

Qu'est-ce que le Plan Local d'Urbanisme infracommunautaire ? Quel est son rôle ?

C'est avant tout un **document de planification**, qui fixe :

- Les grandes orientations pour l'aménagement du territoire
- Les règles de construction et d'aménagement des sols

C'est aussi un **document réglementaire opposable** aux demandes d'autorisations d'urbanisme (permis de construire, de démolir, d'aménager, déclarations préalables, certificats d'urbanisme d'information, certificats d'urbanisme opérationnel...).

Le PLUi remplacera tous les documents d'urbanisme existants actuellement sur le territoire (PLU communaux ou cartes communales) et permettra aux communes non dotées d'un document d'urbanisme, d'encadrer l'aménagement de leur territoire via des orientations et des dispositions réglementaires adaptées.

Qui pilote la procédure ?

La Communauté d'Agglomération du Cotentin, compétente en matière de planification territoriale, pilote l'élaboration des PLUi. Elle s'appuie sur les compétences de bureaux d'études experts des différentes thématiques que couvre le PLUi (urbanisme, architecture, paysage, environnement, économie et commerce, droit de l'urbanisme, etc.).

Quel est le territoire couvert par le PLUi Est ?

Plus grand territoire de PLUi de la CAC, le territoire Est rassemble 50 communes regroupées autour des 3 pôles de proximité suivants :

Pôle de Proximité de Saint-Pierre-Eglise (13 communes)

Brillevast, Canteloup, Carneville, Clitourps, Fermanville, Gatteville-le-Phare, Maupertus-sur-Mer, Saint-Pierre-Eglise, Théville, Tocqueville, Varouville, Le Vast, Vicq-sur-Mer (commune nouvelle)

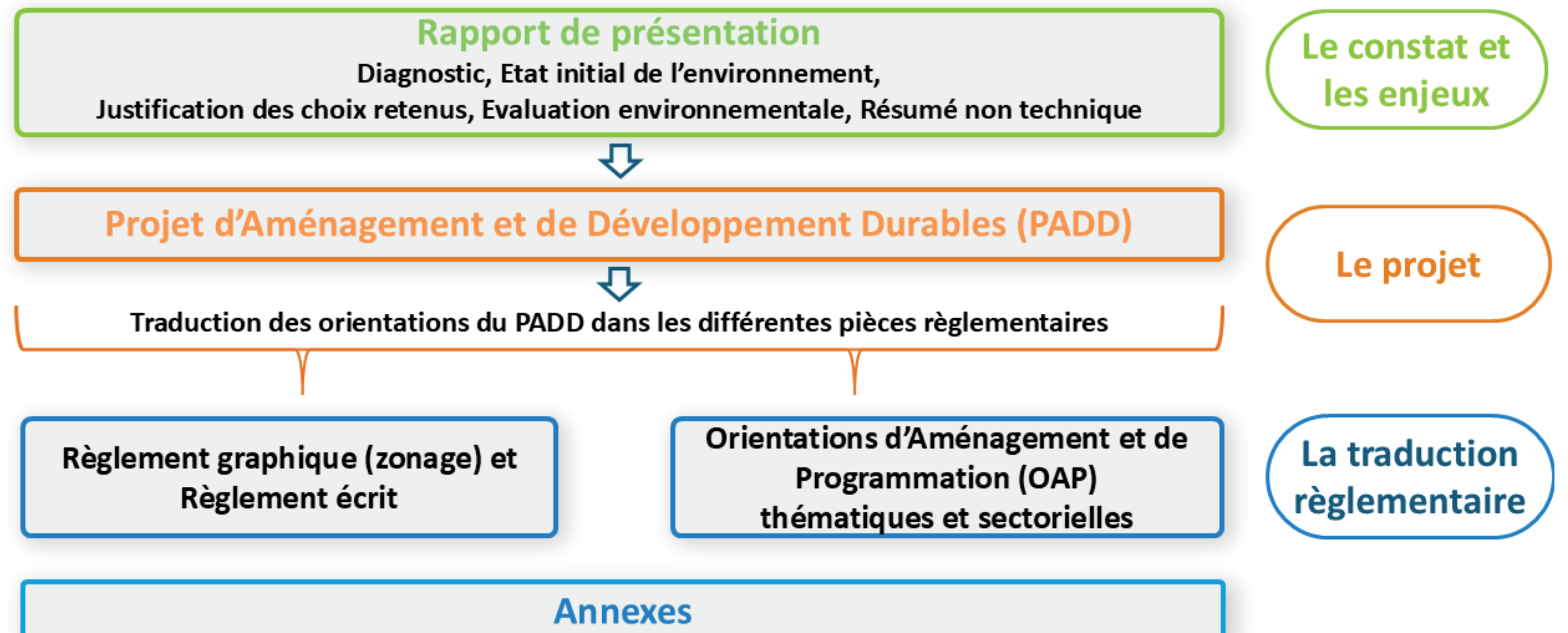
>> Pôle de Proximité du Val de Saire (15 communes)

Anneville-en-Saire, Aumeville-Lestre, Barfleur, Crasville, Montfarville, Octeville-l'Avenel, La Pernelle, Quettehou (commune nouvelle), Réville, Sainte-Geneviève, Saint-Vaast-la-Hougue, Teurthéville-Bocage, Valcanville, Le Vicel, Videcosville

>> Pôle de Proximité de Montebourg (22 communes)

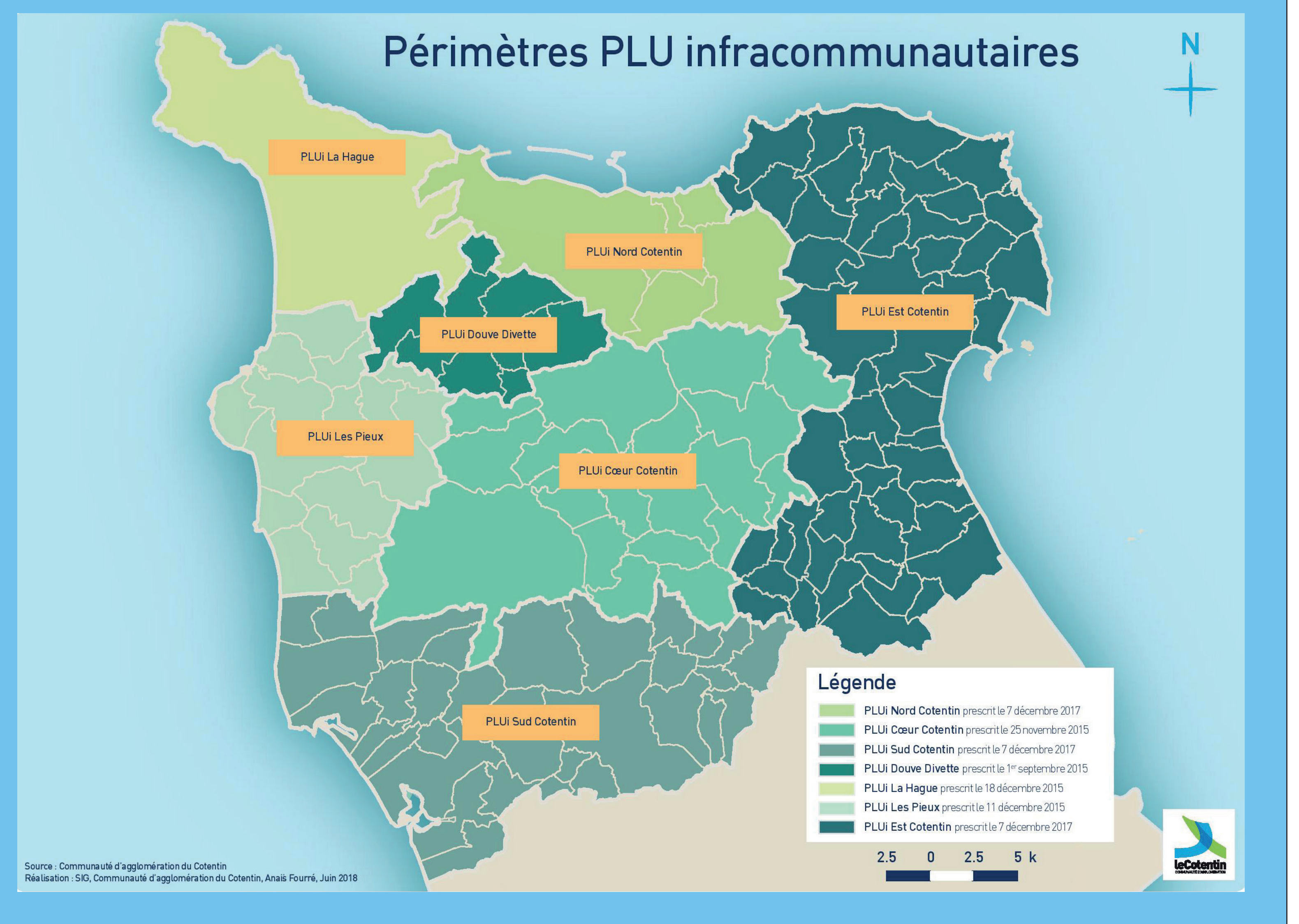
Azeville, Ecausseville, Émondeville, Éroudeville, Flottemanville, Fontenay-sur-Mer, Fresville, Le Ham, Hémevez, Joganville, Lestre, Montebourg, Ozeville, Quinéville, Saint-Cyr, Saint-Floxel, Saint-Germain-de-Tournebut, Saint-Marcouf, Saint-Martin-d'Audouville, Sortosville, Urville, Vaudreville

De quoi se compose le Plan Local d'Urbanisme infracommunautaire (PLUi) ?



Pourquoi plusieurs PLUi ?

Le territoire du Cotentin étant très vaste (129 communes, 1 440 km² et près de 180 000 habitants), il a été décidé de le diviser en 7 territoires de PLUi, pour permettre l'élaboration de documents mieux adaptés à la réalité de chaque secteur.

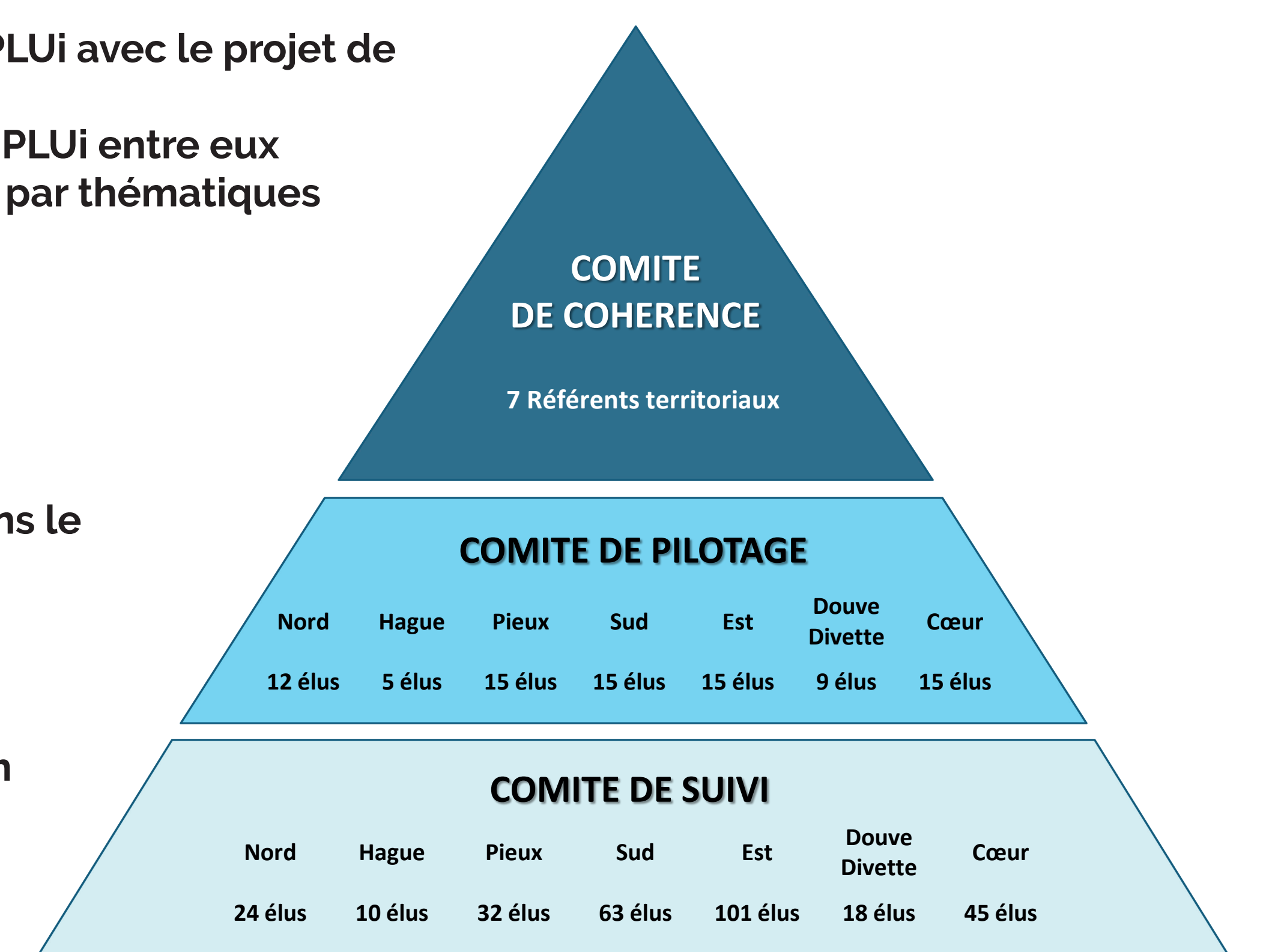


Comment est organisée la gouvernance en charge de l'élaboration du PLUi Est ?

>> Garantit la cohérence des PLUi avec le projet de territoire du Cotentin
>> Assure l'harmonisation des PLUi entre eux
>> Permet d'élargir les débats par thématiques
7 élus référents territoriaux
(1 élu référent par territoire de PLUi)

>> Se réunit régulièrement dans le cadre d'ateliers de travail
86 élus en mode projet
(15 élus sur le PLUi Est)

>> Se réunit régulièrement afin de prendre des arbitrages (instance décisionnaire)
263 élus en collaboration active
(101 élus sur le PLUi Est)

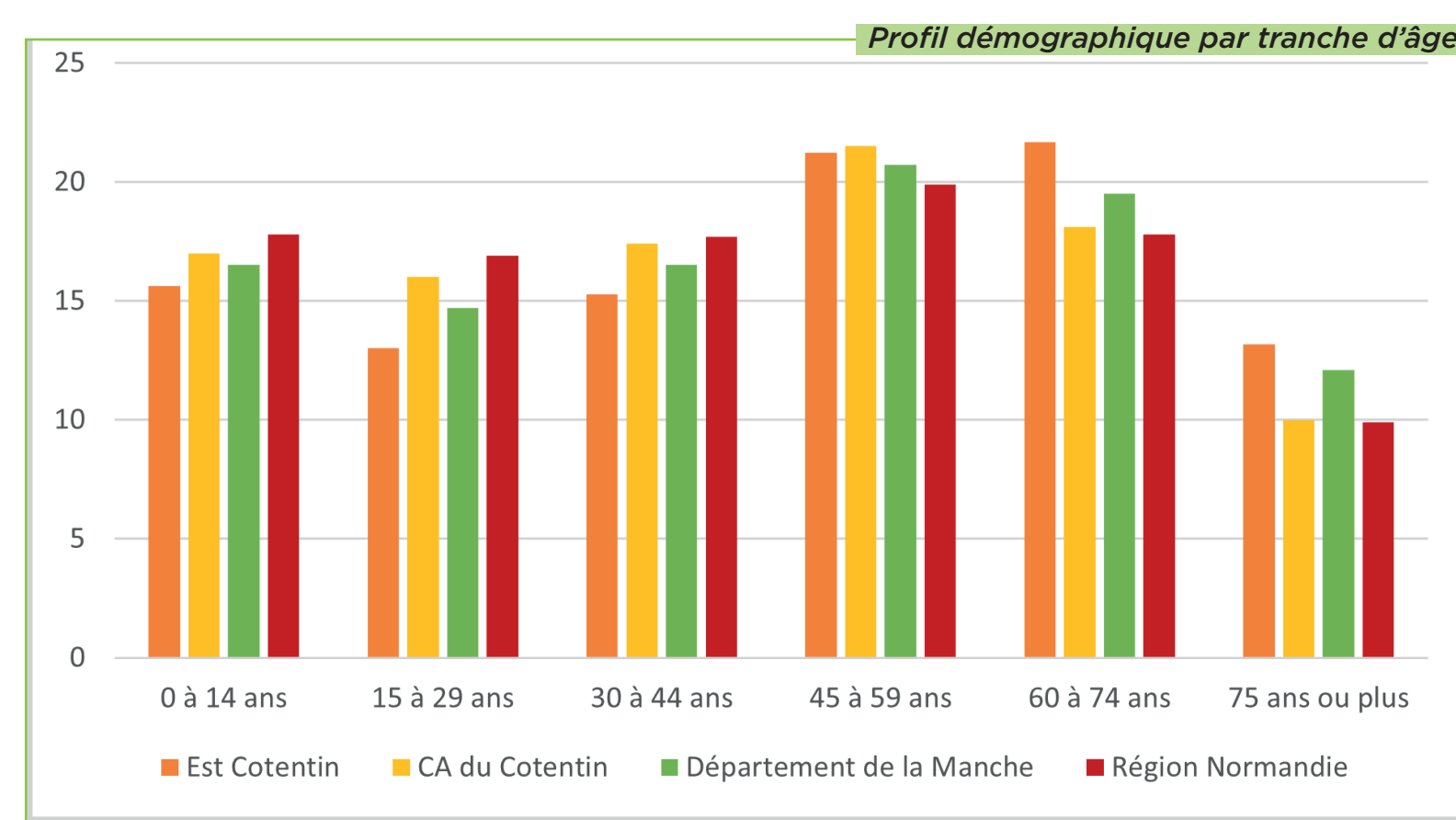
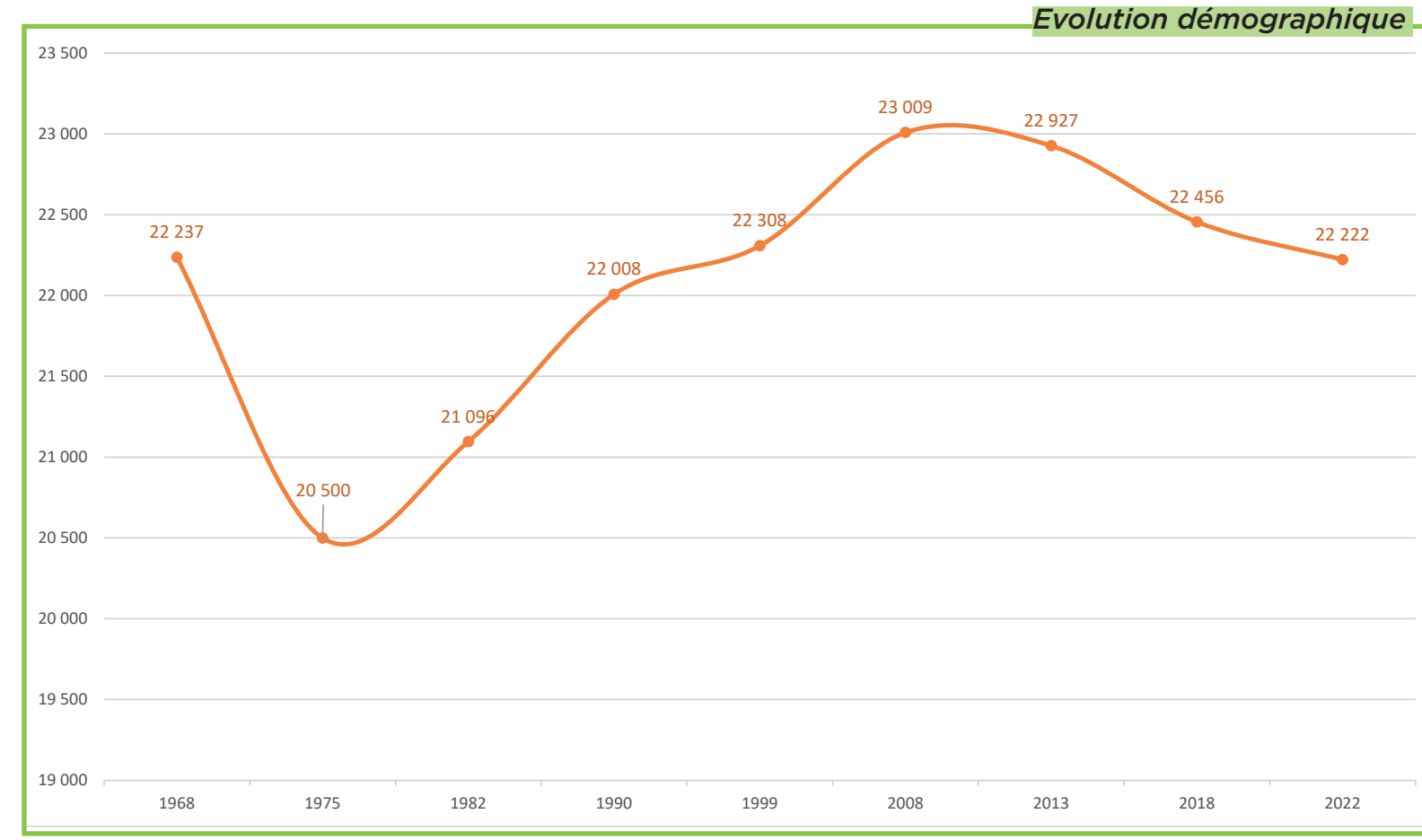


Constitué de 50 communes sur plus de 360 km², le territoire du PLUi Est présente une façade maritime qui s'étend sur près de 70 km. Il est caractérisé notamment par une forte présence du bocage, un littoral qui demeure majoritairement sauvage, et un patrimoine bâti d'une richesse remarquable.

Il s'attache cependant à composer avec certaines fragilités et se doit de faire face à de nombreux défis environnementaux, sociaux et économiques, actuels et à venir.

Un territoire en décroissance démographique, un profil des ménages qui évolue

- Une population d'environ 22 220 habitants en 2022 (INSEE), contre 22 580 en 2016 ; polarisée sur quelques communes (Montebourg, Quettehou, Saint-Pierre-Eglise...)
- Une baisse due à un solde naturel négatif (moins de naissances que de décès)
- Une forte augmentation du nombre de personnes sur le territoire en période estivale
- Une population âgée et vieillissante, avec une surreprésentation des retraités (30-40%) et des couples sans enfants
- Le ménage moyen : 2,09 personnes (taille moyenne en baisse, comme dans le reste de la France), un niveau de revenus médian moyen voire faible



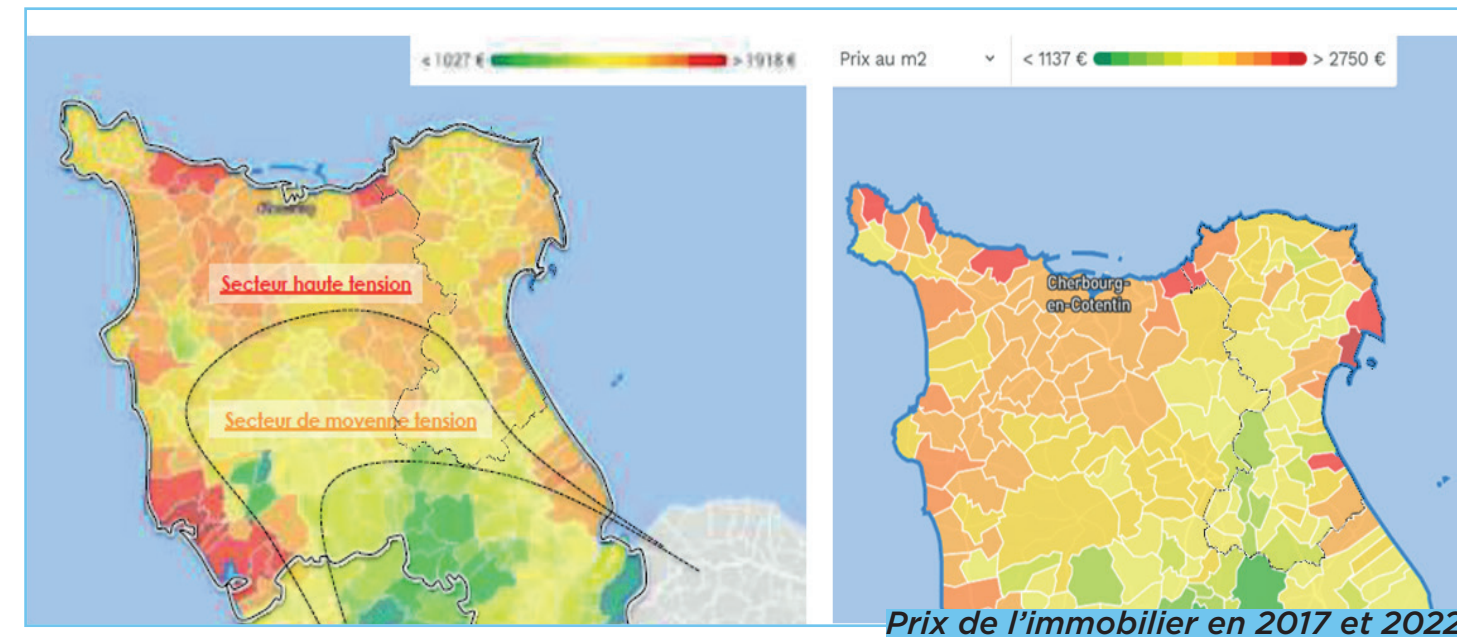
Un parc de logements à adapter

- Un parc en croissance continue (+1%/an), avec une grande majorité de maisons (85%)
- Un parc de résidences principales très ancien (>50% avant 1971) et énérgivore
- Un parc locatif privé insuffisant (<20%), un taux de vacance dans la moyenne (6,4%)
- Un territoire bien doté en structures d'hébergement pour personnes âgées et handicapées
- Des problématiques localisées : campings menacés par l'érosion et/ou la submersion marine ; manque de logements pour les travailleurs saisonniers ; absence d'aire d'accueil pour les gens du voyage ; installations illégales de cabanes ; stationnement des camping-cars...



Un territoire touristique "sous pression"

- Un parc touristique dynamique
- Une part importante et croissante de résidences secondaires (20 à 60% sur le littoral, +5% depuis 2010)
- Impacts : pénurie de résidences principales, hausse des prix immobiliers (x1,5 en 5 ans sur la côte, pression sur les réseaux (voirie, assainissement, stationnement))

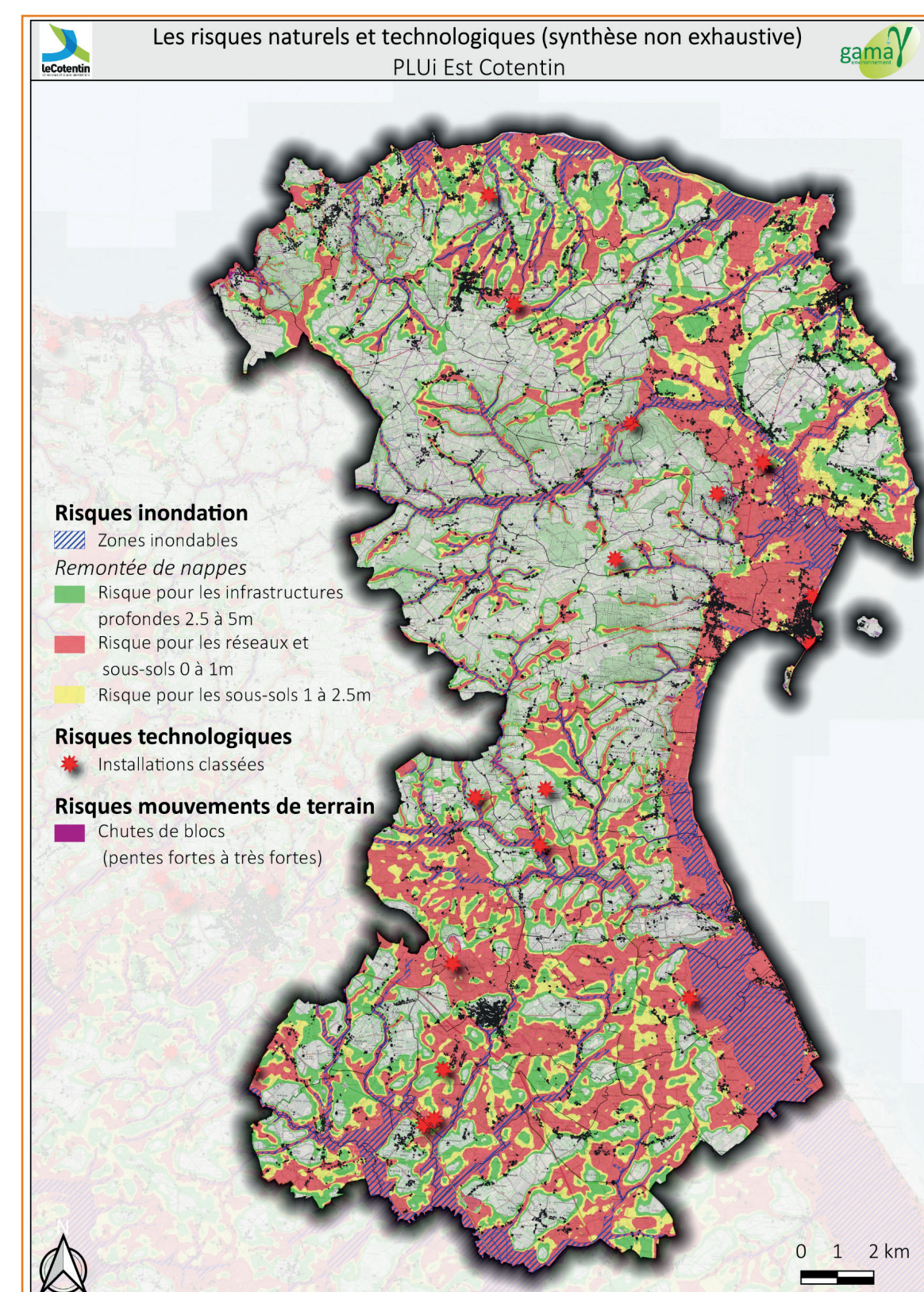


Un territoire agricole/conchylicole qui doit relever de nombreux défis

- Des activités qui occupent 72% du territoire, avec un mitage important
- Des exploitations diversifiées (pêche et ostréiculture, maraîchage) mais un nombre en baisse (-20% en 10 ans)
- Contraintes et enjeux liés à la main d'oeuvre, au trafic de poids lourd, au recul du trait de côte...

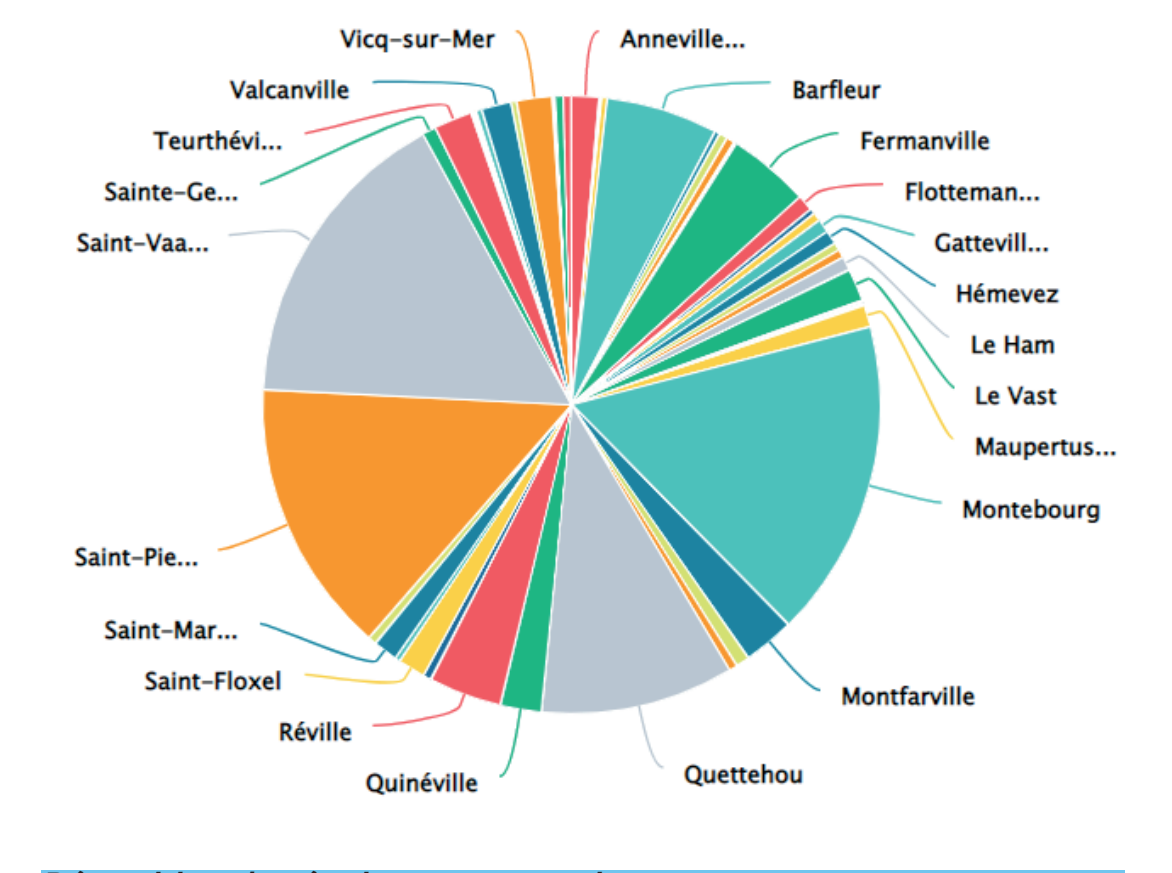
Un territoire aux ressources et usages divers, exposé aux effets du changement climatique et de la pression urbaine

- Eau : une ressource fragile, au coeur de multiple usages ; eaux littorales, souterraines ou de surface qui peuvent être de qualité moyenne
- Énergie : 9,6% de la consommation énergétique est couvert par les EnR (énergies renouvelables) sur le territoire de la CAC en 2019 ; un chiffre à renforcer
- Climat : un changement climatique qui accentue l'érosion côtière et l'exposition aux risques de remontée de nappe phréatique et de submersion marine
- Risques et nuisances : inondations, submersion, ruissellement, mouvements de terrain, routes dangereuses ou bruyantes (RN13, D901)
- Enjeux : maîtriser l'urbanisation, s'adapter au vieillissement de la population, accompagner la transition énergétique (EnR, rénovation), renforcer la résilience climatique



Equipements et Services

- Des équipements et services concentrés au sein des communes principales, où l'on trouve écoles, commerces et services de santé
- Un accès inégal aux équipements et services, avec un manque de services de proximité dans les zones les plus rurales
- Une densité importante en équipements culturels, sportifs et de loisirs, mais globalement un manque d'équipements et de services en matière de santé et de garde d'enfants



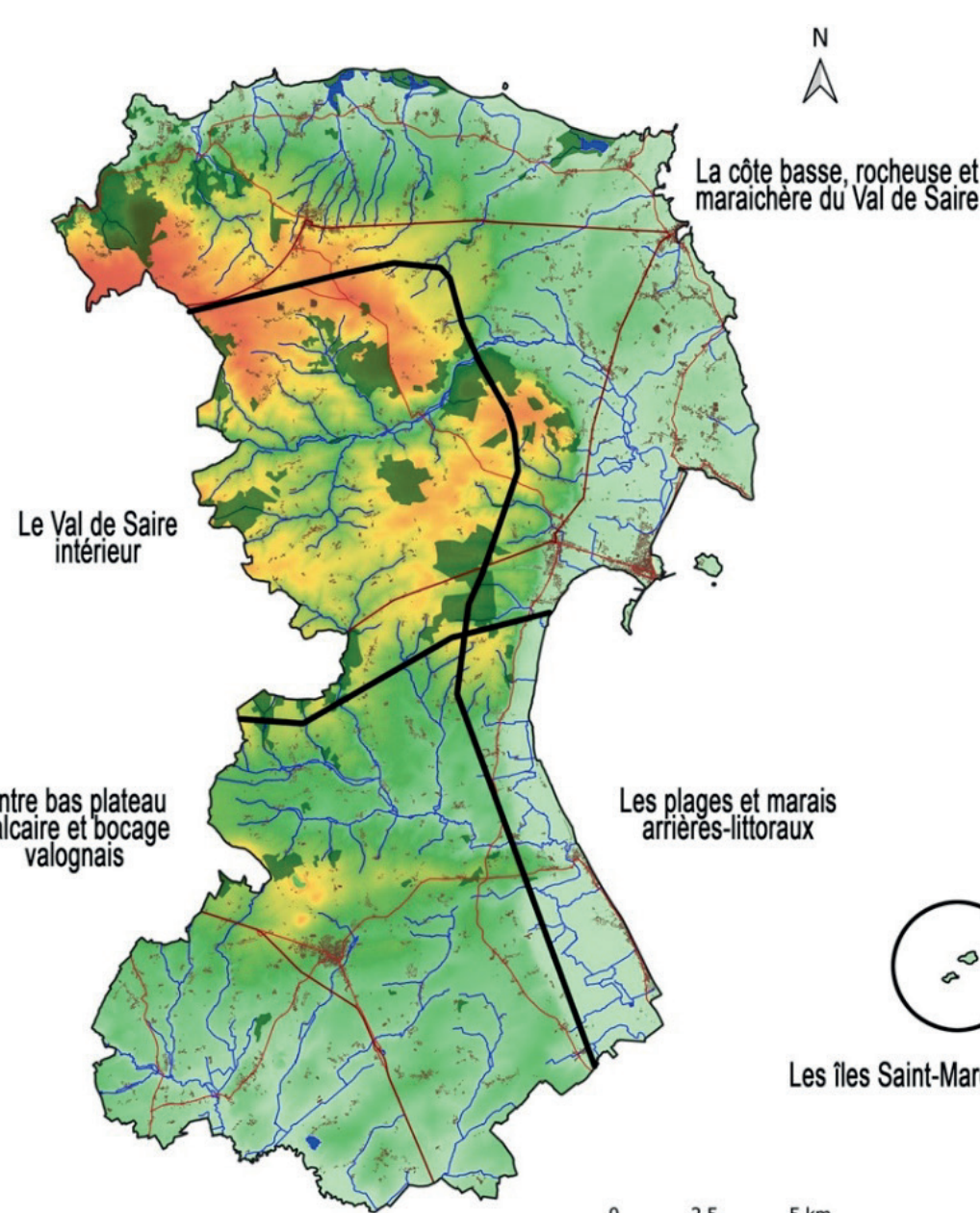
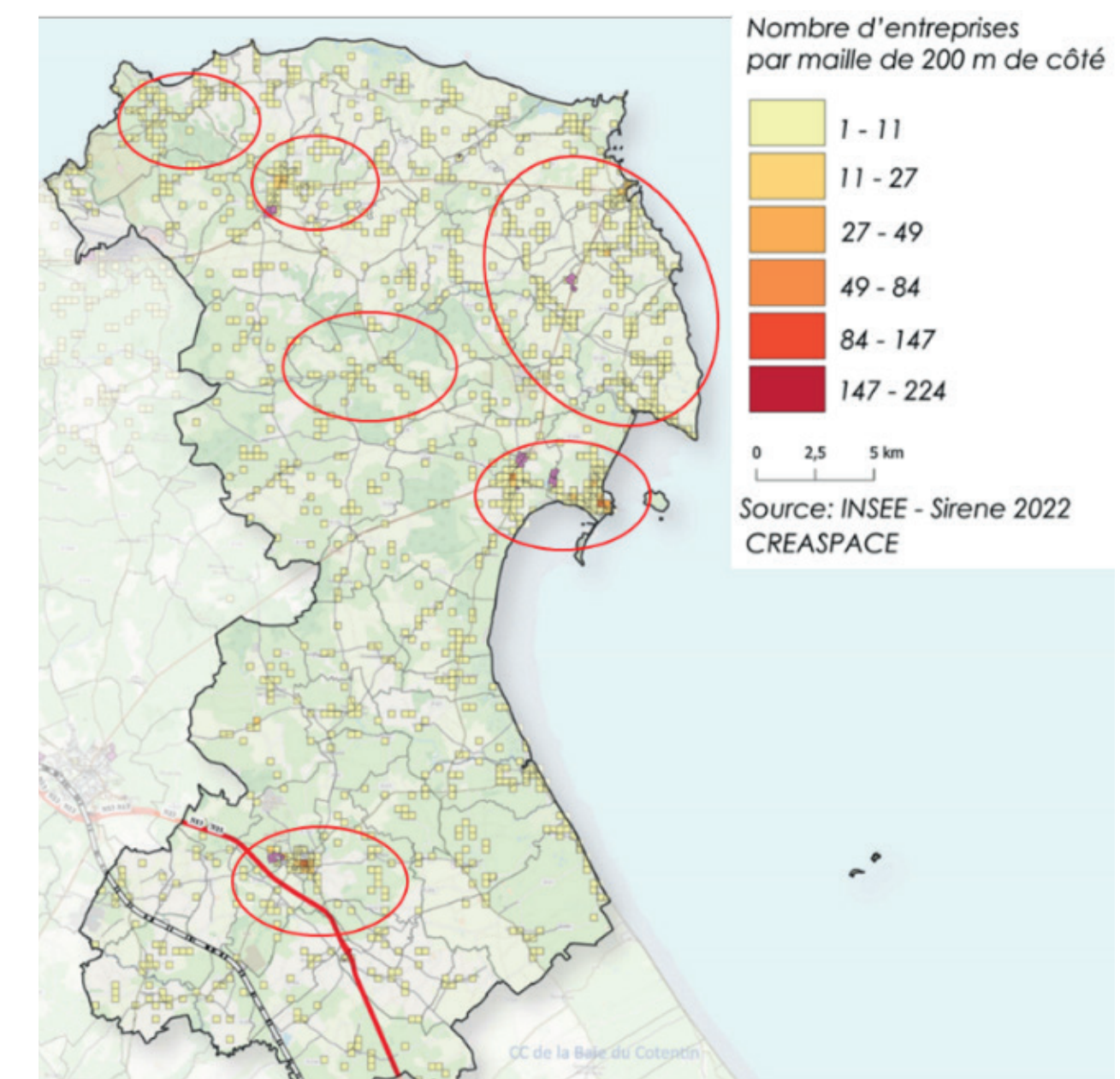
Répartition des équipements, services et commerces par commune

Mobilité et Déplacements

- Un réseau routier dense, mais au trafic modéré (engorgement de certains secteurs en période estivale), avec des points durs localisés et des flux importants vers Cherbourg-en-Cotentin, où 50 % des actifs sortants se rendent quotidiennement.
- Une offre de transports en commun récemment restructurée à l'échelle de l'agglomération au travers du réseau Cap Cotentin
- Un réseau de pistes cyclables quasi-inexistant à l'échelle du territoire mais en développement et déjà bien constitué sur certains pôles, notamment dans le Val de Saire
- Des espaces publics peu adaptés à la circulation des piétons dans les petits villages et hameaux et une accessibilité pour tous limitée à certaines zones urbaines

Un territoire à faible densité économique

- Une forte polarisation de l'économie sur quelques communes et un territoire qui ne fournit pas assez d'emplois, générant des déplacements pendulaires importants
- Un taux de chômage bas, mais un écart emplois-actifs important, tant en quantité qu'en types d'emploi
- Un tissu économique de proximité largement constitué de TPE avec des capacités d'emplois limitées
- Secteurs les plus représentés : commerce, construction, agriculture, hébergement, administrations publiques
- Des Zones d'Activités Economique (ZAE) présentant des capacités de densification
- Un potentiel de développement touristique important (littoral, patrimoine, tourisme vert)

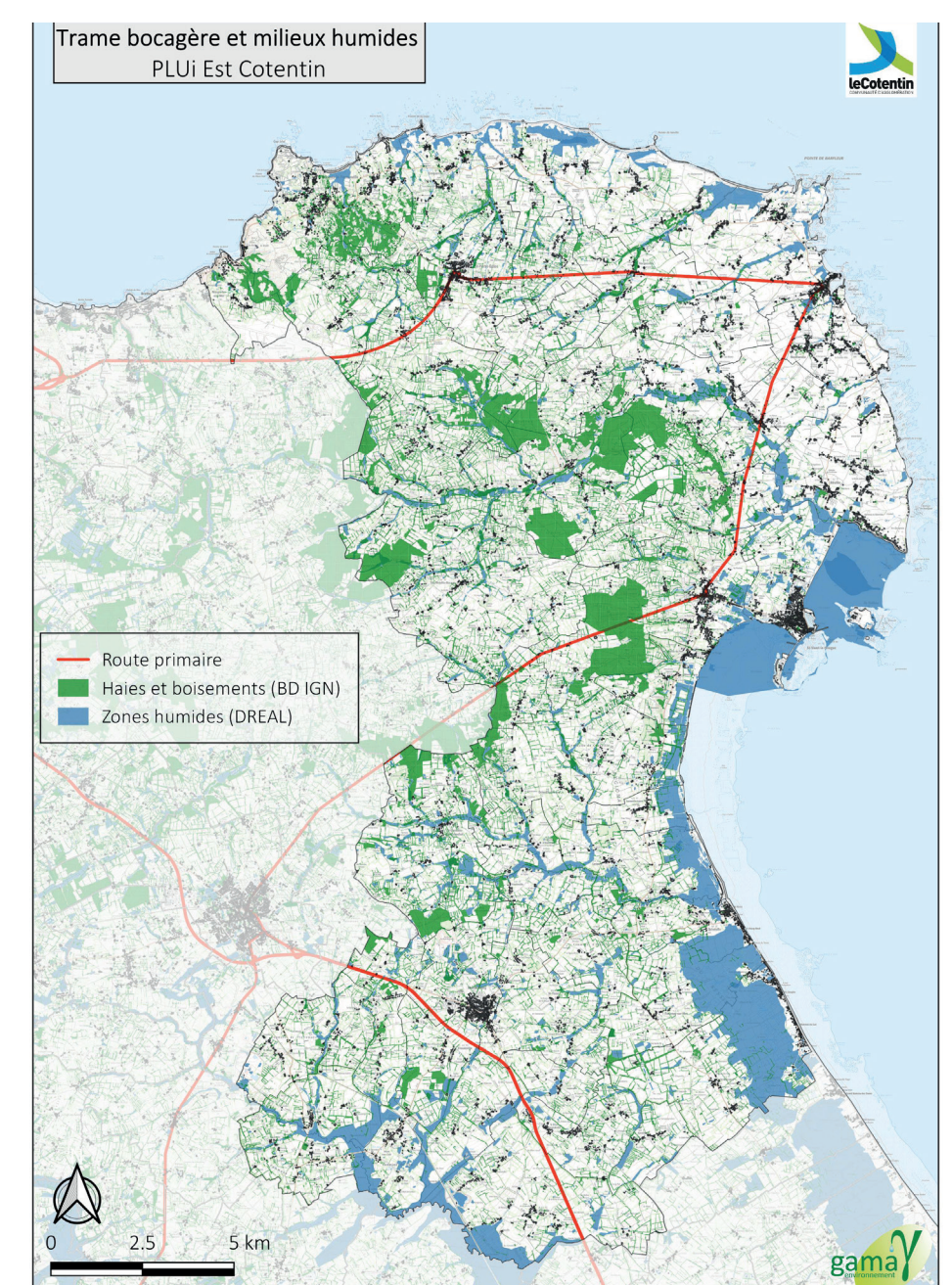


Un territoire aux nombreuses richesses paysagères et patrimoniales

- Des ensembles paysagers caractéristiques : littoral (sous pression urbaine), bocage (bien préservé), marais (intégrés au Parc Naturel Régional des Marais du Cotentin et du Bessin)
- Un important patrimoine bâti : 123 Monuments Historiques, de nombreux bâtiments remarquables, des ensembles bâtis de qualité, un bâti identitaire à préserver...

Une nature encore préservée mais sous pression, au service des hommes

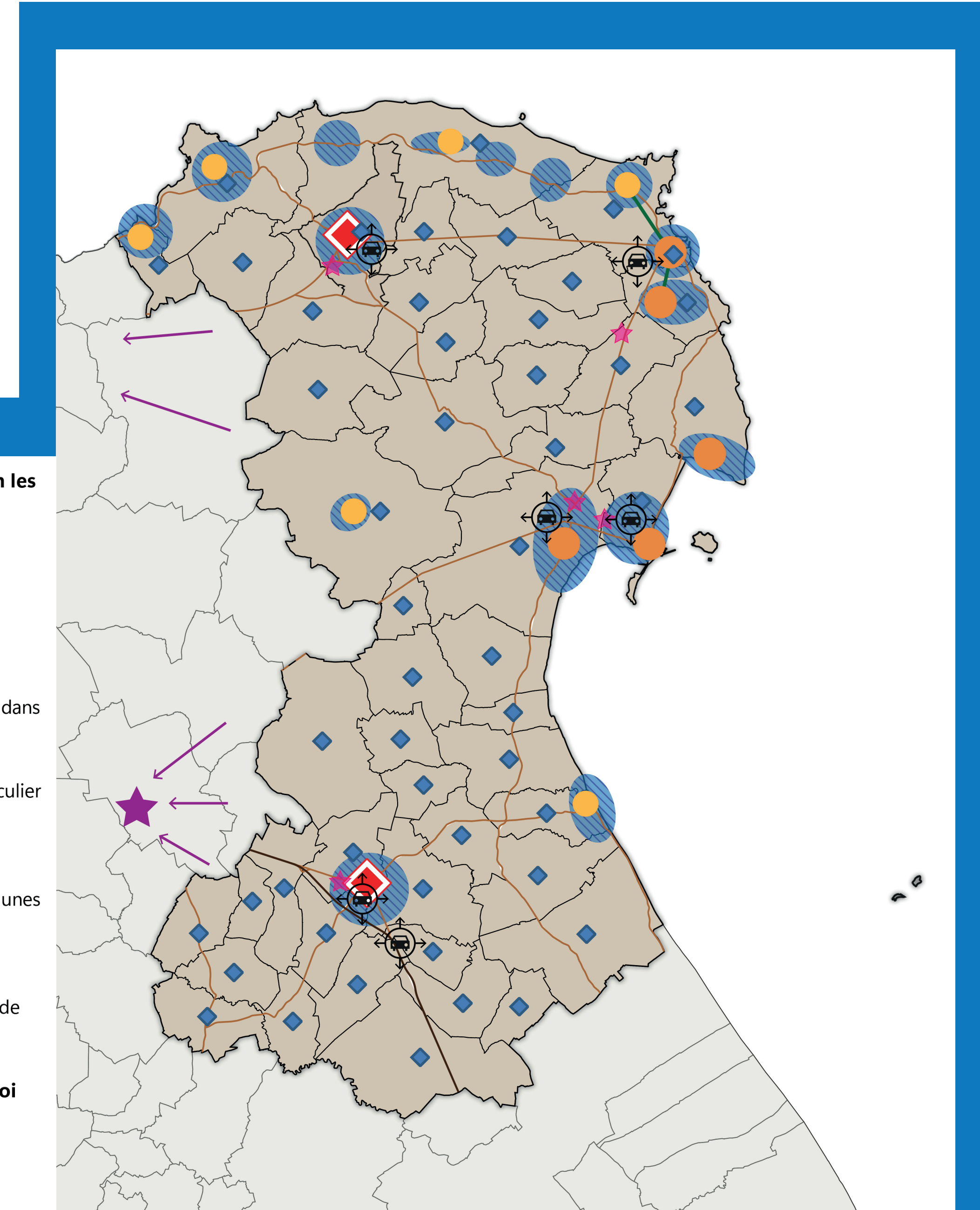
- 18% du territoire concerné par des espaces naturels protégés/inventoriés
- Pressions : urbanisation, agriculture intensive, changements climatiques
- Trame bocagère : un maillage dense dans les terres qui constitue une identité pour le territoire
- Trame humide : des marais au sud-est et des zones humides en fond de vallée
- Trame boisée : des massifs boisés sur les plateaux et certains versants
- Trame littorale plurielle et fragile : des côtes rocheuses, sableuses, des cordons dunaires sensibles, des zones humides arrière-littorales, une anse vaseuse, des îles aux habitats riches...
- Trame landicole : des entités landicoles au nord du secteur, en frange littorale



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est l'expression du projet politique d'aménagement du territoire à l'horizon 2040. Il fixe à ce titre les orientations générales à l'échelle du territoire Est Cotentin. Il a fait l'objet d'un travail de co-construction avec les élus des 50 communes constituantes. Il se veut compatible avec le cadre législatif et les documents de planification supérieurs, notamment le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays du Cotentin.

Le document est composé de 3 axes. Il comprend des orientations détaillées pour chacun des axes. L'ensemble de ces orientations préfigure l'élaboration des pièces réglementaires du PLUi (zonage, règlement écrit, orientations d'aménagement et de programmation), qui guideront et structureront l'aménagement du territoire.

Le PADD a été débattu lors du conseil communautaire du 12 décembre 2024.



AXE 1

ATTIRER UNE POPULATION NOUVELLE ET PERMETTRE AUX RESIDENTS PERMANENTS DE S'ETABLIR ET D'EVOLUER DURABLEMENT SUR LE TERRITOIRE

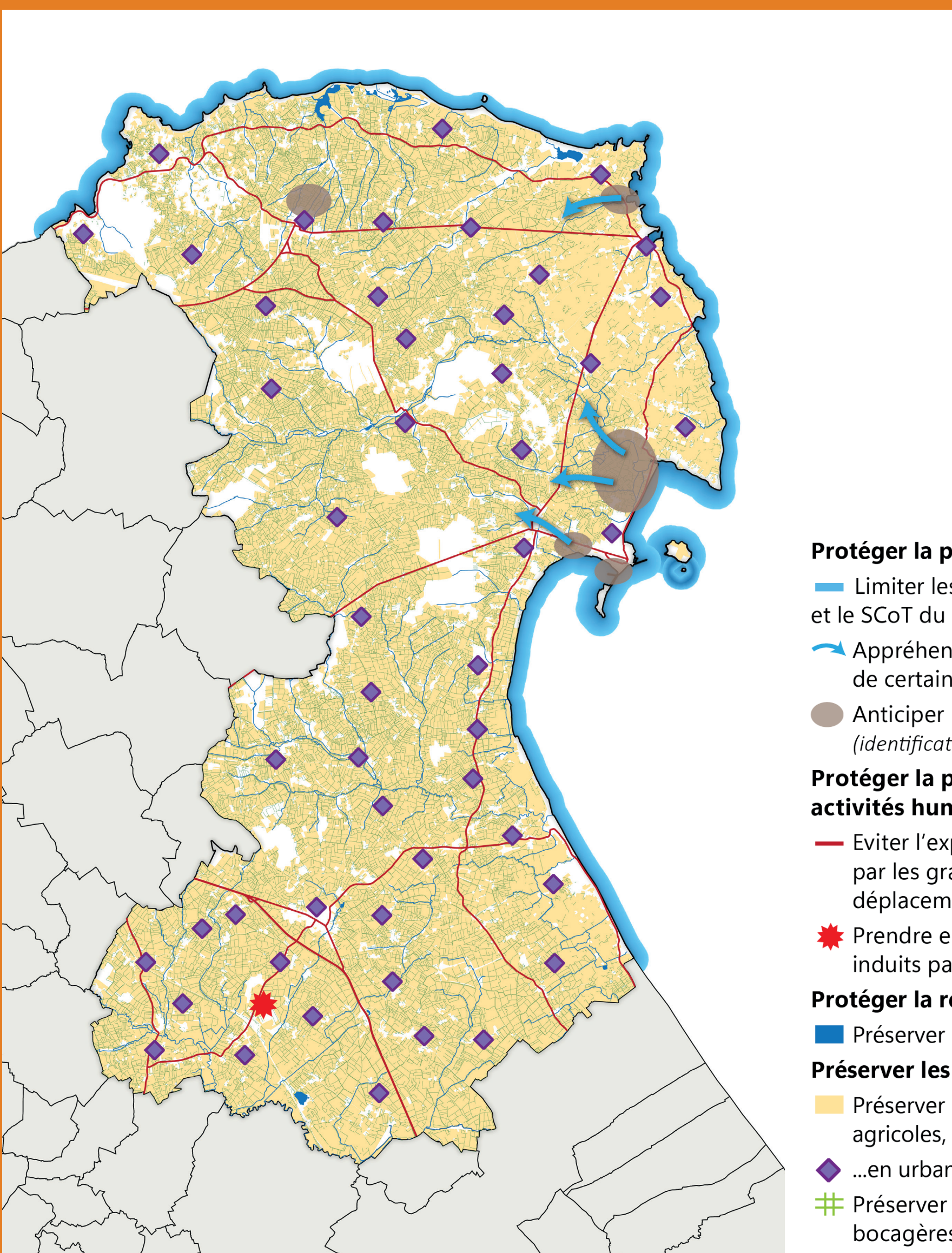
- Orientation 1. Développer une offre de logements structurée et équilibrée
- Orientation 2. Proposer un habitat durable et adapté répondant aux besoins des résidents permanents
- Orientation 3. Répondre aux besoins d'accueil spécifiques
- Orientation 4. Favoriser le développement de l'activité économique et de l'emploi local
- Orientation 5. Développer et pérenniser l'offre en équipements et services
- Orientation 6. Accompagner les mobilités sous toutes leurs formes dans leur développement et leur évolution

- Développer une offre de logements structurée et équilibrée, selon les besoins des différentes polarités du territoire**
 - ◆ Pôle d'équilibre
 - Tête de réseau
 - Rural de proximité
- Proposer un habitat durable et adapté répondant aux besoins des résidents permanents**
 - ◆ Prioriser la densification des enveloppes urbaines
 - ◆ Développer une offre adaptée aux seniors et aux jeunes en particulier dans les centres-bourgs
- Développer et pérenniser l'offre en équipements et services**
 - Développer et maintenir l'accès aux équipements et services en particulier dans les centres-bourgs
- Accompagner les mobilités sous toutes leurs formes dans leur développement et leur évolution**
 - Développer le réseau de pistes cyclables, notamment entre les communes proches et touristiques telles que Gatteville-le-Phare, Barfleur et Montfarville (à l'image du réseau entre Réville et Quettehou)
 - Sécuriser les grands axes pour les vélos
 - ⊕ Mettre en place de nouvelles aires et/ou espaces de covoiturage et de services/intermodalité (endroits à déterminer)
 - ★ Renforcer les connexions vers les gares de Valognes et Cherbourg
- Favoriser le développement de l'activité économique et de l'emploi local**
 - ★ Soutenir le dynamisme des zones d'activité communautaires

AXE 2

ADAPTER LE TERRITOIRE AUX DEFIS DE DEMAIN ET SOUTENIR L'ACTIVITE ET LE MILIEU AGRICOLE

- Orientation 1. Protéger la population et les biens face à la montée des eaux
- Orientation 2. Protéger la population face aux risques et aux nuisances issus des activités économiques
- Orientation 3. Promouvoir un développement sobre en ressource et adapté aux capacités d'accueil du territoire
- Orientation 4. Préserver les espaces agricoles et maintenir la fonctionnalité des exploitations

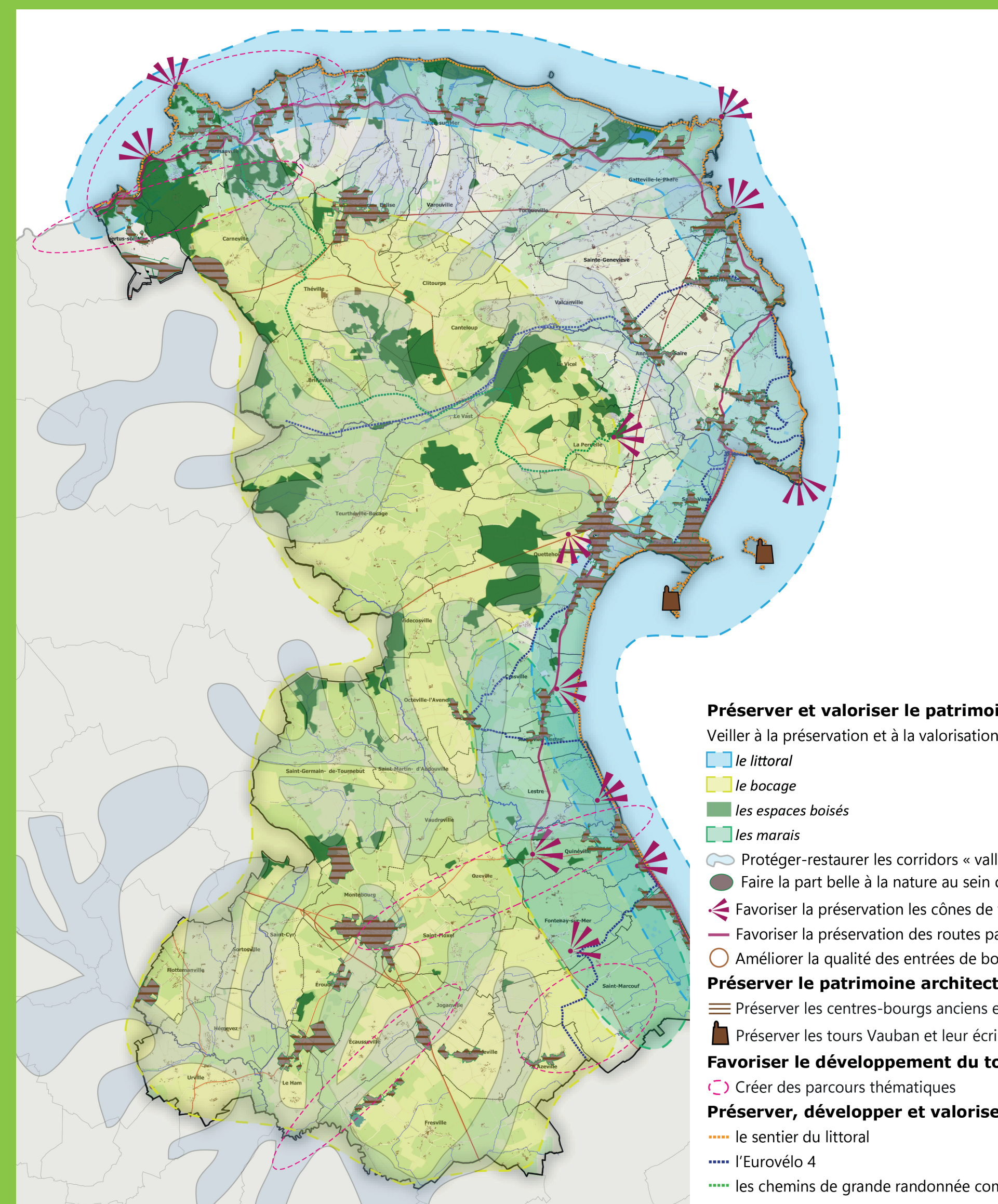


- Protéger la population et les biens face à la montée des eaux**
 - Limiter les constructions proches du rivage en lien avec la loi Littoral et le SCoT du Pays du Cotentin
 - Appréhender les possibilités de repli, en permettant la relocalisation de certaines fonctions
 - Anticiper les occupations du sol possibles en secteurs à risques (identification non exhaustive) et/ou y limiter l'urbanisation
- Protéger la population face aux nuisances et aux risques liés aux activités humaines**
 - Eviter l'exposition de la population aux nuisances sonores générées par les grands axes de transports terrestres et y sécuriser les déplacements
 - ★ Prendre en compte les nuisances olfactives et les risques sanitaires induits par l'exploitation du centre d'enfouissement du Ham
- Protéger la ressource en eau**
 - Préserver le bon état écologique des masses d'eau
- Préserver les espaces agricoles**
 - Préserver au maximum les surfaces agricoles, en les classant en zones agricoles, en optimisant l'accessibilité aux parcelles...
 - ◆ ...en urbanisant en priorité au sein des enveloppes urbaines
 - ◆ Préserver au maximum le paysage agricole et notamment les haies bocagères

AXE 3

PRESERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE NATUREL ET BATI ET FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DU TOURISME DURABLE

- Orientation 1. Préserver et valoriser le patrimoine naturel et les paysages
- Orientation 2. Préserver le patrimoine architectural d'intérêt et les formes bâties traditionnelles
- Orientation 3. Favoriser le développement du tourisme durable



- Préserver et valoriser le patrimoine naturel et les paysages**
 - Veiller à la préservation et à la valorisation des ensembles « naturels » qui structurent le paysage :
 - le littoral
 - le bocage
 - les espaces boisés
 - les marais
 - Protéger-restaurer les corridors « vallées » de l'amont à la mer (cours d'eau, zones humides...)
 - Faire la part belle à la nature au sein des espaces bâtis
 - Favoriser la préservation des cônes de vue (repérage indicatif)
 - Favoriser la préservation des routes panoramiques (repérage indicatif)
 - Améliorer la qualité des entrées de bourg
- Préserver le patrimoine architectural d'intérêt et les formes bâties traditionnelles**
 - Préserver les centres-bourgs anciens et les hameaux représentatifs de l'identité du territoire (repérage indicatif)
 - Préserver les tours Vauban et leur écrin paysager
- Favoriser le développement du tourisme durable**
 - Créer des parcours thématiques
 - Préserver, développer et valoriser les sentiers touristiques, dont :
 - le sentier du littoral
 - l'Eurovélo 4
 - les chemins de grande randonnée comme le GRP Tour du Val de Saire...

OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE NATUREL, AGRICOLE ET FORESTIER ET DE MAÎTRISE DE L'ETALEMENT URBAIN

Conformément à l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme, le PADD « fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ». Ces derniers s'appuient sur les objectifs – notamment démographiques – du territoire et les besoins qui en découlent.

Ainsi, le territoire Est Cotentin, au travers de son PLUi, se fixe un objectif maximal de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici le 31 décembre 2040 :

- 63,2 ha pour le développement l'habitat
- 13 ha pour le développement des activités économiques
- 4,55 ha pour le développement des équipements communautaires

Conformément au Code de l'Urbanisme, **le territoire du PLUi Est est divisé en 4 grands types de zones** (U, AU, A, N), elles-mêmes divisées en sous-types, prenant acte de l'occupation actuelle du sol et auxquels sont associées différentes règles de constructibilité : usage du sol, hauteur des constructions, implantation des bâtiments, etc.

Le document graphique du règlement figure ce découpage en zones sur fond cadastral, ainsi que les prescriptions spécifiques (voir ci-dessous) ; le règlement écrit détaille les règles associées à chaque zone, secteur, et autres prescriptions.

Les zones urbaines (U)

Elles correspondent aux zones sur lesquelles une urbanisation conséquente (au moins 30 bâtiments assez rapprochés) est déjà présente, et desservie par les réseaux. Il est ainsi possible d'y construire suivant certaines règles visant à garantir une harmonie visuelle et fonctionnelle des différents quartiers :

La zone UA

Elle correspond au tissu urbain traditionnel.

- UAa : tissu urbain traditionnel de type centre-bourg (centres anciens denses) présentant une mixité fonctionnelle.
- UAb : tissu urbain présentant une morphologie proche du tissu urbain traditionnel regroupant des constructions plus récentes (densité moyenne). La zone peut être mixte.
- UAc : tissu urbain traditionnel des hameaux.

La zone UB

Elle correspond au tissu pavillonnaire :

- soit organisé sous forme de lotissements
- soit constitué de maisons individuelles agglomérées au gré des opportunités

La zone UD

Elle correspond à la zone urbaine spécifique au Ministère des Armées.

La zone UE

Elle regroupe les équipements d'intérêt collectif (écoles, gymnases et terrains de sport, administrations).

- Les règles sont souples et adaptées aux besoins, sous la maîtrise des collectivités.

La zone UL

Elle regroupe les équipements urbains de loisirs (PRL, campings, skate-park, terrains de pétanque...).

La zone Unc

Il s'agit d'une zone urbaine située en secteur littoral et au niveau de laquelle le SCoT du Pays du Cotentin, suivant les critères qu'il met en œuvre, ne définit aucun espace urbanisé de type agglomération, village ou secteur déjà urbanisé. De ce fait, cette zone ne peut pas accueillir de constructions nouvelles. Les constructions existantes peuvent néanmoins être aménagées/étendues.

- Les règles permettent d'adapter l'existant aux besoins du quotidien.

La zone UX

Elle regroupe les activités économiques, le plus souvent au sein des zones d'activité économique.

La zone UY

Elle correspond au secteur bâti/aménagé de l'aéroport de Cherbourg-Manche. Elle a vocation à accueillir les constructions et installations liées et nécessaires aux activités de l'aéroport.

- Les règles sont adaptées aux besoins spécifiques de cet équipement d'intérêt départemental.

Les zones agricoles (A)

La zone A est une zone agricole générale regroupant les parcelles agricoles à préserver et les exploitations (fermes, bâtiments agricoles, sièges d'exploitations).

La constructibilité y est limitée aux constructions et installations dédiées à l'exploitation agricole, de façon à préserver les terres agricoles de l'urbanisation.

Les zones à urbaniser (AU)

Elles correspondent à des secteurs bien délimités, sur des terrains aujourd'hui agricoles, naturels ou en friches, où l'extension urbaine est permise de façon à répondre aux besoins du territoire (logements, activités économiques, équipements...).

Les futurs projets devront prendre en compte les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP - voir panneau dédié) qui encadrent l'aménagement de ces futurs secteurs urbains

La zone AUA

Elle correspond à une zone ayant vocation à s'urbaniser selon des formes proches du tissu urbain traditionnel (densité moyenne à élevée).

- Les règles reprennent celle de la zone UA.

La zone AUB

Elle correspond à une zone ayant vocation à s'urbaniser sous la forme d'un tissu pavillonnaire. Le tissu est soit organisé sous forme de lotissements, soit constitué de maisons individuelles agglomérées au gré des opportunités (densité faible à moyenne).

- Les règles reprennent celle de la zone UB.

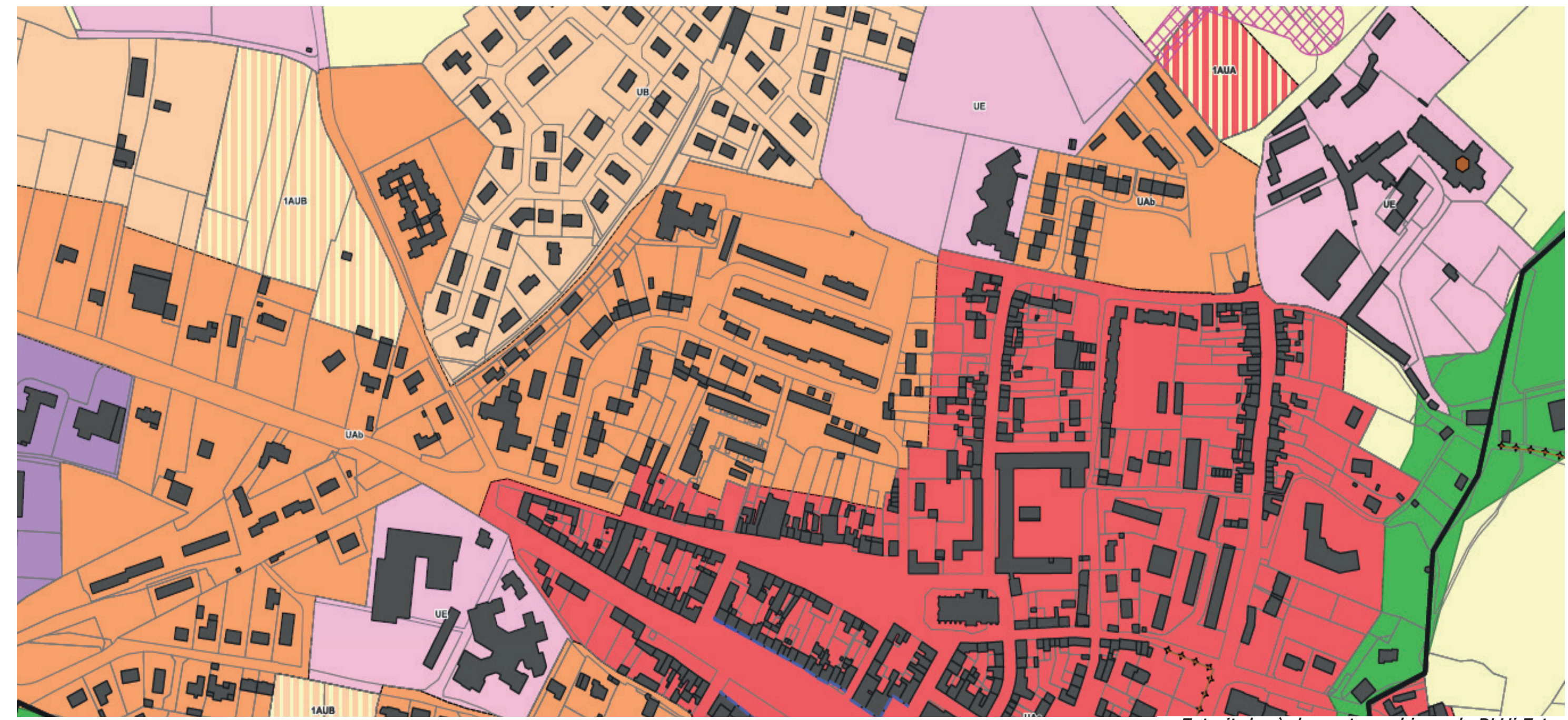
La zone AUE

Elle correspond aux zones ayant vocation à s'urbaniser pour l'accueil d'équipements publics.

- Les règles reprennent celle de la zone UE.

La zone AUX

Elle correspond aux zones ayant vocation à s'urbaniser à dominante économique.



Extrait du règlement graphique du PLUi Est

Les zones naturelles (N)

La constructibilité y est très limitée, de façon à préserver le caractère naturel, forestier et/ou paysager de la zone. Celle-ci est divisée en un ensemble de secteurs, de façon à encadrer au plus strict les évolutions possibles du sol, en fonction de la réalité du terrain et des besoins du territoire :

- **N** : zone naturelle générale (espaces naturels strictement protégés)
- **Nc** : zone naturelle regroupant les carrières
- **Nd** : zone naturelle isolée spécifique au Ministère des Armées
- **Ne** : zone naturelle regroupant les équipements hors zones urbaines (STEP, centre de valorisation des déchets, déchetteries, salle polyvalente ou école isolée, aérodrome, cimetière éloigné, golf...)
- **Nj** : zone naturelle accueillant des jardins partagés/familiaux
- **Nl** : zone naturelle à vocation de loisirs (ex. camping, motocross, stades, terrains de foot, centre équestre...)
- **Np** : zone naturelle relative aux périmètres de protection des captages
- **Npv** : zone naturelle dédiée aux installations photovoltaïques
- **Nr** : espaces naturels remarquables
- **Nx** : zone naturelle accueillant des activités économiques (artisans, commerces, etc.) isolées ou réparties de façon diffuse

A cela s'ajoute des **prescriptions spécifiques** (emplacements réservés, secteurs protégés, etc.), matérialisées sur le document graphique du règlement, et pour lesquelles sont définies des règles particulières au document écrit.

Prescriptions générales

- ⊠ Bande des 100m
- Espaces Proches du Rivage (EPR)
- ⊠ Emplacement réservé
- Linéaire commercial
- ★ Bâtiment susceptible de changer de destination

Prescriptions patrimoniales

- ▲ Patrimoine local identitaire à protéger
- Bâti remarquable à protéger
- Linéaire bâti à protéger
- Ensemble bâti à protéger

Prescriptions naturelles et paysagères

- ▲ Patrimoine naturel à préserver
- Linéaire paysager à préserver
- Patrimoine naturel à préserver (espaces verts paysagers à protéger)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont des outils de cadrage réglementaire :

- >> Elles définissent des principes d'aménagement plutôt que des règles strictes
- >> Elles peuvent être "sectorielles" ou "thématiques"

Les OAP sectorielles

Leur périmètre est **délimité sur le règlement graphique** du PLUi, elles déclinent des objectifs d'aménagement sur un secteur défini.

Elles sont obligatoires dans le cas des zones à urbaniser (AU), mais peuvent également être définies sur d'autres secteurs à enjeux (en renouvellement ou en mutation, par exemple).

Elles permettent de **décliner spatialement les ambitions des élus pour le développement de la commune** et d'échelonner l'urbanisation. Elles peuvent être utilisées dans les zones U pour des projets de recombinaison ou de renouvellement urbain, et ainsi cadrer leur évolution. Également, les OAP doivent estimer un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones AU, permettant d'échelonner et de programmer la réalisation des équipements correspondants.

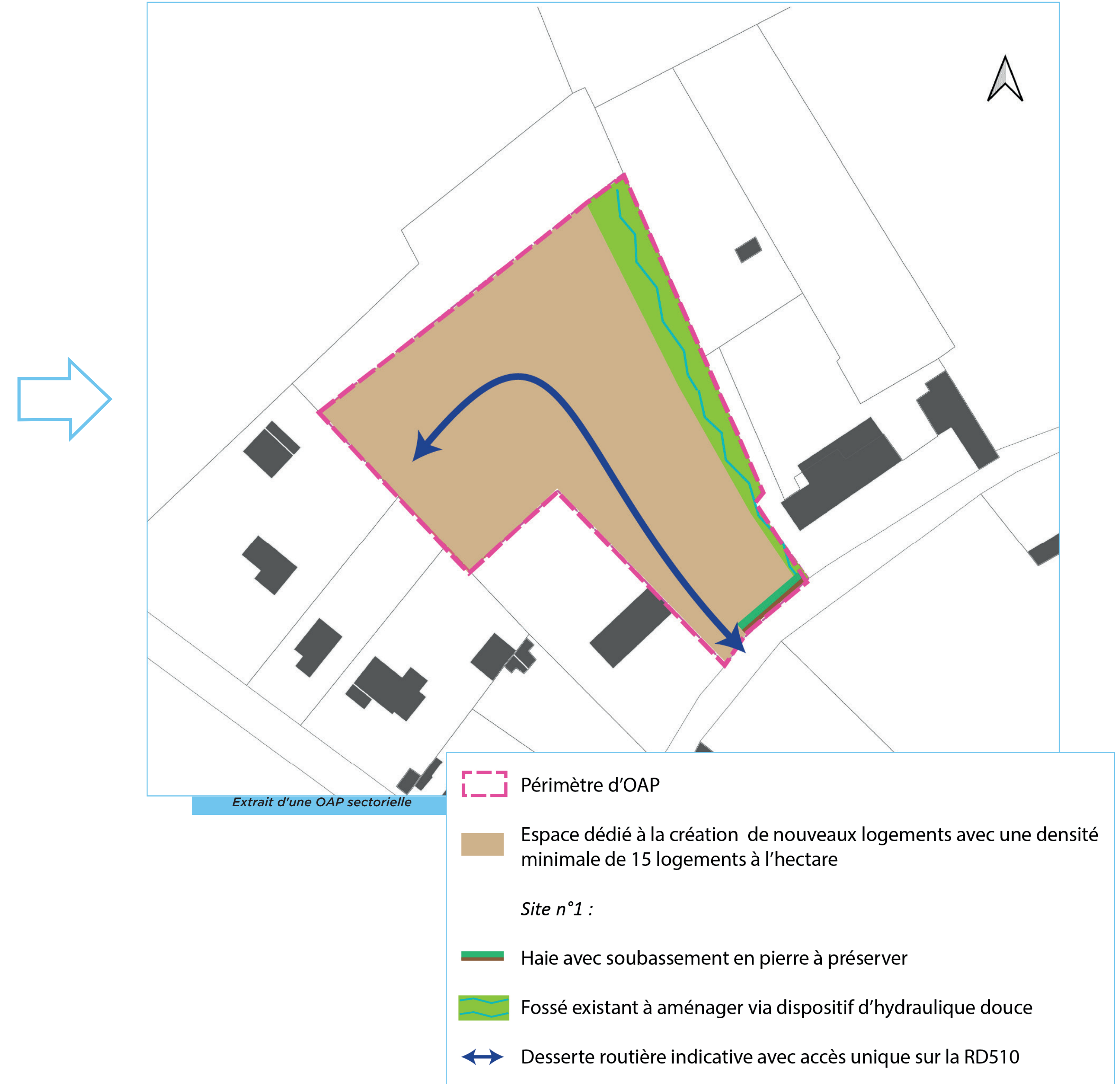
Dans le cadre du PLUi Est, plusieurs dizaines d'OAP sectorielles ont été élaborées de façon à encadrer les secteurs d'urbanisation et autres secteurs à enjeux du territoire, concernant quasiment l'ensemble des 50 communes.

Ces OAP sont le fruit d'un **travail concerté avec chaque commune** au travers de plusieurs séries d'ateliers avec les élus, ainsi que des échanges bilatéraux afin de trancher entre différents scénarios. Une campagne de relevés de zones humides a été menée pour écarter les terrains à éviter du fait de la nature des sols.

In fine, les OAP ont été dessinées de façon à :

- Guider le développement de nouveaux secteurs/quartiers
- Donner un cadre réglementaire à l'évolution des secteurs mutables
- Encadrer la densité des terrains à bâtir

Elles encadrent tout aussi bien le développement de nouveaux espaces d'habitat, que celui des ZAE (Zones d'Activité Economique) ou de nouveaux équipements publics.

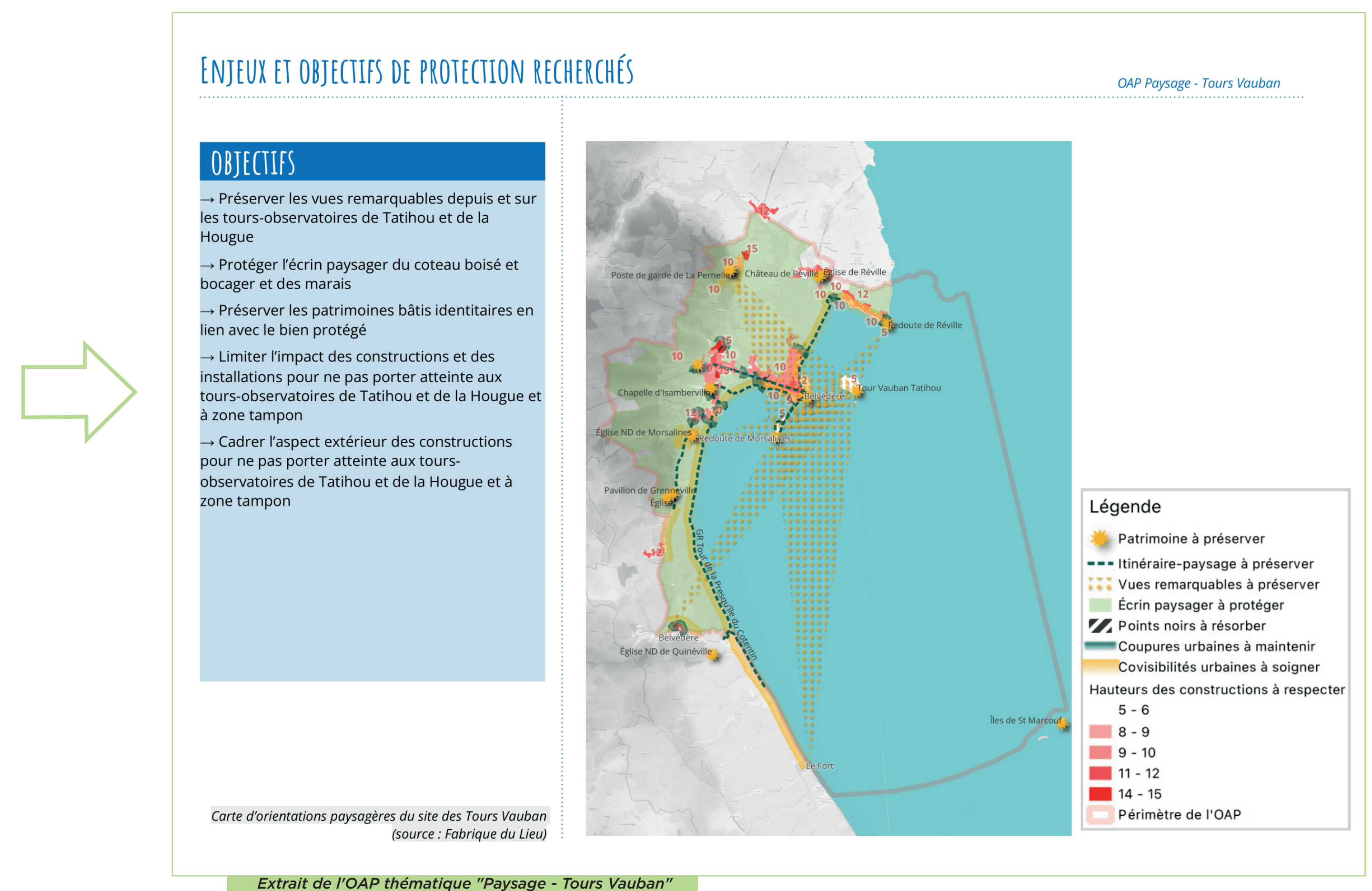


Les OAP thématiques

Elles s'appliquent sur des secteurs vastes, voire sur l'ensemble du territoire de PLUi, et peuvent porter sur des thèmes tels que le patrimoine, le paysage ou l'environnement : elles s'adaptent aux enjeux et projets politiques de chaque territoire.

Dans le cadre du PLUi Est, deux OAP thématiques sont définies :

- Une OAP Trame verte et bleue dont l'objectif est d'accompagner l'ensemble les aménagements futurs par la prise en compte de la sensibilité environnementale des espaces naturels du territoire et des milieux qui le composent (littoral, bocage, prairies, mares, rivières, zones humides, landes, boisements, ...)
- Une OAP Paysage - Tours Vauban qui fixe des principes de préservation de l'écran paysager des tours-observatoires de Tatihou et de la Hougue



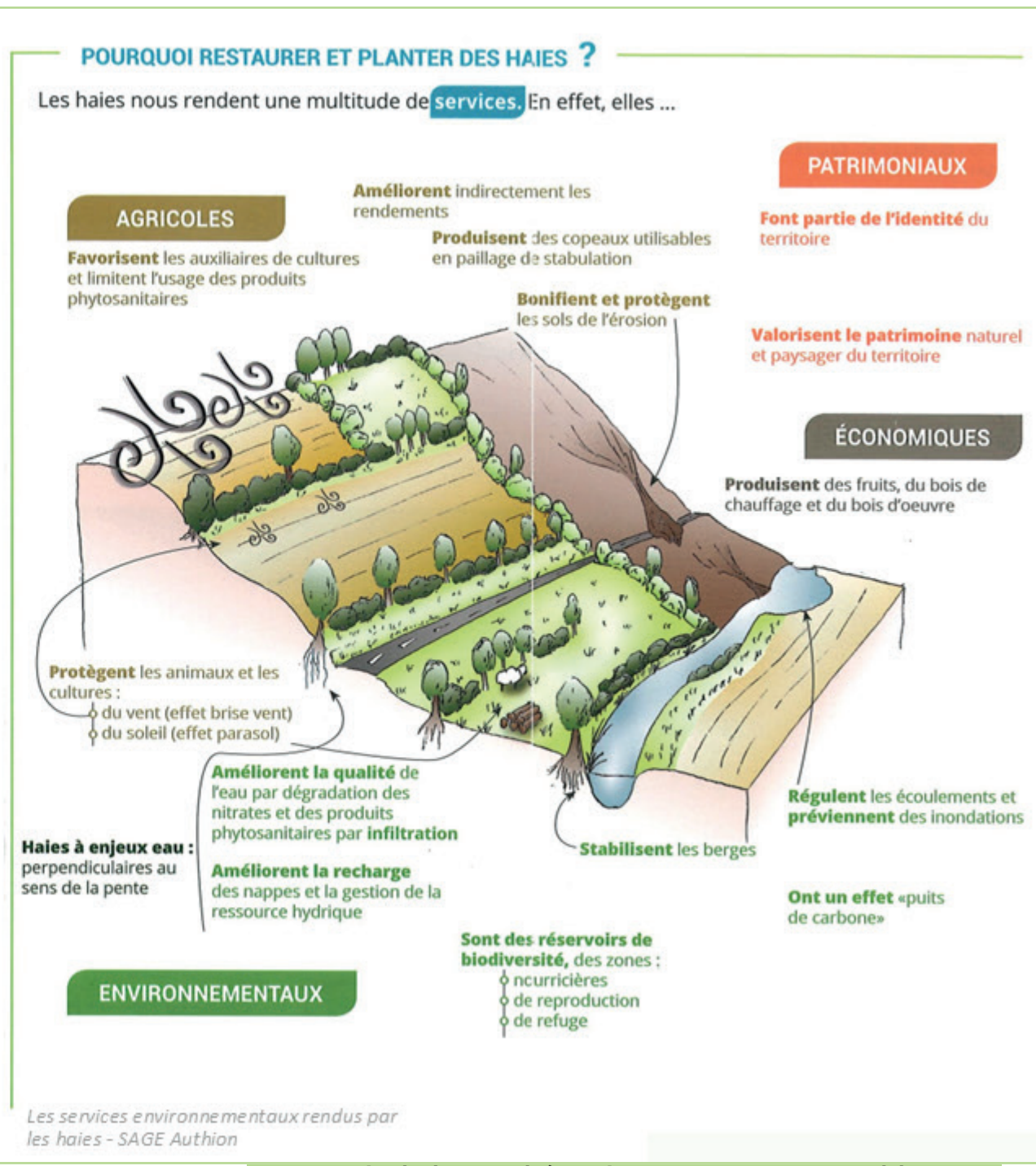
Trame bocagère

La compensation des haies devra tenir compte de leur rôle spécifique.

Les haies peuvent jouer différents rôles (cf. schéma ci-contre) :

- Un rôle écologique d'habitat ou de connexion écologique pour une multitude d'espèces affilées au bocage,
- Un rôle hydraulique de régulation des écoulements, de limitation des ruissellements et des risques induits (érosion, transfert de polluants, inondation...)
- Un rôle paysager et patrimonial, en lien avec l'identité d'un territoire traditionnellement bocager et tourné vers l'élevage (structuration du paysage, intégration des bâtiments...)
- Un rôle agricole et économique (abri pour les animaux contre le vent, habitat pour des auxiliaires de cultures, ressource pour alimenter la filière bois-énergie...)

Ces rôles sont bien souvent mêlés et cumulatifs. La compensation de toute intervention sur une haie doit donc prendre en compte cette multifonctionnalité. Elle se réalisera en échange avec le service instructeur, par une interprétation commune des règles qui suivent.



La valeur réglementaire et juridique des OAP

Les OAP se "superposent" au règlement. Si ce dernier s'impose dans un rapport de conformité stricte, les OAP en revanche, sont opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir) dans un **rapport de compatibilité**. Cela signifie que les OAP ne peuvent imposer de règles précises, mais des **principes d'aménagement souples** (densité moyenne en nombre de logements à l'hectare, forme générale du bâti, principes de desserte, préservation d'espaces paysagers...).

Pour tout projet faisant partie d'un périmètre d'OAP, devra être démontrée son **absence de contrariété majeure** avec les objectifs de l'OAP.