

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INFRACOMMUNAUTAIRE

TERRITOIRE EST COTENTIN

RÉUNION PUBLIQUE – LUNDI 28 OCTOBRE 2024

PRÉSENTATION DU PADD



SOMMAIRE

1. QU'EST-CE QUE LE PLUI ?
2. INTÉGRATION DE LA TRAJECTOIRE DU ZÉRO
ARTIFICIALISATION NETTE (ZAN)
3. PRÉSENTATION DU PADD DE L'EST COTENTIN
4. SUITE DE LA PROCÉDURE « PLUI »



1. QU'EST-CE QUE LE PLUi ?

1. QU'EST-CE QUE LE PLUi ?



➤ Contexte

- **Un document de planification**
 - ✓ Les grandes orientations d'aménagement du territoire
 - ✓ Les règles de construction et d'aménagement des sols

- **Un document réglementaire opposable**
 - ✓ Permis de construire
 - ✓ Permis de démolir
 - ✓ Permis d'aménager
 - ✓ Déclaration préalable
 - ✓ Certificat d'urbanisme d'information
 - ✓ Certificat d'urbanisme opérationnel

- **Le PLUi remplacera tous les documents d'urbanisme existants (PLU, Carte communale, RNU)**

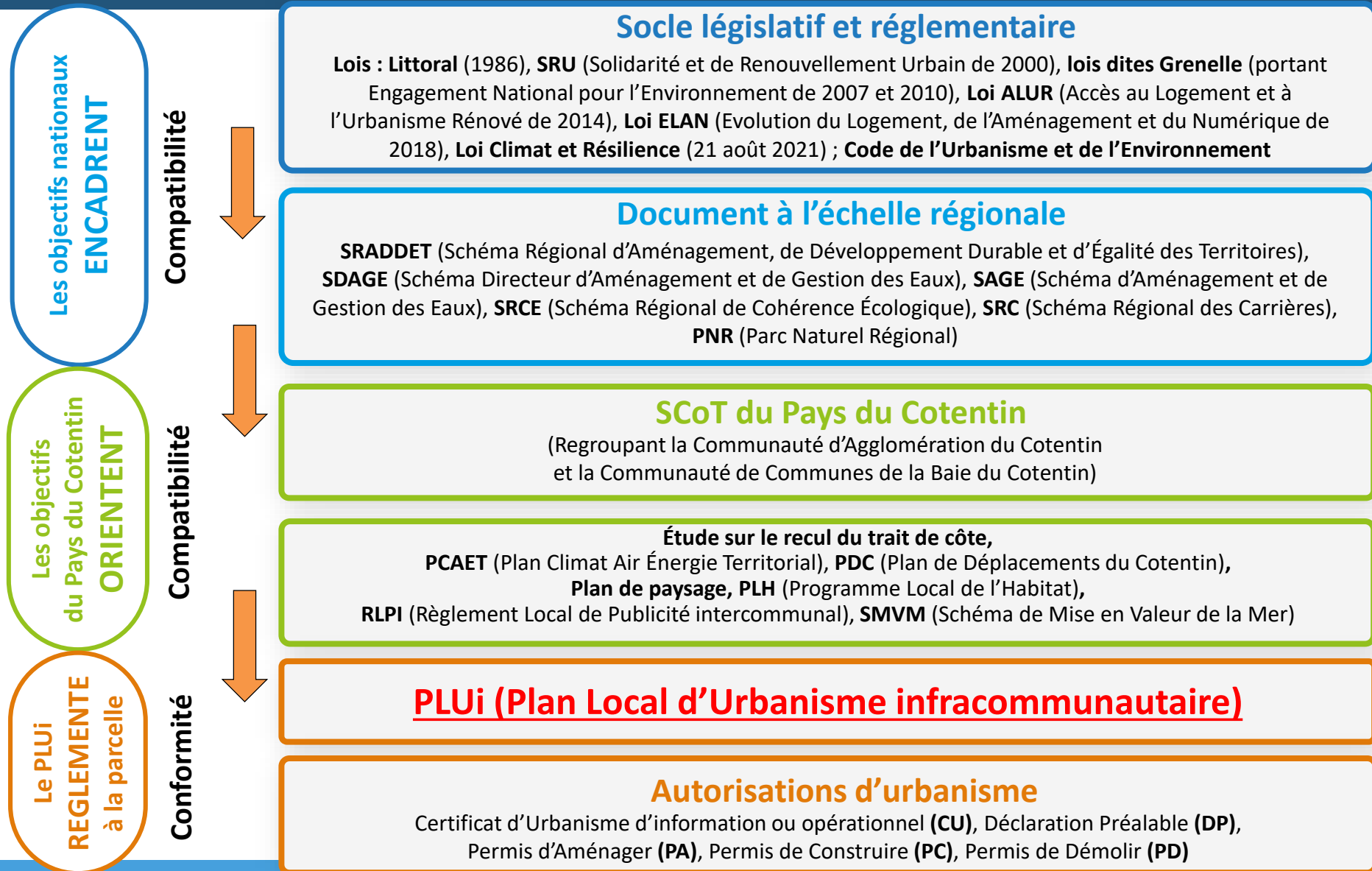


*Illustrations des 7 PLUi de la
Communauté d'agglomération du Cotentin
(129 communes)*

1. QU'EST-CE QUE LE PLUI ?



➤ Hiérarchisation des strates réglementaires



1. QU'EST-CE QUE LE PLUi ?



➤ Composition du PLUi

Rapport de présentation :

- Diagnostic
- Justification des choix retenus



PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durables



Traduction des orientations du PADD dans les différentes pièces réglementaires

Document graphique (zonage)
Règlement écrit

OAP : Orientations d'Aménagement
et de Programmation

Annexes

1. QU'EST-CE QUE LE PLUi ?

➤ La gouvernance



COMITE DE COHERENCE

7 Référents territoriaux

- ▶ Garant de la cohérence des 7 PLUi
- ▶ Permet d'élargir les débats par thématiques, assurer l'harmonisation des documents et la cohérence avec le projet de territoire du Cotentin

COMITE DE PILOTAGE

Nord	Hague	Pieux	Sud	Est	Douve Divette	Cœur
12 élus	5 élus	15 élus	15 élus	15 élus	9 élus	15 élus

- ▶ Instance de travail (Ateliers)

**86 élus en mode projet
(15 sur le PLUi Est)**

COMITE DE SUIVI

Nord	Hague	Pieux	Sud	Est	Douve Divette	Cœur
24 élus	10 élus	32 élus	63 élus	101 élus	18 élus	45 élus

- ▶ Instance décisionnaire et politique

**263 élus en collaboration active
(101 sur le PLUi Est)**



2. INTÉGRATION DE LA TRAJECTOIRE DU ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE (ZAN)

2. INTÉGRATION DE LA TRAJECTOIRE DU ZAN



➤ Loi « Climat et Résilience » du 22 août 2021

- ✓ Lutter contre le dérèglement climatique, la dégradation des espaces naturels et le déclin de la biodiversité
- ✓ Réduire le rythme de l'artificialisation des sols
- ✓ Atteindre l'absence d'artificialisation d'ici 2050

Trajectoire 1 :
réduction de la consommation
des espaces naturels, agricoles et forestiers
01/01/2011 au 31/12/2030

Trajectoire 2 :
réduction de l'artificialisation des sols
01/01/2031 au 31/12/2049



La consommation foncière :
conversion d'espaces naturels,
agricoles ou forestiers en espaces
urbanisés

L'artificialisation des sols :
altération durable (changement durable) de
toute ou partie des fonctions écologiques d'un
sol, par son occupation

2. INTÉGRATION DE LA TRAJECTOIRE DU ZAN



➤ Loi « Climat et Résilience » du 22 août 2021

- **Afin d'atteindre l'objectif ZAN, deux leviers principaux sont à privilégier :**
 - ✓ **Mobiliser des surfaces qui sont déjà artificialisées** (en état de friche par exemple) ayant un potentiel de densification ou de renouvellement urbain
 - ✓ **Laisser à des espaces artificialisés la possibilité de reprendre leur état naturel** (renaturation d'un sol ou désartificialisation), qui viendront compenser les surfaces nouvellement artificialisées



3. PRÉSENTATION DU PADD DE L'EST COTENTIN

3. PRÉSENTATION DU PADD DE L'EST COTENTIN



➤ Le territoire de PLUi Est Cotentin



Le territoire Est Cotentin en quelques chiffres :

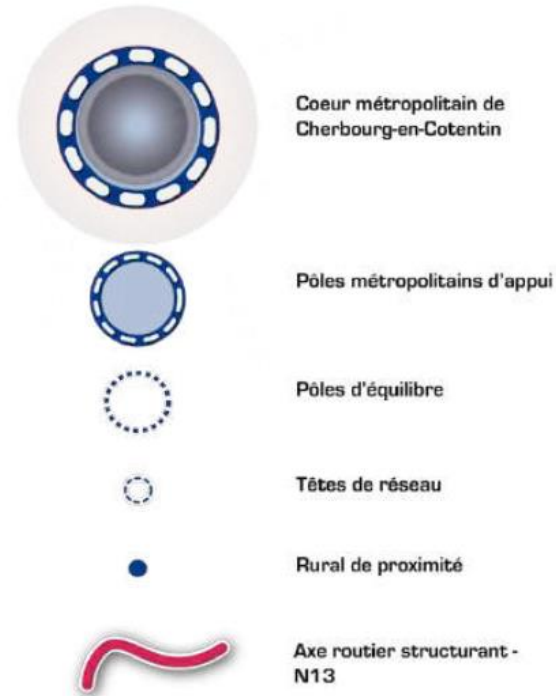
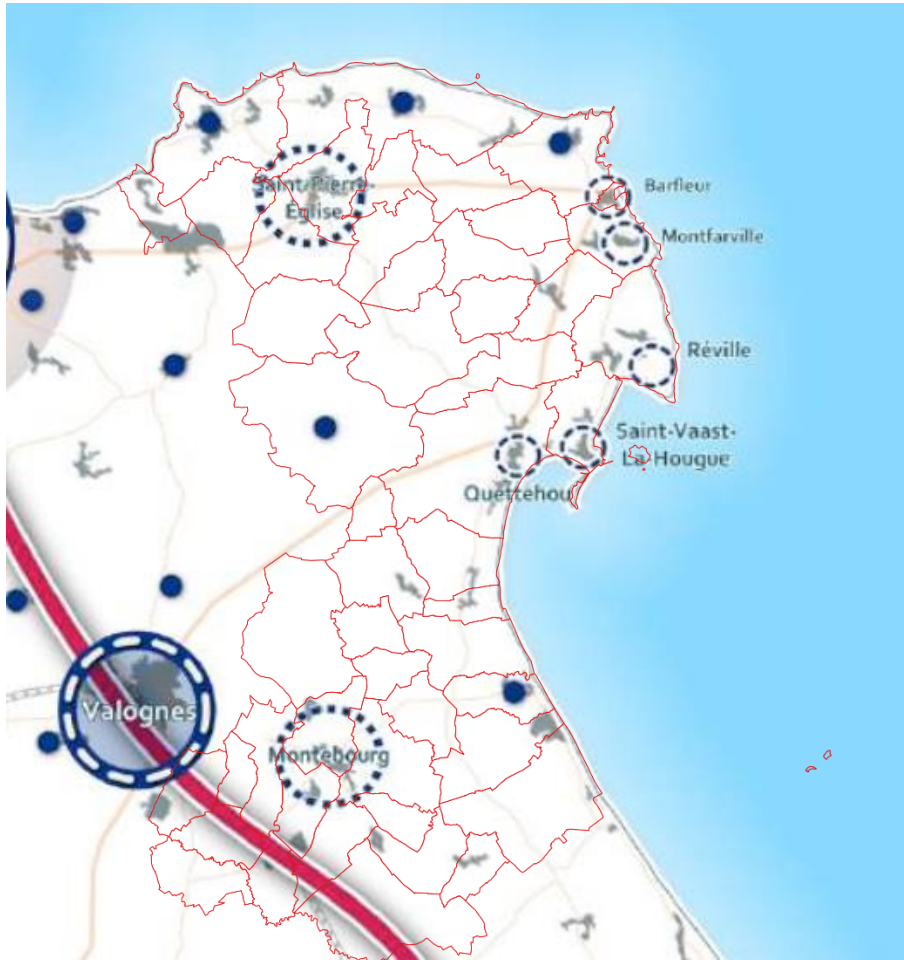
- 36 205 hectares de superficie
- dont 72% de terres agricoles
- 70 km de littoral
- 50 communes
- 15 communes littorales
- 22 274 habitants recensés en 2021 (INSEE)
- 15 579 logements en 2021 (INSEE) dont :
 - ✓ 10 405 résidences principales (66,8%)
 - ✓ 4 141 résidences secondaires (26,6%)
 - ✓ 1 033 logements vacants (6,6%)

3. PRÉSENTATION DU PADD DE L'EST COTENTIN



➤ Le territoire de PLUi Est Cotentin

Rappel sur l'armature urbaine du SCoT du Pays du Cotentin



- 2 pôles d'équilibre
- 5 têtes de réseau
- 5 communes rurales de proximité
- 38 communes rurales

3. PRÉSENTATION DU PADD DE L'EST COTENTIN



➤ Structuration du PADD

Un projet de territoire construit autour de 3 axes

✓ AXE 1 :

Attirer une population nouvelle et permettre aux résidents permanents de s'établir et d'évoluer durablement sur le territoire

✓ AXE 2 :

Adapter le territoire aux défis de demain et soutenir l'activité et le milieu agricole

✓ AXE 3 :

Préserver et valoriser le patrimoine naturel et bâti et favoriser le développement du tourisme durable

3. PRÉSENTATION DU PADD DE L'EST COTENTIN



➤ Orientations de l'AXE 1

ATTIRER UNE POPULATION NOUVELLE ET PERMETTRE AUX RÉSIDENTS PERMANENTS DE S'ÉTABLIR ET D'ÉVOLUER DURABLEMENT SUR LE TERRITOIRE

Objectifs de modération de la consommation de l'espace à la fin de la présentation de l'axe 1

ORIENTATION 1. Développer une offre de logements structurée et équilibrée

- Accroître le nombre de logements destinés aux résidents permanents
 - Répondre à l'objectif du SCoT du Pays du Cotentin visant à créer 2 314 nouveaux logements à horizon 2040, afin d'accueillir 1 743 nouveaux habitants
- Conforter le maillage et la structuration du territoire conformément à l'armature urbaine prévue au SCoT

3. PRÉSENTATION DU PADD DE L'EST COTENTIN



➤ Orientations de l'AXE 1

ATTIRER UNE POPULATION NOUVELLE ET PERMETTRE AUX RÉSIDENTS PERMANENTS DE S'ÉTABLIR ET D'ÉVOLUER DURABLEMENT SUR LE TERRITOIRE

Objectifs de modération de la consommation de l'espace à la fin de la présentation de l'axe 1

ORIENTATION 2. Proposer un habitat durable et adapté répondant aux besoins des résidents permanents

- 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
- Adapter le parc de logements à la baisse de la taille des ménages et au vieillissement de la population
- Réhabiliter l'habitat existant et réaliser de nouvelles opérations d'habitat qui répondent aux exigences de qualité environnementale

3. PRÉSENTATION DU PADD DE L'EST COTENTIN



➤ Orientations de l'AXE 1

ATTIRER UNE POPULATION NOUVELLE ET PERMETTRE AUX RÉSIDENTS PERMANENTS DE S'ÉTABLIR ET D'ÉVOLUER DURABLEMENT SUR LE TERRITOIRE

Objectifs de modération de la consommation de l'espace à la fin de la présentation de l'axe 1

ORIENTATION 3. Répondre aux besoins d'accueil spécifiques

- Favoriser la création de logements pour les travailleurs saisonniers (agriculture, restauration, hébergement touristique...)
- Lutter contre la cabanisation et l'habitat informel
- Encadrer au mieux la pratique du caravanning sur le territoire

3. PRÉSENTATION DU PADD DE L'EST COTENTIN



➤ Orientations de l'AXE 1

ATTIRER UNE POPULATION NOUVELLE ET PERMETTRE AUX RÉSIDENTS PERMANENTS DE S'ÉTABLIR ET D'ÉVOLUER DURABLEMENT SUR LE TERRITOIRE

Objectifs de modération de la consommation de l'espace à la fin de la présentation de l'axe 1

ORIENTATION 4. Favoriser le développement de l'activité économique et de l'emploi local

- Pérenniser l'appareil commercial existant, favoriser son équilibre, sa diversité et sa lisibilité et développer de nouveaux commerces et services de proximité
- Maintenir et dynamiser les ZAE (Zones d'Activités Économiques) et optimiser les implantations d'activités
- Soutenir l'attractivité du tissu économique local majoritairement composé de petites entreprises
- Favoriser l'installation et le développement d'entreprises pouvant proposer des emplois aux catégories professionnelles présentes sur le territoire (employés, ouvriers, professions intermédiaires)

3. PRÉSENTATION DU PADD DE L'EST COTENTIN



➤ Orientations de l'AXE 1

ATTIRER UNE POPULATION NOUVELLE ET PERMETTRE AUX RÉSIDENTS PERMANENTS DE S'ÉTABLIR ET D'ÉVOLUER DURABLEMENT SUR LE TERRITOIRE

Objectifs de modération de la consommation de l'espace à la fin de la présentation de l'axe 1

ORIENTATION 4. Favoriser le développement de l'activité économique et de l'emploi local

- Développer des activités économiques en accord avec l'activité agricole traditionnelle du territoire, les sensibilités sociales et environnementales
- Prendre en compte comme activité économique à part entière la pêche et l'ostréiculture des communes littorales
- Accompagner le développement de la filière « agroalimentaire » fortement présente sur l'ensemble de la Communauté d'Agglomération du Cotentin
- Prévoir l'implantation des entreprises et des nouvelles activités en fonction des axes de transports structurants
- Accompagner le développement du tourisme

3. PRÉSENTATION DU PADD DE L'EST COTENTIN



➤ Orientations de l'AXE 1

ATTIRER UNE POPULATION NOUVELLE ET PERMETTRE AUX RÉSIDENTS PERMANENTS DE S'ÉTABLIR ET D'ÉVOLUER DURABLEMENT SUR LE TERRITOIRE

Objectifs de modération de la consommation de l'espace à la fin de la présentation de l'axe 1

ORIENTATION 5. Développer et pérenniser l'offre en équipements et services

- Répondre aux besoins des habitants en matière de santé et de maintien à domicile
- Développer et maintenir un accès aux équipements et services pour tous et renforcer la vitalité des centres-bourgs en faveur de la proximité
- Soutenir la dynamique associative
- Poursuivre le développement de la couverture numérique du territoire
- Soutenir la mutualisation des équipements et services d'échelle intercommunale

3. PRÉSENTATION DU PADD DE L'EST COTENTIN



➤ Orientations de l'AXE 1

ATTIRER UNE POPULATION NOUVELLE ET PERMETTRE AUX RÉSIDENTS PERMANENTS DE S'ÉTABLIR ET D'ÉVOLUER DURABLEMENT SUR LE TERRITOIRE

Objectifs de modération de la consommation de l'espace à la fin de la présentation de l'axe 1

ORIENTATION 6. Accompagner les mobilités sous toutes leurs formes dans leur développement et leur évolution

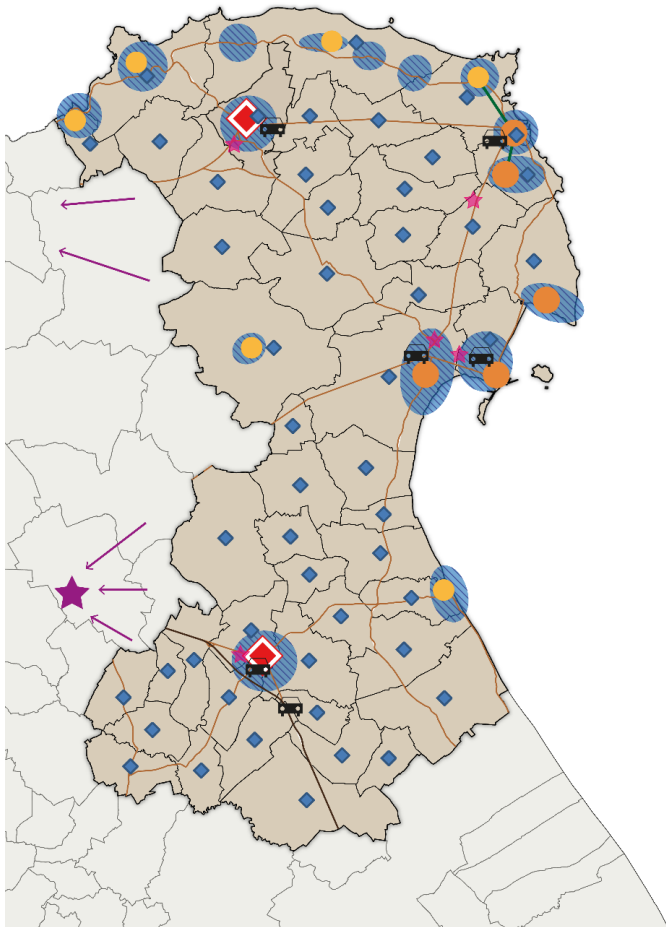
- Adapter et sécuriser les espaces de circulation tous modes et permettre une meilleure cohabitation entre les différents usagers de la route
- Assurer une meilleure accessibilité du territoire tout en réduisant les déplacements pendulaires
- Appuyer le développement du covoiturage, de l'intermodalité, des transports en communs et des mobilités électriques

3. PRÉSENTATION DU PADD DE L'EST COTENTIN



➤ Orientations de l'AXE 1

ATTIRER UNE POPULATION NOUVELLE ET PERMETTRE AUX RÉSIDENTS PERMANENTS DE S'ÉTABLIR ET D'ÉVOLUER DURABLEMENT SUR LE TERRITOIRE



Développer une offre de logements structurée et équilibrée, selon les besoins des différentes polarités du territoire

- ◆ Pôle d'équilibre
- Tête de réseau
- Rural de proximité

Proposer un habitat durable et adapté répondant aux besoins des résidents permanents

- ◆ Prioriser la densification des enveloppes urbaines
- Développer une offre adaptée aux seniors et aux jeunes en particulier dans les centres-bourgs

Développer et pérenniser l'offre en équipements et services

- Développer et maintenir l'accès aux équipements et services en particulier dans les centres-bourgs

Accompagner les mobilités sous toutes leurs formes dans leur développement et leur évolution

- Développer le réseau de pistes cyclables, notamment entre les communes proches et touristiques telles que Gatteville-le-Phare, Barfleur et Montfarville (à l'image du réseau entre Réville et Quettehou)
- Sécuriser les grands axes pour les vélos
- 🚌 Mettre en place de nouvelles aires et/ou espaces de covoiturage et d'intermodalité (*endroits à déterminer*)

- ★ Renforcer les connexions vers les gares de Valognes et Cherbourg

Favoriser le développement de l'activité économique et de l'emploi local

- ★ Soutenir le dynamisme des zones d'activité communautaires

3. PRÉSENTATION DU PADD DE L'EST COTENTIN



➤ Objectifs de modération de la consommation de l'espace

- Maîtriser l'urbanisation en limitant les secteurs d'extension
- Privilégier le renouvellement urbain et les opérations de densification
- Permettre le changement de destination et encourager la réhabilitation de logements vacants
- Privilégier des formes urbaines plus compactes
- Modérer la consommation d'espaces

Typologie de polarité	Part de la production de logements en densification	Densité moyenne de logements par hectare	Enveloppe extension (en ha)	Objectif de logements à l'horizon 2040
Pôles d'équilibre	56%	23	8,4	441
Têtes de réseau	56%	18	18,7	765
Communes rurales de proximité	50%	16	11,8	377
Communes rurales	50%	15	24,3	729
TOTAL			63,2	2 312

3. PRÉSENTATION DU PADD DE L'EST COTENTIN



➤ Orientations de l'AXE 2

ADAPTER LE TERRITOIRE AUX DEFIS DE DEMAIN ET SOUTENIR L'ACTIVITE ET LE MILIEU AGRICOLE

ORIENTATION 1. Protéger la population et les biens face à la montée des eaux

- Anticiper/ partager les possibilités de recomposition littorale
- Réduire la vulnérabilité du territoire face aux risques naturels

ORIENTATION 2. Protéger la population face aux risques et aux nuisances issus des activités économiques

- Limiter l'exposition de la population aux nuisances générées par les activités économiques spécifiques

ORIENTATION 3. Promouvoir un développement sobre en ressource et adapté aux capacités d'accueil du territoire

- Promouvoir une gestion partagée et durable de la ressource en eau
- Promouvoir un urbanisme durable, qui vise à maîtriser la précarité énergétique et à accélérer le développement des énergies renouvelables (en lien avec les ressources et filières économiques locales)

3. PRÉSENTATION DU PADD DE L'EST COTENTIN



➤ Orientations de l'AXE 2

ADAPTER LE TERRITOIRE AUX DEFIS DE DEMAIN ET SOUTENIR L'ACTIVITE ET LE MILIEU AGRICOLE

ORIENTATION 4. Préserver les espaces agricoles et maintenir la fonctionnalité des exploitations

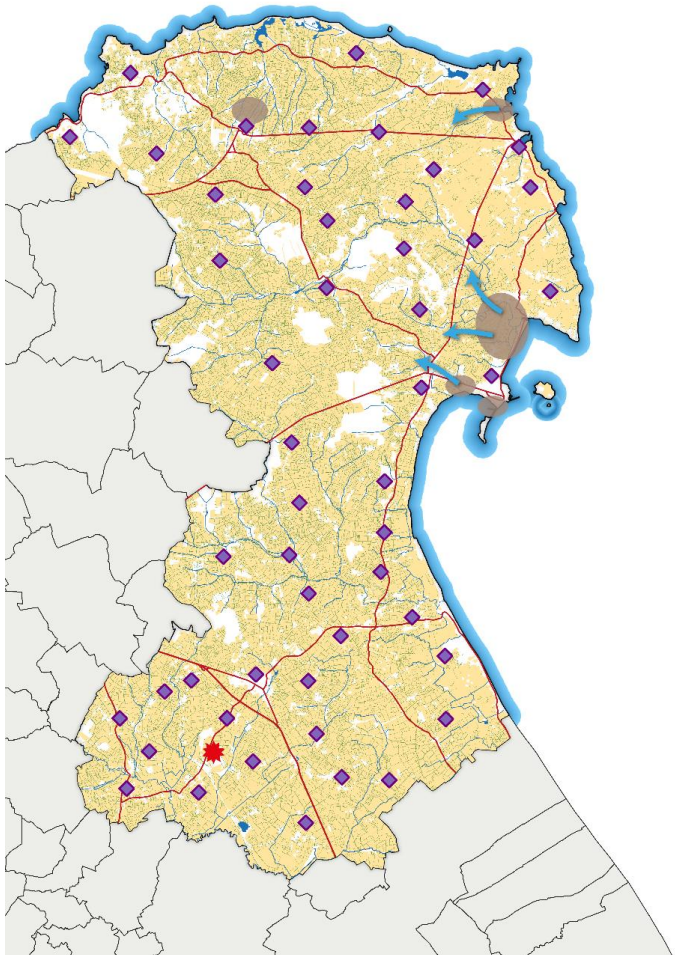
- Conserver le paysage agricole et les bocages caractéristiques
- Éviter la consommation de terres agricoles
- Permettre le développement des entreprises agroalimentaires ou de transformation
- Accompagner les mutations de l'agriculture et améliorer la valorisation de la production agricole du territoire
- Éviter de contraindre le fonctionnement des exploitations agricoles
- Permettre la création de sièges d'exploitations dans le cadre des nouvelles installations, en zone littorale en dehors des espaces proches du rivage (EPR)

3. PRÉSENTATION DU PADD DE L'EST COTENTIN



➤ Orientations de l'AXE 2

ADAPTER LE TERRITOIRE AUX DEFIS DE DEMAIN ET SOUTENIR L'ACTIVITE ET LE MILIEU AGRICOLE



Protéger la population et les biens face à la montée des eaux

- Limiter les constructions proches du rivage en lien avec la loi Littoral et le SCoT du Pays du Cotentin
- ➡ Appréhender les possibilités de repli, en permettant la relocalisation de certaines fonctions
- Anticiper les occupations du sol possibles en secteurs à risques (*identification non exhaustive*) et/ou y limiter l'urbanisation

Protéger la population face aux nuisances et aux risques liés aux activités humaines

- Eviter l'exposition de la population aux nuisances sonores générées par les grands axes de transports terrestres et y sécuriser les déplacements
- ★ Prendre en compte les nuisances olfactives du centre de valorisation des déchets du Ham

Protéger la ressource en eau

- Préserver le bon état écologique des masses d'eau

Préserver les espaces agricoles

- Préserver au maximum les surfaces agricoles, en les classant en zones agricoles, en optimisant l'accessibilité aux parcelles...
- ◆ ...en urbanisant en priorité au sein des enveloppes urbaines
- ⊞ Préserver au maximum le paysage agricole et notamment les haies bocagères

3. PRÉSENTATION DU PADD DE L'EST COTENTIN



➤ Orientations de l'AXE 3

PRESERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE NATUREL ET BÂTI ET FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DU TOURISME DURABLE

ORIENTATION 1. Préserver et valoriser le patrimoine naturel et les paysages

- Maîtriser l'urbanisation sur le littoral, préserver les espaces naturels littoraux tout en conservant leur attrait touristique et de loisirs et anticiper les impacts paysagers de la « recomposition spatiale »
- Protéger les espaces naturels remarquables, identitaires ou plus confidentiels
- Au sein des espaces bâtis, composer avec la nature dans une nouvelle façon d'aménager le territoire ou de concevoir les futures opérations
- Protéger la frange littorale en intégrant la multiplicité des activités et enjeux qu'elle supporte
- Protéger le bocage, ensemble paysager identitaire du Cotentin et ensemble « agro-naturel » fonctionnel rendant de multiples services au territoire
- Préserver les principaux points de vue sur le grand paysage

3. PRÉSENTATION DU PADD DE L'EST COTENTIN



➤ Orientations de l'AXE 3

PRESERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE NATUREL ET BÂTI ET FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DU TOURISME DURABLE

ORIENTATION 2. Préserver le patrimoine architectural d'intérêt et les formes bâties traditionnelles

- Rechercher la qualité urbaine et architecturale dans les futures opérations d'aménagement urbain et de construction
- Préserver les centres-bourgs anciens dotés d'une organisation spatiale qualitative et conforter les hameaux historiques représentatifs de l'identité du territoire
- Préserver le patrimoine architectural d'intérêt ainsi que le bâti ancien identitaire

ORIENTATION 3. Favoriser le développement du tourisme durable

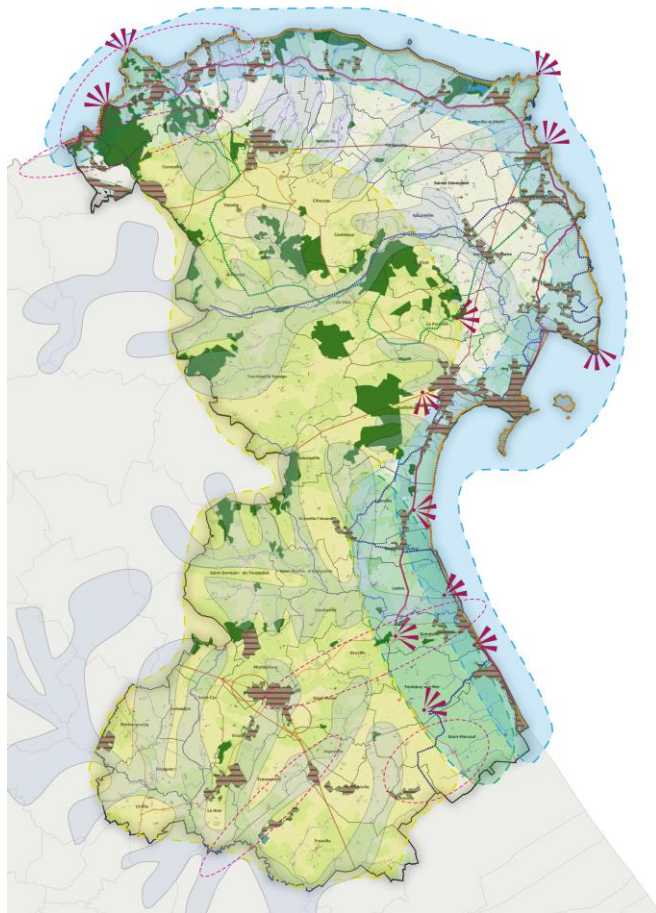
- Favoriser le développement d'une offre d'hébergement touristique durable préservant le parc de résidences principales et génératrice d'emploi et de revenu pour la population locale
- Affirmer la place du tourisme culturel, mémoriel et patrimonial et développer le tourisme vert/ rural

3. PRÉSENTATION DU PADD DE L'EST COTENTIN




➤ Orientations de l'AXE 3


PRÉSERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE NATUREL ET BÂTI ET FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT DU TOURISME DURABLE




Préserver et valoriser le patrimoine naturel et les paysages

Veiller à la préservation et à la valorisation des ensembles « naturels » qui structurent le paysage :


 le littoral


 le bocage

 les espaces boisés

 les marais

 Protéger-restaurer les corridors « vallées » de l'amont à la mer (cours d'eau, zones humides...)

 Faire la part belle à la nature au sein des espaces bâtis

 Favoriser la préservation des cônes de vue (repérage indicatif)

 Favoriser la préservation des routes panoramiques (repérage indicatif)

 Améliorer la qualité des entrées de bourg

Préserver le patrimoine architectural d'intérêt et les formes bâties traditionnelles

 Préserver les centres-bourgs anciens et hameaux représentatifs de l'identité du territoire (repérage indicatif)

Favoriser le développement du tourisme durable

 Créer des parcours thématiques

Préserver, développer et valoriser les sentiers touristiques, dont :

 le sentier du littoral

 l'Eurovélo 4

 les chemins de grande randonnée comme le GRP Tour du Val de Saire...

3. PRÉSENTATION DU PADD DE L'EST COTENTIN



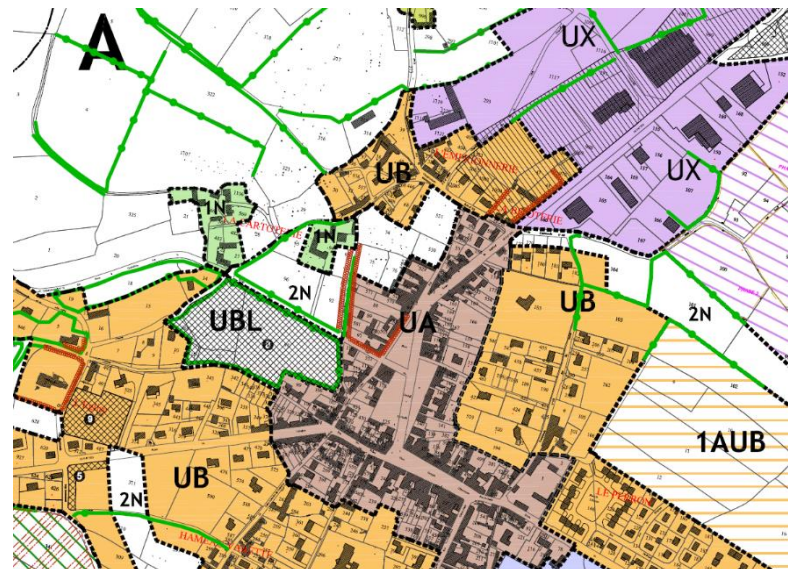
➤ Synthèse du projet

CONSTRUIRE UN PROJET DE TERRITOIRE, C'EST :

- **Trouver un équilibre entre les différentes thématiques** qui font le territoire, en respectant le socle législatif et réglementaire et les objectifs fixés par les documents supérieurs

Equilibre des territoires, Habitat, Sécurité, Mobilité, Qualité du cadre de vie, Gestion économe de l'espace, Activité agricole, Mixité sociale, Protection et restauration de la biodiversité, Lutte et adaptation au changement climatique, Lutte contre l'artificialisation des sols, etc.

- **Spatialiser le projet** : traduire les objectifs réglementairement à la parcelle



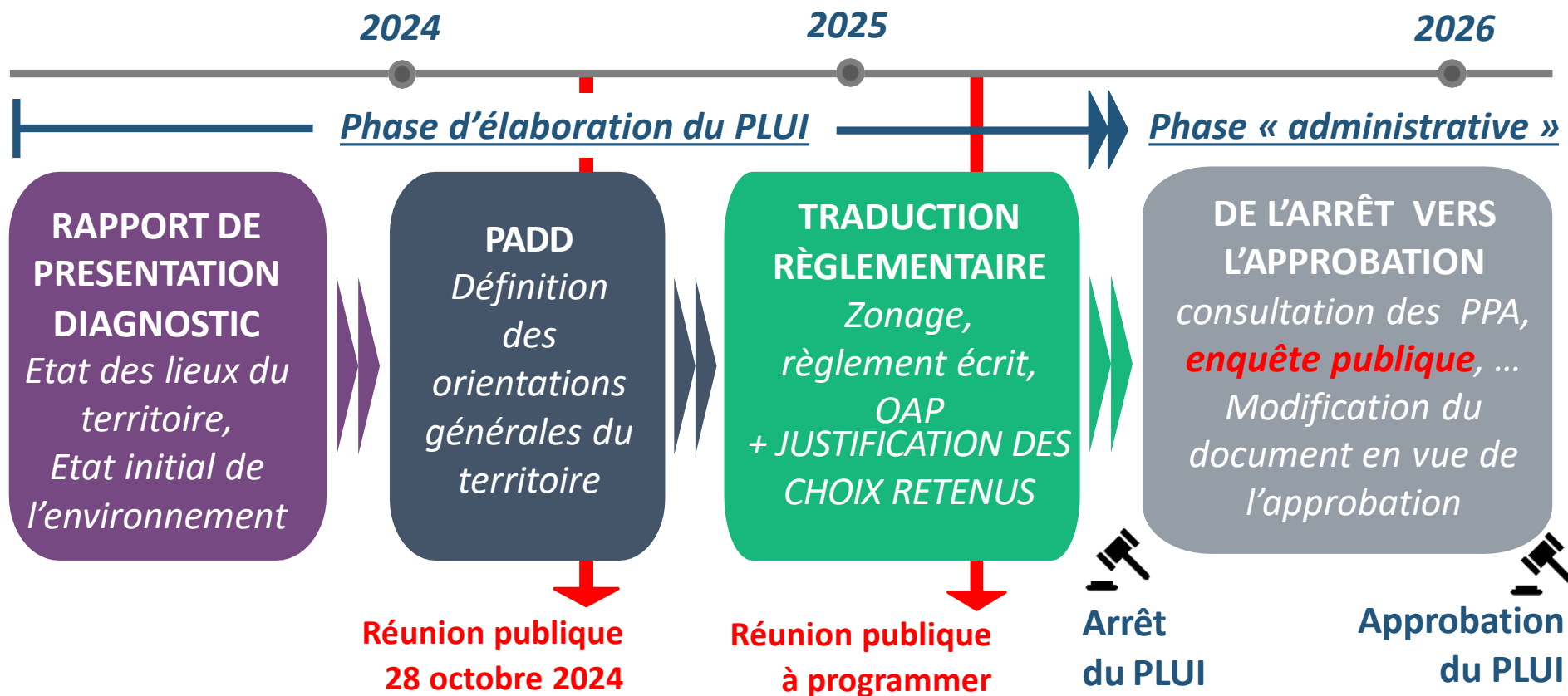


4. SUITE DE LA PROCÉDURE « PLUi »

4. SUITE DE LA PROCÉDURE « PLUI »



➤ Les modalités de concertation



- **Toute personne peut émettre des observations durant les deux phases :**
 - ✓ Via les registres de concertation disponibles à l'accueil de chaque commune et des Maisons du Cotentin ou par voie postale à l'attention du Président de la Communauté d'agglomération du Cotentin
 - ✓ Via l'enquête publique
- **Des éléments d'informations sont communiqués sur le site internet de l'agglomération et relayés par les réseaux sociaux ou encore la presse locale**



Plan Local d'Urbanisme
Infracommunautaire du Cotentin

Merci de votre attention