



Plan Local d'Urbanisme
Infracommunautaire du Cotentin

Secteur des Pieux

Traduction règlementaire du PADD

Réunion publique – 16 octobre 2025

Ordre du jour



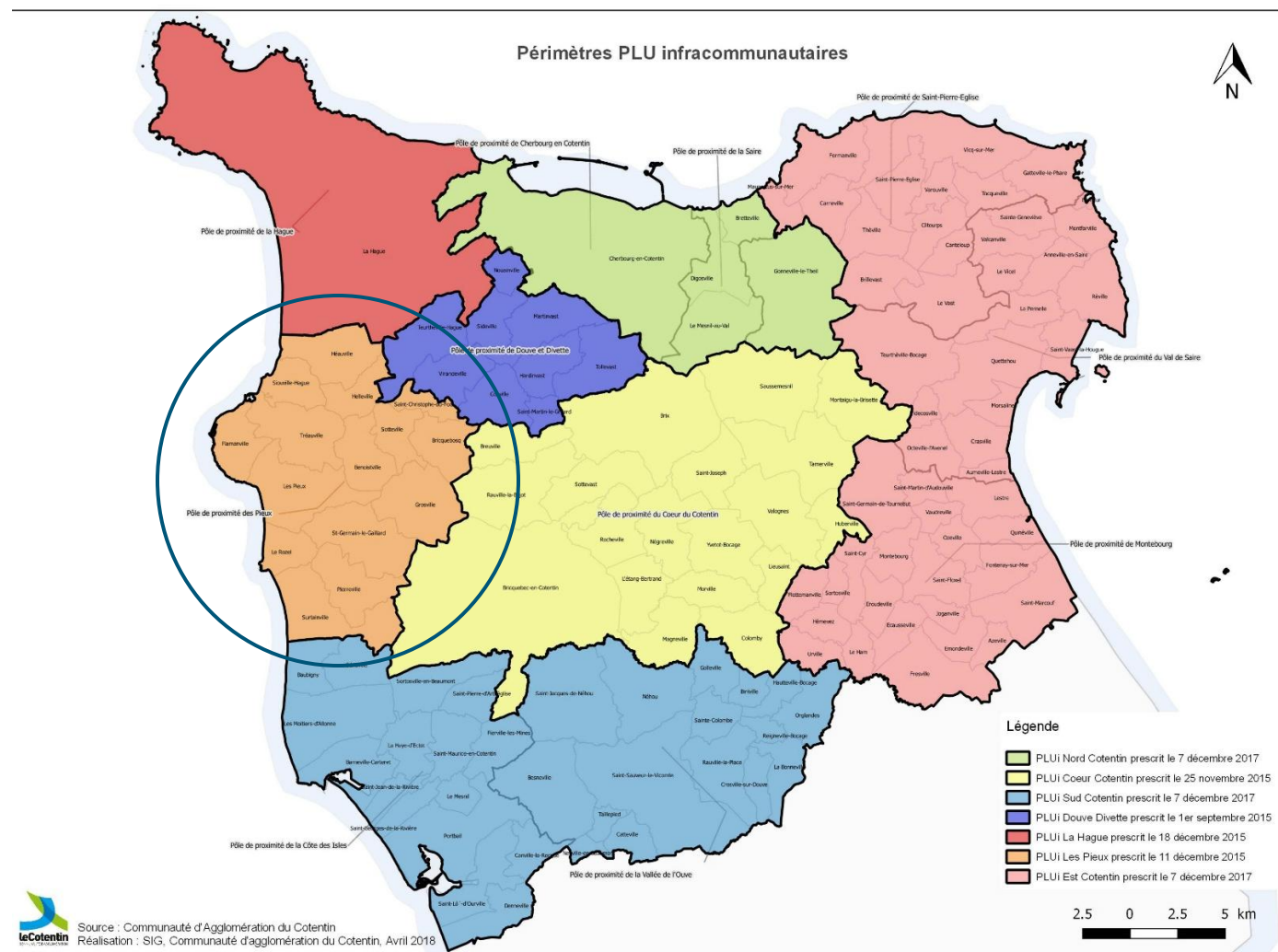
1. **Rappel général sur le PLUi et sur l'état d'avancement de la procédure**
2. **Rappel des grandes orientations du PADD**
3. **Synthèse du règlement écrit et graphique**
4. **Synthèse des orientations d'aménagement et de programmation**
5. **Suite de la procédure**
6. **Temps d'échanges**



Rappel général sur le PLUi et sur l'état d'avancement de la procédure

Contexte

- Il s'agit d'un document qui définit un projet d'urbanisme et d'aménagement
 - Global
 - Transversal
 - Pour les 15 prochaines années
- Un PLUi n'est pas une somme de documents d'urbanisme communaux, c'est un **projet partagé** prenant en compte **les intérêts de chacun dans une ambition communautaire**.





Hiérarchisation des strates réglementaires

► Un contexte législatif à prendre en compte

- Code de l'urbanisme
- Loi littoral
- Loi «Climat et Résilience» du 22 août 2021
- ...

POLITIQUES EUROPÉENNES ET NATIONALES (NATURA 2000, LOI LITTORAL, LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE...)



SCHÉMAS INTERRÉGIONAUX ET RÉGIONAUX (SDAGE, SRADDET...)



SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE (SCoT)



DOCUMENTS INTERCOMMUNAUX
(PLH, PLAN DE DÉPLACEMENTS, PCAET...)



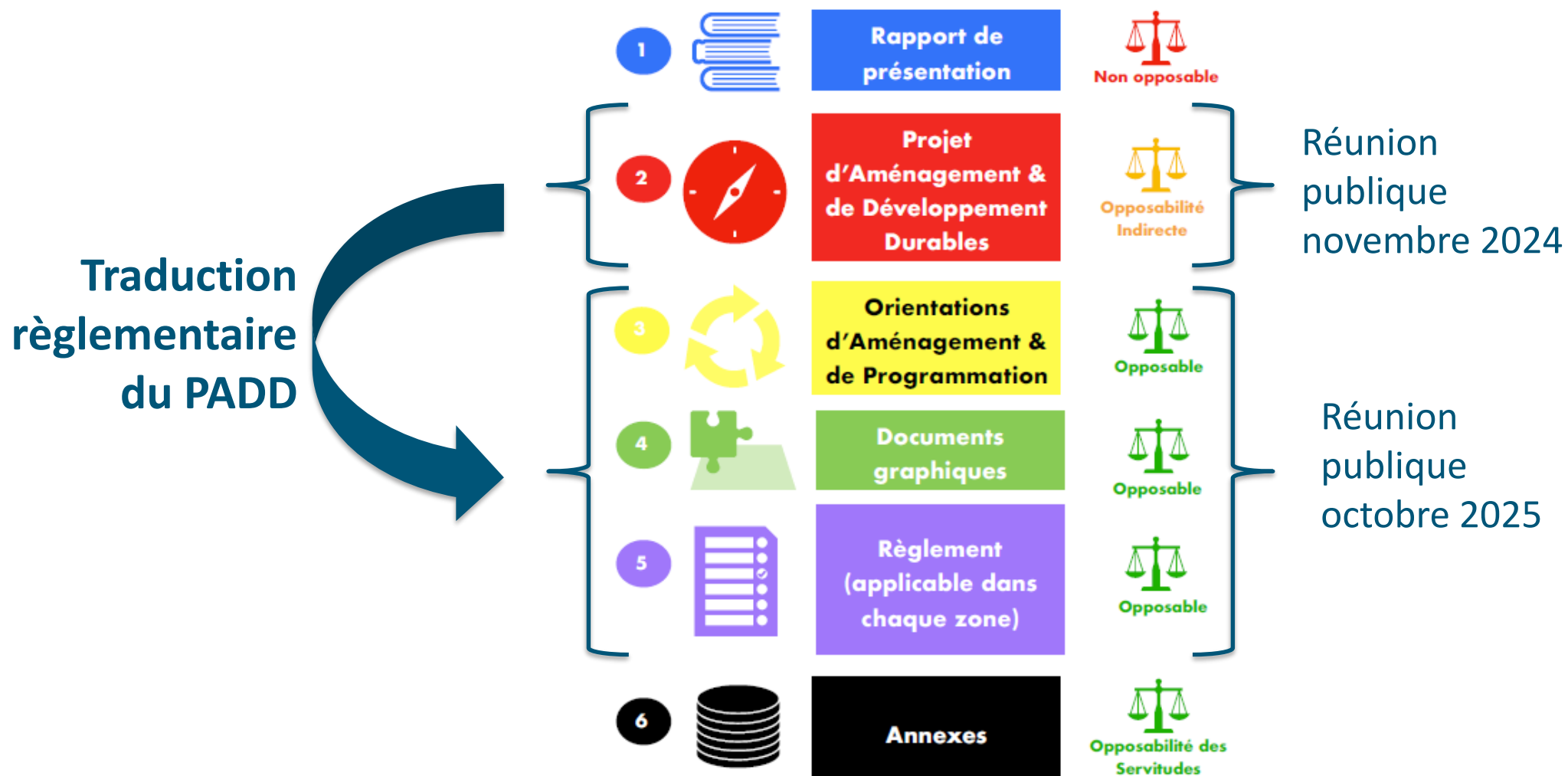
PLANS LOCAUX D'URBANISME
INFRACOMMUNAUTAIRES



Focus sur la loi littoral

- ▶ **La loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral – 1986**
- ▶ **Quelques notions clefs :**
 - **L'urbanisation se fait en continuité** avec les « agglomérations » et les « villages » existants > identifiés par le SCoT
 - **Inconstructibilité d'une bande de 100 mètres** à partir du rivage (en dehors des zones urbanisées)
 - **Protection renforcée au sein des espaces proches du rivage (EPR)**, délimités selon plusieurs critères (covisibilité...)
 - **Inconstructibilité des coupures d'urbanisation** (entre deux villages par exemple)
 - **Préservation des espaces remarquables** et caractéristiques du littoral
- ▶ **Importance de la jurisprudence**

Composition du PLUi





Opposabilité des règles du PLUi

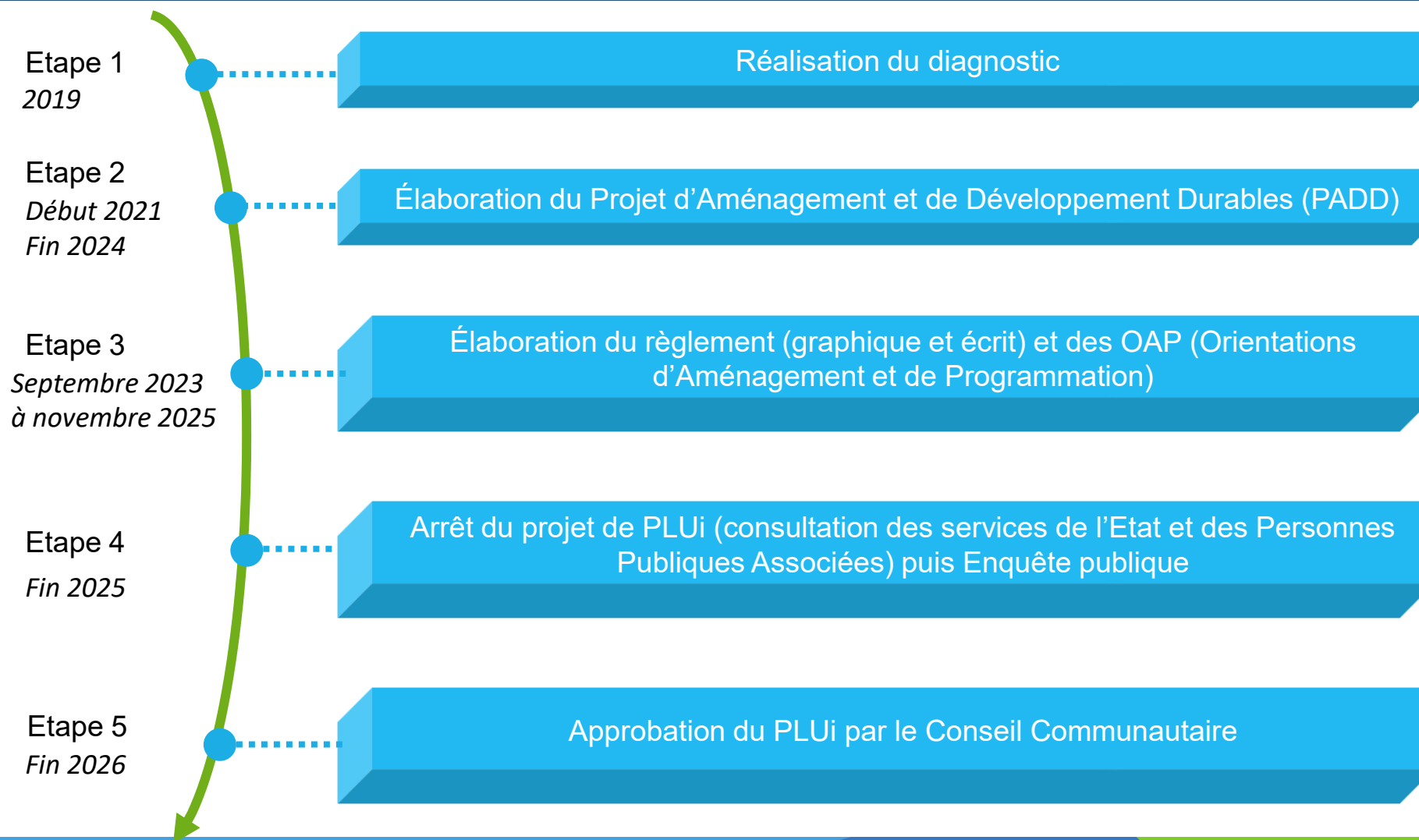


Les règles s'opposeront aux demandes d'autorisations d'urbanisme :

- déclaration préalable
- permis de construire
- permis d'aménager
- permis de démolir



Les grandes étapes de l'élaboration du PLUi





Les étapes jusqu'à l'approbation

- 
- **Début 2025 : Réunions de travail** avec les élus et personnes publiques associées pour la traduction réglementaire du PADD
 - **16 octobre : Réunion publique** de présentation du projet avant arrêt
 - **Octobre : Finalisation** des pièces du PLUi et des justifications du projet
 - **10 novembre : Remise du dossier d'arrêt**
 - **10 décembre : Arrêt** du PLUi en Conseil communautaire
 - **2026 : Consultation des personnes publiques associées et enquête publique**
 - **Fin 2026 : Approbation** du PLUi en Conseil communautaire





Rappel des grandes orientations du PADD

Un PADD en trois grands axes



► **Axe 1 : Fonder le développement du territoire sur un socle naturel et agricole protégé et valorisé**

1. Protéger et valoriser le patrimoine bâti et naturel du territoire
2. Conforter et valoriser la Trame Verte et Bleue
3. Préserver la ressource en eau, accroître la résilience du territoire face au changement climatique

► **Axe 2 : Permettre un développement urbain hiérarchisé et gage de qualité de vie, entre terre et mer**

1. Prioriser le développement démographique des années à venir en cœur de bourg, via la densification du tissu urbain existant
2. Organiser le territoire en tenant compte des contraintes et risques
3. Construire une offre en habitat qualitative, diversifiée, répondant aux différentes étapes du parcours résidentiel en cohérence avec les objectifs de sobriété foncière
4. Favoriser une mobilité plus durable et de proximité, levier de l'amélioration du cadre de vie
5. Penser un développement urbain respectueux du patrimoine bâti et naturel ainsi que du cadre de vie

► **Axe 3 : Conforter les assises économiques du territoire, en s'appuyant sur ses potentialités et en anticipant les évolutions à venir**

1. Favoriser le maintien et le développement des services, commerces et équipements au sein des centres-bourgs et des centralités
2. Structurer et exploiter les potentiels économiques, industriels et technologiques
3. Accompagner l'évolution de la centrale nucléaire, pôle d'emploi structurant du Cotentin
4. Soutenir le développement de l'offre touristique
5. Maintenir et valoriser l'agriculture



Les objectifs de production de logement

► Rappel des objectifs de production de logements

- 1426 logements sur la période 2022-2042
- Au moins la moitié en densification

Armature du SCoT	Commune	Objectifs démographiques 2022-2042	Objectifs de production logements 2022-2042	Objectifs de production logements 2022-2042
Pôle d'équilibre	Les Pieux	284	434	434
Tête de réseau	Flamanville	145	222	222
Commune rurale de proximité	Benoîtville	403	613	90
	Bricquebosq			62
	Grosville			72
	Pierreville			67
	Saint-Germain-le-Gaillard			73
	Siouville-Hague			90
	Surtainville			87
	Tréauville			72
	<i>sous total</i>			613
Commune rurale	Héauville	103	157	23
	Helleville			34
	Le Rozel			38
	Saint-Christophe-du-Foc			29
	Sotteville			33
	<i>sous total</i>			157
TOTAL		935	1426	1426



Vers une diminution de la consommation d'espace

- ▶ Objectifs issus de la loi climat et résilience
- ▶ Division par 2 des « droits à consommer » des espaces naturels, agricoles et forestiers, et d'artificialisation des sols, par rapport aux prévisions du SCoT du Pays du Cotentin
- ▶ Enveloppe équipements : 1,64 Ha
- ▶ Enveloppe activités : 14,5 Ha pour ZAE, 1,5 Ha pour diffus
- ▶ Enveloppe habitat : 38 Ha



Enveloppes foncières allouées par commune

- **Objectif : 38 Ha maximum en extension urbaine**

Armature du SCoT	Commune	Enveloppe (ha)
Pôle d'équilibre	Les Pieux	8,3
Tête de réseau	Flamanville	5,4
Commune rurale de proximité	Benoîtville	2,2
	Bricquebosq	1,7
	Grosville	2,2
	Pierreville	2,0
	Saint-Germain-le-Gaillard	2,1
	Siouville-Hague	3,2
	Surtainville	3,3
	Tréauville	2,3
	Héauville	0,9
Commune rurale	Helleville	1,2
	Le Rozel	1,0
	Saint-Christophe-du-Foc	1,0
	Sotteville	1,1
	TOTAL	38,1



Synthèse du règlement écrit et graphique



Les grands types de zones

- ▶ Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols
- ▶ 4 grands types de zones sont définis :

Les zones urbaines, dites « zone U »	Les zones à urbaniser, dites « zones AU »	Les zones agricoles, dites « zones A »	Les zones naturelles et forestières, dites « zones N »
Secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter	Secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation	Secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles	Secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison : • de la qualité des sites... ; • de l'existence d'une exploitation forestière ; • de leur caractère d'espaces naturels ; • de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; • de la nécessité de prévenir les risques,



La composition du règlement écrit

- ▶ **Partie 1 : Les dispositions relatives à la destination des constructions, les usages des sols et la nature des activités :**
 - Les destinations et sous-destinations interdites, autorisées ou autorisées sous conditions
 - Les interdictions et limitations de certains usages et affectations du sol et certaines constructions et activités
 - La mixité fonctionnelle et sociale
- ▶ **Partie 2 : Les dispositions relatives aux caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques :**
 - La volumétrie et l'implantation des constructions :
 - La qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
 - Le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
 - Le stationnement
- ▶ **Partie 3 : Les dispositions relatives aux équipements et réseaux :**
 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées
 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics
 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques



Les destinations et sous-destinations

- Permet d'établir des règles différenciées selon ceux à quoi les constructions sont destinées.

Destination	Sous-destination	Exemples
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Élevage d'animaux (chiens, de chevaux...); activités en prolongement de l'acte de production
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	Maisons individuelles et immeubles collectifs, chambres d'hôtes, meublés de tourisme
	Hébergement	Maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs, résidence autonomie
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Épicerie, supermarchés, boulangerie, salon de coiffure, couturière, tapissier...
	Restauration	Restaurant traditionnel
	Commerces de gros	Vente entre professionnels
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Médecin, architecte, avocat, infirmiers, kiné, assurances, banque, agence immobilière, salle de sport, notaire
	Cinéma	cinéma
	Hôtels	hôtel
	Autres hébergements touristiques	Autres établissements que les hôtels : résidences de tourisme, village vacances, bâtiments nécessaires aux terrains de camping, aux parcs résidentiels de loisirs
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Mairie, gendarmerie, caserne de pompiers, maison France Service, URSSAF, bibliothèque
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Dépôts de transports en communs, station d'épuration, transformateurs électriques
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	École, collège, hôpital, maison de santé, petite enfance
	Salles d'art et de spectacles	Musée, salle de concert, théâtre
	Equipements sportifs	Stade de foot, piscine, gymnase
	Lieux de culte	Établissements destinés à l'exercice d'un culte
	Autres équipements recevant du public	Salle polyvalente, aire d'accueil gens du voyage
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires	Industrie	Secteur primaire : Exploitation minière; secteur secondaire : activités artisanales ou de l'industrie pouvant générer des nuisances (construction, industrie)
	Entrepôt	Pour logistique, stockage, locaux hébergeant centre de données, dark stores
	Bureau	Pas ou peu d'accueil du public : liés à l'activité tertiaire; entreprises privées
	Centre de congrès et d'exposition	Parc d'exposition, zénith
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Préparation de plats destinés à la livraison (commande par voie télématique), dark kitchen



Les zones urbaines

Vocation principale d'habitat

-  UAa - Tissu urbain traditionnel de type centre-bourg (centres anciens denses), mixité fonctionnelle
-  UAb - Tissu urbain situé en extension du centre-bourg (densité moyenne),*regroupant des constructions plus récentes présentant une morphologie proche du tissu urbain traditionnel
-  UBa - Tissu urbain regroupant les hameaux.*Le tissu est généralement traditionnel (centres anciens relativement denses) mais peut par moment,* être mélangé à des constructions plus récentes de type pavillon individuel (densité faible à moyenne)
-  UBB - Tissu urbain regroupant le tissu pavillonnaire généralement situé en extension des centre-bourgs (densité faible), *sans mixité fonctionnelle
-  Unc - Zone urbaine non constructible

d'équipement

-  UE - Zone urbaine regroupant les équipements publics*(cimetières, écoles, terrains de sport, administrations)
-  UI - Zone urbaine de loisirs*(PRL, campings, skate-park, terrains pétanques,...)

d'activités économiques

-  UXn - Zone spécifique aux installations nucléaires
-  Up - Zone urbaine portuaire*(pas de zonage du DPM à voir pour l'usage, on ne contraint pas la conchyliculture)
-  Ux - Zone urbaine regroupant les activités économiques (diffus + ZAE)

Zone	Ha	%
U	874,5	5,99%
UAa	28	0,15%
UAb	261	1,78%
UBa	115	0,78%
UBb	228	1,56%
UE	45	0,31%
UI	6	0,04%
Uxn	123	0,84%
Unc	33	0,23%
Up	4	0,03%
Ux	38	0,26%



Les zones urbaines à vocation principale d'habitat

► La zone UAa

- Cœur de bourg
- Forte densité
- Mixité fonctionnelle (habitat, commerces, équipements...)



Bourg des
Pieux

► La zone UAb

- Bourg rural, périphérie de cœur de bourg
- Moindre densité
- Mixité fonctionnelle (habitat, commerces, équipements...)



Bourg de
Grosville



Les zones urbaines à vocation principale d'habitat

► La zone UBa

- Hameaux ou continuités de bourg
- Vocation d'habitat (pas de mixité fonctionnelle)



La Petite
Siouville
(Siouville-
Hague)

► La zone UBb

- Zones pavillonnaires
- Vocation d'habitat (pas de mixité fonctionnelle)



La Croix
Georges
(Benoîtville)



Les zones urbaines à vocation principale d'habitat

► La zone UNC

- Non constructible
- En prévision d'une modification du SCoT pour intégrer des nouvelles zones urbaines



Hameau
Blondel
(Flamanville)



Les zones urbaines à vocation principale d'équipement

► La zone UL

- Secteurs urbains à vocation de loisirs (campings...)



► La zone UE

- Equipements publics
- Règlement plus souple



Les zones urbaines à vocation principale d'activités économiques



► La zone UX

- Secteurs accueillant des activités économiques ou artisanales
- UXn : zone dédiée à la centrale de Flamanville



► La zone UP

- Secteur accueillant des équipements liés à l'activité portuaire du port de Dielette



Les zones à urbaniser



	1AUa / 2AUa - Zone à urbaniser à court/long terme à vocation dominante d'habitat
	1AUx / 2AUx - Zone à urbaniser à court/long terme à vocation dominante économique
	1AUE / 2AUE Zone à urbaniser à court/long terme à vocation dominante d'équipement

Zone	Ha	%
AU	54	0,37%
1AUa	31	0,21%
1AUe	1	0,00%
1AUx	23	0,15%

- **Localisations issues des réflexions avec les communes**
- **Les secteurs ouverts à l'urbanisation (1AU) sont obligatoirement couverts par des orientations d'aménagement et de programmation**

Les zones agricoles et naturelles

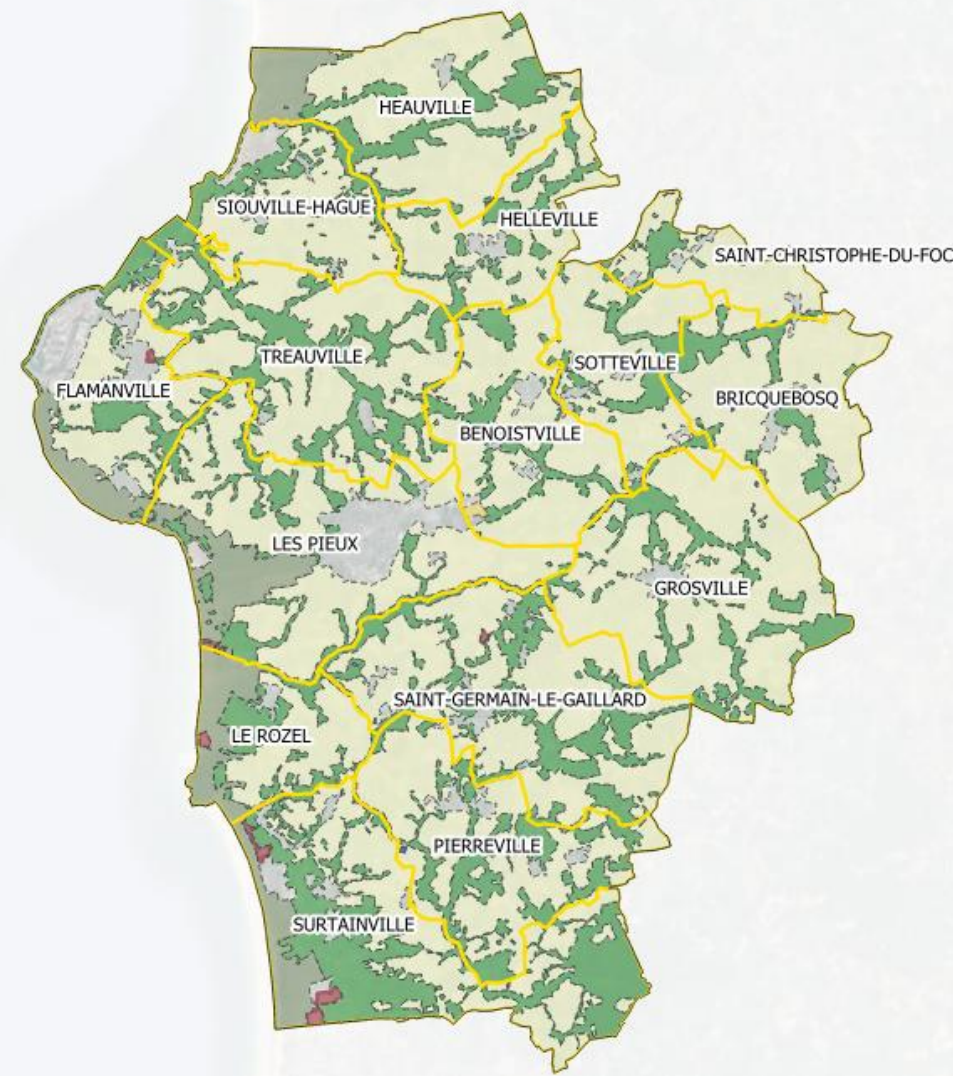


-  A - Zone agricole générale
-  N - Zone naturelle générale
-  NI - STECAL lié au tourisme et aux loisirs / zone naturelle accueillant une vocation de tourisme ou de loisirs
*(ex. camping, motocross, stades, terrains de foot, golf, aérodrome,...)
-  Npv - Zone dédiée au photovoltaïque
-  Nr - Zone naturelle remarquable (équipements légers uniquement)
-  Nx - STECAL éco/activité / zone naturelle accueillant des activités (artisans, commerces etc.)

► Principes généraux :

- une zone N définie « en priorité », sur la base des caractéristiques physiques et environnementales du territoire,
- Une zone A qui reste « majoritaire », avec une attention portée à ne pas impacter les possibilités de développement de l'activité
- Les zones A et N sont compatibles avec les activités agricoles

Zone	Ha	%
A	9244	63,28%
A	9244	63,28%
N	4434	30,36%
N	3635	24,88%
NI	35	0,24%
NI1	2	0,02%
NI2	2	0,02%
Npv	7	0,05%
Nr	751	5,14%
Nx	2	0,02%



Les zones agricoles et naturelles

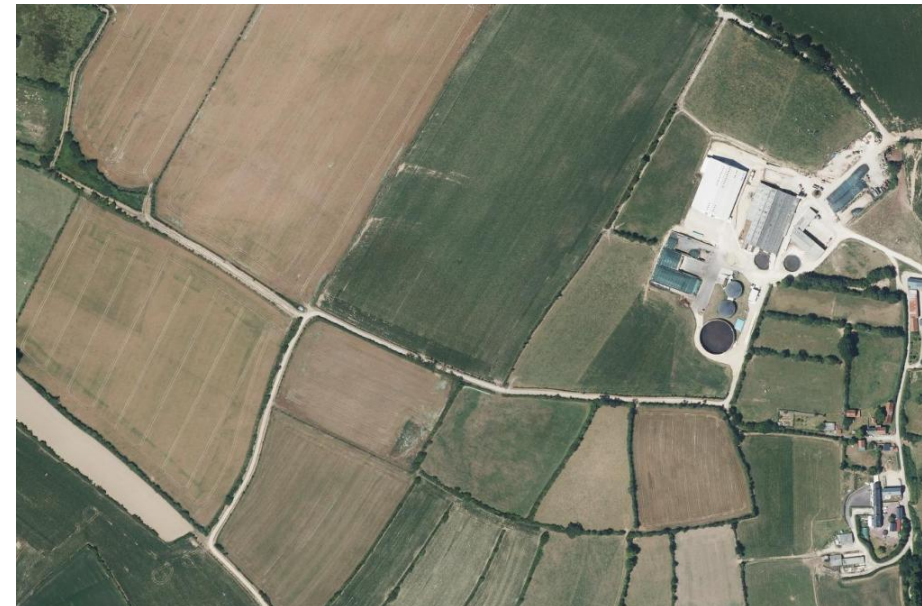


► La zone A

- Zone vouée aux activités agricoles
 - Présente un habitat diffus
 - Pas de nouvelles habitations possibles mais...
- Extension des habitations autorisées
 - Changements de destination possible pour les bâtiments identifiés (ancienne grange par exemple)



Bricquebosq



Pierreville

Les zones agricoles et naturelles



► La zone N

- Regroupe les espaces naturels (boisements, landes, abords des cours d'eau, zones humides)
- Règlement équivalent à la zone A



Bois de Pierreville et abords de la Scye (Surtainville)

► La zone Nr

- Espaces naturels remarquables au titre de la loi littoral
- Règlement stricte (pas de nouvelles constructions)



Hameau Courtois (Les Pieux)



Les zones agricoles et naturelles

► La zone Nx

- Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dédiés aux activités en zone naturelle / agricole
- Permet l'évolution de l'activité existante



Activités isolées route du Rozel (St-Germain-le-Gaillard)

► La zone Npv

- Secteurs dédiés aux installations photovoltaïques



Parc photovoltaïque (Benoîtville)



Les zones agricoles et naturelles

► La zone NL

- Secteurs dédiés aux activités existantes de loisirs de type camping
 - Ou terrains d'agrément (réglementation plus stricte)
- Concerne aussi les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dédiés aux activités de loisirs



Camping du
Rozel



Route des
Mielles
(Surtainville)

Les prescriptions



► Il s'agit d'informations qui se superposent au zonage

Patrimoine naturel

-  Espaces boisés identifiés en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme
-  Espace classé en Espace Boisé Classé (EBC)
-  Zones humides identifiées en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme
-  Linéaires bocagers identifiés en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Patrimoine bâti et paysager

-  Éléments de bâtis et urbains identifiés en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme
-  Bâtiments pouvant faire l'objet de changement de destination au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme
-  Éléments de patrimoine bâtis et urbains identifiés en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme
-  Muret à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme
-  Voies, chemins à conserver ou à créer au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Prescriptions commerciales

-  Secteur implantation périphérique (SIP)
-  Linéaires commerciaux délimités au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme

Application loi littoral

-  Limites des Espaces Proches du Rivage (EPR)
-  Bande des 100m au titre de l'article L.121-16 du code de l'urbanisme

Autres

-  Périmètre portant une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)
-  Emprise matérialisée par Emplacement Réservé (ER)
-  Marges d'inconstructibilité autour des routes classées grande circulation au titre de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme



Les emplacements réservés

- ▶ **Pourquoi ?** Geler une emprise délimitée en vue d'un projet d'intérêt public
- ▶ **15 emplacements réservés identifiés**



Les linéaires commerciaux à protéger

- **Pourquoi ?** Interdit le changement de destination des locaux commerciaux vers l'habitat pour préserver le dynamisme des bourgs
- **Concerne 4 communes**
 - Surtainville
 - Les Pieux
 - Siouville-Hague
 - Flamanville (bourg et hameau Artu)



Centre-bourg des Pieux



Le secteur d'implantation périphérique (SIP)

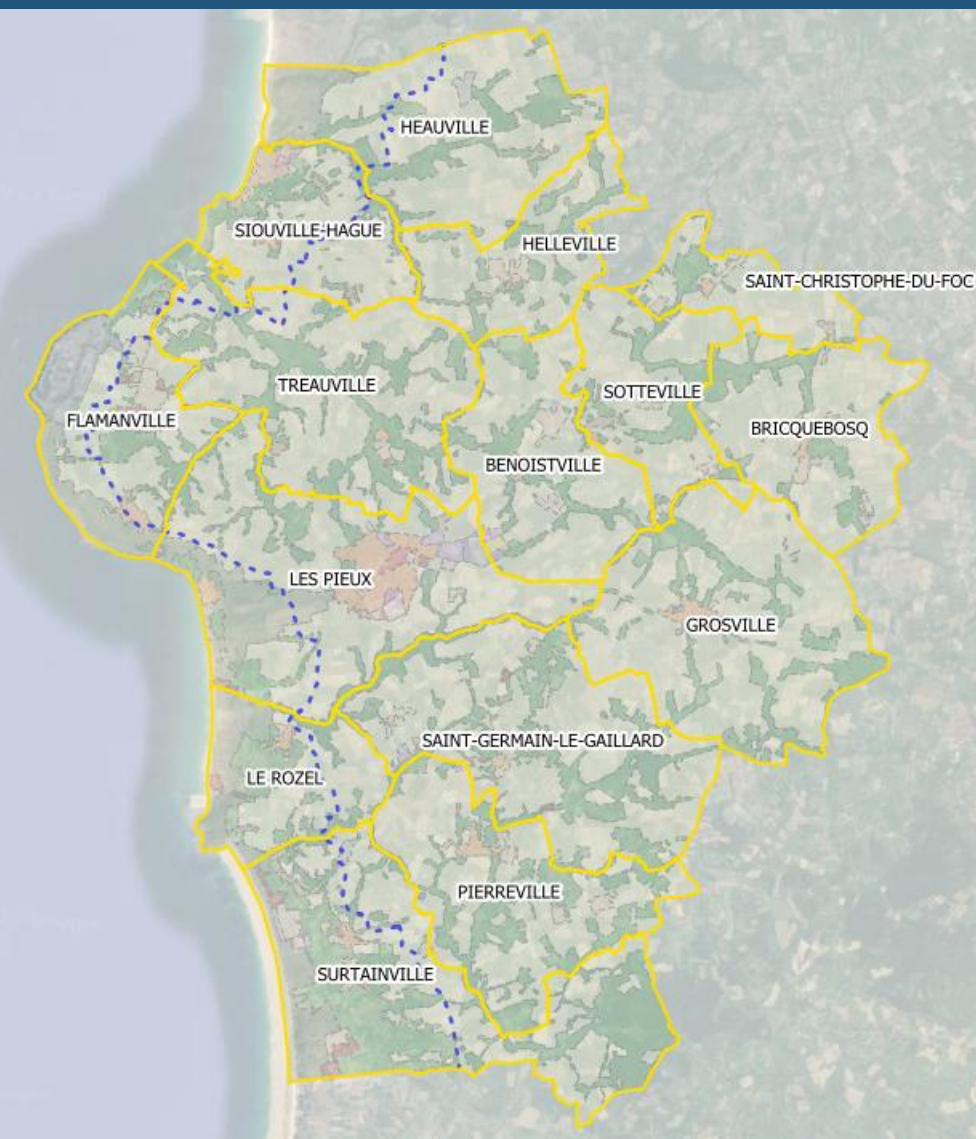
- Défini par le SCoT sur la route de Cherbourg aux Pieux
- Pourquoi ? Secteur visant à accueillir les commerces et services entre 300 m² et 4500 m² de surface de plancher





La limite des espaces proches du rivage (EPR)

- Déclinaison de la loi littoral
- **Pourquoi ?** Graduer l'application de la loi littoral (règles plus strictes dans les EPR)
- **Délimitation prenant en compte :**
 - le faisceau délimité par le SCoT
 - la distance, la co-visibilité (et son intensité), la topographie
 - la nature de l'occupation du sol, l'ambiance paysagère (maritime)





La bande des 100 mètres à partir des limites du rivage

- Déclinaison de la loi littoral
- **Pourquoi ?** Interdire les constructions et extension (en dehors des zones urbaines)





Les éléments de patrimoine protégés

- **Pourquoi ?** Préserver le petit patrimoine (bâtiments, anciens lavoirs, moulins...) hors des monuments historiques
- **79 éléments ponctuels identifiés et des secteurs (Flamanville, centre des Pieux, Sotteville)**



Les linéaires bocagers à préserver

► Pourquoi ?

- Une protection harmonisée d'un bocage aux enjeux multiples (écologique, hydraulique, paysager...)
- Une réglementation qui ne fige pas le paysage et les possibles actions de recomposition – restauration (mesures de compensation)

► Quel inventaire ? ►

- 2 principaux critères (rôle paysager et hydraulique de la haie)
- **1565 km identifiés** soit environ **76 %** du linéaire total
- **Un inventaire à affiner avec les élus (corrections, ajustements)**



Légende
— Haies

0 1 2 km

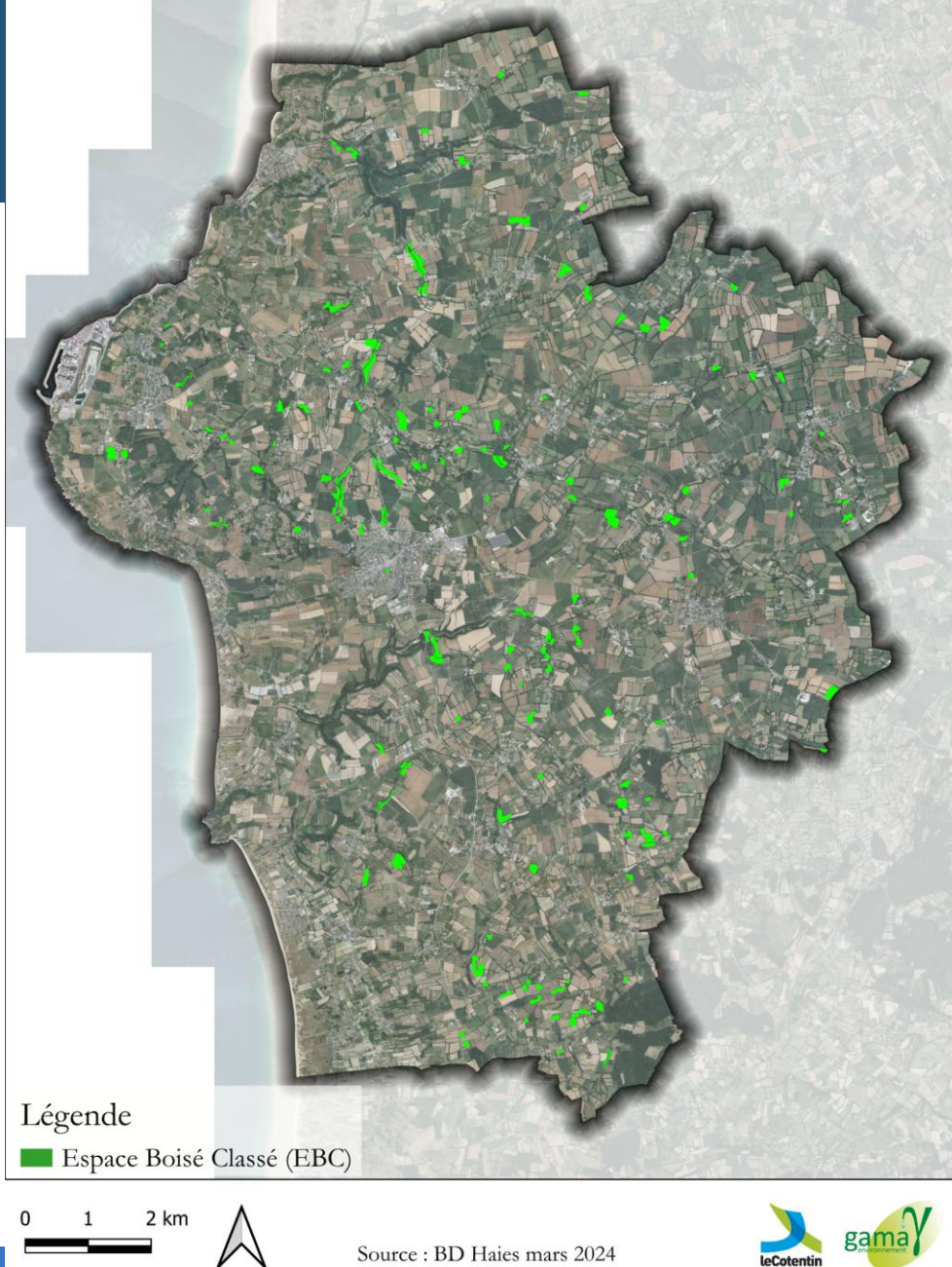


Source : BD Haies mars 2024

Synthèse du règlement écrit et graphique

Les espaces boisés classés (EBC)

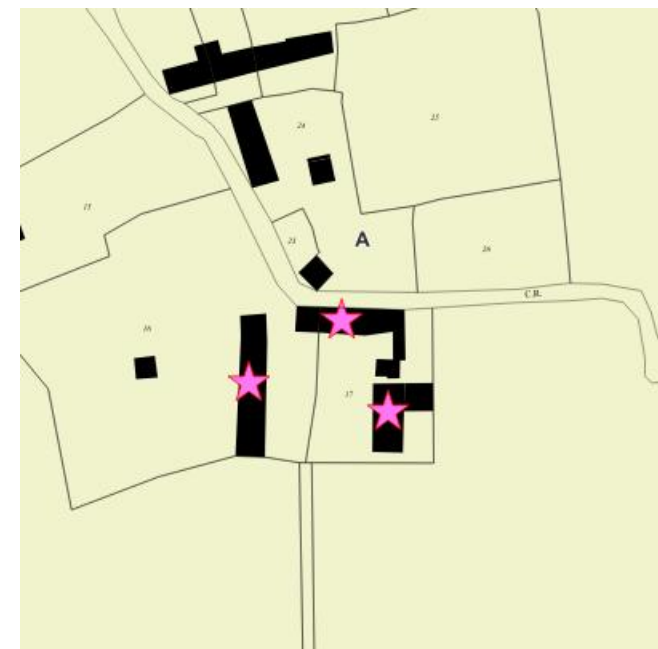
- **Pourquoi ?** Une protection stricte qui entraîne le rejet de plein droit de toute demande de défrichement (changement d'occupation du sol)
- **2 principaux enjeux**
 - La protection (harmonisée) du risque de défrichement les petits boisements non protégés par d'autres dispositifs (code forestier)
 - Ne pas compromettre certaines actions de restauration (réouverture d'une lande, d'une zone humide...)
- **Quel inventaire ?**
 - 1025 ha identifiés (contre 965 ha dans les PLU en vigueur)
 - **Un inventaire à affiner avec les élus (corrections, ajustements)**





Les changements de destination

- ▶ **Pourquoi ?** Permet le changement de destination des anciens bâtiments agricoles vers l'habitat (hors zones urbaines)
- ▶ **Spécificités liées à la loi littoral**
 - Dans les espaces proches du rivage, concerne uniquement les bâtiments construits avant 1943
- ▶ **Validation par la CDPENAF** (Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers)
- ▶ **171 identifiés**





Synthèse des orientations d'aménagement et de programmation



Les grands types d'OAP

Les OAP visent à définir des intentions et orientations d'aménagement qualitatives. Elles peuvent :

► **Porter sur un secteur (OAP dites "sectorielles").**

- Obligatoires sur les zones ouvertes à l'urbanisation

► **Avoir une approche plus globale sur un enjeu spécifique (OAP dites "thématiques"). Deux ont été élaborées :**

- Une OAP « densité »
- Une OAP « trame verte et bleue » (obligatoire)



Les OAP sectorielles retenues

- ▶ **28 OAP sectorielles**
 - 26 à vocation d'habitat
 - 1 à vocation d'habitat /commerce (Grosville)
 - 1 à vocation économique (Zone d'activités des Costils aux Pieux)

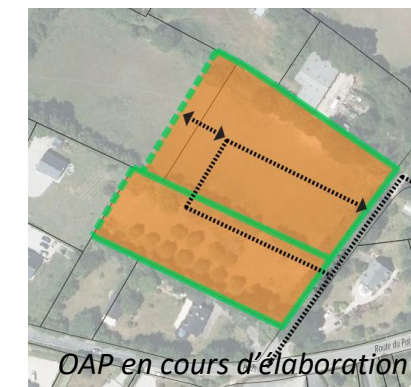
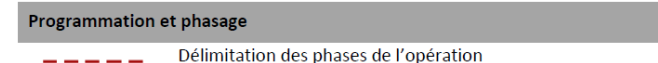
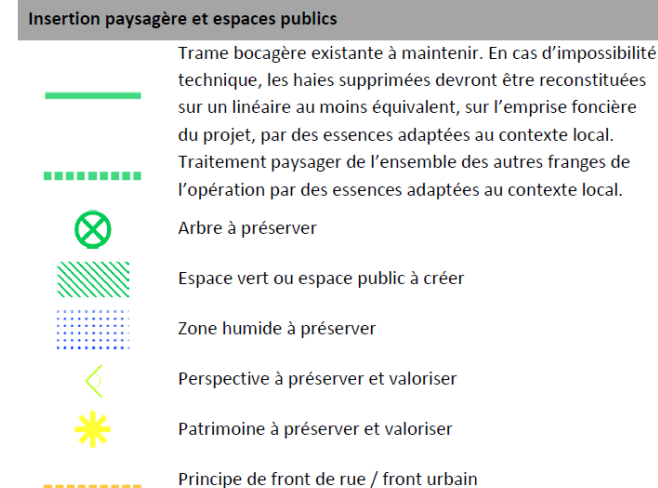
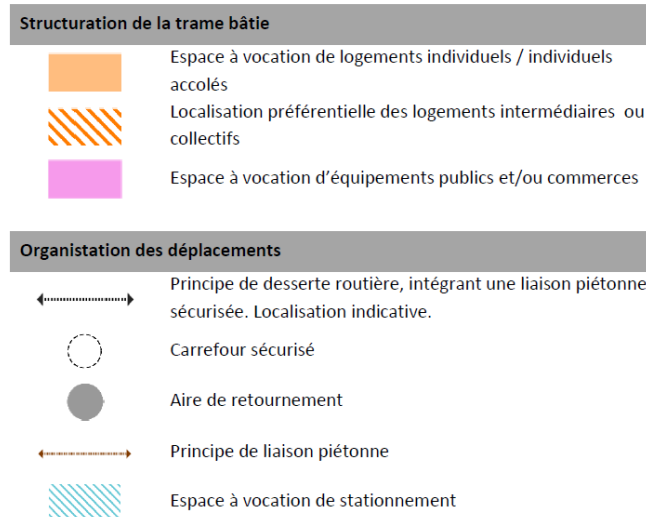
- ▶ **Superficies très variables en fonction des objectifs de production de logements des communes**

Contenu des OAP sectorielles



- **Description du site**
- **Enjeux spécifiques et objectifs**
- **Grands principes d'aménagement du site :**

- Structuration de la **trame bâtie** et programmation (nombre et type de logements...)
- **Organisation des déplacements** (accès, circulation, mobilités douces)
- **Insertion paysagère** (en lien avec OAP trame verte et bleue)
- **Phasage** estimatif





L'OAP thématique densité

- ▶ **Contexte** : réduction de la consommation d'espaces, optimisation de l'utilisation du foncier
- ▶ **Objectif de l'OAP** : encadrer la densification du tissu urbain
 - Orientations quantitatives : densité minimale appliquée aux opérations
 - Orientations qualitatives : principes d'aménagement et recommandations pour améliorer la qualité des opérations
- ▶ Cet OAP n'entraîne pas d'obligation à construire ou à diviser un terrain !

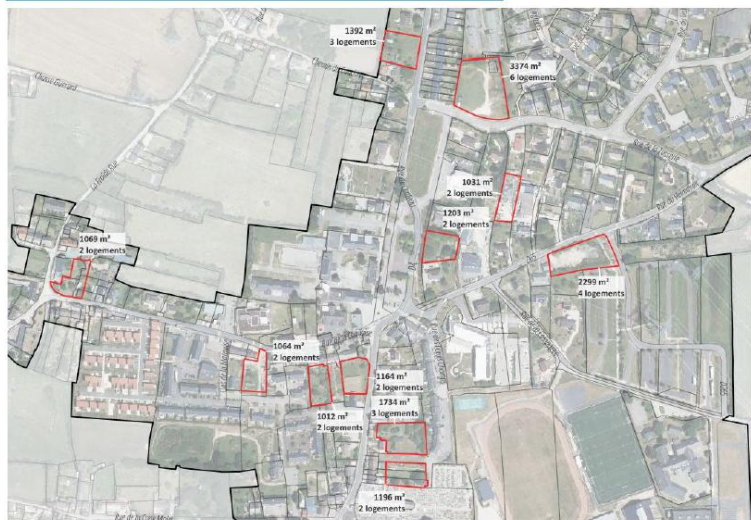


Les orientations quantitatives de l'OAP thématique densité

- Densités minimales issues du **SCoT**
- Les seuils retenus correspondent aux superficies pour lesquelles la densité minimale impose la **réalisation d'au moins 2 logements**
- Exemple :

SECTEURS PRE-IDENTIFIES SUR LA COMMUNE DE FLAMANVILLE

Bourg



Polarité	Commune	Densité minimale en logements par hectare	Seuil retenu pour l'application de l'OAP
Pôle d'équilibre	Les Pieux	23 logements /ha	870 m ² Soit 0,087 ha
Tête de réseau	Flamanville	18 logements /ha	1110 m ² Soit 0,111 ha
Commune rurale de proximité	Benoîtville, Bricquebosq, Grosville, Pierreville, Saint-Germain-le-Gaillard, Siouville-Hague, Surtainville, Tréauville	16 logements /ha	1250 m ² Soit 0,125 ha
Commune rurale	Héauville, Helleville, Le Rozel, Saint-Christophe-du-Foc, Sotteville	15 logements /ha	1333 m ² Soit 0,133 ha



Les orientations qualitatives de l'OAP thématique densité

Exemples de quelques principes à respecter et recommandations :

- ▶ Mutualisation des accès en cas de division foncière, des aires de stationnement
- ▶ Utilisation optimale de la lumière naturelle
- ▶ Préservation de l'intimité des logements
- ▶ Implantation des constructions principale et annexes ne grevant pas les possibilités d'urbanisation future
- ▶ Gestion intégrée des eaux pluviales à l'échelle du projet
- ▶ ...



L'OAP thématique trame verte et bleue

- ▶ **Contexte** : Outil rendu obligatoire par la loi « climat et résilience »

- ▶ **Objectif** : l'opportunité d'un outil plus souple pour favoriser une prise en compte des questions de nature dans les pratiques d'aménagement
 - Un outil transversal qui traite des différents milieux du territoire (bocage, bois, milieux humides, aquatiques, nature au sein des espaces bâtis...)
 - Un outil de dialogue (particuliers, agriculteurs, aménageurs...)
 - Un outil de sensibilisation aux bonnes pratiques
 - Des échanges encore en cours avec les élus pour finalisation





L'OAP thématique trame verte et bleue

► Principes généraux :

- En campagne : préservation des éléments de paysage (haies, zones humides, bois...) et mesures compensatoires en cas d'intervention autorisée
- Au sein des espaces bâtis : réflexion amont pour mieux intégrer la nature
 - Place du végétal VS réduction des emprises imperméabilisées,
 - Connexion entre différents espaces verts publics ou privés,
 - Accompagnement à des pratiques de plantation - gestion plus écologiques...





Suite de la procédure



Les prochaines étapes

- 
- Début 2025 : **Réunions de travail** avec les élus et personnes publiques associées pour la traduction règlementaire du PADD
 - 16 octobre : **Réunion publique** de présentation du projet avant arrêt
 - Octobre : **Finalisation** des pièces du PLUi et des justifications du projet
 - 10 novembre : **Remise du dossier d'arrêt**
 - 10 décembre : **Arrêt** du PLUi en Conseil communautaire
 - 2026 : Consultation des **personnes publiques associées** et **enquête publique**
 - Fin 2026 : **Approbation** du PLUi en Conseil communautaire



Comment participer avant l'enquête publique ?



► Moyens d'information

- Réunions publiques lors des grandes étapes : PADD, arrêt du PLUi
- Informations sont diffusées sur les différentes étapes du PLUi dans le journal communautaire et sur le site internet de la collectivité
- Un dossier de synthèse est disponible dans chaque mairie à chacune des grandes étapes de l'élaboration du PLUi

► Moyens pour s'exprimer

- Mise à disposition d'un registre dans chaque mairie jusqu'à l'arrêt du PLUi
- Envoi par courrier postal à :
Mme La Présidente de la Communauté d'Agglomération du Cotentin



Temps d'échanges

