47 ha
Densité minimum de logements/ha hors VRD à appliquée	15 lgts/ha
Objectif du nombre de logement à créer	7

- **Programmation et structuration de la trame bâtie :**
 - 7 logements répartis sur les deux sites identifiés (voir schéma d'aménagement ci-après), avec une densité moyenne minimale de 15 logements à l'hectare (soit 3 à 4 logements par site)
 - Les logements à accueillir prendront la forme de maisons individuelles pouvant être mitoyennes (groupées).
- **Organisation des déplacements :**
 - Concernant les accès depuis une route départementale, il est demandé d'éviter les accès indépendants et ainsi de privilégier pour chaque site les accès uniques sinon mutualisés.

COMMUNE D'AUMEVILLE-LESTRE

- **Insertion paysagère :**
 - Les nouvelles constructions feront l'objet d'une intégration de qualité ;
 - Des franges paysagères seront aménagées, afin de créer des zones tampons entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles ;
 - Ces franges paysagères seront constituées d'une haie plantée d'essences adaptées aux conditions climatiques et pédologiques du site ;
 - Les haies bocagères seront préservées.

- **Montage et phasage opérationnels :**
 - Le secteur 1 sera ouvert à l'urbanisation dès l'entrée en vigueur du PLUi.
 - Le secteur 2 sera ouvert à l'urbanisation dans un second temps, faute de réseau AEP.



COMMUNE D'AZEVILLE

OAP multi-sites

Contexte et description du site

Le PADD du PLUi Est Cotentin se fixe comme objectif la création d'au moins 2 314 nouveaux logements sur l'ensemble du territoire pour la période 2021-2040. Cet objectif est réparti entre les 50 communes du territoire suivant la strate de l'armature urbaine du SCoT du Pays du Cotentin et selon les caractéristiques des communes constituantes (voir PADD, *Objectifs de modération de la consommation de l'espace*). Les dispositions règlementaires prévues par les OAP et le règlement du PLUi doivent ainsi rendre possible la création des 2 314 logements projetés sur la période 2021-2040.

A l'échelle **d'Azeville**, il a été fixé comme objectif la création d'au moins **17 nouveaux logements**, dont un minimum de 50% à réaliser en densification (soit 9 logements) et donc, par déduction, un maximum de 50% en extension (cf. partie Rapport de présentation, *Justifications des choix retenus pour l'élaboration du PLUi*). En ce qui concerne les logements qui peuvent être créés en extension, une densité minimale de **15 logements à l'hectare** doit être respectée. La surface maximale mobilisable en extension est ainsi de **0,53 ha**. Aussi, pour limiter l'étalement urbain, renforcer la cohérence du tissu urbain et optimiser la desserte par les réseaux, l'extension doit se faire en continuité avec les espaces urbanisés, tout en évitant l'urbanisation linéaire et les accès indépendants sur les routes départementales.

Les secteurs d'extension définis correspondent à :

- (1) L'avant de la parcelle agricole B0090 en cœur de village le long de la Rue (D269) face à l'église, pour une ouverture à l'urbanisation d'environ 0,37 ha ;
- (2) Un espace en prairie d'environ 600 m² sur la parcelle A0236 à l'entrée de ville ouest, le long de la RD420 ;

- (3) Une partie, d'environ 1000 m², de la parcelle agricole A0239 située le long de la RD269 en entrée de ville Est, face à des parcelles déjà urbanisées.



Plan de situation de l'OAP d'Azeville



Figure 1 – Sous-secteur (1) comprenant des murets en pierre à préserver (dont des ensembles identitaires dits « demi-lunes », la Rue)

COMMUNE D'AZEVILLE



Figure 2 – Zoom sur le sous-secteur (2) en entrée de ville ouest, le Pont



Figure 3 – Vue sur le sous-secteur (2) en entrée de ville ouest, le Pont



Figure 4 – Zoom sur le sous-secteur (3) en entrée de ville Est



Figure 5 – Vue sur le sous-secteur (3) en entrée de ville Est

COMMUNE D'AZEVILLE

Enjeux et objectifs recherchés

- Répondre aux besoins en matière de logements sur le territoire
- Maîtriser le développement urbain de la commune en renforçant le noyau villageois
- Sécuriser les déplacements
- Répondre aux besoins en matière de stationnement public

Principes d'aménagement

Fiche d'identité du site	
Superficie du terrain (hors voie publique)	0,5 ha dédié à l'habitat + 0,03 ha dédié à l'aménagement d'un parking public
Densité minimum en logements/ha hors VRD à appliquer	15 lgts/ha
Objectif du nombre de logements minimums à créer	8

- **Programmation et structuration de la trame bâtie :**
 - 8 logements répartis en 3 sites (voir schémas d'aménagement ci-après), avec une densité moyenne minimale de 15 logements à l'hectare
 - Les logements à accueillir prendront la forme de maisons individuelles pouvant être mitoyennes (groupées).

- **Organisation des déplacements :**

- Concernant les accès sur route départementale, il est demandé d'éviter les accès indépendants et de privilégier pour chaque site les accès uniques sinon mutualisés. La question sera réfléchiée de façon concertée avec le Département de la Manche ;
- Le projet de la commune prévoit l'aménagement d'un parking au droit de la mairie avec mise en accessibilité pour personnes à mobilité réduite.

- **Insertion paysagère :**

- Les nouvelles constructions feront l'objet d'une intégration de qualité ;
- Des franges paysagères seront aménagées, afin de créer des zones tampons entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles ;
- Ces franges paysagères seront constituées d'une haie plantée d'essences adaptées aux conditions climatiques et pédologiques du site ;
- Les haies bocagères et les arbres d'intérêt seront préservés ;
- Les murets en pierre existants dont les « demi-lunes » seront préservés ;
- Le terrain communal situé sur la parcelle A0282 sera préservé.

- **Montage et phasage opérationnels :**

- Les sites identifiés seront ouverts à l'urbanisation dès l'entrée en vigueur du PLUi.

COMMUNE D'AZEVILLE

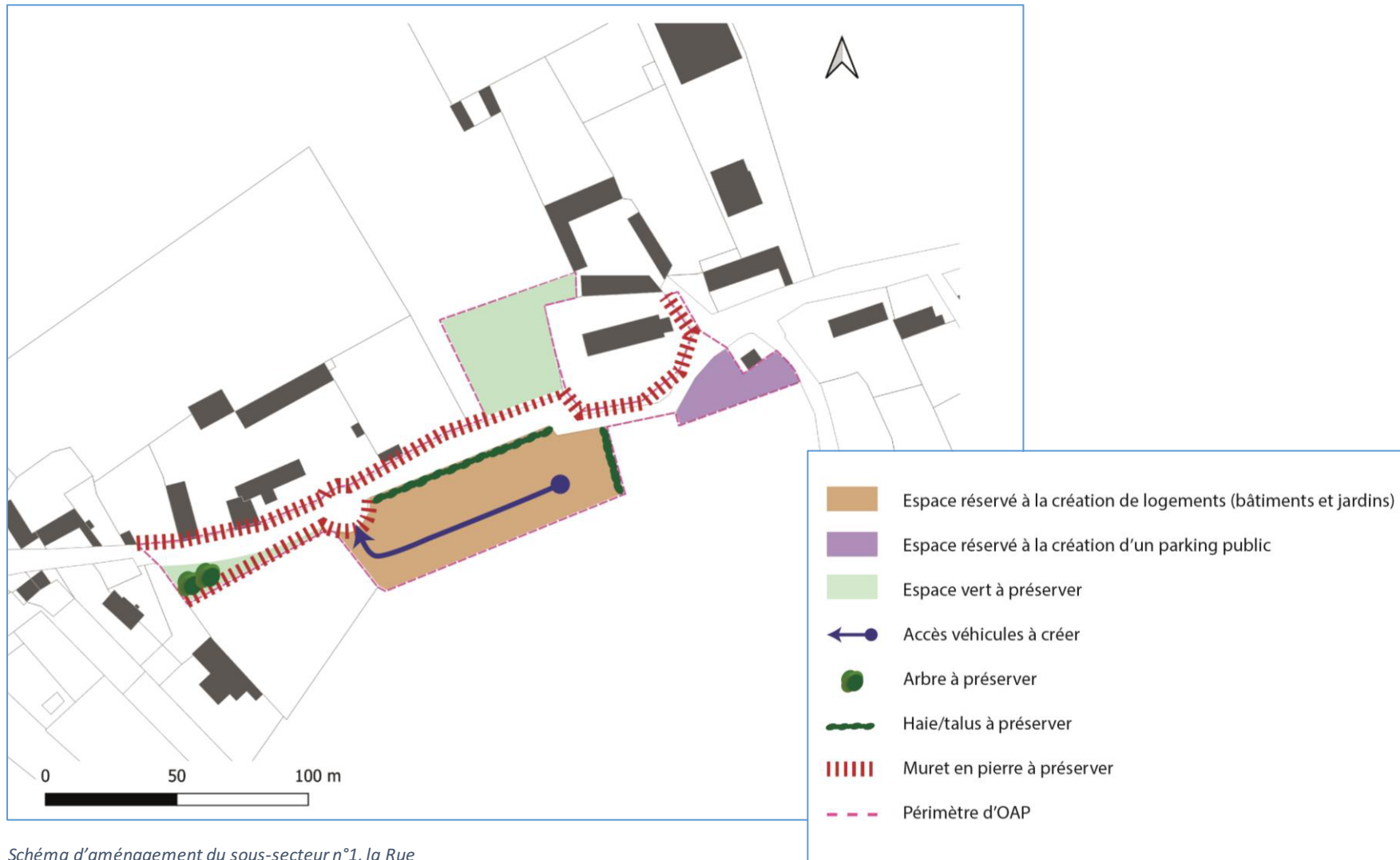


Schéma d'aménagement du sous-secteur n°1, la Rue

COMMUNE D'AZEVILLE

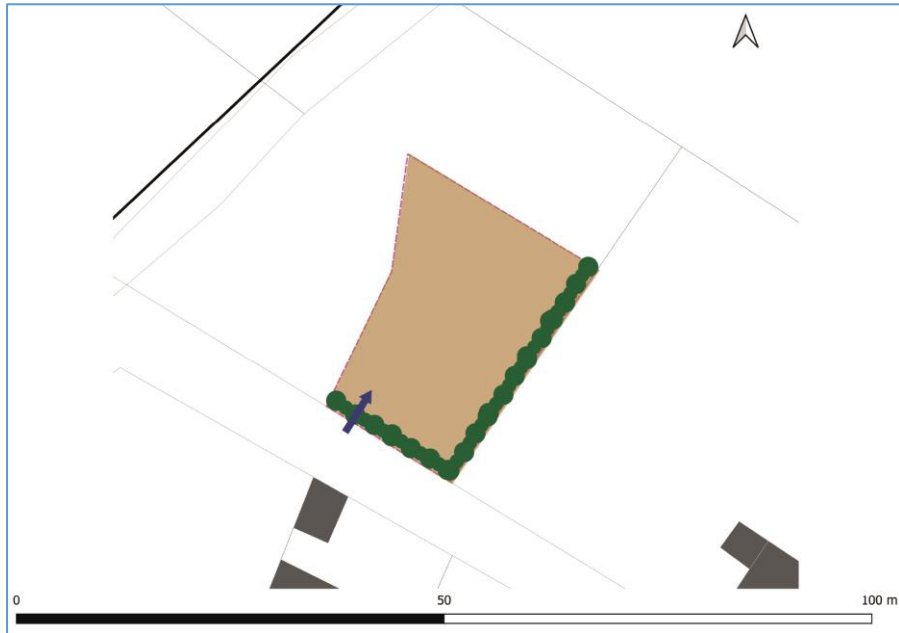


Schéma d'aménagement du sous-secteur n°2, le pont

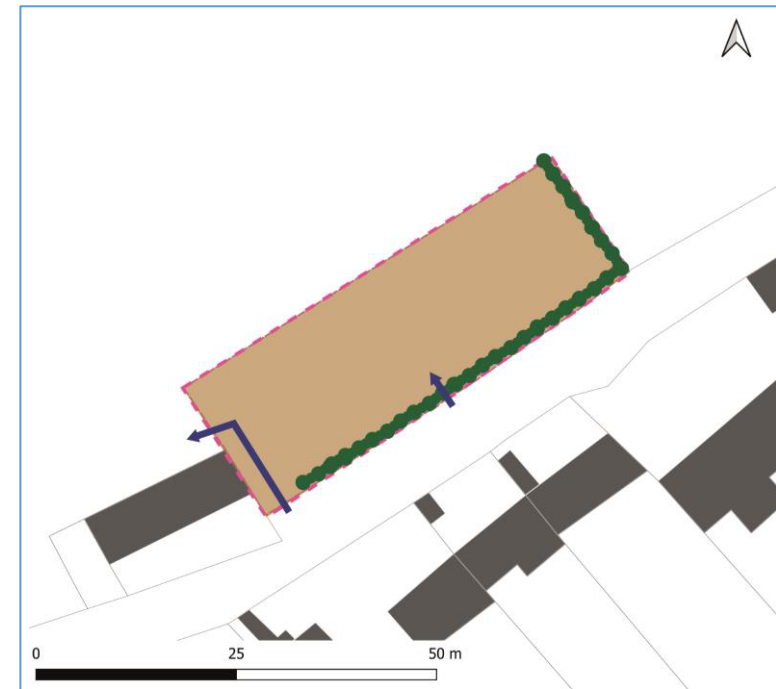






Schéma d'aménagement du sous-secteur n°3, entrée de ville Est

-  Périètre d'OAP
-  Espace dédié à la création de nouveaux logements avec une densité minimale de 15 logements à l'hectare
-  Accès indicatif (un ou plusieurs accès selon la configuration des parcelles : éviter les accès indépendants sur les RD)
-  Haie/lisière bocagère à conserver ou à créer

COMMUNE DE BARFLEUR

OAP « La Planque »

Contexte et description du site

Le PADD du PLUi Est Cotentin se fixe comme objectif la création d'au moins 2 314 nouveaux logements sur l'ensemble du territoire pour la période 2021-2040. Cet objectif est réparti entre les 50 communes du territoire suivant la strate de l'armature urbaine du SCoT du Pays du Cotentin et selon les caractéristiques des communes constituantes (voir PADD, Objectifs de modération de la consommation de l'espace). Les dispositions règlementaires prévues par les OAP et le règlement du PLUi doivent ainsi rendre possible la création des 2 314 logements projetés sur la période 2021-2040.

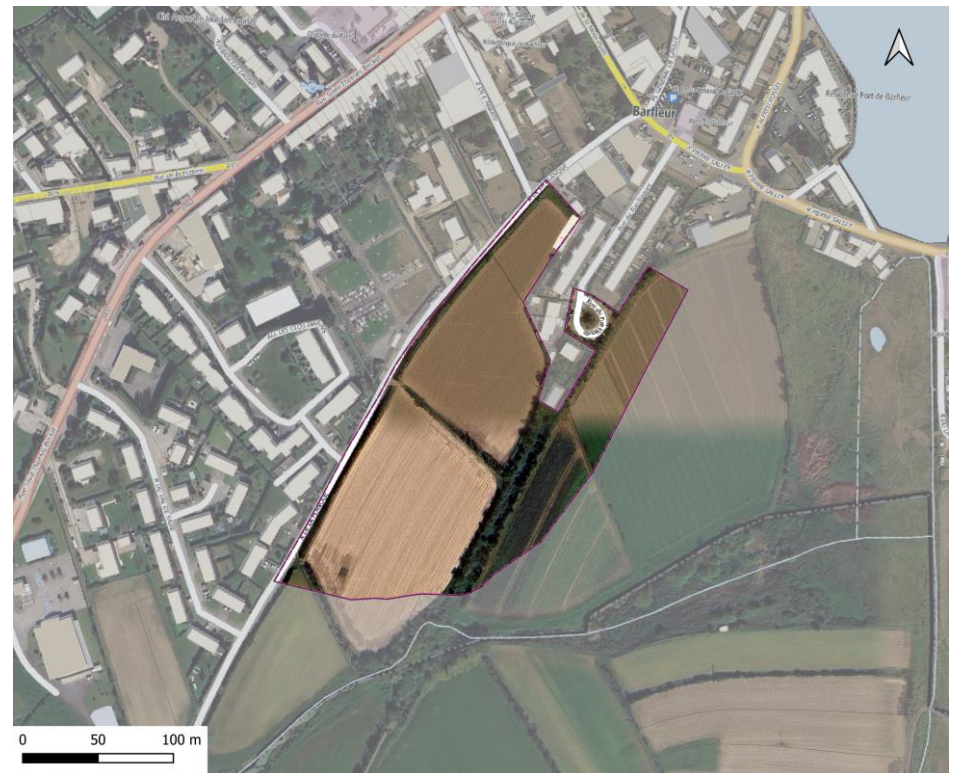
A l'échelle de **Barfleur**, il a été fixé comme objectif la création d'au moins **116 nouveaux logements** (dont 8 sont déjà en construction, 1 en extension et 7 en densification), dont un minimum de 56% à réaliser en densification (soit 58 logements) et donc, par déduction, un maximum de 44% en extension (cf. partie Rapport de présentation, Justifications des choix retenus pour l'élaboration du PLUi). En ce qui concerne les logements qui peuvent être créés en extension, une densité minimale de **18 logements à l'hectare** doit être respectée. La surface maximale mobilisable en extension est ainsi de **2,8 ha**. Aussi, pour limiter l'étalement urbain, renforcer la cohérence du tissu urbain et optimiser la desserte par les réseaux, l'extension doit se faire en continuité avec les espaces urbanisés, tout en évitant l'urbanisation linéaire et les accès indépendants sur les routes départementales.

Le secteur d'extension défini correspond à un espace de 2,82 ha le long de la rue de la Planque, sur tout ou partie des parcelles AC0062, 63, 82, 83, 85, 149 et 150.

L'ensemble de ces surfaces d'extension correspond aujourd'hui à des espaces agricoles, et les parcelles AC 149 et 150 à l'emplacement de l'ancien chemin de fer (dit Tue-Vacques).

Ces extensions sont localisées dans la continuité sud de l'enveloppe urbaine de Barfleur. Elles sont situées à moins de 15 minutes à pied de l'ensemble des commerces et équipements de la commune

Les quartiers résidentiels alentours se composent essentiellement de logements individuels groupés (maisons mitoyennes).



Plan de situation de l'OAP de Barfleur

COMMUNE DE BARFLEUR

Enjeux et objectifs recherchés

- Répondre aux besoins en matière de logements sur le territoire
- Maîtriser le développement urbain de la commune
- Sécuriser et fluidifier les déplacements, et prévoir des continuités douces

Principes d'aménagement

Fiche d'identité du site	
Superficie du terrain	2,8 ha ouverts à l'urbanisation
Densité minimum de logements/ha hors VRD à appliquer	18 lgts/ha sur la surface nouvellement ouverte à l'urbanisation
Objectif du nombre de logements minimums à créer	50

- **Programmation et structuration de la trame bâtie :**
 - 50 logements (voir schéma d'aménagement ci-après) ;
 - Les logements à accueillir prendront la forme de petits collectifs ou de maisons individuelles pouvant être mitoyennes (groupées) ;
 - Une partie de l'OAP étant concernée par le recul du trait de côte à 100 ans, une attention particulière sera portée aux dispositions générales du règlement écrit et aux cartes de recul du trait de côte.

- **Organisation des déplacements :**

- La voie d'accès principale au quartier est constituée de la rue de la Planque qui sera nécessairement réaménagée et élargie de façon à assurer les besoins en déplacements automobile et piéton ;
- Les voies de desserte internes devront relier la rue de la Planque à la rue de la Cité par l'intermédiaire de l'actuelle placette qui sera réaménagée ;
- Une voie douce principale sera prévue au sud du secteur à réaménager : celle-ci s'appuiera sur l'ancienne voie du Tue-Vaques pour venir se connecter à la placette de la rue de la Cité ;
- La desserte sud du secteur (véhicules motorisés et cycles) pourra s'appuyer sur la voirie existante à l'arrière du supermarché « Carrefour », établissant ainsi une connexion du quartier à la RD902 ;
- Les différentes intersections devront être sécurisées afin de faciliter les déplacements de tous.

- **Insertion paysagère :**

- Les nouvelles constructions feront l'objet d'une intégration de qualité ;
- Des franges paysagères seront aménagées, afin de créer des zones tampons entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles ;
- Ces franges paysagères seront constituées d'une haie plantée d'essences adaptées aux conditions climatiques et pédologiques du site.

- **Composition et organisation de l'espace public :**

- Un espace vert paysager sera aménagé en transition entre le futur quartier et la zone humide située à proximité du ruisseau de la Planque ;
- La placette située à l'extrémité de la rue de la Cité sera réaménagée en un lieu d'échange et de rencontre. Les vues seront préservées en direction des espaces agricoles ;

COMMUNE DE BARFLEUR

- **Montage et phasage opérationnels :**
 - La parcelle 63 sera ouverte à l'urbanisation dès l'entrée en vigueur du PLUi ;
 - Dans un contexte de saturation du réseau et en l'absence de réseau d'assainissement et d'eaux pluviales, les autres parcelles sera ouverte à l'urbanisation dans un second temps, sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble et dans le respect des principes d'aménagement identifiés dans l'OAP ;
 - Des logements seront réalisés en faisant appel au BRS (bail réel solidaire) afin d'offrir une gamme de logements d'accessions variées.



	Place à requalifier		Espace réservé à la création de logements à court terme
	Accès véhiculaire à maintenir/créer		Espace réservé à la création de logements à moyen terme
	Voie douce à créer		Haies à préserver ou à créer
	Périmètre d'OAP		Espace vert à aménager et à planter

COMMUNE DE BRILLEVAST

OAP multi-sites

Contexte et description du site

Le PADD du PLUi Est Cotentin se fixe comme objectif la création d'au moins 2 314 nouveaux logements sur l'ensemble du territoire pour la période 2021-2040. Cet objectif est réparti entre les 50 communes du territoire suivant la strate de l'armature urbaine du SCoT du Pays du Cotentin et selon les caractéristiques des communes constituantes (voir PADD, *Objectifs de modération de la consommation de l'espace*). Les dispositions règlementaires prévues par les OAP et le règlement du PLUi doivent ainsi rendre possible la création des 2 314 logements projetés sur la période 2021-2040.

A l'échelle de **Brillevast**, il a été fixé comme objectif la création d'au moins **19 nouveaux logements** (dont 2 sont déjà en cours de construction en densification), dont un minimum de 50% à réaliser en densification (soit 8 logements) et donc, par déduction, un maximum de 50% en extension (cf. partie Rapport de présentation, *Justifications des choix retenus pour l'élaboration du PLUi*). En ce qui concerne les logements qui peuvent être créés en extension, une densité minimale de **15 logements à l'hectare** doit être respectée. La surface maximale mobilisable en extension est ainsi de **0,53 ha**. Aussi, pour limiter l'étalement urbain, renforcer la cohérence du tissu urbain et optimiser la desserte par les réseaux, l'extension doit se faire en continuité avec les espaces urbanisés, tout en évitant l'urbanisation linéaire et les accès indépendants sur les routes départementales.

Deux secteurs d'extension ont été définis : l'un (1) au sein du village de Brillevast, l'autre (2) au hameau Corbin à l'est (voir plan ci-contre).



Plan de situation de l'OAP de Brillevast

COMMUNE DE BRILLEVAST

Les deux secteurs correspondent à des parcelles agricoles en bordure directe de l'enveloppe urbaine :

- Le premier concerne une partie de la parcelle AC0028 le long de la route du hameau du Bois, elle se situe à moins de 5 minutes à pied de la mairie et de la salle polyvalente, principaux équipements municipaux ;
- Le second occupe une partie de la parcelle B0535, en lisière de la commune du Vast ; il s'agit d'une petite extension à l'est du hameau Corbin qui se compose essentiellement de pavillons.

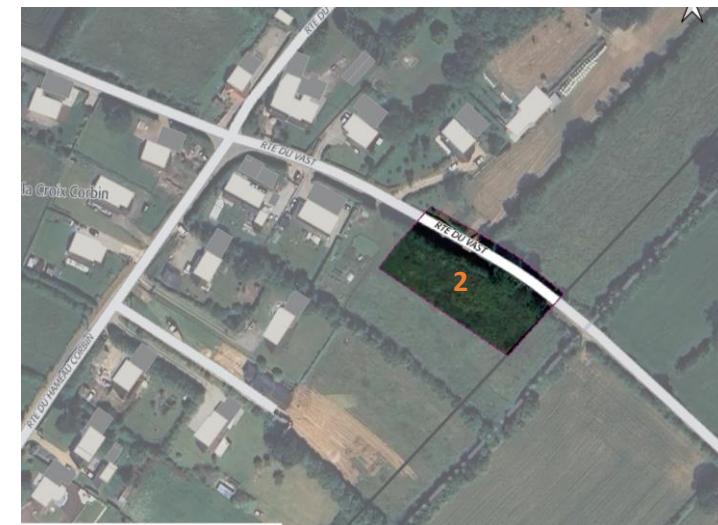
Enjeux et objectifs recherchés

L'OAP vise à encadrer l'extension urbaine de la commune et à répondre aux enjeux suivants :

- Répondre aux besoins en matière de résidences principales sur le territoire
- Maîtriser le développement urbain de la commune
- Sécuriser les déplacements



Plan de situation de l'OAP de Brillevast – sous-secteur n°1



Plan de situation de l'OAP de Brillevast – sous-secteur n°2

COMMUNE DE BRILLEVAST

Principes d'aménagement

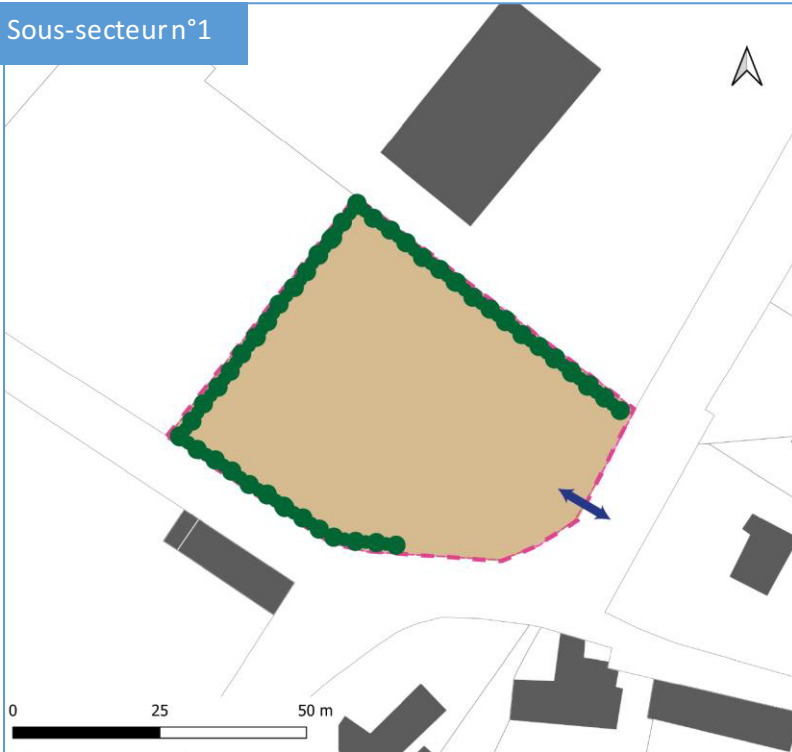
Fiche d'identité du site	
Superficie totale des terrains	0,53 ha
Densité minimum en logements/ha hors VRD à appliquer	15 lgts/ha
Objectif du nombre de logements minimums à créer	9

- **Programmation et structuration de la trame bâtie :**
 - 9 logements (ou plus) répartis en 2 sites (voir schéma d'aménagement ci-après), avec une densité moyenne minimale de 15 logements à l'hectare
 - Les logements à accueillir prendront la forme de maisons individuelles pouvant être mitoyennes (groupées).
- **Organisation des déplacements :**
 - L'accès au terrain situé Route du hameau du Bois devra être réfléchi avec précaution dans le but de sécuriser l'intersection ;
 - Concernant les accès sur route départementale, il est demandé d'éviter les accès indépendants et de privilégier pour chaque site les accès uniques sinon mutualisés.


- **Insertion paysagère :**
 - Les nouvelles constructions feront l'objet d'une intégration de qualité ;
 - Des franges paysagères seront aménagées, afin de créer des zones tampons entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles ;
 - Ces franges paysagères seront constituées d'une haie plantée d'essences adaptées aux conditions climatiques et pédologiques du site ;
 - Les haies bocagères seront préservées.
- **Montage et phasage opérationnels :**
 - Les secteurs seront ouverts à l'urbanisation dès l'entrée en vigueur du PLUi.


COMMUNE DE BRILLEVAST

Sous-secteur n°1



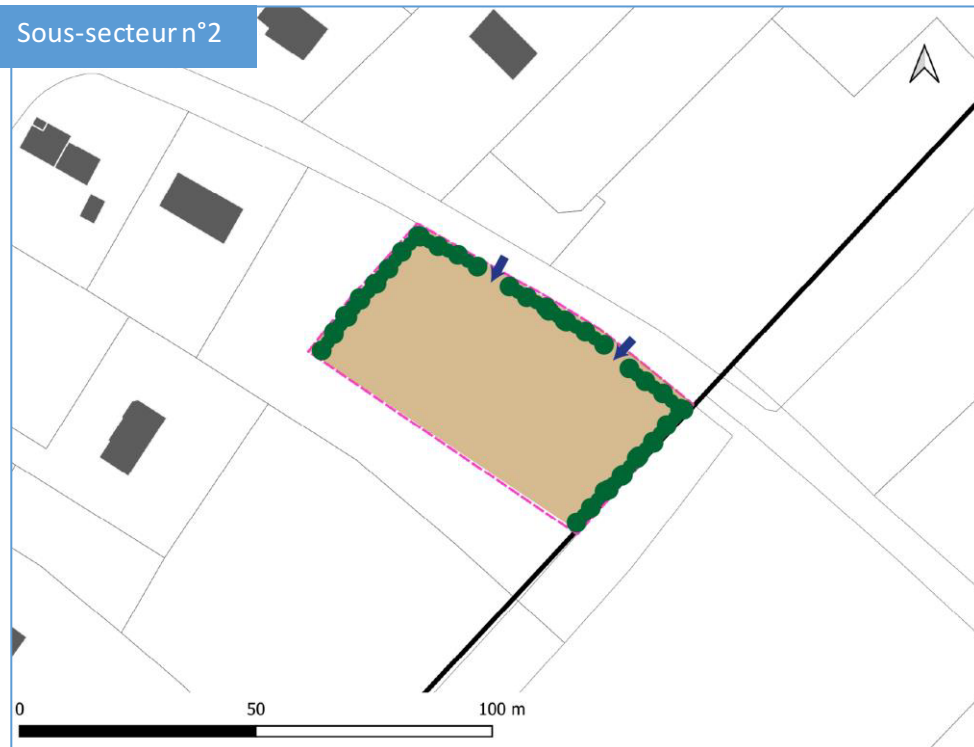
 Périmètre d'OAP

 Espace dédié à la création de nouveaux logements avec une densité minimale de 15 logements à l'hectare

 Accès indicatif (un ou plusieurs accès selon la configuration des parcelles : éviter les accès indépendants sur les RD)

 Haie/lisière bocagère à conserver ou à créer

Sous-secteur n°2



COMMUNE DE CANTELOUP

OAP multi-sites

Contexte et description du site

Le PADD du PLUi Est Cotentin se fixe comme objectif la création d'au moins 2 314 nouveaux logements sur l'ensemble du territoire pour la période 2021-2040. Cet objectif est réparti entre les 50 communes du territoire suivant la strate de l'armature urbaine du SCoT du Pays du Cotentin et selon les caractéristiques des communes constituantes (voir PADD, *Objectifs de modération de la consommation de l'espace*). Les dispositions règlementaires prévues par les OAP et le règlement du PLUi doivent ainsi rendre possible la création des 2 314 logements projetés sur la période 2021-2040.

A l'échelle de **Canteloup**, il a été fixé comme objectif la création d'au moins **17 nouveaux logements**, dont un minimum de 50% à réaliser en densification (soit 8 logements) et donc, par déduction, un maximum de 50% en extension (cf. partie Rapport de présentation, *Justifications des choix retenus pour l'élaboration du PLUi*). En ce qui concerne les logements qui peuvent être créés en extension, une densité minimale de **15 logements à l'hectare** doit être respectée. La surface maximale mobilisable en extension est ainsi de **0,6 ha**. Aussi, pour limiter l'étalement urbain, renforcer la cohérence du tissu urbain et optimiser la desserte par les réseaux, l'extension doit se faire en continuité avec les espaces urbanisés, tout en évitant l'urbanisation linéaire et les accès indépendants sur les routes départementales.

Les secteurs d'extension retenus correspondent aujourd'hui à des espaces agricoles en continuité du village principal de Canteloup :

- Le plus à l'ouest (**1**) occupe une partie de la parcelle B0309 le long de la route de l'église / RD 355, en face de l'église, et est destiné à accueillir un nouveau parking pour répondre aux besoins en stationnement, de nouveaux logements, et un nouveau cimetière ;



Plan de situation de l'OAP de Canteloup.

A noter un décalage entre les périmètres (basés sur le cadastre) et la photo aérienne.

COMMUNE DE CANTELOUP

- Le plus à l'est (2) longe le chemin du Ham de la Fontaine du parc et doit accueillir de nouveaux logements ;
- Celui au sud-est (3) occupe une partie de la parcelle C0275 et est desservi par la route du Vast / RD 226 ;
- Le dernier (4) occupe une partie de la parcelle B0331, qui bénéficie d'un accès sur la RD 226.

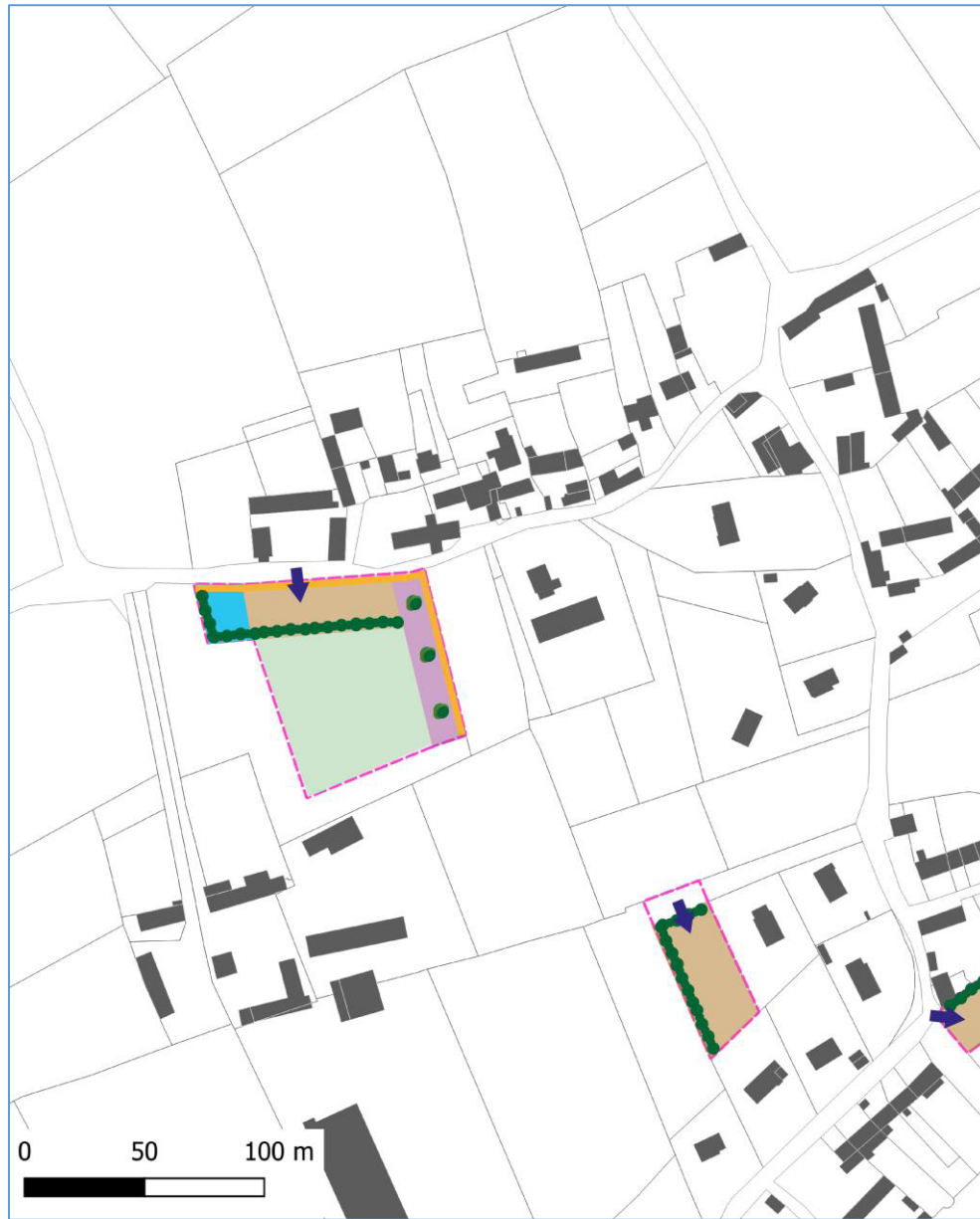
Enjeux et objectifs recherchés









- Répondre aux besoins en matière de de résidences principales sur le territoire
- Maîtriser le développement urbain de la commune
- Sécuriser les déplacements

Principes d'aménagement

Fiche d'identité du site	
Superficie du terrain (hors voie publique)	0,79 dont 0,64 ha destiné à de l'habitat
Densité minimum de logements/ha hors VRD à appliquer	15 lgts/ha
Objectif du nombre de logements minimums à créer	9

- **Programmation et structuration de la trame bâtie :**
 - 9 logements (ou plus) répartis en 4 sites (voir schéma d'aménagement ci-après), avec une densité moyenne minimale de 15 logements à l'hectare (soit 2 à 4 logements par site au minimum)
 - Les logements à accueillir prendront la forme de maisons individuelles pouvant être mitoyennes (groupées).
- **Organisation des déplacements :**
 - Concernant les accès depuis une route départementale, il est demandé d'éviter les accès indépendants et ainsi de privilégier pour chaque site les accès uniques sinon mutualisés. La question sera réfléchiée de façon concertée avec le Département de la Manche.
- **Insertion paysagère :**
 - Les nouvelles constructions feront l'objet d'une intégration de qualité ;
 - Des franges paysagères seront aménagées, afin de créer des zones tampons entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles ;
 - Ces franges paysagères seront constituées d'une haie plantée d'essences adaptées aux conditions climatiques et pédologiques du site ;
 - Les murs en pierre identifiés au droit du secteur n°1 seront préservés (voir schéma ci-après).
- **Montage et phasage opérationnels :**
 - Les secteurs n°1, 3 et 4 seront ouverts à l'urbanisation dès l'entrée en vigueur du PLUi.
 - Le secteur n°2 sera ouvert à l'urbanisation dans un second temps, faute de réseau au droit de la parcelle.



-  Périmètre d'OAP
-  Espace dédié à la création de nouveaux logements avec une densité minimale de 15 logements à l'hectare
-  Haie bocagère à créer ou préserver
-  Mur à préserver
-  Accès indicatif (un ou plusieurs accès selon la configuration des parcelles : éviter les accès indépendants sur les RD)
-  Espace réservé à la création d'un parking arboré
-  Espace dédié à l'extension du cimetière
-  Espace vert à créer

COMMUNE DE CARNEVILLE

OAP « Hameau Giot »

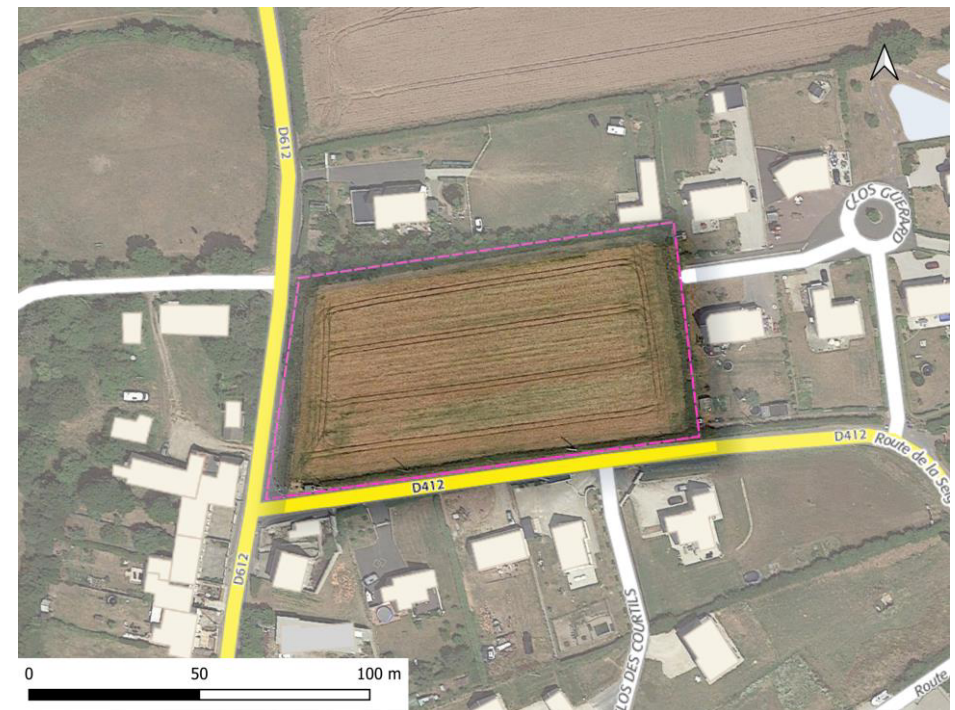
Contexte et description du site

Le PADD du PLUi Est Cotentin se fixe comme objectif la création d'au moins 2 314 nouveaux logements sur l'ensemble du territoire pour la période 2021-2040. Cet objectif est réparti entre les 50 communes du territoire suivant la strate de l'armature urbaine du SCoT du Pays du Cotentin et selon les caractéristiques des communes constituantes (voir PADD, *Objectifs de modération de la consommation de l'espace*). Les dispositions règlementaires prévues par les OAP et le règlement du PLUi doivent ainsi rendre possible la création des 2 314 logements projetés sur la période 2021-2040.

A l'échelle de **Carneville**, il a été fixé comme objectif la création d'au moins **19 nouveaux logements** (dont 5 sont déjà en construction, 1 en densification et 4 en extension), dont un minimum de 50% à réaliser en densification (soit 9 logements) et donc, par déduction, un maximum de 50% en extension (cf. partie Rapport de présentation, *Justifications des choix retenus pour l'élaboration du PLUi*). En ce qui concerne les logements qui peuvent être créés en extension, une densité minimale **de 15 logements à l'hectare** doit être respectée. La surface maximale mobilisable en extension est ainsi de **0,4 ha**. Aussi, pour limiter l'étalement urbain, renforcer la cohérence du tissu urbain et optimiser la desserte par les réseaux, l'extension doit se faire en continuité avec les espaces urbanisés, tout en évitant l'urbanisation linéaire et les accès indépendants sur les routes départementales. Quant au cimetière historique de la commune, adossé à l'église, il arrive à saturation ; l'aménagement d'un nouveau cimetière est donc envisagé.

Le secteur d'extension défini ici correspond aujourd'hui à une parcelle agricole (parcelle A0793) située au hameau Giot dans le prolongement du clos Guérard.

Le hameau Giot constitue le hameau le plus développé de la commune, bien qu'il ne compte ni l'église ni la mairie, toutes deux isolées de part et d'autre de la commune. La présente OAP permet de poursuivre son développement sur une parcelle agricole aujourd'hui enclavée. Située à l'angle des routes départementales 612 et 412 (où se trouve par ailleurs un arrêt de bus scolaire), la parcelle est bordée de haies et entourée de maisons pavillonnaires récentes, mis à part quelques bâtis anciens à l'ouest de la D912. Cette OAP encadre l'aménagement futur de la parcelle (d'une surface totale de 7500m²) en y limitant l'urbanisation sur 4 000m², en imposant une densité minimum, des logiques d'accès et des orientations concernant l'insertion paysagère des futures constructions.



Plan de situation de l'OAP de Carneville

COMMUNE DE CARNEVILLE



Entrée actuelle de la parcelle A0793 à l'angle des RD 412 et 612

Enjeux et objectifs recherchés

L'OAP vise à encadrer l'extension urbaine de la commune et à répondre aux enjeux suivants :

- Répondre aux besoins en matière de logements sur le territoire
- Maîtriser le développement urbain de la commune
- Sécuriser les déplacements

Principes d'aménagement

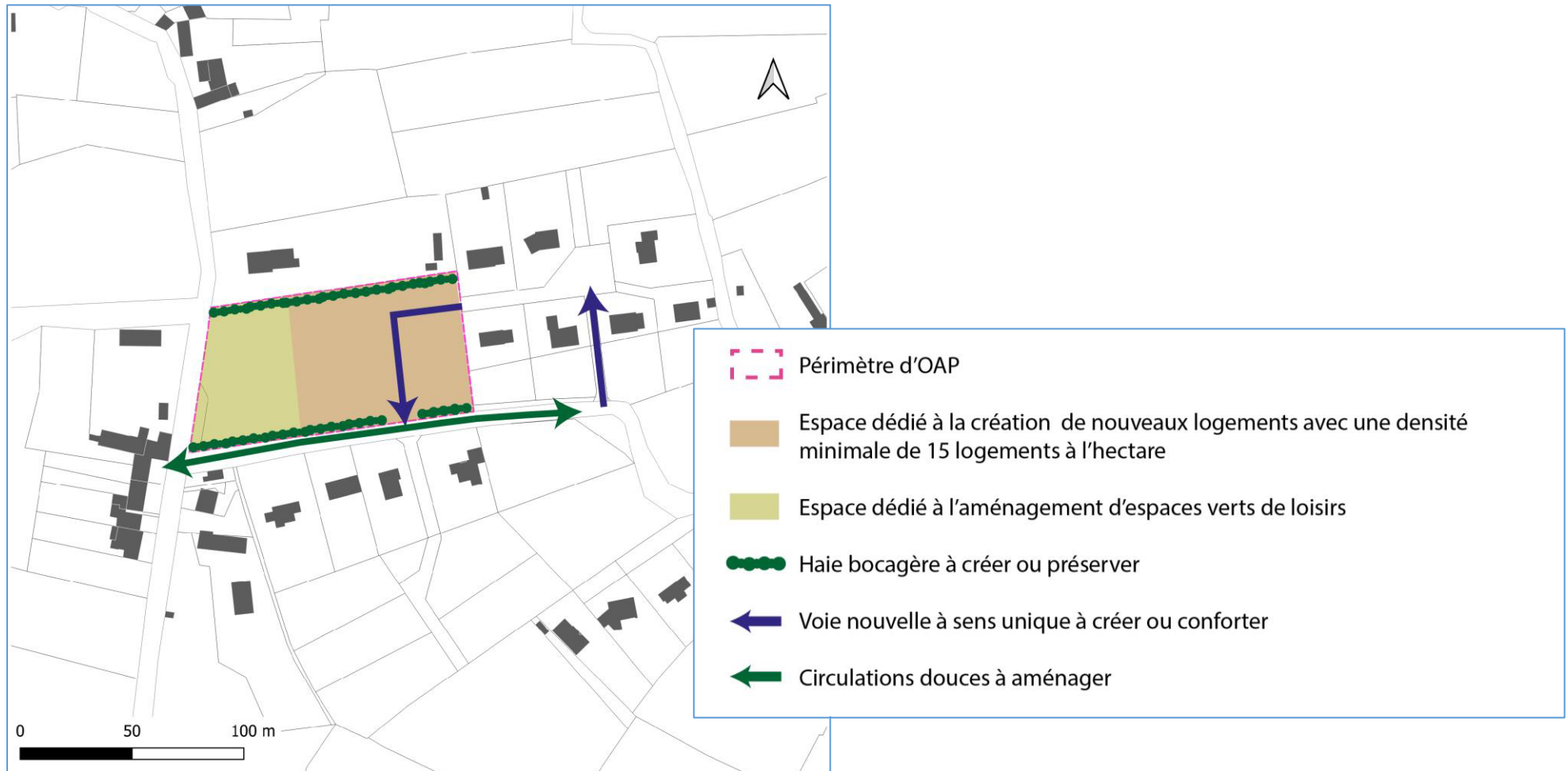
Fiche d'identité du site	
Superficie du terrain (hors voie publique)	0,4 ha ouverts à l'urbanisation
Densité minimum de logements/ha hors VRD à appliquer	15 lgts/ha
Objectif du nombre de logements minimums à créer	6

- **Programmation et structuration de la trame bâtie :**
 - 6 logements (ou plus) (voir schéma d'aménagement ci-après), avec une densité moyenne minimale de 15 logements à l'hectare
 - Les logements à accueillir prendront la forme de maisons individuelles pouvant être mitoyennes (groupées).
- **Organisation des déplacements :**
 - Concernant les accès depuis une route départementale, il est demandé d'éviter les accès indépendants et ainsi de privilégier un accès unique.
 - Une circulation douce sera aménagée le long de la RD afin de sécuriser les déplacements et notamment l'accès à l'arrêt de bus.
- **Insertion paysagère :**
 - Les nouvelles constructions feront l'objet d'une intégration de qualité ;
 - Des franges paysagères seront aménagées, afin de créer des zones tampons entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles ;
 - Ces franges paysagères seront constituées d'une haie plantée d'essences adaptées aux conditions climatiques et pédologiques du site.

COMMUNE DE CARNEVILLE

- **Montage et phasage opérationnels :**

- Le secteur est ouvert à l'urbanisation dès l'entrée en vigueur du PLUi.



COMMUNE DE CLITOURPS

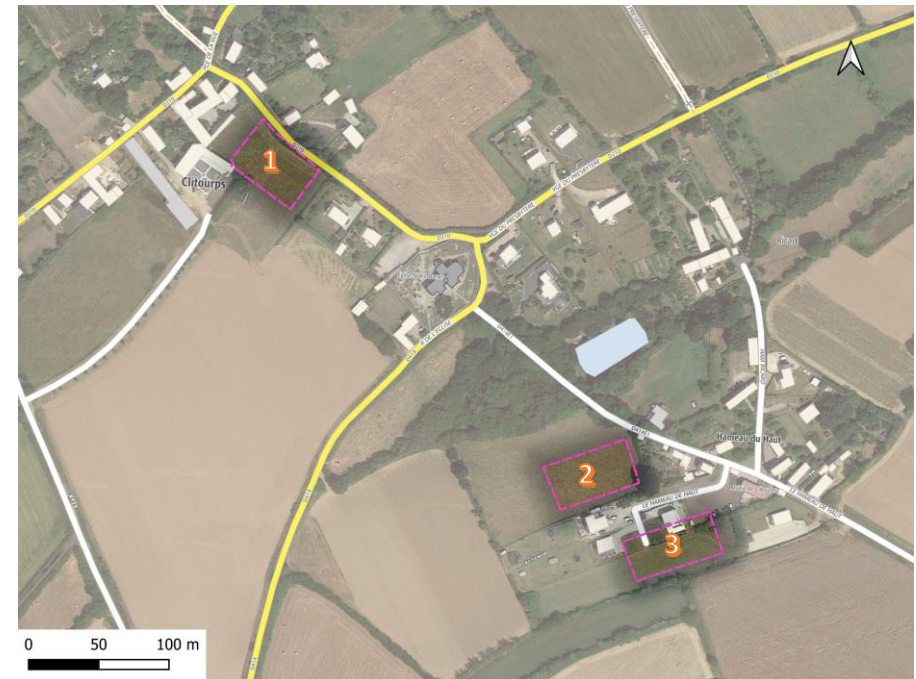
OAP multi-sites

Contexte et description du site

Le PADD du PLUi Est Cotentin se fixe comme objectif la création d'au moins 2 314 nouveaux logements sur l'ensemble du territoire pour la période 2021-2040. Cet objectif est réparti entre les 50 communes du territoire suivant la strate de l'armature urbaine du SCoT du Pays du Cotentin et selon les caractéristiques des communes constituantes (voir PADD, *Objectifs de modération de la consommation de l'espace*). Les dispositions règlementaires prévues par les OAP et le règlement du PLUi doivent ainsi rendre possible la création des 2 314 logements projetés sur la période 2021-2040.

A l'échelle de **Clitourps**, il a été fixé comme objectif la création d'au moins **19 nouveaux logements** (dont 1 déjà en construction en densification), dont un minimum de 50% à réaliser en densification (soit 9 logements) et donc, par déduction, un maximum de 50% en extension (cf. partie Rapport de présentation, *Justifications des choix retenus pour l'élaboration du PLUi*). En ce qui concerne les logements qui peuvent être créés en extension, une densité minimale de **15 logements à l'hectare** doit être respectée. La surface maximale mobilisable en extension est ainsi de **0,6 ha**. Aussi, pour limiter l'étalement urbain, renforcer la cohérence du tissu urbain et optimiser la desserte par les réseaux, l'extension doit se faire en continuité avec les espaces urbanisés, tout en évitant l'urbanisation linéaire et les accès indépendants sur les routes départementales.

Les secteurs d'extension définis correspondent à trois espaces aujourd'hui agricoles, situés en bordure d'espaces déjà urbanisés : l'un (1) est défini sur une partie de la parcelle B0517 le long de la RD210, les deux autres (2) (3) sur une partie des parcelles B0107 et 109, derrière le parking de la mairie.



Plan de situation de l'OAP de Clitourps

COMMUNE DE CLITOURPS

Enjeux et objectifs recherchés

L'OAP vise à encadrer l'extension urbaine de la commune et à répondre aux enjeux suivants :

- Répondre aux besoins en matière de résidences principales sur le territoire
- Maîtriser le développement urbain de la commune
- Sécuriser les déplacements

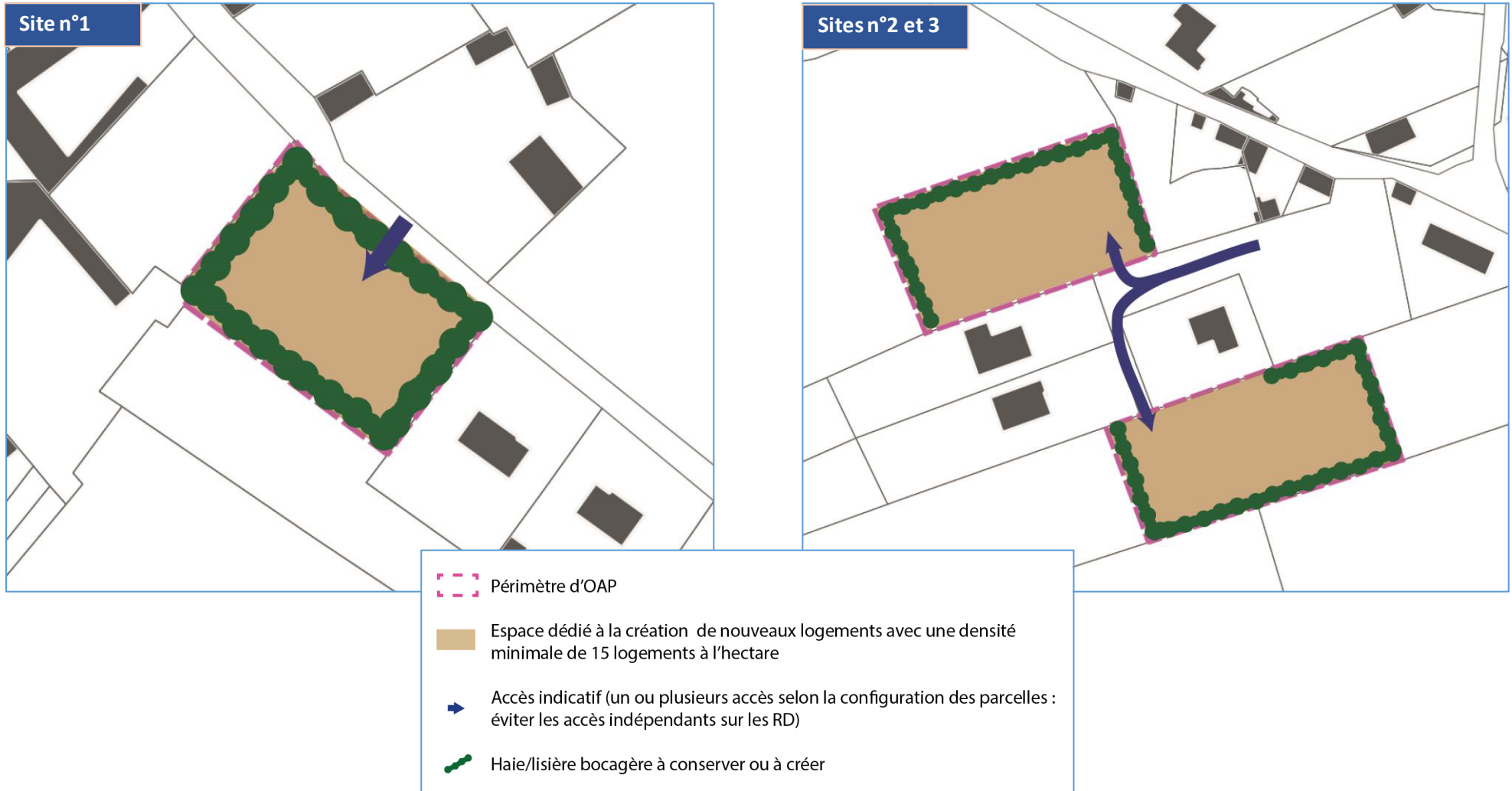
Principes d'aménagement

Fiche d'identité du site	
Superficie totale des terrains	0,6 ha
Densité minimum en logements/ha hors VRD à appliquer	15 lgts/ha
Objectif du nombre de logements minimums à créer	9

- **Programmation et structuration de la trame bâtie :**
 - 9 logements (ou plus) répartis en 3 sites (voir schéma d'aménagement ci-après), avec une densité moyenne minimale de 15 logements à l'hectare
 - Les logements à accueillir prendront la forme de maisons individuelles pouvant être mitoyennes (groupées).

- **Organisation des déplacements :**
 - Concernant les accès sur route départementale, il est demandé d'éviter les accès indépendants et de privilégier pour chaque site les accès uniques sinon mutualisés.
- **Insertion paysagère :**
 - Les nouvelles constructions feront l'objet d'une intégration de qualité ;
 - Des franges paysagères seront aménagées, afin de créer des zones tampons entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles ;
 - Ces franges paysagères seront constituées d'une haie plantée d'essences adaptées aux conditions climatiques et pédologiques du site ;
 - Les haies bocagères seront préservées.
- **Montage et phasage opérationnels :**
 - Les secteurs seront ouverts à l'urbanisation dès l'entrée en vigueur du PLUi.

COMMUNE DE CLITOURPS



COMMUNE D'ÉCAUSSEVILLE

OAP multi-sites

Contexte et description du site

Le PADD du PLUi Est Cotentin se fixe comme objectif la création d'au moins 2 314 nouveaux logements sur l'ensemble du territoire pour la période 2021-2040. Cet objectif est réparti entre les 50 communes du territoire suivant la strate de l'armature urbaine du SCoT du Pays du Cotentin et selon les caractéristiques des communes constituantes (voir PADD, *Objectifs de modération de la consommation de l'espace*). Les dispositions règlementaires prévues par les OAP et le règlement du PLUi doivent ainsi rendre possible la création des 2 314 logements projetés sur la période 2021-2040.

A l'échelle d'**Ecausseville**, il a été fixé comme objectif la création d'au moins **16 nouveaux logements** (dont 1 déjà en construction en densification), dont un minimum de 50% à réaliser en densification (soit 7 logements) et donc, par déduction, un maximum de 50% en extension (cf. partie Rapport de présentation, *Justifications des choix retenus pour l'élaboration du PLUi*). En ce qui concerne les logements qui peuvent être créés en extension, une densité minimale de **15 logements à l'hectare** doit être respectée. La surface maximale mobilisable en extension est ainsi de **0,53 ha**. Aussi, pour limiter l'étalement urbain, renforcer la cohérence du tissu urbain et optimiser la desserte par les réseaux, l'extension doit se faire en continuité avec les espaces urbanisés, tout en évitant l'urbanisation linéaire et les accès indépendants sur les routes départementales.

Deux secteurs sont couverts par l'OAP, l'un (d'environ 8 700m² dont 4 100m² d'extension urbaine) au hameau-centre d'Ecausseville, l'autre d'environ 1 200m² au lieu-dit de la Lande (voir ci-contre). Les deux secteurs sont aujourd'hui occupés par des espaces de prairie en continuité directe des espaces habités :

- le **n°1** est marqué par un muret en pierre le long de la route, et un fossé le long de la bordure Est ; une partie est considérée comme « dent creuse » entre deux parcelles habitées, l'espace en fond de parcelle est considéré comme de l'extension ;
- le **n°2** est une extension en entrée du hameau de la Lande, une haute haie le borde côté route.



Plans de situation de l'OAP de Ecausseville : site du hameau d'Ecausseville en haut, site du hameau de la Lande en bas.

COMMUNE D'ECAUSSEVILLE



Vue sur le site n°1 depuis la route départementale 510

Enjeux et objectifs de l'OAP

- Répondre aux besoins en matière de résidences principales sur le territoire
- Maîtriser le développement urbain de la commune
- Sécuriser les déplacements

Principes d'aménagement du site

Fiche d'identité du site	
Superficie du terrain (hors voie publique)	0,53 ha en extension
Densité minimum de logements/ha hors VRD à appliquer au sein des espaces constructibles	15 lgts/ha
Objectif du nombre de logement minimum à créer	8

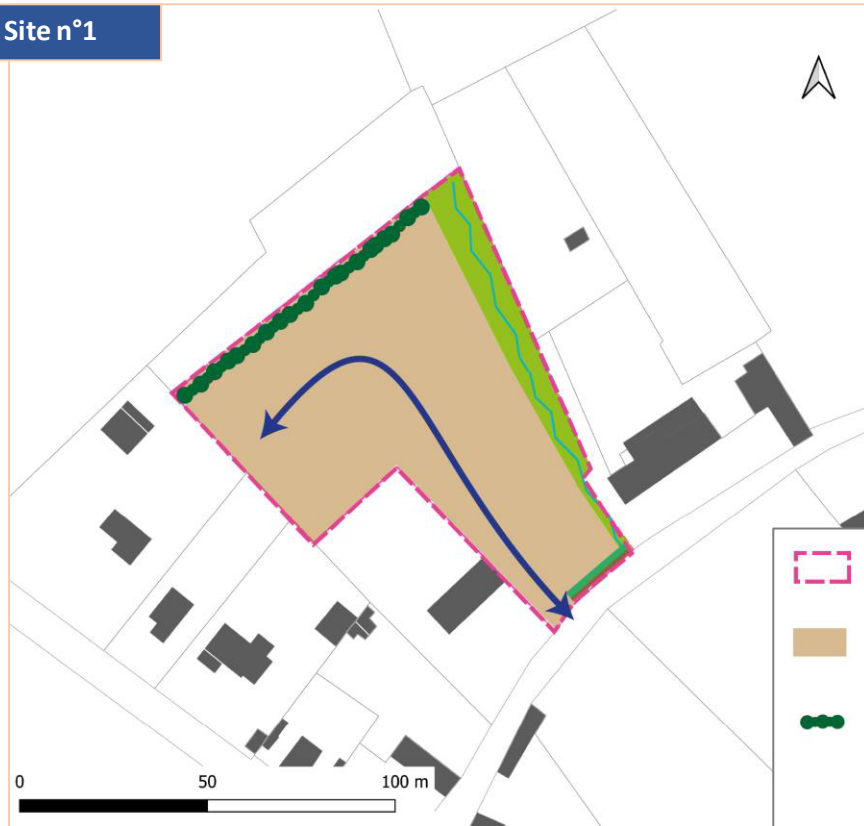
- **Programmation et structuration de la trame bâtie :**
 - Au moins 11 logements dont un maximum de 8 en extension, avec une densité moyenne minimale de 15 logements à l'hectare sur les espaces constructibles (soit environ 9 logements sur le site n°1 et 2 sur le site n°2) ;
 - Les logements à accueillir prendront la forme de maisons individuelles pouvant être mitoyennes (groupées).
- **Organisation des déplacements :**
 - Concernant les accès depuis une route départementale, il est demandé d'éviter les accès indépendants et ainsi de privilégier pour chaque site les accès uniques sinon mutualisés.
- **Insertion paysagère :**
 - Maintenir autant que possible les haies le long des voies ;
 - Préserver la haie avec soubassement en pierre le long de la RD510 pour le site n°1 ;
 - Préserver le fossé longeant le site au nord-est dans la continuité du cours d'eau de la parcelle d'en face, et sa fonctionnalité dans la gestion des eaux de pluie.
- **Montage et phasage opérationnels :**
 - Les secteurs seront ouverts à l'urbanisation dès l'entrée en vigueur du PLUi ;
 - Le site n°1 fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble dans le respect des principes d'aménagement identifiés présentement.








COMMUNE D'ECAUSSEVILLE

Site n°2



Site n°1



-  Périmètre d'OAP
-  Espace dédié à la création de nouveaux logements avec une densité minimale de 15 logements à l'hectare
-  Haie bocagère à créer ou préserver
- Site n°1 :*
-  Haie avec soubassement en pierre à préserver
-  Fossé existant à aménager via dispositif d'hydraulique douce
-  Desserte routière indicative avec accès unique sur la RD510
- Site n°2 :*
-  Accès indicatifs

COMMUNE D'ÉMONDEVILLE

OAP multi-sites

Contexte et description du site

Le PADD du PLUi Est Cotentin se fixe comme objectif la création d'au moins 2 314 nouveaux logements sur l'ensemble du territoire pour la période 2021-2040. Cet objectif est réparti entre les 50 communes du territoire suivant la strate de l'armature urbaine du SCoT du Pays du Cotentin et selon les caractéristiques des communes constituantes (voir PADD, *Objectifs de modération de la consommation de l'espace*). Les dispositions règlementaires prévues par les OAP et le règlement du PLUi doivent ainsi rendre possible la création des 2 314 logements projetés sur la période 2021-2040.

A l'échelle d'**Emondeville**, il a été fixé comme objectif la création d'au moins **20 nouveaux logements** (dont 7 sont déjà en construction, 3 en densification et 4 en extension), dont un minimum de 50% à réaliser en densification (soit encore 7 logements) et donc, par déduction, un maximum de 50% en extension (cf. partie Rapport de présentation, *Justifications des choix retenus pour l'élaboration du PLUi*). En ce qui concerne les logements qui peuvent être créés en extension, une densité minimale de **15 logements à l'hectare** doit être respectée. La surface maximale mobilisable en extension est ainsi de **0,4 ha**. Aussi, pour limiter l'étalement urbain, renforcer la cohérence du tissu urbain et optimiser la desserte par les réseaux, l'extension doit se faire en continuité avec les espaces urbanisés, tout en évitant l'urbanisation linéaire et les accès indépendants sur les routes départementales.

Trois secteurs sont couverts par l'OAP :

- les **n°1** et **n°2** en entrée ouest du village d'Emondeville de part et d'autre de la RD420, sur des espaces agricoles situés dans la continuité des constructions existantes,

- le **n°3** à l'est du village, sur une partie de parcelle agricole aujourd'hui entourée de parcelles bâties. Chacun de ces secteurs est situé à 5 minutes à pied du centre du village où se trouvent la mairie et l'église d'Emondeville.



Plan de situation de l'OAP d'Emondeville



COMMUNE D'ÉMONDEVILLE

Enjeux et objectifs recherchés

L'OAP vise à encadrer l'extension urbaine de la commune et à répondre aux enjeux suivants :

- Répondre aux besoins en matière de de résidences principales sur le territoire
- Maîtriser le développement urbain de la commune
- Sécuriser les déplacements

Principes d'aménagement

Fiche d'identité du site	
Superficie du terrain (hors voie publique)	0,4 ha
Densité minimum de logements/ha hors VRD à appliquer	15 lgts/ha
Objectif du nombre de logements minimums à créer	6

- **Programmation et structuration de la trame bâtie :**
 - 6 logements (ou plus) répartis en 3 sites (voir schéma d'aménagement ci-après), avec une densité moyenne minimale de 15 logements à l'hectare (soit 2 logements par site au minimum)
 - Les logements à accueillir prendront la forme de maisons individuelles pouvant être mitoyennes (groupées).

- **Organisation des déplacements :**

- Concernant les accès depuis une route départementale, il est demandé d'éviter les accès indépendants et ainsi de privilégier pour chaque site les accès uniques sinon mutualisés.

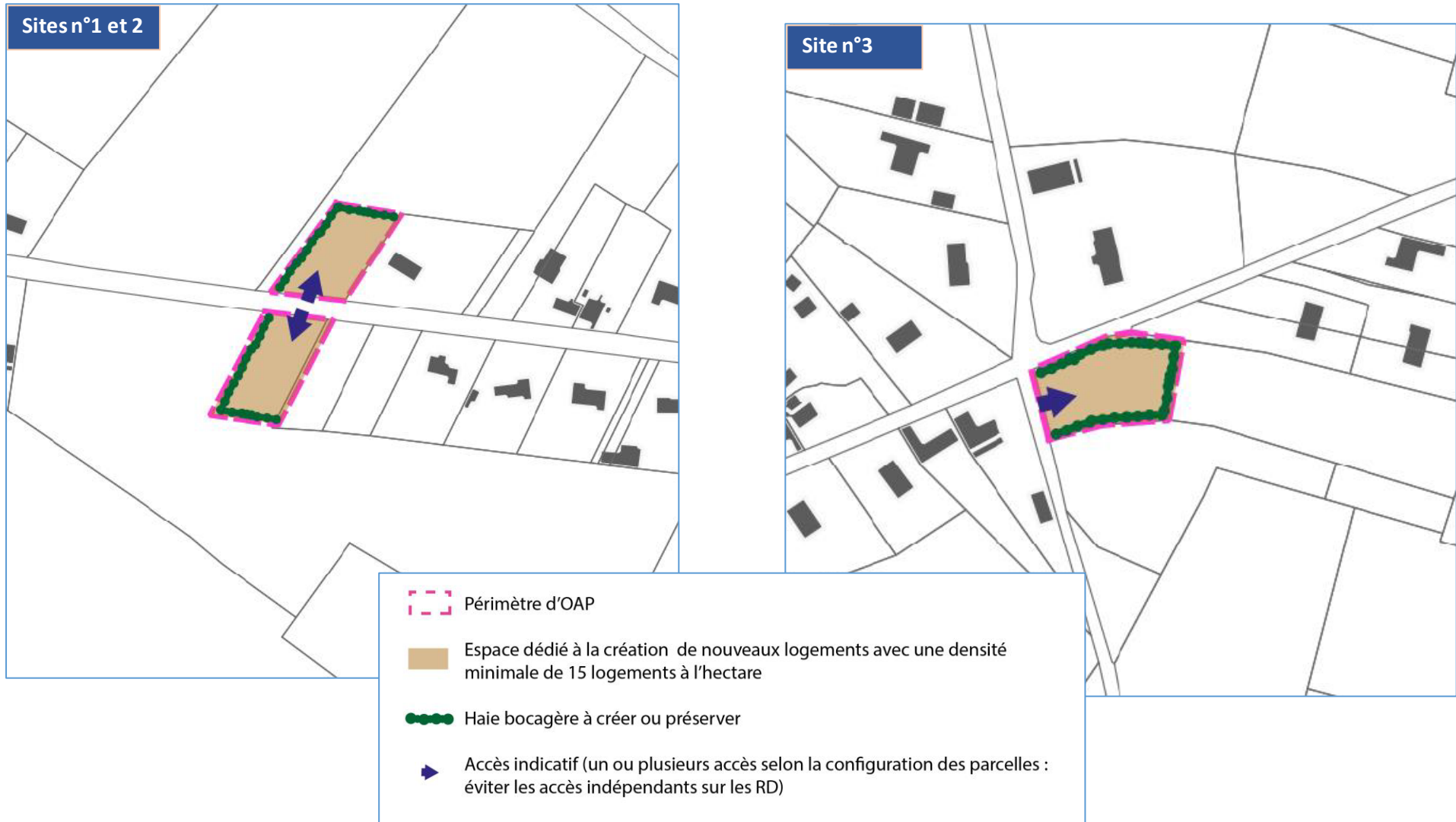
- **Insertion paysagère :**

- Les nouvelles constructions feront l'objet d'une intégration de qualité ;
- Des franges paysagères seront aménagées, afin de créer des zones tampons entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles ;
- Ces franges paysagères seront constituées d'une haie plantée d'essences adaptées aux conditions climatiques et pédologiques du site.

- **Montage et phasage opérationnels :**

- Les sites identifiés seront ouverts à l'urbanisation dès l'entrée en vigueur du PLUi.

COMMUNE D'ÉMONDEVILLE



COMMUNE D'ÉROUDEVILLE

OAP « Les Oliviers »

Contexte et description du site

Le PADD du PLUi Est Cotentin se fixe comme objectif la création d'au moins 2 314 nouveaux logements sur l'ensemble du territoire pour la période 2021-2040. Cet objectif est réparti entre les 50 communes du territoire suivant la strate de l'armature urbaine du SCoT du Pays du Cotentin et selon les caractéristiques des communes constituantes (voir PADD, *Objectifs de modération de la consommation de l'espace*). Les dispositions règlementaires prévues par les OAP et le règlement du PLUi doivent ainsi rendre possible la création des 2 314 logements projetés sur la période 2021-2040.

A l'échelle d'**Eroudeville**, il a été fixé comme objectif la création d'au moins **18 nouveaux logements** (dont 2 déjà en construction en densification), dont un minimum de 50% à réaliser en densification (soit 7 logements) et donc, par déduction, un maximum de 50% en extension (cf. partie Rapport de présentation, *Justifications des choix retenus pour l'élaboration du PLUi*). En ce qui concerne les logements qui peuvent être créés en extension, une densité minimale de **15 logements à l'hectare** doit être respectée. La surface maximale mobilisable en extension est ainsi de **0,6 ha**. Aussi, pour limiter l'étalement urbain, renforcer la cohérence du tissu urbain et optimiser la desserte par les réseaux, l'extension doit se faire en continuité avec les espaces urbanisés, tout en évitant l'urbanisation linéaire et les accès indépendants sur les routes départementales.

Le secteur couvert par l'OAP correspond à une partie de la parcelle ZB0134 aujourd'hui en prairie, située derrière des pavillons, et comportant via la parcelle ZB0133 un accès sur la route d'Eroudeville (RD42) à l'est et bordant la RD271 (ou hameau des Oliviers) au sud. En passant par le hameau des Damiens, il est possible de relier ce secteur au centre d'Eroudeville (église, mairie-école, arrêt de bus scolaire) en 5 minutes à pied.



Plan de situation de l'OAP d'Eroudeville

COMMUNE D'ÉROUDEVILLE

Enjeux et objectifs recherchés

L'OAP vise à encadrer l'extension urbaine de la commune et à répondre aux enjeux suivants :

- Répondre aux besoins en matière de résidences principales sur le territoire
- Maîtriser le développement urbain de la commune
- Sécuriser les déplacements

Principes d'aménagement

Fiche d'identité du site	
Superficie totale des terrains	0,6 ha
Densité minimum en logements/ha hors VRD à appliquer	15 lgts/ha
Objectif du nombre de logements minimums à créer	9

- **Programmation et structuration de la trame bâtie :**
 - 9 logements ou plus (voir schéma d'aménagement ci-après), avec une densité moyenne minimale de 15 logements à l'hectare ;
 - Les logements à accueillir prendront la forme de maisons individuelles pouvant être mitoyennes (groupées).

- **Organisation des déplacements :**

- Concernant les accès sur route départementale, il est demandé de privilégier la réalisation d'un accès traversant (sortie depuis la RD42 et insertion sur la RD271).

- **Insertion paysagère :**

- Les nouvelles constructions feront l'objet d'une intégration de qualité ;
- Des franges paysagères seront aménagées, afin de créer des zones tampons entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles ;
- Ces franges paysagères seront constituées : d'une haie plantée d'essences adaptées aux conditions climatiques et pédologiques du site ;
- Les haies bocagères seront préservées.

- **Montage et phasage opérationnels :**

- Le site identifié sera ouvert à l'urbanisation dès l'entrée en vigueur du PLUi sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

COMMUNE D'ÉROUDEVILLE



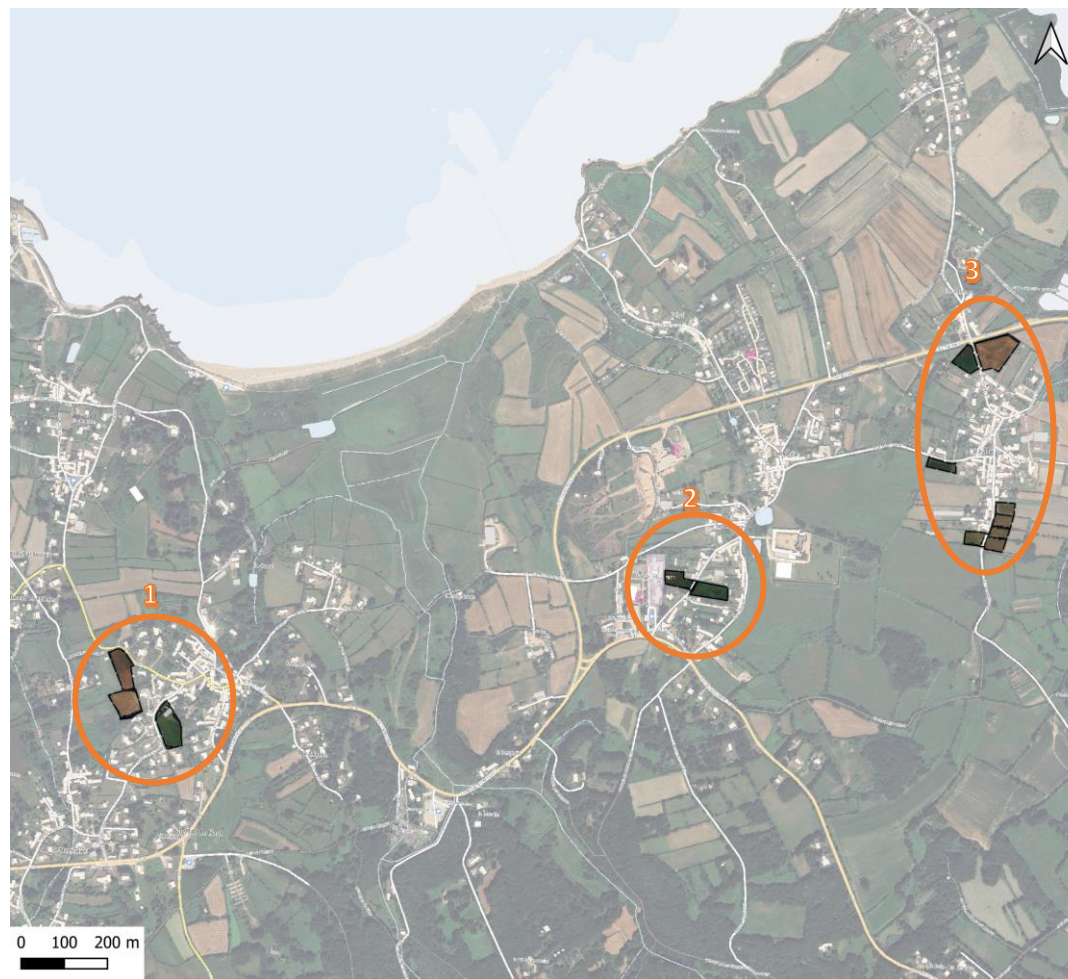
COMMUNE DE FERMANVILLE

Le PADD du PLUi Est Cotentin se fixe comme objectif la création d'au moins 2 314 nouveaux logements sur l'ensemble du territoire pour la période 2021-2040. Cet objectif est réparti entre les 50 communes du territoire suivant la strate de l'armature urbaine du SCoT du Pays du Cotentin et selon les caractéristiques des communes constituantes (voir PADD, *Objectifs de modération de la consommation de l'espace*). Les dispositions réglementaires prévues par les OAP et le règlement du PLUi doivent ainsi rendre possible la création des 2 314 logements projetés sur la période 2021-2040.

A l'échelle de **Fermanville**, il a été fixé comme objectif la création d'au moins **109 nouveaux logements** (dont 3 sont déjà en construction), dont un minimum de 50% à réaliser en densification (soit 53 logements) et donc, par déduction, un maximum de 50% en extension (cf. partie Rapport de présentation, *Justifications des choix retenus pour l'élaboration du PLUi*). En ce qui concerne les logements qui peuvent être créés en extension, une densité minimale de **16 logements à l'hectare** doit être respectée. La surface maximale mobilisable en extension est ainsi de **3,3 ha**. Aussi, pour limiter l'étalement urbain, renforcer la cohérence du tissu urbain et optimiser la desserte par les réseaux, l'extension doit se faire en continuité avec les espaces urbanisés, tout en évitant l'urbanisation linéaire et les accès indépendants sur les routes départementales.

La commune de Fermanville compte 3 sites d'OAP (regroupements de secteurs) répartis sur son territoire comme suit :

- (1) Tôt de Haut
- (2) Inthéville
- (3) Tôt de Bas



COMMUNE DE FERMANVILLE

Enjeux et objectifs recherchés

Le site d'OAP a été identifié comme propice à une extension limitée de l'enveloppe urbaine de la commune : entouré de parcelles déjà bâties, le site est relativement proche des quelques commerces et équipements que compte Fermanville, et dispose de plusieurs accès.

Cette OAP vise à répondre aux objectifs suivants :

- Répondre aux besoins en matière de résidences principales sur le territoire
- Maîtriser le développement urbain de la commune
- Sécuriser les déplacements
- Préserver les haies bocagères et les massifs boisés existants
- Préserver les éléments bâtis identitaires







Principes d'aménagement du site

Fiche d'identité du site	
Superficie du terrain	0,74 ha à l'ouest, 0,42 ha à l'est
Densité minimum de logements/ha hors VRD à appliquée	16 lgts/ha
Objectif du nombre de logement à créer minimum	11 à l'ouest, 6 à l'est

- **Structuration de la trame bâtie :**
 - Les résidences principales à accueillir prendront la forme de maisons individuelles pouvant être mitoyennes (groupées).
- **Organisation des déplacements :**
 - Les accès (piétons comme routiers) devront s'appuyer sur ceux existants, et de nouveaux accès devront être prévus afin de garantir la perméabilité des espaces d'extensions et d'éviter toute urbanisation en « cul-de-sac » ;
 - Des continuités piétons/cycles sont à prévoir, le long de la RD210.
- **Insertion paysagère :**
 - Les nouvelles constructions feront l'objet d'une intégration de qualité ;
 - Les haies bocagères et les massifs boisés devront être préservés au maximum ;
 - Les murets en pierre existants sont à préserver.
- **Montage et phasage opérationnels :**
 - Les secteurs seront ouverts à l'urbanisation sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble (qui pourront être indépendantes l'une de l'autre pour chacun des sites Est et Ouest), dès l'entrée en vigueur du PLUi.
 - Il est à noter que l'assainissement est non collectif.

COMMUNE DE FERMANVILLE



-  Espace réservé à la création de résidences principales (bâtiments et jardins) avec une densité minimale de 16 logements à l'hectare
-  Haie/lisière bocagère à conserver ou à créer
-  Muret en pierre à préserver
-  Accès véhicules à créer
-  Continuité piétonne à créer
-  Périmètre d'OAP

COMMUNE DE FERMANVILLE

OAP n°2 « Inthéville »

Description du site

Le secteur d'OAP n°2 de Fermanville correspond à deux parcelles agricoles (*aplat jaune sur le plan ci-dessous*) au cœur du hameau de Inthéville/la Heugue, juste à côté du pôle d'équipements communal (école primaire, mairie, salle polyvalente, poste). Les deux parcelles sont entourées de de parcelles bâties résidentiels.

- La parcelle AI0011, à l'ouest, adossée à l'école élémentaire Eugène Mahaut, couvre environ 2100m² est considérée comme un espace de densification ;
- La parcelle AI0188, à l'est, couvre environ 2700 m². Elle est à ce titre, bien qu'enclavée, à considérer comme une extension de l'urbanisation.



Situation de l'OAP n°2 de Fermanville par rapport aux commerces et équipements alentours

Les deux parcelles se font face de part et d'autre de la rue d'Inthéville, qui les dessert, et le long de laquelle est implantée une haie rendant difficilement visibles les parcelles depuis la rue.



Plan de situation de l'OAP n°2 de Fermanville

COMMUNE DE FERMANVILLE

Enjeux et objectifs recherchés

Entouré de parcelles déjà bâties, le site est proche des services et équipements que l'on recense sur le bourg d'Inthéville.

Cette OAP vise à répondre aux objectifs suivants :

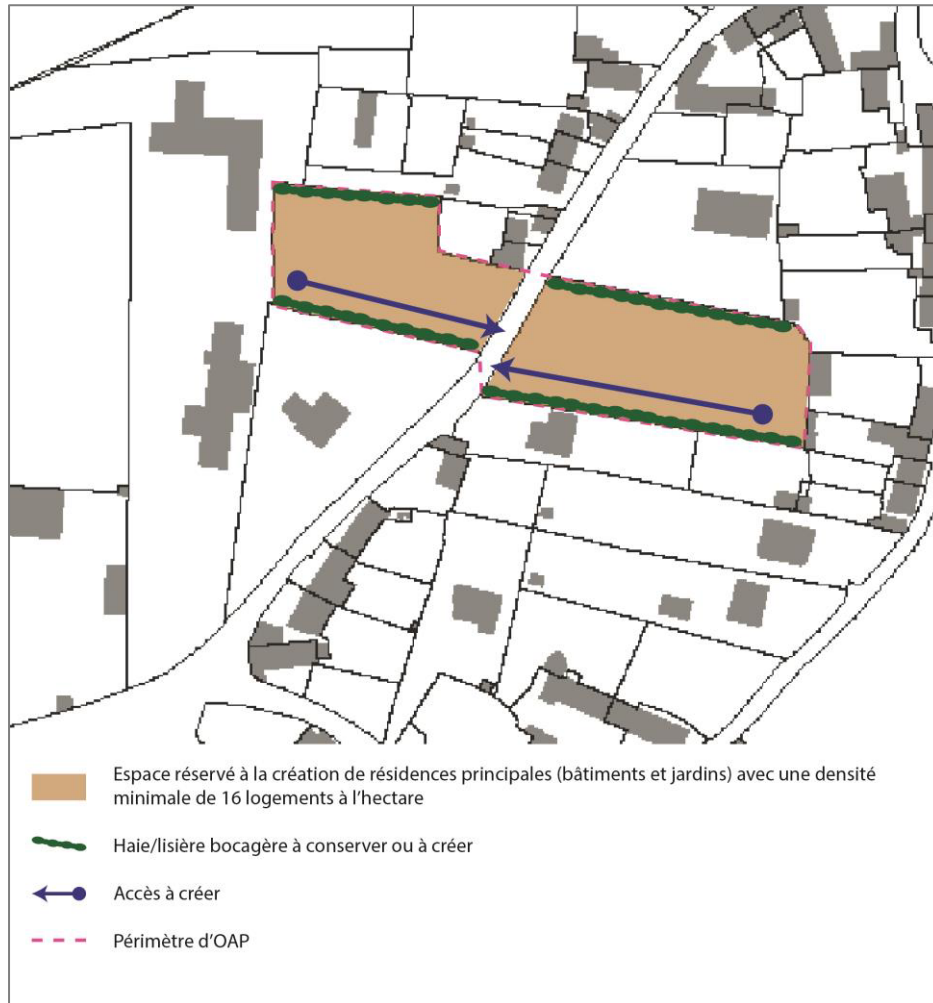
- Répondre aux besoins en matière de résidences principales sur le territoire
- Maîtriser le développement urbain de la commune
- Sécuriser les déplacements et améliorer le maillage viaire
- Préserver les haies bocagères

Principes d'aménagement du site

Fiche d'identité du site	
Superficie du terrain	0,48 ha (0.28 en extension et 0.2 en densification)
Densité minimum de logements/ha hors VRD à appliquée	16 lgts/ha
Objectif du nombre de logement à créer minimum	8

- **Structuration de la trame bâtie :**
 - Les résidences principales à accueillir pourront être des logements individuels ou groupés ;
 - L'habitat intergénérationnel sera recherché.
- **Organisation des déplacements :**
 - Un accès unique sera aménagé depuis la rue d'Inthéville pour chacune des parcelles, intégrant tous les éléments de sécurité nécessaire ;
- **Insertion paysagère :**
 - Les nouvelles constructions feront l'objet d'une intégration de qualité ;
 - Les haies bocagères devront être préservées au maximum ;
- **Montage et phasage opérationnels :**
 - Les secteurs sont ouverts à l'urbanisation dès l'entrée en vigueur du PLUi ;
 - Chaque sous-secteur sera urbanisé par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble, indépendamment l'un de l'autre.

Schéma d'OAP

**Exemple d'implantation du bâti**

A titre indicatif, voilà un type d'implantation possible reprenant celles traditionnelles observables sur la commune. Plus dense que les habitations pavillonnaires, ce type d'implantation et de volumétries reprend les codes des maisons mitoyennes vernaculaires qui composent les hameaux historiques de Fermanville.



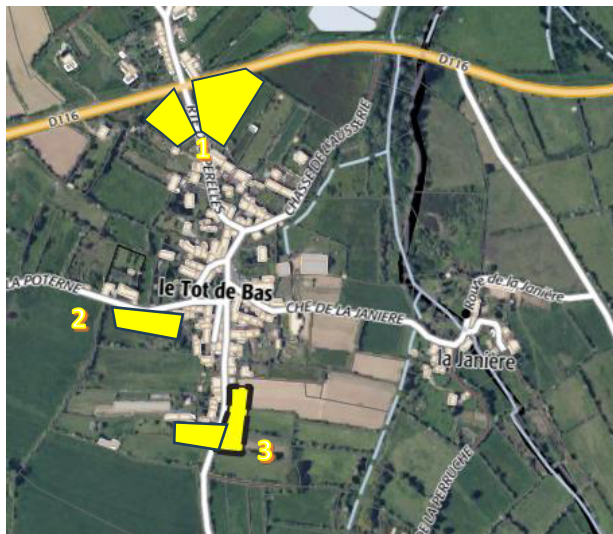
COMMUNE DE FERMANVILLE

OAP n°3 « Le Tôt de Bas »

Description du site

Le secteur d'OAP n°3 de Fermanville se situe aux trois entrées nord, ouest et sud du hameau du Tôt de Bas :

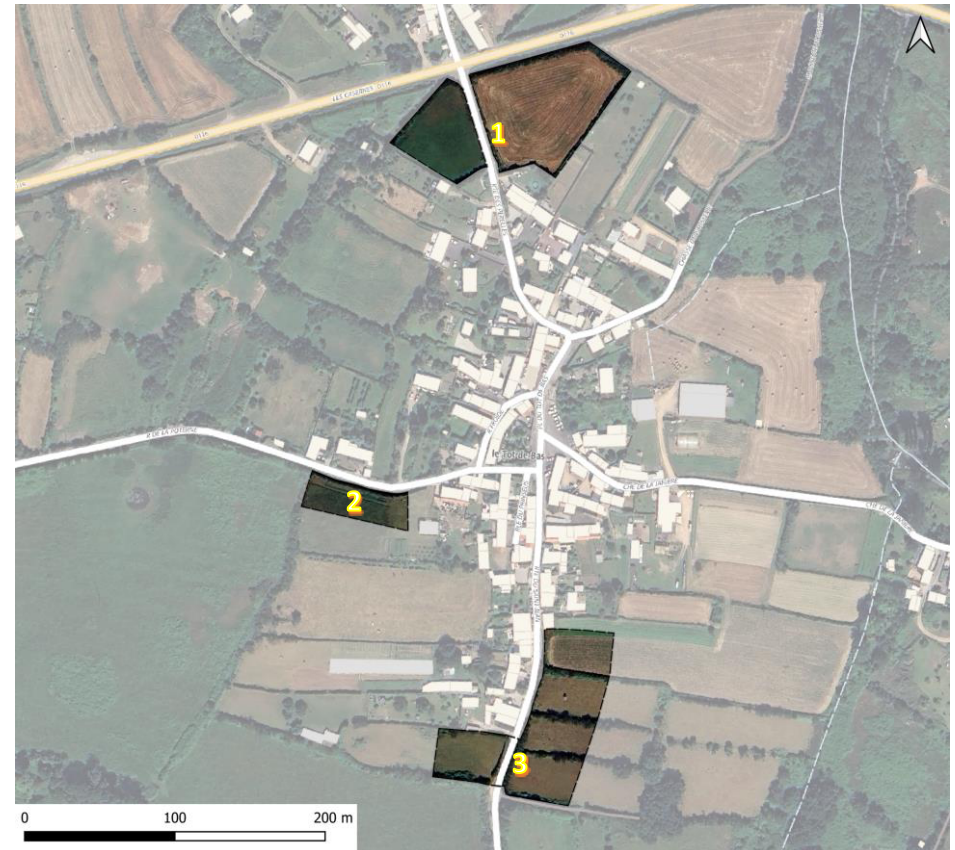
- Le sous-secteur 1 occupe environ 8467 m² sur une partie de la parcelle AK42 ainsi que la parcelle AK245, le long de la route des Perelles.
- Le sous-secteur 2 occupe environ 1617 m² sur une partie des parcelles AK 304, le long de la rue de la Poterne.
- Le sous-secteur 3 occupe environ 7011 m² sur une partie des parcelles AK 136, 138, 139, 143, 144 le long de la route du Saint-Jean.



Situation de l'OAP n°3 de Fermanville par rapport aux équipements de la commune.

Le périmètre (*aplat jaune sur le plan ci-contre*) se situe dans le prolongement direct du hameau historique du Tôt du Bas, et à environ 1 km à vol d'oiseau du pôle d'équipement communal (mairie, poste, école, salle polyvalente...).

Ces sept parcelles correspondent aujourd'hui à des espaces agricoles (culture ou prairie), séparées les unes des autres et de la route par des haies. Elles font face à des habitations, pour l'essentiel anciennes.



Plan de situation de l'OAP n°3 de Fermanville.

COMMUNE DE FERMANVILLE



Vue sur l'entrée des parcelles AK0138 et AK0139

Enjeux et objectifs recherchés

Cette OAP vise à répondre aux objectifs suivants :

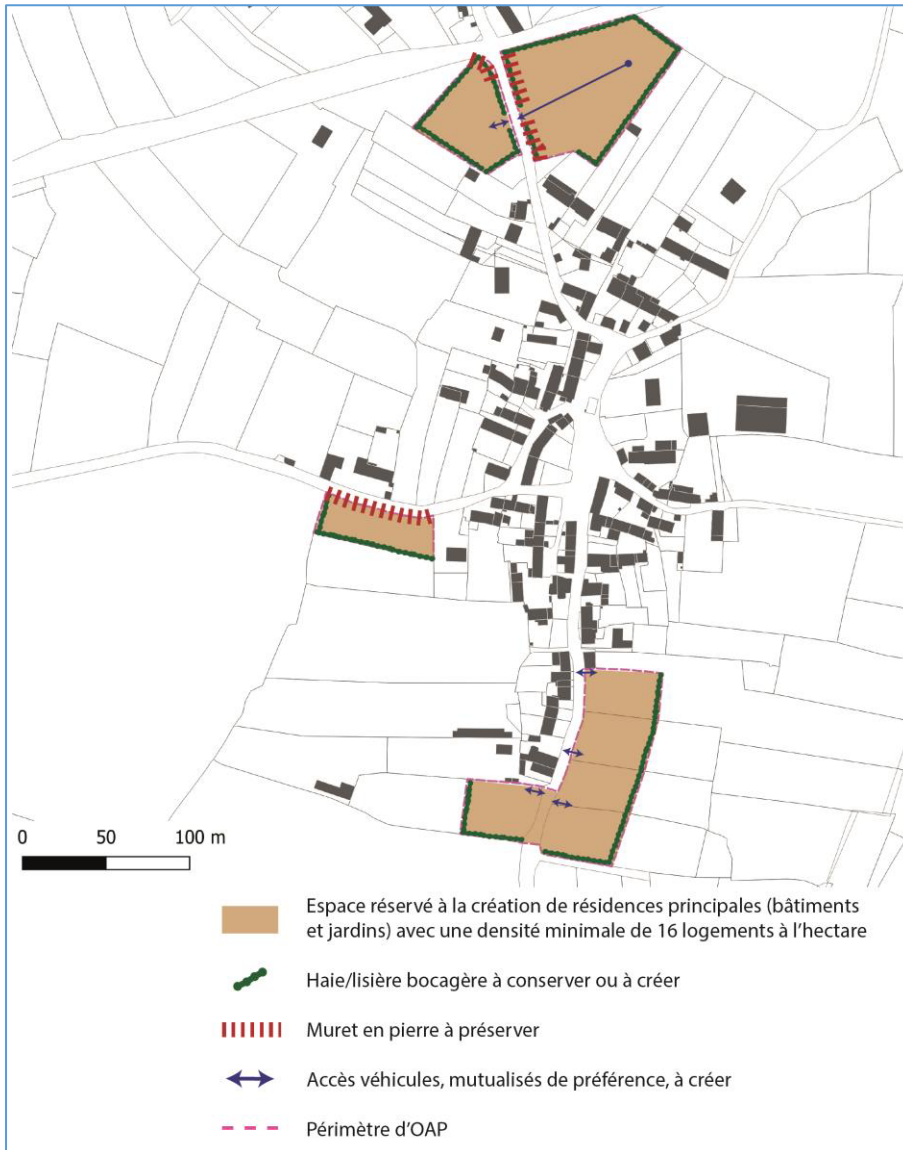
- Répondre aux besoins en matière de résidences principales sur le territoire
- Maîtriser le développement urbain de la commune
- Sécuriser les déplacements
- Préserver les haies bocagères
- Préserver les murets en pierre

Principes d'aménagement du site

Fiche d'identité du site	
Superficie du terrain	1,71 ha
Densité minimum de logements/ha hors VRD à appliquée	16 lgts/ha
Objectif du nombre de logement à créer minimum	28

- **Structuration de la trame bâtie :**
 - Les résidences principales à accueillir prendront la forme de maisons individuelles pouvant être mitoyennes (groupées).
- **Organisation des déplacements :**
 - Un ou plusieurs accès sur la route du Saint-Jean, intégrant tous les éléments de sécurité nécessaire.
 - Les accès existants aux terrains agricoles doivent être maintenus, sauf en cas d'alternative aménagée dans le cadre du projet.
- **Insertion paysagère :**
 - Les nouvelles constructions feront l'objet d'une intégration de qualité ;
 - Les haies bocagères devront être préservées au maximum.
- **Montage et phasage opérationnels :**
 - Zone ouverte à l'urbanisation dès l'entrée en vigueur du PLUi pour les sous-secteurs 1 et 2 ainsi que les parcelles AK 136, 138 et 139 du sous-secteur 3 ;
 - Zone ouverte à l'urbanisation sur les parcelles AK 143 et 144 une fois que le lancement de l'aménagement des parcelles AK 136, 138 et 139 aura été autorisé.

Schéma d'OAP

**Exemple d'implantation du bâti**

A titre indicatif, ci-dessous un type d'implantation possible reprenant les formes bâties traditionnelles observables sur la commune. Plus dense que les habitations pavillonnaires, ce type d'implantation et de volumétries reprend les codes des maisons mitoyennes vernaculaires qui composent les hameaux historiques de Fermanville.



COMMUNE DE FLOTTEMANVILLE

OAP multi-sites

Contexte et description du site

Le PADD du PLUi Est Cotentin se fixe comme objectif la création d'au moins 2 314 nouveaux logements sur l'ensemble du territoire pour la période 2021-2040. Cet objectif est réparti entre les 50 communes du territoire suivant la strate de l'armature urbaine du SCoT du Pays du Cotentin et selon les caractéristiques des communes constituantes (voir PADD, *Objectifs de modération de la consommation de l'espace*). Les dispositions règlementaires prévues par les OAP et le règlement du PLUi doivent ainsi rendre possible la création des 2 314 logements projetés sur la période 2021-2040.

A l'échelle de **Flottemanville**, il a été fixé comme objectif la création d'au moins **19 nouveaux logements**, dont un minimum de 50% à réaliser en densification (soit 10 logements) et donc, par déduction, un maximum de 50% en extension (cf. partie Rapport de présentation, *Justifications des choix retenus pour l'élaboration du PLUi*). En ce qui concerne les logements qui peuvent être créés en extension, une densité minimale de **15 logements à l'hectare** doit être respectée. La surface maximale mobilisable en extension est ainsi de **0,6 ha**. Aussi, pour limiter l'étalement urbain, renforcer la cohérence du tissu urbain et optimiser la desserte par les réseaux, l'extension doit se faire en continuité avec les espaces urbanisés, tout en évitant l'urbanisation linéaire et les accès indépendants sur les routes départementales.

Les secteurs d'extension n°1, 2 et 3 définis ici correspondent aujourd'hui à des espaces agricoles, situés en bordure directe d'espaces urbanisés occupés par des habitations individuelles. Ils bénéficient tous d'un accès routier.



Plan de situation des secteurs de l'OAP multi-sites de Flottemanville

COMMUNE DE FLOTTEMANVILLE

Enjeux et objectifs recherchés

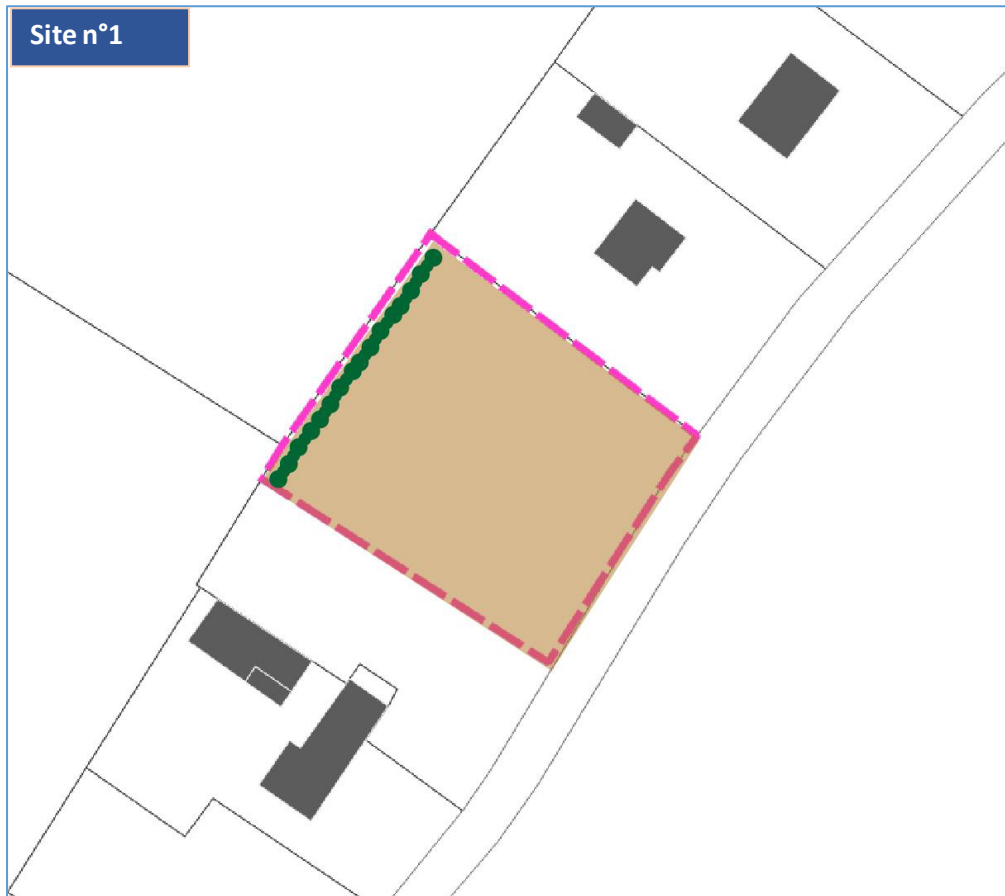
- Répondre aux besoins en matière de résidences principales sur le territoire
- Maîtriser le développement urbain de la commune
- Sécuriser les déplacements


Principes d'aménagement


Fiche d'identité du site	
Superficie du terrain	0,60 ha
Densité minimum de logements/ha hors VRD à appliquer	15 lgts/ha
Objectif du nombre de logements minimums à créer	9


- **Programmation et structuration de la trame bâtie :**
 - 9 logements (ou plus) répartis en 3 sites (voir schéma d'aménagement ci-après), avec une densité moyenne minimale de 15 logements à l'hectare (soit 3 logements par site au minimum)
 - Les logements à accueillir prendront la forme de maisons individuelles pouvant être mitoyennes (groupées).
- **Organisation des déplacements :**
 - Concernant les accès sur route départementale, il est demandé d'éviter les accès indépendants et de privilégier pour chaque site les accès uniques sinon mutualisés.
 - Les accès aux parcelles agricoles seront maintenus.

- **Insertion paysagère :**
 - Les nouvelles constructions feront l'objet d'une intégration de qualité ;
 - Des franges paysagères seront aménagées, afin de créer des zones tampons entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles ;
 - Ces franges paysagères seront constituées d'une haie plantée d'essences adaptées aux conditions climatiques et pédologiques du site.
- **Montage et phasage opérationnels :**
 - Les sites identifiés seront ouverts à l'urbanisation dès l'entrée en vigueur du PLUi.



 Périmètre d'OAP

 Espace dédié à la création de nouveaux logements avec une densité minimale de 15 logements à l'hectare

 Haie bocagère à créer ou préserver

COMMUNE DE FONTENAY-SUR-MER

OAP multi-sites

Contexte et description du site

Le PADD du PLUi Est Cotentin se fixe comme objectif la création d'au moins 2 314 nouveaux logements sur l'ensemble du territoire pour la période 2021-2040. Cet objectif est réparti entre les 50 communes du territoire suivant la strate de l'armature urbaine du SCoT du Pays du Cotentin et selon les caractéristiques des communes constituantes (voir PADD, *Objectifs de modération de la consommation de l'espace*). Les dispositions règlementaires prévues par les OAP et le règlement du PLUi doivent ainsi rendre possible la création des 2 314 logements projetés sur la période 2021-2040.

A l'échelle de **Fontenay-sur-Mer**, il a été fixé comme objectif la création d'au moins **16 nouveaux logements**, dont un minimum de 50% à réaliser en densification (soit 8 logements) et donc, par déduction, un maximum de 50% en extension (cf. partie Rapport de présentation, *Justifications des choix retenus pour l'élaboration du PLUi*). En ce qui concerne les logements qui peuvent être créés en extension, une densité minimale de **15 logements à l'hectare** doit être respectée. La surface maximale mobilisable en extension est ainsi de **0,53 ha**. Aussi, pour limiter l'étalement urbain, renforcer la cohérence du tissu urbain et optimiser la desserte par les réseaux, l'extension doit se faire en continuité avec les espaces urbanisés, tout en évitant l'urbanisation linéaire et les accès indépendants sur les routes départementales.

Les secteurs d'extension définis ici correspondent :

- Pour le secteur situé à l'ouest du village le long de la rue de Fontenay (RD14, au cœur de Fontenay-sur-Mer) : à une partie de la parcelle agricole C0004 complétée d'une partie de la parcelle C0002 déjà urbanisée ;

- Pour le secteur situé à l'est : à une partie des parcelles agricoles B0249 et B0033, à l'arrière de parcelles bâties. Ce secteur bénéficie d'un accès à la route du Hameau du pont.

Les deux secteurs se situent à moins de 500m de la mairie et de l'église de Fontenay-sur-Mer.



Plan de situation des secteurs de l'OAP multi-sites de Fontenay-sur-Mer

COMMUNE DE FONTENAY-SUR-MER



Zoom sur le sous-secteur Ouest de l'OAP de Fontenay-sur-Mer



Zoom sur le sous-secteur Est de l'OAP de Fontenay-sur-Mer

COMMUNE DE FONTENAY-SUR-MER

Enjeux et objectifs recherchés

- Répondre aux besoins en matière de résidences principales sur le territoire
- Maîtriser le développement urbain de la commune
- Sécuriser les déplacements

Principes d'aménagement

Fiche d'identité du site	
Superficie totale des terrains	0,74 ha dont 0,53 ha en extension
Densité minimum en logements/ha hors VRD à appliquer	15 lgts/ha
Objectif du nombre de logements minimums à créer	8

- **Programmation et structuration de la trame bâtie :**
 - 8 logements (ou plus) répartis en 2 sites (voir schéma d'aménagement ci-après), avec une densité moyenne minimale de 15 logements à l'hectare ;
 - Les logements à accueillir prendront la forme de maisons individuelles pouvant être mitoyennes (groupées).

- **Organisation des déplacements :**

- Concernant les accès sur route départementale, il est demandé d'éviter les accès indépendants et de privilégier pour chaque site les accès uniques sinon mutualisés.

- **Insertion paysagère :**


- Les nouvelles constructions feront l'objet d'une intégration de qualité ;
- Des franges paysagères seront aménagées, afin de créer des zones tampons entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles ;
- Ces franges paysagères seront constituées d'une haie plantée d'essences adaptées aux conditions climatiques et pédologiques du site ;
- Les haies bocagères seront préservées.

- **Montage et phasage opérationnels :**

- Les secteurs seront ouverts à l'urbanisation dès l'entrée en vigueur du PLUi ;
- Le sous-secteur Est fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble dans le respect des principes d'aménagement identifiés présentement.



 Périmètre d'OAP

 Espace dédié à la création de nouveaux logements (bâtiments et jardins) avec une densité minimale de 15 logements à l'hectare

 Accès indicatif (un ou plusieurs accès selon la configuration des parcelles : éviter les accès individuels sur les RD)

 Haie/lisière bocagère à conserver ou à créer

COMMUNE DE FRESVILLE

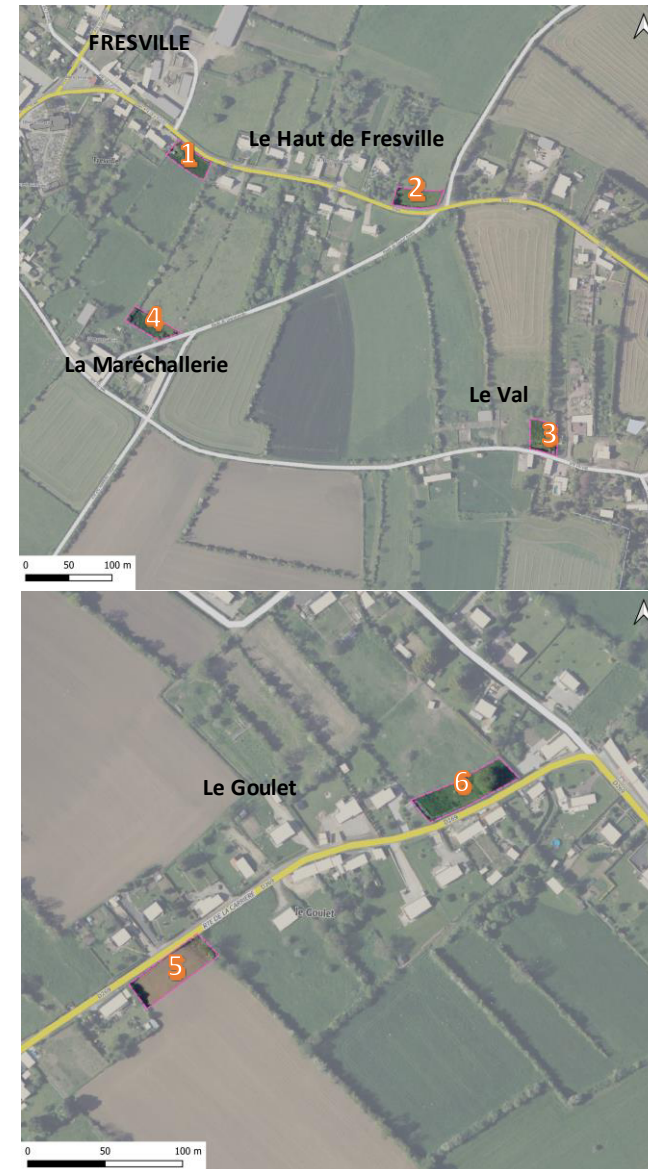
OAP multi-sites

Contexte et description du site

Le PADD du PLUi Est Cotentin se fixe comme objectif la création d'au moins 2 314 nouveaux logements sur l'ensemble du territoire pour la période 2021-2040. Cet objectif est réparti entre les 50 communes du territoire suivant la strate de l'armature urbaine du SCoT du Pays du Cotentin et selon les caractéristiques des communes constituantes (voir PADD, *Objectifs de modération de la consommation de l'espace*). Les dispositions règlementaires prévues par les OAP et le règlement du PLUi doivent ainsi rendre possible la création des 2 314 logements projetés sur la période 2021-2040.

A l'échelle de **Fresville**, il a été fixé comme objectif la création d'au moins **21 nouveaux logements** (dont 1 déjà en construction en densification), dont un minimum de 50% à réaliser en densification (soit 10 logements) et donc, par déduction, un maximum de 50% en extension (cf. partie Rapport de présentation, *Justifications des choix retenus pour l'élaboration du PLUi*). En ce qui concerne les logements qui peuvent être créés en extension, une densité minimale de **15 logements à l'hectare** doit être respectée. La surface maximale mobilisable en extension est ainsi de **0,66 ha**. Aussi, pour limiter l'étalement urbain, renforcer la cohérence du tissu urbain et optimiser la desserte par les réseaux, l'extension doit se faire en continuité avec les espaces urbanisés, tout en évitant l'urbanisation linéaire et les accès indépendants sur les routes départementales.

Les 6 secteurs d'extension définis ici correspondent aujourd'hui à des espaces agricoles, situés en bordure directe d'espaces urbanisés occupés par des habitations individuelles. Ils bénéficient tous d'un accès routier et sont répartis dans le cœur ou la continuité des hameaux.



Plans de situation des secteurs de l'OAP multi-sites de Fresville

COMMUNE DE FRESVILLE

Enjeux et objectifs recherchés

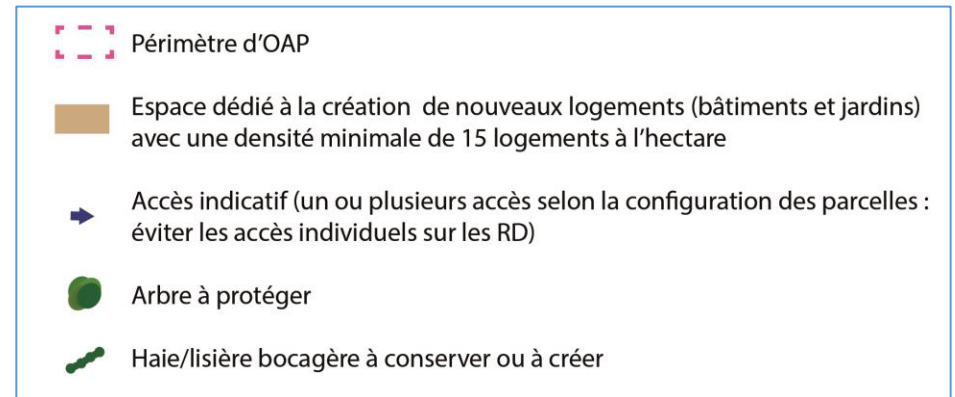
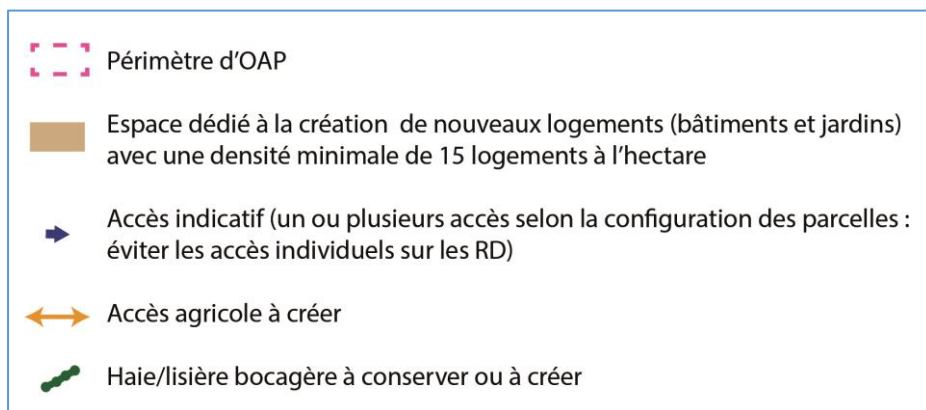
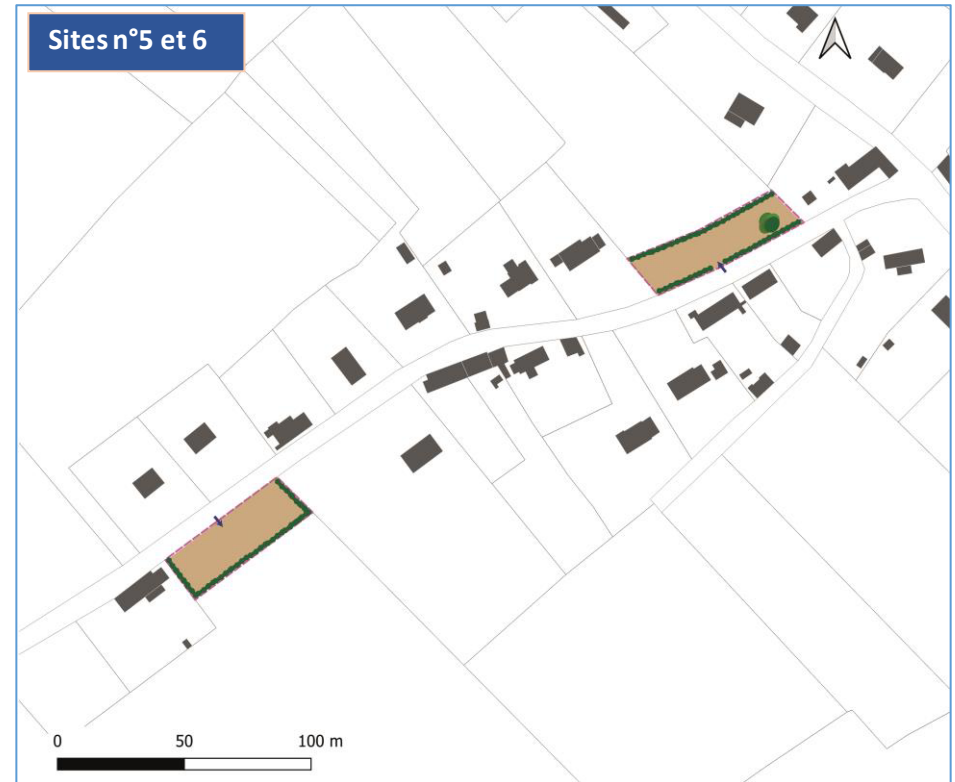
- Répondre aux besoins en matière de résidences sur le territoire
- Maîtriser le développement urbain de la commune
- Sécuriser les déplacements

Principes d'aménagement

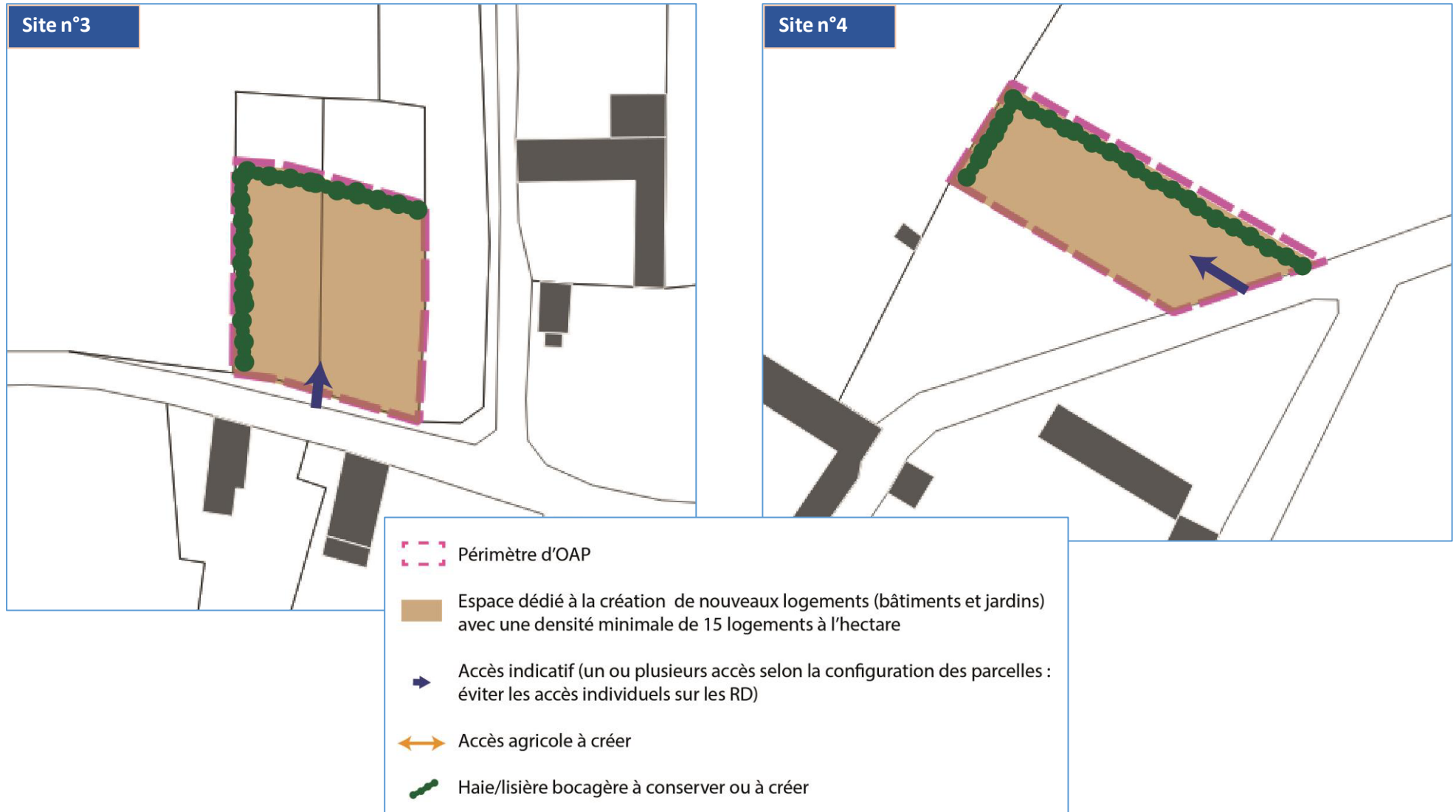
Fiche d'identité du site	
Superficie totale des terrains	0,66 ha
Densité minimum en logements/ha hors VRD à appliquer	15 lgts/ha
Objectif du nombre de logements minimums à créer	10

- **Programmation et structuration de la trame bâtie :**
 - 10 logements (ou plus) répartis en 6 sites (voir schéma d'aménagement ci-après), avec une densité moyenne minimale de 15 logements à l'hectare
 - Les logements à accueillir prendront la forme de maisons individuelles pouvant être mitoyennes (groupées).
- **Organisation des déplacements :**
 - Concernant les accès sur route départementale, il est demandé d'éviter les accès indépendants et de privilégier pour chaque site les accès uniques sinon mutualisés. La question sera réfléchiée de façon concertée avec le Département de la Manche ;
 - Les accès aux parcelles agricoles devront être garantis.

- **Insertion paysagère :**
 - Les nouvelles constructions feront l'objet d'une intégration de qualité ;
 - Des franges paysagères seront aménagées, afin de créer des zones tampons entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles ;
 - Ces franges paysagères seront constituées d'une haie plantée d'essences adaptées aux conditions climatiques et pédologiques du site ;
 - Les haies bocagères seront préservées.
- **Montage et phasage opérationnels :**
 - Les secteurs n°1, 3, 4, 5 et 6 sera ouvert à l'urbanisation dès l'entrée en vigueur du PLUi ;
 - Le secteur n°1 devra respecter la contrainte de construction sur la partie Est du terrain, du fait de la présence d'une canalisation en partie Ouest.
 - Le secteur n°4 sera ouvert à l'urbanisation dans un second temps, faute de réseau AEP au droit de la parcelle.









COMMUNE DE GATTEVILLE-LE-PHARE

OAP multi-sites

Contexte et description du site

Le PADD du PLUi Est Cotentin se fixe comme objectif la création d'au moins 2 314 nouveaux logements sur l'ensemble du territoire pour la période 2021-2040. Cet objectif est réparti entre les 50 communes du territoire suivant la strate de l'armature urbaine du SCoT du Pays du Cotentin et selon les caractéristiques des communes constituantes (voir PADD, *Objectifs de modération de la consommation de l'espace*). Les dispositions règlementaires prévues par les OAP et le règlement du PLUi doivent ainsi rendre possible la création des 2 314 logements projetés sur la période 2021-2040.

A l'échelle de **Gatteville-le-Phare**, il a été fixé comme objectif la création d'au moins **42 nouveaux logements**, dont un minimum de 50% à réaliser en densification (soit 9 logements) et donc, par déduction, un maximum de 50% en extension (cf. partie Rapport de présentation, *Justifications des choix retenus pour l'élaboration du PLUi*). En ce qui concerne les logements qui peuvent être créés en extension, une densité minimale de **16 logements à l'hectare** doit être respectée. La surface maximale mobilisable en extension est ainsi de **1,4 ha**. Aussi, pour limiter l'étalement urbain, renforcer la cohérence du tissu urbain et optimiser la desserte par les réseaux, l'extension doit se faire en continuité avec les espaces urbanisés, tout en évitant l'urbanisation linéaire et les accès indépendants sur les routes départementales.

Les 6 secteurs d'extension définis ici correspondent aujourd'hui à des espaces agricoles ou naturels, situés en bordure directe d'espaces urbanisés occupés par des habitations individuelles. Ils bénéficient tous d'un accès routier et sont répartis dans le cœur ou la continuité des hameaux, dans le respect de la loi Littoral.



Plan de situation des secteurs de l'OAP multi-sites de Gatteville-le-Phare



COMMUNE DE GATTEVILLE-LE-PHARE

Enjeux et objectifs recherchés

- Répondre aux besoins en matière de logements sur le territoire
- Maîtriser le développement urbain de la commune
- Sécuriser les déplacements

Principes d'aménagement

Fiche d'identité des sites	
Superficie des terrains	1,40 ha
Densité minimum de logements/ha hors VRD à appliquée	16 lgts/ha
Objectif du nombre de logement à créer minimum	21

- **Programmation et structuration de la trame bâtie :**
 - 21 logements (ou plus) répartis en 6 sites (voir schéma d'aménagement ci-après), avec une densité moyenne minimale de 16 logements à l'hectare
 - Les logements à accueillir prendront la forme de maisons individuelles pouvant être mitoyennes (groupées).

- **Organisation des déplacements :**





- Concernant les accès sur route départementale, il est demandé d'éviter les accès indépendants et de privilégier pour chaque site les accès uniques sinon mutualisés.

- **Insertion paysagère :**

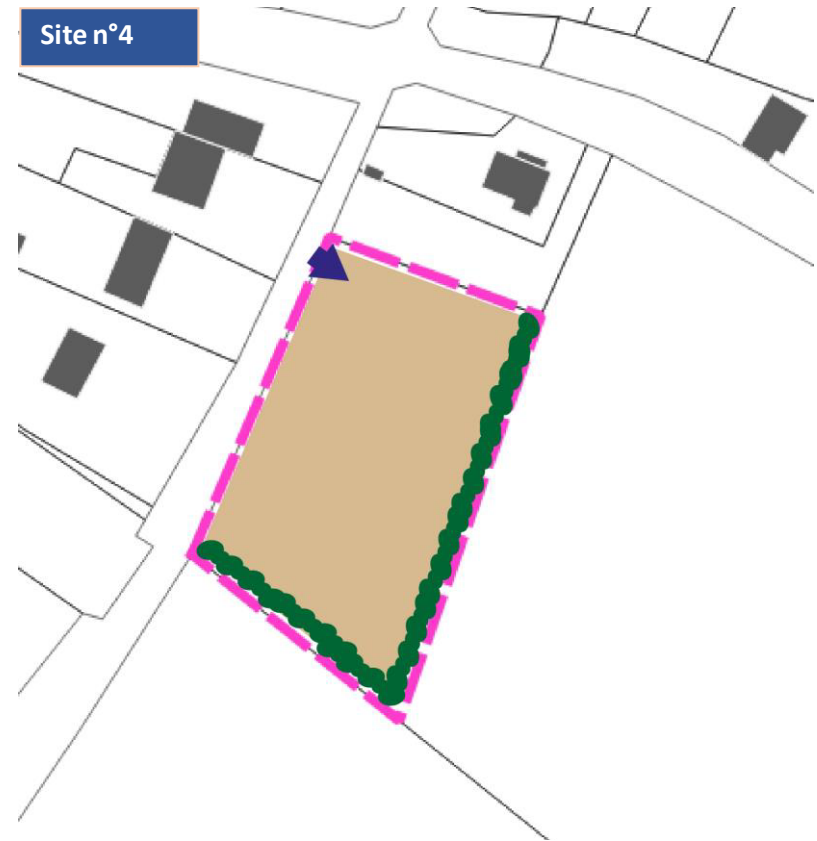
- Les nouvelles constructions feront l'objet d'une intégration de qualité ;
- Des franges paysagères seront aménagées, afin de créer des zones tampons entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles ;
- Ces franges paysagères seront constituées d'une haie plantée d'essences adaptées aux conditions climatiques et pédologiques du site ;
- Les haies bocagères seront préservées.

- **Montage et phasage opérationnels :**

- Les secteurs 1, 2, 4 et 6 seront ouverts à l'urbanisation dès l'entrée en vigueur du PLUi ;
- Le secteur 3 n'est pas desservi par le réseau d'eaux pluviales, de par la nature des sols rocheux. Il sera ouvert à l'urbanisation dans un second temps.
- Le secteur 5 est concerné par une problématique d'absence de réseaux AEP distants de 150m. Il est actuellement en assainissement non collectif. Il sera ouvert à l'urbanisation dans un second temps.

-  Périmètre d'OAP
-  Espace dédié à la création de nouveaux logements avec une densité minimale de 16 logements à l'hectare
-  Haie bocagère à créer ou préserver
-  Accès indicatifs (nombre exact à adapter)







COMMUNE DU HAM

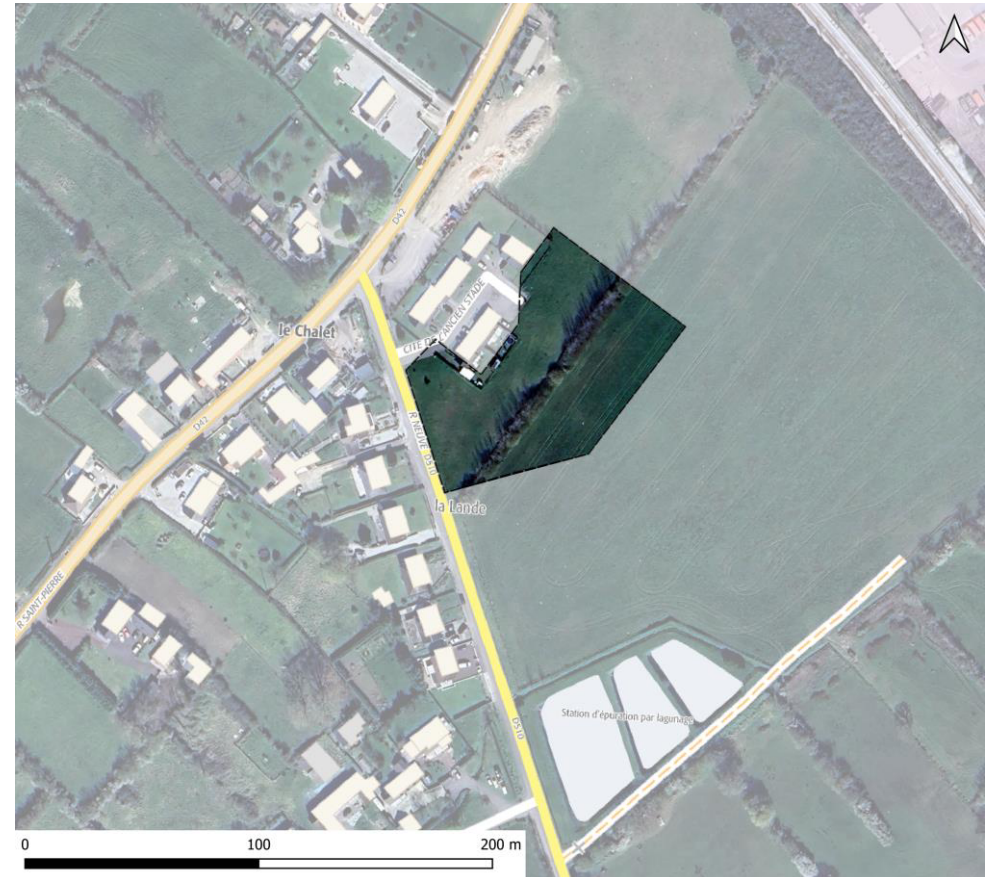
OAP « Le Chalet »

Contexte et description du site

Le PADD du PLUi Est Cotentin se fixe comme objectif la création d'au moins 2 314 nouveaux logements sur l'ensemble du territoire pour la période 2021-2040. Cet objectif est réparti entre les 50 communes du territoire suivant la strate de l'armature urbaine du SCoT du Pays du Cotentin et selon les caractéristiques des communes constituantes (voir PADD, *Objectifs de modération de la consommation de l'espace*). Les dispositions règlementaires prévues par les OAP et le règlement du PLUi doivent ainsi rendre possible la création des 2 314 logements projetés sur la période 2021-2040.

A l'échelle du **Ham**, il a été fixé comme objectif la création d'au moins **19 nouveaux logements**, dont un minimum de 50% à réaliser en densification (soit 7 logements) et donc, par déduction, un maximum de 50% en extension (cf. partie Rapport de présentation, *Justifications des choix retenus pour l'élaboration du PLUi*). En ce qui concerne les logements qui peuvent être créés en extension, une densité minimale de **15 logements à l'hectare** doit être respectée. La surface maximale mobilisable en extension est ainsi de **0,69 ha**. Aussi, pour limiter l'étalement urbain et renforcer la cohérence du tissu urbain et optimiser la desserte par les réseaux, l'extension doit se faire en continuité avec les espaces urbanisés, tout en évitant l'urbanisation linéaire et les accès indépendants sur les routes départementales.

Le secteur d'extension défini correspond à un espace agricole d'environ 0,69 ha le long de la cité de l'ancien stade et de la rue neuve / RD510, sur une partie de la parcelle A0543. Il se situe au lieu-dit le Chalet, en extension de l'enveloppe urbaine principale de la commune.



Plan de situation du secteur d'OAP du Ham

COMMUNE DU HAM

Enjeux et objectifs recherchés

- Répondre aux besoins en matière de résidences sur le territoire
- Maîtriser le développement urbain de la commune
- Sécuriser les déplacements

Principes d'aménagement

Fiche d'identité du site	
Superficie totale des terrains	0,69 ha
Densité minimum en logements/ha hors VRD à appliquer	15 lgts/ha
Objectif du nombre de logements minimums à créer	10

- **Programmation et structuration de la trame bâtie :**
 - Zone ouverte à l'urbanisation, sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble de 10 logements ou plus (voir schéma d'aménagement ci-après), avec une densité moyenne minimale de 15 logements à l'hectare ;
 - Les logements à accueillir prendront la forme de maisons individuelles pouvant être mitoyennes (groupées).

- **Organisation des déplacements :**

- Concernant les accès sur route départementale, il est demandé d'éviter les accès indépendants et de privilégier pour chaque site les accès uniques sinon mutualisés.

- **Insertion paysagère :**

- Les nouvelles constructions feront l'objet d'une intégration de qualité ;
- Des franges paysagères seront aménagées, afin de créer des zones tampons entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles ;
- Ces franges paysagères seront constituées d'une haie plantée d'essences adaptées aux conditions climatiques et pédologiques du site ;
- Les haies bocagères seront préservées.

- **Montage et phasage opérationnels :**

- Le site identifié sera ouvert à l'urbanisation dès l'entrée en vigueur du PLUi sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.



COMMUNE DE HEMEVEZ

OAP « Le Bourg »

Contexte et description du site

Le PADD du PLUi Est Cotentin se fixe comme objectif la création d'au moins 2 314 nouveaux logements sur l'ensemble du territoire pour la période 2021-2040. Cet objectif est réparti entre les 50 communes du territoire suivant la strate de l'armature urbaine du SCoT du Pays du Cotentin et selon les caractéristiques des communes constituantes (voir PADD, *Objectifs de modération de la consommation de l'espace*). Les dispositions règlementaires prévues par les OAP et le règlement du PLUi doivent ainsi rendre possible la création des 2 314 logements projetés sur la période 2021-2040.

A l'échelle de **Hémevez**, il a été fixé comme objectif la création d'au moins **19 nouveaux logements**, dont un minimum de 50% à réaliser en densification (soit 1 coup parti et 9 logements à réaliser) et donc, par déduction, un maximum de 50% en extension (cf. partie Rapport de présentation, *Justifications des choix retenus pour l'élaboration du PLUi*). En ce qui concerne les logements qui peuvent être créés en extension, une densité minimale de **15 logements à l'hectare** doit être respectée. La surface maximale mobilisable en extension est ainsi de **0,6 ha**. Aussi, pour limiter l'étalement urbain, renforcer la cohérence du tissu urbain et optimiser la desserte par les réseaux, l'extension doit se faire en continuité avec les espaces urbanisés, tout en évitant l'urbanisation linéaire et les accès indépendants sur les routes départementales.

Le secteur d'extension défini correspond à un espace agricole d'environ 0,6 ha, en deuxième rang d'une propriété adressée sur le chemin du Bourg, sur une partie de la parcelle A0296, en extension de l'enveloppe urbaine principale de la commune.



Plan de situation du secteur d'OAP de Hémevez

COMMUNE DE HEMEVEZ

Enjeux et objectifs recherchés

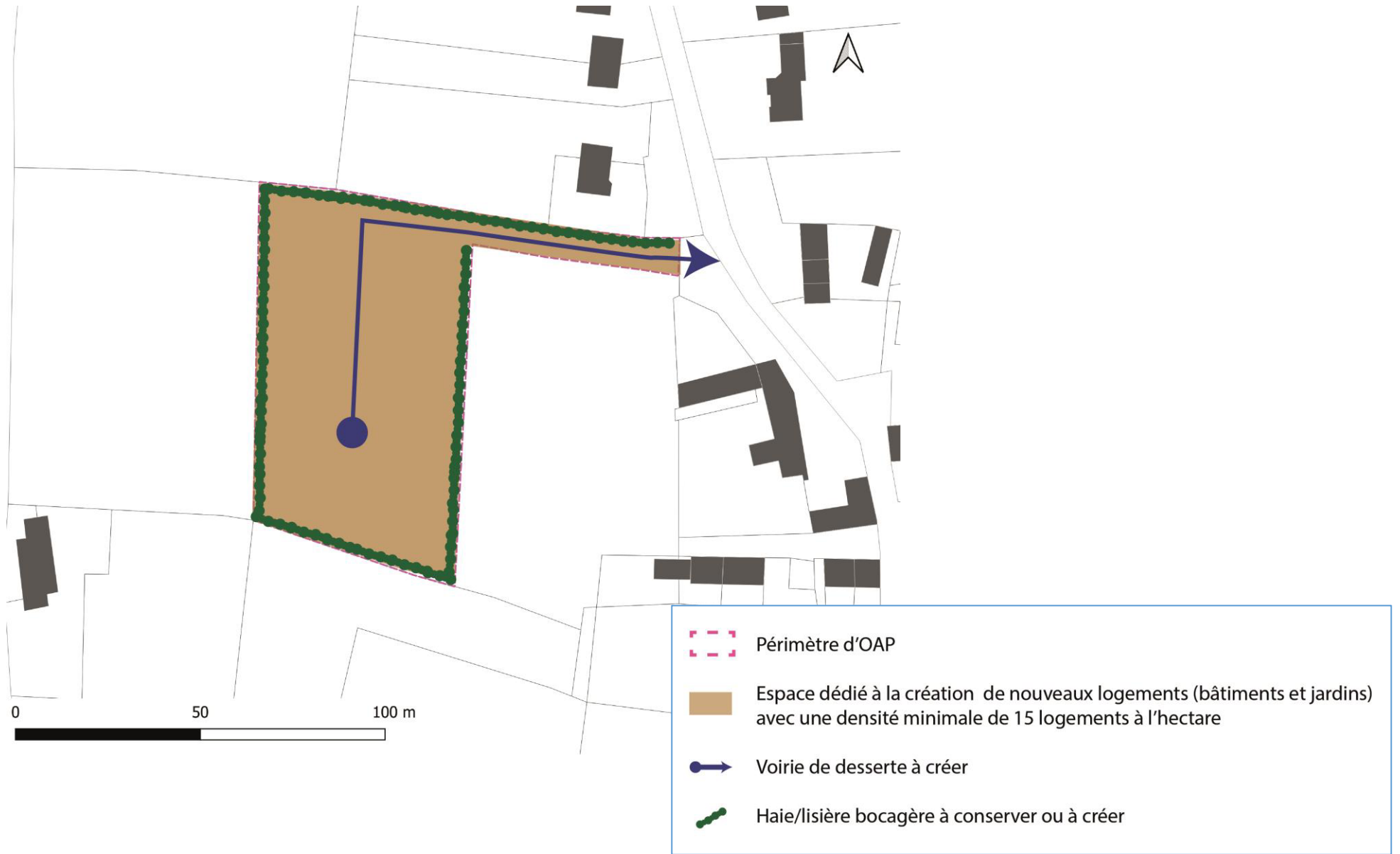
- Répondre aux besoins en matière de résidences sur le territoire
- Maîtriser le développement urbain de la commune
- Sécuriser les déplacements

Principes d'aménagement

Fiche d'identité du site	
Superficie totale des terrains	0,6 ha
Densité minimum en logements/ha hors VRD à appliquer	15 lgts/ha
Objectif du nombre de logements minimums à créer	9

- **Programmation et structuration de la trame bâtie :**
 - 9 logements (ou plus) avec une densité moyenne minimale de 15 logements à l'hectare ;
 - Les logements à accueillir prendront la forme de maisons individuelles pouvant être mitoyennes (groupées).
- **Organisation des déplacements :**
 - Concernant l'accès sur route départementale, il sera réalisé sous la forme d'une voie d'accès avec raquette de retournement en vue de desservir l'ensemble des lots.

- **Insertion paysagère :**
 - Les nouvelles constructions feront l'objet d'une intégration de qualité ;
 - Des franges paysagères seront aménagées, afin de créer des zones tampons entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles ;
 - Ces franges paysagères seront constituées : d'une haie plantée d'essences adaptées aux conditions climatiques et pédologiques du site ;
 - Les haies bocagères seront préservées.
- **Montage et phasage opérationnels :**
 - Le site identifié sera ouvert à l'urbanisation dès l'entrée en vigueur du PLUi sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.



COMMUNE DE JOGANVILLE

OAP « Entrée Est »

Contexte et description du site

Le PADD du PLUi Est Cotentin se fixe comme objectif la création d'au moins 2 314 nouveaux logements sur l'ensemble du territoire pour la période 2021-2040. Cet objectif est réparti entre les 50 communes du territoire suivant la strate de l'armature urbaine du SCoT du Pays du Cotentin et selon les caractéristiques des communes constituantes (voir PADD, *Objectifs de modération de la consommation de l'espace*). Les dispositions règlementaires prévues par les OAP et le règlement du PLUi doivent ainsi rendre possible la création des 2 314 logements projetés sur la période 2021-2040.

A l'échelle de **Joganville**, il a été fixé comme objectif la création d'au moins **18 nouveaux logements**, dont un minimum de 50% à réaliser en densification (soit 9 logements) et donc, par déduction, un maximum de 50% en extension (cf. partie Rapport de présentation, *Justifications des choix retenus pour l'élaboration du PLUi*). En ce qui concerne les logements qui peuvent être créés en extension, une densité minimale de **15 logements à l'hectare** doit être respectée. La surface maximale mobilisable en extension est ainsi de **0,6 ha**. Aussi, pour limiter l'étalement urbain, renforcer la cohérence du tissu urbain et optimiser la desserte par les réseaux, l'extension doit se faire en continuité avec les espaces urbanisés, tout en évitant l'urbanisation linéaire et les accès indépendants sur les routes départementales.

Le secteur d'extension défini ici correspond aujourd'hui à un espace agricole, situé en bordure directe d'espaces urbanisés occupés par des habitations individuelles. Il est situé en plein cœur du village et bénéficie d'un accès routier au sud, ainsi que d'un accès agricole au nord.



Plan de situation du secteur d'OAP de Joganville

COMMUNE DE JOGANVILLE

Enjeux et objectifs recherchés

- Répondre aux besoins en matière de résidences principales sur le territoire
- Maîtriser le développement urbain de la commune
- Sécuriser les déplacements

Principes d'aménagement

Fiche d'identité du site	
Superficie du terrain	0,43 ha
Densité minimum de logements/ha hors VRD à appliquer	15 lgts/ha
Objectif du nombre de logement minimums à créer	7

- **Programmation et structuration de la trame bâtie :**
 - 7 logements minimum suivant une densité minimale de 15 logements à l'hectare ;
 - Les logements à accueillir prendront la forme de maisons individuelles pouvant être mitoyennes (groupées).
- **Organisation des déplacements :**
 - La desserte du secteur s'effectuera au moyen d'une voie d'accès mutualisée depuis la RD115.

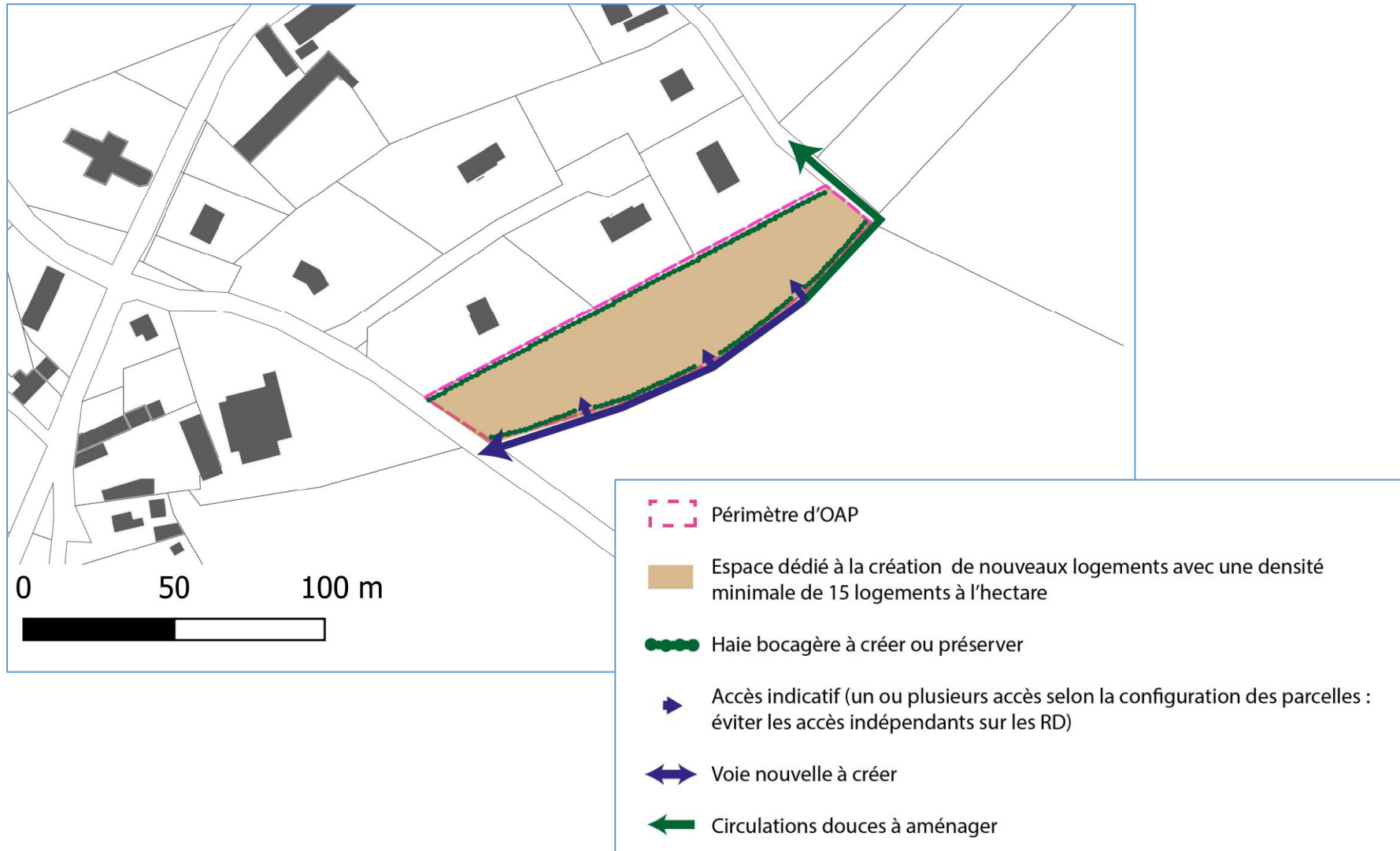
- Une liaison douce sera aménagée au droit de la chasse en partie nord de façon à connecter le secteur à la RD69.

- **Insertion paysagère :**

- Les nouvelles constructions feront l'objet d'une intégration de qualité ;
- Des franges paysagères seront aménagées, afin de créer des zones tampons entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles ;
- Ces franges paysagères seront constituées d'une haie plantée d'essences adaptées aux conditions climatiques et pédologiques du site ;
- Les haies bocagères seront préservées.

- **Montage et phasage opérationnels :**

- Le site identifié sera ouvert à l'urbanisation dès l'entrée en vigueur du PLUi sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.



COMMUNE DE LESTRE

OAP « La Devisse »

Contexte et description du site

Le PADD du PLUi Est Cotentin se fixe comme objectif la création d'au moins 2 314 nouveaux logements sur l'ensemble du territoire pour la période 2021-2040. Cet objectif est réparti entre les 50 communes du territoire suivant la strate de l'armature urbaine du SCoT du Pays du Cotentin et selon les caractéristiques des communes constituantes (voir PADD, *Objectifs de modération de la consommation de l'espace*). Les dispositions règlementaires prévues par les OAP et le règlement du PLUi doivent ainsi rendre possible la création des 2 314 logements projetés sur la période 2021-2040.

A l'échelle de **Lestre**, il a été fixé comme objectif la création d'au moins **20 nouveaux logements** (dont 1 déjà en construction en extension), dont un minimum de 50% à réaliser en densification (soit 10 logements) et donc, par déduction, un maximum de 50% en extension (cf. partie Rapport de présentation, *Justifications des choix retenus pour l'élaboration du PLUi*). En ce qui concerne les logements qui peuvent être créés en extension, une densité minimale de **15 logements à l'hectare** doit être respectée. La surface maximale mobilisable en extension est ainsi de **0,6 ha**. Aussi, pour limiter l'étalement urbain, renforcer la cohérence du tissu urbain et optimiser la desserte par les réseaux, l'extension doit se faire en continuité avec les espaces urbanisés, tout en évitant l'urbanisation linéaire et les accès indépendants sur les routes départementales.

Le secteur d'extension défini ici correspond aujourd'hui à des espaces agricoles situés en bordure directe d'espaces urbanisés. Les parcelles concernées s'étendent de part et d'autre de la route qui relie le lieu-dit la Devisse au bourg de Lestre, à une centaine de mètres de la salle des fêtes (ancienne école municipale).

Situé dans le cône de vue du belvédère de la vallée de la Sinope identifié à l'OAP thématique « Paysage – Tours Vauban », **le secteur d'OAP « La Devisse » fait à ce titre l'objet de mesures spécifiques visant à optimiser l'insertion paysagère des futures constructions.**



Plan de situation des secteurs de l'OAP « La Devisse » de Lestre

COMMUNE DE LESTRE

Enjeux et objectifs recherchés

- Répondre aux besoins en matière de résidences sur le territoire
- Maîtriser le développement urbain de la commune
- Sécuriser les déplacements

Principes d'aménagement

Fiche d'identité du site	
Superficie totale des terrains	0,6 ha
Densité minimum en logements/ha hors VRD à appliquer	15 lgts/ha
Objectif du nombre de logements minimums à créer	9

- **Programmation et structuration de la trame bâtie :**
 - 9 logements (ou plus) avec une densité moyenne minimale de 15 logements à l'hectare ;
 - Les logements à accueillir prendront la forme de maisons individuelles pouvant être mitoyennes (groupées).
- **Organisation des déplacements :**
 - L'accès aux parcelles agricoles devra être garanti.
 - La rue de la Devisse sera élargie/réaxée afin d'améliorer les conditions de circulation et de visibilité.

- **Insertion paysagère :**
 - Les nouvelles constructions feront l'objet d'une intégration de qualité ;
 - Les toitures seront réalisées en ardoise ou dans des matériaux présentant une tonalité similaire à cette dernière ;
 - La couleur des façades devra s'inscrire dans des tonalités neutres, ni trop claires ni trop vives ;
 - Des franges paysagères seront aménagées, afin de créer des zones tampons entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles. Ces franges paysagères seront constituées d'une haie plantée d'essences adaptées aux conditions climatiques et pédologiques du site ;
 - Les haies bocagères existantes seront préservées et le maillage de haies sera renforcé ;
 - Les projets devront justifier de l'insertion des constructions dans leur environnement depuis le belvédère de la vallée de la Sinope.
- **Montage et phasage opérationnels :**
 - Les terrains identifiés seront ouverts à l'urbanisation dans un second temps. Ils nécessitent en effet un bouclage en AEP sur 150m ainsi qu'un renforcement du réseau.



COMMUNE DE MAUPERTUS-SUR-MER

OAP multi-sites

Contexte et description du site

Le PADD du PLUi Est Cotentin se fixe comme objectif la création d'au moins 2 314 nouveaux logements sur l'ensemble du territoire pour la période 2021-2040. Cet objectif est réparti entre les 50 communes du territoire suivant la strate de l'armature urbaine du SCoT du Pays du Cotentin et selon les caractéristiques des communes constituantes (voir PADD, *Objectifs de modération de la consommation de l'espace*). Les dispositions règlementaires prévues par les OAP et le règlement du PLUi doivent ainsi rendre possible la création des 2 314 logements projetés sur la période 2021-2040.

A l'échelle de **Maupertus-sur-Mer**, il a été fixé comme objectif la création d'au moins **20 nouveaux logements** (dont 1 déjà en construction en densification), dont un minimum de 50% à réaliser en densification (soit 9 logements) et donc, par déduction, un maximum de 50% en extension (cf. partie Rapport de présentation, *Justifications des choix retenus pour l'élaboration du PLUi*). En ce qui concerne les logements qui peuvent être créés en extension, une densité minimale de **15 logements à l'hectare** doit être respectée. La surface maximale mobilisable en extension est ainsi de **0,67 ha**. Aussi, pour limiter l'étalement urbain, renforcer la cohérence du tissu urbain et optimiser la desserte par les réseaux, l'extension doit se faire en continuité avec les espaces urbanisés, tout en évitant l'urbanisation linéaire et les accès indépendants sur les routes départementales.

Les secteurs d'extension définis ici correspondent aujourd'hui à des espaces agricoles, situés en bordure directe d'espaces urbanisés occupés par des habitations individuelles. Le plus vaste (0,54 ha) correspond à l'avant des parcelles AD0047, 48 et 49 le long de la RD611, le plus petit (0,13 ha) à l'avant des parcelles AD0074 et 85, le long de la route de la mer. Les deux secteurs sont situés en continuité du hameau historique, à moins de 300 m de l'église et de la mairie.



Plan de situation de l'OAP multi-sites de Maupertus-sur-Mer

COMMUNE DE MAUPERTUS-SUR-MER

Enjeux et objectifs recherchés

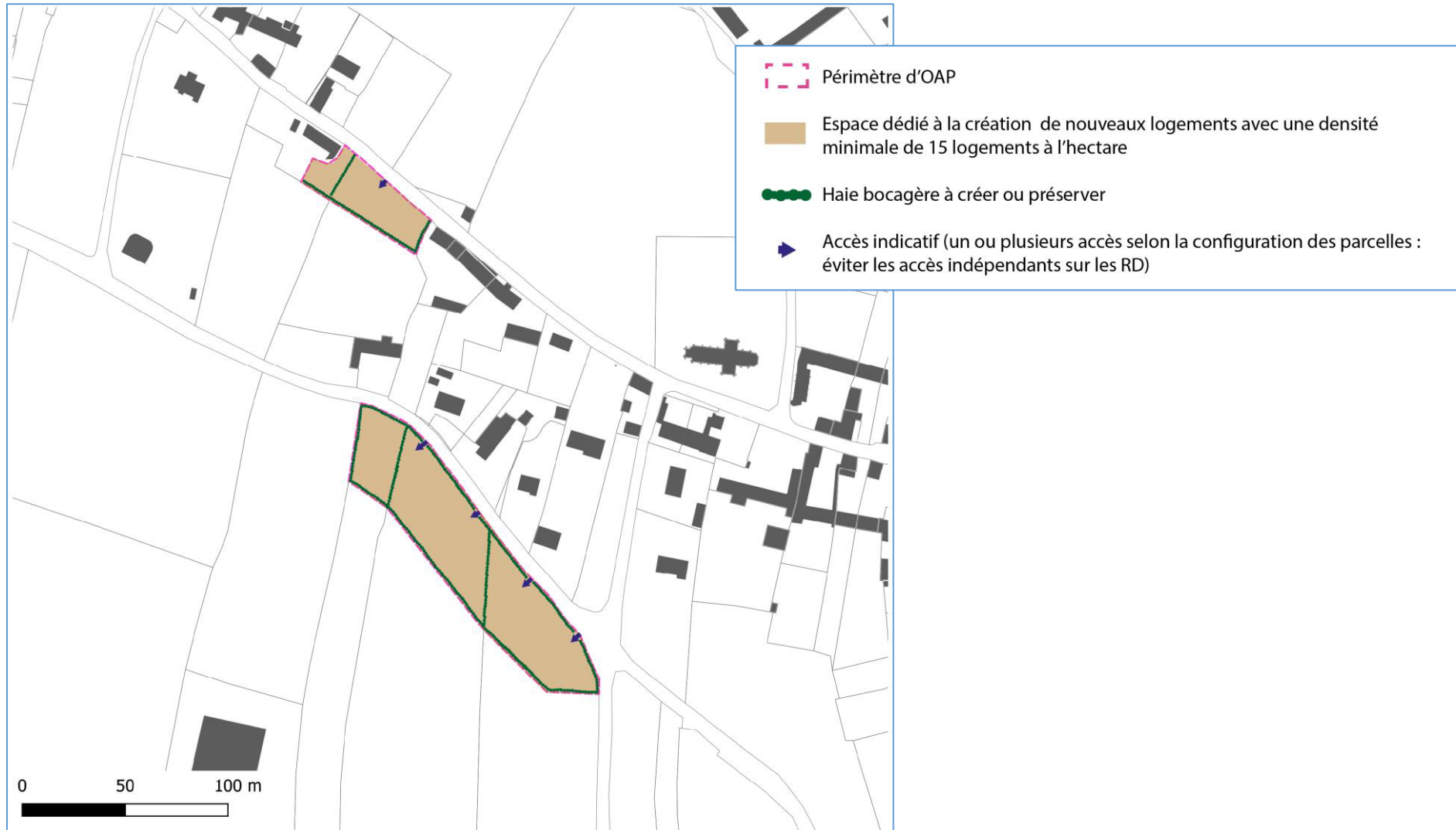
- Répondre aux besoins en matière de résidences principales sur le territoire
- Maîtriser le développement urbain de la commune
- Sécuriser les déplacements

Principes d'aménagement

Fiche d'identité du site	
Superficie du terrain	0,67 ha
Densité minimum de logements/ha hors VRD à appliquer	15 lgts/ha
Objectif du nombre de logements minimums à créer	10

- **Programmation et structuration de la trame bâtie :**
 - 10 logements (ou plus) répartis en 2 sites (voir schéma d'aménagement ci-après), avec une densité moyenne minimale de 15 logements à l'hectare ;
 - Les logements à accueillir prendront la forme de maisons individuelles pouvant être mitoyennes (groupées).
- **Organisation des déplacements :**
 - Concernant les accès sur route départementale, il est demandé d'éviter les accès indépendants et de privilégier pour chaque site les accès uniques sinon mutualisés.

- **Insertion paysagère :**
 - Les nouvelles constructions feront l'objet d'une intégration de qualité ;
 - Des franges paysagères seront aménagées, afin de créer des zones tampons entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles ;
 - Ces franges paysagères seront constituées d'une haie plantée d'essences adaptées aux conditions climatiques et pédologiques du site ;
 - Les haies bocagères seront préservées.
- **Montage et phasage opérationnels :**
 - Les sites identifiés seront ouverts à l'urbanisation dès l'entrée en vigueur du PLUi.

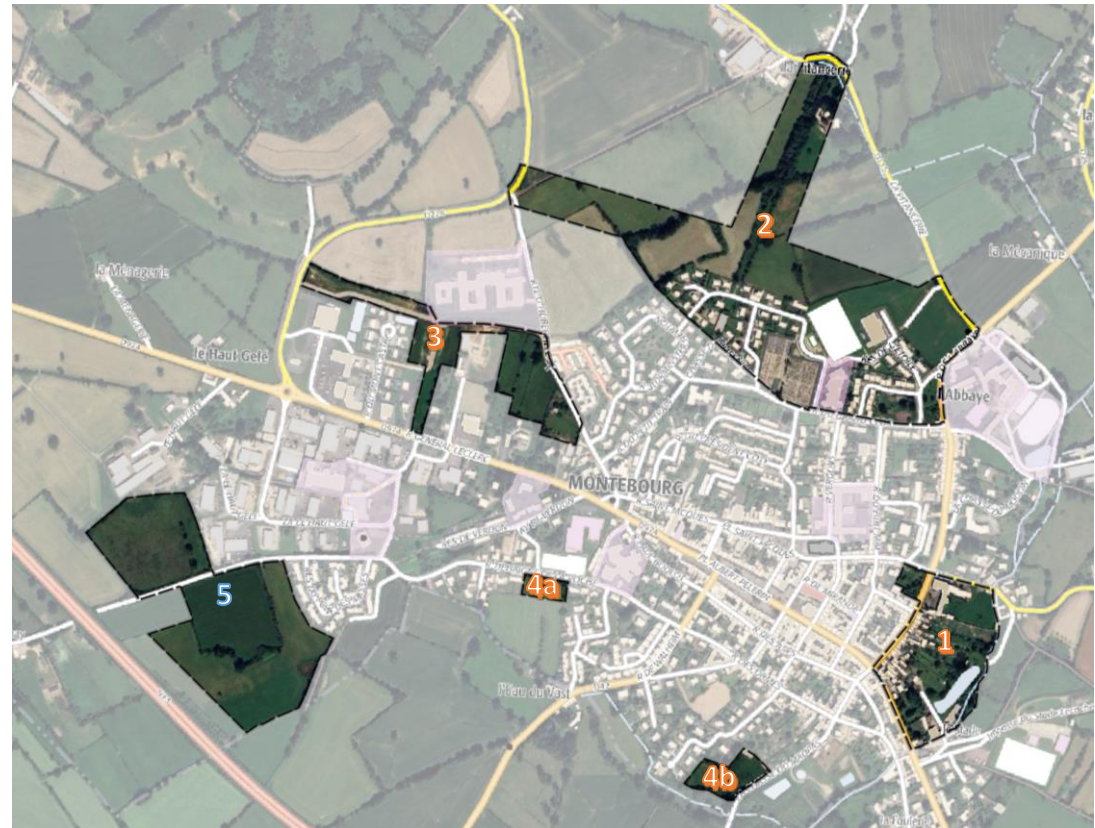


COMMUNE DE MONTEBOURG

Le PADD du PLUi Est Cotentin se fixe comme objectif la création d'au moins 2 314 nouveaux logements sur l'ensemble du territoire pour la période 2021-2040. Cet objectif est réparti entre les 50 communes du territoire suivant la strate de l'armature urbaine du SCoT du Pays du Cotentin et selon les caractéristiques des communes constituantes (voir PADD, *Objectifs de modération de la consommation de l'espace*). Les dispositions réglementaires prévues par les OAP et le règlement du PLUi doivent ainsi rendre possible la création des 2 314 logements projetés sur la période 2021-2040.

A l'échelle de **Montebourg**, il a été fixé comme objectif la création d'au moins **224 nouveaux logements** (dont 52 sont déjà en construction, 6 en densification et 46 en extension), dont un minimum de 56% à réaliser en densification (soit 120 logements) et donc, par déduction, un maximum de 44% en extension (cf. partie Rapport de présentation, *Justifications des choix retenus pour l'élaboration du PLUi*). En ce qui concerne les logements qui peuvent être créés en extension, une densité minimale de **23 logements à l'hectare** doit être respectée. La surface maximale mobilisable en extension est ainsi de **3,2 ha**. Aussi, pour limiter l'étalement urbain, renforcer la cohérence du tissu urbain et optimiser la desserte par les réseaux, l'extension doit se faire en continuité avec les espaces urbanisés, tout en évitant l'urbanisation linéaire et les accès indépendants sur les routes départementales.

Sur la commune de Montebourg sont délimités 4 secteurs d'OAP destinés au **développement de l'habitat et des mobilités**, mais aussi 1 secteur d'OAP destinée au **développement économique**, répartis sur son territoire comme suit :



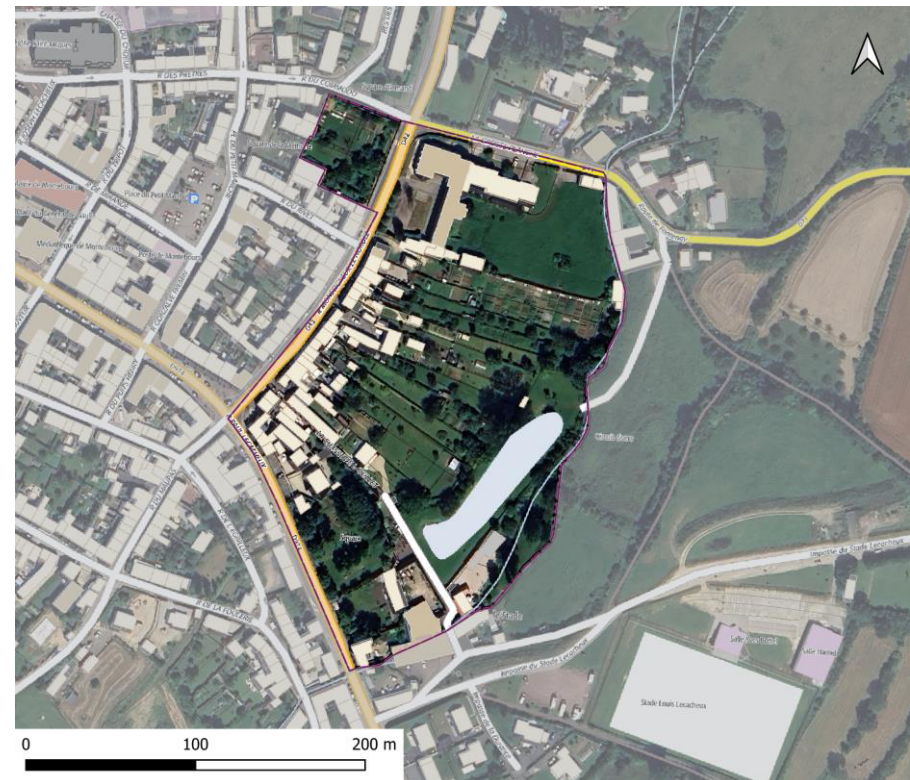
COMMUNE DE MONTEBOURG

OAP n°1 « Le parc de la Durance »

Description du site

Ce premier périmètre d'OAP est situé au sud-est de la ville. Il vise principalement à développer l'offre en logements et à préserver et renforcer les espaces verts existants, notamment le grand parc qui s'étend de part et d'autre de la Durance, et le jardin situé derrière de hauts murs fortifiés, à l'angle des rues Monseigneur le Nordez et chasse du Pressoir. L'OAP englobe ainsi l'ensemble des îlots bâtis qui bordent le parc de la Durance, afin d'en préserver les fonds de jardin. La réalisation des nouveaux logements pourra s'appuyer tout ou partie sur le bâti existant de l'EHPAD.

Le périmètre d'OAP est bordé par les rues la Grosse Planche au Nord, Paul Lecacheux au Sud, et Monseigneur le Nordez à l'ouest qu'elle chevauche en partie. Il est en bordure direct du centre de Montebourg et donc très proche de l'ensemble de ses commerces, services et équipements.



Plan de situation du secteur d'OAP n°1 de Montebourg

COMMUNE DE MONTEBOURG

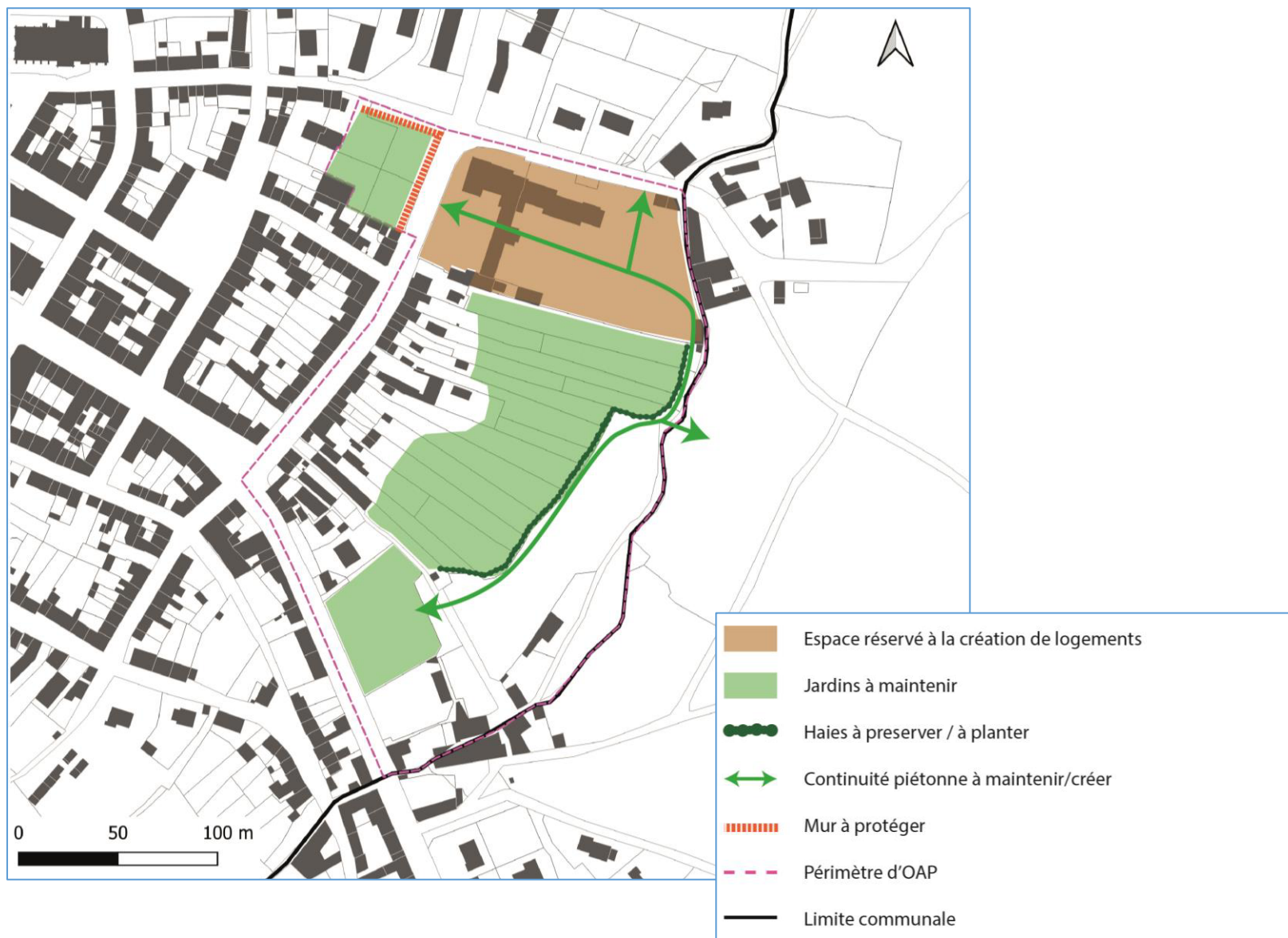
OAP n°1 « Le parc de la Durance »

Enjeux et objectifs recherchés

- Répondre aux besoins en matière d'espaces verts
- Améliorer les déplacements doux, utilitaires comme de loisirs
- Répondre aux besoins en matière de résidences principales

Principes d'aménagement

- **Programmation :**
 - L'ancien EHPAD pourra accueillir de nouveaux logements ;
 - En cas de création de logements, développer un programme d'une densité moyenne minimale de 23 logements à l'hectare ;
 - Les logements à accueillir seront réalisés en réhabilitation partielle et/ou totale des bâtiments existants ou prendront la forme de petits collectifs ou de maisons individuelles groupées.
- **Organisation des déplacements :**
 - Le fond de vallée de la Durance sera aménagé au moyen de cheminements doux à destination des piétons et cycles, qu'ils soient habitants, usager des équipements publics ou touristes ;
 - Des cheminements doux traverseront l'ancien EHPAD afin de connecter cet espace au centre-ville via la rue Monseigneur Le Nordez. Ces cheminements assureront également une liaison avec les chemins de randonnées desservant le secteur de Saint-Floel.
- **Insertion paysagère :**
 - Les nouvelles constructions feront l'objet d'une intégration de qualité ;
 - Les jardins existants, constituant un motif paysager remarquable, seront préservés ;
 - Des franges paysagères seront aménagées, afin de créer des zones tampons entre les espaces verts et les espaces agricoles ;
 - Ces franges paysagères s'appuieront sur le réseau de haies existant et pourront le prolonger ;
 - Une attention particulière sera apportée aux espaces humides le cas échéant.

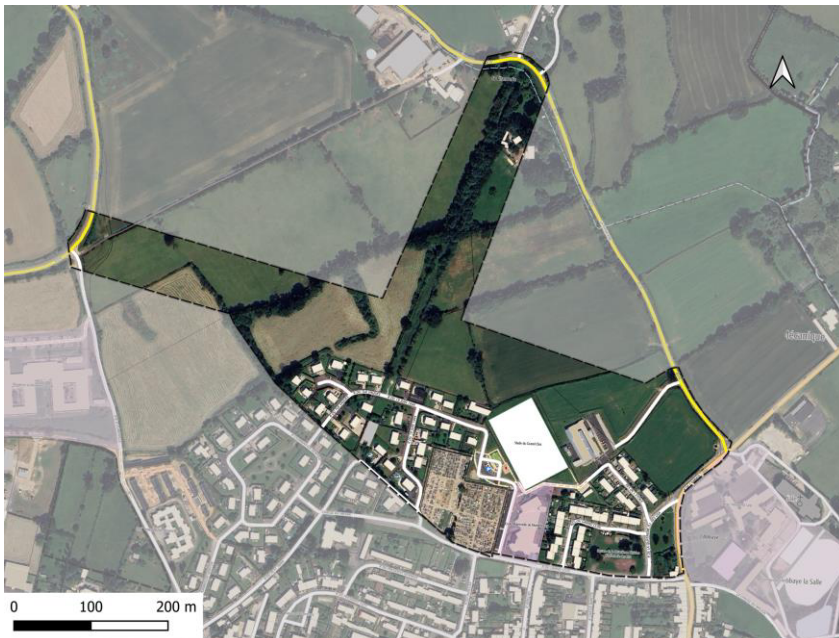


COMMUNE DE MONTEBOURG

OAP n°2 « Le Tue Vaques »

Description du site

Ce périmètre d'OAP se situe au nord de la ville de Montebourg. Il comprend notamment l'emprise de l'ancien chemin de fer (dit « Tue-Vacques »), une emprise en réflexion pour l'aménagement d'un barreau routier de désenclavement, et un ensemble de parcelles bâties et agricoles au nord de la ville. De nouveaux logements ou équipements publics sont également projetés sur une partie de la parcelle OI0520 ouverte à l'urbanisation. L'OAP vise à matérialiser et encadrer ces différents projets d'entrée de ville.



Plan de situation du secteur d'OAP n°2 de Montebourg

Enjeux et objectifs recherchés

- Assurer le désenclavement du nord de la commune et du Val de Saire
- Répondre aux besoins en matière de résidences principales sur le territoire
- Maîtriser le développement urbain de la commune
- Sécuriser les déplacements
- Répondre aux besoins en matière de stationnement

Principes d'aménagement

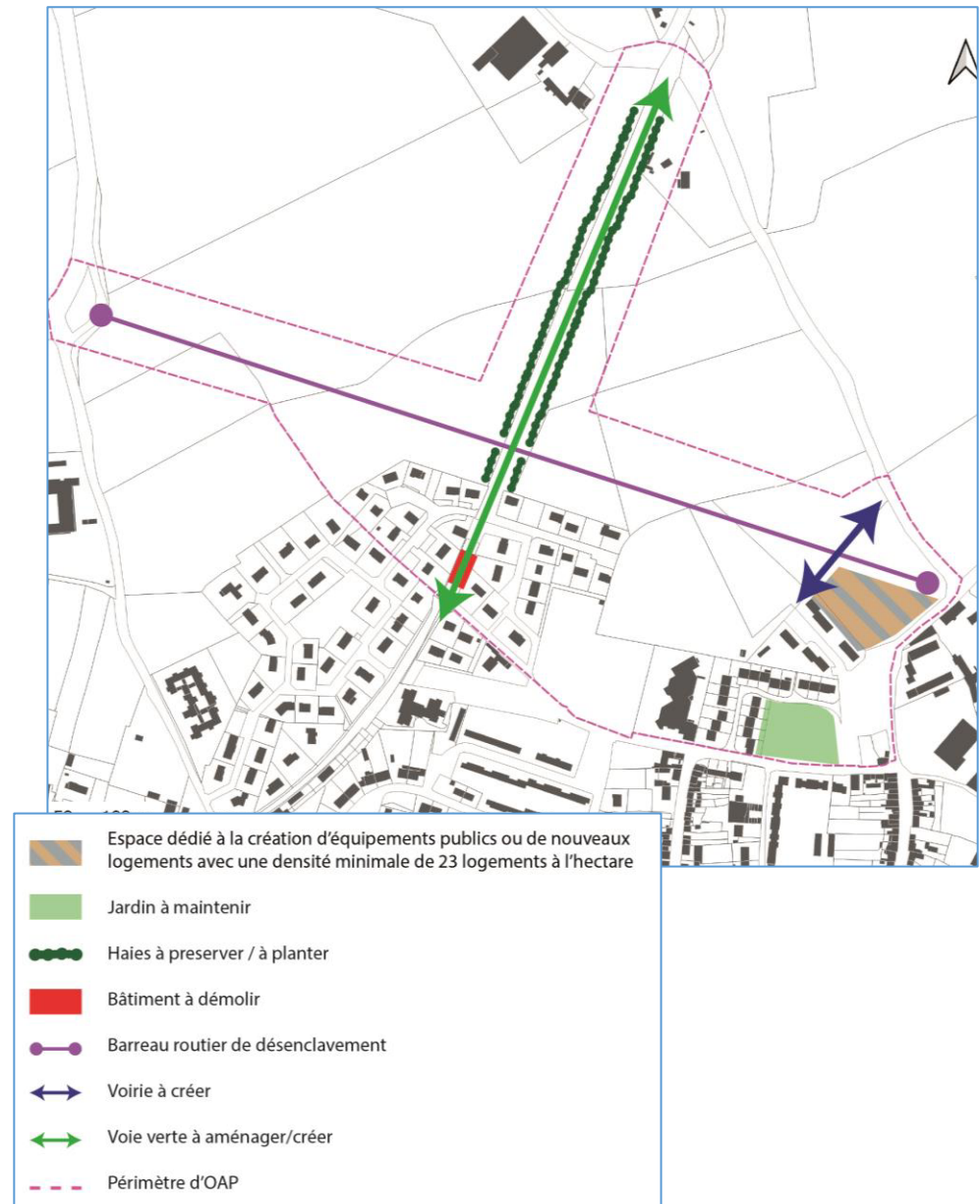
Fiche d'identité du site	
Superficie du terrain	0,6 ha en extension
Densité minimum de logements/ha hors VRD à appliquer	23 lgts/ha sur la zone d'extension
Objectif du nombre de logements minimums à créer	13 logements

- **Structuration de la trame bâtie :**
 - 13 logements (ou plus) sur le périmètre ouvert à l'urbanisation (voir schéma d'aménagement ci-après), avec une densité moyenne minimale de 23 logements à l'hectare sur ce périmètre ;
 - Les logements à accueillir prendront la forme de maisons individuelles pouvant être mitoyennes (groupées).

COMMUNE DE MONTEBOURG

OAP n°2 « Le Tue Vaques »

- **Organisation des déplacements :**
 - Le barreau routier de désenclavement du Val de Saire par le Nord de la commune de Montebourg s'inscrira dans le faisceau proposé ; Ce contournement devra permettre de rejoindre la RN 13 par l'échangeur au nord de la commune en direction de Caen.
 - La voie du Tue Vaques sera requalifiée en promenade et son croisement avec la voie de désenclavement sera particulièrement sécurisée ; elle sera prolongée au cœur du tissu urbain grâce à la démolition d'un hangar existant ;
 - Les aménagements assureront les besoins en déplacements automobiles, piétons et cycles ;
 - Une voirie nouvelle sera créée afin d'assurer une desserte du pôle enfance.
- **Insertion paysagère :**
 - Les abords de la voie du Tue Vaques s'appuieront sur le réseau de haies existant, qui sera complété au besoin par des haies plantées d'essences adaptées aux conditions climatiques et pédologiques du site.
- **Composition et organisation de l'espace public :**
 - Le square de la quatrième division d'infanterie des USA sera valorisé.
- **Montage et phasage opérationnels :**
 - Le secteur sera ouvert à l'urbanisation dans un second temps. En effet, le secteur n'est pas desservi par le réseau d'assainissement et est affecté par une problématique de gravitation. Toutefois, le réseau AEP est disponible.



COMMUNE DE MONTEBOURG

OAP n°3 « Le Mont Castre »

Description du site

Ce périmètre d'OAP se situe à l'ouest de Montebourg sur des parcelles agricoles enclavées entre, au nord, le nouvel EHPAD et des espaces agricoles, au sud, des habitations individuelles et un supermarché, à l'est, des résidences, et à l'ouest la RD 224. Ce périmètre, d'une surface d'environ 4,04 ha, englobe des espaces agricoles entourés de haies, de la prairie et de la voirie. Idéalement situé, le secteur bénéficie de la proximité avec l'ensemble des commerces, équipements et services existants dans le centre-bourg. Il se situe également en face de l'EHPAD et proche de la zone d'activité située en entrée de ville ouest.

Enjeux et objectifs recherchés

- Répondre aux besoins en matière de résidences sur le territoire
- Maîtriser le développement urbain de la commune
- Développer le maillage viaire et sécuriser les déplacements



Plan de situation du secteur d'OAP n°3 de Montebourg

COMMUNE DE MONTEBOURG

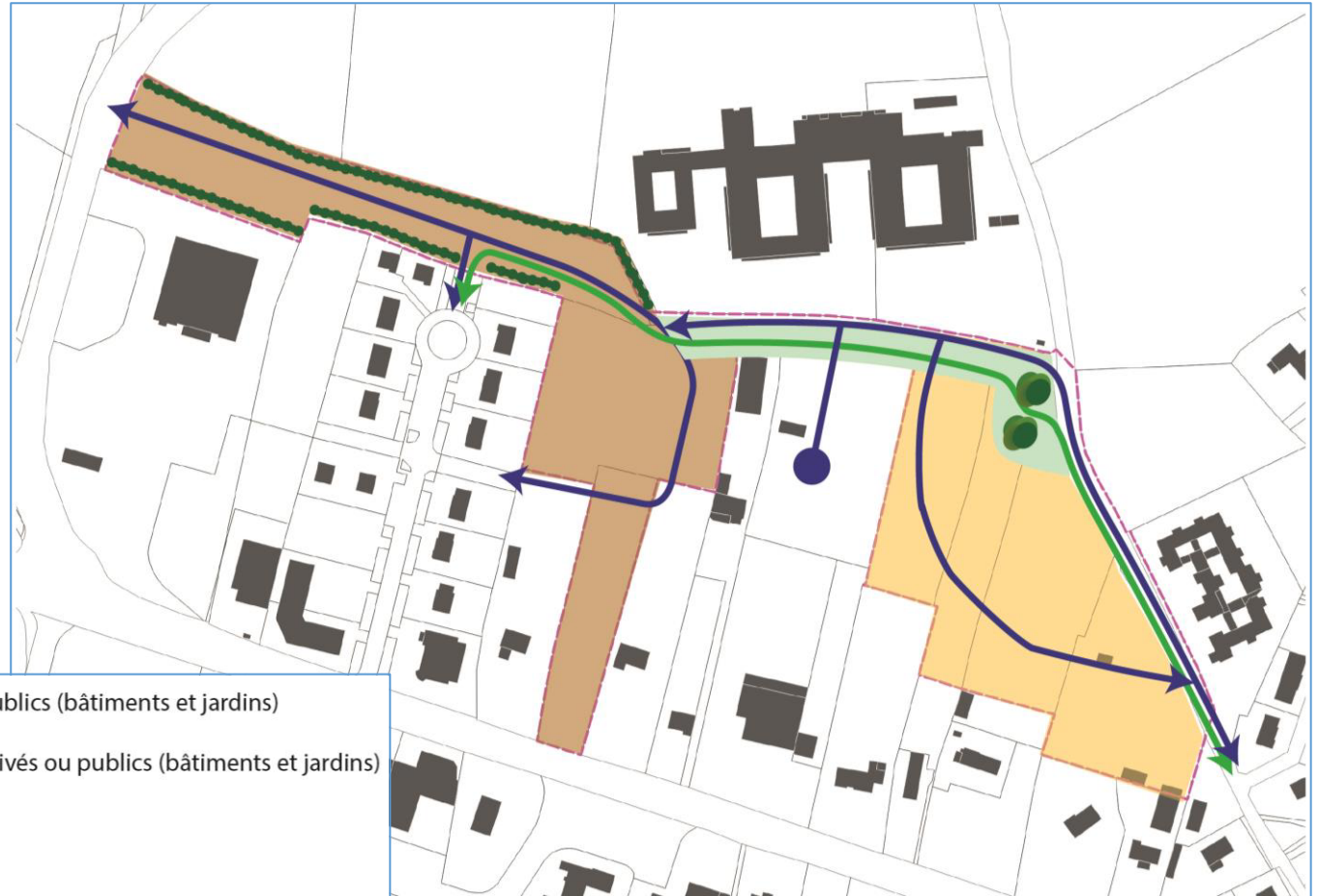
OAP n°3 « Le Mont Castre »









Principes d'aménagement

Fiche d'identité du site	
Superficie du terrain	1,64 ha en extension
Densité minimum de logements/ha hors VRD à appliquer	23 lgts/ha sur la partie dédiée au logement
Objectif du nombre de logements minimums à créer	39 logements

- **Programmation et structuration de la trame bâtie :**
 - 39 logements (ou plus) (voir schéma d'aménagement ci-après), avec une densité moyenne minimale de 23 logements à l'hectare ;
 - Les logements à accueillir prendront la forme de petits collectifs ou de maisons individuelles pouvant être mitoyennes (groupées).
- **Organisation des déplacements :**
 - Le secteur d'habitat sera desservi par une voie en U reliant la route d'Huberville et une future rue longeant le nouvel EHPAD au nord ;
 - Cette dernière sera doublée d'un cheminement piéton-cycles afin de constituer un tour de ville agréable à tous ;
 - Les différentes intersections devront être sécurisées afin de faciliter les déplacements de tous.

- **Insertion paysagère :**
 - Les nouvelles constructions feront l'objet d'une intégration de qualité ;
 - La nouvelle voirie créée dans le cadre de la mise en œuvre de l'OAP devra être bordée d'un écran végétal, s'appuyant éventuellement sur la végétation existante.
- **Montage et phasage opérationnels :**
 - La zone sera ouverte à l'urbanisation dès l'entrée en vigueur du PLUi ;
 - Les parties Est et Ouest de la zone feront chacune l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.



-  Espace réservé à la création de logements publics (bâtiments et jardins)
-  Espace réservé à la création de logements privés ou publics (bâtiments et jardins)
-  Ecran végétal à maintenir ou à créer
-  Arbre à préserver
-  Haies à préserver / à planter
-  Voirie à créer
-  Continuité piétonne à créer
-  Périmètre d'OAP

COMMUNE DE MONTEBOURG

OAP n°4 « Sud Montebourg »

Description du site

Cette OAP se compose de deux sous-secteurs localisés au sud de Montebourg :

- (4a) d'une surface d'environ 0,33 ha, correspond à l'avant des parcelles O15 et O277, desservies par la rue Tiphaigne de la Roche ;
- (4b) d'une surface d'environ 0,81 ha, à la parcelle O99 et une partie de la parcelle O206, secteur desservi par la chasse du Maupas.

Les deux sous-secteurs correspondent aujourd'hui à des espaces agricoles, en bordure directe d'espaces bâtis résidentiels. Ils sont proches de l'ensemble des commerces, services et commerces existants dans le centre de Montebourg. Ils présentent tous deux une haie en bordure de la route. Le site 4b comporte des petits hangars agricoles peu qualitatifs.



Plan de situation du secteur d'OAP n°4 de Montebourg



Entrée du secteur d'OAP n°4a de Montebourg



Entrée du secteur d'OAP n°4b de Montebourg

Enjeux et objectifs recherchés

- Répondre aux besoins en matière de résidences sur le territoire
- Maîtriser le développement urbain de la commune
- Développer la maille viaire et sécuriser les déplacements

Principes d'aménagement

Fiche d'identité du site	
Superficie du terrain	1,14 ha
Densité minimum de logements/ha hors VRD à appliquer	23 lgts/ha
Objectif du nombre de logements minimums à créer	26 logements





- **Programmation et structuration de la trame bâtie :**
 - 26 logements (ou plus) réparti en deux sites (voir schéma d'aménagement ci-après), avec une densité moyenne minimale de 23 logements à l'hectare ;
 - Les logements à accueillir prendront la forme de maisons individuelles pouvant être mitoyennes (groupées).
- **Organisation des déplacements :**
 - Il est demandé d'éviter les accès indépendants et ainsi de privilégier pour chaque site les accès uniques sinon mutualisés.

COMMUNE DE MONTEBOURG

OAP n°4 « Sud Montebourg »

- **Insertion paysagère :**
 - Les nouvelles constructions feront l'objet d'une intégration de qualité ;
 - Des franges paysagères seront aménagées, afin de créer des zones tampons entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles ;
 - Ces franges paysagères seront constituées d'une haie plantée d'essences adaptées aux conditions climatiques et pédologiques du site ;
 - Les haies bocagères seront préservées.

- **Montage et phasage opérationnels :**
 - Les deux secteurs seront ouverts à l'urbanisation dès approbation du PLUi ;
 - L'urbanisation du sous-secteur (4b) fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

-  Périmètre d'OAP
-  Espace dédié à la création de nouveaux logements avec une densité minimale de 23 logements à l'hectare
-  Accès indicatif (un ou plusieurs accès selon la configuration des parcelles)
-  Haie/lisière bocagère à conserver ou à créer



COMMUNE DE MONTEBOURG

OAP n°5 « Le Haut Gelé »

Contexte et description du site

Le site de l'OAP n°5 se trouve dans un contexte d'entrée de ville à l'ouest de la commune, à proximité immédiate d'une zone d'activités artisanales et commerciales existantes dont le site en projet constituera une extension. Le périmètre identifié est situé à environ 600 m du centre-bourg de la commune.

Actuellement, le site est occupé par des espaces agricoles et est desservi par une route communale au centre du site.

Le tissu urbain avoisinant se compose d'une zone d'activités économiques au nord et d'un lotissement résidentiel au nord-est. La route nationale 13 est à proximité du site sur son flanc sud-ouest.

La RN13 est un axe classé route à grande circulation, aux abords duquel, en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites de part et d'autre de l'axe dans une bande de soixante-quinze mètres (article L.111-6 du code de l'urbanisme). Toutefois en présent cas, des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L.111-6 sont prévues, à l'aune des conclusions de l'étude entrée de ville qui justifie, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages (article L.111-8 du code de l'urbanisme).

En outre, au sein du périmètre d'OAP, ont été identifiées deux petites zones humides à éviter pour un total de 0,67 ha (voir extrait de diagnostic ci-contre), ainsi qu'un ancien moulin identifié comme étant à conserver et valoriser (voir schéma d'aménagement ci-après).

La superficie totale des terrains est de 9,1 hectares classés en zone 1AUx.



Plan de situation de l'OAP n°5 de Montebourg



Identification des zones humides repérées au sein du secteur de l'OAP

COMMUNE DE MONTEBOURG

OAP n°5 « Développement économique »

Enjeux et objectifs recherchés

- Maîtriser le développement urbain de la commune ;
- Répondre aux besoins de la commune en matière d'activités économiques ;
- Renforcer l'attractivité des espaces d'activités économiques par une approche qualitative de l'aménagement ;
- Protéger les milieux humides et leurs abords ;
- Protéger et valoriser le patrimoine bâti.

Principes d'aménagement

- **Programmation et structuration de la trame bâtie :**
 - La zone ouverte à l'urbanisation est destinée à l'accueil d'activités économiques.
 - Les entreprises s'implantant à proximité immédiate de la zone d'habitat ne devront pas générer de nuisances pour les riverains.
- **Insertion paysagère :**
 - Aucun bâtiment ne pourra être construit dans une bande de 50 mètres depuis l'axe de la route nationale 13 classée à grande circulation (enjeux sonores, paysagers, sécuritaire, etc.) ;
 - Les activités implantées en premier rang ne devront pas nuire à l'image de l'entrée de la commune ;
 - Les bâtiments désignés les moins bruyants seront localisés de préférence en lisière de la zone résidentielle existante afin de privilégier le confort de la population sensible résidant au sein de ce lotissement ;

- L'orientation des bâtiments au sein de la nouvelle zone d'activités sera pensée selon leur exposition aux effets de la route (bruit, sécurité, etc.), et selon leurs propres émissions sonores potentiellement émises ;
 - Des franges vertes seront aménagées en guise de zones tampon entre le site d'activité et la route nationale 13, ainsi qu'entre le site d'activité et la zone résidentielle avoisinante, afin d'assurer une transition paysagère ;
 - Les bâtiments devront justifier d'une architecture de qualité et en adéquation avec les hauteurs, formes et typologies environnantes ;
 - Deux périmètres cumulant au total 0,67 hectares au sein du site, seront entièrement évités du fait de leur caractère de zones humides avérées (cf. schéma ci-après) ;
 - Il est demandé de conserver et de valoriser l'ancien moulin identifié en tant qu'objet patrimonial. Le moulin sera intégré au sein du projet.
- **Organisation des déplacements :**
 - L'accès routier se fera depuis la zone d'activités existante (cf. schéma d'aménagement ci-après) ;
 - Des cheminements piétons seront aménagés au niveau des contours du site, afin de créer une continuité et relier les différentes parties du site, notamment via le chemin actuel qui contourne le lotissement résidentiel tout en le reliant au chemin communal prolongeant la rue Tiphaigne de la Roche au nord du périmètre de l'OAP.

COMMUNE DE MONTEBOURG

OAP n°5 « Développement économique »



	Périmètre d'OAP
	Espace dédié à l'implantation d'activités économiques
	Zone humide avérée
	Ancien moulin à conserver et valoriser
	Principe d'accès depuis la ZAE existante (à créer)
	Principe de circulations piétonne à créer/ prolonger
	Axe de la voie de circulation RN 13
	Principe de retrait d'urbanisation par rapport à la RN (loi Barnier)
	Frange verte en guise d'espace tampon
	Haie ou alignement végétal à conserver ou à créer

COMMUNE DE MONTFARVILLE

OAP multi-sites

Contexte et description du site

Le PADD du PLUi Est Cotentin se fixe comme objectif la création d'au moins 2 314 nouveaux logements sur l'ensemble du territoire pour la période 2021-2040. Cet objectif est réparti entre les 50 communes du territoire suivant la strate de l'armature urbaine du SCoT du Pays du Cotentin et selon les caractéristiques des communes constituantes (voir PADD, *Objectifs de modération de la consommation de l'espace*). Les dispositions réglementaires prévues par les OAP et le règlement du PLUi doivent ainsi rendre possible la création des 2 314 logements projetés sur la période 2021-2040.

A l'échelle **de Montfarville**, il a été fixé comme objectif la création d'au moins **91 nouveaux logements** (dont 7 sont déjà en construction, 6 en densification et 1 en extension), dont un minimum de 56% à réaliser en densification (soit 45 logements) et donc, par déduction, un maximum de 44% en extension (cf. partie Rapport de présentation, *Justifications des choix retenus pour l'élaboration du PLUi*). En ce qui concerne les logements qui peuvent être créés en extension, une densité minimale de **18 logements à l'hectare** doit être respectée. La surface maximale mobilisable en extension est ainsi de **2,2 ha**. Aussi, pour limiter l'étalement urbain, renforcer la cohérence du tissu urbain et optimiser la desserte par les réseaux, l'extension doit se faire en continuité avec les espaces urbanisés, tout en évitant l'urbanisation linéaire et les accès indépendants sur les routes départementales.



COMMUNE DE MONTFARVILLE

Les secteurs d'extension définis ici correspondent aujourd'hui à des espaces agricoles, situés en bordure directe d'espaces urbanisés occupés par des habitations individuelles. Ils bénéficient tous d'un accès routier et se situent à moins de 15 minutes à pied du centre-bourg de Montfarville : mairie, salle communale, maison médicale, épicerie, église.

Enjeux et objectifs recherchés

- Répondre aux besoins en matière de résidences principales sur le territoire
- Maîtriser le développement urbain de la commune
- Sécuriser les déplacements

Principes d'aménagement

Fiche d'identité du site	
Superficie du terrain (hors voie publique)	2,2 ha
Densité minimum de logements/ha hors VRD à appliquée	18 lgts/ha
Objectif du nombre de logement à créer	39

- **Programmation et structuration de la trame bâtie :**
 - Au moins 39 logements répartis sur 5 secteurs d'extension, avec une densité moyenne minimale de 18 logements à l'hectare sur chaque secteur ;

- Les logements à accueillir prendront la forme de maisons individuelles pouvant être mitoyennes (groupées).

- **Organisation des déplacements :**

- Concernant les accès depuis une route départementale, il est demandé d'éviter les accès indépendants et ainsi de privilégier pour chaque site les accès uniques sinon mutualisés.

- **Insertion paysagère :**

- Les nouvelles constructions feront l'objet d'une intégration de qualité ;
- Des franges paysagères seront aménagées, afin de créer des zones tampons entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles ;
- Ces franges paysagères seront constituées d'une haie plantée d'essences adaptées aux conditions climatiques et pédologiques du site ;
- Les haies bocagères et les murs en pierre existants seront préservés.

- **Montage et phasage opérationnels :**

- Les sites identifiés seront ouverts à l'urbanisation dès l'entrée en vigueur du PLUi ;
- Les sous-secteurs n°1 et 2 seront chacun aménagés sous la forme d'une opération d'ensemble.

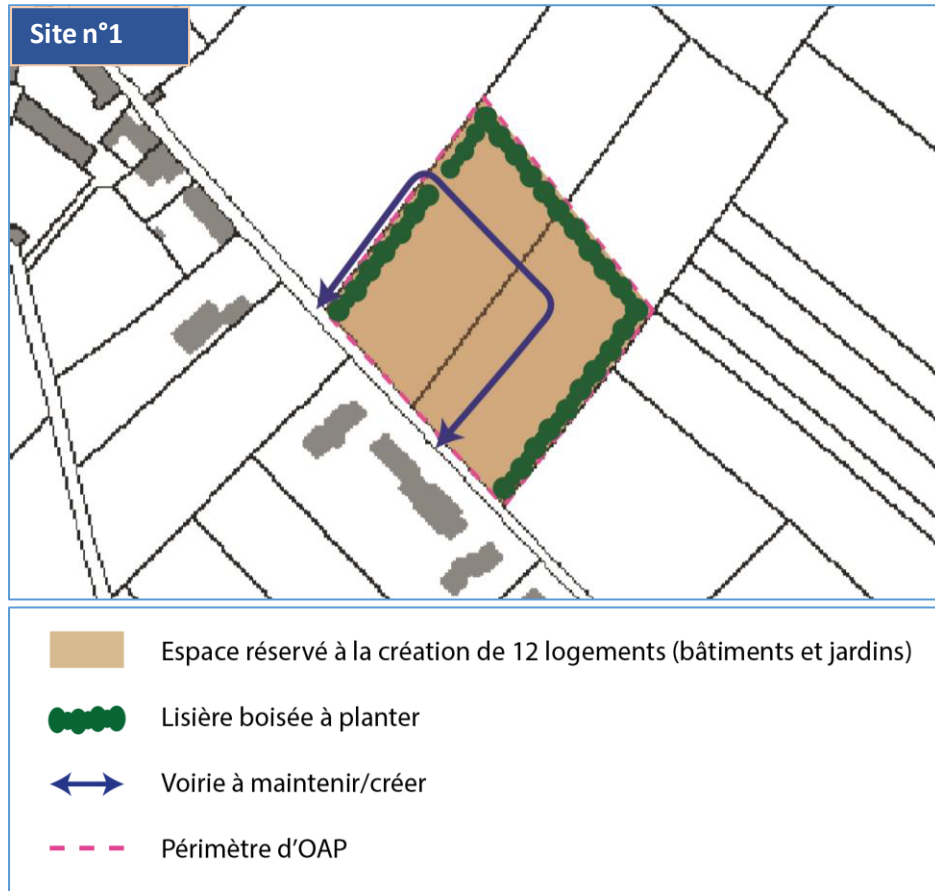


Schéma d'aménagement du sous-secteur n°1 de l'OAP de Montfarville



Schéma d'aménagement du sous-secteur n°2 de l'OAP de Montfarville



Schéma d'aménagement du sous-secteur n°3 de l'OAP de Montfarville

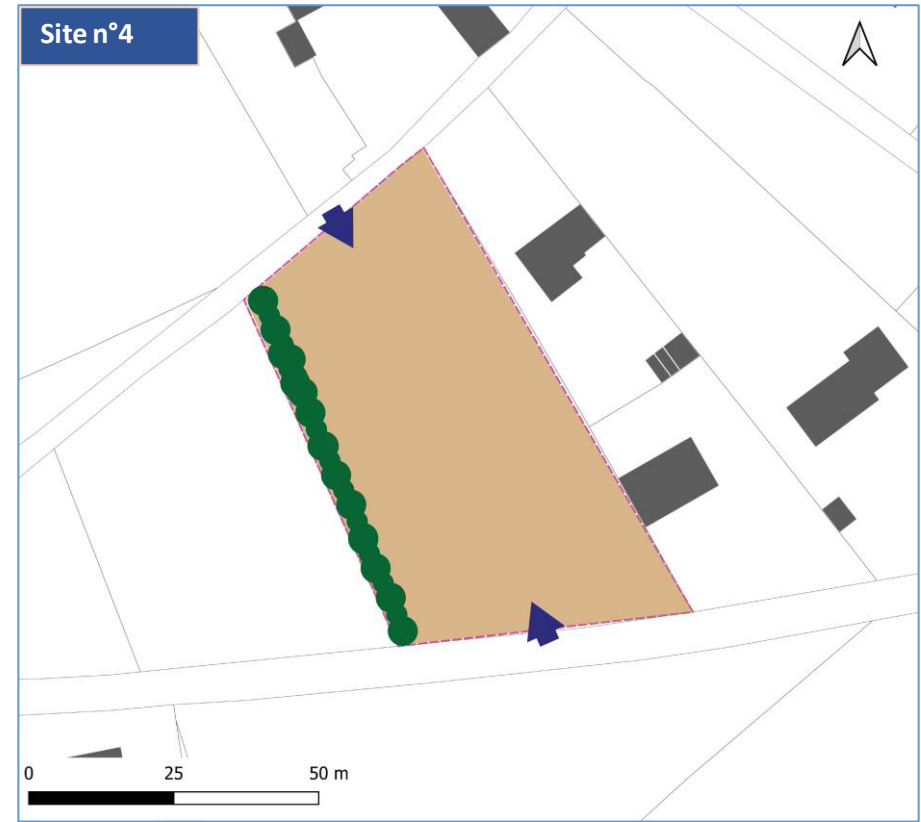
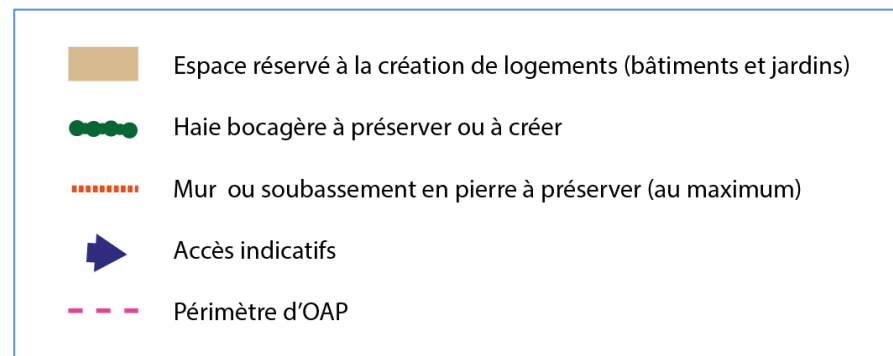
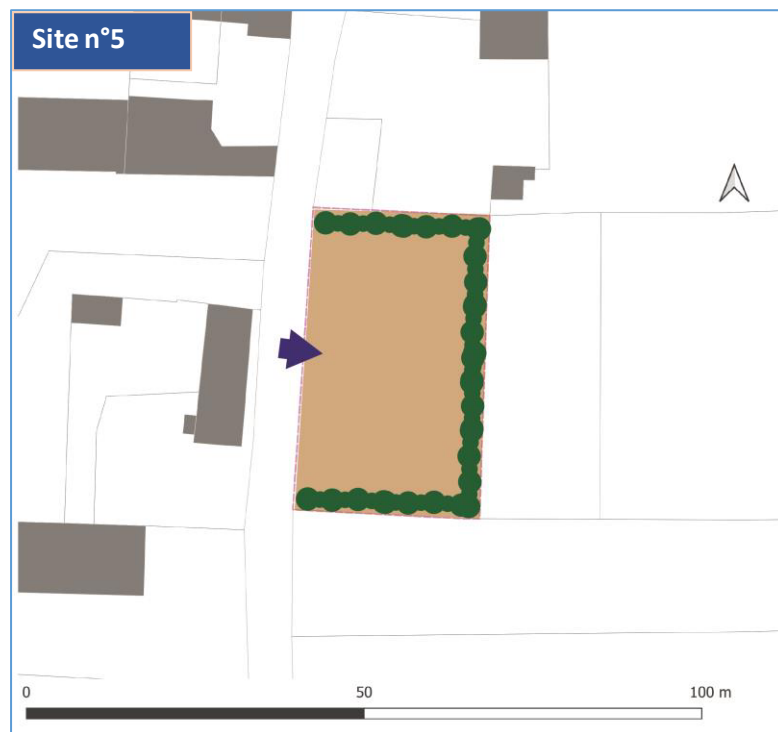


Schéma d'aménagement du sous-secteur n°4 de l'OAP de Montfarville









-  Espace réservé à la création de logements (bâtiments et jardins)
-  Haie bocagère à préserver ou créer
-  Accès mutualisé (emplacement indicatif) soumis à autorisation du CD50
-  Périmètre d'OAP

Schéma d'aménagement du sous-secteur n°5 de l'OAP de Montfarville

COMMUNE DE OCTEVILLE-L'AVENEL

OAP multi-sites

Contexte et description du site

Le PADD du PLUi Est Cotentin se fixe comme objectif la création d'au moins 2 314 nouveaux logements sur l'ensemble du territoire pour la période 2021-2040. Cet objectif est réparti entre les 50 communes du territoire suivant la strate de l'armature urbaine du SCoT du Pays du Cotentin et selon les caractéristiques des communes constituantes (voir PADD, *Objectifs de modération de la consommation de l'espace*). Les dispositions règlementaires prévues par les OAP et le règlement du PLUi doivent ainsi rendre possible la création des 2 314 logements projetés sur la période 2021-2040.

A l'échelle d'**Octeville-l'Avenel**, il a été fixé comme objectif la création d'au moins **18 nouveaux logements** (dont 4 sont déjà en construction, 2 en densification et 2 en extension), dont un minimum de 50% à réaliser en densification (soit 7 logements) et donc, par déduction, un maximum de 50% en extension (cf. partie Rapport de présentation, *Justifications des choix retenus pour l'élaboration du PLUi*). En ce qui concerne les logements qui peuvent être créés en extension, une densité minimale de **15 logements à l'hectare** doit être respectée. La surface maximale mobilisable en extension est ainsi de **0,47 ha**. Aussi, pour limiter l'étalement urbain, renforcer la cohérence du tissu urbain et optimiser la desserte par les réseaux, l'extension doit se faire en continuité avec les espaces urbanisés, tout en évitant l'urbanisation linéaire et les accès indépendants sur les routes départementales.

Les deux secteurs d'extension définis ici correspondent aujourd'hui à des espaces agricoles, situés en bordure directe d'espaces urbanisés occupés par des habitations individuelles. L'un se situe en entrée de village ouest, l'autre (dont seule une partie est ouverte à l'urbanisation) est situé à proximité immédiate de

l'église, au centre du bourg. Les deux secteurs bénéficient tous d'un accès routier (rue des Puits et rue de l'Eglise).

Aussi, afin d'améliorer le niveau d'équipement public à destination des résidents locaux comme des visiteurs, et dans le but de soutenir la dynamique de développement du tourisme vert sur le territoire (i.e. randonnées), un espace public accueillant une aire de pique-nique sera aménagé sur le secteur du centre-bourg.



Plan de situation des secteurs de l'OAP multi-sites de Octeville-l'Avenel

COMMUNE DE OCTEVILLE-L'AVENEL



Zoom sur le sous-secteur n°1 du centre-bourg de l'OAP d'Octeville-l'Avenel



Zoom sur le sous-secteur n°2 ouest de l'OAP d'Octeville-l'Avenel

COMMUNE DE OCTEVILLE-L'AVENEL

Enjeux et objectifs recherchés

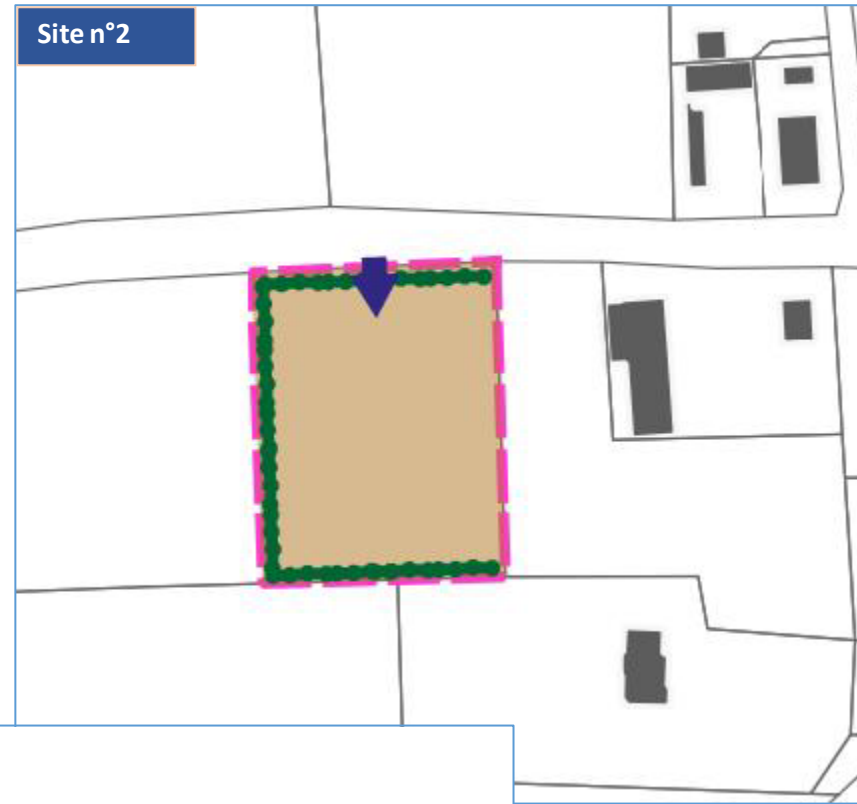
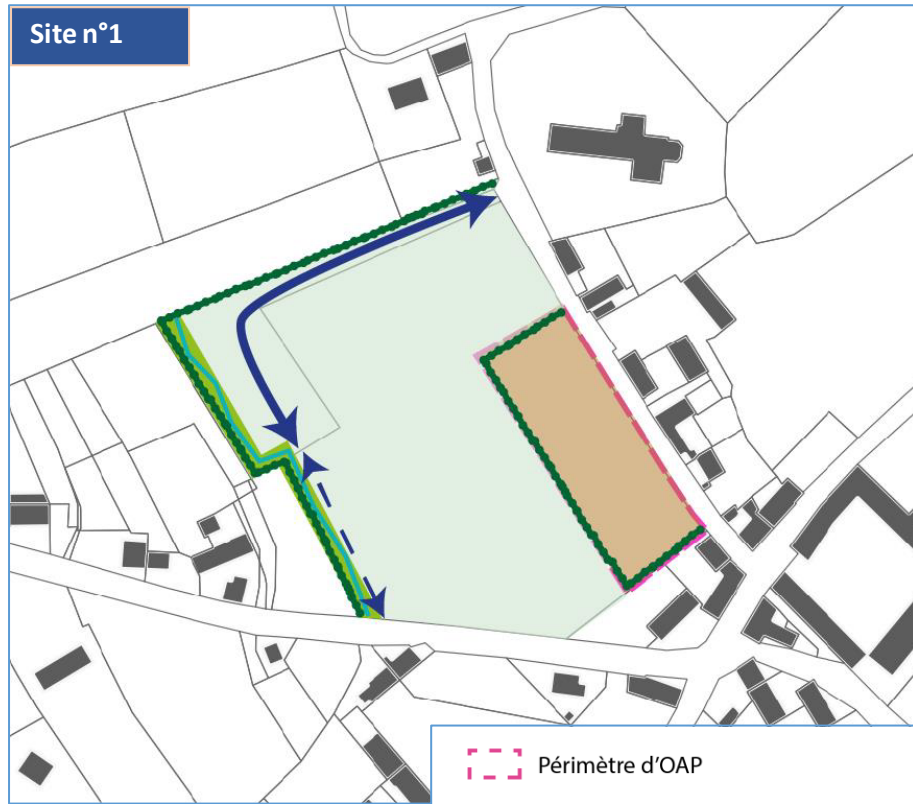
- Répondre aux besoins en matière de résidences sur le territoire
- Maîtriser le développement urbain de la commune
- Sécuriser les déplacements








Principes d'aménagement

Fiche d'identité du site	
Superficie du terrain	0,47 ha en extension
Densité minimum de logements/ha hors VRD à appliquer	15 lgts/ha
Objectif du nombre de logements minimums à créer	7

- **Programmation et structuration de la trame bâtie :**
 - 7 logements (ou plus) répartis en 2 sites (voir schéma d'aménagement ci-après), avec une densité moyenne minimale de 15 logements à l'hectare sur les zones ouvertes à l'urbanisation (soit 3 logements par site au minimum) ;
 - Les logements à accueillir prendront la forme de maisons individuelles pouvant être mitoyennes (groupées) ;
 - Au sud-ouest de l'église, un parc public sera aménagé pour répondre aux besoins des résidents et des visiteurs. Une aire de pique-nique et un parking végétalisé y seront aménagés.

- **Organisation des déplacements :**
 - Concernant les accès sur route départementale, il est demandé d'éviter les accès indépendants et de privilégier pour chaque site les accès uniques sinon mutualisés.
 - A proximité de l'église, la chasse existante sera prolongée en direction de la rue des puits.
- **Insertion paysagère :**
 - Les nouvelles constructions feront l'objet d'une intégration de qualité ;
 - Des franges paysagères seront aménagées, afin de créer des zones tampons entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles ;
 - Ces franges paysagères seront constituées d'une haie plantée d'essences adaptées aux conditions climatiques et pédologiques du site ;
 - Le parc public sera conçu dans le respect de la zone humide existante
 - Le fossé existant sera préservé pour éviter tout risque d'inondation dans le secteur ;
 - L'aire de pique-nique et le parking végétalisé seront aménagés en s'intégrant au mieux au paysage existant.
- **Montage et phasage opérationnels :**
 - Les sites identifiés seront ouverts à l'urbanisation dès l'entrée en vigueur du PLUi.



-  Périmètre d'OAP
-  Espace dédié à la création de nouveaux logements avec une densité minimale de 15 logements à l'hectare
-  Espace réservé à la création d'un parc public, d'une aire de pique-nique et d'un parking végétalisé
-  Principe de chasse existante à prolonger
-  Haie bocagère à créer ou préserver
-  Fossé à préserver
-  Accès indicatif (un ou plusieurs accès selon la configuration des parcelles : éviter les accès indépendants sur les RD)

COMMUNE D'OZEVILLE

OAP multi-sites

Contexte et description du site

Le PADD du PLUi Est Cotentin se fixe comme objectif la création d'au moins 2 314 nouveaux logements sur l'ensemble du territoire pour la période 2021-2040. Cet objectif est réparti entre les 50 communes du territoire suivant la strate de l'armature urbaine du SCoT du Pays du Cotentin et selon les caractéristiques des communes constituantes (voir PADD, *Objectifs de modération de la consommation de l'espace*). Les dispositions règlementaires prévues par les OAP et le règlement du PLUi doivent ainsi rendre possible la création des 2 314 logements projetés sur la période 2021-2040.

A l'échelle **d'Ozeville**, il a été fixé comme objectif la création d'au moins **18 nouveaux logements** (dont **8** sont déjà en construction, 4 en densification et 4 en extension), dont un minimum de 50% à réaliser en densification (soit 5 logements) et donc, par déduction, un maximum de 50% en extension (cf. partie Rapport de présentation, *Justifications des choix retenus pour l'élaboration du PLUi*). En ce qui concerne les logements qui peuvent être créés en extension, une densité minimale de **15 logements à l'hectare** doit être respectée. La surface maximale mobilisable en extension est ainsi de **0,16 ha**. Aussi, pour limiter l'étalement urbain, renforcer la cohérence du tissu urbain et optimiser la desserte par les réseaux, l'extension doit se faire en continuité avec les espaces urbanisés, tout en évitant l'urbanisation linéaire et les accès indépendants sur les routes départementales ;

Le secteur défini ici correspond à une partie de la parcelle agricole B 276 accessible par le chemin de la Gardinerie, accolée à des parcelles d'habitat individuel ;



Plan de situation du secteur d'OAP d'Ozeville

COMMUNE D'OZEVILLE

Enjeux et objectifs recherchés

- Répondre aux besoins en matière de résidences sur le territoire
- Maîtriser le développement urbain de la commune
- Sécuriser les déplacements

Principes d'aménagement

Fiche d'identité du site	
Superficie totale des terrains	0,16 ha pour l'habitat
Densité minimum en logements/ha hors VRD à appliquer	15 lgts/ha
Objectif du nombre de logements minimums à créer	3

- **Programmation et structuration de la trame bâtie :**
 - 3 logements (ou plus), avec une densité moyenne minimale de 15 logements à l'hectare
 - Les logements à accueillir prendront la forme de maisons individuelles pouvant être mitoyennes (groupées) ;

- **Organisation des déplacements :**

- L'accès aux futurs logements se fera depuis le chemin de la Gardinerie ;

- **Insertion paysagère :**

- Les nouvelles constructions feront l'objet d'une intégration de qualité ;
- Des franges paysagères seront aménagées, afin de créer des zones tampons entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles ;
- Ces franges paysagères seront constituées d'une haie plantée d'essences adaptées aux conditions climatiques et pédologiques du site ;
- Les haies bocagères seront préservées.

- **Montage et phasage opérationnels :**

- Le secteur identifié pour l'habitat sera ouvert à l'urbanisation dès l'entrée en vigueur du PLUi.



Schéma d'aménagement de l'OAP d'Ozeville

COMMUNE DE LA PERNELLE

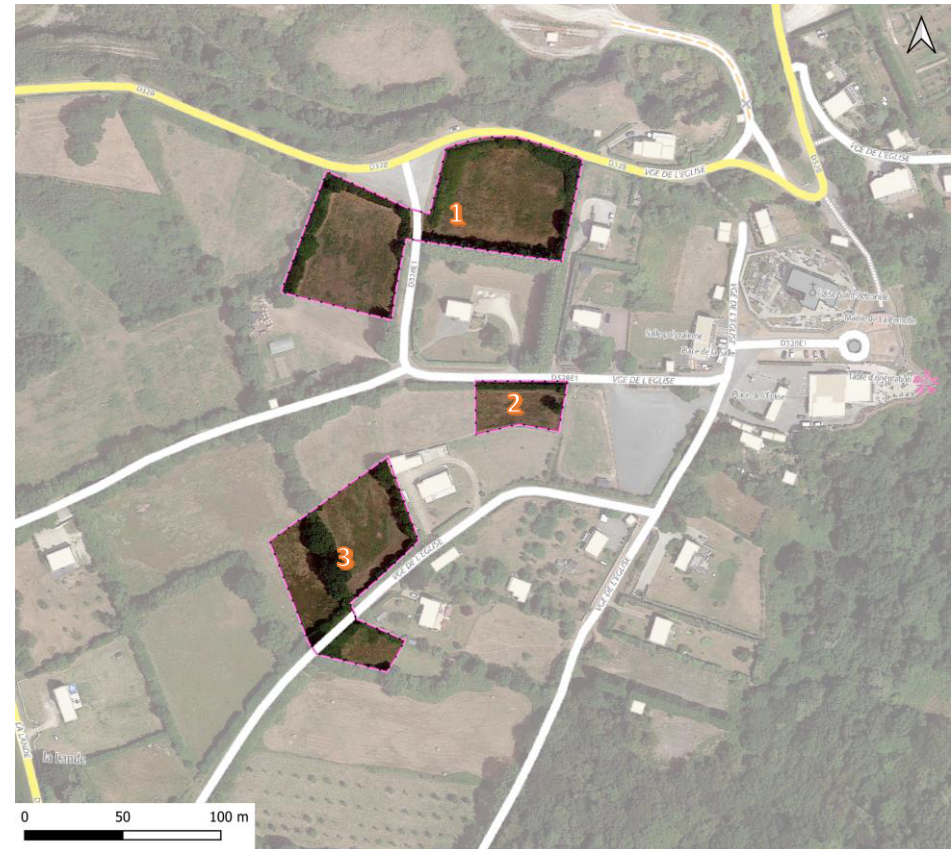
OAP multi-sites

Contexte et description du site

Le PADD du PLUi Est Cotentin se fixe comme objectif la création d'au moins 2 314 nouveaux logements sur l'ensemble du territoire pour la période 2021-2040. Cet objectif est réparti entre les 50 communes du territoire suivant la strate de l'armature urbaine du SCoT du Pays du Cotentin et selon les caractéristiques des communes constituantes (voir PADD, *Objectifs de modération de la consommation de l'espace*). Les dispositions règlementaires prévues par les OAP et le règlement du PLUi doivent ainsi rendre possible la création des 2 314 logements projetés sur la période 2021-2040.

A l'échelle de **la Pernelle**, il a été fixé comme objectif la création d'au moins **18 nouveaux logements** (dont 1 est déjà en construction en densification), dont un minimum de 50% à réaliser en densification (soit 8 logements) et donc, par déduction, un maximum de 50% en extension (cf. partie Rapport de présentation, *Justifications des choix retenus pour l'élaboration du PLUi*). En ce qui concerne les logements qui peuvent être créés en extension, une densité minimale de **15 logements à l'hectare** doit être respectée. La surface maximale mobilisable en extension est ainsi de **0,6 ha**. Aussi, pour limiter l'étalement urbain, renforcer la cohérence du tissu urbain et optimiser la desserte par les réseaux, l'extension doit se faire en continuité avec les espaces urbanisés, tout en évitant l'urbanisation linéaire et les accès indépendants sur les routes départementales.

Les secteurs d'extension définis ici correspondent aujourd'hui à des espaces agricoles, situés en bordure directe d'espaces urbanisés occupés par des habitations individuelles. Ils bénéficient tous d'un accès routier et sont répartis en continuité du bourg de La Pernelle.



Plan de situation des secteurs de l'OAP multi-sites de La Pernelle

COMMUNE DE LA PERNELLE

Enjeux et objectifs recherchés

- Répondre aux besoins en matière de résidences sur le territoire
- Maîtriser le développement urbain de la commune
- Sécuriser les déplacements

Principes d'aménagement

Fiche d'identité du site	
Superficie du terrain	0,6 ha
Densité minimum de logements/ha hors VRD à appliquer	15 lgts/ha
Objectif du nombre de logements minimums à créer	9

- **Programmation et structuration de la trame bâtie :**
 - 9 logements (ou plus) répartis en 3 sites (voir schéma d'aménagement ci-après), avec une densité moyenne minimale de 15 logements à l'hectare ;
 - Les logements à accueillir prendront la forme de maisons individuelles pouvant être mitoyennes (groupées).

- **Organisation des déplacements :**

- Concernant les accès sur route départementale, il est demandé d'éviter les accès indépendants et de privilégier pour chaque site les accès uniques sinon mutualisés.
- Les accès aux parcelles agricoles seront maintenus.







- **Insertion paysagère :**

- Les nouvelles constructions feront l'objet d'une intégration de qualité ;
- Des franges paysagères seront aménagées, afin de créer des zones tampons entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles ;
- Ces franges paysagères seront constituées d'une haie plantée d'essences adaptées aux conditions climatiques et pédologiques du site.

- **Montage et phasage opérationnels :**

- Le secteur n°1 sera ouvert à l'urbanisation dès l'entrée en vigueur du PLUi.
- Les secteurs n°2 et n°3 seront ouverts à l'urbanisation dans un second temps, faute de raccordement possible sur la route.



-  Périmètre d'OAP
-  Espace dédié à la création de nouveaux logements avec une densité minimale de 15 logements à l'hectare
-  Haie bocagère à créer ou préserver
-  Accès indicatif (un ou plusieurs accès selon la configuration des parcelles : éviter les accès indépendants sur les RD)
-  Accès aux parcelles agricoles à maintenir
-  Reste de parcelle à préserver en activité agricole / équestre

COMMUNE DE QUETTEHOU

Contexte et description des sites

Le PADD du PLUi Est Cotentin se fixe comme objectif la création d'au moins 2 314 nouveaux logements sur l'ensemble du territoire pour la période 2021-2040. Cet objectif est réparti entre les 50 communes du territoire suivant la strate de l'armature urbaine du SCoT du Pays du Cotentin et selon les caractéristiques des communes constituantes (voir PADD, *Objectifs de modération de la consommation de l'espace*). Les dispositions règlementaires prévues par les OAP et le règlement du PLUi doivent ainsi rendre possible la création des 2 314 logements projetés sur la période 2021-2040.

A l'échelle de **Quettehou**, il a été fixé comme objectif la création d'au moins **207 nouveaux logements** (dont **67** sont déjà en construction, 60 en densification et 7 en extension), dont un minimum de 56% à réaliser en densification (soit 116 logements, dont 60 déjà en construction) et donc, par déduction, un maximum de 44% en extension (cf. partie Rapport de présentation, *Justifications des choix retenus pour l'élaboration du PLUi*). En ce qui concerne les logements qui peuvent être créés en extension, une densité minimale de **18 logements à l'hectare** doit être respectée. La surface maximale mobilisable en extension est ainsi de **4,66 ha** (dont 0,75 ha déjà en train d'être consommé). Aussi, pour limiter l'étalement urbain, renforcer la cohérence du tissu urbain et optimiser la desserte par les réseaux, l'extension doit se faire en continuité avec les espaces urbanisés, tout en évitant l'urbanisation linéaire et les accès indépendants sur les routes départementales.

Sur la commune de Quettehou, une partie de cette enveloppe mobilisable est dédiée au développement d'équipements publics sur la commune.

Ainsi, six secteurs d'extension ont été définis :



COMMUNE DE QUETTEHOU

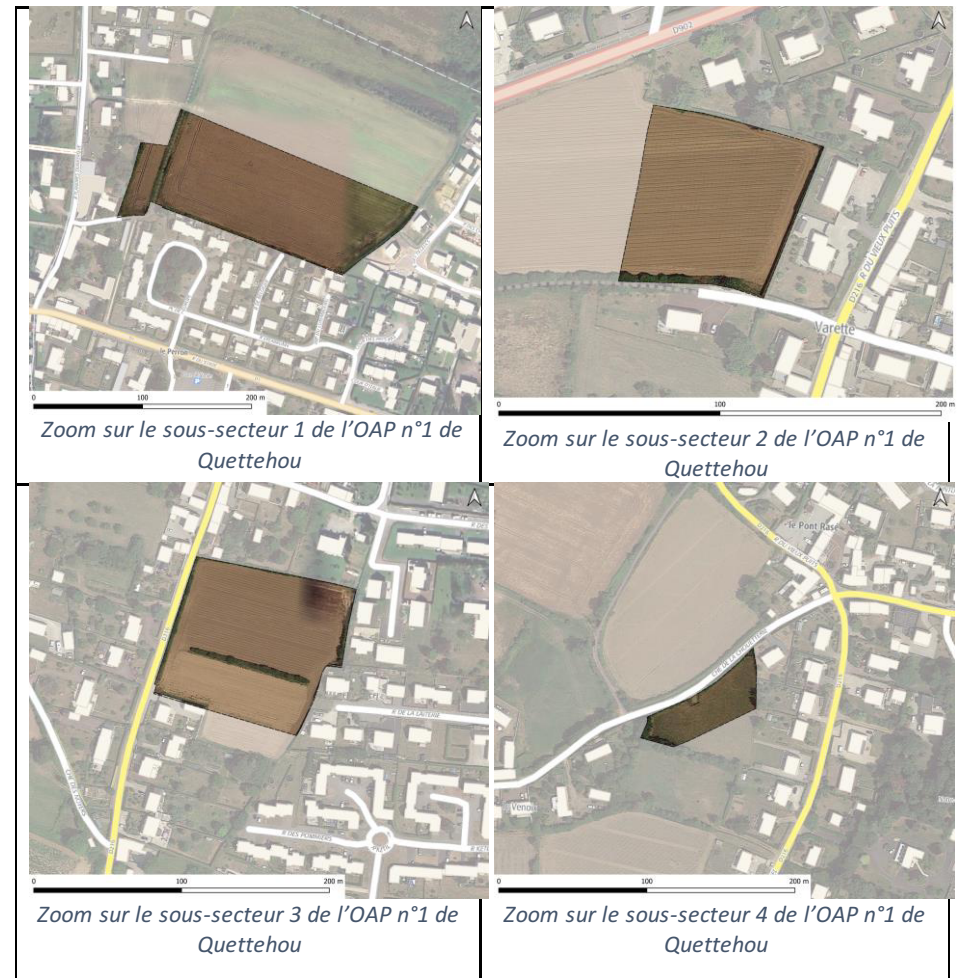
- Quatre sous-secteurs n°1, 2, 3 et 4 dédiés au **développement de l'habitat** :
 - Le sous-secteur n°1, d'environ 2,04 ha au nord de la commune, correspond aujourd'hui à un espace agricole situé dans le prolongement des lotissements existants au nord de la rue du Stade ;
 - Le sous-secteur n°2, d'environ 0,55 ha, au nord de la chasse du coucou, correspond à des terrains agricoles partiellement enclavés,
 - Le sous-secteur n°3, d'environ 1,12 ha, correspond à des terrains agricoles enclavés dans le prolongement des lotissements existants,
 - Le sous-secteur n°4, d'environ 0,23 ha au droit d'une parcelle agricole, est situé le long du chemin de la Chouetterie, entre des parcelles bâties résidentielles ;
- Un sous-secteur n°5 dédié au **développement des équipements publics liés à l'école** :
 - Situé dans le prolongement des équipements publics existants (terrains de sport et écoles), il occupe une partie des parcelles 156 et 158, aujourd'hui agricoles, sur une surface d'environ 0,20;
- Un sous-secteur n°6 dédié au **développement des équipements de loisirs** :
 - Situé dans la continuité sud du camping de Morsalines, il est dédié au développement de ce dernier sur une surface d'environ 0,51 ha.

Enjeux et objectifs recherchés

- Répondre aux besoins en matière de résidences sur le territoire
- Maîtriser le développement urbain de la commune

- Assurer l'insertion paysagère des nouvelles constructions

OAP n°1 « Habitat » - Sous-secteurs N°1, 2, 3 et 4



COMMUNE DE QUETTEHOU

OAP n°1 « Habitat »

Principes d'aménagement

Fiche d'identité du site	
Superficie du terrain	1,69 ha
Densité minimum de logements/ha hors VRD à appliquer	18 lgts/ha
Objectif du nombre de logements minimums à créer	31

- **Programmation et structuration de la trame bâtie :**
 - 31 logements (ou plus) avec jardins répartis en 4 sites (voir schéma d'aménagement plus bas) avec une densité minimale de 18 logements à l'hectare ;
 - Les logements à accueillir prendront la forme de maisons individuelles pouvant être mitoyennes (groupées) ;
 - Pour le sous-secteur 1 : un petit espace vert public.
- **Organisation des déplacements :**
 - Le sous-secteur 1 sera desservi par une nouvelle voie interne se connectant à la rue de Belgique au sud et au lotissement situé à l'est, au niveau duquel une ouverture avait été maintenue dans l'attente ; des voies douces relieront ce nouveau quartier au bourg ;
 - Le sous-secteur n°2 sera desservi depuis la chasse du Coucou ;
 - Le sous-secteur n°3 sera desservi depuis la rue du Vieux puits. La partie sud sera éventuellement ouverte sur la rue de la Laiterie ;
 - Le sous-secteur n°4 est desservi par le chemin de la Chouetterie ; un ou plusieurs accès pourront être aménagés en fonction de la configuration des parcelles.

- **Insertion paysagère :**

- Les nouvelles constructions feront l'objet d'une intégration de qualité ;
- Des franges paysagères seront aménagées, afin de créer des zones tampons entre ces nouveaux quartiers et les espaces agricoles. Ces franges paysagères seront constituées d'une haie plantée d'essences adaptées aux conditions climatiques et pédologiques du site.

- **Composition et organisation de l'espace public :**

Un espace public sera réalisé sur le sous-secteur n°1 (son emplacement sur le schéma est indicatif). Il pourra accueillir :

- Des espaces verts, accompagnés ou non de dispositifs de gestions des eaux pluviales de types bassins, noues, à la condition que ces derniers soient paysagés (les noues seront plantées d'arbustes, les bassins seront plantés d'au moins 3 arbres tiges) ;
- Des espaces de jeux, des espaces pédagogiques autour de la nature, de l'agriculture, des parcelles permettant de réaliser de l'agriculture de proximité (des jardins familiaux, des jardins partagés,) ;
- Des circulations douces ;
- Cet espace public devra au minimum offrir un espace d'échange aux nouveaux habitants (aire de jeux et/ou place...).

- **Montage et phasage opérationnels :**

- L'urbanisation du sous-secteur n°1 se fera obligatoirement via une opération d'ensemble ;
- L'ensemble des sous-secteurs seront ouverts à l'urbanisation dès l'entrée en vigueur du PLUi.
- Le sous-secteur n°2 fera l'objet d'une étude avant-projet devra être réalisée pour écarter tout risque d'impact en zones humides.
- Les parties nord et sud du sous-secteur n°3 pourront être réalisées indépendamment l'une de l'autre.



Schéma d'aménagement du sous-secteur 1 de l'OAP n°1 de Quettehou

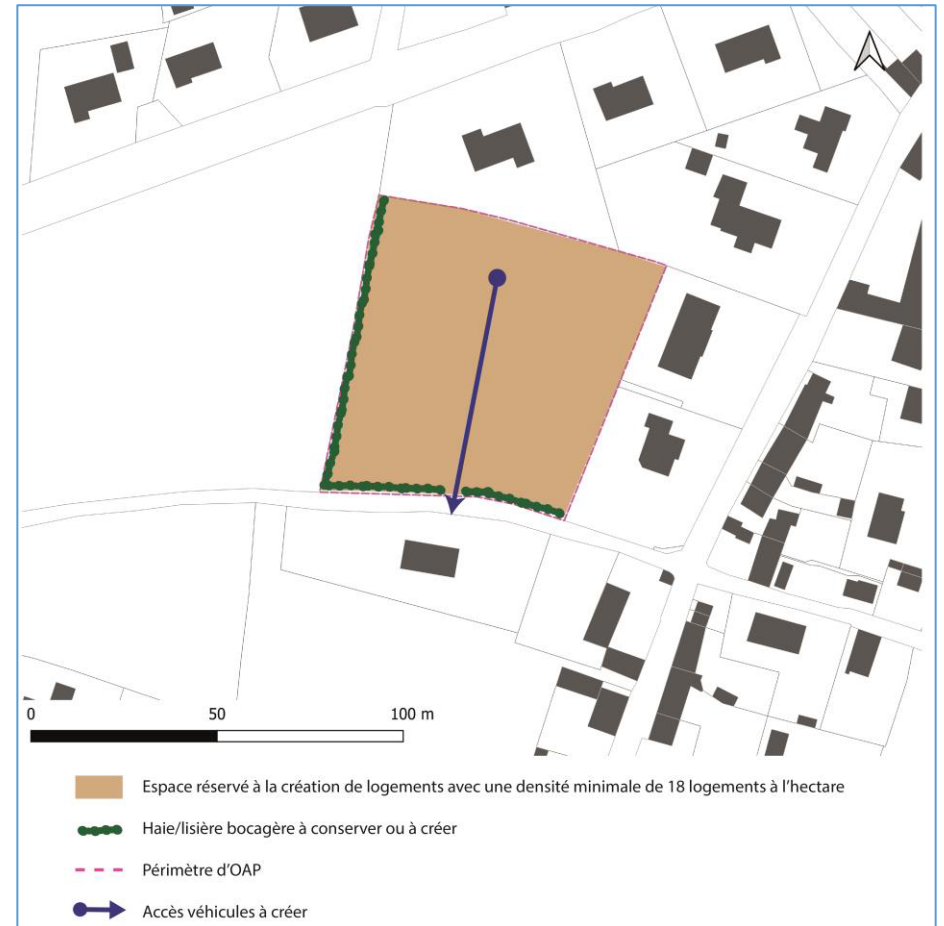


Schéma d'aménagement du sous-secteur 2 de l'OAP n°1 de Quettehou



Schéma d'aménagement du sous-secteur 3 de l'OAP n°1 de Quettehou

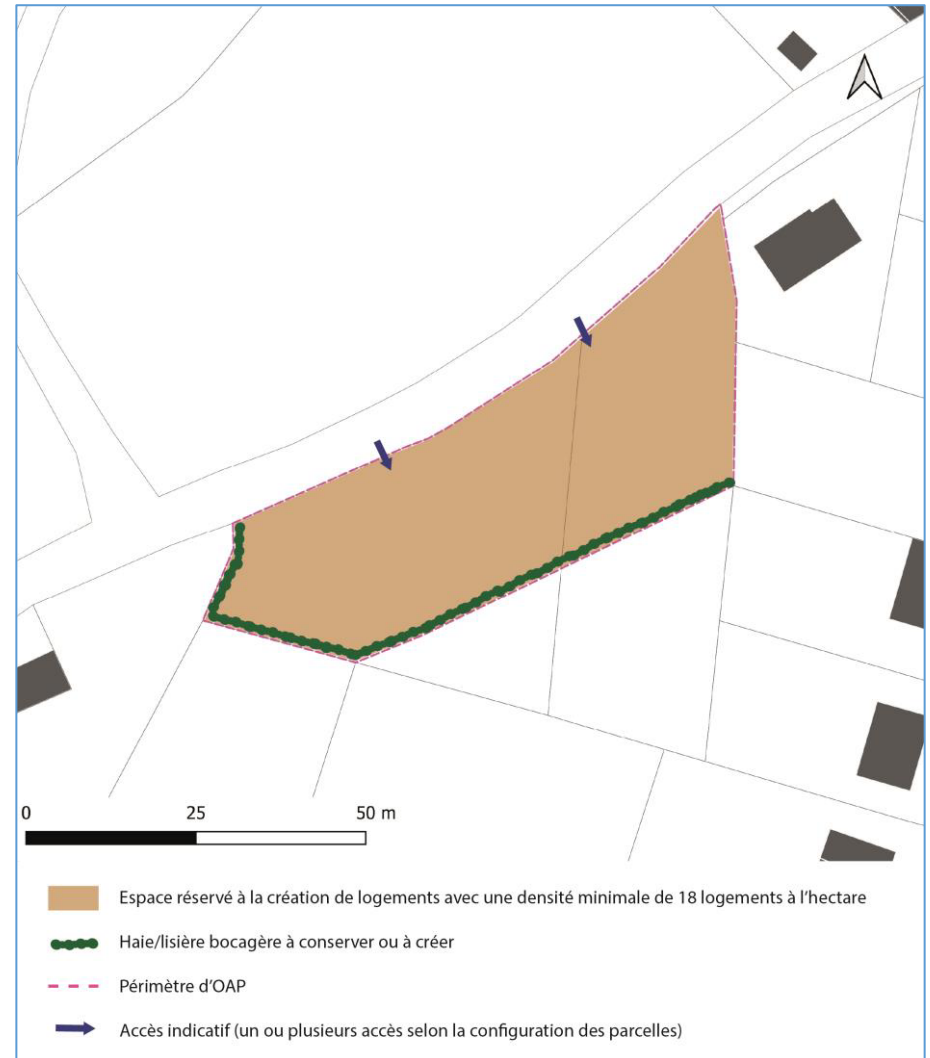


Schéma d'aménagement du sous-secteur 4 de l'OAP n°1 de Quettehou

COMMUNE DE QUETTEHOU

OAP n°2 « Equipement » - Sous-Secteurs n°5 et 6



Zoom sur le sous-secteur n°5 de l'OAP n°2 de Quettehou



Zoom sur le sous-secteur n°6 de l'OAP n°2 de Quettehou

Enjeux et objectifs recherchés

- Répondre aux besoins en matière d'équipements publics sportifs et périscolaires
- Répondre aux besoins en matière d'équipements de loisirs
- Maîtriser le développement urbain de la commune
- Assurer l'insertion paysagère des nouvelles constructions

Principes d'aménagement

Fiche d'identité du site	
Superficie du terrain	0,20 ha + 0,51 ha
Destination	Equipement public / Camping

- **Programmation et structuration de la trame bâtie :**
 - Des équipements scolaires et périscolaires (cantine) sur les terrains appartenant à la collectivité au droit du chemin des Ecoles ;
 - Une extension du camping de Morsalines sur 0,51 ha.
- **Organisation des déplacements :**
 - Le secteur pourra être desservi par une nouvelle voie interne se connectant au chemin des écoles à l'est et à la place des écoles au nord.
 - Le maillage des voies internes au camping permettra la desserte du secteur.
- **Insertion paysagère :**
 - Les nouvelles constructions feront l'objet d'une intégration de qualité ;
 - Des franges paysagères seront aménagées, afin de créer des zones tampons entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles ;

- Ces franges paysagères seront constituées d'une haie plantée d'essences adaptées aux conditions climatiques et pédologiques du site.
- **Montage et phasage opérationnels :**
 - Le sous-secteur n°5 sera ouvert à l'urbanisation dans un second temps, les parcelles n'étant pas desservies par le réseau AEP et étant concerné par une problématique d'assainissement.
 - Le sous-secteur n°6 sera ouvert à l'urbanisation dès l'entrée en vigueur du PLUi. Les eaux pluviales seront obligatoirement gérées à la parcelle.

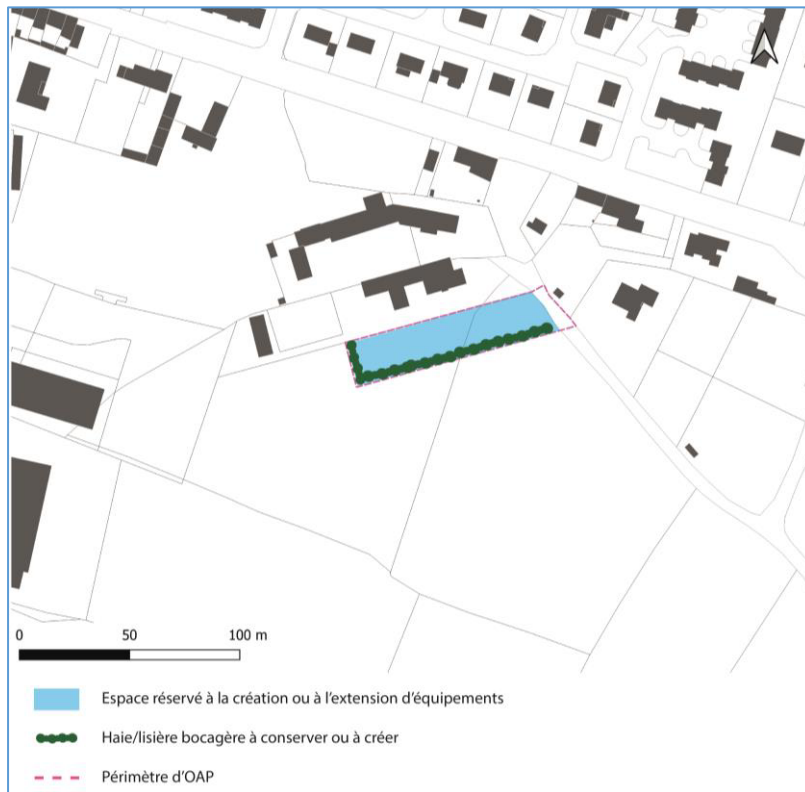


Schéma d'aménagement du sous-secteur 5 de l'OAP n°1 de Quettehou

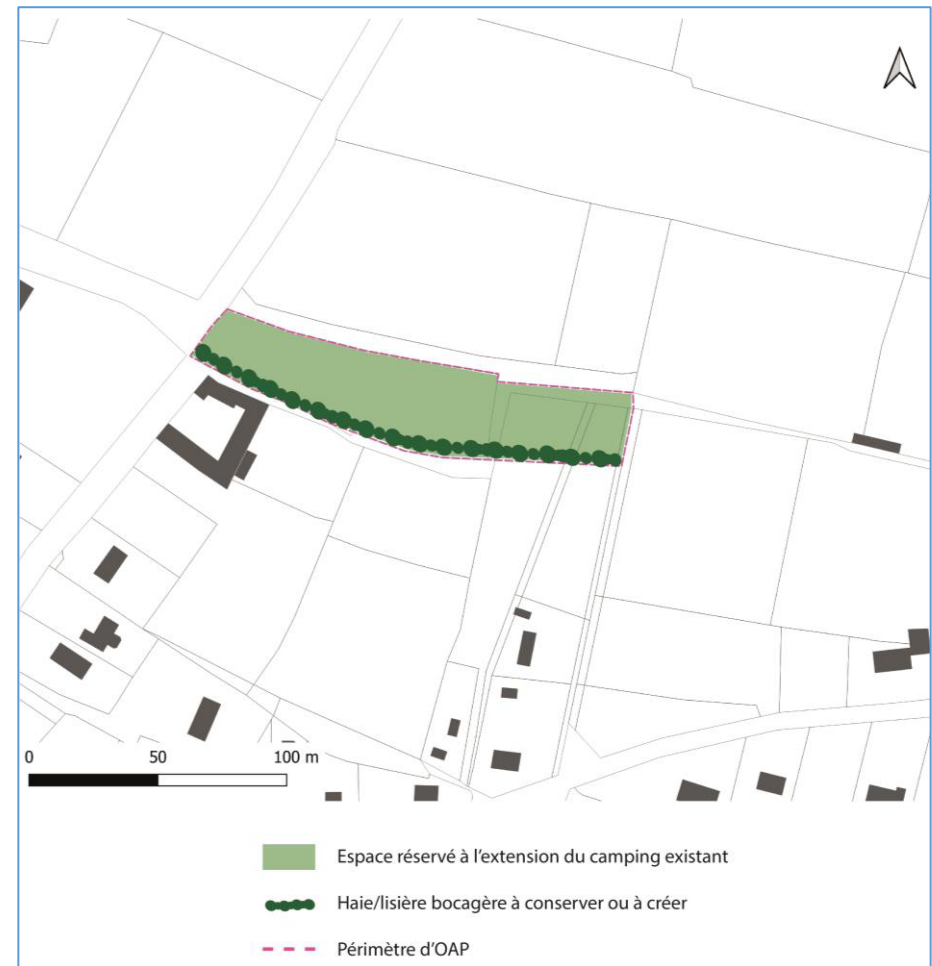


Schéma d'aménagement du sous-secteur 6 de l'OAP n°1 de Quettehou

COMMUNE DE QUINEVILLE

OAP « La Redoute »

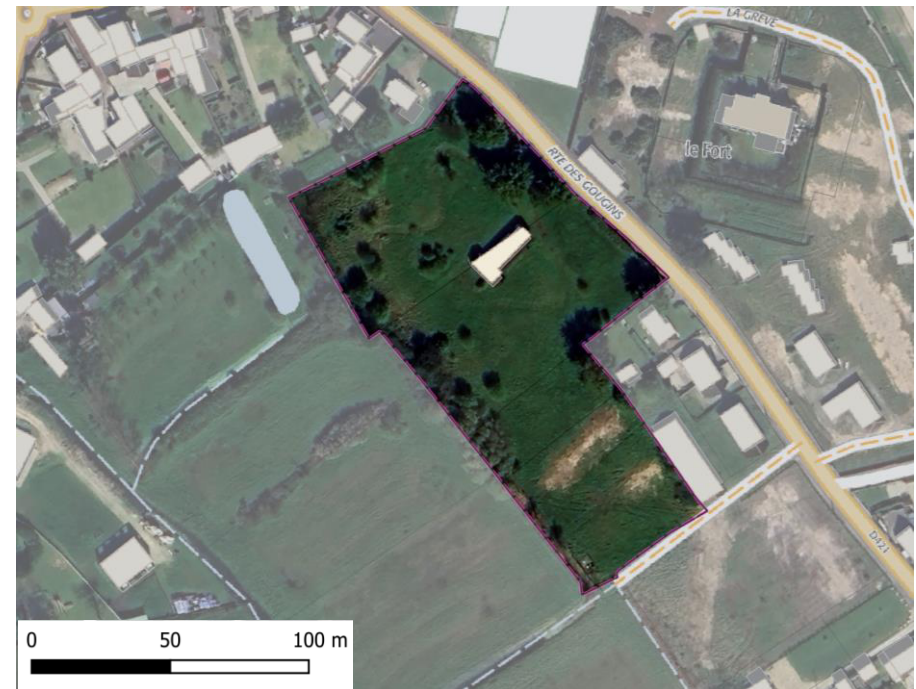
Contexte et description des sites

Le PADD du PLUi Est Cotentin se fixe comme objectif la création d'au moins 2 314 nouveaux logements sur l'ensemble du territoire pour la période 2021-2040. Cet objectif est réparti entre les 50 communes du territoire suivant la strate de l'armature urbaine du SCoT du Pays du Cotentin et selon les caractéristiques des communes constituantes (voir PADD, *Objectifs de modération de la consommation de l'espace*). Les dispositions règlementaires prévues par les OAP et le règlement du PLUi doivent ainsi rendre possible la création des 2 314 logements projetés sur la période 2021-2040.

A l'échelle de **Quinéville**, il a été fixé comme objectif la création d'au moins **61 nouveaux logements**, dont un minimum de 50% à réaliser en densification (soit 30 logements) et donc, par déduction, un maximum de 50% en extension (cf. partie Rapport de présentation, *Justifications des choix retenus pour l'élaboration du PLUi*). Grâce à la remobilisation d'un foncier en centre-bourg, 88 logements sont dénombrés comme coups partis, dans le cadre de la mutation de l'ancien centre de vacances. En ce qui concerne les logements qui peuvent être créés en extension, une densité minimale de **16 logements à l'hectare** doit être respectée. La surface maximale mobilisable en extension est ainsi de **1,9 ha**. Aussi, pour limiter l'étalement urbain, renforcer la cohérence du tissu urbain et optimiser la desserte par les réseaux, l'extension doit se faire en continuité avec les espaces urbanisés, tout en évitant l'urbanisation linéaire et les accès indépendants sur les routes départementales.

Les contraintes étant particulièrement forte sur la commune, seul un **secteur de développement** d'une surface totale de 1,25 ha a été défini. Il s'étend sur une dent creuse en face de l'ancien centre de vacances de la Redoute. Il est

actuellement occupé par d'anciens sanitaires sur une parcelle arborée et enherbée.



Plan de situation du secteur d'OAP de Quinéville

COMMUNE DE QUINEVILLE

Enjeux et objectifs recherchés

- Répondre aux besoins en matière de résidences principales sur le territoire
- Maîtriser le développement urbain de la commune
- Développer les stationnements

Principes d'aménagement

Fiche d'identité du site	
Superficie du terrain	1,27 ha
Densité minimum de logements/ha hors VRD à appliquée	16 lgts/ha
Objectif du nombre de logement à créer minimum	20

- **Programmation et structuration de la trame bâtie :**
 - 20 logements (ou plus) sur l'espace destiné aux logements (voir schéma d'aménagement ci-après), avec une densité moyenne minimale de 16 logements à l'hectare ;
 - Les logements à accueillir pourront prendre la forme de petits collectifs ou de maisons individuelles pouvant être mitoyennes (groupées).
 - L'OAP étant concernée par le recul du trait de côte à 100 ans, une attention particulière sera portée aux dispositions générales du règlement écrit et aux cartes de recul du trait de côte.
- **Organisation des déplacements :**
 - Concernant les logements, l'opération d'ensemble sera desservie par des accès mutualisés.

- **Insertion paysagère :**
 - Les nouvelles constructions feront l'objet d'une intégration de qualité ;
 - Les arbres existants seront préservés autant que possible ;
 - Les vues vers le grand paysage rétro littoral seront préservées ;
- **Montage et phasage opérationnels :**
 - Le site identifié sera ouvert à l'urbanisation dès l'entrée en vigueur du PLUi sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

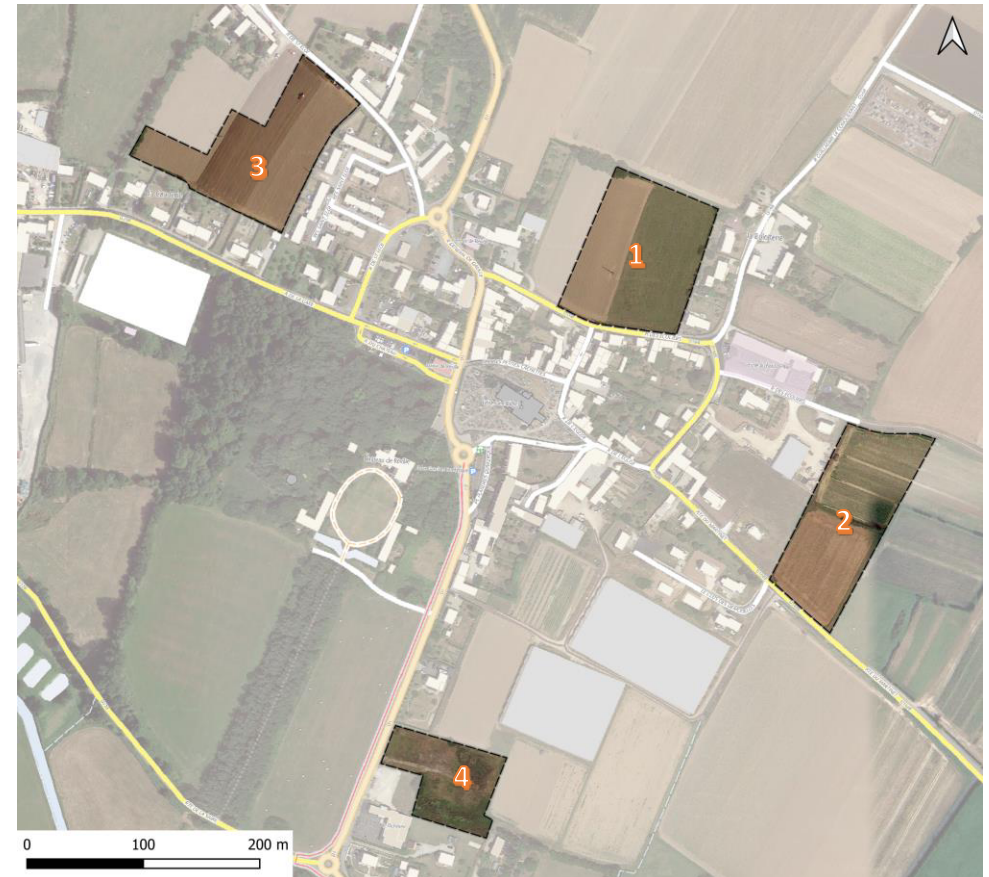


COMMUNE DE REVILLE

Le PADD du PLUi Est Cotentin se fixe comme objectif la création d'au moins 2 314 nouveaux logements sur l'ensemble du territoire pour la période 2021-2040. Cet objectif est réparti entre les 50 communes du territoire suivant la strate de l'armature urbaine du SCoT du Pays du Cotentin et selon les caractéristiques des communes constituantes (voir PADD, *Objectifs de modération de la consommation de l'espace*). Les dispositions règlementaires prévues par les OAP et le règlement du PLUi doivent ainsi rendre possible la création des 2 314 logements projetés sur la période 2021-2040.

A l'échelle de **Réville**, il a été fixé comme objectif la création d'au moins **140 nouveaux logements** (dont **23** sont déjà en construction en densification), dont un minimum de 56% à réaliser en densification (soit 55 logements) et donc, par déduction, un maximum de 44% en extension (cf. partie Rapport de présentation, *Justifications des choix retenus pour l'élaboration du PLUi*). En ce qui concerne les logements qui peuvent être créés en extension, une densité minimale de **18 logements à l'hectare** doit être respectée. La surface maximale mobilisable en extension est ainsi de **3,3 ha** (coups partis déduits). Aussi, pour limiter l'étalement urbain, renforcer la cohérence du tissu urbain et optimiser la desserte par les réseaux, l'extension doit se faire en continuité avec les espaces urbanisés, tout en évitant l'urbanisation linéaire et les accès indépendants sur les routes départementales.

Trois des quatre secteurs d'extension identifiés sont destinés à de l'habitat (secteurs **(1)**, **(2)** et **(3)**) et correspondent aujourd'hui à des espaces agricoles, situés en bordure directe d'espaces urbanisés occupés par des habitations individuelles. Ils bénéficient tous d'un accès routier et sont proches du centre du village. Le secteur **(4)** situé en entrée de bourg sud est destiné à l'accueil d'activités économiques.



COMMUNE DE REVILLE

OAP n°1 « Cœur de bourg »

Description du site

Ce nouveau quartier est accessible depuis le Bourg, via la rue des Ecoliers et la rue du Général de Gaulle, créant ainsi un véritable lien entre le Bourg et ces quartiers.

Enjeux et objectifs recherchés de l'urbanisation de ce site

- Répondre aux besoins en matière de résidences principales sur le territoire
- Maîtriser le développement urbain de la commune
- Assurer l'insertion paysagère des nouvelles constructions

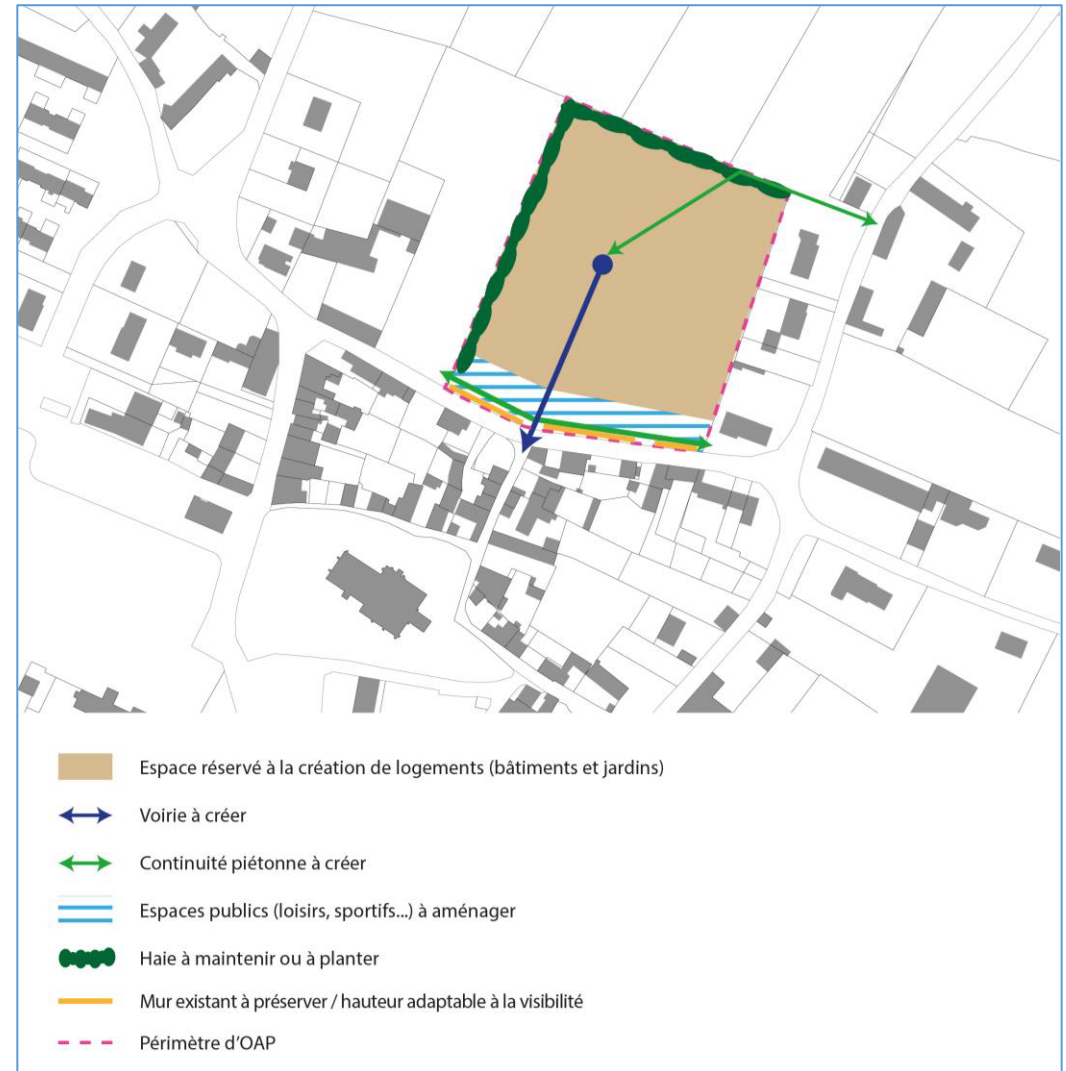
Grands principes d'aménagement du site

Fiche d'identité du site	
Superficie du terrain	1,25 ha
Densité minimum de logements/ha hors VRD à appliquer	18 lgts/ha
Objectif du nombre de logements minimums à créer	23

- **Programmation et structuration de la trame bâtie :**
 - 23 logements (ou plus) comprenant des jardins ;
 - Les logements à accueillir prendront la forme de maisons individuelles pouvant être mitoyennes (groupées) ;
 - Une aire sportive / de loisirs ;
 - Eventuellement des commerces en rez-de-chaussée ;
 - Un accès routier dans le prolongement de la rue de l'église, impérativement aligné avec la D168e pour permettre le raccordement sur la canalisation de 100 existante ;
 - Une piste cyclable le long de la rue des Ecoliers, derrière le mur existant.
- **Organisation des déplacements :**
 - Création d'un accès depuis la rue des Ecoliers. Idéalement, il devra être recherché un second accès piéton depuis la rue Guillaume le Conquérant, afin d'éviter un système de voie en impasse ;
 - Des voies douces relieront les différents quartiers d'habitations en desservant les écoles à proximité immédiate. Seront aménagées de nouvelles continuités piétonnes le long de la rue des Ecoliers et vers la route des Montées, afin de faciliter et sécuriser les déplacements piétons-cycles et rendre le quartier perméable à ces déplacements.
- **Insertion paysagère :**
 - Les nouvelles constructions feront l'objet d'une intégration de qualité ;
 - Les co-visibilités avec l'église Saint-Martin, classée au titre des Monuments Historiques, devront faire l'objet d'une attention particulière ;
 - Des franges paysagères seront aménagées afin de créer des zones tampons entre ces nouveaux quartiers et les espaces agricoles. Elles prendront la forme d'une haie bocagère présentant plusieurs strates de végétation. La présence d'arbres de haut jet permettra d'optimiser l'intégration de l'opération depuis la route des Montées et la rue des Ecoliers ;

COMMUNE DE REVILLE

- Le mur existant le long de la rue des Ecoliers sera conservé, voire reporté par endroit pour des questions de sécurité ; sa hauteur pourra être diminuée pour améliorer la visibilité ;
 - Le nouvel accès sur la rue des Ecoliers fera face à la rue de l'Eglise.
 - Plusieurs points de vue sont sensibles depuis la route des Montées ; l'implantation du bâti de l'ensemble de l'opération sera réfléchi afin de dessiner une silhouette de village.
- **Montage et phasage opérationnels :**
 - Le secteur sera ouvert à l'urbanisation sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble dès l'approbation du PLUi.



COMMUNE DE REVILLE

OAP n°2 « Ecoliers-Martinet »

Description du site

Ce nouveau quartier est accessible depuis le Bourg, via la rue des Ecoliers et la route du Martinet qui desservent aussi la mairie, l'église et les écoles. Cette zone est idéalement située à proximité des équipements mais aussi des commerces de proximité. Il se situe dans le prolongement de l'opération en cours de réalisation sur la parcelle adjacente à l'ouest. La limite Est de la zone sera paysagée de manière forte, afin de limiter l'impact de l'urbanisation sur la zone agricole.

Enjeux et objectifs recherchés de l'urbanisation de ce site

- Répondre aux besoins en matière de résidences principales sur le territoire
- Maîtriser le développement urbain de la commune
- Assurer l'insertion paysagère des nouvelles constructions

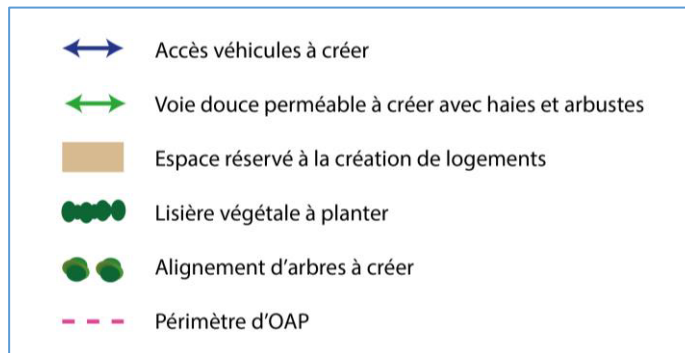
Grands principes d'aménagement du site

Fiche d'identité du site	
Superficie du terrain	1,2 ha
Densité minimum de logements/ha hors VRD à appliquée	18 lgts/ha
Objectif du nombre de logements minimums à créer	22

- **Programmation et structuration de la trame bâtie :**
 - 22 logements (ou plus) comprenant des jardins ;
 - Les logements à accueillir pourront prendre différentes formes : maisons pavillonnaires, maisons accolées, petits collectifs ;
 - Une voie routière de desserte ;
 - Une voie douce traversante.
- **Organisation des déplacements :**
 - Une voirie traversante reliant la route du Martinet à la rue des Ecoliers ;
 - Une connexion viaire avec la parcelle 0386 à l'ouest ;
 - Une voie douce traversante reliant ces deux mêmes rues, mais déconnectée de la nouvelle voie routière pour plus de sécurité ;
 - La création de nouveaux espaces d'habitat s'accompagnera systématiquement de la création et de la sécurisation de nouvelles circulations douces.
- **Insertion paysagère :**
 - Les nouvelles constructions feront l'objet d'une intégration de qualité ;
 - Les co-visibilités avec l'église Saint-Martin, classée au titre des Monuments Historiques, devront faire l'objet d'une attention particulière ;
 - Un recul sur la route du Martinet sera à prévoir, afin de mieux qualifier cette entrée de village, notamment via la plantation de quelques arbres d'alignement ;
 - Des franges paysagères seront aménagées, afin de créer des zones tampons entre ces nouveaux quartiers et les espaces agricoles ;
 - Ces franges paysagères seront constituées :
 - D'une bande consacrée à de l'espace vert, qui pourra intégrer une circulation douce ;
 - De la plantation, dans cette bande, d'un arbre-tige tous les 10 ml, à minima, avec la plantation d'une haie plantée d'essences adaptées aux conditions climatiques et pédologiques du site.

COMMUNE DE REVILLE

- **Montage et phasage opérationnels :**
 - Zone ouverte à l'urbanisation, sous la forme d'une ou deux opérations d'aménagement d'ensemble ;
 - Le secteur pourra être urbanisé en deux tranches (une parcelle puis l'autre en commençant par la partie sud du fait de la présence de réseaux), dans le respect des orientations définies et d'une cohérence d'ensemble, dès l'approbation du PLUi.



COMMUNE DE REVILLE

OAP n°3 « Saint-Eloi »

Description du site

Ce nouveau quartier est accessible depuis le Bourg, via la RD 168 qui dessert aussi la mairie et l'église. Cette zone est idéalement située à proximité des équipements, mais aussi des commerces de proximité. Elle est aujourd'hui occupée par de l'activité agricole, en bordure directe des espaces d'habitation.

Enjeux et objectifs recherchés de l'urbanisation de ce site

- Répondre aux besoins en matière de résidences principales sur le territoire
- Maîtriser le développement urbain de la commune
- Assurer l'insertion paysagère des nouvelles constructions

Grands principes d'aménagement du site

Fiche d'identité du site	
Superficie du terrain	1,23 ha
Densité minimum de logements/ha hors VRD à appliquée	18 lgts/ha
Objectif du nombre de logements minimums à créer	23

Programmation et structuration de la trame bâtie :

- 23 logements (ou plus) avec jardins ;
 - Les logements à accueillir prendront la forme de maisons individuelles pouvant être mitoyennes (groupées) ;
 - Une voirie traversante entre les rues de la Gare et de Saint-Eloi ;
 - Des espaces piétonniers confortables, avec une continuité vers la résidence Saint-Eloi ;
- **Organisation des déplacements :**
 - Le secteur sera desservi par une nouvelle route nord-sud reliant la rue de Saint-Eloi à la rue de la gare, ainsi qu'une voirie interne ;
 - Des voies douces relieront ce nouveau quartier avec le bourg à l'Est.
 - **Insertion paysagère :**
 - Les nouvelles constructions feront l'objet d'une intégration de qualité ;
 - Les co-visibilités avec l'église Saint-Martin, classée au titre des Monuments Historiques, mais également avec la chapelle Saint-Eloi et les fermes patrimoniales plus au nord, devront faire l'objet d'une attention particulière. Les vues depuis la rue Saint-Eloi devront être préservées ;
 - De ce fait, un recul côté rue Saint-Eloi sera à prévoir, à la fois afin de permettre un éventuel agrandissement de la voirie, et pour mieux préserver les vues vers l'église.

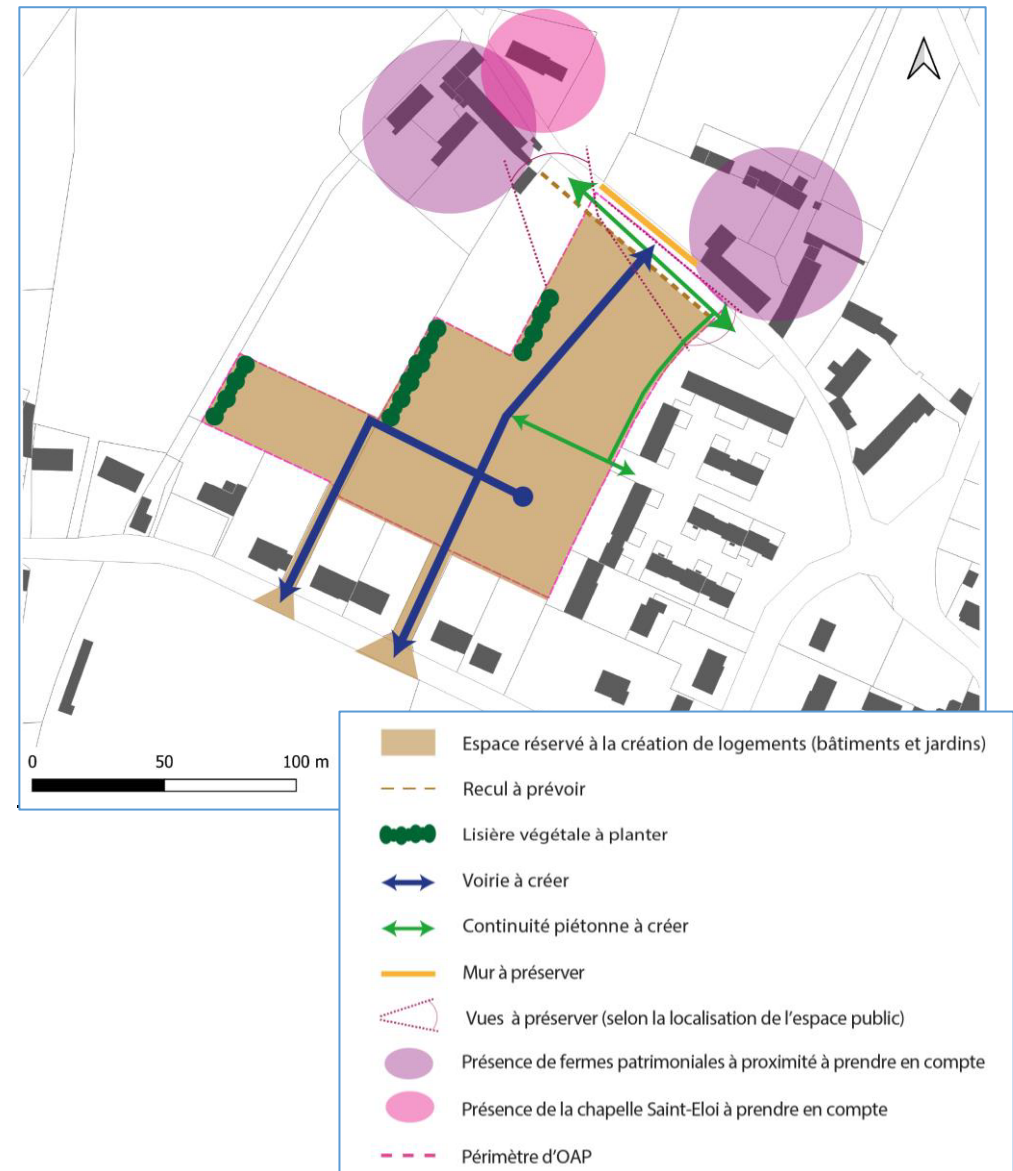
COMMUNE DE REVILLE

- **Insertion paysagère (suite) :**

- Des franges paysagères seront aménagées afin de créer des zones tampons entre ces nouveaux quartiers et les espaces agricoles. Ces franges paysagères seront constituées :
 - D'une bande consacrée à de l'espace vert, qui pourra intégrer une circulation douce ;
 - De la plantation, dans cette bande, d'un arbre-tige tous les 10 ml, à minima, avec la plantation d'une haie plantée d'essences adaptées aux conditions climatiques et pédologiques du site ;
- Une lisière paysagère devra également être aménagée côté rue Saint-Eloi, et pourra prendre la forme d'une lisière végétale et/ou d'un mur en pierre.

- **Montage et phasage opérationnels :**

- Le secteur sera ouvert à l'urbanisation sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.



COMMUNE DE REVILLE

OAP n°4 « Développement économique »

Contexte et description du site

Le site de l'OAP n°4 trouve dans un contexte d'entrée de village, à proximité immédiate du cinéma Le Richelieu. Il est également situé à 300 m du centre-bourg où l'on trouve notamment un hôtel, une épicerie, un bureau de tabac, un garage automobile.

Actuellement, le périmètre d'OAP correspond à deux parcelles de prairie enherbée avec de la végétation arbustive dispersée. Le contour du secteur est engrillagé. Le site est accessible, mais non aménagé, depuis la route départementale 1.

La composition urbaine avoisinante du site correspond à des maisons individuelles de type pavillonnaire. L'organisation paysagère s'articule selon une séparation avec les constructions d'habitation par le biais de haies. Le paysage est assez ouvert.

La superficie totale des terrains est de **0,59 hectares** classés en zone 1AUx.



Plan de situation de l'OAP n°4 de Réville

COMMUNE DE REVILLE






Enjeux et objectifs recherchés

- Répondre aux besoins en matière d'activités économiques
- Maîtriser le développement urbain de la commune

Principes d'aménagement

- **Programmation et structuration de la trame bâtie :**
 - Zone destinée à l'accueil d'activités économiques.
- **Organisation des déplacements :**
 - L'accès au site se fera depuis la route départementale (RD1) qui dessert les terrains, par un accès unique ;
- **Insertion paysagère :**
 - Les nouvelles constructions feront l'objet d'une intégration de qualité ;
 - Des franges paysagères seront aménagées, afin de créer des zones tampons entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles ; elles prendront la forme d'une haie bocagère présentant plusieurs strates de végétation ;
 - Une lisière végétale en bordure de la voie publique contribuera à soigner l'intégration des constructions, dans un contexte d'entrée de village.



-  Périmètre d'OAP
-  Espace dédié à l'accueil d'activités économiques
-  Principe d'accès depuis la RD
-  Noue paysagère à créer / conserver
-  Lisière végétale à créer

COMMUNE DE SAINT-CYR

OAP multi-sites

Contexte et description du site

Le PADD du PLUi Est Cotentin se fixe comme objectif la création d'au moins 2 314 nouveaux logements sur l'ensemble du territoire pour la période 2021-2040. Cet objectif est réparti entre les 50 communes du territoire suivant la strate de l'armature urbaine du SCoT du Pays du Cotentin et selon les caractéristiques des communes constituantes (voir PADD, *Objectifs de modération de la consommation de l'espace*). Les dispositions règlementaires prévues par les OAP et le règlement du PLUi doivent ainsi rendre possible la création des 2 314 logements projetés sur la période 2021-2040.

A l'échelle de **Saint-Cyr**, il a été fixé comme objectif la création d'au moins **18 nouveaux logements**, dont un minimum de 50% à réaliser en densification (soit 9 logements) et donc, par déduction, un maximum de 50% en extension (cf. partie Rapport de présentation, *Justifications des choix retenus pour l'élaboration du PLUi*). En ce qui concerne les logements qui peuvent être créés en extension, une densité minimale de **15 logements à l'hectare** doit être respectée. La surface maximale mobilisable en extension est ainsi de **0,6 ha**. Aussi, pour limiter l'étalement urbain, renforcer la cohérence du tissu urbain et optimiser la desserte par les réseaux, l'extension doit se faire en continuité avec les espaces urbanisés, tout en évitant l'urbanisation linéaire et les accès indépendants sur les routes départementales.

Les secteurs d'extension définis correspondent à deux espaces agricoles au lieu-dit le Haut Gallion, en extension des espaces d'habitat existant. L'un (1) se trouve en entrée Est sur une partie de la parcelle ZC 66 le long de la RD520 sur environ 0,45ha ; l'autre (2) se trouve en entrée sur une partie de la parcelle ZC 45 le long d'un chemin communal, sur environ 0,2ha.



Plan de situation des secteurs de l'OAP multi-sites de Saint-Cyr

COMMUNE DE SAINT-CYR

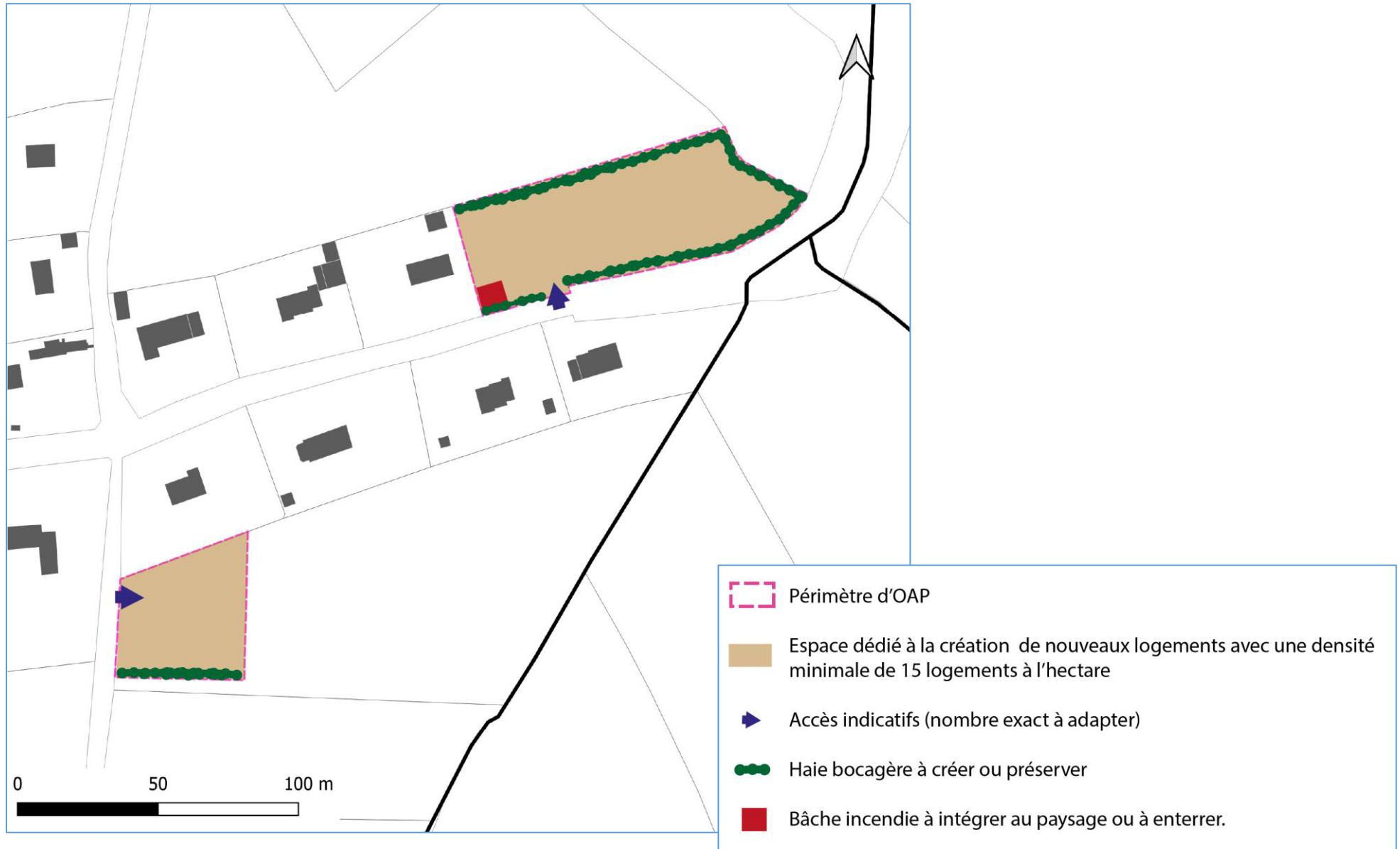
Enjeux et objectifs recherchés

- Répondre aux besoins en matière de résidences sur le territoire
- Maîtriser le développement urbain de la commune
- Sécuriser les déplacements
- Assurer l'insertion paysagère des nouvelles constructions et soigner la qualité paysagère des entrées de village

Principes d'aménagement

Fiche d'identité du site	
Superficie du terrain (hors voie publique)	0,6 ha
Densité minimum de logements/ha hors VRD à appliquer	15 lgts/ha
Objectif du nombre de logements minimums à créer	9

- **Organisation des déplacements :**
 - Concernant les accès depuis une route départementale, il est demandé d'éviter les accès indépendants et ainsi de privilégier pour chaque site les accès uniques sinon mutualisés.
- **Insertion paysagère :**
 - Les nouvelles constructions feront l'objet d'une intégration de qualité ;
 - Des franges paysagères seront aménagées, afin de créer des zones tampons entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles, en particulier en entrée de village ;
 - Ces franges paysagères seront constituées d'une haie plantée d'essences adaptées aux conditions climatiques et pédologiques du site ;
 - Les haies bocagères existantes seront préservées autant que possible.
- **Montage et phasage opérationnels :**
 - Le secteur n°1 sera ouvert à l'urbanisation dès l'entrée en vigueur du PLUi ;
 - Le secteur n°2 sera ouvert à l'urbanisation dans un second temps, faute de réseau au droit de la parcelle.
- **Programmation et structuration de la trame bâtie :**
 - 9 logements (au minimum) avec une densité moyenne minimale de 15 logements à l'hectare ;
 - Les logements à accueillir prendront la forme de maisons individuelles pouvant être mitoyennes (groupées).



COMMUNE DE SAINTE-GENEVIEVE

OAP multi-sites

Contexte et description du site

Le PADD du PLUi Est Cotentin se fixe comme objectif la création d'au moins 2 314 nouveaux logements sur l'ensemble du territoire pour la période 2021-2040. Cet objectif est réparti entre les 50 communes du territoire suivant la strate de l'armature urbaine du SCoT du Pays du Cotentin et selon les caractéristiques des communes constituantes (voir PADD, *Objectifs de modération de la consommation de l'espace*). Les dispositions règlementaires prévues par les OAP et le règlement du PLUi doivent ainsi rendre possible la création des 2 314 logements projetés sur la période 2021-2040.

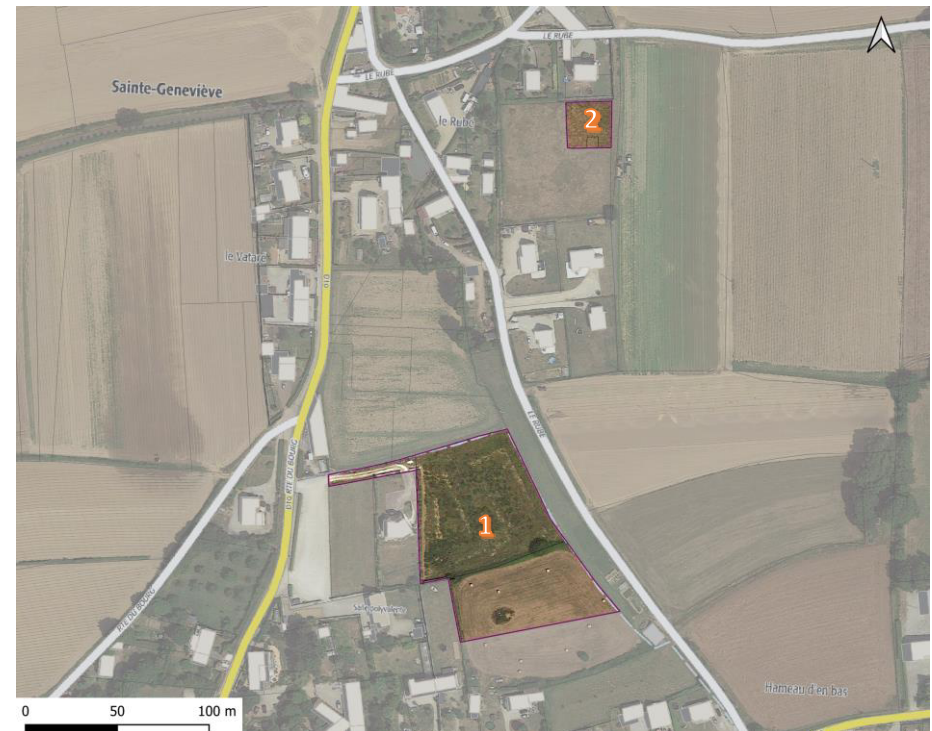
A l'échelle de **Sainte-Geneviève**, il a été fixé comme objectif la création d'au moins **21 nouveaux logements** (dont 5 déjà en construction, 1 en densification et 4 en extension), dont un minimum de 50% à réaliser en densification (soit 10 logements) et donc, par déduction, un maximum de 50% en extension (cf. partie Rapport de présentation, *Justifications des choix retenus pour l'élaboration du PLUi*). En ce qui concerne les logements qui peuvent être créés en extension, une densité minimale de **15 logements à l'hectare** doit être respectée. La surface maximale mobilisable en extension est ainsi de **0,86 ha**. Aussi, pour limiter l'étalement urbain, renforcer la cohérence du tissu urbain et optimiser la desserte par les réseaux, l'extension doit se faire en continuité avec les espaces urbanisés, tout en évitant l'urbanisation linéaire et les accès indépendants sur les routes départementales.

Les secteurs d'extension définis correspondent à des espaces agricoles situés en extension du village :

- Le premier secteur (1) englobe la parcelle agricole 752, une partie de la 379 et leur accès par la parcelle 753 à la route du Bourg ; et couvre une surface d'environ 0,8 ha dont 0,19 ha de zone humide inconstructible.

Il est localisé derrière la salle polyvalente et des habitations individuelles et vise à accueillir le développement résidentiel de la commune ;

- Le second secteur (2) est constitué des parcelles 645 et 647. Il couvre une surface d'environ 0,06 ha derrière une parcelle d'habitation individuelle. Il est destiné à accueillir une aire de jeux.



Plan de situation de l'OAP multi-sites de Sainte-Geneviève

COMMUNE DE SAINTE-GENEVIEVE

Enjeux et objectifs recherchés







- Répondre aux besoins en matière de résidences principales sur le territoire
- Maîtriser le développement urbain de la commune
- Créer de nouveaux équipements publics

Principes d'aménagement

Fiche d'identité du site	
Superficie du terrain	0,8 dédié à de l'habitat + 0.06 dédié à une aire de jeux
Densité minimum de logements/ha hors VRD à appliquer	15 lgts/ha sur la surface dédiée à l'habitat
Objectif du nombre de logements minimums à créer	6

- **Organisation des déplacements :**
 - Concernant les accès sur route départementale, il est demandé d'éviter les accès indépendants et de privilégier les accès uniques sinon mutualisés.
- **Insertion paysagère :**
 - Les nouvelles constructions feront l'objet d'une intégration de qualité ;
 - Des franges paysagères seront aménagées, afin de créer des zones tampons entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles ;
 - Ces franges paysagères seront constituées d'une haie plantée d'essences adaptées aux conditions climatiques et pédologiques du site ;
 - Les haies bocagères seront préservées.
- **Montage et phasage opérationnels :**
 - Les sites identifiés seront ouverts à l'urbanisation dès l'entrée en vigueur du PLUi ;
 - Le secteur n°1 sera aménagé sous la forme d'une opération d'ensemble.
- **Programmation et structuration de la trame bâtie :**
 - 6 logements (ou plus) (voir schéma d'aménagement ci-après), avec une densité moyenne minimale de 15 logements à l'hectare
 - Les logements à accueillir prendront la forme de maisons individuelles pouvant être mitoyennes (groupées) ;
 - Une aire de jeux sera aménagée pour répondre aux besoins des résidents.



-  Périmètre d'OAP
-  Espace dédié à la création de nouveaux logements avec une densité minimale de 15 logements à l'hectare
-  Zone humide avérée inconstructible
-  Aire de jeux à réaliser
-  Haie bocagère à créer ou préserver
-  Accès indicatif (un ou plusieurs accès selon la configuration des parcelles : éviter les accès indépendants sur les RD)

COMMUNE DE SAINT-GERMAIN-DE-TOURNEBUT

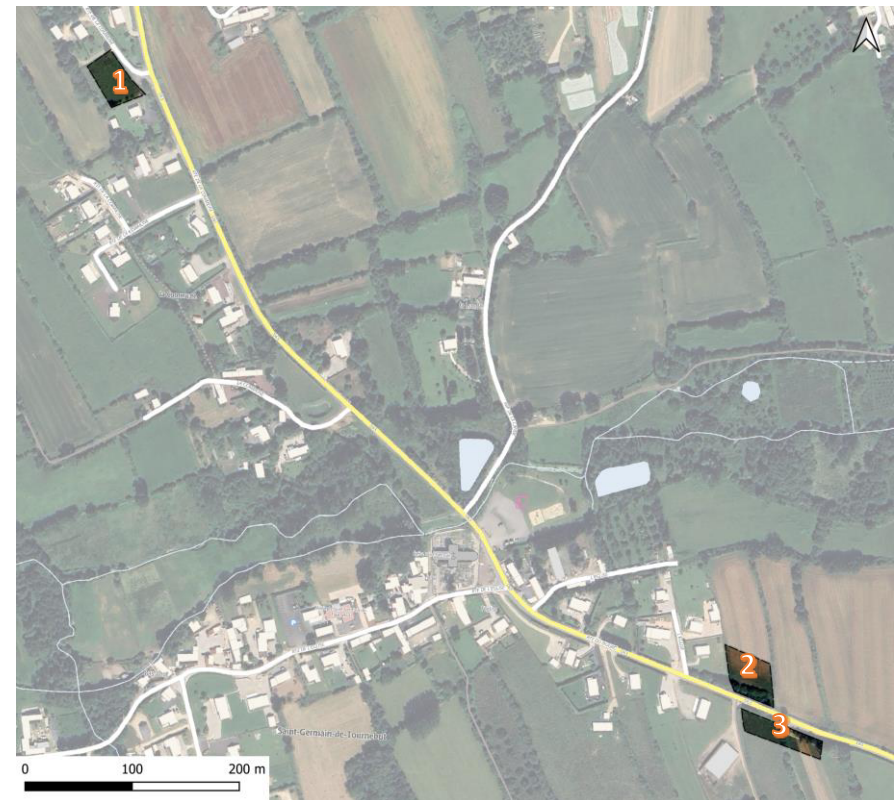
OAP multi-sites

Contexte et description du site

Le PADD du PLUi Est Cotentin se fixe comme objectif la création d'au moins 2 314 nouveaux logements sur l'ensemble du territoire pour la période 2021-2040. Cet objectif est réparti entre les 50 communes du territoire suivant la strate de l'armature urbaine du SCoT du Pays du Cotentin et selon les caractéristiques des communes constituantes (voir PADD, *Objectifs de modération de la consommation de l'espace*). Les dispositions règlementaires prévues par les OAP et le règlement du PLUi doivent ainsi rendre possible la création des 2 314 logements projetés sur la période 2021-2040.

A l'échelle de **Saint-Germain-de-Tournebut**, il a été fixé comme objectif la création d'au moins **21 nouveaux logements** (dont 13 déjà en construction, 10 en densification et 3 en extension), dont un minimum de 50% à réaliser en densification (soit 10 logements) et donc, par déduction, un maximum de 50% en extension (cf. partie Rapport de présentation, *Justifications des choix retenus pour l'élaboration du PLUi*). En ce qui concerne les logements qui peuvent être créés en extension, une densité minimale de **15 logements à l'hectare** doit être respectée. La surface maximale mobilisable en extension est ainsi de **0,47 ha**. Aussi, pour limiter l'étalement urbain, renforcer la cohérence du tissu urbain et optimiser la desserte par les réseaux, l'extension doit se faire en continuité avec les espaces urbanisés, tout en évitant l'urbanisation linéaire et les accès indépendants sur les routes départementales.

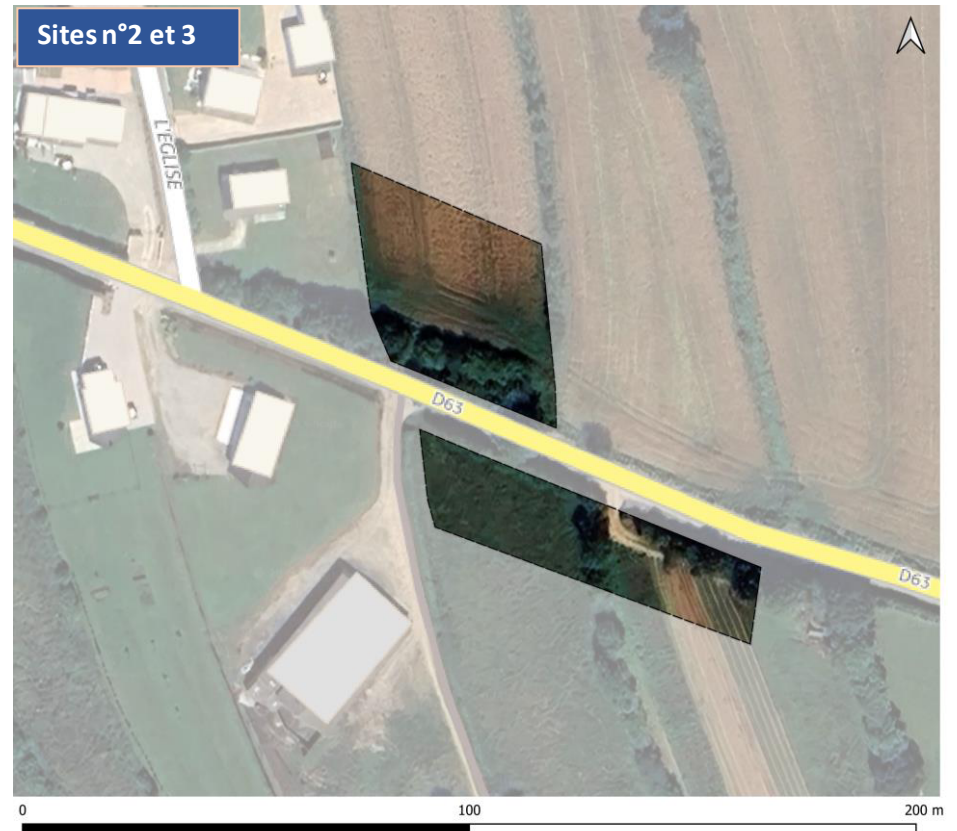
Les secteurs d'extension définis ici correspondent aujourd'hui à des espaces agricoles, situés en bordure directe d'espaces urbanisés occupés par des habitations individuelles. Ils bénéficient tous d'un accès routier et sont répartis en continuité des différents hameaux.



Plan de situation des secteurs de l'OAP multi-sites de Saint-Germain-de-Tournebut



Zoom sur le secteur n°1 de l'OAP de Saint-Germain-de-Tournebut



Zoom sur les secteurs n°2 et 3 de l'OAP de Saint-Germain-de-Tournebut

COMMUNE DE SAINT-GERMAIN-DE-TOURNEBUT

Enjeux et objectifs recherchés

- Répondre aux besoins en matière de résidences principales sur le territoire
- Maîtriser le développement urbain de la commune
- Sécuriser les déplacements

Principes d'aménagement

Fiche d'identité du site	
Superficie du terrain	0,47 ha
Densité minimum de logements/ha hors VRD à appliquer	15 lgts/ha
Objectif du nombre de logements minimums à créer	7

- **Programmation et structuration de la trame bâtie :**
 - 7 logements (ou plus) répartis en 3 sites (voir schéma d'aménagement ci-après), avec une densité moyenne minimale de 15 logements à l'hectare (soit 1 ou 2 logements par site au minimum)
 - Les logements à accueillir prendront la forme de maisons individuelles pouvant être mitoyennes (groupées).

- **Organisation des déplacements :**

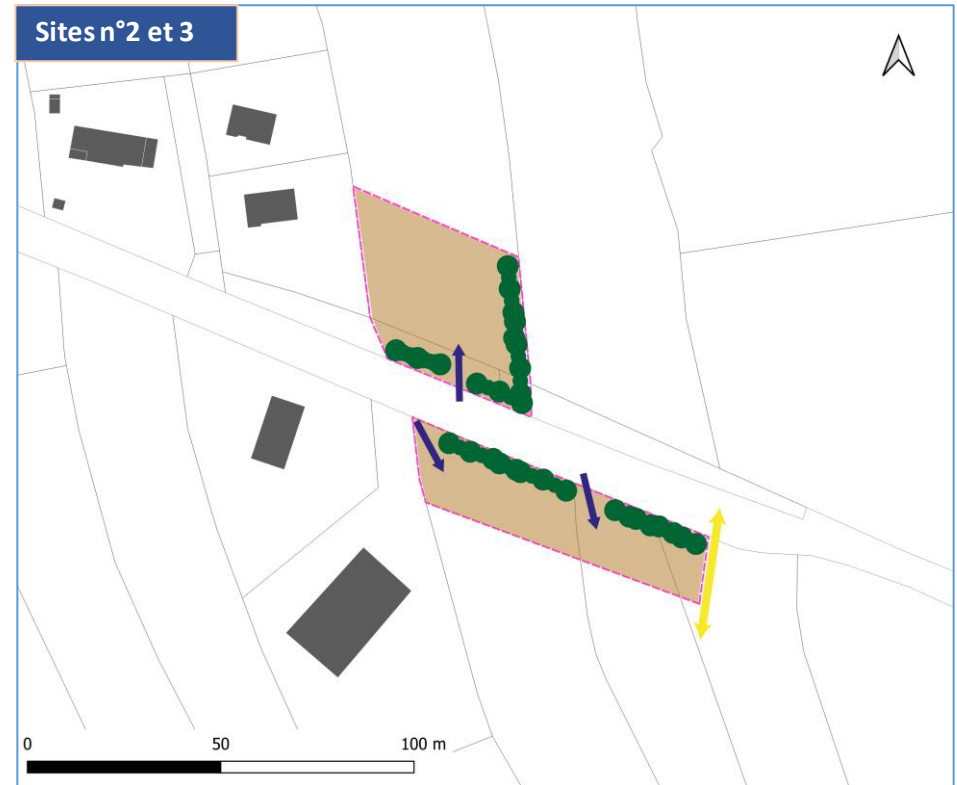
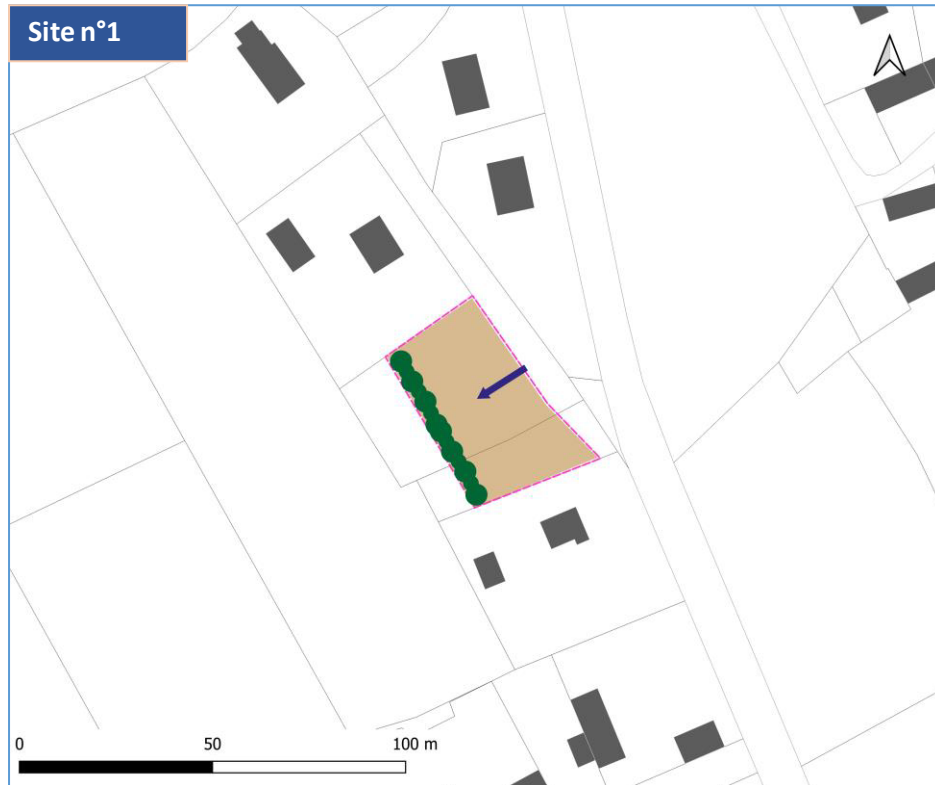
- Concernant les accès sur route départementale, il est demandé d'éviter les accès indépendants et de privilégier pour chaque site les accès mutualisés.
- Les accès agricoles seront préservés.






- **Insertion paysagère :**

- Les nouvelles constructions feront l'objet d'une intégration de qualité ;
- Des franges paysagères seront aménagées, afin de créer des zones tampons entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles ;
- Ces franges paysagères seront constituées d'une haie plantée d'essences adaptées aux conditions climatiques et pédologiques du site ;
- Les haies bocagères seront préservées.

- **Montage et phasage opérationnels :**

- Les secteurs seront ouverts à l'urbanisation dès l'entrée en vigueur du PLUi.



-  Périmètre d'OAP
-  Espace dédié à la création de nouveaux logements avec une densité minimale de 15 logements à l'hectare
-  Haie bocagère à créer ou préserver
-  Accès indicatif (un ou plusieurs accès selon la configuration des parcelles : éviter les accès indépendants sur les RD)
-  Conserver un accès à la parcelle agricole

COMMUNE DE SAINT-MARCOUF

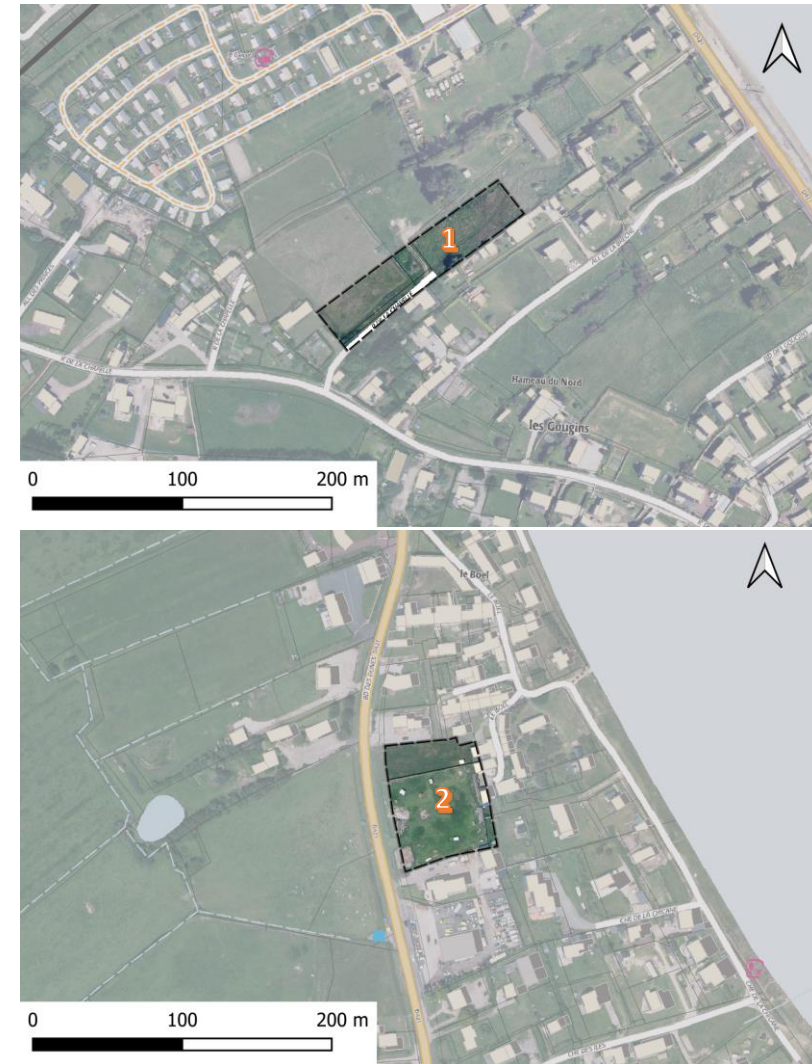
OAP multi-sites

Contexte et description du site

Le PADD du PLUi Est Cotentin se fixe comme objectif la création d'au moins 2 314 nouveaux logements sur l'ensemble du territoire pour la période 2021-2040. Cet objectif est réparti entre les 50 communes du territoire suivant la strate de l'armature urbaine du SCoT du Pays du Cotentin et selon les caractéristiques des communes constituantes (voir PADD, *Objectifs de modération de la consommation de l'espace*). Les dispositions règlementaires prévues par les OAP et le règlement du PLUi doivent ainsi rendre possible la création des 2 314 logements projetés sur la période 2021-2040.

A l'échelle de **Saint-Marcouf**, il a été fixé comme objectif la création d'au moins **29 nouveaux logements** (dont 5 déjà en construction), dont un minimum de 50% à réaliser en densification (soit 15 logements dont 5 déjà en construction) et donc, par déduction, un maximum de 50% en extension (cf. partie Rapport de présentation, *Justifications des choix retenus pour l'élaboration du PLUi*). En ce qui concerne les logements qui peuvent être créés en extension, une densité minimale de **15 logements à l'hectare** doit être respectée. La surface maximale mobilisable en extension est ainsi de **0,93 ha**. Aussi, pour limiter l'étalement urbain, renforcer la cohérence du tissu urbain et optimiser la desserte par les réseaux, l'extension doit se faire en continuité avec les espaces urbanisés, tout en évitant l'urbanisation linéaire et les accès indépendants sur les routes départementales.

Les secteurs d'extension définis ici correspondent aujourd'hui à des espaces en prairie, entourés d'espaces bâtis résidentiels. L'un se situe au Hameau du Nord (parcelles AC203 274, 382 et une partie des 275, 384 et 385), sur environ 0,42 ha, l'autre au Hameau du Sud (parcelles AE367 et 368) sur une surface d'environ 0,51 ha le long de la RD421.



Plans de situation des deux secteurs d'OAP de Saint-Marcouf

COMMUNE DE SAINT-MARCOUF

Enjeux et objectifs recherchés

- Répondre aux besoins en matière de résidences sur le territoire
- Maîtriser le développement urbain de la commune
- Sécuriser les déplacements

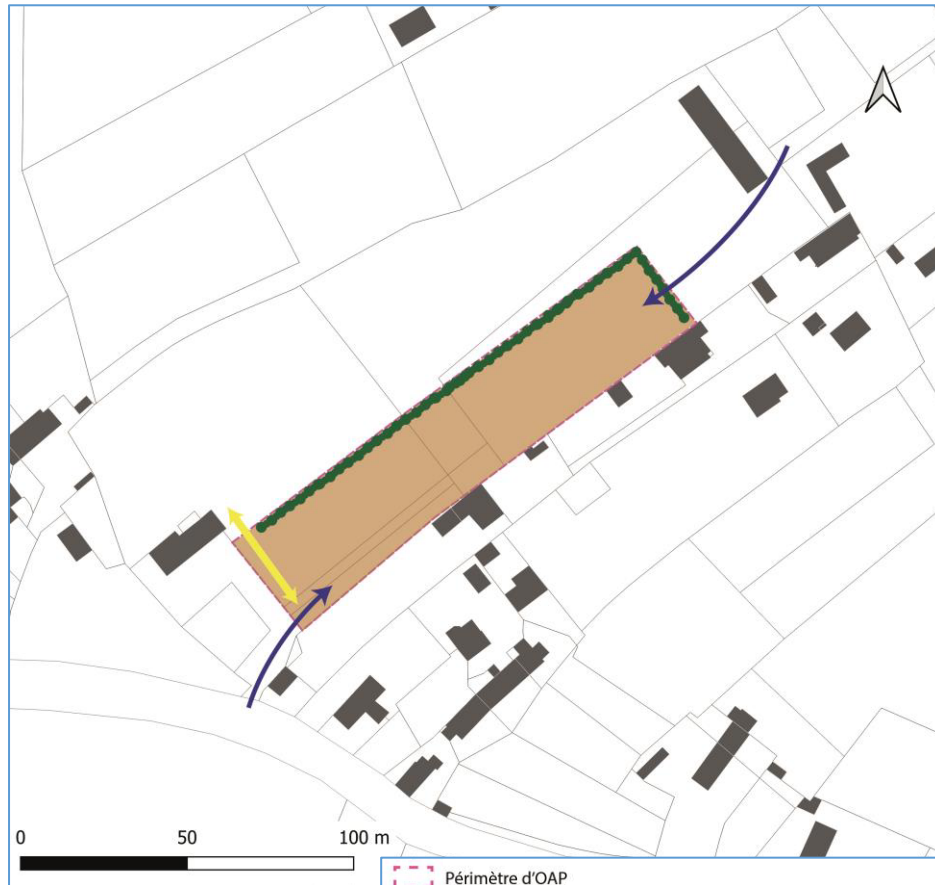
Principes d'aménagement

Fiche d'identité du site	
Superficie totale des terrains	0,93 ha
Densité minimum en logements/ha hors VRD à appliquer	15 lgts/ha
Objectif du nombre de logements minimums à créer	14

- **Programmation et structuration de la trame bâtie :**
 - 14 logements (ou plus) répartis en 2 sites (voir schéma d'aménagement ci-après), avec une densité moyenne minimale de 15 logements à l'hectare ;
 - Les logements à accueillir prendront la forme de maisons individuelles pouvant être mitoyennes (groupées).
 - L'OAP étant concernée par le recul du trait de côte à 100 ans, une attention particulière sera portée aux dispositions générales du règlement écrit et aux cartes de recul du trait de côte.

- **Organisation des déplacements :**
 - L'accès aux parcelles agricoles devra être garanti ;
 - Concernant le secteur 1 (Hameau du Nord), l'accès se fera depuis la rue de la chapelle, via la parcelle AC 272 ;
 - Concernant le secteur 2 (Hameau du Sud), desservi par la route départementale 421, il est demandé d'éviter les accès indépendants et de privilégier pour chaque site les accès uniques sinon mutualisés.
- **Insertion paysagère :**
 - Les nouvelles constructions feront l'objet d'une intégration de qualité ;
 - Les haies bocagères seront préservées.
- **Montage et phasage opérationnels :**
 - Les sites identifiés seront ouverts à l'urbanisation dès l'entrée en vigueur du PLUi ;
 - Le secteur 1 (Hameau du Nord) sera aménagé sous la forme d'une opération d'ensemble.

COMMUNE DE SAINT-MARCOUF



- Périètre d'OAP
- Espace dédié à la création de nouveaux logements avec une densité minimale de 15 logements à l'hectare
- Lisière paysagère à créer
- Accès indicatif (un ou plusieurs accès selon la configuration des parcelles : éviter les accès indépendants sur les RD)
- Conserver un accès à la parcelle agricole



- Périètre d'OAP
- Espace dédié à la création de nouveaux logements avec une densité minimale de 15 logements à l'hectare
- Espace non constructible
- Accès indicatif (un ou plusieurs accès selon la configuration des parcelles : éviter les accès indépendants sur les RD)

COMMUNE DE SAINT-MARTIN-D'AUDOUVILLE

OAP « Impasse du presbytère »

Contexte et description du site

Le PADD du PLUi Est Cotentin se fixe comme objectif la création d'au moins 2 314 nouveaux logements sur l'ensemble du territoire pour la période 2021-2040. Cet objectif est réparti entre les 50 communes du territoire suivant la strate de l'armature urbaine du SCoT du Pays du Cotentin et selon les caractéristiques des communes constituantes (voir PADD, *Objectifs de modération de la consommation de l'espace*). Les dispositions règlementaires prévues par les OAP et le règlement du PLUi doivent ainsi rendre possible la création des 2 314 logements projetés sur la période 2021-2040.

A l'échelle de **Saint-Martin-d'Audouville**, il a été fixé comme objectif la création d'au moins **18 nouveaux logements** (dont 1 déjà en construction), dont un minimum de 50% à réaliser en densification (soit 8 logements) et donc, par déduction, un maximum de 50% en extension (cf. partie Rapport de présentation, *Justifications des choix retenus pour l'élaboration du PLUi*). En ce qui concerne les logements qui peuvent être créés en extension, une densité minimale de **15 logements à l'hectare** doit être respectée. La surface maximale mobilisable en extension est ainsi de **0,6 ha**. Aussi, pour limiter l'étalement urbain et renforcer la cohérence du tissu urbain et optimiser la desserte par les réseaux, l'extension doit se faire en continuité avec les espaces urbanisés, tout en évitant l'urbanisation linéaire et les accès indépendants sur les routes départementales.

Le secteur d'extension défini correspond à la parcelle C0136 et une partie de la parcelle C0042, derrière un pavillon situé lui-même derrière l'ancien presbytère de l'église Sainte-Marie. Le site est actuellement occupé en partie par un espace agricole (partie nord), en partie par une friche semi-naturelle (partie sud).

Il est desservi par l'impasse du presbytère, qui débouche sur la route du pont Sainte-Marie / RD417, en plein centre de Saint-Martin-d'Audouville.



Plan de situation du secteur d'OAP de Saint-Martin-d'Audouville

COMMUNE DE SAINT-MARTIN-D'AUDOUVILLE

Enjeux et objectifs recherchés de l'urbanisation de ce site

- Répondre aux besoins en matière de résidences principales sur le territoire
- Maîtriser le développement urbain de la commune

Grands principes d'aménagement du site

Fiche d'identité du site	
Superficie totale des terrains	0,6 ha
Densité minimum en logements/ha hors VRD à appliquer	15 lgts/ha
Objectif du nombre de logements minimums à créer	9

- **Programmation et structuration de la trame bâtie :**
 - 9 logements (ou plus) sur un site (voir schéma d'aménagement ci-après), avec une densité moyenne minimale de 15 logements à l'hectare ;
 - Les logements à accueillir prendront la forme de maisons individuelles pouvant être mitoyennes (groupées).
- **Organisation des déplacements :**
 - L'accès aux futures habitations se fera depuis la parcelle C 0140 qui sera viabilisée ;

- **Insertion paysagère :**

- Les nouvelles constructions feront l'objet d'une intégration de qualité ;
- Des franges paysagères seront aménagées, afin de créer des zones tampons entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles ;
- Ces franges paysagères seront constituées d'une haie plantée d'essences adaptées aux conditions climatiques et pédologiques du site ;
- Les haies bocagères seront préservées.

- **Montage et phasage opérationnels :**

- Le secteur sera ouvert à l'urbanisation dans un second temps, faute de réseau suffisamment dimensionné. Une fois les travaux réalisés, le secteur pourra être urbanisé sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.



COMMUNE DE SAINT-PIERRE-EGLISE

Contexte

PADD du PLUi Est Cotentin se fixe comme objectif la création d'au moins 2 314 nouveaux logements sur l'ensemble du territoire pour la période 2021-2040. Cet objectif est réparti entre les 50 communes du territoire suivant la strate de l'armature urbaine du SCoT du Pays du Cotentin et selon les caractéristiques des communes constituantes (voir PADD, *Objectifs de modération de la consommation de l'espace*). Les dispositions règlementaires prévues par les OAP et le règlement du PLUi doivent ainsi rendre possible la création des 2 314 logements projetés sur la période 2021-2040.

A l'échelle de **Saint-Pierre-Eglise**, il a été fixé comme objectif la création d'au moins **218 nouveaux logements**, dont un minimum de 56% à réaliser en densification (soit 122 logements dont 4 déjà en construction) et donc, par déduction, un maximum de 44% en extension (cf. partie Rapport de présentation, *Justifications des choix retenus pour l'élaboration du PLUi*). En ce qui concerne les logements qui peuvent être créés en extension, une densité minimale de **23 logements à l'hectare** doit être respectée. La surface maximale mobilisable en extension est ainsi de **4,89 ha**. Aussi, pour limiter l'étalement urbain, renforcer la cohérence du tissu urbain et optimiser la desserte par les réseaux, l'extension doit se faire en continuité avec les espaces urbanisés, tout en évitant l'urbanisation linéaire et les accès indépendants sur les routes départementales.

Sur la commune de Saint-Pierre-Eglise ont été définis 4 secteurs d'OAP à destination d'habitat répartis sur son territoire suivant le plan d'implantation ci-contre.



Localisation des secteurs d'OAP à vocation d'habitat de Saint-Pierre-Eglise

COMMUNE DE SAINT-PIERRE-EGLISE

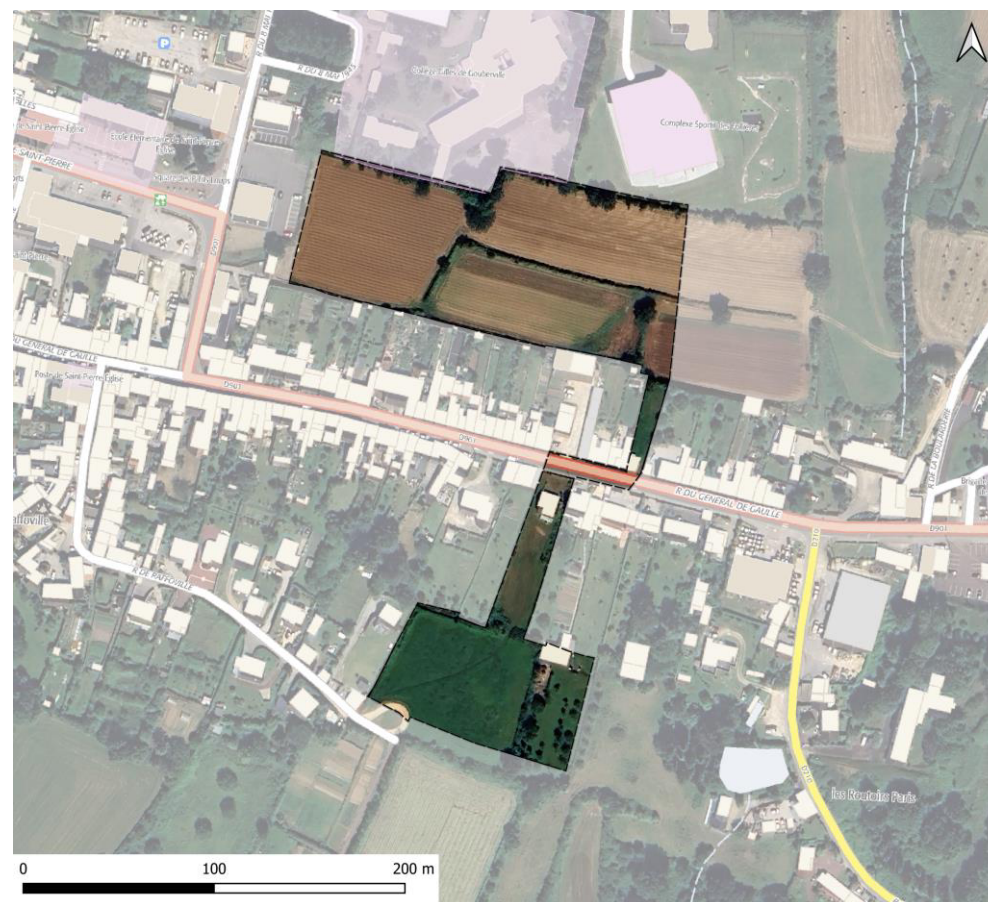
OAP n°1 « Raffoville – Général de Gaulle »

Description du site

Ce secteur d'OAP se compose de deux grandes parties, de chaque côté de la RD901 (rue du Général de Gaulle). Il est constitué essentiellement de parcelles agricoles enclavées entre des espaces urbanisés (logements et équipements publics). Il intègre également trois parcelles d'habitat (AD 008 et AD 0127 et 0128) de façon à créer de nouveaux accès, et un parking à l'ouest. D'une surface d'environ 2,2 hectares, c'est un site stratégique en plein cœur de Saint-Pierre-Eglise, qui doit permettre d'accueillir le développement urbain de la commune et de répondre à un ensemble de besoins pour ses habitants.

Enjeux et objectifs recherchés

- Répondre aux besoins en matière de résidences sur le territoire
- Renforcer le niveau d'équipements publics, notamment scolaires
- Répondre aux besoins en matière de stationnement
- Maîtriser le développement urbain de la commune
- Sécuriser les déplacements
- Renforcer la présence de la nature en ville



COMMUNE DE SAINT-PIERRE-EGLISE

OAP n°1 « Raffoville – Général de Gaulle »

Principes d'aménagement

Fiche d'identité du site	
Superficie du terrain	2,2 ha
Densité minimum de logements/ha hors VRD à appliquer	23 lgts/ha
Objectif du nombre de logements minimums à créer	51

- **Programmation et structuration de la trame bâtie :**
 - 51 logements (ou plus) répartis en 2 sites (voir schéma d'aménagement ci-après), avec une densité moyenne minimale de 23 logements à l'hectare ;
 - L'école élémentaire sera agrandie et convertie en groupe scolaire primaire afin d'accueillir les classes destinées aux maternelles. Ce regroupement permettra de faciliter les déplacements des enfants lors de la pause méridienne ;
 - De nouveaux parkings à aménager par la commune et le département pour sécuriser le stationnement des véhicules et des bus à proximité de l'école et du collège ;
 - Les logements à accueillir prendront la forme de petits collectifs ou de maisons individuelles pouvant être mitoyennes (groupées).
- **Organisation des déplacements :**
 - Au nord, la voie d'accès reliera la RD901 au collège en longeant le sud de la pharmacie. Elle permettra d'assurer les besoins en déplacements automobiles comme piétons, ainsi que de desserte des équipements

scolaires. Elle se terminera en impasse sur sa portion ouest, mais sera désenclavée par une circulation douce en direction du futur parc et du pôle de proximité ;

- Au sud, une voie nouvelle reliera la chasse de Raffoville à la rue du Général de Gaulle ;
 - Les différentes intersections devront être sécurisées afin de faciliter les déplacements de tous. Une attention particulière sera apportée à celle située en face du collège, car elle sera fréquentée par les enfants du futur groupe scolaire se rendant à la cantine scolaire via pedibus.
- **Insertion paysagère :**
 - Les nouvelles constructions feront l'objet d'une intégration de qualité ;
 - Des franges paysagères seront aménagées, afin de créer des zones tampons entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles ;
 - Ces franges paysagères seront constituées d'une haie plantée d'essences adaptées aux conditions climatiques et pédologiques du site ;
 - Les vergers existants seront préservés au maximum lors de la construction de nouvelles habitations, assurant un pré-verdissement des futurs jardins.
 - **Composition et organisation de l'espace public :**
 - Un espace vert paysager sera aménagé en transition entre le futur quartier et le pôle de proximité, afin de valoriser le fond de vallée en partie classé en zone humide à proximité du cours d'eau ;
 - Les deux places de part et d'autre de la RD901 seront réaménagées en un lieu d'échange et de rencontre. Celle au nord sera végétalisée en s'appuyant sur l'existant. Celle au sud sera plus minérale pour répondre aux besoins du marché ;
 - Les différentes poches de stationnement seront organisées sous la forme de mails plantés, afin de renforcer l'ombrage et la place de la nature en ville.

COMMUNE DE SAINT-PIERRE-EGLISE

OAP n°1 « Raffoville – Général de Gaulle »

• Montage et phasage opérationnels :

- La zone sera ouverte à l'urbanisation dès l'entrée en vigueur du PLUi, sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, sauf en ce qui concerne les terrains situés au sud. L'urbanisation de ces derniers sera possible de manière individuelle, dans le respect des principes d'aménagement identifiés.



	Parking à faire muter en mail planté en maintenant les plantations existantes		Parking bus à aménager
	Accès véhicules à maintenir/créer		Sécurisation des traversées des élèves
	Continuité piétonne à créer		Espace réservé à la création de logements (bâtiments et jardins)
	Espace vert à planter		Noue à aménager
	Bocage à conserver ou à planter		Périmètre d'OAP

Exemple d'implantation du bâti

A titre indicatif, ci-dessous un type d'implantation possible reprenant les formes bâties traditionnelles observables sur la commune. Plus dense que les habitations pavillonnaires, ce type d'implantation et de volumétries reprend les codes des maisons mitoyennes vernaculaires qui composent le tissu de centre-bourg de Saint-Pierre-Eglise.



COMMUNE DE SAINT-PIERRE-EGLISE

OAP n°2 « Paul Avenard – Les Trois Princesses »

Description du site

Ce secteur d'OAP se situe sur l'un des flancs Est de la commune de Saint-Pierre-Eglise, en second rang des constructions existantes le long de la rue du calvaire / RD901. Il se compose actuellement d'espaces agricoles et d'un parking. Il couvre une surface d'environ 1,47 ha et est destiné au développement de l'habitat mais également d'équipements publics (stationnement, espaces verts, terrains sportifs...).

Enjeux et objectifs recherchés

- Répondre aux besoins en matière de résidences sur le territoire
- Renforcer le niveau d'équipements publics, notamment sportifs
- Répondre aux besoins en matière de stationnement
- Maîtriser le développement urbain de la commune
- Sécuriser et fluidifier les déplacements
- Renforcer la présence de nature en ville



COMMUNE DE SAINT-PIERRE-EGLISE

OAP n°2 « Paul Avenard – Les Trois Princesses »

Principes d'aménagement

Fiche d'identité du site	
Superficie du terrain	1,47 ha
Densité minimum de logements/ha hors VRD à appliquer	23 lgts/ha
Objectif du nombre de logements minimums à créer	34

- **Programmation et structuration de la trame bâtie :**

- 34 logements (ou plus) (voir schéma d'aménagement ci-après), avec une densité moyenne minimale de 23 logements à l'hectare ;
- 1 parking à réaménager par la commune afin d'assurer le stationnement de habitants comme des chalands ;
- Les logements à accueillir prendront la forme de petits collectifs ou de maisons individuelles pouvant être mitoyennes (groupées).

- **Organisation des déplacements :**

- La voie d'accès reliera la rue du Calvaire en sens unique depuis cette dernière vers la rue des Trois princesses ;
- Elle sera réaménagée pour assurer les besoins en déplacements automobiles, comme piétons et cycles. Elle constituera une alternative à la rue du Calvaire pour les modes doux, en assurant une fonction de « tour de village » en direction de la chasse de Raffoville ;

- Les différentes intersections devront être sécurisées afin de faciliter les déplacements de tous.

- **Insertion paysagère :**

- Les nouvelles constructions feront l'objet d'une intégration de qualité ;
- Des franges paysagères seront aménagées, afin de créer des zones tampons entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles ;
- Ces franges paysagères seront :
 - Pour les habitations : constitués d'une haie plantée d'essences adaptées aux conditions climatiques et pédologiques du site ;
 - Pour les espaces verts : plantés d'arbres de haute tige d'essences adaptées aux conditions climatiques et pédologiques du site. Leur ombrage participera à la qualité d'usage.

- **Composition et organisation de l'espace public :**

- Un espace vert paysagé sera aménagé en transition entre le futur quartier et la chasse de Raffoville ;
- Un autre espace vert sera aménagé pour assurer une transition douce entre une zone bâtie plus dense au nord et une zone bâtie moins dense au sud ;
- Le stationnement sera organisé sous la forme d'un mail planté en lieu et place du parking minéral existant.

- **Montage et phasage opérationnels :**

- La zone sera ouverte à l'urbanisation dès l'entrée en vigueur du PLUi, sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, dans le respect des principes d'aménagement identifiés dans l'OAP ;
- La zone bâtie sera plus dense en partie nord qu'en partie sud, afin d'en assurer la meilleure insertion possible dans le tissu urbain existant.
- Un poste de relèvement des eaux usées sera intégré en partie nord.

COMMUNE DE SAINT-PIERRE-EGLISE

OAP n°2 « Paul Avenard – Les Trois Princesses »



Exemple d'implantation du bâti

A titre indicatif, ci-dessous un type d'implantation possible reprenant les formes bâties traditionnelles observables sur la commune. Plus dense que les habitations pavillonnaires, ce type d'implantation et de volumétries reprend les codes des maisons mitoyennes vernaculaires qui composent le tissu de centre-bourg de Saint-Pierre-Eglise. La partie sud correspond aux constructions mitoyennes plus récentes.



COMMUNE DE SAINT-PIERRE-EGLISE

OAP n°3 « Piqueret - Flandres Dunkerque »



Description du site

Ce secteur d'OAP se situe au nord du bourg, au contact du cimetière. Il est desservi par la RD26 ainsi que la RD316. Il se compose actuellement d'espaces agricoles. Il couvre une surface de 0,81 ha et est destiné au développement de l'habitat mais également d'équipements publics (stationnement pour le cimetière).

Enjeux et objectifs recherchés

- Répondre aux besoins en matière de résidences sur le territoire
- Maîtriser le développement urbain de la commune
- Répondre aux besoins en matière de stationnement
- Sécuriser et fluidifier les déplacements

Principes d'aménagement

Fiche d'identité du site	
Superficie du terrain	0,81 ha
Densité minimum de logements/ha hors VRD à appliquer	23 lgts/ha sur la surface destinée à l'habitat
Objectif du nombre de logements minimums à créer	18

- **Programmation et structuration de la trame bâtie :**
 - 18 logements (au minimum) avec une densité minimale de 23 logements à l'hectare sur la surface dédiée (voir schéma d'aménagement) ;
 - Les logements à accueillir prendront la forme de maisons individuelles pouvant être mitoyennes (groupées) ;
 - Un espace de stationnement public d'une dizaine de places destiné notamment aux visiteurs du cimetière.

- **Organisation des déplacements :**
 - Concernant les accès sur route départementale, une nouvelle voirie permettra de desservir le secteur, reliant la rue du Piqueret à la rue Flandres Dunkerque.

- **Insertion paysagère :**
 - Les nouvelles constructions feront l'objet d'une intégration de qualité ;
 - Des franges paysagères seront aménagées, afin de créer des zones tampons entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles ;
 - Ces franges paysagères seront constituées d'une haie plantée d'essences adaptées aux conditions climatiques et pédologiques du site.

- **Montage et phasage opérationnels :**
 - La zone sera ouverte à l'urbanisation sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble dès l'entrée en vigueur du PLUi.



	Voirie à créer / à maintenir
	Parking arboré destiné au cimetière
	Espace réservé à la création de logements (principe d'implantation des bâtiments et jardins)
	Haie à préserver ou à planter (sauf pour création de l'accès)
	Périmètre d'OAP

COMMUNE DE SAINT-PIERRE-EGLISE

OAP n°4 « Route du Vast / Chemin du Calvaire »

Description du site

Ce secteur d'OAP se compose de deux sous-secteurs situés au sud de la ville de Saint-Pierre-Eglise. Le secteur 4a est desservi par la route du Vast (RD26) et le secteur 4b est desservi par le chemin du calvaire. Il s'agit de terrains agricoles. Ils couvrent une surface de 0,76 ha et sont destinés au développement de l'habitat.



Enjeux et objectifs recherchés

- Répondre aux besoins en matière de résidences sur le territoire
- Maîtriser le développement urbain de la commune

Principes d'aménagement

Fiche d'identité du site	
Superficie du terrain	0,40 ha
Densité minimum de logements/ha hors VRD à appliquer	23 lgts/ha
Objectif du nombre de logements minimums à créer	10

- **Programmation et structuration de la trame bâtie :**
 - 10 logements (ou plus) répartis en 2 sites (voir schéma d'aménagement ci-après), avec une densité moyenne minimale de 23 logements à l'hectare ;
 - Les logements à accueillir prendront la forme de maisons individuelles pouvant être mitoyennes (groupées) ou de petits collectifs.
- **Organisation des déplacements :**
 - Concernant les accès sur route départementale, il est demandé d'éviter les accès indépendants et de privilégier pour chaque site les accès uniques sinon mutualisés.

COMMUNE DE SAINT-PIERRE-EGLISE

OAP n°4 « Route du Vast / Chemin du Calvaire »

- **Insertion paysagère :**
 - Les nouvelles constructions feront l'objet d'une intégration de qualité ;
 - Des franges paysagères seront aménagées, afin de créer des zones tampons entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles ;
 - Ces franges paysagères seront constituées d'une haie plantée d'essences adaptées aux conditions climatiques et pédologiques du site.
- **Montage et phasage opérationnels :**
 - Le secteur 4b sera ouvert à l'urbanisation dès l'entrée en vigueur du PLUi.
 - Le secteur 4a sera ouvert à l'urbanisation dans un second temps, faute d'assainissement collectif.
 - L'urbanisation des sous-secteurs fera l'objet pour chacun d'eux d'une opération d'aménagement d'ensemble.

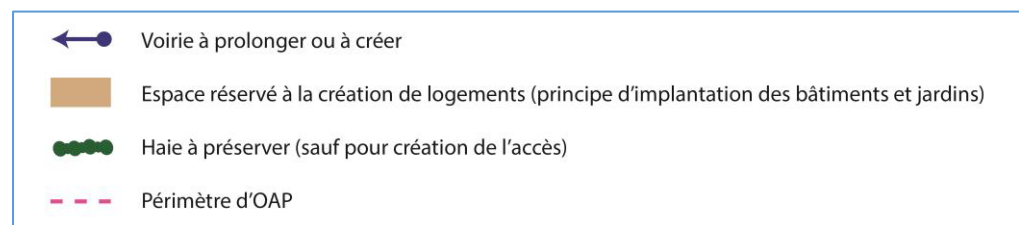


Schéma d'OAP



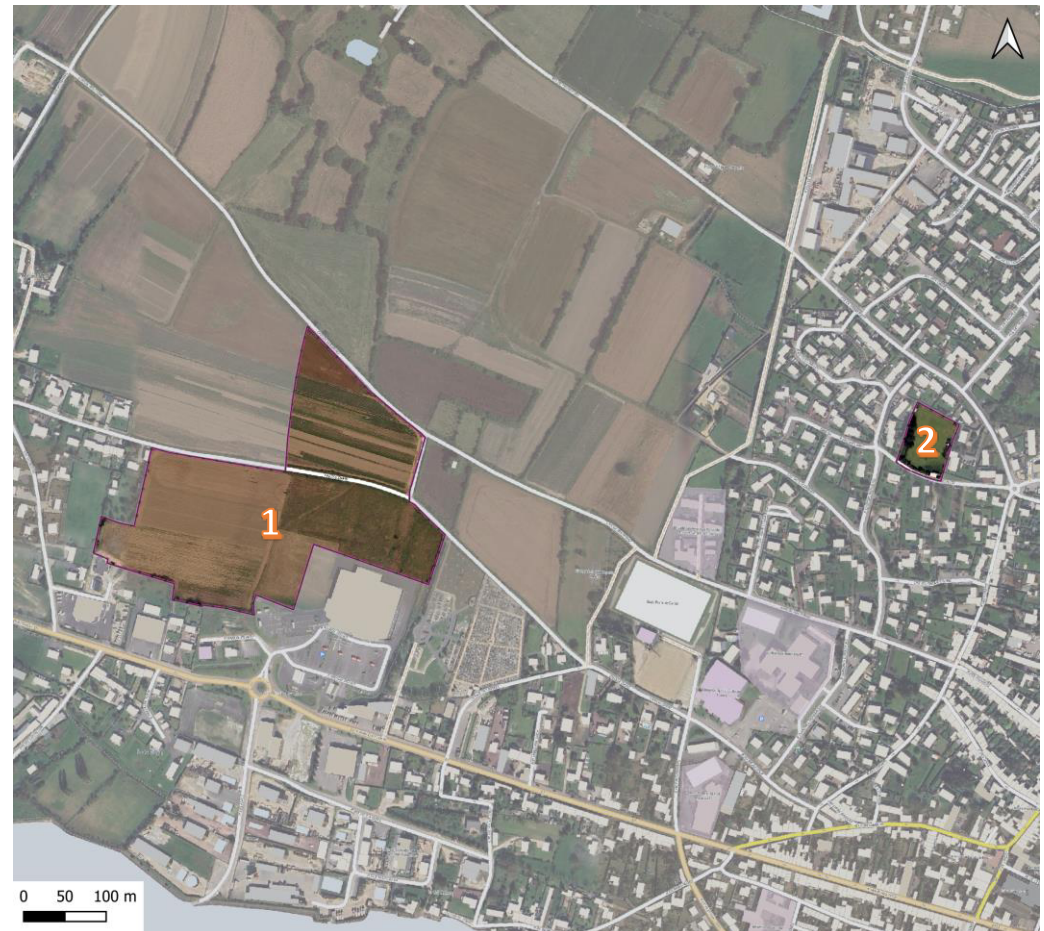
COMMUNE DE SAINT-VAAST-LA-HOUGUE

Le PADD du PLUi Est Cotentin se fixe comme objectif la création d'au moins 2 314 nouveaux logements sur l'ensemble du territoire pour la période 2021-2040. Cet objectif est réparti entre les 50 communes du territoire suivant la strate de l'armature urbaine du SCoT du Pays du Cotentin et selon les caractéristiques des communes constituantes (voir PADD, *Objectifs de modération de la consommation de l'espace*). Les dispositions règlementaires prévues par les OAP et le règlement du PLUi doivent ainsi rendre possible la création des 2 314 logements projetés sur la période 2021-2040.

A l'échelle de **Saint-Vaast-la-Hougue**, il a été fixé comme objectif la création d'au moins **203 nouveaux logements** (dont 19 déjà en construction), dont un minimum de 56% à réaliser en densification (soit 114 logements dont 15 déjà en construction) et donc, par déduction, un maximum de 44% en extension (cf. partie Rapport de présentation, *Justifications des choix retenus pour l'élaboration du PLUi*). En ce qui concerne les logements qui peuvent être créés en extension, une densité minimale de **18 logements à l'hectare** doit être respectée. La surface maximale mobilisable en extension est ainsi de **4,7 ha**. Aussi, pour limiter l'étalement urbain, renforcer la cohérence du tissu urbain et optimiser la desserte par les réseaux, l'extension doit se faire en continuité avec les espaces urbanisés, tout en évitant l'urbanisation linéaire et les accès indépendants sur les routes départementales.

La commune de Saint-Vaast-la-Hougue compte deux secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- L'un (1) vise à encadrer le principal secteur de développement de la commune, situé à l'ouest du bourg en bordure du tissu urbanisé ;
- L'autre (2) vise à encadrer la mutation d'un cœur d'îlot encore non bâti en plein cœur de Saint-Vaast-la-Hougue.



COMMUNE DE SAINT-VAAST-LA-HOUGUE

OAP n°1 « Chasse David »

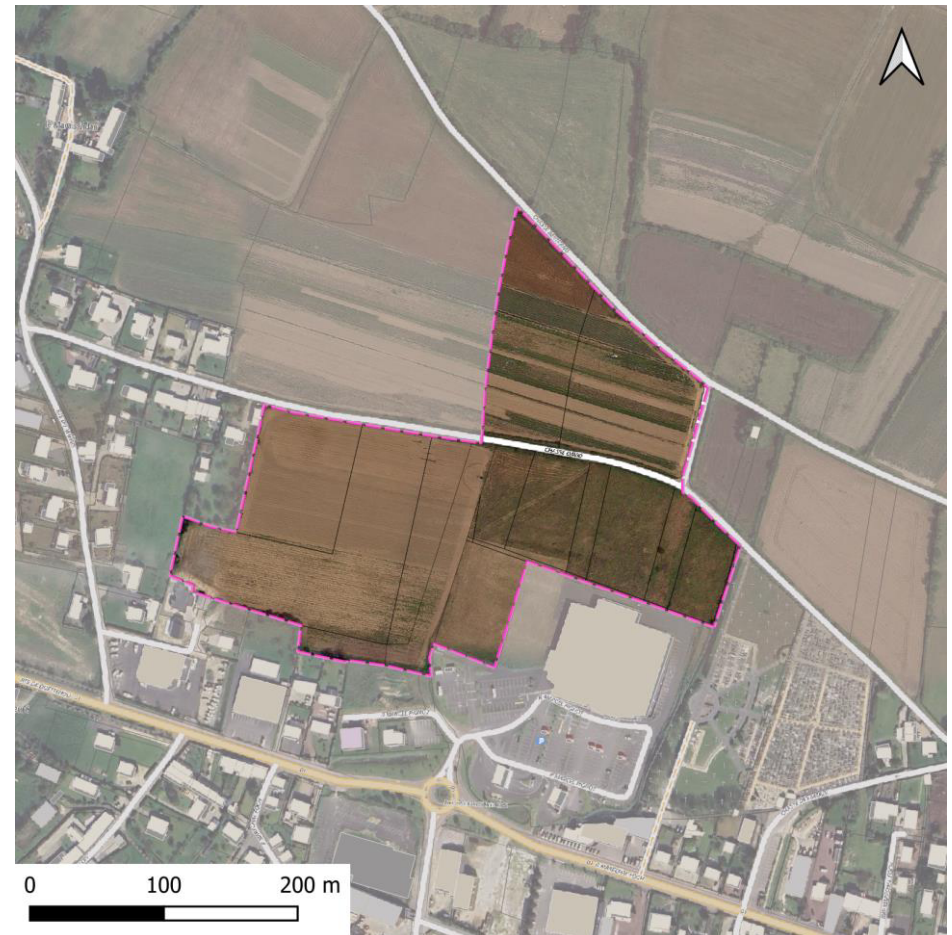
Contexte et description du site

Le secteur d'extension défini ici correspond à des espaces agricoles en bordure ouest de la commune, de part et d'autre de la chasse David. Il est destiné à accueillir l'essentiel du développement urbain de la commune, qu'il soit résidentiel ou d'équipements publics.

Situé dans le cône de vue de La Pernelle identifié à l'OAP thématique « Paysage – Tours Vauban », **le secteur d'OAP n°1 « Chasse David » fait à ce titre l'objet de mesures spécifiques visant à optimiser l'insertion paysagère des futures constructions.**

Enjeux et objectifs recherchés

- Répondre aux besoins en matière de résidences principales sur le territoire
- Répondre aux besoins en équipements (et notamment en EPHAD) à l'échelle communautaire
- Maîtriser le développement urbain de la commune
- Assurer l'insertion paysagère des nouvelles constructions



Plan de situation du secteur d'OAP n°1 de Saint-Vaast-la-Hougue

COMMUNE DE SAINT-VAAST-LA-HOUGUE

OAP n°1 « Chasse David »

Principes d'aménagement

Fiche d'identité du site	
Superficie du terrain	4,8 ha destinés à de l'habitat 1,8 ha destiné à un équipement d'intérêt communautaire 0,54 ha pour un équipement déjà en projet
Densité minimum de logements/ha hors VRD à appliquer	18 lgts/ha
Objectif du nombre de logements minimums à créer	82

- **Programmation et structuration de la trame bâtie :**
 - 82 logements (ou plus) avec jardins ; ces logements présenteront une mixité de typologie (notamment petits logements pour répondre aux besoins) et une mixité d'accession (libre ou sociale) ;
 - Les logements à accueillir prendront la forme de maisons individuelles pouvant être mitoyennes (groupées) ;
 - Des équipements d'hébergement et de santé (EHPAD, PSLA / Maison de santé).

- **Organisation des déplacements :**
 - Le secteur sera desservi par une nouvelle voie nord-sud reliant la rue Marcel Pignot à la chasse Bertrand ;
 - Cette nouvelle voie intégrera des aménagements cyclables qui viendront se connecter à la voie verte existante ;
 - Les zones d'habitat seront desservies par une voirie interne offrant des conditions de circulation sécurisées pour les piétons et les cycles.
- **Insertion paysagère :**
 - Le système d'assainissement pluvial sera conçu dans le respect des préconisations de l'étude d'impact du projet d'aménagement du site : basé sur l'infiltration des eaux, il a été choisi pour minimiser les risques d'inondation et optimiser la gestion des ressources en eau, tout en limitant les incidences sur le fonctionnement hydraulique actuel ;
 - Les nouvelles constructions feront l'objet d'une intégration de qualité ;
 - Des franges paysagères seront aménagées afin de créer des zones tampons entre ce nouveau quartier et les espaces agricoles. Ces franges paysagères seront constituées d'une haie plantée d'essences adaptées aux conditions climatiques et pédologiques du site ;
 - Les haies bocagères existantes seront préservées, les haies hautes seront maintenues et le maillage sera renforcé ;
 - Les projets devront justifier de l'insertion des constructions dans leur environnement depuis le point de vue de La Pernelle.
- **Montage et phasage opérationnels :**
 - Le site sera ouvert à l'urbanisation dès l'approbation du PLUi ;
 - Chacun des deux secteurs réservés au développement de l'habitat sera urbanisé sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.



COMMUNE DE SAINT-VAAST-LA-HOUGUE

OAP n°2 « Cœur d'îlot de la chasse du Douette »

Contexte et description du site

Le présent secteur d'OAP correspond à la parcelle AB 584, un vaste cœur d'îlot d'environ 4 500 m² aujourd'hui en prairie. Situé en plein cœur de Saint-Vaast-la-Hougue, ce périmètre représente un fort enjeu en termes de densification du tissu résidentiel de la commune. L'OAP vise à encadrer l'évolution de cette parcelle.



Etat actuel de la parcelle AB 584 à Saint-Vaast-la-Hougue

Enjeux et objectifs recherchés

- Répondre aux besoins en matière de résidences sur le territoire
- Maîtriser le développement urbain de la commune
- Assurer l'insertion paysagère des nouvelles constructions



Plan de situation de l'OAP n°2 de Saint-Vaast-la-Hougue

COMMUNE DE SAINT-VAAST-LA-HOUGUE

OAP n°2 « Cœur d'îlot de la chasse du Douette »

Principes d'aménagement

Fiche d'identité du site	
Superficie du terrain	0,45 ha en densification
Densité minimum de logements/ha hors VRD à appliquer	18 lgts/ha
Objectif du nombre de logements minimums à créer	8

- **Programmation :**
 - Au moins 8 logements qui prendront la forme de petits collectifs ou de maisons individuelles pouvant être mitoyennes (groupées).
 - L'OAP étant concernée par le recul du trait de côte à 100 ans, une attention particulière sera portée aux dispositions générales du règlement écrit et aux cartes de recul du trait de côte.
- **Organisation des déplacements :**
 - Un accès véhicule sera aménagé depuis la chasse du Douette.
- **Insertion paysagère :**
 - Les nouvelles constructions feront l'objet d'une intégration de qualité ;
 - Les haies et les arbres existants seront préservés au maximum.
- **Montage et phasage opérationnels :**
 - Le secteur sera ouvert à l'urbanisation dès l'approbation du PLUi ;

- La zone d'habitat sera urbanisée sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.



	Accès véhicules à créer
	Voie douce à conserver
	Espace réservé à la création de logements (bâtiments et jardins) avec une densité minimale de 18 logements à l'hectare
	Espace non constructible
	Haie/lisière bocagère à conserver ou à créer
	Périmètre d'OAP

COMMUNE DE SORTOSVILLE

OAP « Village de l'église »

Contexte et description du site

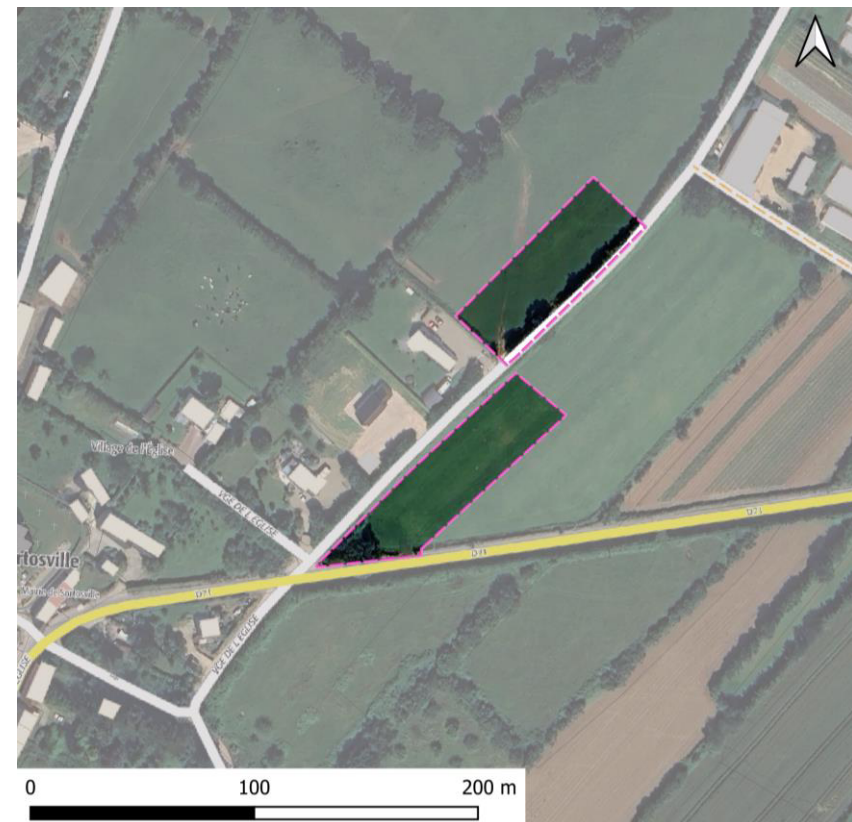
Le PADD du PLUi Est Cotentin se fixe comme objectif la création d'au moins 2 314 nouveaux logements sur l'ensemble du territoire pour la période 2021-2040. Cet objectif est réparti entre les 50 communes du territoire suivant la strate de l'armature urbaine du SCoT du Pays du Cotentin et selon les caractéristiques des communes constituantes (voir PADD, *Objectifs de modération de la consommation de l'espace*). Les dispositions règlementaires prévues par les OAP et le règlement du PLUi doivent ainsi rendre possible la création des 2 314 logements projetés sur la période 2021-2040.

A l'échelle de **Sortosville**, il a été fixé comme objectif la création d'au moins **16 nouveaux logements** dont un minimum de 50% à réaliser en densification (soit 8 logements dont 2 déjà en construction) et donc, par déduction, un maximum de 50% en extension (cf. partie Rapport de présentation, *Justifications des choix retenus pour l'élaboration du PLUi*). En ce qui concerne les logements qui peuvent être créés en extension, une densité minimale de **15 logements à l'hectare** doit être respectée. La surface maximale mobilisable en extension est ainsi de **0,53 ha**. Aussi, pour limiter l'étalement urbain, renforcer la cohérence du tissu urbain et optimiser la desserte par les réseaux, l'extension doit se faire en continuité avec les espaces urbanisés, tout en évitant l'urbanisation linéaire et les accès indépendants sur les routes départementales.

Les secteurs d'extension définis ici correspondent aujourd'hui à deux espaces agricoles le long d'une route communale, sont à moins de 300 m du centre (mairie et église) de Sortosville :

- Le plus au nord, d'une surface de 0,28 ha, borde la route dans le prolongement de parcelles pavillonnaires ;

- Le plus au sud, d'une surface de 0,31, borde le même chemin jusqu'à l'angle avec la RD 71 ; il est destiné à accueillir une aire de jeux sur environ 600 m² sur sa pointe sud, et des logements le long du chemin.



Plan de situation de l'OAP de Sortosville

COMMUNE DE SORTOSVILLE

Enjeux et objectifs recherchés

- Répondre aux besoins en matière de résidences sur le territoire
- Maîtriser le développement urbain de la commune
- Sécuriser les déplacements
- Offrir des équipements publics

Principes d'aménagement

Fiche d'identité du site	
Superficie du terrain	0,53 ha destinés à de l'habitat + 0,06 ha destiné à l'aménagement d'une aire de jeux
Densité minimum de logements/ha hors VRD à appliquer	15 lgts/ha sur la surface destinée à l'habitat
Objectif du nombre de logements minimum à créer	8

- **Programmation et structuration de la trame bâtie :**
 - 8 logements (ou plus) répartis sur deux sites (voir schéma d'aménagement ci-après), avec une densité moyenne minimale de 15 logements à l'hectare (soit 4 logements minimum par site) ;
 - Les logements à accueillir prendront la forme de maisons individuelles pouvant être mitoyennes (groupées) ;
 - Une aire de jeux sur la pointe sud de la parcelle A0218.

- **Organisation des déplacements :**

- Concernant les accès depuis la voie communale, il est demandé d'éviter les accès indépendants et de privilégier pour chaque site les accès mutualisés.

- **Insertion paysagère :**

- Les nouvelles constructions feront l'objet d'une intégration de qualité ;
- Des franges paysagères seront aménagées, afin de créer des zones tampons entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles ;
- Ces franges paysagères seront constituées d'une haie plantée d'essences adaptées aux conditions climatiques et pédologiques du site ;
- Les haies bocagères seront préservées.

- **Montage et phasage opérationnels :**

- Le site identifié sera ouvert à l'urbanisation dès l'entrée en vigueur du PLUi.



COMMUNE DE TEURTHÉVILLE-BOCAGE

OAP multi-sites

Contexte et description du site

Le PADD du PLUi Est Cotentin se fixe comme objectif la création d'au moins 2 314 nouveaux logements sur l'ensemble du territoire pour la période 2021-2040. Cet objectif est réparti entre les 50 communes du territoire suivant la strate de l'armature urbaine du SCoT du Pays du Cotentin et selon les caractéristiques des communes constituantes (voir PADD, *Objectifs de modération de la consommation de l'espace*). Les dispositions règlementaires prévues par les OAP et le règlement du PLUi doivent ainsi rendre possible la création des 2 314 logements projetés sur la période 2021-2040.

A l'échelle de **Teurthéville-Bocage**, il a été fixé comme objectif la création d'au moins **55 nouveaux logements** (dont 3 déjà en construction), dont un minimum de 50% à réaliser en densification (soit 25 logements car 2 déjà en construction) et donc, par déduction, un maximum de 50% en extension (cf. partie Rapport de présentation, *Justifications des choix retenus pour l'élaboration du PLUi*). En ce qui concerne les logements qui peuvent être créés en extension, une densité minimale de **16 logements à l'hectare** doit être respectée. La surface maximale mobilisable en extension est ainsi de **1,7 ha**. Aussi, pour limiter l'étalement urbain, renforcer la cohérence du tissu urbain et optimiser la desserte par les réseaux, l'extension doit se faire en continuité avec les espaces urbanisés et les accès indépendants sur les routes départementales.

Les 9 sous-secteurs d'OAP définis ici correspondent aujourd'hui à des espaces agricoles, situés en bordure directe d'espaces urbanisés occupés par des habitations individuelles. Ils bénéficient tous d'un accès routier et sont répartis en continuité du bourg et des hameaux.

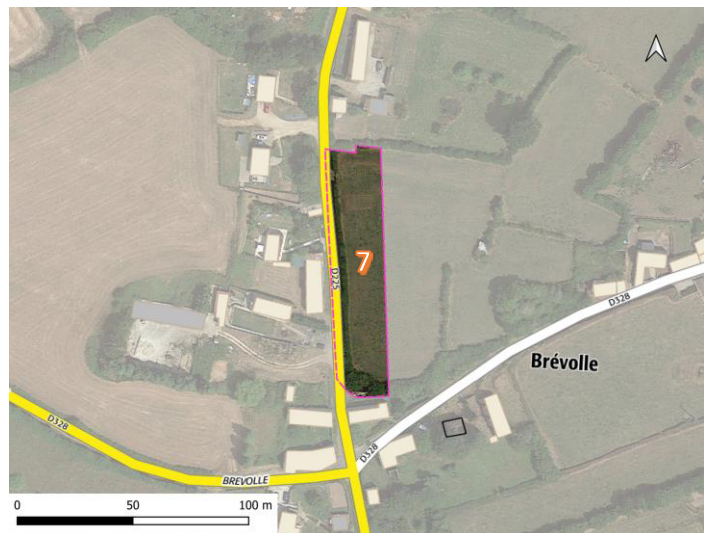


Plans de situation des secteurs de l'OAP multi-sites de Teurthéville-Bocage : le bourg principal

COMMUNE DE TEURTHÉVILLE-BOCAGE



Plans de situation des secteurs de l'OAP multi-sites de Teurthéville-Bocage : hameau de Coimbot



Plans de situation des secteurs de l'OAP multi-sites de Teurthéville-Bocage : hameau de Brévolve



Plans de situation des secteurs de l'OAP multi-sites de Teurthéville-Bocage : hameau de la Clérauderie

COMMUNE DE TEURTHÉVILLE-BOCAGE

Enjeux et objectifs recherchés de l'urbanisation de ce site

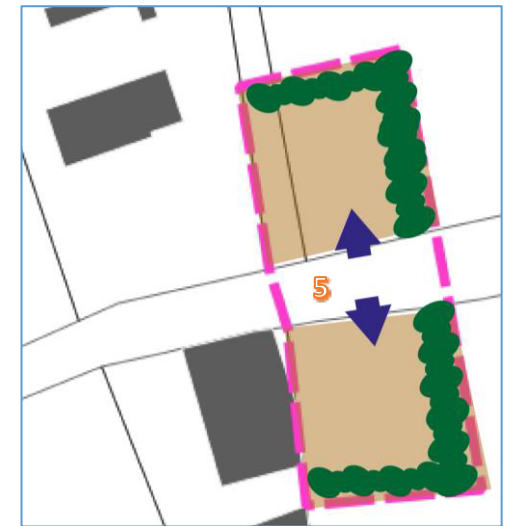
- Répondre aux besoins en matière de résidences principales sur le territoire
- Maîtriser le développement urbain de la commune
- Sécuriser les déplacements et développer le stationnement
- Répondre aux besoins en matière d'équipement public








Principes d'aménagement

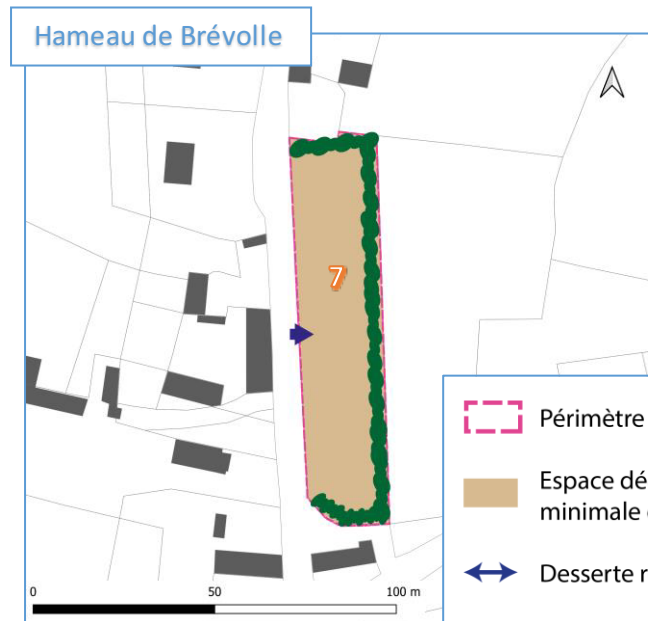
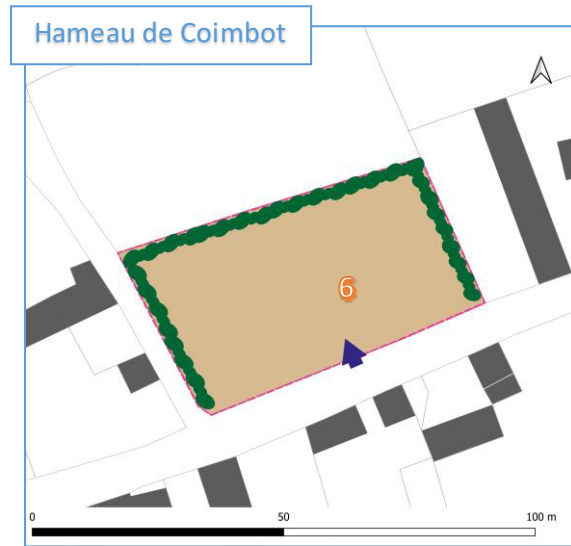
Fiche d'identité du site	
Superficie du terrain	1,73 ha d'extension
Densité minimum de logements/ha hors VRD à appliquée	16 lgts/ha
Objectif du nombre de logement à créer minimum	27






- **Programmation et structuration de la trame bâtie :**
 - 27 logements (ou plus) sur les différents sites destinés à l'habitat (voir schémas d'aménagement ci-après), avec une densité moyenne minimale de 16 logements à l'hectare ;
 - Une aire de stationnement sera aménagée dans le prolongement du parking existant.

- **Organisation des déplacements :**
 - Concernant les accès sur route départementale, il est demandé d'éviter les accès indépendants et de privilégier pour chaque site les accès uniques sinon mutualisés.
- **Insertion paysagère :**
 - Les nouvelles constructions feront l'objet d'une intégration de qualité ;
 - Des franges paysagères seront aménagées, afin de créer des zones tampons entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles ; ces franges paysagères seront constituées d'une haie plantée d'essences adaptées aux conditions climatiques et pédologiques du site ;
 - Les haies bocagères existantes seront préservées au maximum.
- **Montage et phasage opérationnels :**
 - L'ensemble des sites sera ouvert à l'urbanisation dès l'entrée en vigueur du PLUi.
 - Le secteur n°2 fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.



-  Périmètre d'OAP
-  Espace dédié à la création de nouveaux logements avec une densité minimale de 16 logements à l'hectare
-  Parking existant
-  Aménagement d'une aire de stationnement
-  Desserte routière indicative avec accès unique sur la RD
-  Haie bocagère à créer ou préserver
-  Accès indicatifs (nombre exact à adapter)



-  Périmètre d'OAP
-  Espace dédié à la création de nouveaux logements avec une densité minimale de 16 logements à l'hectare
-  Desserte routière indicative avec accès unique sur la RD
-  Haie bocagère à créer ou préserver
-  Accès indicatifs (nombre exact à adapter)

COMMUNE DE THÉVILLE

OAP multi-sites

Contexte et description du site

Le PADD du PLUi Est Cotentin se fixe comme objectif la création d'au moins 2 314 nouveaux logements sur l'ensemble du territoire pour la période 2021-2040. Cet objectif est réparti entre les 50 communes du territoire suivant la strate de l'armature urbaine du SCoT du Pays du Cotentin et selon les caractéristiques des communes constituantes (voir PADD, *Objectifs de modération de la consommation de l'espace*). Les dispositions règlementaires prévues par les OAP et le règlement du PLUi doivent ainsi rendre possible la création des 2 314 logements projetés sur la période 2021-2040.

A l'échelle de **Théville**, il a été fixé comme objectif la création d'au moins **19 nouveaux logements**, dont un minimum de 50% à réaliser en densification (soit 10 logements) et donc, par déduction, un maximum de 50% en extension (cf. partie Rapport de présentation, *Justifications des choix retenus pour l'élaboration du PLUi*). En ce qui concerne les logements qui peuvent être créés en extension, une densité minimale de **15 logements à l'hectare** doit être respectée. La surface maximale mobilisable en extension est ainsi de **0,6 ha**. Aussi, pour limiter l'étalement urbain, renforcer la cohérence du tissu urbain et optimiser la desserte par les réseaux, l'extension doit se faire en continuité avec les espaces urbanisés, tout en évitant l'urbanisation linéaire et les accès indépendants sur les routes départementales.

Les secteurs d'extension définis ici correspondent aujourd'hui à des espaces agricoles, situés en bordure directe d'espaces urbanisés occupés par des habitations individuelles. Le plus au nord (1) est destiné à l'extension du cimetière, les autres (2) et (3) au développement résidentiel ; ces derniers bénéficient tous d'un accès routier et sont répartis en continuité des différents hameaux.



Plan de situation des secteurs de l'OAP multi-sites de Théville

COMMUNE DE THÉVILLE

Enjeux et objectifs recherchés

- Répondre aux besoins en matière de résidences principales sur le territoire
- Maîtriser le développement urbain de la commune
- Répondre aux besoins en matière d'équipement funéraire
- Sécuriser les déplacements

Principes d'aménagement

Fiche d'identité du site	
Superficie du terrain	0,6 ha (dont 0,08 destiné à l'extension du cimetière)
Densité minimum de logements/ha hors VRD à appliquer	15 lgts/ha sur la surface destinée à de l'habitat
Objectif du nombre de logements minimums à créer	9

- **Programmation et structuration de la trame bâtie :**
 - 9 logements (ou plus) répartis en 3 sites (voir schéma d'aménagement ci-après), avec une densité moyenne minimale de 15 logements à l'hectare ;
 - Les logements à accueillir prendront la forme de maisons individuelles pouvant être mitoyennes (groupées) ;
 - L'extension du cimetière à aménager par la commune sur environ 800 m².

- **Organisation des déplacements :**

- Concernant les accès sur route départementale, il est demandé d'éviter les accès indépendants et de privilégier pour chaque site les accès uniques sinon mutualisés.

- **Insertion paysagère :**

- Les nouvelles constructions feront l'objet d'une intégration de qualité ;
- Les murs de soutènement existants seront préservés et mis en valeur dans la mesure du possible ;
- Un mur viendra ceindre l'extension du cimetière.
- Des franges paysagères seront aménagées, afin de créer des zones tampons entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles ;
- Ces franges paysagères seront constituées d'une haie plantée d'essences adaptées aux conditions climatiques et pédologiques du site ;
- Les haies bocagères seront préservées.

- **Montage et phasage opérationnels :**

- Les secteurs n°1, 2 et 3 seront ouverts à l'urbanisation dès l'entrée en vigueur du PLUi ;
- Le secteur n°2 fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.



COMMUNE DE TOCQUEVILLE

OAP multi-sites

Contexte et description du site

Le PADD du PLUi Est Cotentin se fixe comme objectif la création d'au moins 2 314 nouveaux logements sur l'ensemble du territoire pour la période 2021-2040. Cet objectif est réparti entre les 50 communes du territoire suivant la strate de l'armature urbaine du SCoT du Pays du Cotentin et selon les caractéristiques des communes constituantes (voir PADD, *Objectifs de modération de la consommation de l'espace*). Les dispositions règlementaires prévues par les OAP et le règlement du PLUi doivent ainsi rendre possible la création des 2 314 logements projetés sur la période 2021-2040.

A l'échelle de **Tocqueville**, il a été fixé comme objectif la création d'au moins **20 nouveaux logements** (dont 7 déjà en construction), dont un minimum de 50% à réaliser en densification (soit 10 logements dont 3 déjà en construction) et donc, par déduction, un maximum de 50% en extension (cf. partie Rapport de présentation, *Justifications des choix retenus pour l'élaboration du PLUi*). En ce qui concerne les logements qui peuvent être créés en extension, une densité minimale de **15 logements à l'hectare** doit être respectée. La surface maximale mobilisable en extension est ainsi de **0,4 ha**. Aussi, pour limiter l'étalement urbain, renforcer la cohérence du tissu urbain et optimiser la desserte par les réseaux, l'extension doit se faire en continuité avec les espaces urbanisés, tout en évitant l'urbanisation linéaire et les accès indépendants sur les routes départementales.

Les secteurs d'extension définis ici correspondent aujourd'hui à des espaces agricoles, situés en bordure directe d'espaces urbanisés occupés par des habitations individuelles. L'un (0,32 ha) est situé au Village du Haut, sur une parcelle en prairie desservie par la rue d'Ozeville. L'autre (0,07 ha) est situé à l'angle de la rue de la forge et de la RD 125, sur l'avant d'une parcelle en prairie, en entrée Est d'Ingleville.



Plan de situation des secteurs de l'OAP multi-sites de Tocqueville

COMMUNE DE TOCQUEVILLE

Enjeux et objectifs recherchés

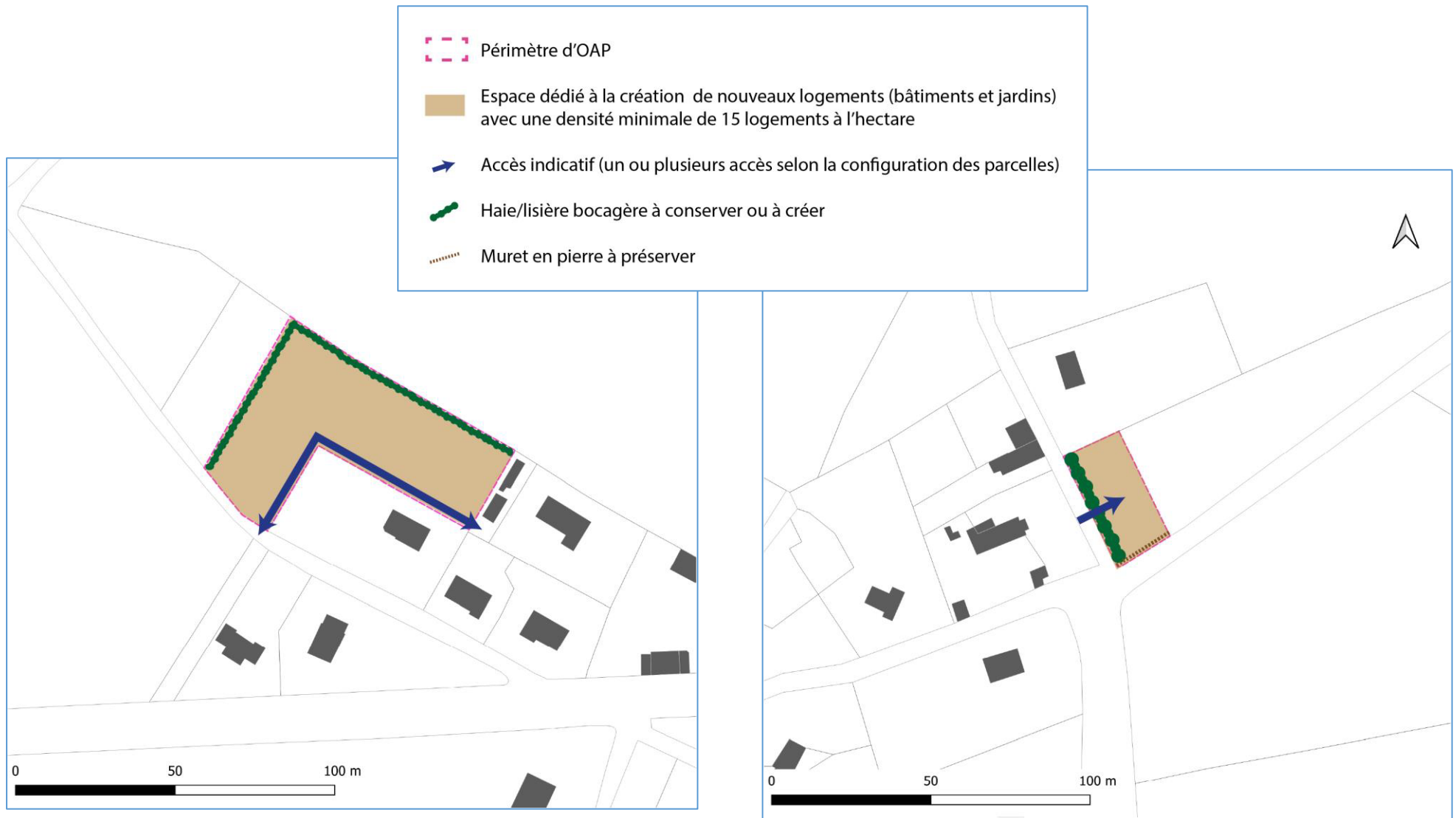
- Répondre aux besoins en matière de résidences sur le territoire
- Maîtriser le développement urbain de la commune
- Favoriser une intégration de qualité qui s'appuie sur l'existant
- Sécuriser les déplacements

Principes d'aménagement

Fiche d'identité du site	
Superficie totale des terrains	0,4 ha
Densité minimum en logements/ha hors VRD à appliquer	15 lgts/ha
Objectif du nombre de logements minimums à créer	6

- **Programmation et structuration de la trame bâtie :**
 - 6 logements (ou plus) répartis en 2 sites (voir schéma d'aménagement ci-après), avec une densité moyenne minimale de 15 logements à l'hectare ;
 - Les logements à accueillir prendront la forme de maisons individuelles pouvant être mitoyennes (groupées).

- **Organisation des déplacements :**
 - L'accès aux parcelles agricoles devra être garanti ;
 - Concernant le secteur nord, l'accès aux parcelles d'habitat en second rang devra être maintenu ;
 - Concernant le secteur sud, l'accès se fera depuis la route communale.
- **Insertion paysagère :**
 - Les nouvelles constructions feront l'objet d'une intégration de qualité ;
 - Des franges paysagères seront aménagées, afin de créer des zones tampons entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles ;
 - Ces franges paysagères seront constituées d'une haie plantée d'essences adaptées aux conditions climatiques et pédologiques du site ;
 - Les haies bocagères et les murets en pierre seront préservés.
- **Montage et phasage opérationnels :**
 - Les secteurs seront ouverts à l'urbanisation dès l'entrée en vigueur du PLUi.



COMMUNE D'URVILLE

OAP multi-sites

Contexte et description du site

Le PADD du PLUi Est Cotentin se fixe comme objectif la création d'au moins 2 314 nouveaux logements sur l'ensemble du territoire pour la période 2021-2040. Cet objectif est réparti entre les 50 communes du territoire suivant la strate de l'armature urbaine du SCoT du Pays du Cotentin et selon les caractéristiques des communes constituantes (voir PADD, *Objectifs de modération de la consommation de l'espace*). Les dispositions règlementaires prévues par les OAP et le règlement du PLUi doivent ainsi rendre possible la création des 2 314 logements projetés sur la période 2021-2040.

A l'échelle d'Urville, il a été fixé comme objectif la création d'au moins **18 nouveaux logements** (dont 2 déjà en construction), dont un minimum de 50% à réaliser en densification (soit 9 logements dont 2 déjà en construction) et donc, par déduction, un maximum de 50% en extension (cf. partie Rapport de présentation, *Justifications des choix retenus pour l'élaboration du PLUi*). En ce qui concerne les logements qui peuvent être créés en extension, une densité minimale de **15 logements à l'hectare** doit être respectée. La surface maximale mobilisable en extension est ainsi de **0,6 ha**. Aussi, pour limiter l'étalement urbain, renforcer la cohérence du tissu urbain et optimiser la desserte par les réseaux, l'extension doit se faire en continuité avec les espaces urbanisés, tout en évitant l'urbanisation linéaire et les accès indépendants sur les routes départementales.

Les secteurs d'extension définis ici correspondent aujourd'hui à des espaces agricoles ou des friches semi-naturelles, situés en bordure directe d'espaces urbanisés. Ils bénéficient tous d'un accès routier et sont proches du centre du village.



Plan de situation des secteurs de l'OAP multi-sites d'Urville

COMMUNE D'URVILLE

Enjeux et objectifs recherchés

- Répondre aux besoins en matière de résidences sur le territoire
- Maîtriser le développement urbain de la commune
- Sécuriser les déplacements

Principes d'aménagement

Fiche d'identité du site	
Superficie du terrain (hors voie publique)	0,6 ha
Densité minimum de logements/ha hors VRD à appliquer	15 lgts/ha
Objectif du nombre de logements minimums à créer	9

- **Programmation et structuration de la trame bâtie :**
 - 9 logements (ou plus) répartis en 5 sites (voir schéma d'aménagement ci-après), avec une densité moyenne minimale de 15 logements à l'hectare (soit 1 à 3 logements par site au minimum) ;
 - Les logements à accueillir prendront la forme de maisons individuelles pouvant être mitoyennes (groupées).
- **Organisation des déplacements :**
 - Concernant les accès depuis une route départementale, il est demandé d'éviter les accès indépendants et ainsi de privilégier pour chaque site les accès uniques sinon mutualisés.
- **Insertion paysagère :**
 - Les nouvelles constructions feront l'objet d'une intégration de qualité ;
 - Des franges paysagères seront aménagées, afin de créer des zones tampons entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles ;
 - Ces franges paysagères seront constituées d'une haie plantée d'essences adaptées aux conditions climatiques et pédologiques du site.
 - Les haies bocagères seront préservées.
- **Montage et phasage opérationnels :**
 - Les secteurs n°1, 2, 3 et 5 seront ouverts à l'urbanisation dès l'entrée en vigueur du PLUi ;
 - Le secteur n°1 fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.
 - Le secteur n°4 sera ouvert à l'urbanisation dans un second temps, faute de réseau au droit de la parcelle.



COMMUNE DE VALCANVILLE

OAP multi-sites

Contexte et description du site

Le PADD du PLUi Est Cotentin se fixe comme objectif la création d'au moins 2 314 nouveaux logements sur l'ensemble du territoire pour la période 2021-2040. Cet objectif est réparti entre les 50 communes du territoire suivant la strate de l'armature urbaine du SCoT du Pays du Cotentin et selon les caractéristiques des communes constituantes (voir PADD, *Objectifs de modération de la consommation de l'espace*). Les dispositions règlementaires prévues par les OAP et le règlement du PLUi doivent ainsi rendre possible la création des 2 314 logements projetés sur la période 2021-2040.

A l'échelle de **Valcanville**, il a été fixé comme objectif la création d'au moins **25 nouveaux logements** (dont 2 sont déjà en construction en densification), dont un minimum de 50% à réaliser en densification (soit 12 logements) et donc, par déduction, un maximum de 50% en extension (cf. partie Rapport de présentation, *Justifications des choix retenus pour l'élaboration du PLUi*). En ce qui concerne les logements qui peuvent être créés en extension, une densité minimale de **15 logements à l'hectare** doit être respectée. La surface maximale mobilisable en extension est ainsi de **0,87 ha**. Aussi, pour limiter l'étalement urbain, renforcer la cohérence du tissu urbain et optimiser la desserte par les réseaux, l'extension doit se faire en continuité avec les espaces urbanisés, tout en évitant l'urbanisation linéaire et les accès indépendants sur les routes départementales.

Les secteurs d'extension définis ici correspondent aujourd'hui à des espaces agricoles, situés en bordure directe d'espaces urbanisés occupés par des habitations individuelles. Ils bénéficient tous d'un accès routier et sont répartis en continuité des différents hameaux.



Plans de situation des secteurs de l'OAP multi-sites de Valcanville – hameau central



Plan de situation des secteurs de l'OAP multi-sites de Valcanville – lieu-dit « la Rue Donconville »

Enjeux et objectifs recherchés

- Répondre aux besoins en matière de résidences sur le territoire
- Maîtriser le développement urbain de la commune
- Répondre aux besoins en matière d'équipement funéraire
- Sécuriser les déplacements

Principes d'aménagement

Fiche d'identité du site	
Superficie du terrain	0,73 ha dont 0,04 destinés à l'extension du cimetière
Densité minimum de logements/ha hors VRD à appliquer	15 lgts/ha
Objectif du nombre de logements minimums à créer	11

- **Programmation et structuration de la trame bâtie :**
 - 11 logements (ou plus) répartis en 3 sites (voir schéma d'aménagement ci-après), avec une densité moyenne minimale de 15 logements à l'hectare ;
 - Les logements à accueillir prendront la forme de maisons individuelles pouvant être mitoyennes (groupées) ;
 - L'extension du cimetière à aménager par la commune sur environ 400 m².

- **Organisation des déplacements :**

- Concernant les accès sur route départementale, il est demandé d'éviter les accès indépendants et de privilégier pour chaque site les accès uniques sinon mutualisés. La question sera réfléchiée de façon concertée avec le Département de la Manche.

- **Insertion paysagère :**







- Les nouvelles constructions feront l'objet d'une intégration de qualité ;
- Les murs de soutènement existants seront préservés et mis en valeur dans la mesure du possible ;
- Un mur viendra ceindre l'extension du cimetière ;
- Des franges paysagères seront aménagées, afin de créer des zones tampons entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles ;
- Ces franges paysagères seront constituées d'une haie plantée d'essences adaptées aux conditions climatiques et pédologiques du site.

- **Montage et phasage opérationnels :**

- Les sites identifiés seront ouverts à l'urbanisation dès l'entrée en vigueur du PLUi.

COMMUNE DE VALCANVILLE



-  Périmètre d'OAP
-  Espace dédié à la création de nouveaux logements avec une densité minimale de 15 logements à l'hectare
-  Espace dédié à l'aménagement d'un nouveau cimetière
-  Haie bocagère à créer ou préserver
-  Accès indicatif (un ou plusieurs accès selon la configuration des parcelles : éviter les accès indépendants sur les RD)
-  Mur ou soubassement en pierre à créer ou à préserver (au maximum)

COMMUNE DE VAROUVILLE

OAP multi-sites

Contexte et description du site

Le PADD du PLUi Est Cotentin se fixe comme objectif la création d'au moins 2 314 nouveaux logements sur l'ensemble du territoire pour la période 2021-2040. Cet objectif est réparti entre les 50 communes du territoire suivant la strate de l'armature urbaine du SCoT du Pays du Cotentin et selon les caractéristiques des communes constituantes (voir PADD, *Objectifs de modération de la consommation de l'espace*). Les dispositions règlementaires prévues par les OAP et le règlement du PLUi doivent ainsi rendre possible la création des 2 314 logements projetés sur la période 2021-2040.

A l'échelle de **Varouville**, il a été fixé comme objectif la création d'au moins **18 nouveaux logements**, dont un minimum de 50% à réaliser en densification (soit 9 logements) et donc, par déduction, un maximum de 50% en extension (cf. partie Rapport de présentation, *Justifications des choix retenus pour l'élaboration du PLUi*). En ce qui concerne les logements qui peuvent être créés en extension, une densité minimale de **15 logements à l'hectare** doit être respectée. La surface maximale mobilisable en extension est ainsi de **0,6 ha**. Aussi, pour limiter l'étalement urbain, renforcer la cohérence du tissu urbain et optimiser la desserte par les réseaux, l'extension doit se faire en continuité avec les espaces urbanisés, tout en évitant l'urbanisation linéaire et les accès indépendants sur les routes départementales.

Les secteurs d'extension définis ici correspondent aujourd'hui à des espaces agricoles, situés en bordure directe d'espaces urbanisés occupés par des habitations individuelles. Ils bénéficient tous d'un accès routier et sont répartis en continuité des différents hameaux.



Plan de situation des secteurs de l'OAP multi-sites de Varouville

COMMUNE DE VAROUVILLE

Enjeux et objectifs recherchés








- Répondre aux besoins en matière de résidences sur le territoire
- Maîtriser le développement urbain de la commune
- Favoriser une intégration de qualité qui s'appuie sur l'existant
- Sécuriser les déplacements
- Répondre aux besoins en matière d'équipement public

Principes d'aménagement

Fiche d'identité du site	
Superficie totale des terrains	0,6 ha
Densité minimum en logements/ha hors VRD à appliquer	15 lgts/ha
Objectif du nombre de logements minimums à créer	9

- **Organisation des déplacements :**
 - L'accès aux parcelles agricoles devra être garanti ;
 - Concernant les accès sur route départementale, il est demandé d'éviter les accès indépendants et de privilégier pour chaque site les accès uniques sinon mutualisés.
 - **Insertion paysagère :**
 - Les nouvelles constructions feront l'objet d'une intégration de qualité ;
 - Des franges paysagères seront aménagées, afin de créer des zones tampons entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles ;
 - Ces franges paysagères seront constituées : d'une haie plantée d'essences adaptées aux conditions climatiques et pédologiques du site ;
 - Les haies bocagères seront préservées.
 - **Montage et phasage opérationnels :**
 - Les secteurs seront ouverts à l'urbanisation dès l'entrée en vigueur du PLUi ;
 - Le secteur situé au nord du bourg sur la parcelle B0449 sera aménagé sous la forme d'une opération d'ensemble.
- **Programmation et structuration de la trame bâtie :**
 - 9 logements (ou plus) répartis en 3 sites (voir schéma d'aménagement ci-après), avec une densité moyenne minimale de 15 logements à l'hectare ;
 - Les logements à accueillir prendront la forme de maisons individuelles pouvant être mitoyennes (groupées).



-  Périmètre d'OAP
-  Espace dédié à la création de nouveaux logements (bâtiments et jardins)
-  Espace dédié à la création de nouveaux logements (bâtiments et jardins) de type bail réel solidaire (BRS) ou logements locatifs sociaux (LLS)
-  Zone dédiée à la réalisation d'un espace loisirs/jeux/sports
-  Accès indicatif (un ou plusieurs accès selon la configuration des parcelles)
-  Haie/lisière bocagère à conserver ou à créer
-  Bordure jardinée à conserver

COMMUNE DU VAST

OAP multi-sites

Contexte et description du site

Le PADD du PLUi Est Cotentin se fixe comme objectif la création d'au moins 2 314 nouveaux logements sur l'ensemble du territoire pour la période 2021-2040. Cet objectif est réparti entre les 50 communes du territoire suivant la strate de l'armature urbaine du SCoT du Pays du Cotentin et selon les caractéristiques des communes constituantes (voir PADD, *Objectifs de modération de la consommation de l'espace*). Les dispositions règlementaires prévues par les OAP et le règlement du PLUi doivent ainsi rendre possible la création des 2 314 logements projetés sur la période 2021-2040.

A l'échelle du **Vast**, il a été fixé comme objectif la création d'au moins **29 nouveaux logements (dont 5 sont en cours de réalisation, 4 en densification et 1 en extension)**, dont un minimum de 50% à réaliser en densification (soit 13 logements, et donc, par déduction, un maximum de 50% en extension (cf. partie Rapport de présentation, *Justifications des choix retenus pour l'élaboration du PLUi*). En ce qui concerne les logements qui peuvent être créés en extension, une densité minimale de **15 logements à l'hectare** doit être respectée. La surface maximale mobilisable en extension est ainsi de **0,87 ha**. Aussi, pour limiter l'étalement urbain, renforcer la cohérence du tissu urbain et optimiser la desserte par les réseaux, l'extension doit se faire en continuité avec les espaces urbanisés, tout en évitant l'urbanisation linéaire et les accès indépendants sur les routes départementales.

Les secteurs d'extension définis ici correspondent aujourd'hui à des espaces agricoles, situés en bordure directe d'espaces urbanisés :

- Le secteur (1) d'une superficie de 0,64 ha se situe derrière la mairie du Vast, et est desservi par le chemin des Faffineries ;

- Le secteur (2) est situé en frange Est du bourg, sur environ 0,09 ha de fonds de jardin derrière des habitations du chemin des écoles ;
- Le secteur (3) d'environ 0,14 ha est situé au hameau Valette sur des parcelles en friche semi-naturelle le long d'une route communale ;



Plan de situation des secteurs (1) et (2) de l'OAP multi-sites du Vast – centre-bourg

COMMUNE DU VAST



Plan de situation du secteur (3) de l'OAP multi-sites du Vast – hameau Valette

Enjeux et objectifs recherchés

- Répondre aux besoins en matière de résidences sur le territoire
- Maîtriser le développement urbain de la commune
- Sécuriser les déplacements

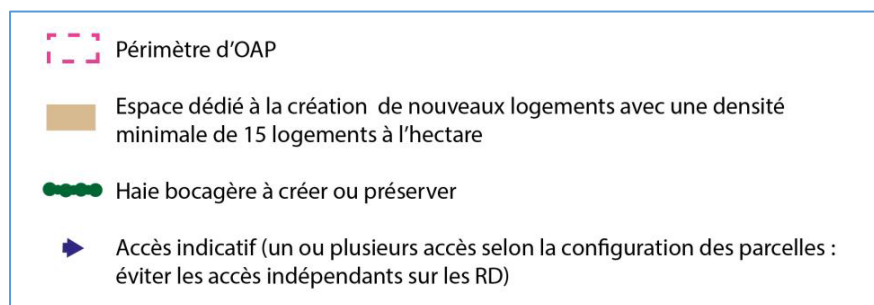
Principes d'aménagement

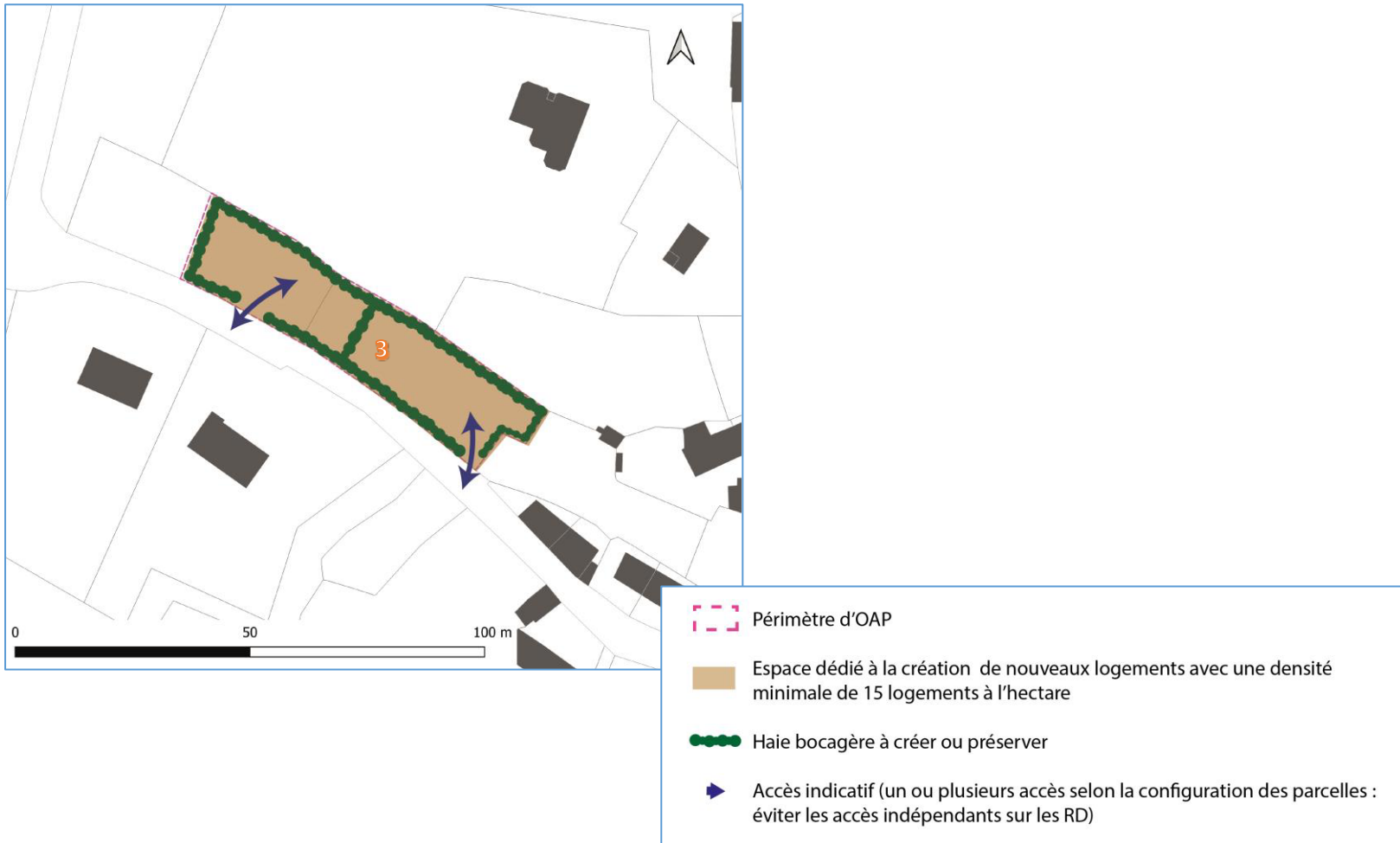
Fiche d'identité du site	
Superficie totale des terrains	0,87 ha
Densité minimum en logements/ha hors VRD à appliquer	15 lgts/ha
Objectif du nombre de logements minimums à créer	13

- **Programmation et structuration de la trame bâtie :**
 - 13 logements (ou plus) répartis en 3 sites (voir schéma d'aménagement ci-après), avec une densité moyenne minimale de 15 logements à l'hectare ;
 - Les logements à accueillir prendront la forme de maisons individuelles pouvant être mitoyennes (groupées).
- **Organisation des déplacements :**
 - Concernant les accès sur route départementale, il est demandé d'éviter les accès indépendants et de privilégier pour chaque site les accès uniques sinon mutualisés.

COMMUNE DU VAST

- **Insertion paysagère :**
 - Les nouvelles constructions feront l'objet d'une intégration de qualité ;
 - Des franges paysagères seront aménagées, afin de créer des zones tampons entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles ;
 - Ces franges paysagères seront constituées d'une haie plantée d'essences adaptées aux conditions climatiques et pédologiques du site ;
 - Les haies bocagères seront préservées.
- **Montage et phasage opérationnels :**
 - Les secteurs seront ouverts à l'urbanisation dès l'entrée en vigueur du PLUi ;
 - Le secteur n°1 sera aménagé sous la forme d'une opération d'ensemble.





COMMUNE DE VAUDREVILLE

OAP multi-sites

Contexte et description du site

Le PADD du PLUi Est Cotentin se fixe comme objectif la création d'au moins 2 314 nouveaux logements sur l'ensemble du territoire pour la période 2021-2040. Cet objectif est réparti entre les 50 communes du territoire suivant la strate de l'armature urbaine du SCoT du Pays du Cotentin et selon les caractéristiques des communes constituantes (voir PADD, *Objectifs de modération de la consommation de l'espace*). Les dispositions règlementaires prévues par les OAP et le règlement du PLUi doivent ainsi rendre possible la création des 2 314 logements projetés sur la période 2021-2040.

A l'échelle de **Vaudreville**, il a été fixé comme objectif la création d'au moins **16 nouveaux logements** (dont 1 déjà en construction en densification), dont un minimum de 50% à réaliser en densification (soit 7 logements) et donc, par déduction, un maximum de 50% en extension (cf. partie Rapport de présentation, *Justifications des choix retenus pour l'élaboration du PLUi*). En ce qui concerne les logements qui peuvent être créés en extension, une densité minimale de **15 logements à l'hectare** doit être respectée. La surface maximale mobilisable en extension est ainsi de **0,53 ha**. Aussi, pour limiter l'étalement urbain, renforcer la cohérence du tissu urbain et optimiser la desserte par les réseaux, l'extension doit se faire en continuité avec les espaces urbanisés, tout en évitant l'urbanisation linéaire et les accès indépendants sur les routes départementales.

Les trois secteurs d'extension définis ici correspondent aujourd'hui à des espaces agricoles, situés en bordure directe d'espaces urbanisés, et desservis par une route départementale. Les deux secteurs situés les plus au nord se situent en extension du cœur de Vaudreville, à proximité immédiate de la mairie ; le troisième en extension sud est à environ 250 m de la mairie.



Plan de situation des 3 sous-secteurs de l'OAP multi-sites de Vaudreville

COMMUNE DE VAUDREVILLE

Enjeux et objectifs recherchés

- Répondre aux besoins en matière de résidences sur le territoire
- Maîtriser le développement urbain de la commune
- Sécuriser les déplacements

Principes d'aménagement

Fiche d'identité du site	
Superficie du terrain (hors voie publique)	0,53 ha
Densité minimum de logements/ha hors VRD à appliquer	15 lgts/ha
Objectif du nombre de logements minimums à créer	8

- **Programmation et structuration de la trame bâtie :**
 - 8 logements (ou plus) répartis en 3 sites (voir schéma d'aménagement ci-après), avec une densité moyenne minimale de 15 logements à l'hectare (soit 2 logements par site au minimum) ;
 - Les logements à accueillir prendront la forme de maisons individuelles pouvant être mitoyennes (groupées).

- **Organisation des déplacements :**

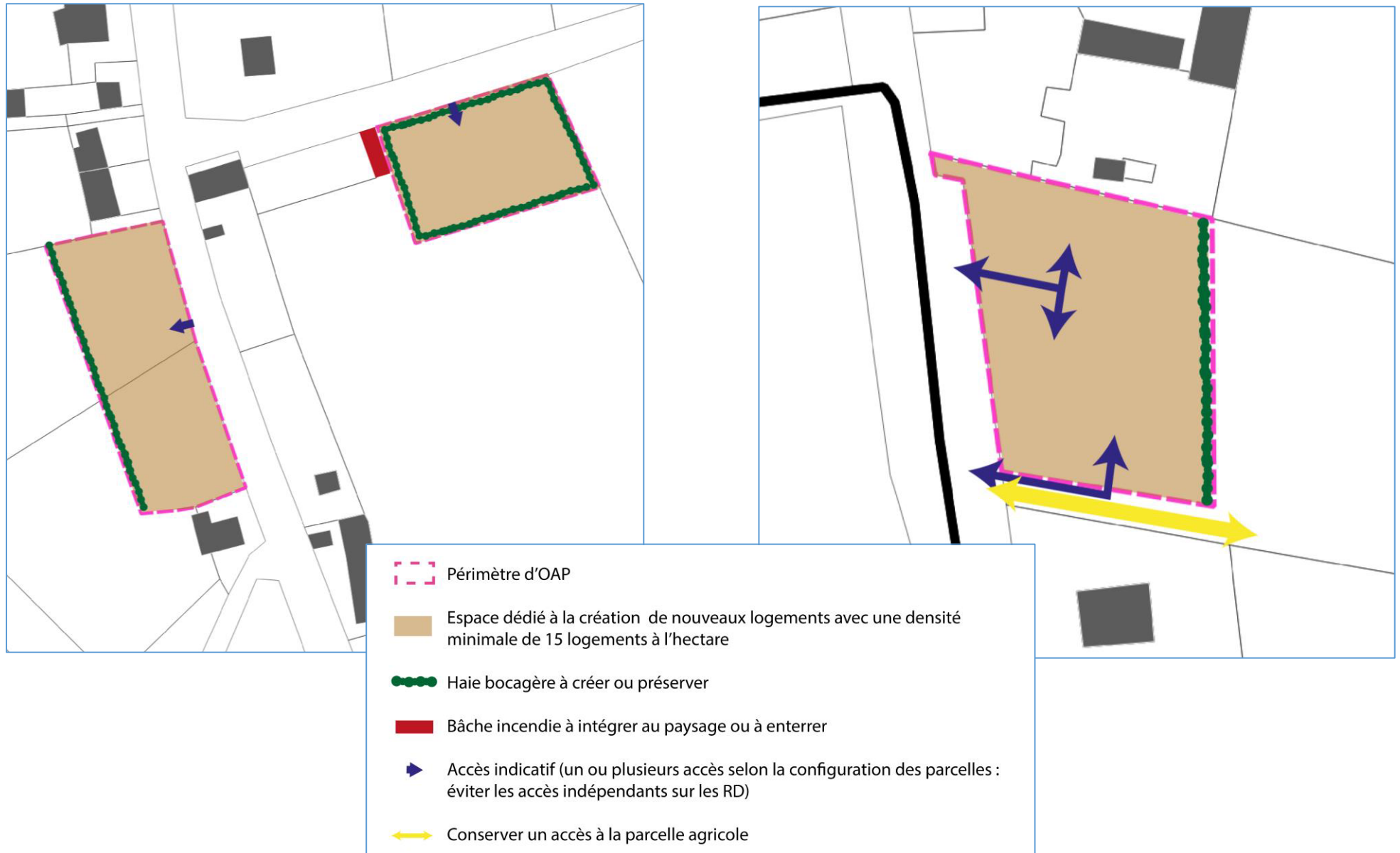
- Concernant les accès depuis une route départementale, il est demandé d'éviter les accès indépendants et ainsi de privilégier pour chaque site les accès uniques sinon mutualisés. La question sera réfléchiée de façon concertée avec le Département de la Manche ;
- Un accès aux parcelles agricoles devra être maintenu.

- **Insertion paysagère :**

- Les nouvelles constructions feront l'objet d'une intégration de qualité ;
- Des franges paysagères seront aménagées, afin de créer des zones tampons entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles ;
- Ces franges paysagères seront constituées d'une haie plantée d'essences adaptées aux conditions climatiques et pédologiques du site ;
- Les haies bocagères seront préservées.

- **Montage et phasage opérationnels :**

- Les sites identifiés seront ouverts à l'urbanisation dès l'entrée en vigueur du PLUi.



COMMUNE DU VICEL

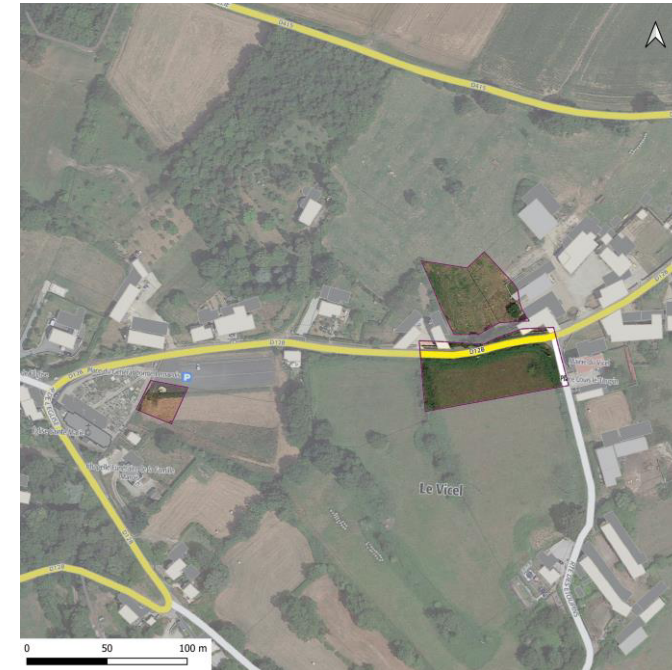
OAP multi-sites

Contexte et description du site

Le PADD du PLUi Est Cotentin se fixe comme objectif la création d'au moins 2 314 nouveaux logements sur l'ensemble du territoire pour la période 2021-2040. Cet objectif est réparti entre les 50 communes du territoire suivant la strate de l'armature urbaine du SCoT du Pays du Cotentin et selon les caractéristiques des communes constituantes (voir PADD, *Objectifs de modération de la consommation de l'espace*). Les dispositions règlementaires prévues par les OAP et le règlement du PLUi doivent ainsi rendre possible la création des 2 314 logements projetés sur la période 2021-2040.

A l'échelle du **Vicel**, il a été fixé comme objectif la création d'au moins **18 nouveaux logements**, dont un minimum de 50% à réaliser en densification (soit 9 logements) et donc, par déduction, un maximum de 50% en extension (cf. partie Rapport de présentation, *Justifications des choix retenus pour l'élaboration du PLUi*). En ce qui concerne les logements qui peuvent être créés en extension, une densité minimale de **15 logements à l'hectare** doit être respectée. La surface maximale mobilisable en extension est ainsi de **0,6 ha**. Aussi, pour limiter l'étalement urbain, renforcer la cohérence du tissu urbain et optimiser la desserte par les réseaux, l'extension doit se faire en continuité avec les espaces urbanisés, tout en évitant l'urbanisation linéaire et les accès indépendants sur les routes départementales.

Les secteurs d'extension définis ici correspondent aujourd'hui à des espaces agricoles, situés en bordure directe d'espaces urbanisés. Le plus à l'ouest se situe à l'angle du parking public et du cimetière et est destiné à l'agrandissement de ce dernier. Les deux autres, de part et d'autre de la RD 128, sont destinés à accueillir de nouveaux logements et à renforcer l'axe urbain connectant l'église et la mairie du Vicel.



Plan de situation de l'OAP du Vicel

COMMUNE DU VICEL

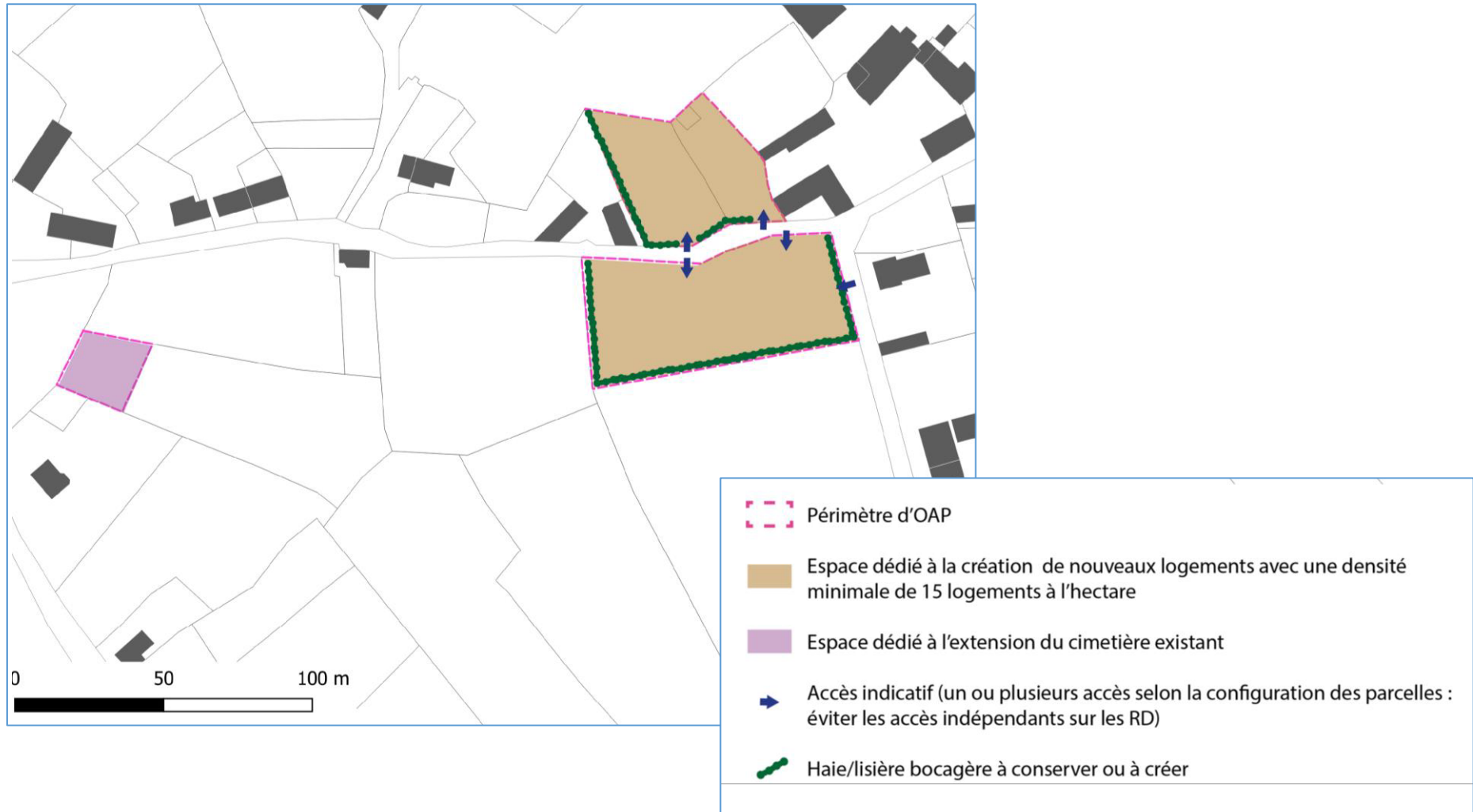
Enjeux et objectifs recherchés

- Répondre aux besoins en matière de résidences sur le territoire
- Maîtriser le développement urbain de la commune
- Répondre aux besoins en matière d'équipement funéraire
- Sécuriser les déplacements

Principes d'aménagement

Fiche d'identité du site	
Superficie totale des terrains	0,6 ha (dont 0,05 ha destinés au cimetière, 0,55 ha destinés au logement)
Densité minimum en logements/ha hors VRD à appliquer	15 lgts/ha
Objectif du nombre de logements minimums à créer	9

- **Organisation des déplacements :**
 - Concernant l'accès sur route départementale, il est demandé d'éviter les accès indépendants et de privilégier un accès unique sinon mutualisé.
 - L'accès à l'extension du cimetière pourra se faire via le parking existant à proximité immédiate.
- **Insertion paysagère :**
 - Les nouvelles constructions feront l'objet d'une intégration de qualité ;
 - Des franges paysagères seront aménagées, afin de créer des zones tampons entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles ;
 - Ces franges paysagères seront constituées d'une haie plantée d'essences adaptées aux conditions climatiques et pédologiques du site ;
 - Les haies bocagères existantes seront préservées.
- **Montage et phasage opérationnels :**
 - Les secteurs seront ouverts à l'urbanisation dès l'entrée en vigueur du PLUi.
- **Programmation et structuration de la trame bâtie :**
 - 9 logements à minima répartis en deux sites (voir schéma) pour répondre à la densité moyenne minimale de 15 logements à l'hectare ;
 - Les logements à accueillir prendront la forme de maisons individuelles pouvant être mitoyennes (groupées) ;
 - Une extension du cimetière existant sur 500 m² environ.



COMMUNE DE VICQ-SUR-MER

Contexte

Le PADD du PLUi Est Cotentin se fixe comme objectif la création d'au moins 2 314 nouveaux logements sur l'ensemble du territoire pour la période 2021-2040. Cet objectif est réparti entre les 50 communes du territoire suivant la strate de l'armature urbaine du SCoT du Pays du Cotentin et selon les caractéristiques des communes constituantes (voir PADD, *Objectifs de modération de la consommation de l'espace*). Les dispositions règlementaires prévues par les OAP et le règlement du PLUi doivent ainsi rendre possible la création des 2 314 logements projetés sur la période 2021-2040.

A l'échelle de **Vicq-sur-Mer**, il a été fixé comme objectif la création d'au moins **102 nouveaux logements** (dont 8 déjà en construction, 7 en densification et 1 en extension), dont un minimum de 50% à réaliser en densification (soit 51 logements dont 7 déjà en construction) et donc, par déduction, un maximum de 50% en extension (cf. partie Rapport de présentation, *Justifications des choix retenus pour l'élaboration du PLUi*). En ce qui concerne les logements qui peuvent être créés en extension, une densité minimale de **16 logements à l'hectare** doit être respectée. La surface maximale mobilisable en extension est ainsi de **3,1 ha**. Aussi, pour limiter l'étalement urbain, renforcer la cohérence du tissu urbain et optimiser la desserte par les réseaux, l'extension doit se faire en continuité avec les espaces urbanisés, tout en évitant l'urbanisation linéaire et les accès indépendants sur les routes départementales.

Trois OAP sont dessinées sur Vicq-sur-Mer de façon à encadrer le développement urbain de la commune :

- Deux OAP « habitat », l'une sur l'ancienne commune de Néville-sur-Mer, l'autre au hameau de Renouville (cf. pages suivantes).
- Une OAP « équipements » sur l'ancienne commune de Cosqueville.



COMMUNE DE VICQ-SUR-MER

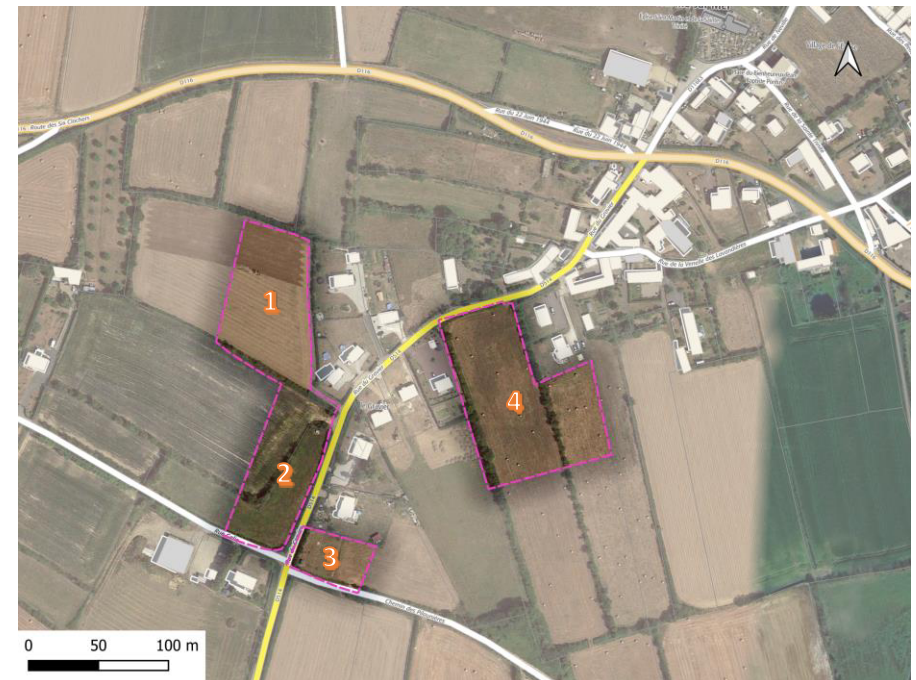
OAP n°1 « Néville »

Description du site

Les secteurs d'extension définis ici sont situés au sud de Néville-sur-Mer, sur des parcelles agricoles desservies par la rue du Gravier / RD 514. Les périmètres couvrent environ **2,24 ha** en continuité d'espaces urbanisés occupés par des habitations individuelles. Ils sont tous à moins de 500 mètres de l'arrêt de bus « NEVILLE-SUR-MER Eglise » sur la RD 116 et de l'église Saint-Martin de la Sainte-Trinité.

Enjeux et objectifs recherchés

- Répondre aux besoins en matière de résidences principales et de mixité sociale sur le territoire
- Maîtriser le développement urbain de la commune
- Sécuriser les déplacements
- Assurer l'intégration paysagère des nouvelles constructions



Plan de situation des secteurs de l'OAP « Néville »

COMMUNE DE VICQ-SUR-MER

OAP n°1 « Néville »

Principes d'aménagement

Fiche d'identité du site	
Superficie du terrain (hors voie publique)	2,24 ha
Densité minimum de logements/ha hors VRD à appliquer	16 lgts/ha
Objectif du nombre de logements minimums à créer	35

- **Programmation et structuration de la trame bâtie :**
 - 35 logements répartis en trois sites, avec une densité moyenne minimale de 16 logements à l'hectare pour chaque site ;
 - Les logements à accueillir prendront la forme de maisons individuelles pouvant être mitoyennes (groupées) ou semi-collectifs ;
 - Un minimum de 25% des logements créés seront des logements sociaux.

- **Organisation des déplacements :**
 - Concernant les accès depuis une route départementale, il est demandé d'éviter les accès indépendants et ainsi de privilégier pour chaque site les accès uniques sinon mutualisés.

- **Insertion paysagère :**
 - Les nouvelles constructions feront l'objet d'une intégration de qualité ;
 - Des franges paysagères seront aménagées, afin de créer des zones tampons entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles ;
 - Ces franges paysagères seront constituées d'une haie plantée d'essences adaptées aux conditions climatiques et pédologiques du site ;
 - Les haies bocagères existantes seront préservées.

- **Montage et phasage opérationnels :**
 - Les secteurs seront ouverts à l'urbanisation dès l'entrée en vigueur du PLUi ;
 - L'urbanisation des sous-secteurs (1), (2) et (4) se fera pour chacun d'eux via une opération d'aménagement d'ensemble.

COMMUNE DE VICQ-SUR-MER



COMMUNE DE VICQ-SUR-MER

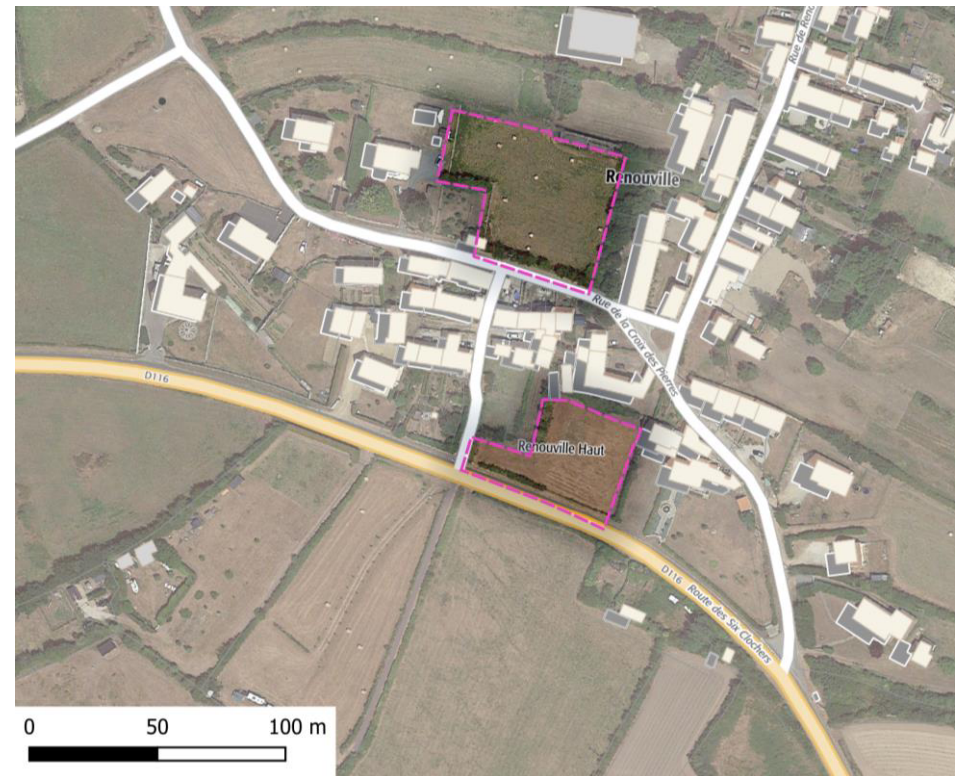
OAP n°2 « Renouville »

Description du site

Les secteurs d'extension définis ici se situent au hameau de Renouville, sur des parcelles aujourd'hui agricoles entourées de parcelles d'habitation. Ils sont desservis par des petites rues communales. Une attention particulière devra être portée à l'insertion paysagère des constructions au cœur de ce village ancien.

Enjeux et objectifs recherchés

- Répondre aux besoins en matière de résidences principales sur le territoire
- Maîtriser le développement urbain de la commune
- Sécuriser les déplacements
- Préserver les éléments de patrimoine paysager



Plan de situation de l'OAP « Renouville »

COMMUNE DE VICQ-SUR-MER

OAP n°2 « Renouille »

Principes d'aménagement du site

Fiche d'identité du site	
Superficie du terrain (hors voie publique)	0,36 ha en extension
Densité minimum de logements/ha hors VRD à appliquer	16 lgts/ha
Objectif du nombre de logements minimums à créer	8

- **Programmation et structuration de la trame bâtie :**
 - 8 logements minimum répartis en deux sites, avec une densité moyenne minimale de 16 logements à l'hectare pour chaque site ;
 - Les logements à accueillir prendront la forme de maisons individuelles pouvant être mitoyennes (groupées).
- **Organisation des déplacements :**
 - Concernant le sous-secteur nord, afin de préserver au maximum la haie existante et son soubassement en pierre le long de la rue, il sera privilégié l'aménagement d'un accès routier unique ; il est préconisé d'aménager le nouvel accès dans le prolongement de la route existante en face, pour faciliter les circulations ;
 - Concernant le sous-secteur sud, l'accès sera créé sur la rue communale et la route départementale.

- **Insertion paysagère :**

- Les nouvelles constructions feront l'objet d'une intégration de qualité, prenant en compte l'architecture de ce village ancien ;
- Les nouvelles constructions reprendront les volumétries existantes dans le village ;
- Des franges paysagères seront aménagées, afin de créer des zones tampons entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles au nord, et entre les espaces urbanisés et la route départementale au sud ;
- Les haies existantes seront préservées ;
- Les murets en pierre seront préservés.

- **Montage et phasage opérationnels :**

- Le site identifié sera ouvert à l'urbanisation dès l'entrée en vigueur du PLUi ;
- L'urbanisation des deux sous-secteurs se fera pour chacun d'eux via une opération d'aménagement d'ensemble.

COMMUNE DE VICQ-SUR-MER



COMMUNE DE VICQ-SUR-MER

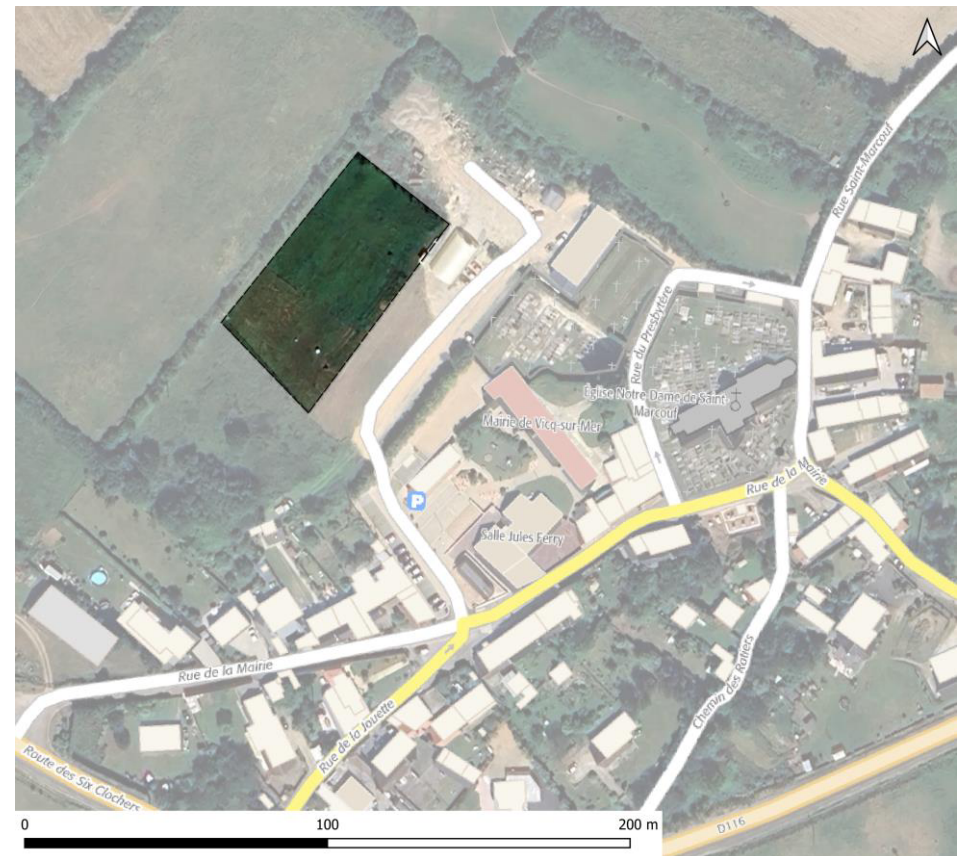
OAP n°3 « Cosqueville »

Description du site

Le secteur d'extension définis ici se situe au hameau de Cosqueville, sur une parcelle aujourd'hui agricole entourée de parcelles occupées par les services techniques. Elle est desservie par une voie communale. Une attention particulière devra être portée à l'insertion paysagère des constructions au cœur de ce village ancien, à proximité de l'église notamment.

Enjeux et objectifs recherchés

- Répondre aux besoins en matière d'équipements publics sur le territoire
- Maîtriser le développement urbain de la commune



Plan de situation de l'OAP « Cosqueville »

COMMUNE DE VICQ-SUR-MER

OAP n°3 « Cosqueville »






Principes d'aménagement du site

Fiche d'identité du site

Superficie du terrain (hors voie publique)	0,30 ha en extension
---	----------------------

- **Programmation et structuration de la trame bâtie :**
 - Le site doit accueillir un terrain de sport à proximité des équipements publics du secteur.
- **Organisation des déplacements :**
 - L'accès se fera depuis la voie communale desservant les services techniques.
- **Insertion paysagère :**
 - Des franges paysagères seront aménagées, afin de créer des zones tampons entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles au nord ;
 - Les haies existantes seront préservées ;
- **Montage et phasage opérationnels :**
 - Le site identifié sera ouvert à l'urbanisation dès l'entrée en vigueur du PLUi ;



-  Accès véhicules existant
-  Accès piéton à créer
-  Espace réservé à la création d'un terrain de sport
-  Haies/boisements à maintenir ou à créer
-  Périmètre d'OAP

COMMUNE DE VIDEOSVILLE

OAP multi-sites

Contexte et description du site

Le PADD du PLUi Est Cotentin se fixe comme objectif la création d'au moins 2 314 nouveaux logements sur l'ensemble du territoire pour la période 2021-2040. Cet objectif est réparti entre les 50 communes du territoire suivant la strate de l'armature urbaine du SCoT du Pays du Cotentin et selon les caractéristiques des communes constituantes (voir PADD, *Objectifs de modération de la consommation de l'espace*). Les dispositions réglementaires prévues par les OAP et le règlement du PLUi doivent ainsi rendre possible la création des 2 314 logements projetés sur la période 2021-2040.

A l'échelle de **Videosville**, il a été fixé comme objectif la création d'au moins **18 nouveaux logements**, dont un minimum de 50% à réaliser en densification (soit 9 logements) et donc, par déduction, un maximum de 50% en extension (cf. partie Rapport de présentation, *Justifications des choix retenus pour l'élaboration du PLUi*). En ce qui concerne les logements qui peuvent être créés en extension, une densité minimale de **15 logements à l'hectare** doit être respectée. La surface maximale mobilisable en extension est ainsi de **0,6 ha**. Aussi, pour limiter l'étalement urbain, renforcer la cohérence du tissu urbain et optimiser la desserte par les réseaux, l'extension doit se faire en continuité avec les espaces urbanisés, tout en évitant l'urbanisation linéaire et les accès indépendants sur les routes départementales.

Les secteurs d'extension définis ici correspondent aujourd'hui à des espaces agricoles, des prairies ou des fonds de jardin, situés en bordure directe d'espaces urbanisés (dont l'un, le plus au sud, juste derrière la mairie). Ils bénéficient tous d'un accès vers la RD25, colonne vertébrale du village.



Plan de situation des secteurs de l'OAP multi-sites de Videosville

COMMUNE DE VIDEOSVILLE

Enjeux et objectifs recherchés

- Répondre aux besoins en matière de résidences sur le territoire
- Maîtriser le développement urbain de la commune
- Sécuriser les déplacements

Principes d'aménagement

Fiche d'identité du site	
Superficie du terrain (hors voie publique)	0,6 ha
Densité minimum de logements/ha hors VRD à appliquer	15 lgts/ha
Nombre de logements minimums à créer	9

- **Organisation des déplacements :**
 - Concernant les accès depuis la RD25, il est demandé d'éviter les accès indépendants et ainsi de privilégier pour chaque site les accès uniques sinon mutualisés.
 - Les chasses et autres accès aux parcelles agricoles devront être préservés.
- **Insertion paysagère :**
 - Les nouvelles constructions feront l'objet d'une intégration de qualité ;
 - Des franges paysagères seront aménagées, afin de créer des zones tampons entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles ;
 - Ces franges paysagères seront constituées d'une haie plantée d'essences adaptées aux conditions climatiques et pédologiques du site.
- **Montage et phasage opérationnels :**
 - Les sites identifiés seront ouverts à l'urbanisation dès l'entrée en vigueur du PLUi.
- **Programmation et structuration de la trame bâtie :**
 - 9 logements (ou plus) répartis en 4 sites (voir schéma d'aménagement ci-après), avec une densité moyenne minimale de 15 logements à l'hectare ;
 - Les logements à accueillir prendront la forme de maisons individuelles pouvant être mitoyennes (groupées).



PLU?

Plan Local d'Urbanisme
Infracommunautaire du Cotentin

Hôtel de l'Atlantique
Boulevard Félix Amiot
50102 CHERBOURG-EN-COTENTIN



leCotentin
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION



lecotentin.fr