



3. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3.1. OAP Thématiques au titre de l'article R151.7 du Code de l'Urbanisme

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal - Isigny-Omaha Intercom

DOSSIER D'APPROBATION	
Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 25 septembre 2025	

OAP Thématiques

Sommaire :

- 3.1.1 : OAP thématique « Accueillir une offre d'hébergements touristiques en vallée de l'Aure »p4
- 3.1.2 : OAP thématique « Echéancier d'urbanisation des zones AU ».....p18

3.1.1 - OAP Thématique au titre de l'article R151.7 du Code de l'Urbanisme

« Accueillir une offre d'hébergements touristiques en vallée de l'Aure »

OAP Thématique

« Accueillir une offre d'hébergements touristiques en vallée de l'Aure »

Sommaire :

- Contexte et objectifsp5
- Le marais.....p7
- Les reliefs.....p9
- Les versants bocagers.....p11

Une vallée aux nombreuses potentialités

Contexte :

La vallée de l'Aure et plus particulièrement ses versants bocagers offrent des vues exceptionnelles ainsi qu'un patrimoine riche et varié attractifs pour les touristes

Objectifs :

- Poursuivre la création d'hébergements en réhabilitant le bâti existant,
- Compléter et diversifier l'offre en développant de l'hébergement insolite et « proche de la nature »,
- Proposer des activités pédagogiques de découverte et de sensibilisation à la nature.

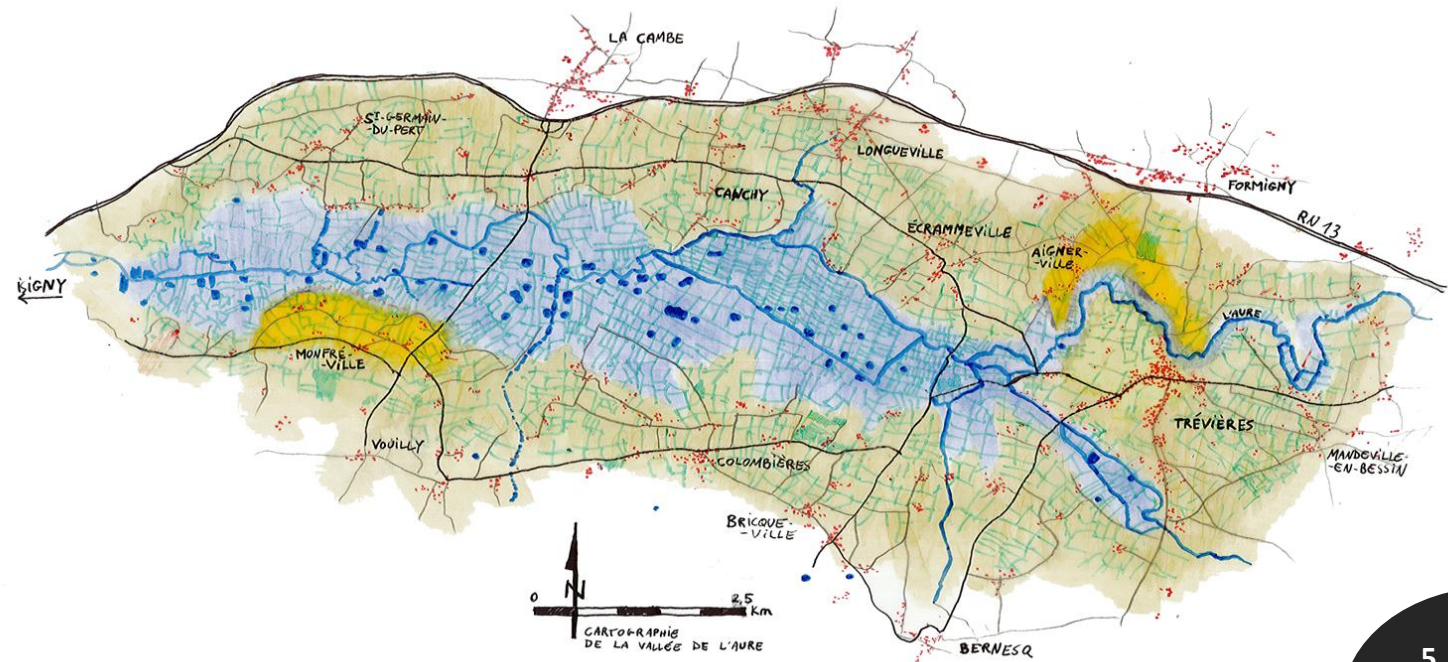
La vallée comporte trois espaces

Le marais, zone humide

Les reliefs sensibles

Les versants bocagers

LA VALLÉE DE L'AURE : VUE D'ENSEMBLE



Rappel des prescriptions d'aménagement à prendre en compte

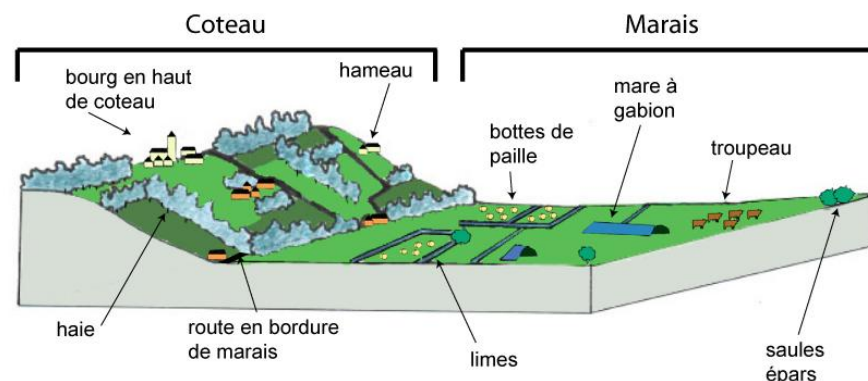
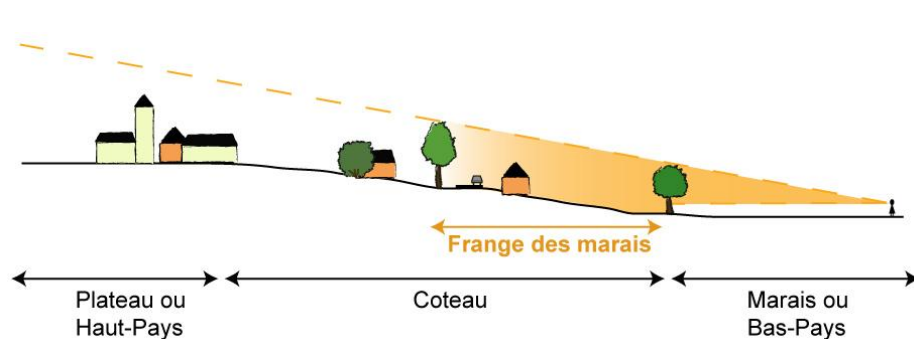
Extrait des prescriptions liées aux différentes zones (voir détails dans règlement du PLUI) :

Pour les zones de marais (périmètre Natura 2000) :

- « ..uniquement des aménagements légers à vocation pédagogique, touristique et récréative en lien avec la découverte de la biodiversité sous réserve de ne pas compromettre le fonctionnement global de l'écosystème. »

Pour les franges bocagères des marais :

- « ...le principe de continuité de l'urbanisation sera recherché, excepté lorsqu'il s'agit de constructions, installations et ouvrages destinés à la valorisation touristique ou culturel du marais (projets devant intégrer des préoccupations architecturales, paysagères et environnementales de la zone) . La fonctionnalité des exploitations agricoles, essentielle à la bonne gestion du marais, sera préservée. »



- Illustrations extraites du document de référence sur les paysages du Pnr MCB, à propos de la relation marais / coteaux / franges bocagères, 2012*

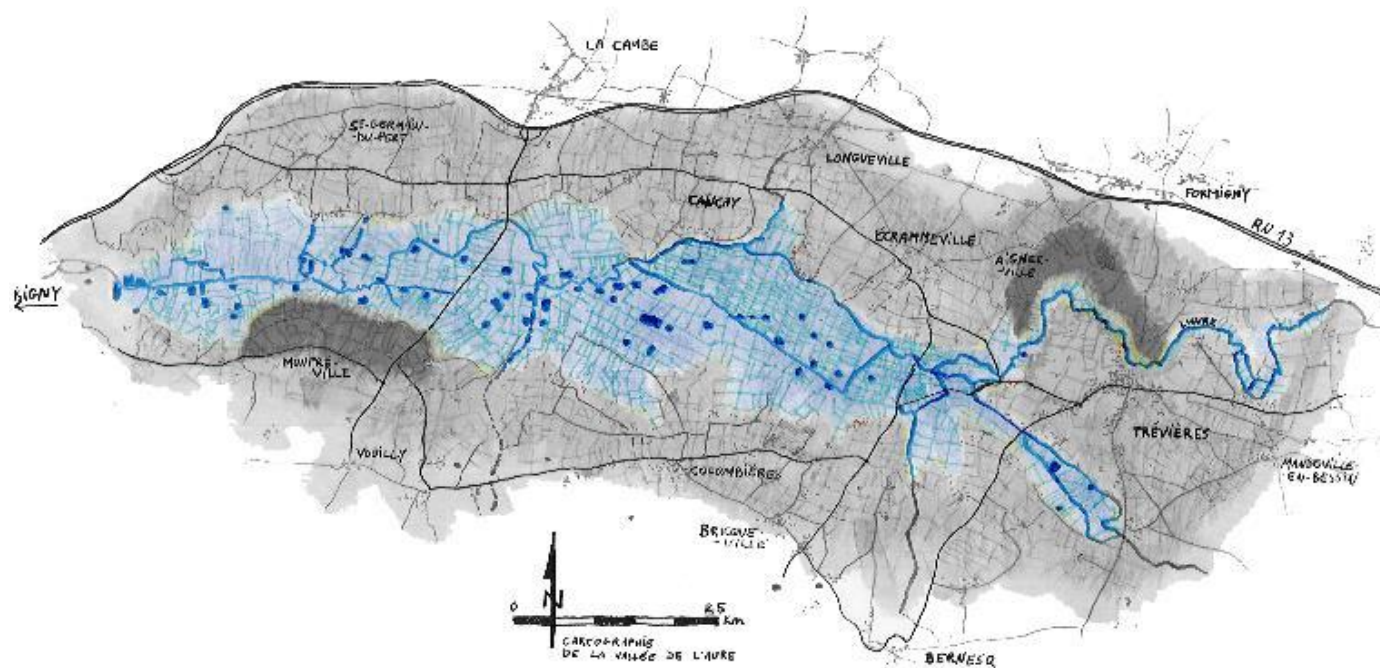
Le marais

(au sens périmètre Natura 2000)

CE QUE L'ON PEUT FAIRE

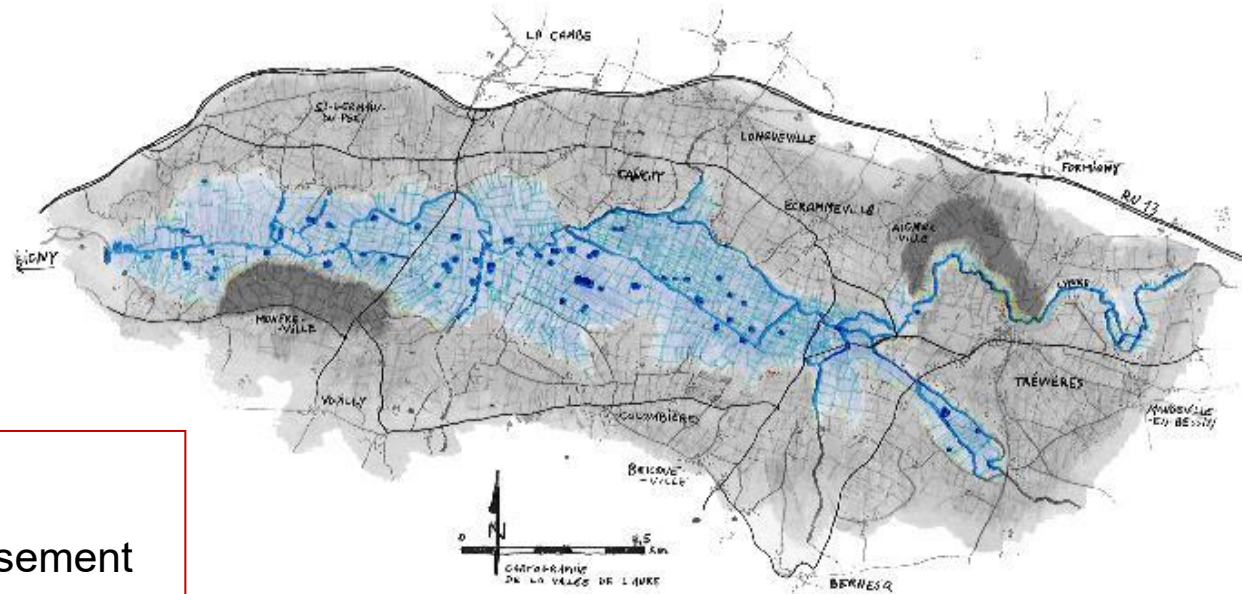
- **accueillir des unités légères mobiles** (type roulettes / camping), en petit nombre, qui ne restent pas l'hiver, dans le marais.

Roulotte à Monfréville



Le marais

(au sens périmètre Natura 2000)



PRESCRIPTIONS

Le projet doit s'insérer harmonieusement dans le paysage en :

- Utilisant des couleurs appropriées (pas de couleurs réfléchissantes),
- S'installant aux abords du versant bocager et utilisant les éléments arborés lorsqu'ils existent pour limiter les covisibilités et mieux s'insérer dans le paysage,
- Evitant tout impact sur l'environnement (récupération des eaux usées, déchets,...).

Le projet ne doit pas nécessiter l'aménagement de réseaux.

RECOMMANDATIONS

Il est recommandé que le projet :

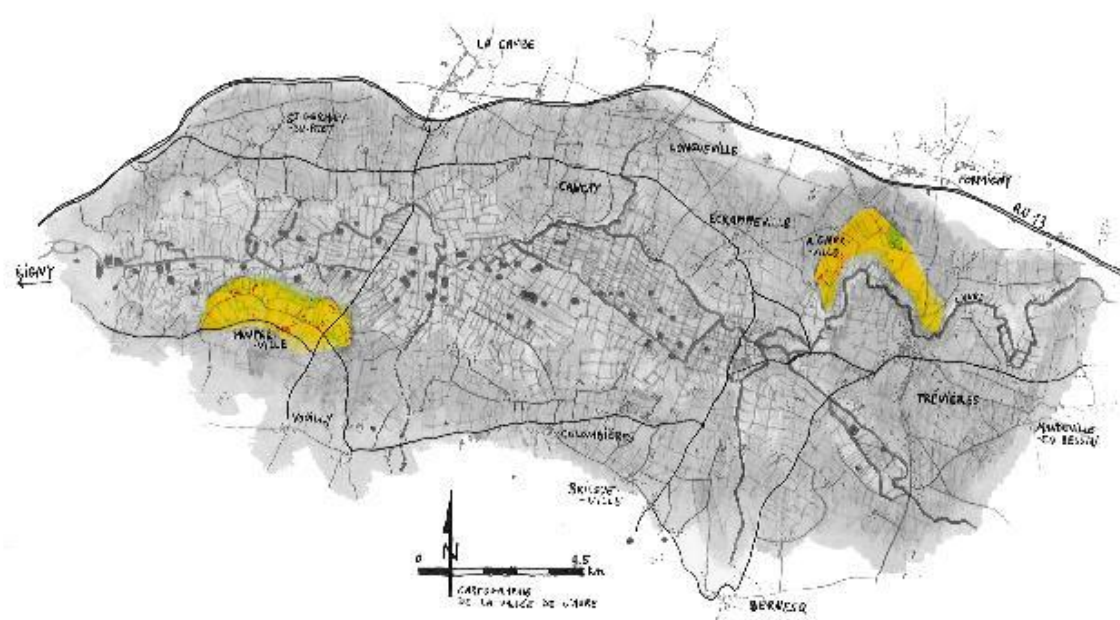
- Favorise l'innovation
- Privilégie le caractère insolite
- Utilise des matériaux bio-sourcés
- S'appuie sur un conseil auprès du CAUE*

CAUE : Conseil en Architecture et Environnement

Les reliefs

A l'échelle de la vallée de l'Aure, certains reliefs méritent une attention particulière en raison de leur relief prononcé et de leur forte visibilité depuis le reste de la vallée.

Ce sont également des sites d'exception qui offrent des vues uniques sur la vallée. Ils peuvent-être valorisés, mais avec une attention accrue à l'impact paysager des aménagements.



Localisation des reliefs sensibles



La colline de Monfréville



Les coteaux d'Aignerville

Les reliefs

CE QUE L'ON PEUT FAIRE

- **accueillir des aménagements légers et ponctuels** type « refuges couverts »

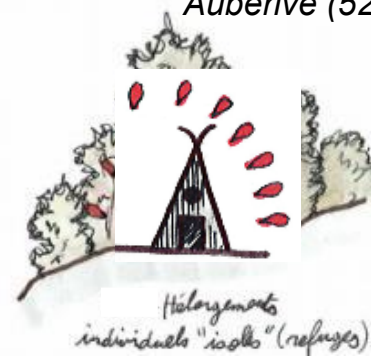
PRESCRIPTIONS

Le projet doit s'insérer harmonieusement dans le paysage en :

- Utilisant les éléments arborés présents ou utiliser des végétaux pour accompagner l'insertion, et limiter les covisibilités,
- Proposant des volumes à la dimension des éléments bâtis ou végétaux existants, et en réfléchissant les implantations en fonction des contraintes du terrain (pente...),
- Ne multipliant pas et ne dispersant pas les aménagements à l'échelle du coteau,
- Utilisant des couleurs appropriées (pas de couleurs claires ni réfléchissantes)
- Evitant tout impact sur l'environnement (récupération des eaux usées, déchets, ...).

Le projet ne doit pas nécessiter à l'aménagement de réseaux

« Refuges couverts » cabanes en forêt à Auberive (52)



RECOMMANDATIONS

Il est recommandé que le projet :

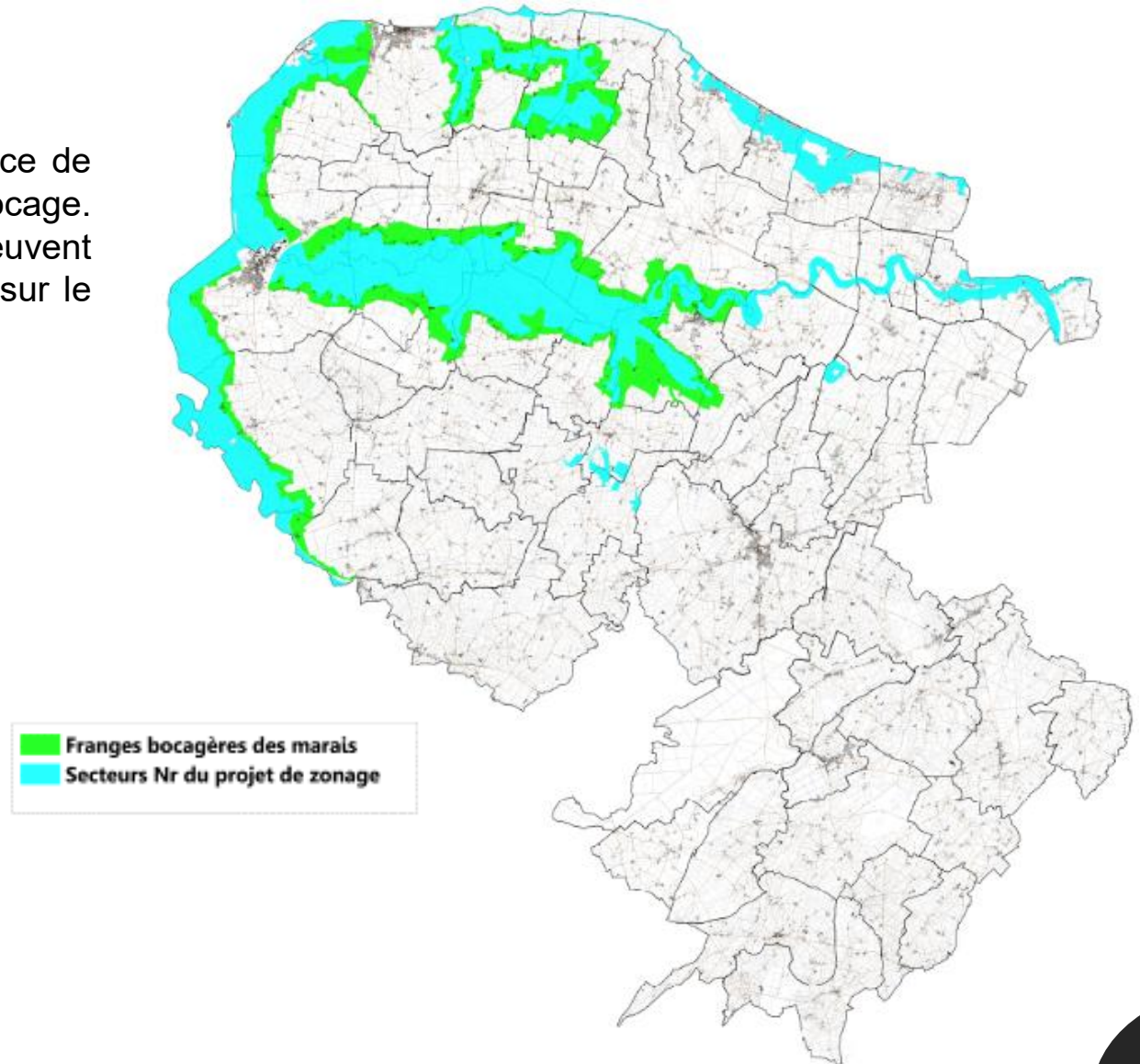
- Favorise l'innovation
- Privilégie le caractère insolite
- Utilise des matériaux bio-sourcés
- S'appuie sur un conseil auprès du CAUE*.

CAUE : Conseil en Architecture et Environnement

Les versants bocagers

PERIMETRE DES FRANGES BOCAGERES

- Les franges bocagères sont l'espace de transition entre le marais et le bocage. Depuis ces franges bocagères, peuvent être appréhendés des panoramas sur le paysage de marais.

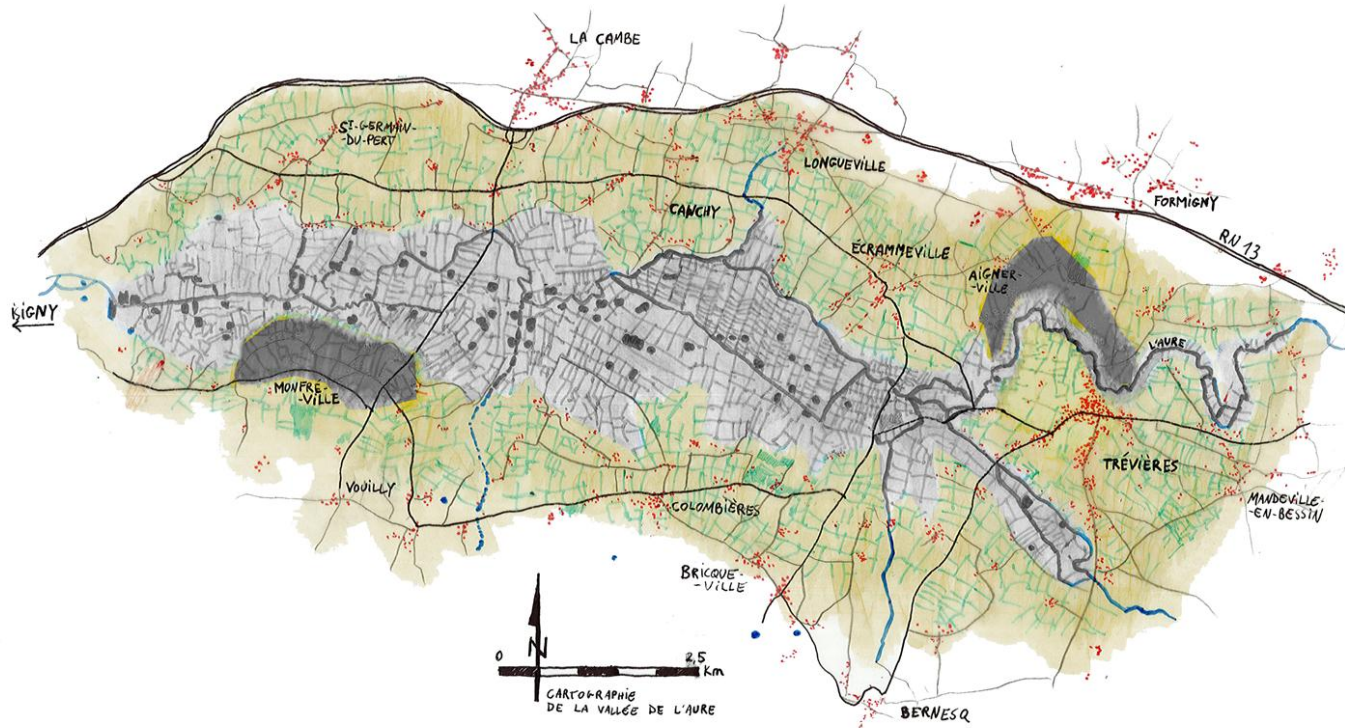


Les versants bocagers

CE QUE L'ON PEUT FAIRE :

A - Réhabiliter du bâti existant et/ou aménager quelques unités complémentaires / annexes légères ou en dur dans l'enceinte ou dans des parcelles autour du bâti existant.

Réhabilitation et/ou aménagement d'unité complémentaire : camping de Monfréville



Les versants bocagers

A - Réhabiliter du bâti existant et/ou aménager quelques unités complémentaires à proximité (moins de 3 unités)

PRESCRIPTIONS

Le projet doit s'insérer harmonieusement dans le paysage en :

- S'insérant dans la trame bocagère existante pour limiter les covisibilités,
- Préservant l'existant ou le réhabilitant
- Créant une trame bocagère si elle n'existe pas,
- Restant dans des dimensions à l'échelle du bâti existant,
- Réfléchissant les implantations en fonction des contraintes du terrain (pente...),
- Utilisant des couleurs appropriées (pas de couleurs réfléchissantes)
- Evitant tout impact sur l'environnement (récupération des eaux usées, déchets, ...),
- Restant dans l'enceinte ou dans les parcelles situées à proximité du bâti existant.

RECOMMANDATIONS

Il est recommandé que le projet :

- Favorise l'innovation
- Privilégie le caractère insolite
- Utilise des matériaux bio-sourcés
- S'appuie sur un conseil auprès du CAUE*.

CAUE : Conseil en Architecture et Environnement

Les versants bocagers

CE QUE L'ON PEUT FAIRE

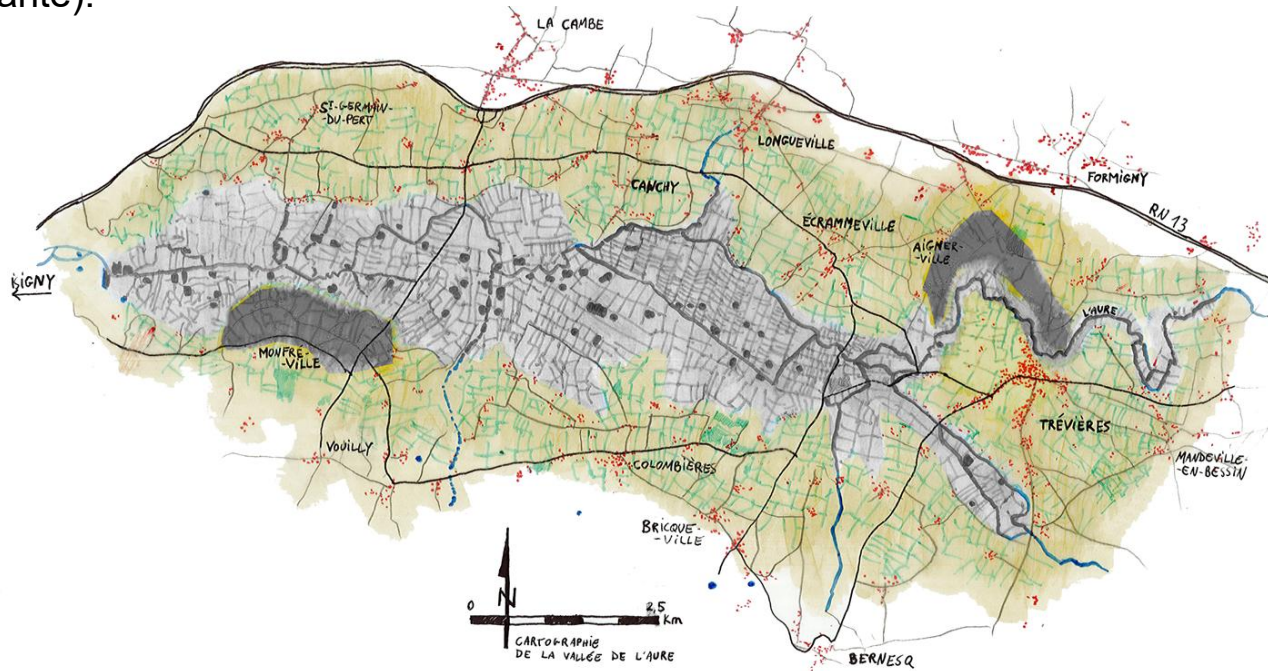
B - Créer une opération nouvelle d'offre d'hébergements individuels groupés permanents en lien ou non avec du bâti existant.

Une superficie de **2 hectares maximum** sera réservée à ce type de projet. Ce projet devra s'implanter dans le périmètre de la frange bocagère définie dans le périmètre du PLUi (voir carte suivante).



#2 = Hébergements individuels

Hébergements individuels groupés : chalets-tipis, Grandcamp-Maisy



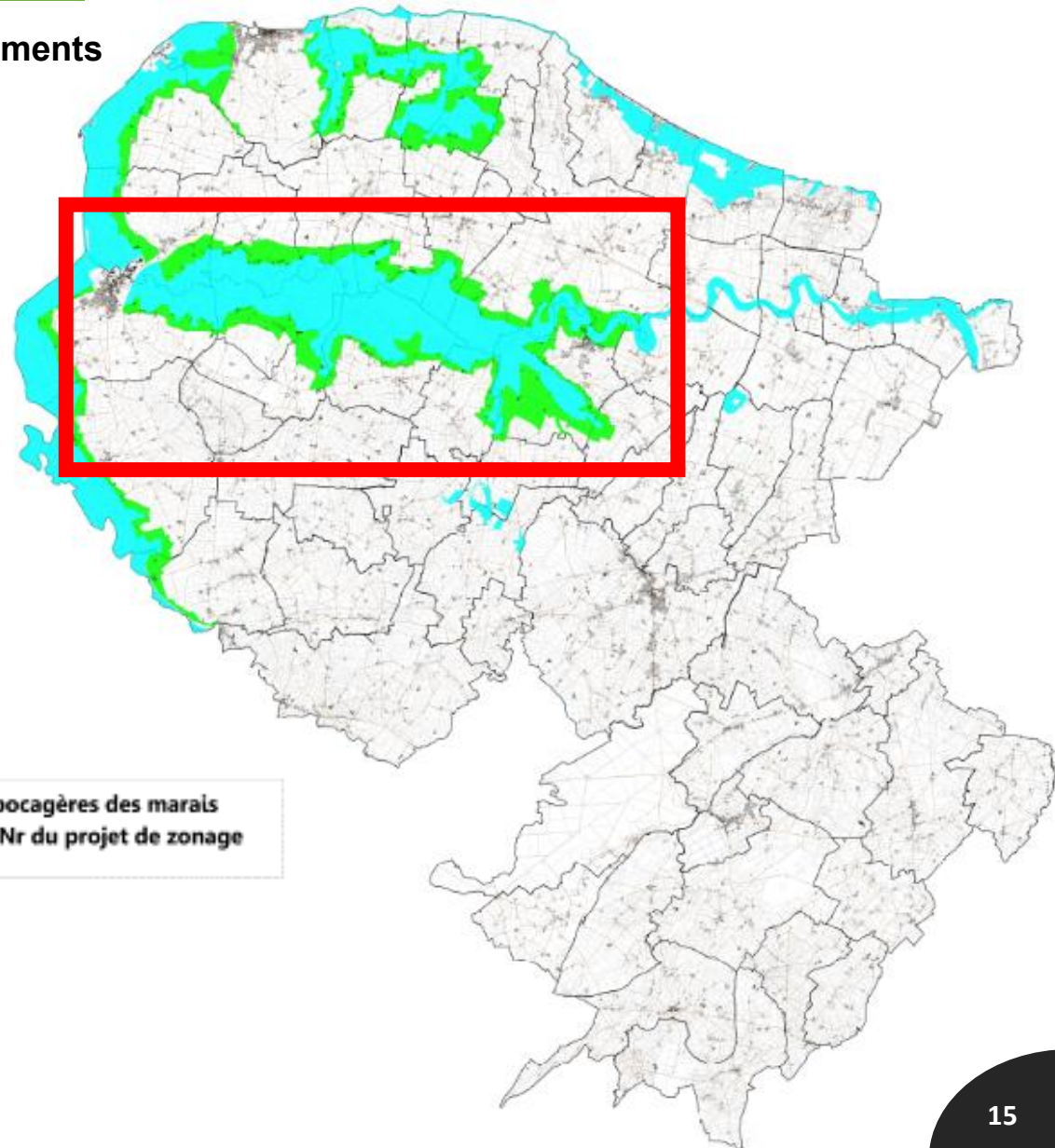
Hébergements individuels groupés : Troglodites des Monts d'Arrée

Les versants bocagers

B - Créer une opération nouvelle d'offre d'hébergements individuels groupés permanents

PERIMETRE DES FRANGES BOCAGERES

- Afin de maîtriser l'impact paysager de futurs projets touristiques, le périmètre de ces franges bocagères a été délimité sur le règlement graphique du PLUi.



Les versants bocagers

B - Créer une opération nouvelle d'offre d'hébergements individuels groupés permanents

PRESCRIPTIONS

Le projet doit s'insérer harmonieusement dans le paysage en :

- S'insérant dans la trame bocagère existante pour limiter les covisibilités,
- Préservant l'existant ou le réhabilitant
- Créant une trame bocagère si elle n'existe pas,
- Restant dans des dimensions à l'échelle du bâti existant,
- Réfléchissant les implantations en fonction des contraintes du terrain (pente...),
- Utilisant des couleurs appropriées (pas de couleurs réfléchissantes)
- Evitant tout impact sur l'environnement (récupération des eaux usées, déchets, ...),
- Restant dans l'enceinte ou dans les parcelles situées à proximité du bâti existant.

PRESCRIPTIONS

De plus, il est demandé que :

- Le projet ait recours à une équipe d'architectes et de paysagistes,
- Le projet s'appuie sur des éléments d'évaluation des besoins en réseaux et accès routiers.

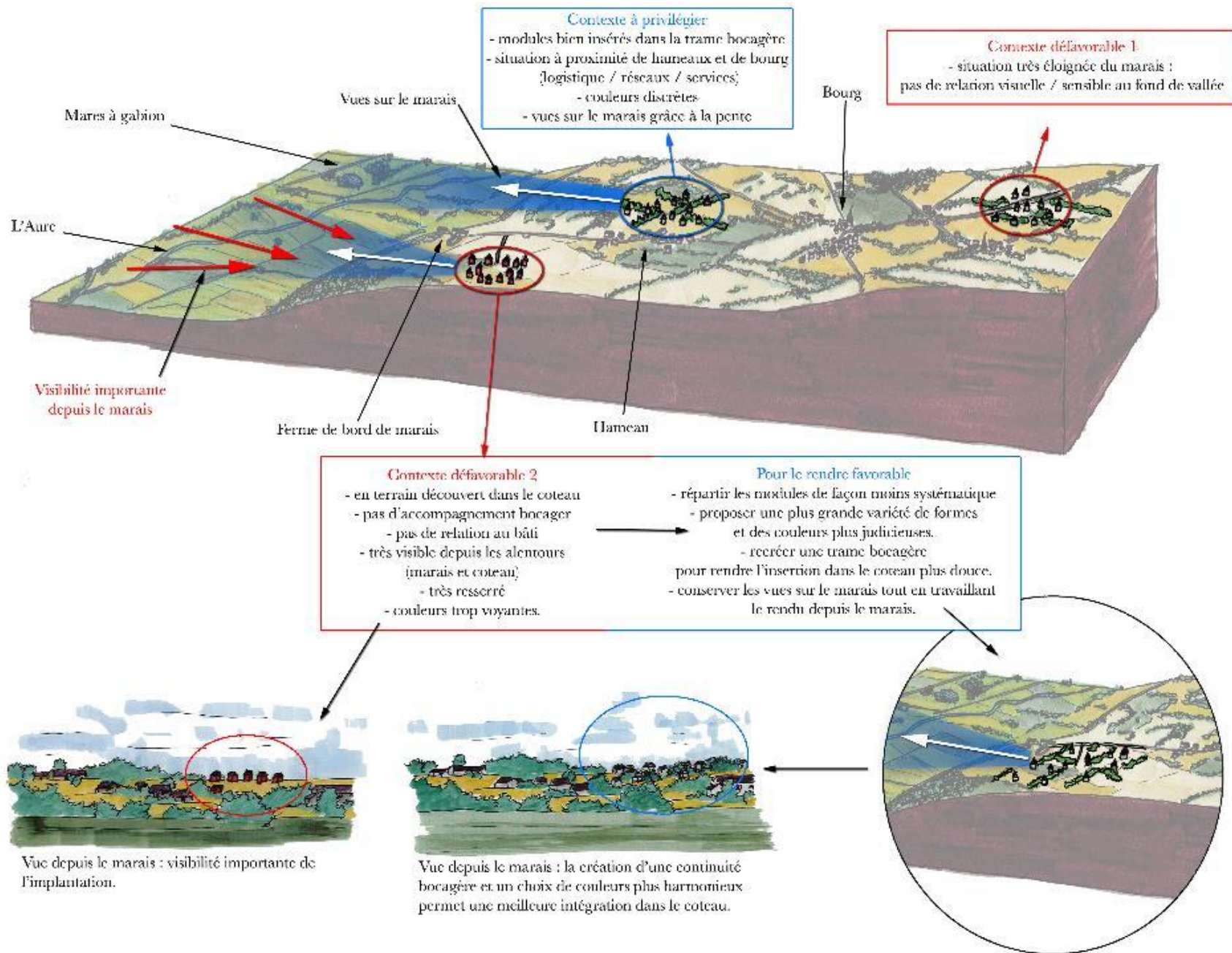
Les projets seront analysés (et autorisés ou non) au regard de leurs capacités à s'insérer dans le paysage et de leur faisabilité en termes de réseaux et d'accès.

RECOMMANDATIONS

Il est recommandé que le projet :

- Favorise l'innovation
- Privilégie le caractère insolite
- Utilise des matériaux bio-sourcés
- S'appuie sur un conseil auprès du CAUE*.

Implanter une offre d'hébergements dans le versant bocager : illustrations des recommandations / prescriptions



3.1.2 - OAP Thématique au titre de l'article R151.7 du Code de l'Urbanisme

« Echancier d'urbanisation des zones AU »

OAP Thématique

« *Echéancier d'urbanisation des zones AU* »

Sommaire :

- Contexte.....p20
- Les communes multisites.....p21
- Les communes disposant de grandes zones à urbaniser.....p22
- Suivi de l'urbanisation du PLUi.....p23
- Annexe 1 : Phasage des Orientations d'Aménagement et de Programmation des grandes zones à urbaniser

Une nécessaire organisation du développement urbain

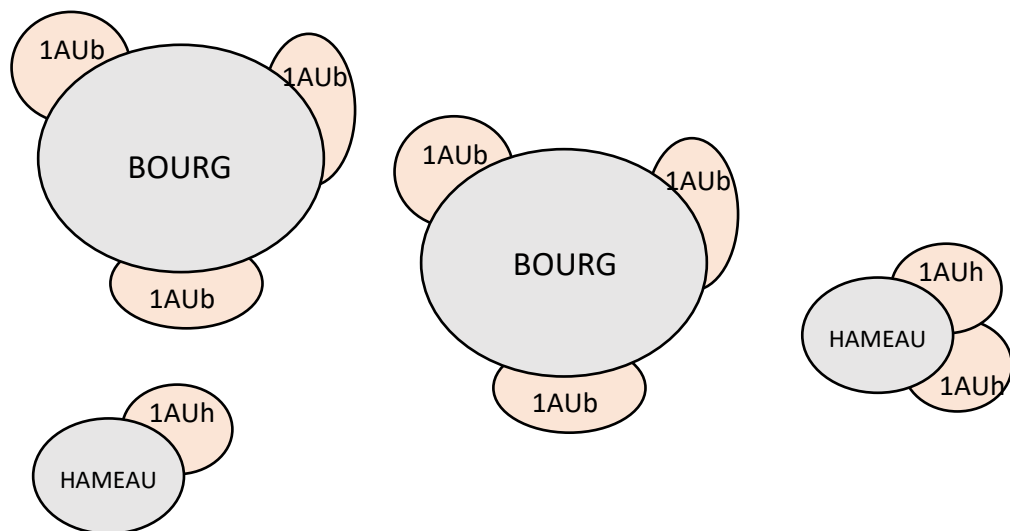
- **Contexte** :
- Afin d'organiser au mieux le développement urbain du territoire :
 - en déclinaison de son projet d'aménagement et de développement durables → « structurer en priorité l'urbanisation autour des communes pôles et associées »
 - et dans le respect des objectifs de modération de la consommation foncière,
- la collectivité a choisi d'élaborer un échéancier pour l'urbanisation de ses zones 1AU.
- 2 types de communes sont concernées par le phasage de l'urbanisation des zones 1AU :
 - Les communes dites « multisites », c'est-à-dire disposant de plusieurs zones 1AU sur leur territoire ;
 - Les communes disposant de grandes zones à urbaniser.
- Une commune peut rentrer dans ces deux catégories : il convient alors de cumuler les règles exposées ci-après.

Les communes multisites

MODALITES D'URBANISATION DES ZONES 1AU

Dans les communes qui disposent de plusieurs zones 1Aub/1AUbsr/1AUh en extension du bourg ou d'un hameau, un échancier d'ouverture à l'urbanisation de ces zones est proposé selon 2 ou 3 dates (selon le nombre de zones).

Ce phasage d'urbanisation est précisé dans le tableau ci-contre.



Communes concernées	site concernée (numéro OAP)	phasage
Balleroy-sur-Drôme	5-a	2027
	5-b	2030
	5-c	2024
Canchy	53-a	2027
	53-b	2024
Etreham	28-a	2030
	28-b	2027
	28-c	2024
Formigny	7-a, secteur au Sud de la Rue de Longueville	Permis délivré
Formigny	7-a, secteur au Nord de la Rue de Longueville	2030
Grandcamp-Maisy	6-a	2024
	6-b	2030
	6-c	2024
	6-d	Permis délivré
Litteau	43-a	2024
	43-b	2030
Maisons	31-a	2030
	31-b	2024
Mandeville-en-Bessin	32-a	2030
	32-b	2024
Le Molay-Littry	1a : sous-site 1	2027
	1a : sous-site 2	2025
	1a : sous-site 3	2025
	1-b	2030
Planquery	46-a	2024
	46-b	2030
Sallen	47-a	2024
	47-b	2030
Tour-en-Bessin	16-a	2024
	16-b	2030
Trévières	4-a partie Est (parcelles 94, 95 et 96)	2024
	4-a partie Ouest (parcelles 93 et 180)	2030
	4-b	2027
	4-c	2030
Vierville-sur-Mer	15-a	Permis délivré
	15-b	2030

Les communes disposant de grandes zones à urbaniser

MODALITES D'URBANISATION DES ZONES AU D'UNE SURFACE SUPERIEURE A 2 HA

Les zones à urbaniser AU supérieures à 2 ha font l'objet d'un phasage lorsque tout ou partie du site concerné est ouvert à l'urbanisation à court terme. La liste de ces sites est indiquée dans le tableau ci-contre.

L'aménagement de ces secteurs est divisé en plusieurs phases, chacune des phases ne pouvant s'aménager que si la phase précédente est urbanisée à 2/3 de sa surface*.

Le phasage d'urbanisation est précisé en annexe 1 du présent document.

* Un secteur (une zone) est considéré comme « urbanisé » au 2/3 lorsque les 2/3 des lots prévus dans le Permis d'Aménager ont fait l'objet d'un PC délivré (autorisé)

Communes concernées	Numéro d'OAP et nom du site
Isigny-sur-Mer	Site 2A : Entre Pied de Poulain et Coudriaux
Osmanville	Site 3A : Le Bourg
Trévières	Site 4B : Le Bourg (Est)
Tour en Bessin	Site 16A : Le Calvaire (Est)
La Bazoque	Site 41A : Le Bourg

Suivi de l'urbanisation du PLUi

LA PROGRAMMATION

Le PLUi a pour objectif de répartir la production de logements de la manière suivante :

- Environ 2/3 des logements dans les communes pôles et associées
- Environ 1/3 des logements dans les communes rurales

Lors du débat annuel communautaire sur la politique de l'urbanisme, un suivi sera réalisé sur la répartition des logements produits (nouvelle construction + changement de destination + remise sur le marché de logements vacants). Isigny-Omaha Intercom réalisera un bilan annuel sur une année civile qu'elle transmettra au service instructeur.

Des cycles de 5 ans permettront de piloter les ouvertures à l'urbanisation en laissant le temps nécessaire au montage des projets et des dépôts des permis.

Production de logements	Échéance PLUi (horizon 2035)	Échéance 2020-2025	Échéance 2025-2030	Échéance 2030-2035
Total	3517*	1035	1035	1035
Communes pôles ou associées à un pôle	2345	690	690	690
Communes rurales non littorales	1172	345	345	345

**L'échéancier de 3517 logements a été établi sur la période 2018-2035.*

Le bilan à l'échéance du PLUi (2035) devra tenir compte également du nombre de logements produits entre 2018 et 2020.

Annexe n°1 :
Phasage des Orientations d'Aménagement et de Programmation
des grandes zones à urbaniser

PHASAGE D'URBANISATION

- Phase 1**
- Phase 2**
La phase d'urbanisation 2 sera ouverte quand la phase d'urbanisation 1 sera couverte aux 2/3 de sa surface
- Phase 3**
- Phase 3'**
L'urbanisation sera ouverte à la zone correspondant à la phase 3 ou à la zone correspondant à la phase 3'. Dans tous les cas, la première des deux zones ouverte à l'urbanisation devra être couverte aux 2/3 de sa surface avant que l'autre zone ne soit elle-même ouverte à l'urbanisation.
- Phase 4**
La phase d'urbanisation 4 sera ouverte quand les phases d'urbanisation 3 et 3' seront couvertes aux 2/3 de leur surface

Schéma



Argumentaire

Le phasage s'appuie sur des unités foncières et leurs haies.

- Les phases 1 et 2 correspondent à une opération de lotissement. Avec la phase 3, ce sont les zones les plus proches de l'enveloppe urbaine existante.
- La phase 3 s'inscrit dans cette enveloppe urbaine mais est dépendante des phases 1 et 2 pour être desservie.
- La phase 3', plus en périphérie de la zone urbaine et à proximité d'une zone d'activité est plus complexe à urbaniser au regard de sa desserte et sa topographie.
- La phase 4, plus en périphérie, empiète sur le chemin du pied de Poulain aux caractéristiques et dimensions rurales demandant certainement la réalisation de travaux.

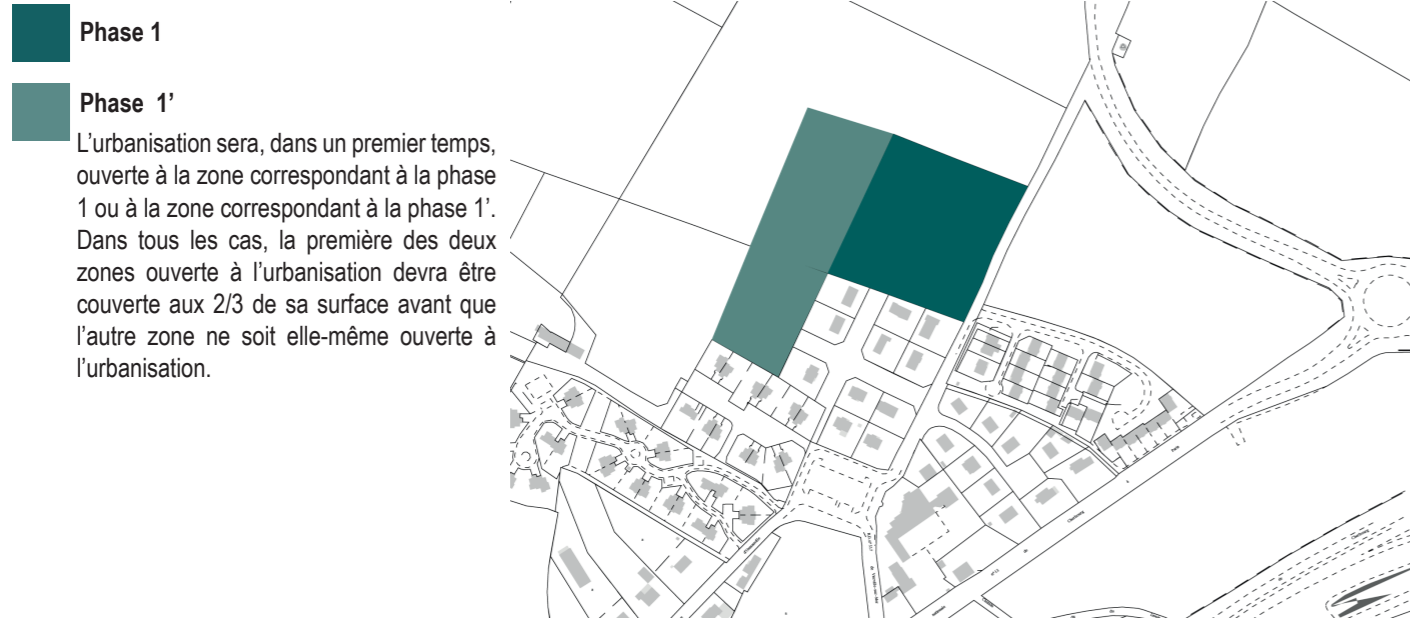
Tableau comparatif

	Continuité de l'urbanisation	Facilité d'accès	Impact dans le paysage	Proximité des équipements et services	Foncier
PHASE 1	++++	++++	++	++	++
PHASE 2	++++	+	+	+++	++
PHASE 3	++++	0	++++	++	++
PHASE 3'	+	0	0	0	++
PHASE 4	++	+	0	0	+

PHASAGE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DES GRANDES ZONES À URBANISER

PHASAGE D'URBANISATION

Schéma



Phase 1

Phase 1'

L'urbanisation sera, dans un premier temps, ouverte à la zone correspondant à la phase 1 ou à la zone correspondant à la phase 1'. Dans tous les cas, la première des deux zones ouverte à l'urbanisation devra être couverte aux 2/3 de sa surface avant que l'autre zone ne soit elle-même ouverte à l'urbanisation.

Argumentaire

- Les enjeux des deux zones semblent similaires. Les deux zones sont notamment facilement accessibles par le lotissement existant.
- La phase 1' s'étend sur deux unités foncières tandis que la phase 1 s'étend sur une seule unité foncière.

Tableau comparatif

	Continuité de l'urbanisation	Facilité d'accès	Impact dans le paysage	Foncier	Topographie
PHASE 1	+	++	+	+	++
PHASE 1'	+	++	0	0	+

PHASAGE D'URBANISATION

Schéma



Phase 1

Phase 1'

L'urbanisation sera, dans un premier temps, ouverte à la zone correspondant à la phase 1 ou à la zone correspondant à la phase 1'. Dans tous les cas, la première des deux zones ouverte à l'urbanisation devra être couverte aux 2/3 de sa surface avant que l'autre zone ne soit elle-même ouverte à l'urbanisation.

Argumentaire

- Les phases 1 et 1' sont situées en continuité immédiate du tissu urbain existant au nord. Les accès à ses zones sont d'ailleurs facilités par cette proximité au réseau viaire existant.

Tableau comparatif

	Continuité de l'urbanisation	Facilité d'accès	Impact dans le paysage	Proximité des équipements et services	Foncier
PHASE 1	++++	++	+++	++++	++
PHASE 1'	++++	++	++	++++	++

PHASAGE D'URBANISATION

Schéma



Phase 1

Phase 1'

L'urbanisation sera, dans un premier temps, ouverte à la zone correspondant à la phase 1 ou à la zone correspondant à la phase 1'. Dans tous les cas, la première des deux zones ouverte à l'urbanisation devra être couverte aux 2/3 de sa surface avant que l'autre zone ne soit elle-même ouverte à l'urbanisation.

Argumentaire

- Les phases 1 et 1' correspondent à des regroupements d'unités foncières aux occupations de sols spécifiques: prairie et parc plantés d'arbres pour la phase 1' et prairie nue en phase 1.
- La phase 1 semble plus facile à desservir en termes de dimensionnement de voirie connexe. Elle permet également de relier la piste cyclable.
- La phase 1' s'inscrit dans une logique de continuité urbaine.

Tableau comparatif

	Continuité de l'urbanisation	Facilité d'accès	Impact minimisé dans le paysage
PHASE 1	+	++	0
PHASE 1'	++	+	0

PHASAGE D'URBANISATION

Schéma



Phase 1

Phase 1'

L'urbanisation sera, dans un premier temps, ouverte à la zone correspondant à la phase 1 ou à la zone correspondant à la phase 1'. Dans tous les cas, la première des deux zones ouverte à l'urbanisation devra être couverte aux 2/3 de sa surface avant que l'autre zone ne soit elle-même ouverte à l'urbanisation.

Argumentaire

- Le phasage s'appuie sur les unités foncières.
- Rien ne semble distinguer les deux zones.

Tableau comparatif

	Continuité de l'urbanisation	Facilité d'accès	Impact minimisé dans le paysage
PHASE 1	+	+	0
PHASE 1'	+	+	0