

*Département de la Manche
Communauté de communes de la Baie du Cotentin*

*Première modification du plan local d'urbanisme
de **Saint-Hilaire-Petitville***

3.2 Orientations d'aménagement et de programmation

Volet Habitat

APPROBATION

vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du 28 mai 2019

*Maître d'ouvrage : **Communauté de communes de la Baie du Cotentin**, 2, le Haut Dick, 50500 Carentan-les-Marais, tel : 02 33 71 90 90
Commune nouvelle de Carentan-les-Marais, boulevard de Verdun, Carentan, 50500 Carentan-les-Marais
Commune déléguée de Saint-Hilaire-Petitville, rue des Fleurs, Saint-Hilaire-Petitville, 50500 Carentan-les-Marais*

Les Projets d'Urbanisation (Zones 1AU)

Le programme d'aménagement de l'espace et de développement de l'urbanisation de Saint Hilaire Petitville se décline en une vocation principale : l'habitat. Les secteurs qui lui seront dédiés permettront toutefois, dans un objectif de cohérence du développement territorial, l'installation d'activités compatibles avec l'habitat.

Les projets d'urbanisation mettront en œuvre le principe de mixité urbaine et sociale, avec des aménagements orientés vers une prise en compte réelle des principes de développement durable : orientations des parcelles – densification – variété de typologies d'habitat, etc.

L'ensemble des programmes présente une multifonctionnalité, une prise en compte réelle de la dimension « mode de déplacements alternatifs ». Une interconnexion complète et étroite entre l'urbanisation déjà existante et les quartiers à créer est également recherchée. De plus, la gestion des eaux pluviales doit y être intégrée, notamment au travers de mode de gestion alternatifs (noues, noues plantées, zones d'infiltration, bassin d'orage planté...)

L'extension de l'urbanisation est en rapport direct avec la projection démographique voulue par la commune. Elle implique l'ouverture immédiate de zones à urbaniser.

Il ne s'agit pas de réaliser de nouveaux secteurs ou programmes immobiliers déconnectés de la vie des quartiers, mais au contraire, de faciliter l'intégration des nouveaux habitants. Ces nouveaux sites devront donc être conçus de façon à l'urbanisation existante ; ils devront aussi présenter des formes, des typologies d'habitats adaptés, le cas échéant, aux nouvelles demandes : collectifs, social, lots libres.

Les secteurs consacrés à l'habitat :

Ces deux secteurs sont respectivement soumis à un schéma d'aménagement de principe qui constitue une annexe au document d'orientation et d'aménagement.

- Il sera exigé, lors de la constitution des dossiers de demande de permis d'aménager, la mise en place de cibles de développement durable concernant les aménagements extérieurs : gestion optimisée des chantiers, réduction du bilan carbone, circulation des véhicules et réduction de la place de l'automobile hors des voies de desserte de l'opération, gestion des eaux pluviales de ruissellement sur les chaussées, réduction des surfaces imperméabilisées consacrées aux circulations...
- La même démarche d'économie des ressources sera exigée lors de la réalisation des constructions : les projets de construction devront être au minimum BBC avec une recherche permanente de l'économie d'énergie pour les constructions neuves (logements peu consommateurs d'énergie, voire logements passifs...);
- Tout nouveau projet d'aménagement devra faire l'objet de la mise en place d'une démarche de développement durable et devra être suivie d'effets et de concrétisation, concernant l'intégration paysagère des bâtiments, la retenue des eaux pluviales sur la parcelle et la création de noues plantées pour faciliter l'écoulement des eaux vers l'aval et la perméabilité des sols ;
- La création de formes urbaines différentes et la mixité urbaine sera de mise mais toutefois adaptée au contexte local et à la spécificité communale. Les formes architecturales les plus innovantes en matière de développement durable pourront donc être acceptées sous réserve de s'intégrer dans l'environnement naturel et urbain et la démarche de développement durable défini au préalable.

Les différentes typologies d'habitat :

- Le logement individuel : cette forme d'habitat permet de répondre au besoin d'une population en recherche d'une autonomie individuelle.
- Le logement groupé peut se définir comme de la maison individuelle accolée (par deux ou trois maisons), de la maison de ville en bande, ou bien du logement intermédiaire (un accès individuel, un espace extérieur privatif égal au quart de la surface du logement et une hauteur maximale de trois étages).
- Le petit collectif reprend les principes du collectif, avec des parties communes (entrées, espaces communs, parking mutualisé ...).

Logement individuel



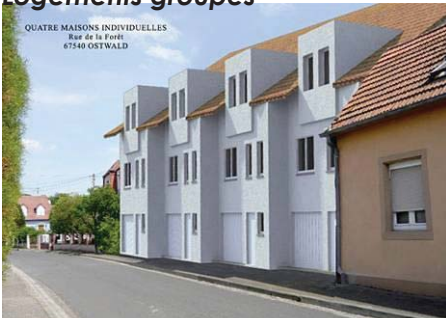
Logements collectifs



Logements groupés (Intermédiaires)



Logements groupés



Logements collectifs



Logements groupés



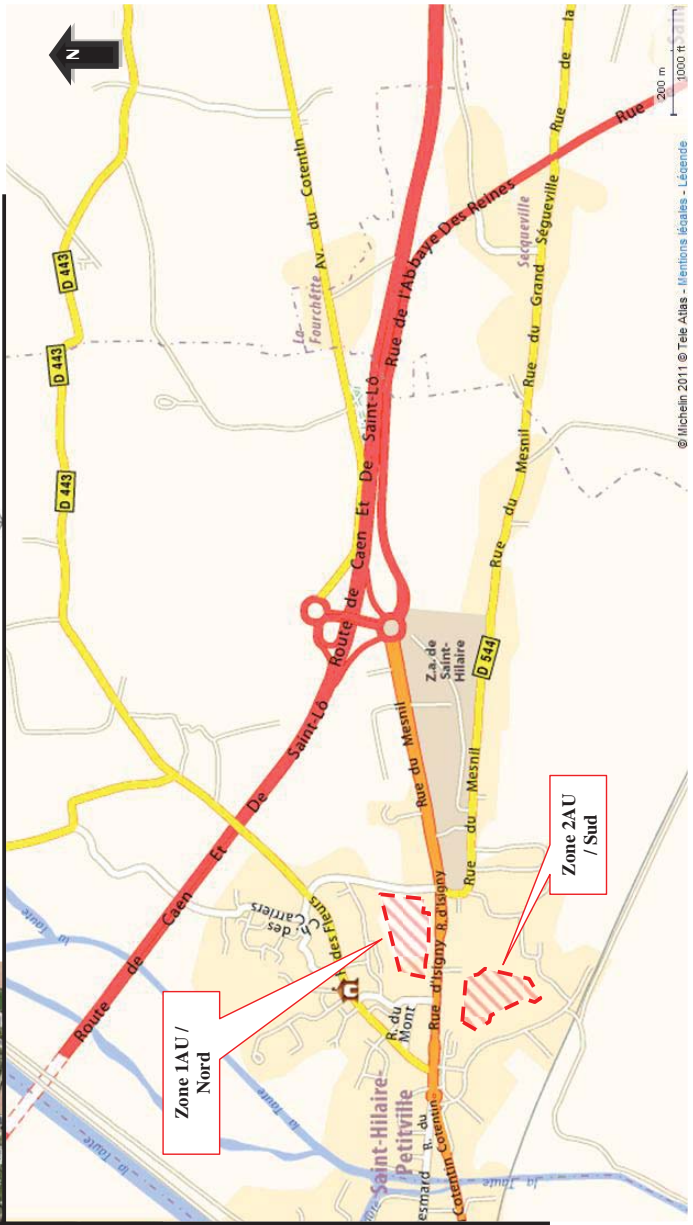
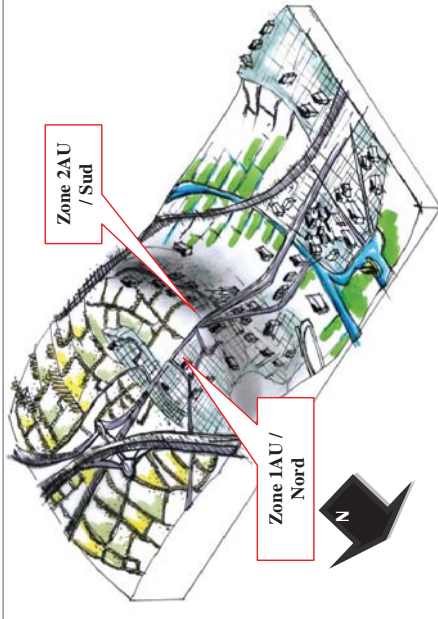
Zone 1AU au nord de la Route d'Isigny / Contexte de Localisation



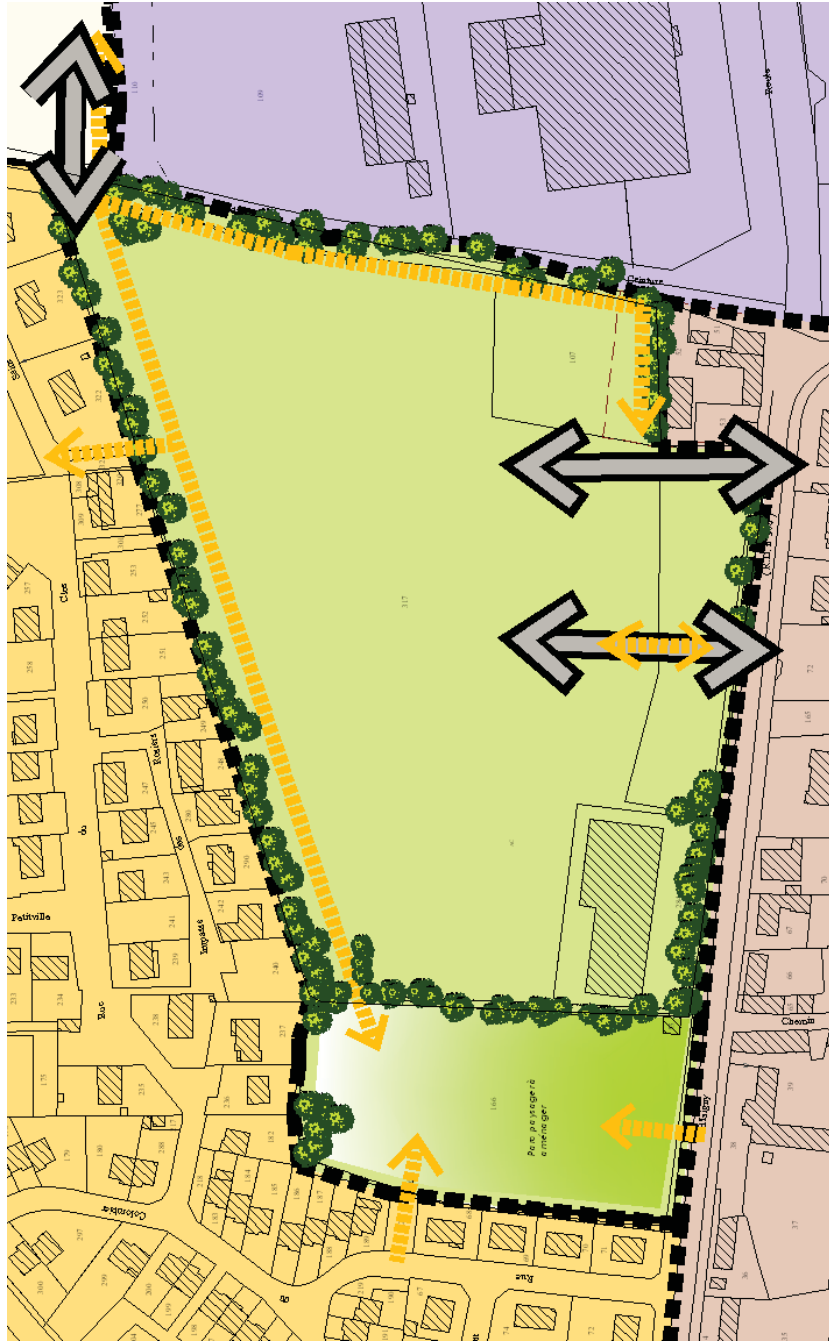
CONTEXTE – LOCALISATION

Les deux périmètres de l'orientation particulière d'aménagement sont situés au cœur du bourg de Saint-Hilaire-Petitville, entre la zone artisanale et le bourg dédié à l'habitat et au commerce de proximité et entre le bourg et le marais plus au sud. La zone sud est une zone 2AU qui se situe sur le coteaux, il faut donc gérer la question de la topographie.

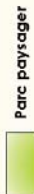
- Ces deux zones AU se situent :
- de part et d'autres de la route d'Isigny
 - au cœur de la zone urbanisée
- Ces deux secteurs sont desservis par le réseau viaries existants. Il s'agira de créer à l'intérieur de chacun des périmètres, un réseau viarie qui se raccorde sur celui existant.



Zone 1 AU au nord de la Route d'Isigny



Traitement paysager des franges
intégrant un principe de gestion alternative
des eaux pluviales (noeuds, bandes plantées pour l'infiltration...)



Parc paysager



Principe de desserte principale

Principe de circulation douce

NOM LATIN	NOM FRANCAIS	NOM LATIN	NOM FRANCAIS
• Merisier	<i>Prunus avium</i>	• Saule Marsault	<i>Salix caprea</i>
• Aubépine	<i>Crataegus monogyna</i>	• Néflier	<i>Mespilus germanica</i>
• Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i>	• Noisetier	<i>Corylus avellana</i>
• Chêne commun	<i>Quercus robur</i>	• Sureau	<i>Sambucus nigra</i>
• Charme commun	<i>Carpinus betulus</i>	• Troëne	<i>Ligustrum vulgare</i>
• Châtaignier	<i>Castanea sativa</i>	• Viorne orbier	<i>Viburnum opulus</i>
• Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>		
• Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>		
• Fusain d'Europe	<i>Eonymus europaeus</i>		
• Ajonc d'Europe	<i>Ulex europaeus</i>		

Cette zone représente **4,9 ha** de développement de l'habitat pour la commune soit environ 70 logements pour une densité minimale de 14 logements/ha. Le quartier jouxte un parc qui sera aménagé en espace public, de convivialité et d'échange, accessible à tous, et qui est pour l'instant un boisement privé

Cette zone accueille une mixité bâtie avec environ :

- **40 %** d'espaces dédiés au logement groupé (semi collectif, maison en bande ou accolées).
- **20%** de logements individuels, ces sous secteurs intégreront au maximum les principes du bioclimatisme, avec notamment une orientation des bâtiments et des parcelles majoritairement au Sud.
- **20%** de collectifs. Ces secteurs sont situés à proximité des jardins familiaux, afin de faire profiter d'espaces extérieurs aux habitants des collectifs, en partie.

Ce nouveau quartier est accessible depuis la route d'Isigny pour la desserte véhicule, mais elle est accessible depuis les autres quartiers via des cheminements doux (notamment pour ce rendre dans les différents commerces et équipements).

INSERTION PAYSAGERE

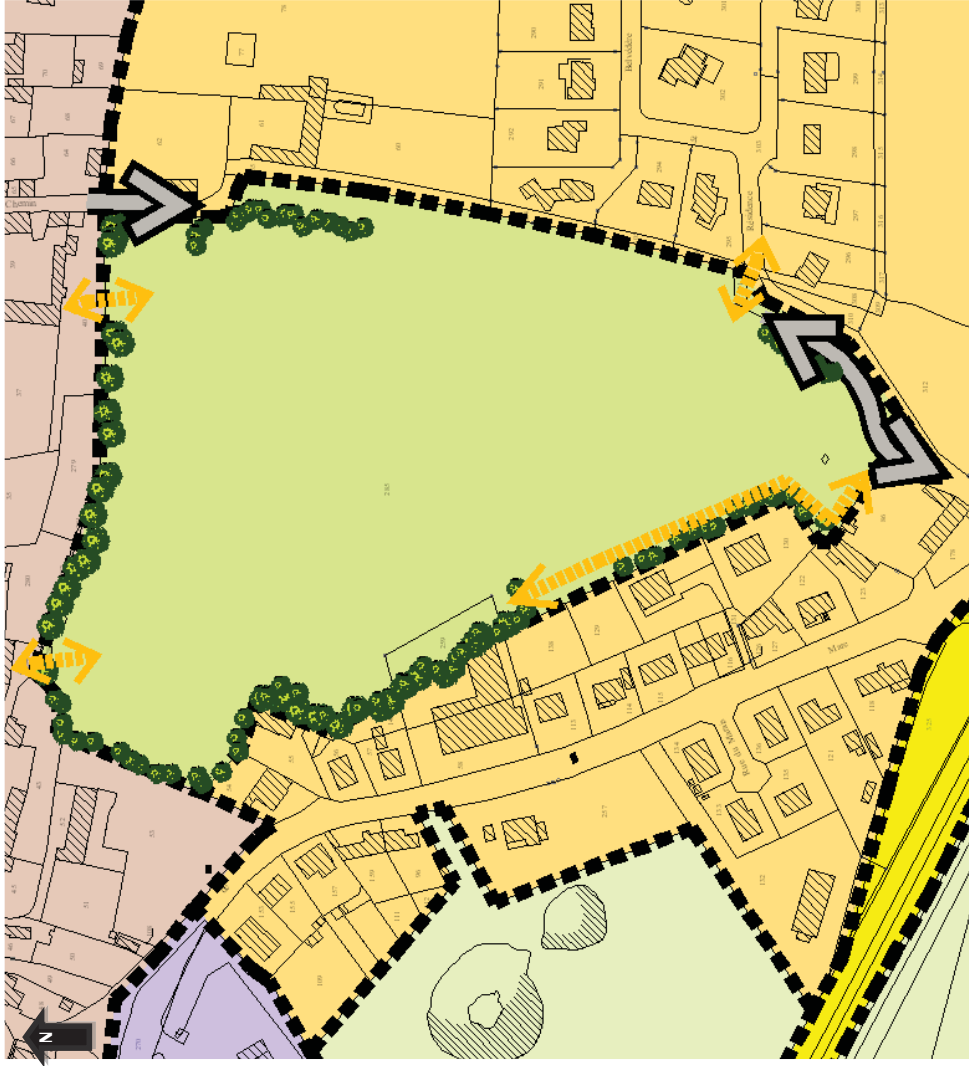
Les nouvelles constructions feront l'objet d'une intégration de qualité. Des franges paysagères seront aménagées afin de créer des zones tampons entre les différents quartiers d'habitation :

Ces franges paysagères consisteront :

- une bande minimum de 5 m consacrée à de l'espace vert, sauf sur la limite avec le parc paysager.
- la plantation dans cette bande, d'un arbre-tige tous les 40 ml, à minima
- la plantation d'une haie plurispécifique, haie plantée d'essences adaptées aux conditions climatiques et pédologique du site. Cette haie pourra être avantageusement remplacée par des massifs plus ornementaux notamment en lien avec le parc paysager.

Les aires de stationnement seront plantées à minima d'un arbre tige pour 3 places de stationnement.
Des ouvrages hydrauliques pourront être implantés sur les espaces libres dans le périmètre de l'orientation particulière d'aménagement. Ils devront s'intégrer eux aussi dans la zone, par le biais d'aménagements paysagers (les noues seront plantées d'arbustes, les bassins seront plantés d'au moins 3 arbres tiges).

Zone 2AU au Sud de la Route d'Isigny du bourg



Cette zone représente **4.6 ha** de développement de l'habitat pour la commune de Saint Hilaire Petitville.

Cette zone accueille une mixité bâtie avec environ :

- **Entre 40 et 60%** d'espaces dédiés au logement groupé (semi collectif, maison en bande ou accolées).
- **Entre 60 et 40%** de logements individuels, ces bâtiments intégreront au maximum les principes du bioclimatisme, avec notamment une orientation des bâtiments et des parcelles majoritairement au Sud.

Cette zone ne sera ouverte à l'urbanisation par procédure d'évolution du PLU que lorsque la zone 1AU Nord aura été urbanisée, et ce afin de préserver l'équilibre de la commune.

INSERTION PAYSAGERE

Les nouvelles constructions feront l'objet d'une intégration de qualité.

Des franges paysagères seront aménagées afin de créer des zones tampons entre les différents quartiers d'habitation

Ces franges paysagères consisteront :

- une bande minimum de 5 m consacrée à de l'espace vert
- la plantation dans cette bande, d'un arbre-tige tous les 40 m, à minima la plantation d'une haie plurispécifique, haie plantée d'essences adaptées aux conditions climatiques et pédologique du site. Cette haie, qui permettra l'intégration du bâti sera une haie d'essence locale, avec des végétaux choisis selon la liste ci-dessous, notamment pour faire le lien avec le marais situé au Sud de la zone.

Les aires de stationnement seront plantées à minima d'un arbre tige pour 5 places de stationnement.

Des ouvrages hydrauliques pourront être implantés sur les espaces libres dans le périmètre de l'orientation particulière d'aménagement. Ils devront s'intégrer eux aussi dans la zone, par le biais d'aménagements paysagers (les noues seront plantées d'arbustes, les bassins seront plantés d'au moins 3 arbres tiges).

Traitement paysager des franges
intégrant un principe de gestion alternative
des eaux pluviales (noues, bandes plantées pour l'infiltration ...)



Principe de desserte principale



Principe de circulation douce



NOM LATIN	NOM FRANCAIS	NOM LATIN	NOM FRANCAIS
• Merisier	<i>Prunus avium</i>	• Saule Marsault	<i>Salix caprea</i>
• Aubépine	<i>Crataegus monogyna</i>	• Néflier	<i>Mespilus germanica</i>
• Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i>	• Noisetier	<i>Corylus avellana</i>
• Chêne commun	<i>Quercus robur</i>	• Sureau	<i>Sambucus nigra</i>
• Châtaignier	<i>Carpinus betulus</i>	• Troène	<i>Ligustrum vulgare</i>
• Cornouiller sanguin	<i>Castanea sativa</i>	• Viorne orbler	<i>Viburnum opulus</i>
• Erable champêtre	<i>Cornus sanguinea</i>		
• Fusain d'Europe	<i>Acer campestre</i>		
• Ajonc d'Europe	<i>Evonymus europaeus</i>		
	<i>Ulex europaeus</i>		

Synthèse des zones 1AU et 2AU

En résumé, la commune de Saint Hilaire Petitville envisage à court terme d'urbaniser environ 9.5 ha, ce qui représente un potentiel de 148 logements et une population de 296 habitants supplémentaires, dans les zones à urbaniser

	1AU Nord du bourg	2AU Sud du bourg	Total
Superficie (en ha)	6 dont 2h en emplacement réservé	4,6	9.5
Nombre de logements	80	68	148
Densité (logements/ha)	16.3	14,7	15.57
Nombre d'habitants	160	136	296
Pourcentage d'augmentation de la population	5,4%	5,7%	17,6%
Besoins en eau potable (m ³ /an)	6 800	5 780	12 580

Note :

Ratios utilisés pour les calculs à titre indicatif. Il s'agit de projection théorique sur la base des données suivantes :

Chiffres du recensement INSEE de la commune de Saint Hilaire Petitville

Population municipale 2009 : 1 396 hab.

Nombre de logements 2009 : 582 logements.

Chiffres évalués pour 2030

Densité moyenne de 2 personnes par logement.

Autres moyennes :

Consommation d'eau potable moyenne de 85 m³/branchement/an.

Consommation d'énergie de 65 kWh/m²/an, avec une SHON moyenne de 100 m²/logement, soit une consommation totale de 6 500 kWh/logement/an.

Localisation des zones 1AU, 2AU et 1Aux, 2Aux faisant l'objet d'une OPA

