

PORT-BAIL

PLAN LOCAL D'URBANISME

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE



Sommaire

I. PRESERVER LE PATRIMOINE NATUREL ET AGRICOLE DE PORT-BAIL EN PERMETTANT UNE REPARTITION EQUILIBREE DES USAGES ET DES ACTIVITES HUMAINES SUR LA COMMUNE

- 1. Valoriser et protéger des espaces naturels patrimoniaux à caractère maritime : l'ensemble des Mielles et le havre de Port-Bail**
- 2. Préserver la trame verte et la trame bleue sur le territoire communale de Port-Bail, valoriser ses paysages**
- 3. La prise en compte des risques naturels pour construire un projet urbain durable préservant les personnes et les biens**

II. CONFORTER LES ACTIVITES ECONOMIQUES PRESENTES SUR LE TERRITOIRE : AGRICOLES, COMMERCIALES, ARTISANALES, TOURISTIQUES ET MARITIMES EN TENANT COMPTE DES DONNEES ENVIRONNEMENTALES

- 1. Pérenniser l'activité agricole existante, permettre son développement et limiter le développement de l'habitat dans l'espace rural**
- 2. Conforter les activités maritimes, de pêche : requalifier les espaces portuaires en déplaçant le port et permettre la dynamique écologique du havre**
- 3. Valoriser la façade littorale, le patrimoine et la situation géographique de Port-Bail en renforçant l'activité et l'attractivité touristiques**
- 4. Maintenir et conforter l'activité commerciale**

III. UN DEVELOPPEMENT URBAIN EQUILIBRE

- 1. Développer et diversifier l'offre de logements pour maintenir la population actuelle et permettre l'accueil d'une nouvelle population**
- 2. Un projet de développement urbain qui répond à l'objectif de développement démographique en s'appuyant sur un cadre de vie de qualité**
- 3. Développer l'urbanisation nouvelle de façon restreinte sur le territoire rural en soutenant l'amélioration du parc ancien, en permettant son évolution et permettant une constructibilité limitée en dents creuses (densification)**
- 4. Promouvoir le développement des communications numériques**

INTRODUCTION SUR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE :

La loi du 13 décembre 2000, relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (S.R.U.), a réformé notamment les documents d'urbanisme tels que les schémas directeurs et les plans d'occupation des sols.

Le Plan d'Occupation des Sols (POS) a donc disparu au profit du Plan Local d'Urbanisme (PLU), dont le contenu et les objectifs sont sensiblement différents.

Afin de donner aux documents locaux une **forme positive, l'objet du PLU est d'exprimer un PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE de la commune.**

Ce projet doit satisfaire aux besoins définis à partir du **diagnostic**, établi aux regards des prévisions économiques et démographiques ; et il doit déterminer les conditions permettant d'assurer les objectifs fondamentaux du Code de l'urbanisme, visés aux articles **L.110** et **L.121-1**.

La notion de développement durable est définie dans le Code de l'environnement. Elle vise à satisfaire les besoins de développement et la santé des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable permet à la Commune de définir un cadre de référence pour ses interventions dans les quartiers ou sur le bâti existant ; il intègre l'ensemble des projets d'aménagement intéressant la commune (traitement des espaces publics, des paysages, de l'environnement).

Le PLU est donc pour les élus un **document plus exigeant (plus opérationnel)** que le POS, grâce à la détermination de ce Projet d'Aménagement et pour les citoyens un document plus lisible, facilitant la concertation, à laquelle il est désormais systématiquement soumis.

Le PLU enfin, grâce à ce projet, doit être pour les territoires concernés, un document plus riche car plus global et plus prospectif.

Le PLU devra être compatible avec le SCOT du pays du Cotentin.

I. PRESERVER LE PATRIMOINE NATUREL ET AGRICOLE DE PORT-BAIL EN PERMETTANT UNE REPARTITION EQUILIBREE DES USAGES ET DES ACTIVITES HUMAINES SUR LA COMMUNE

La frange littorale de Port-Bail est reconnue pour son intérêt paysager, écologique et ornithologique. Elle est composée **majoritairement par les Mielles, des dunes et du havre. Ces espaces particuliers doivent être protégés au titre de la loi littoral.** La localisation des **espaces remarquables** et **des espaces proches du rivage**, est définie au titre de la loi littoral, par une étude particulière intégrée dans le rapport de présentation, elle tient compte des divers inventaires et protections existantes sur le site (ZNIEFF, site classé, site Natura 2000). Ces protections sont porteuses de réglementations plus ou moins strictes et précises.

Les élus souhaitent avoir une approche globale de ces espaces visant à assurer leur préservation au travers d'une réglementation adaptée et facilement compréhensible par la population, sans aboutir à une sanctuarisation de ces espaces, en développant plusieurs actions :

1. Valoriser et protéger des espaces naturels patrimoniaux à caractère maritime : l'ensemble des Mielles et le havre de Port-Bail

→ Préserver l'espace naturel des Mielles et sa façade littorale composée d'un cordon dunaire.

- Sont ainsi reconnus, comme **"espaces remarquables"** notamment pour la **qualité floristique et faunistique des sites, au titre de loi littoral** :

- ↳ **l'ensemble du secteur de la ZNIEFF des dunes de Port-Bail** : ce vaste ensemble dunaire à para-dunaire au Nord de Port-Bail regroupe en fait plusieurs milieux différents. Cette juxtaposition d'unités écologiques induit une diversité d'espèces animales et végétales qui fait l'intérêt de la zone.

- ↳ **l'ensemble des Mielles de Port-Bail** : ce vaste ensemble présente un caractère unique et fait partie intégrante du patrimoine paysager de la commune. Il couvre le secteur allant de la limite Nord de la commune depuis la RD124 jusqu'à la franche littorale exceptions faites des secteurs ne présentant pas d'intérêt particulier en limite de Saint Simeon et de ceux où sont présentes des exploitations agricoles.

- ↳ **le havre de Port-Bail telle qu'elle a été définie dans l'inventaire Natura 2000** en raison de son paysage unique (considéré comme l'un des plus beaux havres du Cotentin) et de son grand intérêt écologique et ornithologique.

Toutes constructions sont interdites néanmoins l'activité agricole peut se poursuivre dans ces espaces. Par ailleurs, une majorité de ces parcelles est concernée par le droit de préemption au titre des Espaces Naturels Sensibles du Conseil Général et du Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres. Les parcelles acquises, sont entretenues et gérées par le Syndicat Mixte des Espaces littoraux de la Manche (SyMEL).

- **Sont considérés comme "espaces proches" du rivage au titre de loi littoral** : les espaces tournés vers le littoral qui par leur situation géographique, leur ambiance maritime, constituent également des secteurs où l'impact d'une urbanisation éventuelle sur le milieu peut engendrer des conséquences importantes.

- ↳ Ils concernent une bande beaucoup plus large que celle des espaces remarquables, qui s'appuie sur une limite topographique et paysagère et **qui couvre l'espace situé entre les bords du rivage jusqu'à la parallèle située en limite Nord du bourg** (secteur de la vallée). La délimitation des espaces proches prend appui sur celle définie du SCOT du Pays du Cotentin.

Dans ces secteurs, les extensions de l'urbanisation seront limitées, justifiées et motivées (bien que l'application du SCOT du Cotentin dispense de cette mesure) :

- **Un hameau significatif** peut recevoir de nouvelles constructions et en dents creuses en application du “**concept du compartiment de terrains**”. Il s'agit du **Hameau St Siméon**,
- **Le village de Port-Bail Plage** n'accueille pas d'urbanisation supplémentaire sous forme d'extension, mais uniquement par densification de l'existant.
- **Le bourg de Port-Bail** accueille une urbanisation supplémentaire sous forme d'extension. Cette dernière doit répondre strictement aux objectifs de développement démographique de la commune (environ 2400 habitants à échéance du PLU et 400 résidences principales) ainsi qu'aux objectifs de développement de logements fixés par le SCOT du Pays du Cotentin.

➔ **Déplacer les mobile-homes vers des espaces naturels moins sensibles**

- Le secteur des Mielles a connu pendant plusieurs années un processus d'urbanisation progressive, par l'implantation de mobil-homes. Ce processus induit une menace directe pour le milieu naturel et paysager sensible. Une étude écologique a permis de définir la valeur écologique des différents sites des Mielles. Un projet de déplacement des mobil-home a ensuite été construit par les élus en collaboration avec les représentants de l'Etat, **sous la forme d'un Parc Résidentiel de Loisirs implanté sur la façade nord du quartier de Port-Bail-plage, sur un espace péri-urbain ne relevant pas des espaces remarquables**. Ce projet vient **formaliser la limite Est** de l'aire agglomérée de Port-Bail-Plage, en arrière du quartier.
- **Ce projet induit un arrêt de l'urbanisation sur le secteur des Mielles. Le PLU prévoit donc de ne pas étendre les secteurs d'habitat sur Port-Bail plage, les extensions des zones urbaines étant exclusivement destinées au transfert des mobile-homes**. L'objectif de confortation et d'extension du parc de logements sur le centre bourg, permet de soutenir l'offre en commerce et en services du bourg. L'évolution de Port-Bail-plage passe donc par un processus de renouvellement urbain maîtrisé, par effet de densification.

➔ **Valoriser et préserver les espaces naturels bordant le havre de Port-Bail**

- **Une pérennisation des espaces naturels de grande valeur écologique bordant le havre. Un espace naturel sensible, au Sud du bourg, sur le secteur des Rivières** a fait l'objet d'un inventaire spécifique mettant en évidence la présence dans les mares, de sites de reproduction d'une espèce de triton protégé (Triton crêté). Ce secteur jusqu'à la limite du havre sera protégé par une zone naturelle inconstructible, afin de maintenir le corridor écologique qui relie à ce dernier, suivant les recommandations du CPIE du Cotentin.
- **Valoriser l'espace maritime du havre de Port-Bail, en respectant les espaces naturels sensibles.**

En grande partie désigné en site Natura 2000, cet espace naturel est en pleine mutation depuis de nombreuses années. L'apport de sédiments d'origine terrestre ou maritime, combiné à l'étroitesse du goulot le reliant à la mer, entraîne son comblement progressif.

Afin de recréer une dynamique naturelle qui permette un marnage important dans le havre et donc le maintien de sa biodiversité, **le PLU accompagne et décline le projet du Conseil Général qui vise à redonner un caractère naturel au havre grâce à un projet de requalification global du secteur portuaire** : de nouvelles structures d'accueil maritime et portuaire sur le site Sainte Marie et une suppression du port d'échouage actuel. Des buses de liaison Nord/Sud seront ré-ouvertes afin de favoriser une redynamisation du havre Nord. La conception du port sera faite selon des normes Haute Qualité Environnementale et le respect des labels de qualité existants notamment le label Ports Propres.

La localisation et le périmètre du futur port résultent de plusieurs études mettant en évidence les multiples impacts. **Le projet retenu découle d'une inscription optimisée dans le modelé du terrain existant, ce qui limite son impact** :

- *sur le paysage perçu depuis le havre mais aussi depuis le bourg de Port-Bail* (le bourrelet dunaire constituant un écran végétal) *ou encore depuis les dunes de Lindbergh* (la digue de protection du bassin sera "noyée" dans la dune,

- *sur la dynamique hydro-sédimentaire en préservant au maximum les grandes surfaces de schorre et de slikke et les espaces botaniques à caractère patrimonial*, notamment celles protégées.

Le projet futur s'accompagnera également d'un ensemble de mesures d'accompagnement dont par exemples :

- *une réouverture et remise en eau d'un bras du havre Nord* afin de permettre une redynamisation des herbous, un rajeunissement des milieux et retrouver l'effet « la chasse d'eau » originale),

- *une mise en place d'un arrêté de biotope* afin de permettre la mise en place d'un cadre réglementaire plus stricte,

- *une politique de sensibilisation et d'informations du milieu environnant* (point d'informations, circuit de découverte pouvant être gérée par le Symel ou le CPIE du Cotentin),

- *un démantèlement de la digue actuelle et des terres pleins* permettant de redonner un caractère plus naturel au havre du point de vue hydro sédimentaire, le port actuel redevenant une simple zone d'échouage.

- *mise en œuvre de travaux de génie écologique lors de la réalisation du port pour créer des zones de contact terre mer dans le havre.*

- *d'une création d'une Commission de Suivi Environnemental sur l'évolution des sites remarquables de Sainte Marie (scientifiques, associations, élus, habitants ...)* avec pour objectif de permettre le suivi scientifique des sites remarquables de Sainte Marie.

Ce projet de réorganisation des activités maritimes sur Port-Bail est au cœur du projet économique du PLU.

2. Préserver la trame verte et bleue sur le territoire communal de Port-Bail, valoriser ses paysages

En dehors des grands espaces naturels présentés précédemment, la commune de Port-Bail est riche d'un paysage rural diversifié qui s'est modelé au fil de l'évolution des pratiques agricoles.

➔ Préserver le bocage et les quelques boisements (la trame verte) présents sur le territoire

- **Préserver le bocage existant par le repérage des principales haies en soumettant les abattages à une autorisation préalable.** Les linéaires de bocage font partie intégrante de l'histoire de la commune, il convient donc de les maintenir.
- **Protéger strictement des rares boisements existants en Espaces Boisés Classés.** Ces bois sont peu nombreux et localisés au Nord (vers le hameau Crespin), au centre (vers l'Est l'Hôtel Maurin) de la commune et vers Port-Bail Plage. Ils jouent un rôle majeur dans la lecture paysagère de la commune et doivent être protégés de façon plus stricte (permettre leur exploitation mais interdire leur défrichement).

➔ Préserver la trame bleue et la ressource en eau

- **Faire figurer le recensement des cours d'eau et des zones humides sur le zonage et y associer une protection réglementaire :** les zones humides les plus importantes se situent le long des cours d'eau (ruisseaux Pont Carbonnel, des Carrières, de la Petite Rugueville, Lanquelot, de la Valette ...) et le plus souvent en fond de vallées.

- **Pérenniser et valoriser les paysages des vallons** : ils constituent un cadre paysager précieux dans l'identité de la commune et seront ainsi préservées de toutes constructions nouvelles par le zonage et le règlement. En périphérie du bourg ou havre, la création de coulées vertes le long des ruisseaux de Gennetot et de la Vallée, permet de définir des limites franches à l'aire agglomérée. En périphérie du havre, la préservation des ruisseaux du Lanquetot et du Quesnay, devient le support d'une valorisation paysagère des espaces urbanisés en bordure du havre, visible de puis la voie ferrée (train touristique).
- **Protéger les secteurs ayant déjà subis des inondations le long des cours d'eau, afin de limiter les risques** : ruisseau du Fleuve à l'entrée des Mielles, ruisseau du Quesney, ruisseau de Lanquetot, ruisseau de Gennetot, ruisseau du Haut de Gry et de la Petite Rugueville....
- **Poursuivre le programme de restauration et d'entretien des cours d'eau**, piloté par la Communauté de Communes Côtes des Isles et renforcer « l'effet chasse » en favorisant l'évacuation des eaux de pluie qui s'accumulent dans les espaces proches du port, en créant une blanchie et en permettant son entretien.

3. La prise en compte des risques naturels pour construire un projet urbain durable préservant les personnes et les biens

Suite à la tempête Xynthia, les résultats d'une étude de modélisation sur le secteur de Port-Bail révèlent un risque de submersion sur une part du littoral de la commune, avec des incidences qui restent toutefois limitées. Il est donc prévu de :

- **Restreindre l'urbanisation pour prendre en compte les risques** : dans les zones urbaines concernées par ce risque. Ces dispositions s'appliquent aussi aux constructions existantes et limitent les possibilités de construction y compris les extensions en fonction du risque (selon aléas).
- **Pas d'urbanisation nouvelle sous forme d'extension du quartier de Port-Bail Plage mais uniquement en densifiant le tissu existant.**

II. CONFORTER LES ACTIVITES ECONOMIQUES PRESENTES SUR LE TERRITOIRE : AGRICOLES, COMMERCIALES, ARTISANALES, TOURISTIQUES ET MARITIMES EN TENANT COMPTE DES DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Le PADD vise à renforcer et à préserver les activités économiques existantes mais aussi à répondre à la volonté de développement économique de la commune. La situation géographique de Port-Bail de part sa façade littorale et la présence du havre en fait également un lieu de fréquentation touristique importante qu'il convient de renforcer tout à la maîtrisant.

1. Pérenniser l'activité agricole existante, permettre son développement et limiter le développement de l'habitat dans l'espace rural

➔ **Définir une vaste zone agricole spécifique ayant pour fonction de porter l'identité rurale et agricole de la commune et intégrant l'ensemble des sièges existants, mais aussi les terrains exploités (valeur agronomique et paysagère).**

Avec environ une dizaine de sièges d'exploitation, l'activité agricole représente une activité économique bien présente sur la commune surtout en terme d'occupation de l'espace. L'un des principaux enjeux du PLU est de préserver et de conforter cette activité, en l'intégrant à un projet global associant aussi l'environnement, le paysage et le besoin d'accueillir une population nouvelle.

Le règlement accompagnent les projets de développement des activités agricoles veillent à ne pas engendrer de risques pouvant entraîner des conflits avec les tiers.

➔ **Limiter le développement de l'habitat dans l'espace rural**

L'espace agricole doit être préservé grâce à :

- **une interdiction des constructions non liées ou nécessaires à l'activité agricole** puisqu'elles génèrent des contraintes sur l'activité (*recul des périmètres d'épandage, conflits d'usage, ...*).

- **une restriction de l'urbanisations nouvelle à proximité** : en limitant **les changements de destination** sous réserve qu'il n'y ait plus de bâtiment ou installation agricole générant un périmètre sanitaire, localisé à moins de 100 m du bâti concerné **et que les extensions des futurs bâtiments** n'empiètent pas sur un périmètre sanitaire de bâtiments ou installations générateur de nuisances.

- Afin de préserver au mieux les zones agricoles et de restreindre le mitage : les limites de l'extension des zones constructibles autour du bourg de Port-Bail s'appuient sur la formalisation de limites franches en zones naturelles et pour le hameau pouvant accueillir une urbanisation nouvelle, elle ne pourra se faire que dans l'enveloppe du hameau existant et en dents creuses.

2. Conforter les activités maritimes, de pêche : requalifier les espaces portuaires en déplaçant le port et permettre la dynamique écologique du havre

Le projet du futur port de Sainte Marie est issu d'une volonté politique locale et départementale, de conforter les activités maritimes existantes en réalisant des nouvelles infrastructures adaptées. Depuis le début des années 2000, le Conseil Général a mené plusieurs études permettant de définir plusieurs sites potentiels d'implantation pour ne retenir que celui de Sainte Marie au regard des divers impacts économiques, techniques, écologiques, paysagers et urbains (et validé par le comité de pilotage).

Les espaces naturels de Sainte Marie présente un estran sableux, des surfaces de schorre et des dunes. Certaines parties dunaires malgré leur état de dégradation plus ou moins avancé, présentent un certain intérêt écologique, qu'il convient d'intégrer dans la réalisation du projet. De plus, afin de recréer une dynamique naturelle qui permette un marnage important dans le havre et donc le maintien de sa biodiversité, le PLU accompagne et décline le projet du Conseil Général qui vise à redonner un caractère naturel au havre en requalifiant les espaces portuaires actuels.

➔ **Réaliser un futur port en adéquation avec son environnement**

- La morphologie et le dimensionnement du futur projet portuaire doivent tenir compte du maintien de la submersion des zones où sont présentes des espèces botaniques protégées en raison de leur caractère patrimonial (exemple d'Elyme) (dunes Nord et bourrelet dunaire au Sud). La morphologie du futur port est donc allongée pour permettre une conservation des milieux et donner un caractère plus « naturel » à ce dernier.

L'insertion du port sera prévue dans la cavité naturelle du site. La proximité du reste du havre à forte valeur écologique et du site Natura 2000, doivent amener à prévoir des mesures strictes en terme d'insertion du projet dans l'environnement.

Par ailleurs, la conception du port sera faite selon le respect des normes HQE et selon le respect des labels de qualité existants (*le Conseil Général et les élus souhaitent présenter le dossier de déplacement du port à l'Appel à Projet « Ports Exemplaires » soutenu par l'Etat*).

- De même les systèmes d'assainissement, (zones de carénages), récupération des déchets, eaux grises et noires devront garantir d'une absence de risque de pollution ou de dégradation du milieu marin.

➔ **Répondre aux besoins économiques et au déficit de places de mouillage**

- En accord avec les prévisions schéma départemental, le projet du nouveau port devra prévoir un bassin à flot dont le nombre de places répond aux besoins prévus à long terme, (en respectant un équilibre budgétaire). Il s'accompagnera des infrastructures nécessaires : pontons, cales, aires de stationnement, club nautique, capitainerie ...
- La présence d'un port est un élément d'attractivité touristique même pour les non plaisanciers, il convient donc de permettre la découverte des lieux par l'aménagement de promenades piétonnes, cyclistes et permettre le développement de commerces complémentaires au bourg. Les moyens techniques devront être en adéquation avec ceux du port de Barneville-Carteret.
- L'ensemble du port existant devra être réhabilité (suppression des digues et du catway notamment) tout en permettant le mouillage.

- ➔ **Faire du port de Sainte Marie, un pôle touristique, et économique de qualité** : la nouvelle place centrale (au carrefour de la rue de la Plage, des avenues Joffre, Pasteur et Maréchal Foch) et les divers aménagements urbains de la long de la rue de la Digue en lien avec les aménagements du port et les pontons devront mettre en valeur l'aspect maritime du lieu et permettre une meilleure lecture du plan de déplacements. Les futurs bâtiments liés à l'activité portuaire devront être de qualité et valorisants en privilégiant les matériaux permettant une bonne intégration avec le paysage environnant (matériaux naturel ou d'aspect naturel par exemple le bois..).

3. Valoriser la façade littorale, le patrimoine et la situation géographique de Port-Bail en renforçant l'activité touristique

La commune dispose de plusieurs atouts touristiques à mettre en valeur : un patrimoine ancien et riche d'histoire, un bourg avec un cœur historique, un secteur bâti en façade littorale à restructurer de façon qualitative, une façade maritime et de belles plages de sables blancs, un havre et son paysage pittoresque, un port et une activité maritime bien ancrée.

→ Requalifier le secteur de Port-Bail plage et répondre aux enjeux déplacements

- La restructuration de ce quartier et la préservation des milieux sensibles sont une volonté forte des élus. Port-Bail Plage présente plusieurs atouts touristiques à mettre en valeur : plusieurs équipements de loisirs (école de voile, base nautique, hippodrome...) diverses structures d'hébergements touristiques (VVF, campings de la Côte des Isles et du Vieux Fort ...). L'activité économique liée au touristique est essentiellement saisonnière, l'objectif est favoriser un accueil de la fréquentation touristique élargie et donc régulée.

Ce quartier est marqué par le manque de cohérence dans son réseau viaire et le manque de repère et de centralité. De plus, les bâtis du site du Domaine des Pins correspondant à une ancienne colonie de vacances, sont actuellement vacants et l'ensemble du site en friche, ce qui est peu valorisant.

↳ **Protéger le patrimoine naturel sensible et développer le parc résidentiel de loisirs en extension et en arrière du bourg sur des secteurs sans incidences environnementale**

↳ **Restructurer l'entrée de Port-Bail plage et améliorer le plan de circulation** : le projet de requalification des espaces publics visera à :

- **aménager les routes de la Plage et de la Digue liant le bourg de Port-Bail et Port-Bail Plage** : création d'un cheminement piéton et cycliste en site propre, aménagement d'espaces verts, aménagement d'entrées de ville, plantations d'arbres, mise en valeur des perspectives,

- **créer une place centrale, fédératrice au carrefour de la rue de la Plage**, des avenues Joffre, Pasteur et Maréchal Foch par un aménagement qualitatif et paysager mettant en valeur l'aspect maritime du lieu,

- **améliorer la lecture des axes routiers principaux entre Port-Bail Plage et le bourg** : aménagement paysager qualitatif de l'avenue Pasteur à partir de la place centrale, des carrefours avec les rues des Miellles de Rambut et de La Cosnadière, en entrée de village, amélioration du jalonnement, rétrécissement de la route de la plage en direction de l'Ouest à partir de l'aire du stationnement du Vieux Port, afin de marquer le caractère piéton de cette section et la fin de l'axe principal, aménagement de l'axe secondaire avenue Joffre débouchant sur le Domaine des Pins et sur un espace piétons/ vélos aménagé en direction du littoral.

↳ **Accrocher l'entrée du nouveau port de Sainte Marie à la place centrale, route de la Plage et l'inscrire comme une étape dans l'entrée de Port-Bail Plage** : la place centrale sera requalifiée par la réalisation au Nord, de quelques bâtiments de qualité accueillant plusieurs activités liées à l'activité maritime et par un aménagement urbain accompagnant l'ouverture visuelle en direction du bassin de plaisance.

↳ **Valoriser le Domaine des Pins en permettant la réalisation d'un aménagement de haute qualité environnemental d'ensemble de cette friche urbaine, ouverte vers la mer**. L'aménagement de cet ensemble de 5.5 ha, s'intègre dans une réflexion globale de restructuration de Port-Bail Plage et sur son plan de déplacements. Il a pour objectifs :

- **développer l'accueil touristique et les divers modes d'hébergement, pour répondre à une volonté de développement économique** : une résidence de tourisme et une résidence hôtelière. L'objectif est d'offrir une offre d'hébergements adaptée et complémentaire à l'offre existante sur le Cotentin et inexistante à Port-Bail.

- **d'offrir des activités nouvelles et complémentaires**, comme un centre de remise en forme (une balnéothérapie), un SPA, équipement structurant dont l'objectif est de participer à la dessaisonnalisation de l'attractivité de la Côte des Isles et le Cotentin.

- **d'ouvrir le quartier vers l'avenue Joffre et créer une synergie et des relations privilégiées entre avec le nouveau port** en créant une diagonale reprenant le profil mixte de l'avenue Joffre assurant ainsi un lien direct avec le site des Saintes Maries. La synergie des deux pôles permettra une animation pérenne à l'année de la station

balnéaire. La place centrale pourra être créée permettant de répondre à celle envisagée au carrefour des avenues Joffre et Pasteur et de la rue Foch. La voie traversant le quartier permettra aussi un meilleur accès à la plage dans le prolongement de l'Avenue Joffre, elle s'ouvrira sur un espace central.

- **d'offrir des stationnements publics supplémentaires**, afin de résoudre les encombrements actuels les périodes estivales.

Ce projet a pour objectif de conforter l'activité économique locale en permettant un accueil de la fréquentation touristique toute l'année. Ce secteur fait l'objet d'une orientation d'aménagement spécifique.

→ **Permettre la restauration et les travaux sur le petit patrimoine en secteur rural et protéger le patrimoine remarquable et rural**

4. Maintenir et conforter l'activité commerciale

Elle est fortement liée à la fréquentation estivale, mais aussi au rôle de pôle joué par Port-Bail vis à vis des communes périphériques. Sa préservation au cœur du bourg passe par plusieurs actions complémentaires, à savoir :

→ **Favoriser son accessibilité pour les clients potentiels** (lien bourg-VLO et lien bourg-secteur balnéaire), grâce à un traitement paysager qualitatif de la voie d'entrée au bourg (D15) depuis le rond point afin de la sécuriser et d'organiser les flux tous modes confondus mais également par un aménagement piétonnier et cycliste qualifiant reliant Port-Bail plage au cœur de bourg via le port

→ **Conforter son implantation dans le bourg et ne pas créer de pôle secondaire concurrentiel**, à proximité du nouvel emplacement portuaire par exemple.

→ **Permettre une complémentarité entre les activités présentes sur le bourg et celles à venir sur le quartier de Port-Bail Plage** : commerces de restauration, ainsi que des enseignes fortement associées au monde marin (accastillage, magasins de vêtement par exemple, mais aussi boutiques de souvenir, services dont location vélo, laverie, dépôt de pain etc...).

→ **Permettre le développement des activités industrielles et artisanales**

↳ **Confortation et extension de la zone d'activités existantes du secteur de la Bergerie vers le Nord** : cela se réalisera en deux étapes, en direction de la station d'épuration puis une extension future prévue dans un deuxième temps davantage vers l'Ouest. Cette nouvelle zone se fera dans un souci d'intégration urbaine : la première phase **prévoit l'accueil d'une vingtaine d'entreprises dans le cadre d'un projet d'aménagement global** qui s'appuie sur un aménagement paysager qualitatif : traitement qualitatif des façades, gestion aérienne des eaux pluviales, mise en valeur du verger existant, formalisation de cheminements piétons, création d'un axe principal planté.

Plusieurs accès sécurisés seront prévus : depuis la rue Père Albert et depuis la rue Gilles Poerier/ De Gennetot, par la VCn°45 et 46, RD n°650 et de la rue de Wienhausen.

↳ **Développement de l'activité liée du secteur naval** dans la zone d'activité de la Bergerie. Ce secteur accueillera des activités en lien avec le port de Sainte Marie.

III. UN DEVELOPPEMENT URBAIN EQUILIBRE

Afin d'encourager le développement démographique de la commune, le PADD doit permettre à une population nouvelle de s'installer dans la commune en proposant des terrains urbanisables à court et moyen terme. Le projet doit se faire dans un souci de cohérence urbaine et paysagère, de diversification des produits-logements et des formes urbaines. Il s'agit d'abord de conforter les polarités existantes : le bourg de Port-Bail, le quartier de la plage et le hameau de Saint Siméon. Le projet de développement durable de Port-Bail s'appuie également sur le projet de requalification de Port-Bail plage, des espaces portuaires véritables traits d'union avec le bourg.

1. Développer et diversifier l'offre de logements pour maintenir la population actuelle et permettre l'accueil d'une nouvelle population

La prospective démographique se veut optimiste pour contrecarrer la tendance constatée depuis 1990 : une faible évolution de population. Le travail de prospective démographique a permis de construire un projet de développement de l'habitat reposant sur plusieurs mesures conjointes :

→ Anticiper le processus de desserrement familial

- **Produire des logements nouveaux pour maintenir la population actuelle** : la prospective estime à 80 unités le nombre de résidences principales qui seront consommées en 15 ans par le phénomène de desserrement familial (passage de 2.1 à 1.9 personnes par logements d'ici 2025), ce sont donc des logements qui servent uniquement à maintenir constant le nombre d'habitants.

→ Assurer une croissance continue pour renouveler la population jeune

- **Proposer un projet de développement maîtrisé et ambitieux avec un taux de croissance annuel de 3%** : ce développement mène Port-Bail au chiffre de **2400 habitants environ en 2025** (environ 729 habitants supplémentaires). Cet objectif de croissance s'explique par la volonté de renouveler la population pour contenir le processus de vieillissement qui s'observe et s'accroît depuis plusieurs années.
- **Assurer la compatibilité entre le projet démographique et les objectifs du SCOT du Pays du Cotentin**, qui prévoit la construction de 2680 logements à l'échelle de la Communauté de Communes de la Côte des Isles. C'est à dire **environ 760 logements (résidences principales et résidences secondaires) pour la commune**. Le potentiel de développement affiché au PLU respecte cet objectif, puisque les zones de développement urbain offre un potentiel de **700 logements** environ dont environ la moitié en résidences principales auquel s'ajoute les futures constructions dans le tissu urbain existant.
- **Limitier la consommation de l'espace agricole en densifiant le bourg. Une densité moyenne de 22 logements à hectares est retenue sur les secteurs de développement.**
- **Organiser des ensembles plus denses dans les quartiers afin de limiter la consommation des espaces.** Les orientations d'aménagement introduisent à travers leur représentation graphique, deux niveaux de densité dont l'un correspond à un niveau de densité plus important se réalisant sous forme de logements groupés, collectifs ou semi-collectifs. La réalisation d'opérations plus denses se fera de préférence le long des voies structurantes, de desserte interne, de places publiques ou collectives ou bien en intérieur du bourg. Le niveau de densité sera compatible avec celui du SCOT du Pays du Cotentin et celui prévu par le Communauté de Communes Côte des Isles.
- **Anticiper les besoins en surfaces sur du moyen et long terme.** L'échéance du PLU est projeté à 15 ans, les élus s'engagent à respecter le rythme de croissance et de consommation des espaces prévus sur cette durée (1AUB : 17.8 ha et 2AU : 2.8ha), pour permettre l'accueil d'une population nouvelle en tenant compte des diverses contraintes. L'agenda

d'aménagement correspondra à celui du SCoT du Pays du Cotentin et aux conditions d'assainissement.

→ Diversifier les typologies de logements offerts

- La croissance démographique et urbaine doit :

↳ **Se faire dans un souci de diversité des programmes** en introduisant une certaine densité et une diversité des formes urbaines à travers la production de logements groupés (évalués à environ 29%), collectifs (évalués à environ 7%), ou encore intermédiaires (individuels superposés) (évalués à environ 7%). Ces divers types de logements pourront accueillir des "formes d'habitat" variées : accession (libre ou social) ou locatif (social ou privé).

Le projet sera porteur d'une mixité sociale et générationnelle. Le vieillissement de la population pose la question du maintien à domicile des personnes âgées. Une offre nouvelle adaptée à ces besoins particuliers doit permettre de répondre à cette demande.

↳ **Concernant la mixité sociale, le PLU doit prendre des mesures efficaces, en imposant dans les zones de développement immédiat :**

- un objectif de 20 % de logements à vocation social ou de logements locatifs aidés.

L'objectif de respecter celui du SCOT du Pays du Cotentin, qui dans tous les pôles définis par ce dernier, est **d'atteindre ou de maintenir**, à l'échéance (20 ans), un **minimum de 20% de logements locatifs sociaux parmi les résidences principales. La commune possède déjà un nombre important de logements sociaux.**

↳ **Offrir plusieurs alternatives résidentielles comme des implantations nouvelles dans le centre-bourg, en zone péri-urbaine ou encore dans un hameau.** Un, significatif peut recevoir de nouvelles constructions et uniquement en dents creuses en application du "concept du compartiment de terrains". Il s'agit, Hameau St Siméon.

→ Maintenir un rythme régulier pour éviter les "ruptures de charge" sur les équipements

L'accueil d'une nouvelle population doit s'accompagner d'un niveau d'équipements correspondant :

- **Concernant les équipements à vocation scolaire** : ils seront adaptés en fonction de l'évolution de la population. Ils peuvent être agrandis sur site.
- **Concernant les équipements à vocation sportive et de loisirs** : une base nautique est actuellement en construction par le Communauté de Communes sur le secteur de la plage et une réflexion est en cours sur la création d'un nouveau gymnase dédié au collège et aux écoles
- **La station d'épuration dispose d'une marge d'évolution** suffisante (1200 équivalents/habitants).

2. Un projet de développement urbain qui répond à l'objectif de développement démographique en s'appuyant sur un cadre de vie de qualité

Les grands principes retenus pour le développement et l'aménagement du bourg sont les suivants

→ Délimitation de l'aire urbanisée, formaliser des limites franches et qualitatives à l'aire agglomérée :

- Afin de préserver au mieux les zones agricoles et de restreindre le mitage : les limites de l'extension des zones constructibles autour du bourg de Port-Bail s'appuient sur la formalisation de limites franches, à savoir :

- la création coupure verte préservant le village de la Rivière et la vue sud du bourg depuis la VLO,
- le maintien d'une ceinture verte bordant l'ensemble de la zone d'activité (actuelle et future) à l'est, pour éviter un impact paysager négatif depuis la VLO,
- l'aménagement paysager de la station d'épuration qui devient la nouvelle limite d'urbanisation du nord de Port-bail,
- la préservation de la zone verte bordant le ruisseau de la vallée au nord, sur laquelle viennent s'appuyer les zones d'urbanisation futures.

Ce travail sur les limites urbaines doit s'accompagner d'un traitement qualitatif des entrées de bourg.

➔ **Aménager de façon cohérente des quartiers d'habitat en privilégiant les notions de développement durable**

- **Privilégier l'extension des zones d'urbanisation** sous forme d'opérations d'ensemble, permettant une urbanisation en épaisseur et une meilleure occupation de l'espace.
- **Hiérarchiser le réseau viaire** : la **desserte** de ces zones doit se faire par des voies structurantes (ne jouant toutefois pas le rôle de voies de transit),
 - pour le secteur au sud de la rue du Père Albert, l'urbanisation se structure autour d'une charpente routière mais aussi piétonne et cycliste (cheminement reliant la voie verte au Pont aux 13 arches).
 - pour le secteur des Roquettes, la desserte se fait au travers de l'habitat existant.
 - en matière de liaison douce, le projet s'appuie sur la valorisation de la voie verte pour desservir au quotidien les zones d'habitat.
- **Ouvrir à l'urbanisation progressive des secteurs d'habitat**, afin de maîtriser le développement en terme quantitatif (hausse progressive de la population), spatial (développement en priorité des zones situées à proximité du cœur de bourg) et tenir compte de l'évolution des équipements et infrastructures existantes. Deux types de zonage pour les zones de développement futur sont définis : les zones urbanisables immédiatement et celles mises en réserve foncières, et devenant opérationnelles après une simple modification du PLU. Le potentiel se répartit équitablement entre les deux types de zones.

➔ **Aménager des espaces publics**

Deux secteurs d'enjeux doivent faire l'objet d'un traitement particulier :

- **la rue du Père Albert** :

- sécurisation des carrefours menant à des quartiers d'habitat ou d'activité conséquents.
- aménagements facilitant la circulation des piétons mais aussi celle des cyclistes.

- **le secteur commercial** du cœur de bourg : ce secteur, qui s'étend du supermarché à l'Est jusqu'au pont à l'Ouest, doit devenir le prolongement naturel de l'aménagement permettant notamment une jonction piétonne entre Port-Bail plage et le centre-bourg via le futur port.

- **Objectifs** :

- mise en sécurité des espaces de cœur de ville en permettant un autre accès à la zone industrielle.
- embellissement des entrées de bourg, aménagement de la voirie pour faciliter les déplacements des piétons et des cyclistes, en bénéficiant notamment de la proximité de la voie verte.
- renforcement du cœur commercial de Port-Bail, s'étendant du supermarché au pont aux 13 arches.

↳ Préservation du commerce existant et renforcement du tissu commercial.

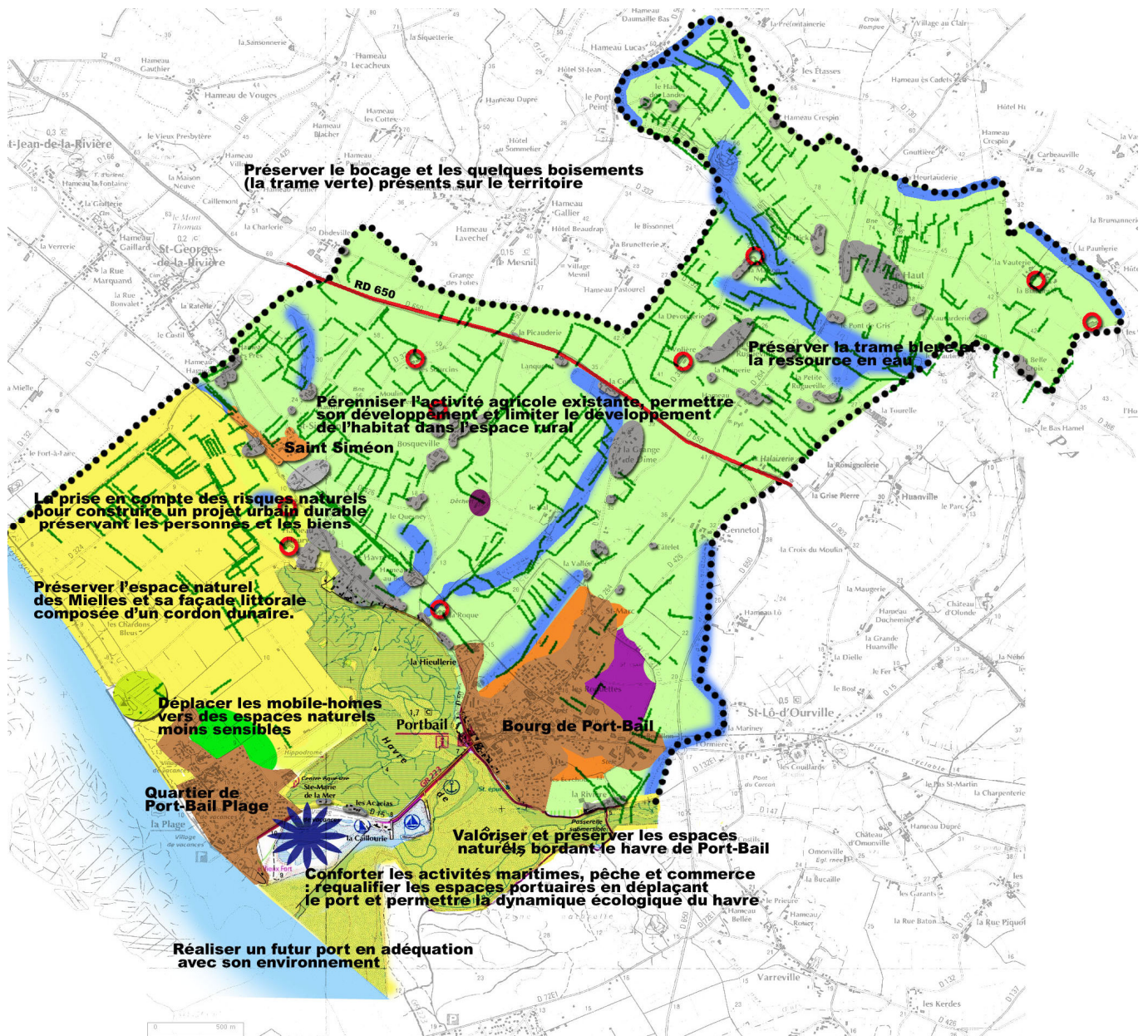
- ↳ Aménagement des espaces publics permettant à la fois l'accueil touristique, le stationnement et la circulation des piétons.
- ↳ Préservation du bâti identitaire du patrimoine de Port-Bail, renforcement de l'identité de bourg.

3. Développer l'urbanisation nouvelle de façon restreinte sur le territoire rural en soutenant l'amélioration du parc ancien et en permettant son évolution des constructions existantes

- **En dehors de l'aire urbaine agglomérée, les secteurs bâtis non liés à l'activité agricole sont "pastillés"** afin de permettre les évolutions du bâti existant (*extensions et changements de destination*). Et seul le hameau Saint Siméon, peut recevoir de nouvelles constructions et uniquement en dents creuses en application du "concept du compartiment de terrains" et font l'objet d'un zonage et règlement spécifique. Le choix de ces sites s'est fait en tenant compte de plusieurs paramètres :
 - agricole : pas d'exploitations proches et un empiètement limité sur les espaces agricoles ;
 - paysager : intégration paysagère maximale ;
 - urbain : intégration plus ou moins facile dans une morphologie existante ;
 - Faisabilité en matière d'assainissement conforme.
- **Le reste du territoire rural est exclusivement le support de l'activité agricole** et des grandes entités naturelles d'intérêt paysager ou environnemental.

4. Promouvoir le développement des communications numériques

Carte de synthèse



Prise en compte des déplacements

