



Plan Local d'Urbanisme Infracommunautaire du Cotentin

# Pièce n° 2 :

## Projet d'Aménagement et de Développement Durables



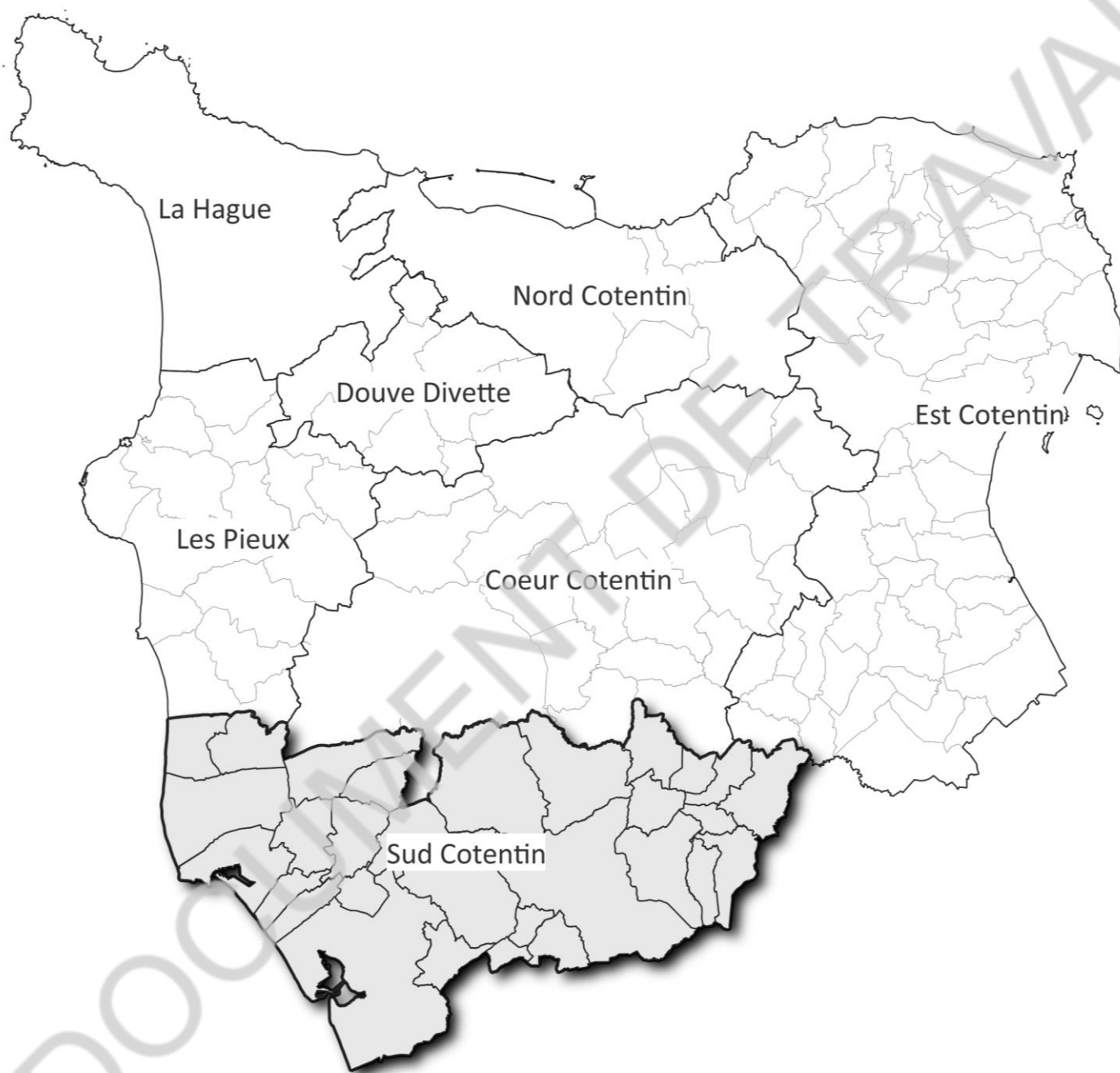
**leCotentin**  
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION



Territoire

**Sud Cotentin**

DOCUMENT DE TRAVAIL



# Sommaire

<b>SOMMAIRE</b> .....	<b>4</b>
<b>CLÉ DE LECTURE</b> .....	<b>5</b>
<b>PREAMBULE</b> .....	<b>6</b>
Cadre réglementaire.....	6
Loi Climat & Résilience .....	7
Compatibilité avec les documents supérieurs.....	9
Organisation des communes littorales.....	10
Objectif démographique .....	11
Enjeux et projet politique du territoire .....	13
<b>CONTEXTE ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX</b> .....	<b>14</b>
<b>AXE 1 – UN TERRITOIRE CONTRASTÉ A EQUILIBRER POUR UN DEVELOPPEMENT HARMONIEUX, GAGE DE QUALITÉ DE VIE</b> .....	<b>15</b>
Orientation 1. Prioriser le développement démographique en tenant compte des contraintes et risques ...	15
Orientation 2. Conforter la diversité et la qualité de l'offre de logements pour répondre aux besoins du parcours résidentiel.....	17
Orientation 3. Affirmer l'armature territoriale du Sud Cotentin en privilégiant un développement urbain maîtrisé.....	18
Orientation 4. Renforcer l'accessibilité du territoire et encourager le développement des mobilités durables en cohérence avec le Plan de Déplacements du Cotentin .....	19
<b>AXE 2 – UNE DYNAMIQUE ÉCONOMIQUE A CONSOLIDER AUSSI BIEN DANS LES PÔLES QU'EN MILIEU RURAL</b> .....	<b>21</b>
Orientation 1. Veiller au maintien et à la dynamisation du tissu de commerces et services pour lutter contre la dépendance vis-à-vis des bassins de vie extérieurs.....	21
Orientation 2. Soutenir le développement artisanal et industriel, y compris dans les zones rurales.....	22
Orientation 3. Favoriser la pérennisation et le développement des activités agricoles et halieutiques .....	22
<b>AXE 3 – UNE RICHESSE PATRIMONIALE ET PAYSAGÈRE À VALORISER DANS UN ENVIRONNEMENT NATUREL À PRÉSERVER</b> .....	<b>24</b>
Orientation 1. Protéger les paysages et le patrimoine naturel du Sud Cotentin .....	24
Orientation 2. Préserver les identités patrimoniales bâties.....	25
Orientation 3. Favoriser le développement d'une dynamique touristique reposant sur les atouts patrimoniaux du Sud Cotentin .....	26
Orientation 4. Permettre la production d'énergies renouvelables dans le respect des paysages .....	26

## Clé de lecture

---

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du territoire du Sud Cotentin fixe les orientations générales portées à l'échelle du territoire. Il est l'expression du projet politique d'aménagement du territoire à l'horizon 2040. Il a fait l'objet d'échanges et de travail avec les élus des 30 communes des anciennes Communautés de Communes Vallée de l'Ouve et Côte des Isles, aujourd'hui fusionnées dans la Communauté d'Agglomération du Cotentin. Il se veut compatible avec le cadre législatif et les documents supérieurs, notamment le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Pays du Cotentin.

Le PLUi du Sud Cotentin est élaboré avec le bureau d'études Planis, et complété par les Personnes Publiques Associées.

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

# PREAMBULE

## Cadre réglementaire

---

### Article L.151-5 du Code de l'Urbanisme

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul. »

## Loi Climat & Résilience

Il a été fait le choix, à l'échelle de l'Agglomération du Cotentin, de respecter le **SRADDET Normand**, afin d'intégrer dès à présent la trajectoire du Zéro Artificialisation Nette.

Ainsi, le projet de territoire est défini à l'horizon 2040 et s'articule de la manière suivante :

- La prise en compte d'un coefficient de réduction de la consommation défini par le SRADDET pour le territoire du SCoT par rapport à la consommation passée établie par les données CCF (méthode de calcul de l'Etablissement Public Foncier de Normandie (EPFN) fixée par le SRADDET à maintenir sur les documents inférieurs) ;
- L'application du pourcentage lié à l'enveloppe régionale, notamment pour les Projets d'Envergure Nationale et Européenne (PENE) et les projets d'intérêt régional (-15%) ;
- Une diminution de 50% des hectares projetés entre le 1<sup>er</sup> janvier 2021 au 31 décembre 2030 pour la période allant du 1<sup>er</sup> janvier 2031 au 31 décembre 2040. L'objectif final est d'interdire toute artificialisation nette des sols en 2050 (par un équilibre entre la nouvelle artificialisation et la renaturation d'espaces déjà artificialisés).

Consommation foncière (habitat, activité et équipements) réalisée entre 2011-2020 en ha	Région : 12 000 ha SCoT : 830 ha CA du Cotentin : 715 ha	Réduction chiffrée
Baisse SRADDET	46.7%	Soit - 333 ha
Enveloppe régionale pour les Projets d'Envergure Nationale et Européenne (PENE)	15%	Soit - 57 ha
<b>Enveloppe 2021-2030</b>	325 ha	Soit - 390 ha
<b>Enveloppe maximale projetée 2031-2040 selon la consommation 2021-2030</b>	162 ha	Soit - 50%
<b>TOTAL DE L'ENVELOPPE 2021-2040</b>	487 ha	

Les « droits à consommer » fixés par le SRADDET pour intégrer la trajectoire ZAN conduisent à voir les surfaces urbanisables divisées par plus de deux par rapport aux prévisions du SCoT.

Enveloppe Equipements initiale : 87 ha	Nouvelle enveloppe Equipements : 41 ha
Enveloppe Economie initiale : 300 ha	Nouvelle enveloppe Economie : 115 ha
Enveloppe Logement initiale : 653 ha	Nouvelle enveloppe Logement : 331 ha

**1040 hectares étaient initialement prévus par le SCoT pour la CA du Cotentin (page 65 du DOO du SCoT du Pays de Cotentin). Au regard de la prise en compte de l'objectif ZAN, 487 hectares sont projetés en extension de l'enveloppe urbaine sur l'ensemble du territoire de la CA du Cotentin.**

L'Agglomération du Cotentin a fait le choix d'intégrer dès à présent la trajectoire ZAN dans le PLUi afin :

- D'anticiper la révision prévue par le cadre légal d'ici 2028 ;
- D'éviter la concurrence entre les communes et leur capacité à consommer ;
- D'éviter de devoir, en 2028 (date limite de la prise en compte du ZAN dans les PLUi), retirer des terrains à bâtir accordés en 2026.

**La répartition concernant uniquement le territoire du Sud Cotentin est présentée dans les pages suivantes.**

#### **Article L.101-2-1 du Code de l'Urbanisme**

*« L'artificialisation est définie comme l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage.*

*La renaturation d'un sol, ou désartificialisation, consiste en des actions ou des opérations de restauration ou d'amélioration de la fonctionnalité d'un sol, ayant pour effet de transformer un sol artificialisé en un sol non artificialisé.*

*L'artificialisation nette des sols est définie comme le solde de l'artificialisation et de la renaturation des sols constatées sur un périmètre et sur une période donnés. [...]*

*[Est considérée comme] a) Artificialisée une surface dont les sols sont soit imperméabilisés en raison du bâti ou d'un revêtement, soit stabilisés et compactés, soit constitués de matériaux composites ;*

*b) Non artificialisée une surface soit naturelle, nue ou couverte d'eau, soit végétalisée, constituant un habitat naturel ou utilisée à usage de cultures. (...) »*

## Compatibilité avec les documents supérieurs



*Illustrations des différentes strates à respecter sur le territoire de la CA du Cotentin.*

La Communauté d'Agglomération du Cotentin est intégrée au Pays du Cotentin, périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). Le groupement des pôles de proximité de la Côte des Isles et de la Vallée de l'Ouve représente l'un des 7 périmètres retenus en tant que Plan Local d'Urbanisme infracommunautaire (PLUi) de l'Agglomération.

Le PLUi du Sud Cotentin doit être compatible avec le SCoT du Pays du Cotentin dont les objectifs sont :

- Objectif 1 : L'authenticité au service de la transition écologique et économique ;
- Objectif 2 : La solidarité comme principe d'organisation et de fonctionnement ;
- Objectif 3 : Une économie innovante tirée par la transition économique, énergétique et l'ouverture du territoire.

Le SCoT définit l'armature urbaine du Pays du Cotentin. A travers ses orientations, il entend conforter cette armature urbaine par un développement privilégié de l'habitat, des services et des activités adossées aux polarités existantes.

Typologie de polarité	Communes
<b>Pôle d'équilibre</b>	Saint-Sauveur-le-Vicomte
<b>Tête de réseau</b>	Barneville-Carteret, Port-Bail-sur-Mer, Saint-Georges-de-la-Rivière, Saint-Jean-de-la-Rivière
<b>Commune rurale de proximité</b>	Besneville, Les Moitiers d'Allonne, Saint-Jacques-de-Néhou
<b>Commune rurale</b>	Baubigny, Biniville, Canville-la-Rocque, Catteville, Crosville-sur-Douve, Fierville-les-Mines, Golleville, Hautteville-Bocage, La Bonneville, La Haye d'Ectot, Le Mesnil, Néhou, Neuville-en-Beaumont, Orglandes, Rauville-la-Place, Reigneville-Bocage, Saint-Maurice-en-Cotentin, Saint-Pierre-d'Arthéglise, Sainte-Colombe, Sénoville, Sortosville-en-Beaumont, Taillepied



## Organisation des communes littorales

Depuis la Loi Elan, le SCoT détermine les critères d'identification des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés au titre de la Loi Littoral, et les localise.



Source : DOO du SCoT du Pays du Cotentin, approuvé le 15/12/22

Communes littorales
Barneville-Carteret, Baubigny, Les Moitiers d'Allonne, Port-Bail-sur-Mer, Saint-Georges-de-la-Rivière, Saint-Jean-de-la-Rivière

Le SCoT du Pays du Cotentin apporte les prescriptions suivantes :

- Les contours des agglomérations et des villages identifiés par le SCoT doivent être délimités de telle sorte que les extensions de l'urbanisation puissent, le cas échéant, être autorisées en continuité de leur enveloppe urbaine existante, à l'exception de ceux dénommés « villages à contenir » pour lesquels les contours définiront strictement l'espace urbanisable dans lequel le développement maîtrisé est autorisé ;
- Les villages devront prioriser l'intensification urbaine et, si nécessaire, justifier une urbanisation en extension de manière à lutter contre l'étalement urbain ;
- Dans les secteurs déjà urbanisés, les constructions et installations seront autorisées lorsqu'elles n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ou d'en modifier de manière significative les caractéristiques.

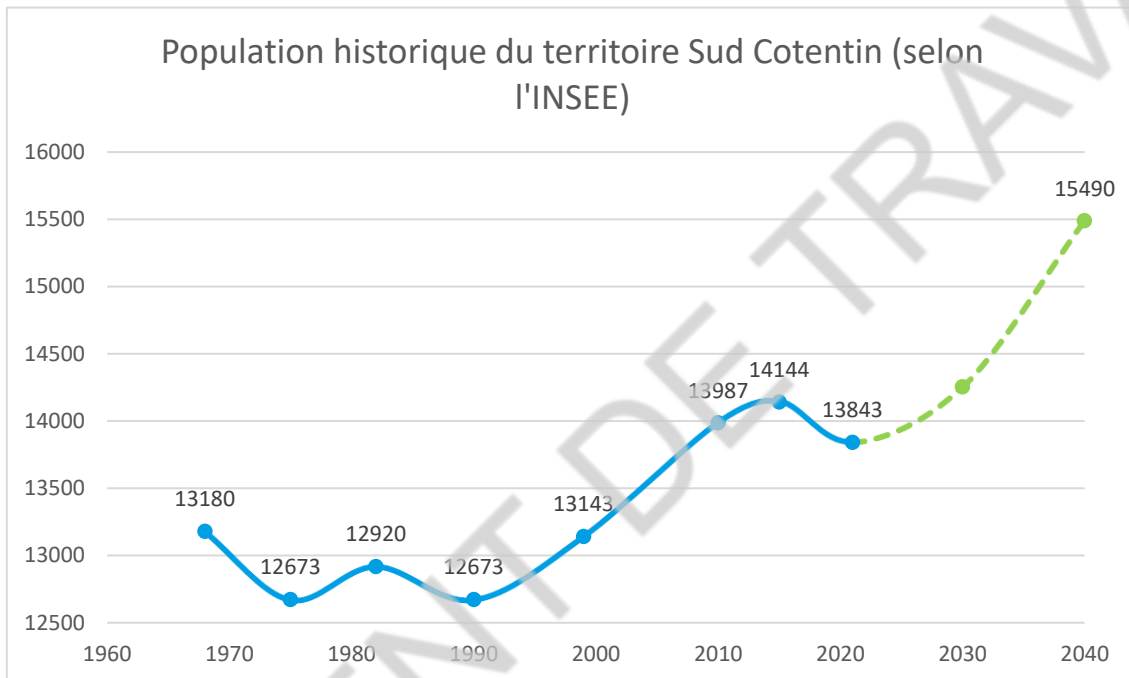


Source : DOO du SCoT du Pays du Cotentin, approuvé le 15/12/22

## Objectif démographique

Le SCoT du Pays du Cotentin prévoit un objectif de population de 15 490 habitants à l'horizon 2040 pour le Sud Cotentin. Ce chiffre a été établi à partir d'une population estimée à 13 927 habitants en 2020, avec un gain de 1 563 habitants supplémentaires (croissance démographique de 0,62 % / an). Cependant, les données INSEE indiquent une population de 13 843 habitants en 2021.

Après avoir connu un fort développement démographique à partir des années 90, le taux de population a ensuite diminué à compter des années 2010.



Pour atteindre les 15 490 habitants envisagés par le SCoT, il sera alors nécessaire d'avoir un gain de 1 563 habitants supplémentaires par rapport à 2020 (soit une croissance démographique de 0,62 % / an). Ce gain de nouveaux habitants se fera à travers de la production de logements par différents moyens :

- Remise sur le marché de logements vacants ;
- Construction neuves en extension et en densification ;
- Rénovations urbaines ;
- Changements de destinations

A titre informatif, sur les 12 257 logements en présence en 2021 sur le territoire du Sud Cotentin, on distingue selon les données INSEE :

- 6 639 résidences principales (54,2 %) ;
- 4 841 résidences secondaires (39,5 %) ;
- 777 logements vacants (6,3 %).

## Enjeux et projet politique du territoire

---

Face à la problématique du changement climatique, de la raréfaction de l'énergie fossile, de l'augmentation de la pollution atmosphérique, il est nécessaire de maîtriser la consommation énergétique, limiter la dépendance du territoire vis-à-vis des énergies fossiles et réduire la production de gaz à effet de serre.

C'est pourquoi, la lutte et l'adaptation au changement climatique doit être le fil conducteur des réflexions menées lors de l'élaboration du présent PADD, et se traduire à travers des modifications structurelles en termes de production, de consommation et de comportements des populations.

Cette orientation transversale est déclinée à travers l'ensemble des orientations détaillées ci-après : mixité de fonctions, densification, report des déplacements vers des modes alternatifs à la voiture, prise en compte de la vulnérabilité du territoire face aux risques,...

La maîtrise de la consommation énergétique, le renforcement de l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables du territoire est également intégrée dans la réflexion du projet.

Ainsi, le PLUi s'attachera à :

- Promouvoir un urbanisme plus économe en consommation d'espace et dans des densités respectant les préconisations du SCoT ;
- Poursuivre le développement d'un cadre favorable à l'utilisation de modes de transports alternatifs (liaisons douces, covoiturage, etc.) ;
- Permettre le développement d'installations de production d'énergies renouvelables tout en respectant le cadre paysager exceptionnel du territoire ;
- Préserver le patrimoine paysager en accompagnant les projets par des mesures d'intégration paysagère ;
- Encourager le développement des démarches de construction à faible empreinte environnementale (toiture végétalisée, construction bois, énergie solaire) ;
- Retranscrire les résultats de l'étude relative au recul du trait de côte sur les zones impactées, et prendre en compte les risques naturels.



---

### Un projet de territoire construit autour de 3 axes :

- Axe 1 : Un territoire contrasté à équilibrer pour un développement harmonieux, gage de qualité de vie
  - Axe 2 : Une dynamique économique à consolider aussi bien dans les pôles qu'en milieu rural
  - Axe 3 : Une richesse patrimoniale et paysagère à valoriser dans un environnement naturel à préserver
-

## CONTEXTE ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

Né de la fusion de deux anciennes intercommunalités (la Côte des Isles et la Vallée de l'Ouve), le territoire du Sud Cotentin est marqué par une double dynamique : des communes littorales attractives à l'Ouest et des communes plus rurales et moins peuplées, tournées vers les bassins de vie extérieurs, à l'Est.

Dans les communes littorales comme rétro-littorales, la tendance est à une baisse et un vieillissement de la population. Si cette tendance doit être anticipée pour permettre une adaptation de l'offre de logements, de services et d'équipements répondant au mieux aux besoins spécifiques de cette population, l'objectif pour les communes du Sud Cotentin est également d'attirer une population de jeunes actifs qui contribuera à faire vivre le territoire de demain. Pour cela, le territoire vise à conforter son tissu économique, pourvoyeur d'emplois et d'attractivité tout en atténuant sa dépendance vis-à-vis des pôles voisins (Valognes, Les Pieux, Cherbourg-en-Cotentin, ...). A noter que les 3 principales communes du Sud Cotentin, Barneville-Carteret, Port-Bail-sur-Mer et Saint-Sauveur-le-Vicomte concentrent à elles seules 50% de la population et 75% des emplois du territoire. Cette armature polarisée doit être confortée sans pour autant négliger les autres communes au sein desquelles commerces, services, équipements et offre de logement doivent être maintenus. En outre, en période estivale, les espaces littoraux doivent faire face à une augmentation très significative de leur population (résidents permanents, résidents secondaires, vacanciers, excursionnistes...) ce qui oblige notamment les communes à anticiper et adapter le dimensionnement de leurs équipements et leurs réseaux pour absorber cet afflux de visiteurs, lié à l'attractivité touristique de la frange littorale.

Le territoire du Sud Cotentin dispose de milieux naturels et de paysages remarquables tels que les marais de la Sangsurière et de l'Adriennerie, les caps et espaces dunaires du littoral ou encore la forêt de Saint-Sauveur, qui constituent des atouts en termes de tourisme mais également des enjeux en termes de préservation et de biodiversité. L'identité du Sud Cotentin repose également sur son paysage agricole et bocager, qu'il convient de préserver tout en permettant l'évolution et le développement de ceux qui y travaillent.

Le PLUi doit ainsi permettre d'assurer un équilibre du développement urbain répondant aux besoins de la population actuelle et à venir tout en respectant les contraintes et enjeux du territoire. Dans ce contexte, la maîtrise de la consommation foncière constitue une condition sine qua none pour un développement territorial efficient et durable.

## AXE 1 – UN TERRITOIRE CONTRASTÉ A ÉQUILIBRER POUR UN DÉVELOPPEMENT HARMONIEUX, GAGE DE QUALITÉ DE VIE

*L'objectif est d'encadrer l'accueil de nouveaux habitants par un développement urbain cohérent, respectueux du cadre de vie et des contraintes naturelles.*

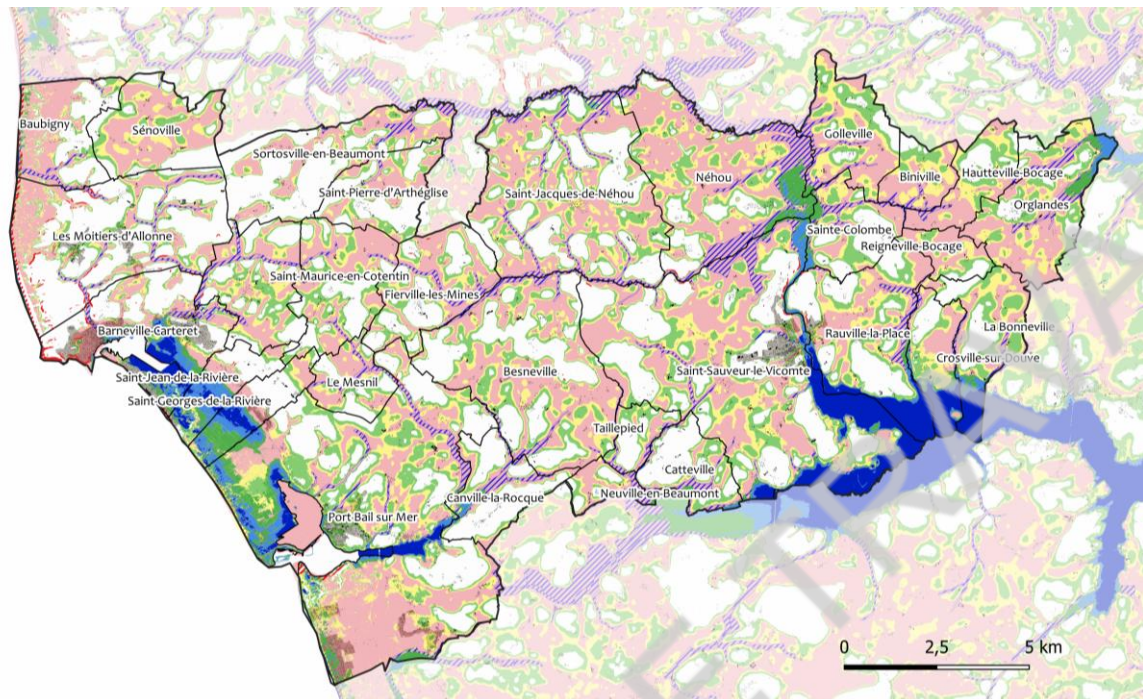
### Orientation 1. Prioriser le développement démographique en tenant compte des contraintes et risques

- ▶ Améliorer la résilience du territoire face aux changements climatiques et aux risques naturels présents et à venir en s'appuyant sur les connaissances et prospectives existantes,
  - En limitant la constructibilité à proximité ou sur des sites à risques (inondation par débordement de cours d'eau, concernant l'Olonde, la Gerfleur, la Douve, les remontées de nappes phréatiques, les zones humides, etc.) ;
  - En prenant en compte les risques littoraux : recul du trait de côte, submersion marine, rupture de digue dans les communes littorales ;
  - En préservant des espaces tampons entre secteurs de risques et secteurs urbanisés ;
  - En veillant à ce que les nouveaux aménagements n'induisent pas une aggravation du risque en aval.



*Port-Bail-sur-Mer*

- ▶ Veiller à la capacité des réseaux (ressource en eau, assainissement, défense incendie...) pour localiser et dimensionner les projets de développement.
- ▶ Veiller à la prise en compte des risques littoraux et rétro-littoraux :
  - Le règlement (graphique et écrit) du PLUi devra prendre en compte :
    - Les risques d'inondation par remontée de nappes phréatiques, par débordement des cours d'eau et par ruissellement
    - Les zones exposées au recul du trait de côte
    - Les risques de chutes de blocs
    - Les risques technologiques (site BASIAS, ICPE...)
    - Les contraintes environnementales (zones humides et zones de relief)

**Risques naturels du Sud Cotentin****Légende :***Source : Données DREAL Normandie*

Risque d'érosion du trait de côte à 100 ans

faible

modéré

fort

Remontées de nappe phréatique

Risque pour les infrastructures profondes 2.5 à 5m

Risque pour les réseaux et sous-sols 0 à 1m

Risque pour les sous-sols 1 à 2.5m

Risques de chutes de blocs

Zones inondables par débordement de cours d'eau

Zones situées sous le niveau de la mer

0 à 1 m au dessus du niveau de référence

0 à 1 m en dessous du niveau de référence

Plus d'1 m en dessous du niveau de référence

## Orientation 2. Conforter la diversité et la qualité de l'offre de logements pour répondre aux besoins du parcours résidentiel

- ▶ Diversifier le parc de logements,
  - En confortant le parc locatif social, notamment à proximité des noyaux de services (prendre en compte les objectifs du Plan Local de l'Habitat (PLH)) ;
  - En développant un parc locatif sur les différents pôles du territoire, notamment à proximité des écoles.
- ▶ Proposer une offre de logements permettant de répondre aux besoins spécifiques :
  - Logements intergénérationnels pour les personnes âgées ;
  - Logements adaptés et accessibles pour les personnes en situation d'handicap ;
  - Logements pour les travailleurs de CNPE et sous-traitants à Flamanville ;
  - Logements pour saisonniers.
- ▶ Rechercher la mixité fonctionnelle et sociale en développant du logement locatif (social et privé) et en accession pour la population locale, et maintenir une offre immobilière à prix maîtrisés :
  - La mixité des fonctions (logements, commerces, services, équipements, ...) ;
  - La mixité sociale et intergénérationnelle et la création de logements locatifs sociaux ou conventionnés ;
  - En mobilisant les outils à disposition.
- ▶ Créer 1 492 nouveaux logements pour répondre aux besoins démographiques.
- ▶ Mobiliser le bâti existant pour la production de logements afin de limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) et l'artificialisation des sols,
  - En réhabilitant l'habitat existant vacant ;
  - En mobilisant l'habitat sous-occupé ;
  - En identifiant et réinvestir le bâti mutable (changements de destination en milieu rural ou urbain, bâtiments anciens ou à l'abandon...).

Typologie de polarité	Logements à produire à l'horizon 2040
<b>Pôle d'équilibre</b>	247
<b>Tête de réseau</b>	699
<b>Commune rurale de proximité</b>	193
<b>Commune rurale</b>	353

## Orientation 3. Affirmer l'armature territoriale du Sud Cotentin en privilégiant un développement urbain maîtrisé

---



- ▶ Conforter le maillage et la structuration du territoire conformément à l'armature urbaine prévue au SCoT ;
  - Structurer la répartition des nouveaux logements autour des pôles d'équipements et de services qui assurent un équilibre entre proximité et mutualisation de l'offre ;
  - Territorialiser les objectifs du SCoT en matière de répartition des logements à créer par types de polarité.
  
- ▶ Retrouver un élan démographique positif sur l'ensemble du territoire du Sud Cotentin permettant une croissance démographique de l'ensemble des communes.
  
- ▶ Favoriser la densification du bâti existant afin de maîtriser l'étalement urbain et la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers,
  - En privilégiant les projets de renouvellement urbain et les formes urbaines compactes ;
  - En mobilisant les friches et les dents creuses tout en conservant des espaces de respiration au sein du tissu urbain (préserver les espaces verts existants et en développer d'autres dans les nouvelles opérations d'aménagement) gages de qualité de vie et de développement de la nature en ville.
  
- ▶ Respecter la silhouette des bourgs et villages en privilégiant la valorisation du patrimoine bâti existant.

## Orientation 4. Renforcer l'accessibilité du territoire et encourager le développement des mobilités durables en cohérence avec le Plan de Déplacements du Cotentin






---



- ▶ Améliorer les liaisons vers les pôles d'attractivité voisins et notamment l'axe Est-Ouest vers la gare de Valognes.
- ▶ Rééquilibrer la prédominance du caractère routier de certains bourgs :
  - En optimisant l'offre de covoiturage ;
  - En luttant contre la congestion des axes de circulation et en améliorant la gestion du stationnement dans les communes littorales soumises à de fortes pressions en période estivale.
- ▶ S'appuyer sur le Plan Vélo pour renforcer le développement des itinéraires doux (maillage cyclable de liaisons durables, de voies vertes et de voies partagées) sur l'ensemble du territoire et notamment dans les opérations futures afin de favoriser la multi-modalité dans les trajets quotidiens.
- ▶ Développer, conforter et aménager les abords des stations intermodales de Barneville-Carteret, Port-Bail-sur-Mer et Saint-Sauveur-le-Vicomte.
- ▶ Favoriser une intensité de services et de logements à proximité des stations intermodales.

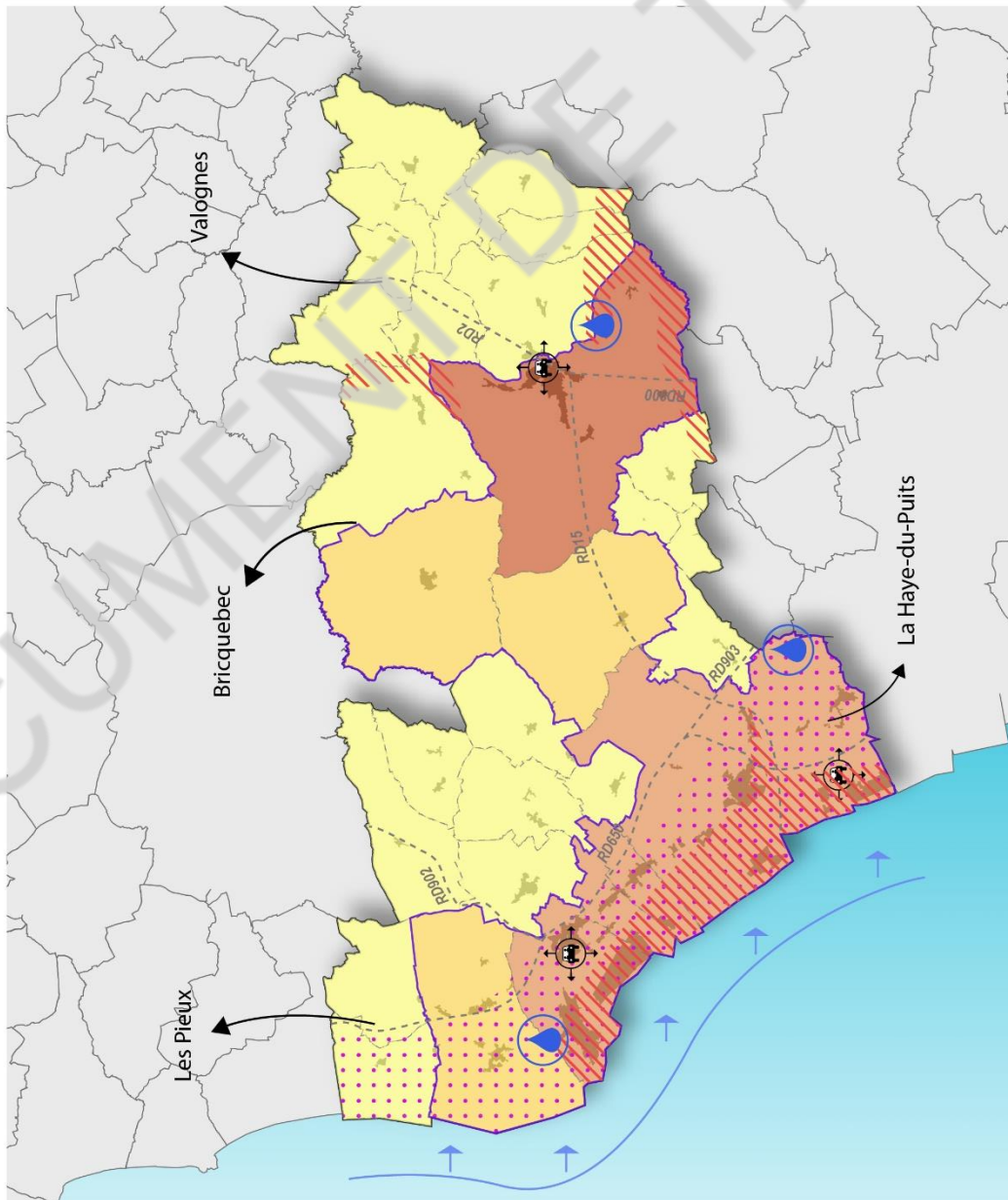
**AXE 1 : UN TERRITOIRE CONTRASTE A EQUILIBRER POUR UN DEVELOPPEMENT HARMONIEUX, GAGE DE QUALITE DE VIE**

- OBJECTIF 1 : PRIORISER LE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE EN TENANT COMPTE DES CONTRAINTES ET RISQUES**
-  Disposer des ressources suffisantes en adduction en eau potable, en traitement des eaux usées et en sécurité incendie
  -  Prendre en compte les risques littoraux : recul du trait de côte, risque de submersion marine, rupture de digue dans les communes littorales
  -  Intégrer systématiquement la notion de risque dans le choix des secteurs à urbaniser

- OBJECTIF 2 : CONFORTER LA DIVERSITE ET LA QUALITE DE L'OFFRE DE LOGEMENTS POUR REPONDRE AUX BESOINS DU PARCOURS RESIDENTIEL**
-  Développer une offre adaptée à l'accueil de jeunes ménages
  -  Développer une offre de logements à destination des travailleurs saisonniers

- OBJECTIF 3 : AFFIRMER L'ARMATURE TERRITORIALE DU SUD COTENTIN EN PRIVILEGIANT UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE**
-  Concentrer le développement urbain en priorité dans les coeurs de bourg. Limiter le développement de projets en extension des enveloppes urbaines pour préserver les zones naturelles et agricoles
  -  Pôle d'équilibre : 16% des logements à produire
  -  Tête de réseau : 47% des logements à produire
  -  Rurale de proximité : 13% des logements à produire
  -  Rurale : 24% des logements à produire

- OBJECTIF 4 : RENFORCER L'ACCESSIBILITE DU TERRITOIRE ET ENCOURAGER LE DEVELOPPEMENT DES MOBILITES DURABLES**
-  Améliorer les liaisons vers les pôles d'attractivité voisins et notamment l'axe Est-Ouest vers la gare de Valognes
  -  Développer et conforter les stations intermodales, aménager leurs abords, favoriser une intensité de services et de logements à proximité



## AXE 2 – UNE DYNAMIQUE ÉCONOMIQUE À CONSOLIDER AUSSI BIEN DANS LES PÔLES QU'EN MILIEU RURAL

*L'objectif est de permettre au territoire de maintenir son statut de pôle attractif, tant grâce aux commerces et services que l'activité touristique. Ce pôle économique doit être conforté par une offre suffisante et une vitalité des centres-bourgs, ainsi que par une activité agricole préservée.*

### Orientation 1. Veiller au maintien et à la dynamisation du tissu de commerces et services pour lutter contre la dépendance vis-à-vis des bassins de vie extérieurs

- ▶ Pérenniser l'offre commerciale existante et favoriser son équilibre, sa diversité et développer de nouveaux commerces et services de proximité,
  - En limitant le développement de commerces en périphérie pour conforter le commerce de centre-bourg ;
  - En préservant et développant les linéaires commerciaux en rez-de-chaussée des centres-bourgs de Saint-Sauveur-le-Vicomte, Barneville-Carteret et Port-Bail-sur-Mer ;
  - En maintenant le tissu commercial de proximité dans les centralités ainsi qu'au sein des communes plus rurales.
  
- ▶ Prendre en compte des orientations fixées par le dispositif « Petites Villes de Demain » pour les communes de Saint-Sauveur-le-Vicomte, Barneville-Carteret et Port-Bail-sur-Mer ;
  
- ▶ Développer et maintenir un accès aux équipements et services pour tous, et notamment :
  - Pérenniser les équipements à vocation culturelle, sportive, d'éducation, etc. ;
  - Favoriser le développement des services de santé et encourager le développement de l'offre pour lutter contre la désertification médicale sur le territoire et anticiper les besoins d'une population vieillissante.
  
- ▶ Renforcer l'accessibilité numérique du territoire en développant les accès au réseau de télécommunication et en permettant l'évolution de ces réseaux en fonction des technologies et des besoins.

## Orientation 2. Soutenir le développement artisanal et industriel, y compris dans les zones rurales

---

- ▶ Conforter les zones d'activités pour répondre au besoin d'accueil d'entreprises,
  - En permettant le développement des ZAE existantes situées le long des axes structurants ;
  - En favorisant la densification des ZAE existantes et en permettant la requalification de celles qui ne se développent pas ;
  - En remobilisant les friches d'activités existantes.
- ▶ Soutenir l'attractivité du tissu économique local majoritairement composé de petites entreprises,
  - En donnant la possibilité aux artisans de se développer ;
  - En permettant l'installation d'artisans dans les anciens corps de ferme ainsi que les changements de destination hors communes littorales d'anciens bâtiments agricoles dans le but d'y développer une autre activité économique ;
  - En permettant aux artisans de s'implanter dans les zones d'activités économiques existantes.
- ▶ Permettre en milieu rural le développement des activités existantes situées en dehors des ZA pour maintenir l'emploi :
  - Veiller à la compatibilité de ces activités avec leur environnement (réduction des nuisances) ;
  - Mieux prendre en compte les entreprises de travaux agricoles.
- ▶ Veiller à l'intégration paysagère des secteurs d'activités économiques.
- ▶ Favoriser une économie circulaire autour de la gestion des déchets.

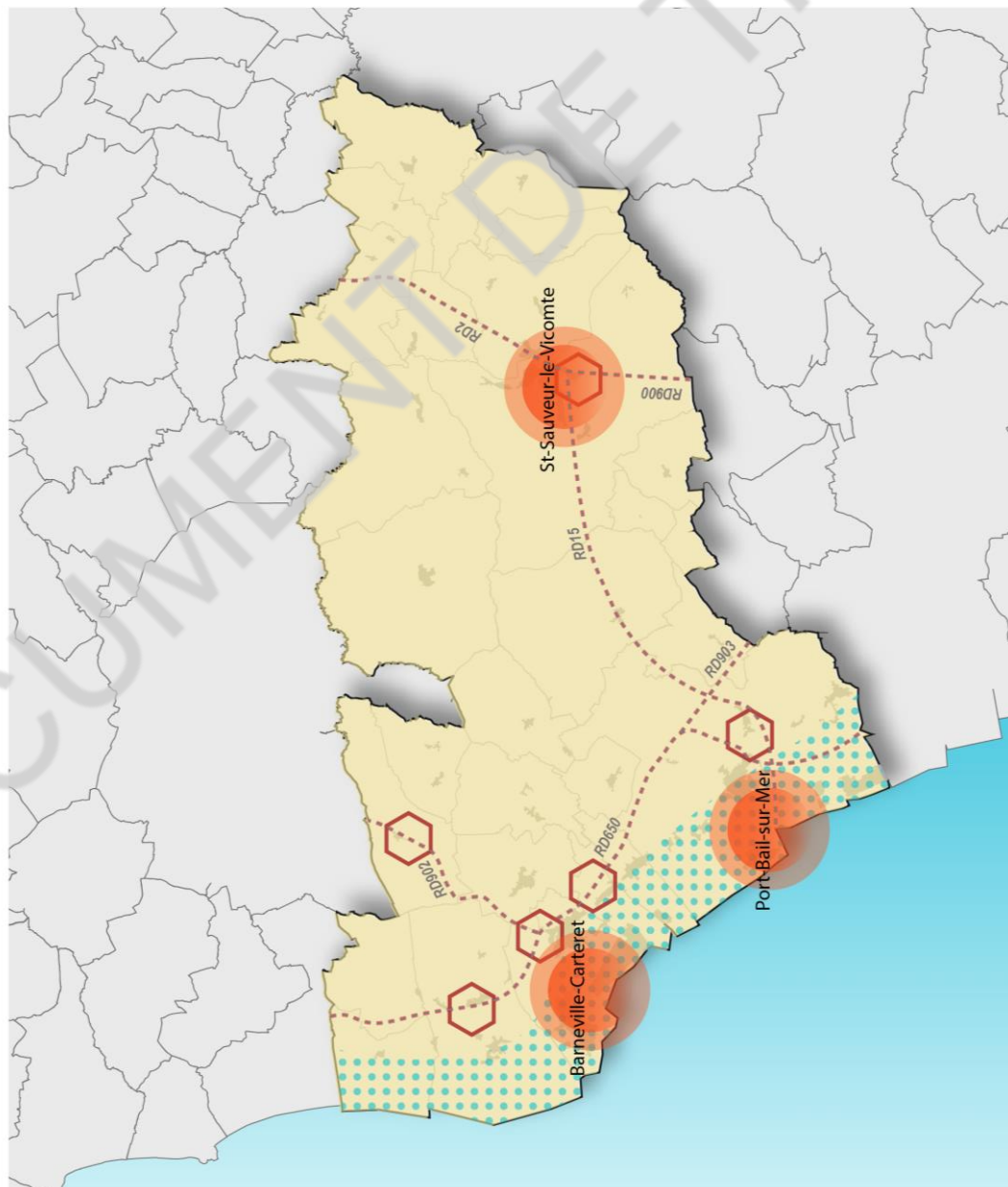
## Orientation 3. Favoriser la pérennisation et le développement des activités agricoles et halieutiques

---

- ▶ Préserver les terres agricoles, et en particulier celles à forte valeur agronomique.
- ▶ Permettre les évolutions des exploitations agricoles nécessaires au maintien d'une activité économique viable et notamment la diversification des activités agricoles (tourisme, circuits-courts...).
- ▶ Préserver l'activité agricole des conflits d'usages (circulation, nuisances...) induits par les autres formes d'occupation du territoire (habitat, ZA...).
- ▶ Permettre le développement des projets en lien avec la pêche et les cultures marines.

## AXE 2 : UNE DYNAMIQUE ÉCONOMIQUE À CONSOLIDER AUSSI BIEN DANS LES PÔLES QU'EN MILIEU RURAL

- OBJECTIF 1 : VEILLER AU MAINTIEN ET À LA DYNAMISATION DU TISSU DE COMMERCES ET SERVICES POUR LUTTER CONTRE LA DÉPENDANCE VIS-À-VIS DES BASSINS DE VIE EXTÉRIEURS**
- Favoriser le maintien des commerces, services et équipements existants en protégeant les linéaires commerciaux et en favorisant les changements de destination des logements en RDC vers du commerce. Maintenir l'offre en hôtellerie et restauration des communes pôles.
- OBJECTIF 2 : SOUTENIR LE DÉVELOPPEMENT ARTISANAL ET INDUSTRIEL, Y COMPRIS DANS LES ZONES RURALES**
- Conforter les zones d'activités pour répondre au besoin d'accueil d'entreprises. Permettre le développement des ZAE situées à proximité des axes structurants. Veiller à l'intégration paysagère des secteurs d'activités économiques.
- OBJECTIF 3 : FAVORISER LA PÉRENNISATION DES ACTIVITÉS AGRICOLES ET HALLIEUTIQUES**
- Préserver les terres agricoles, et en particulier celles à forte valeur agronomique. Permettre les évolutions des exploitations agricoles nécessaires au maintien d'une activité économique viable et notamment la diversification des activités agricoles.
- Permettre le développement des projets en lien avec la pêche et les cultures marines.



## AXE 3 – UNE RICHESSE PATRIMONIALE ET PAYSAGÈRE À VALORISER DANS UN ENVIRONNEMENT NATUREL À PRÉSERVER

*L'objectif est de renforcer les atouts du territoire, comme son identité rurale et littorale, sa qualité paysagère et son patrimoine naturel, ainsi que ses activités agricoles, qui sont le fondement de son attractivité.*

### Orientation 1. Protéger les paysages et le patrimoine naturel du Sud Cotentin

- ▶ Préserver les continuités écologiques et en créer de nouvelles pour relier les réservoirs de biodiversité (trame verte et bleue) :
  - Préserver le bocage en identifiant de manière ciblée les haies selon leur rôle en concertation avec la profession agricole et les communes du territoire ;
  - Protéger de manière adaptée et conserver les boisements, les landes mais aussi les vergers participant à la qualité paysagère, l'identité rurale et servant de support aux circulations des espèces entre les vallées du territoire ;
  - Préserver les cours d'eau et leurs abords ainsi que les zones humides et milieux aquatiques ;
  - Préserver des espaces tampons entre secteurs de risques et secteurs urbanisés.
  
- ▶ Préserver les ressources naturelles, et notamment la ressource en eau (raréfaction de la ressource, remontée du biseau salé sur les côtes les plus basses...) en veillant à garantir sa qualité et sa quantité pour répondre aux besoins des activités humaines de l'environnement :
  - Prendre en compte et s'assurer de l'absence d'impact sur la ressource en eau (périmètre de protection captage, effluents vers les milieux récepteurs) ;
  - Prendre en compte la gestion des eaux pluviales dans les opérations à venir, en privilégiant l'infiltration pour favoriser la recharge des nappes et limiter le ruissellement.
  
- ▶ Maîtriser l'urbanisation sur le littoral en favorisant un équilibre des usages entre urbanisation et préservation des milieux :
  - Anticiper les impacts paysagers et environnementaux de la recomposition littorale prévue dans le cadre de la résilience du territoire face au dérèglement climatique, à la montée des eaux et au risque d'érosion des littoraux ;
  - En protégeant les espaces naturels remarquables au titre de la Loi Littoral (espaces boisés, dunes, landes, plages, îlots inhabités, marais, réservoirs de biodiversité, accidents géologiques remarquables) ;
  - Permettre les projets de valorisation et de protection des espaces.

*Une étude du recul du trait de côte sera réalisée afin d'anticiper les risques liés à l'érosion. Cette étude débouchera éventuellement sur un Projet Partenarial d'Aménagement.*

- ▶ Faire des choix de développement limitant strictement les impacts sur les espaces naturels remarquables, identitaires, constitués d'une trame littorale dunaire fragile, de deux havres et de zones humides rétro littorales.
- ▶ Identifier et préserver les vues, perspectives et co-visibilités remarquables du territoire.
- ▶ Promouvoir les essences locales et composer avec la nature dans le cadre des projets d'aménagements.

## Orientation 2. Préserver les identités patrimoniales bâties

- ▶ Identifier et protéger les monuments et le bâti d'intérêt patrimonial.
- ▶ Identifier et préserver le petit patrimoine, constitutif de l'identité du territoire.
- ▶ Conserver le caractère des centres anciens par la préservation des formes architecturales traditionnelles :
  - Préserver la qualité du bâti dans les sites classés et inscrits ;
  - Préserver la qualité du bâti traditionnel dans les bourgs anciens ;
  - Permettre des projets aux caractéristiques architecturales plus souples dans les secteurs où l'impact sur le paysage urbain est moindre.
- ▶ Rechercher la qualité urbaine et architecturale dans les futures opérations d'aménagement urbain et de construction,
  - En luttant contre la standardisation des formes urbaines dans les nouvelles opérations ;
  - En veillant à l'intégration paysagère des constructions, notamment celles implantées en extension de l'urbanisation existante, en frange littorale ou en secteur au relief prononcé ;
  - En confortant les perspectives visuelles d'intérêt.



*Crosville sur Douve*



*Port-Bail-sur-Mer*



*Les Moitiers d'Allonne*

## Orientation 3. Favoriser le développement d'une dynamique touristique reposant sur les atouts patrimoniaux du Sud Cotentin

---

- ▶ Favoriser le développement d'une offre d'hébergement touristique durable en littoral et rétro-littoral pour équilibrer les dynamiques touristiques tout en préservant le parc de résidences principales,
  - En permettant le maintien et le développement des établissements hôteliers ;
  - En permettant la diversité des types d'accueil (hébergement insolite, léger, changement de destination des bâtiments d'intérêt en zone rurale...);
  - En permettant le développement d'une offre d'hébergement de groupes en lien avec le sentier des douaniers pour répondre aux besoins des randonneurs ;
  - En réservant des espaces dédiés au stationnement des camping-cars.
  
- ▶ Encadrer les flux touristiques dans les secteurs à enjeux :
  - Aménager des espaces de stationnement adaptés dans les communes littorales ;
  - Permettre des aménagements temporaires et qualitatifs d'accueil des visiteurs dans les secteurs fréquentés en période estivale.
  
- ▶ Développer le maillage de cheminements doux et de mise en réseau des circuits touristiques du territoire, en lien avec le Plan de Déplacement du Cotentin et le Plan Vélo :
  - Conforter le réseau existant ;
  - Préserver la continuité du sentier du littoral et développer les accès à la mer par des liaisons douces ;
  - Intégrer des parcours cyclables sécurisés.

## Orientation 4. Permettre la production d'énergies renouvelables dans le respect des paysages

---

- ▶ Soutenir et accompagner le développement d'énergies renouvelables (éolien, filière bois, énergie marine, photovoltaïque en toiture) e cohérence avec le Plan Climat Air Energie Territorial du Cotentin sous réserve de leur intégration paysagère.
  
- ▶ Territorialiser la production d'énergies renouvelables en fonction des enjeux et capacités du territoire.

**AXE 3 : UNE RICHESSE PATRIMONIALE ET PAYSAGÈRE À VALORISER DANS UN ENVIRONNEMENT NATUREL À PRÉSERVER**

**OBJECTIF 1 : PROTÉGER LES PAYSAGES ET LE PATRIMOINE NATUREL DU SUD COTENTIN**

Préserver les continuités écologiques et en créer de nouvelles pour relier les réservoirs de biodiversité

- Réservoirs de biodiversité
- Coupures d'urbanisation du SCOT



Préserver les ressources naturelles, et notamment la ressource en eau (raréfaction de la ressource, remontée du biseau salé sur les côtes les plus basses...) en veillant à garantir sa qualité et sa quantité pour répondre aux besoins des activités humaines et de l'environnement

Faire des choix de développement limitant strictement les impacts sur les espaces naturels remarquables (trame littorale dunaire fragile, deux havres et zones humides rétro-littorales)



Maîtriser l'urbanisation sur le littoral en favorisant un équilibre des usages entre urbanisation et préservation des milieux



**OBJECTIF 2 : PRÉSERVER LES IDENTITÉS PATRIMONIALES BÂTIES**

Conserver le caractère des centres anciens par la préservation des formes architecturales traditionnelles



**OBJECTIF 3 : FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT D'UNE DYNAMIQUE TOURISTIQUE REPOSANT SUR LES ATOUTS PATRIMONIAUX DU SUD COTENTIN**

Encadrer les possibilités de développement des activités touristiques et anticiper la relocalisation de celles menacées par les risques littoraux

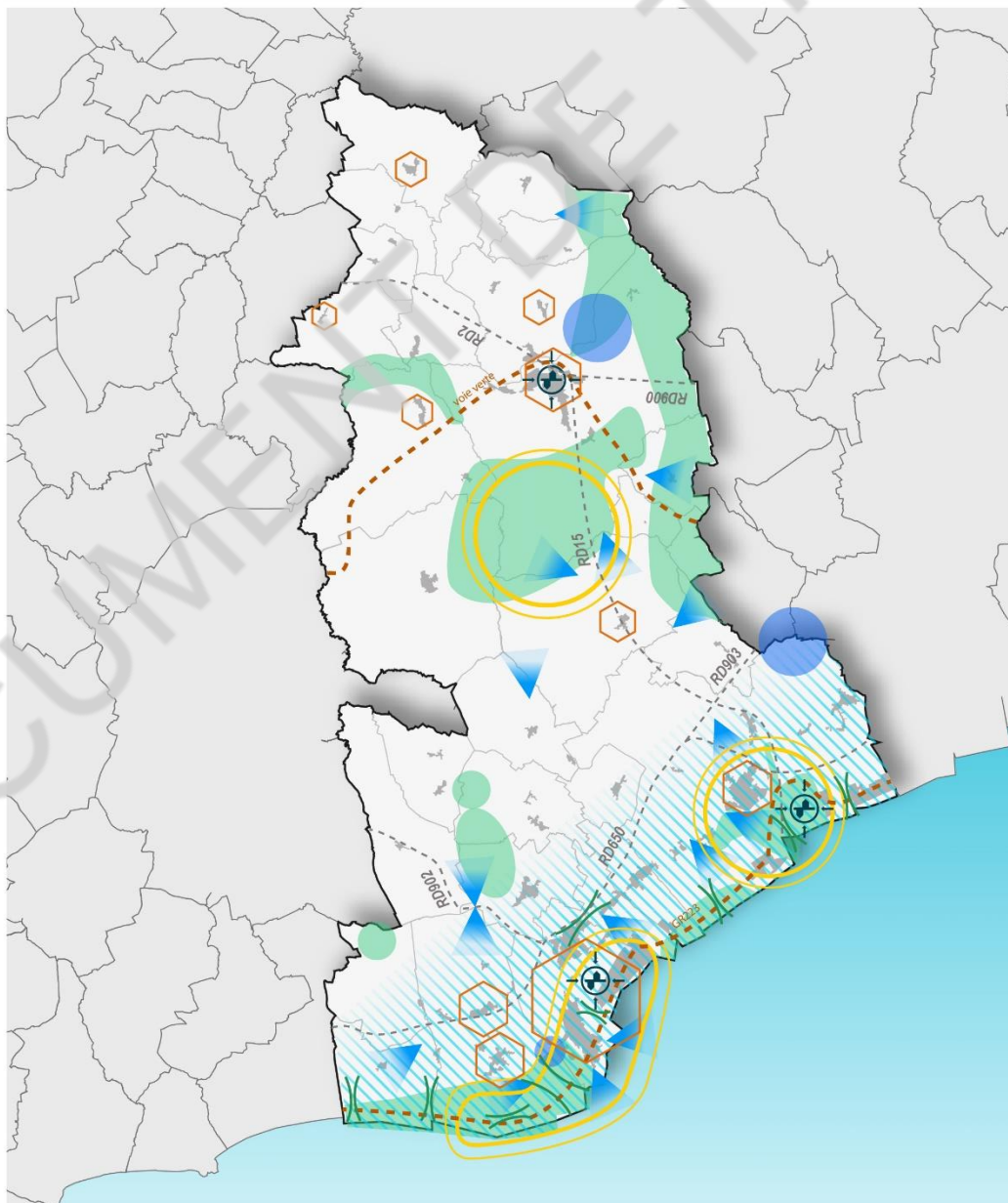


Encadrer les flux touristiques dans les secteurs à enjeux



Identifier et préserver les vues, perspectives et visibilité remarquables du territoire

Identifier, restaurer et développer le réseau d'itinéraires de randonnées et de voies douces en s'appuyant sur la découverte des paysages et du patrimoine



## OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

Afin d'atteindre l'objectif démographique de 15 490 habitants en 2040, le territoire souhaite produire 1 492 nouveaux logements à cette même échéance, conformément à l'objectif du SCoT. Cet objectif de production de logements inclut :

- La remise sur le marché de logements vacants,
- Les résidences secondaires,
- Les changements de destination.

Afin de parvenir à cette production de logements, tout en limitant l'étalement urbain, plusieurs actions seront mobilisées :

### ► Maîtriser l'urbanisation en limitant les secteurs d'extension

Afin de limiter l'extension urbaine, il a été décidé de mobiliser prioritairement des espaces en densification pour l'accueil de nouveaux logements.

Cette maîtrise de l'extension de l'urbanisation doit permettre de porter un projet plus respectueux de l'environnement et des paysages, et plus économe en termes de consommation foncière.

Typologie de polarité	Part de la production de logements en densification
<b>Pôle d'équilibre</b>	56%
<b>Tête de réseau</b>	56%
<b>Commune rurale de proximité</b>	50%
<b>Commune rurale</b>	50%

### ► Privilégier le renouvellement urbain et les opérations de densification

Tous les espaces déjà urbanisés ne sont pas forcément adaptés au renouvellement urbain, notamment les centre-bourgs ou les hameaux à l'architecture ancienne qui sont à préserver. Ce renouvellement urbain sera à privilégier sur des secteurs périphériques ou des espaces peu qualitatifs.

### ► Permettre le changement de destination et encourager la réhabilitation de logements vacants

Le territoire possède un nombre important de logements vacants et de résidences secondaires. Ces logements seront à mobiliser et à réhabiliter afin d'atteindre l'objectifs de 15 490 habitants en 2040. Le changement de destination est également à envisager dans le cadre de certains bâtiments vacants ou inutilisés, afin de permettre leur remobilisation, tout en tenant compte de la loi littoral.

### ► Privilégier des formes urbaines plus compactes

La densité moyenne de logements envisagée par le SCoT est de 18 logements par hectare sur l'ensemble du territoire. Celle-ci se décline selon l'armature urbaine définie par le SCoT comme suivant :

Typologie de polarité	Densité moyenne de logements par hectare
<b>Pôle d'équilibre</b>	23
<b>Tête de réseau</b>	18
<b>Commune rurale de proximité</b>	16
<b>Commune rurale</b>	15

De nouvelles formes urbaines sont à privilégier afin d'atteindre cette densité, mais aussi afin d'éviter l'habitat pavillonnaire, consommateur d'espace. Il sera nécessaire de trouver de nouvelles façons d'habiter (exemple : logements collectif, habitat intermédiaire) pour réussir à optimiser l'espace, tout en gardant un cadre de vie agréable.

► Modérer la consommation d'espaces

Afin d'intégrer la trajectoire du Zéro Artificialisation Nette (ZAN), le PLUi intègre :

- Une diminution de 46,7 % de la consommation foncière 2011-2020 pour la période 2021-2030,
- Une diminution de 50 % des hectares consommés entre 2021-2030 pour la période 2031-2040.

Ainsi, le territoire du Sud Cotentin, au travers de son PLUi, se fixe un objectif maximal de **46 ha de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et d'artificialisation des sols d'ici le 31 décembre 2040 destinés à de l'habitat, de 6 ha pour les activités économiques et 1,75 ha pour les équipements. Cet objectif est décliné par typologie de polarité en ce qui concerne l'extension de l'urbanisation à vocation d'habitat comme suivant :**

Armature	Enveloppe extension (en ha)	Objectif de logements à l'horizon 2040
Pôle d'équilibre	4,7	247
Tête de réseau	17,1	699
Communes rurales de proximité	6	193
Communes rurales	11,7	353
Variable d'ajustement	6	X

# PLU:

Plan Local d'Urbanisme Infracommunautaire du Cotentin

## L'agglomération du Cotentin

Hôtel de l'Atlantique

Boulevard Félix Amiot

50102 CHERBOURG-EN-COTENTIN

[urbanisme@lecotentin.fr](mailto:urbanisme@lecotentin.fr)