

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INFRACOMMUNAUTAIRE

TERRITOIRE NORD COTENTIN

RÉUNION PUBLIQUE – JANVIER 2025

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 DU PLUI NORD COTENTIN
4. SUITE DE LA PROCÉDURE « PLUI »



1. QU'EST-CE QUE LE PLUi ?

1. QU'EST-CE QUE LE PLUi ?



➤ Rôle et objectifs du PLUi

- **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)**

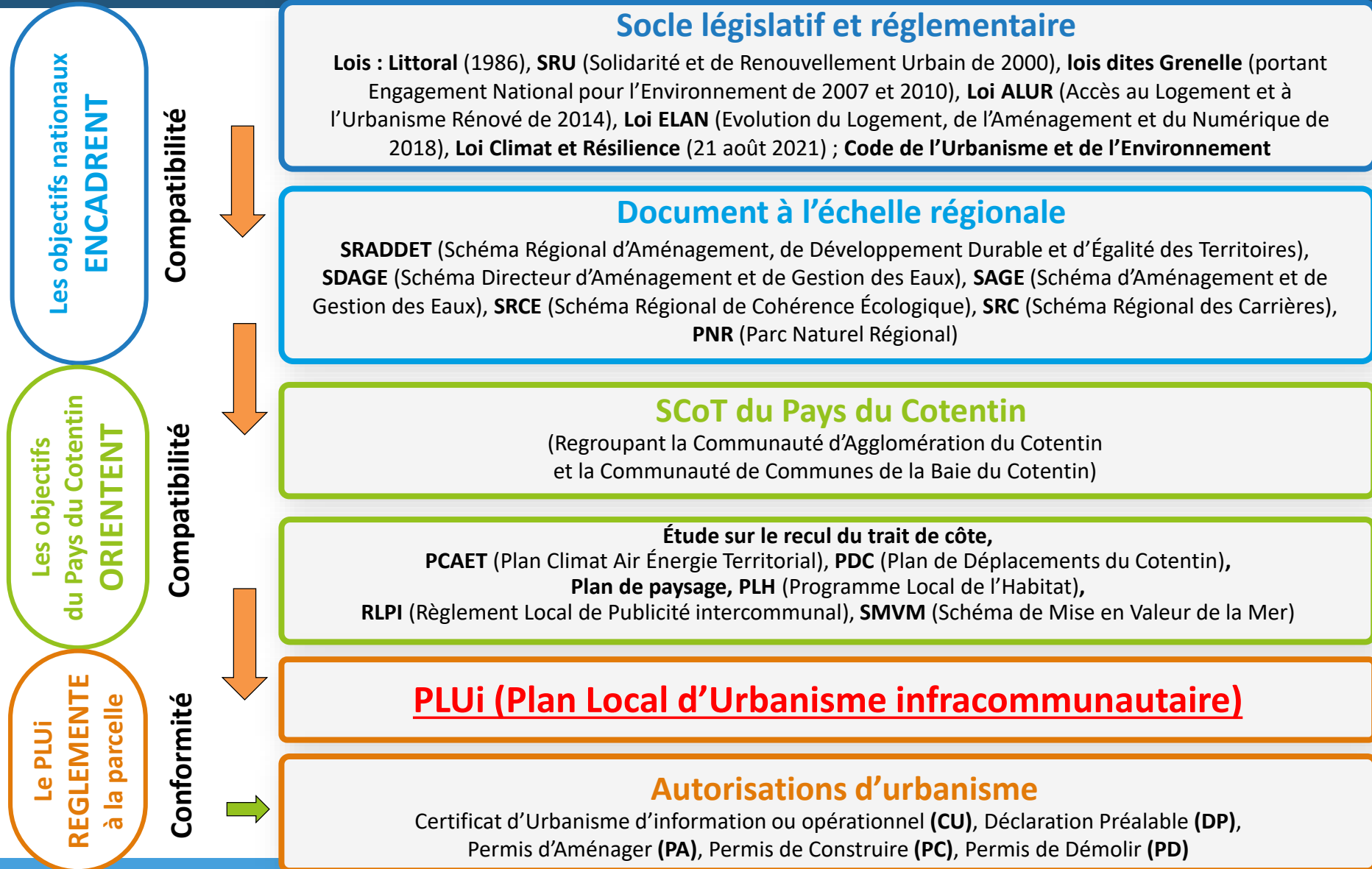


*Illustration des 7 PLUi de la
Communauté d'agglomération du Cotentin
(129 communes)*

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
(12 sur le PLUi Nord)**

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
(24 sur le PLUi Nord)**



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
tout 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 friches 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

2. INTÉGRATION DE LA TRAJECTOIRE DU ZAN



➤ Loi « Climat et Résilience » du 22 août 2021

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

Consommation foncière (habitat, activité et équipements) réalisée entre 2011 et 2020 en ha	Région : 12 000 ha SCoT : 830 ha CA du Cotentin : 715 ha	Aucune réduction imposée
Baisse de l'enveloppe 2021-2040 sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Cotentin par rapport aux objectifs du SRADDET	-46.7%	Soit -333 ha
Baisse de l'enveloppe régionale pour les Projets d'Envergure Nationale et Européenne (PENE)	-15%	Soit -57 ha
Enveloppe 2021-2030	325 ha	Soit -390 ha
Enveloppe projetée 2031-2040 selon la consommation 2021-2030	162 ha	Soit -50%
TOTAL DE L'ENVELOPPE 2021-2040	487 ha	

2. INTÉGRATION DE LA TRAJECTOIRE DU ZAN



➤ Loi « Climat et Résilience » du 22 août 2021

- 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 Équipements initiale : 87 ha	Nouvelle enveloppe Équipements : 41 ha
Enveloppe Économie initiale : 300 ha	Nouvelle enveloppe Économie : 115 ha
Enveloppe Logement initiale : 653 ha	Nouvelle enveloppe Logement : 331 ha

Total SCoT : 1 040 ha



Total ZAN : 487 ha

➤ A l'échelle du PLUi Nord :

- 10,4 hectares environ pour les **équipements structurants**
- 29 hectares environ pour les **activités économiques** et touristiques
 - ✓ 27,5 hectares pour l'extension des ZAE existantes
 - ✓ 1,5 hectare pour le développement des activités économiques dans le diffus
- 66 hectares environ pour **l'habitat et les équipements de proximité**



3. PRÉSENTATION DU PADD DU PLUi NORD COTENTIN

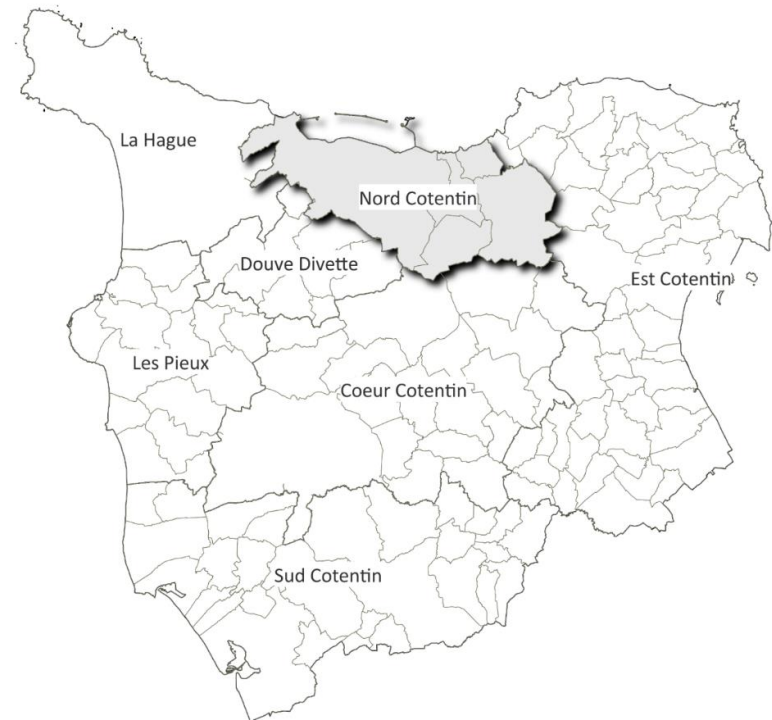
3. PRÉSENTATION DU PADD DU PLUi NORD COTENTIN



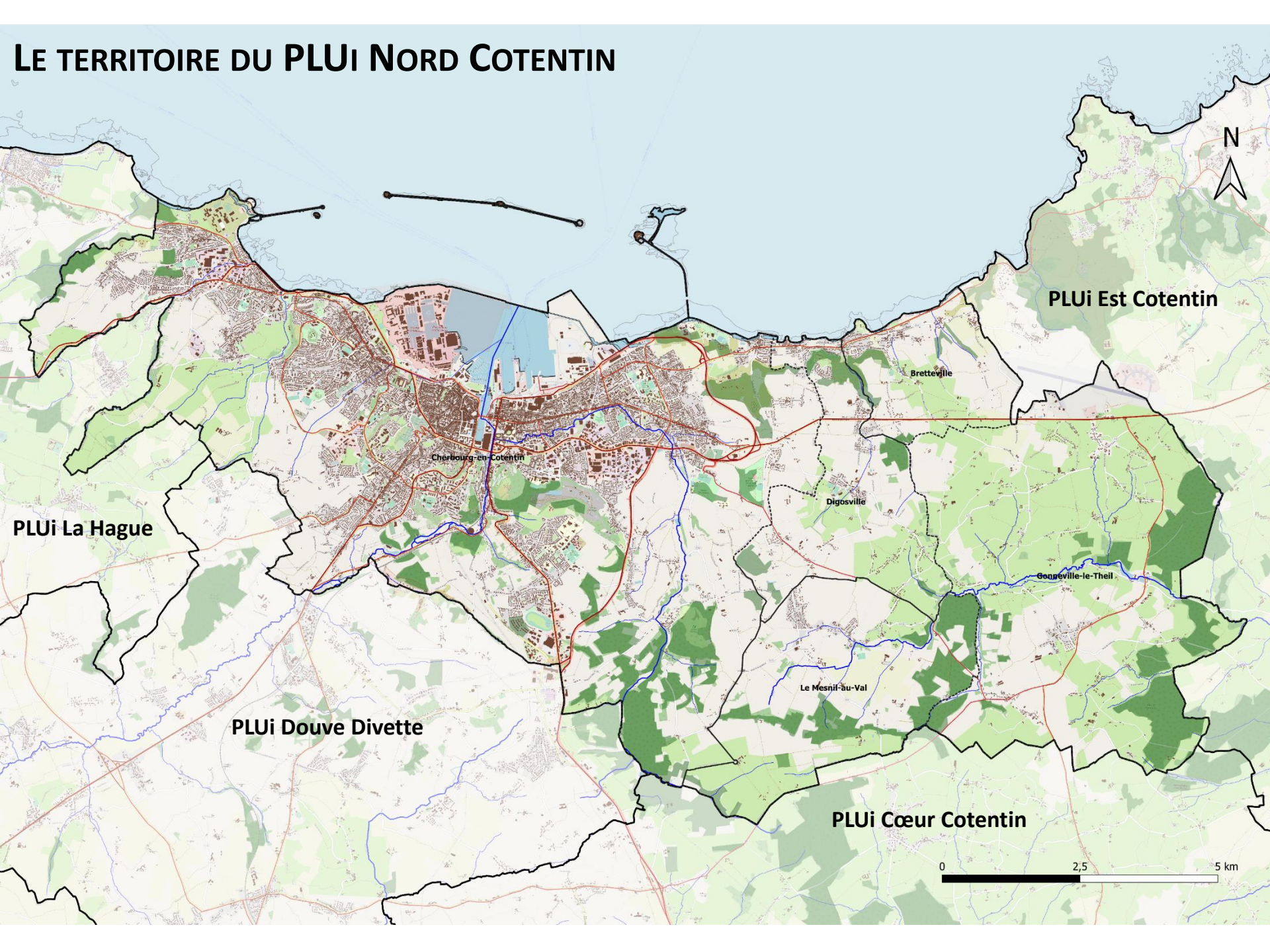
➤ Le territoire du PLUi Nord Cotentin

Quelques chiffres

- 5 communes pour 10 communes historiques
- dont 7 communes littorales
- 20 km de côtes
- 12 616 hectares de superficie
- 46% de terres agricoles
- 40 655 emplois recensés en 2021 (INSEE)
- 82 693 habitants recensés en 2021 (INSEE)
- 46 052 logements en 2021 (INSEE) dont :
 - ✓ 41 221 résidences principales (89,5 %)
 - ✓ 1 907 résidences secondaires (4,1%)
 - ✓ 2 924 logements vacants (6,4%)



LE TERRITOIRE DU PLU NORD COTENTIN



PLUi Est Cotentin

PLUi La Hague

Cherbourg-en-Cotentin

Bretteville

Digosville

Gonroville-le-Theil

Le Mesnil-au-Val

PLUi Douve Divette

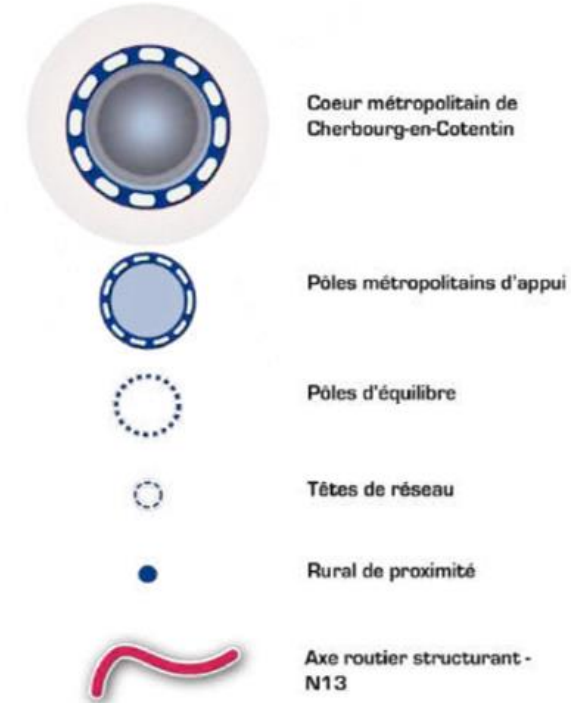
PLUi Cœur Cotentin

0 2,5 5 km

3. PRÉSENTATION DU PADD DU PLU Nord COTENTIN



➤ L'armature urbaine du PLU Nord Cotentin

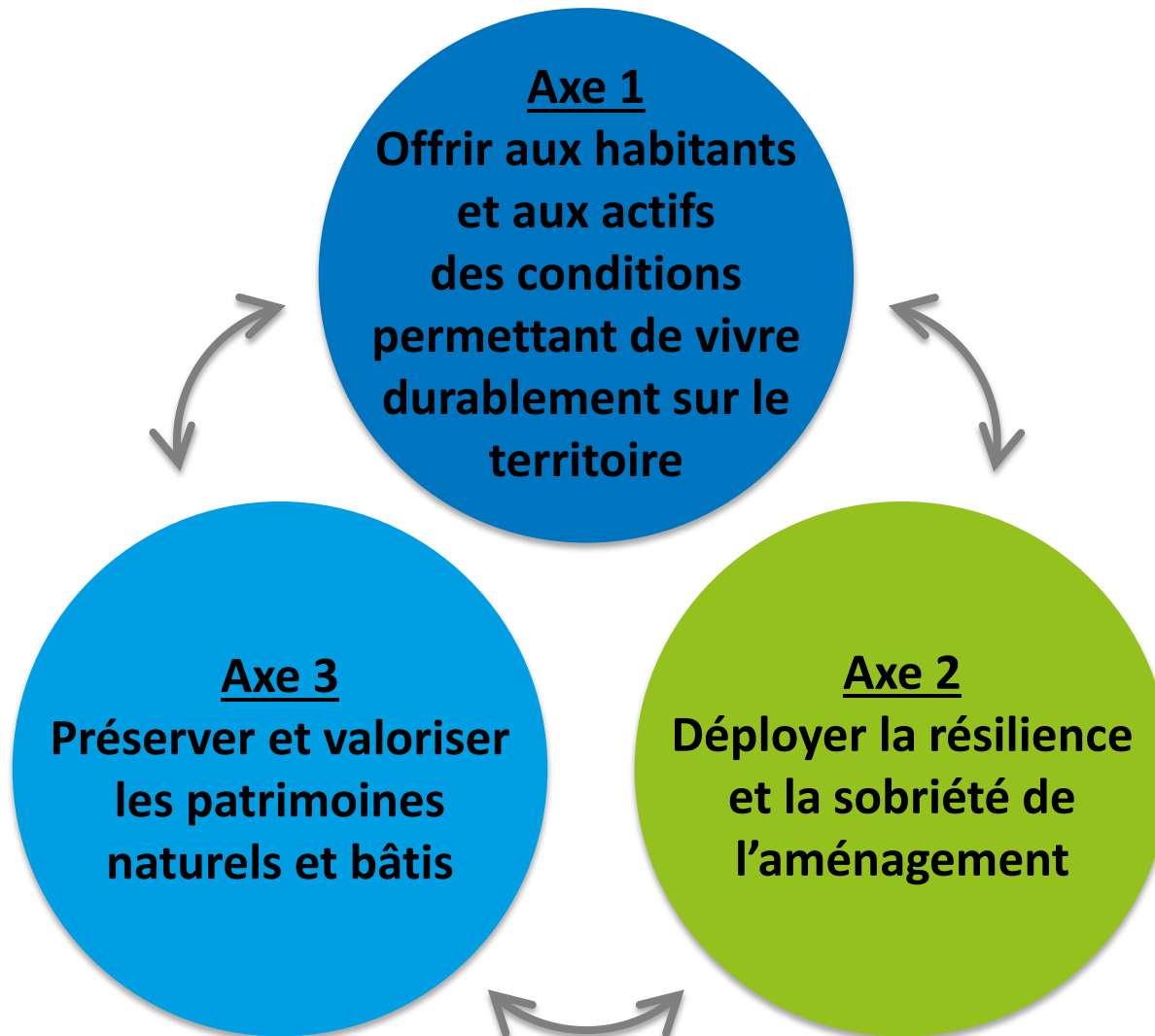


- Cœur métropolitain
- 3 communes rurales de proximité
- 1 commune rurale

3. PRÉSENTATION DU PADD DU PLUI NORD COTENTIN



- Un projet de territoire construit autour de 3 axes



3. PRÉSENTATION DU PADD DU PLUI NORD COTENTIN



➤ Les objectifs de modération de la consommation de l'espace

- Produire la majorité des logements au sein de l'enveloppe urbaine existante
- Réduire considérablement le développement urbain sur la zone agricole et naturelle
- Privilégier le renouvellement/recyclage urbain et les opérations de densification
- Privilégier des formes urbaines plus compactes
- Permettre le changement de destination et encourager la réhabilitation de logements vacants

Typologie de polarité	Part de la production de logements en densification	Densité moyenne de logements par hectare (extension)	Enveloppe extension « habitat » (en ha)	Objectif de logements à l'horizon 2040
Cœur Métropolitain	85%	28	51	9 676
Communes rurales de proximité	50%	16	13	416
Commune rurale	50%	15	2,1	63
TOTAL			66,1	10 155

3. PRÉSENTATION DU PADD DU PLU Nord Cotentin



➤ Les objectifs du PADD

✓ AXE 1 :

Offrir aux habitants et aux actifs des conditions permettant de vivre durablement sur le territoire

✓ AXE 2 :

Déployer la résilience et la sobriété de l'aménagement

✓ AXE 3 :

Préserver et valoriser les patrimoines naturels et bâtis

3. PRÉSENTATION DU PADD DU PLUi NORD COTENTIN



➤ Les objectifs du PADD

AXE 1 – OFFRIR AUX HABITANTS ET AUX ACTIFS DES CONDITIONS PERMETTANT DE VIVRE DURABLEMENT SUR LE TERRITOIRE

Orientation 1-1/ Proposer un habitat durable et adapté aux besoins des résidents permanents suivant les besoins et les caractéristiques des communes du territoire

- Accroître le nombre de logements destinés aux résidents permanents et conforter le maillage et la structuration de l'offre en logements à travers une répartition géographique équilibrée des logements à créer
- Fluidifier les parcours résidentiels sur le territoire, y compris en milieu rural
- Développer un habitat de qualité dans une logique de sobriété foncière et de confort d'usage
- Remédier à la carence en matière d'hébergement des travailleurs en déplacement

3. PRÉSENTATION DU PADD DU PLU1 NORD COTENTIN



➤ Les objectifs du PADD

AXE 1 – OFFRIR AUX HABITANTS ET AUX ACTIFS DES CONDITIONS PERMETTANT DE VIVRE DURABLEMENT SUR LE TERRITOIRE

Orientation 1-2/ Développer et pérenniser l'offre en équipements et services

- Développer et maintenir un accès aux équipements et services pour tous et répondre notamment aux attentes des jeunes familles
- Répondre aux besoins des habitants en matière de santé
- Valoriser la présence / la création d'équipements structurants pour le territoire
- Préserver et renforcer la vitalité des centres-villes et des centres-bourgs
- Assurer la couverture numérique du territoire et son évolution
- Répondre aux besoins en matière d'espaces funéraires

3. PRÉSENTATION DU PADD DU PLU NORD COTENTIN



➤ Les objectifs du PADD

AXE 1 – OFFRIR AUX HABITANTS ET AUX ACTIFS DES CONDITIONS PERMETTANT DE VIVRE DURABLEMENT SUR LE TERRITOIRE

Orientation 1-3/ Favoriser un développement équilibré du commerce, de l'activité économique et de l'emploi local

- Maintenir et dynamiser les ZAE et optimiser les implantations de nouvelles activités
- Dynamiser le port de Cherbourg en concertation avec Ports de Normandie
- Améliorer les conditions d'accès à l'emploi dans les zones urbaines et maintenir un niveau d'attractivité pour les acteurs économiques et les actifs
- Pérenniser l'appareil commercial existant, favoriser son équilibre, sa diversité et sa lisibilité
- Envisager la structuration du secteur touristique comme filière économique créatrice de flux et d'emplois

3. PRÉSENTATION DU PADD DU PLU1 NORD COTENTIN



➤ Les objectifs du PADD

AXE 1 – OFFRIR AUX HABITANTS ET AUX ACTIFS DES CONDITIONS PERMETTANT DE VIVRE DURABLEMENT SUR LE TERRITOIRE

Orientation 1-4/ Préserver les espaces agricoles et maintenir la fonctionnalité des exploitations

- Préserver le paysage agricole et notamment les prairies permanentes et le bocage (cf. Axe 3)
- Limiter la consommation des surfaces agricoles dans une logique de sobriété foncière
- Limiter les mesures qui entravent la bonne fonctionnalité des exploitations
- Encourager le développement des projets d'agriculture urbaine dans une logique de production alimentaire au sein et au plus près des zones d'habitat
- Accompagner les mutations de l'agriculture et préserver les outils de production agricole

3. PRÉSENTATION DU PADD DU PLU Nord Cotentin



➤ Les objectifs du PADD

✓ AXE 1 :

Offrir aux habitants et aux actifs des conditions permettant de vivre durablement sur le territoire

✓ AXE 2 :

Déployer la résilience et la sobriété de l'aménagement

✓ AXE 3 :

Préserver et valoriser les patrimoines naturels et bâtis

3. PRÉSENTATION DU PADD DU PLUI NORD COTENTIN



➤ Les objectifs du PADD

AXE 2 – DÉPLOYER LA RÉSILIENCE ET LA SOBRIÉTÉ DE L'AMÉNAGEMENT

Orientation 2-1/ Un urbanisme résilient : connaître, organiser et adapter le territoire pour assurer la protection de la population et des biens

- Réduire la vulnérabilité du territoire face aux risques naturels et aux effets du changement climatique
- Déployer un projet au service de la qualité de vie et de la santé des habitants
- Apaiser les déplacements sur le territoire face aux nuisances et aux risques associés aux circulations motorisées

3. PRÉSENTATION DU PADD DU PLUi NORD COTENTIN



➤ Les objectifs du PADD

AXE 2 – DÉPLOYER LA RÉSILIENCE ET LA SOBRIÉTÉ DE L'AMÉNAGEMENT

Orientation 2-2/ Une utilisation sobre des ressources : cibler le foncier, l'eau et l'énergie

- S'inscrire dans les objectifs de la loi Climat et Résilience avec le Zéro Artificialisation Nette
- Rechercher la préservation des sols en tant que ressource naturelle et culturelle
- Favoriser une gestion intégrée, solidaire et soutenable de l'eau
- Déployer un projet sobre en énergie

3. PRÉSENTATION DU PADD DU PLU1 NORD COTENTIN



➤ Les objectifs du PADD

AXE 2 – DÉPLOYER LA RÉSILIENCE ET LA SOBRIÉTÉ DE L'AMÉNAGEMENT

Orientation 2-3/ La sobriété dans les déplacements : accompagner les mobilités sous toutes leurs formes dans leur développement et leur évolution

- Faciliter les déplacements piétons et vélos de loisirs et du quotidien et le développement des modes de transport alternatifs à la voiture
- Soutenir le développement du covoiturage, de l'intermodalité et des mobilités électriques
- Assurer une meilleure accessibilité du territoire
- Concilier développement urbain et desserte en transports

3. PRÉSENTATION DU PADD DU PLUi NORD COTENTIN



➤ Les objectifs du PADD

✓ AXE 1 :

Offrir aux habitants et aux actifs des conditions permettant de vivre durablement sur le territoire

✓ AXE 2 :

Déployer la résilience et la sobriété de l'aménagement

✓ AXE 3 :

Préserver et valoriser les patrimoines naturels et bâtis

3. PRÉSENTATION DU PADD DU PLU1 NORD COTENTIN



➤ Les objectifs du PADD

AXE 3 – PRÉSERVER ET VALORISER LES PATRIMOINES NATURELS ET BÂTIS

Orientation 3-1/ Préserver et valoriser le patrimoine naturel et maritime

- Préserver la trame verte et bleue et sa diversité
- S'appuyer sur les continuités existantes de la trame verte et bleue en milieu urbain ou naturel afin de la restaurer/développer
- Composer avec la nature dans une nouvelle façon d'aménager le territoire

Orientation 3-2/ Maintenir et valoriser l'identité paysagère du territoire

- Préserver et valoriser les éléments structurants du grand paysage
- Préserver les principaux points de vue sur le grand paysage
- Préserver les espaces naturels littoraux tout en conservant leur attrait touristique et de loisir
- Préserver le paysage agricole et notamment les prairies permanentes et le bocage

3. PRÉSENTATION DU PADD DU PLU NORD COTENTIN



➤ Les objectifs du PADD

AXE 3 – PRÉSERVER ET VALORISER LES PATRIMOINES NATURELS ET BÂTIS

Orientation 3-3/ Préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural ainsi que les formes bâties traditionnelles

- Préserver le patrimoine architectural garant de l'identité du territoire
- Garantir l'authenticité des ensembles patrimoniaux de caractère des communes du territoire
- Garantir la qualité urbaine et architecturale des projets de rénovation

Orientation 3-4/ Garantir la qualité urbaine et architecturale dans les futures opérations d'aménagement, de construction et de réhabilitation

- Garantir la qualité urbaine et architecturale dans les futures opérations d'aménagement, de construction et de réhabilitation

3. PRÉSENTATION DU PADD DU PLU1 NORD COTENTIN



➤ Les objectifs du PADD

AXE 3 – PRÉSERVER ET VALORISER LES PATRIMOINES NATURELS ET BÂTIS

Orientation 3-5/ Favoriser le développement durable des activités touristiques et de loisirs au profit du territoire et de son attractivité

- Affirmer la place du tourisme culturel, mémoriel et patrimonial et développer le tourisme vert/rural
- Favoriser le développement d'une offre d'hébergement touristique durable génératrice d'emploi et de revenu pour la population locale
- Tenir compte des spécificités d'implantation des bases et équipements nautiques



4. SUITE DE LA PROCÉDURE « PLUi »

4. SUITE DE LA PROCÉDURE « PLU »



➤ 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

Habitat, Economie, Activité agricole, Mobilité, Equipements et services, Qualité du cadre de vie, Mixité sociale et fonctionnelle, Préservation des espaces naturels, Protection et restauration de la biodiversité, Lutte et adaptation au changement climatique, Gestion économe de l'espace, Lutte contre l'artificialisation des sols, etc.

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

4. SUITE DE LA PROCÉDURE « PLUI »



➤ Les Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP)

Les OAP sectorielles



VOCATIONS A DEVELOPPER (emplacement, emprise et tracé à titre indicatif)

- Zone à vocation principale d'habitat. Densité: 16 logts/ha
- Parking sécurisé et paysager justement dimensionné au regard des besoins du cœur de bourg
- Extension du groupe scolaire
- Placette du village

DEPLACEMENTS (emplacements et tracé à titre indicatif)

- Accès véhicules avec principe de demi-tour pour la zone à vocation d'habitat
- Connexion douce à prévoir
- Parking à vélos (de quelques places)
- Gestion des déchets: Point d'apport volontaire connecté à la rue du bourg, en 1 (solution à privilégier) ou espace dimensionné pour la manœuvre des véhicules des ordures ménagères, en 2
- Accès principal et sécurisé à l'école
- Arrêt principal de l'autocar rue des Ecoles avec une possibilité d'arrêt pour le car des sorties scolaires rue du bourg (à titre indicatif)
- Carrefour à sécuriser

QUALITE PAYSAGERE ET URBAINE (emplacement, emprise et tracé à titre indicatif)

- Zone de transition à traiter qualitativement, tant en termes d'usages que de paysage urbain et végétal. L'extension du groupe scolaire (et autres équipements/ services) devra s'intégrer dans la continuité de la rue du bourg. Le parking paysager sera intégré depuis la rue du bourg.
- Haie bocagère à conserver, entretenir, régénérer et conforter. Ces haies comprendront des arbres de haut-jet.
- L'implantation du programme s'inspirera de l'organisation en cour des fermes typique de Digosville. Le programme sera généreusement végétalisé.
- Muret à conserver entièrement ou en partie selon l'aménagement des abords

QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Si possible techniquement, les eaux de l'espace public seront gérées en aérien et intégrées à l'aménagement paysager du quartier.
Le parking sera perméable à 50%. Le parking sera végétalisé en surface et/ou en hauteur (avec des arbres, arbustes, vivaces...)
Les eaux pluviales propres aux logements (toitures et autres surfaces imperméabilisées) seront gérées à la parcelle, soit par infiltration, si possible techniquement, soit avec un ouvrage avec débit de fuite vers le réseau public.

PROGRAMMATION

L'opération respectera une densité minimale de 14 à 16 logts/ha et comprendra des logements groupés.

- Programmation d'un secteur donné (échelle communale ou intercommunale)
- Principes d'aménagement
- Qualités architecturales, urbaines et paysagères











4. SUITE DE LA PROCÉDURE « PLUI »

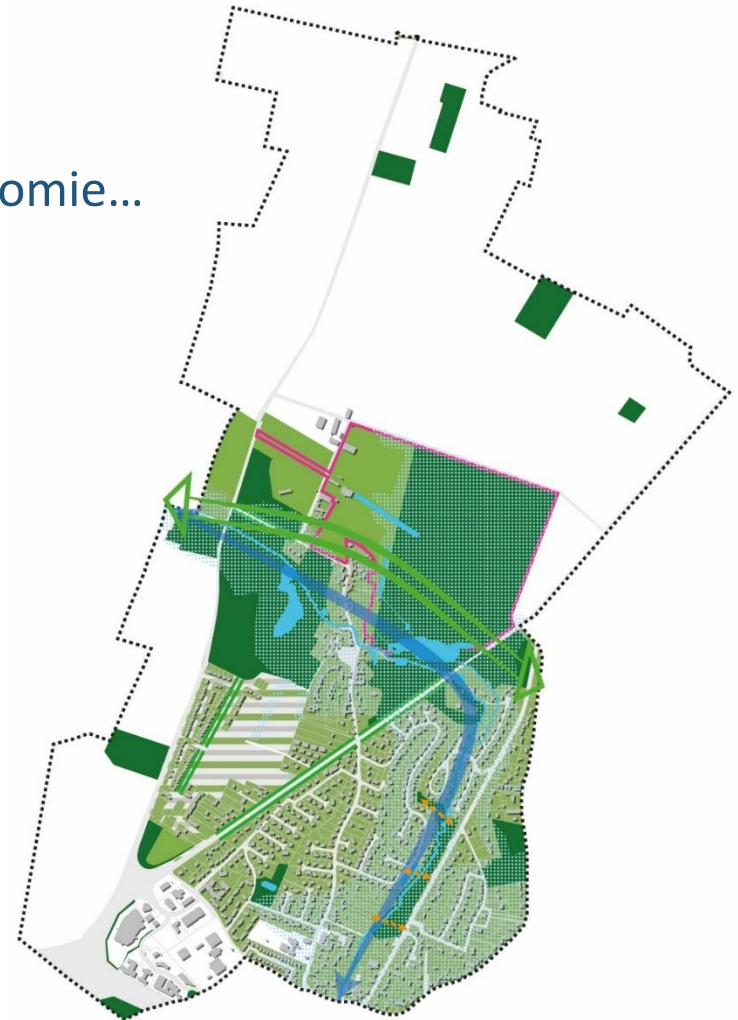


➤ Les Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP)

Les OAP thématiques

- Echelle intercommunale
- Trame verte et bleue, Mobilités, Paysage, Economie...

-  Préserver les espaces boisés
-  Maintenir les espaces paysagers ouverts
-  Préserver les connexions écologiques
-  Valoriser le ru du Jard, les étangs et les mares et leur corridor écologique
-  Prendre en compte les zones humides potentielles
-  Etudier les liaisons écologiques verticales
-  Préserver la nature en ville dans les quartiers existants....
-  ... et dans les zones en développement
-  Développer et valoriser les alignements d'arbres
-  Préserver et mettre en valeur le patrimoine classé

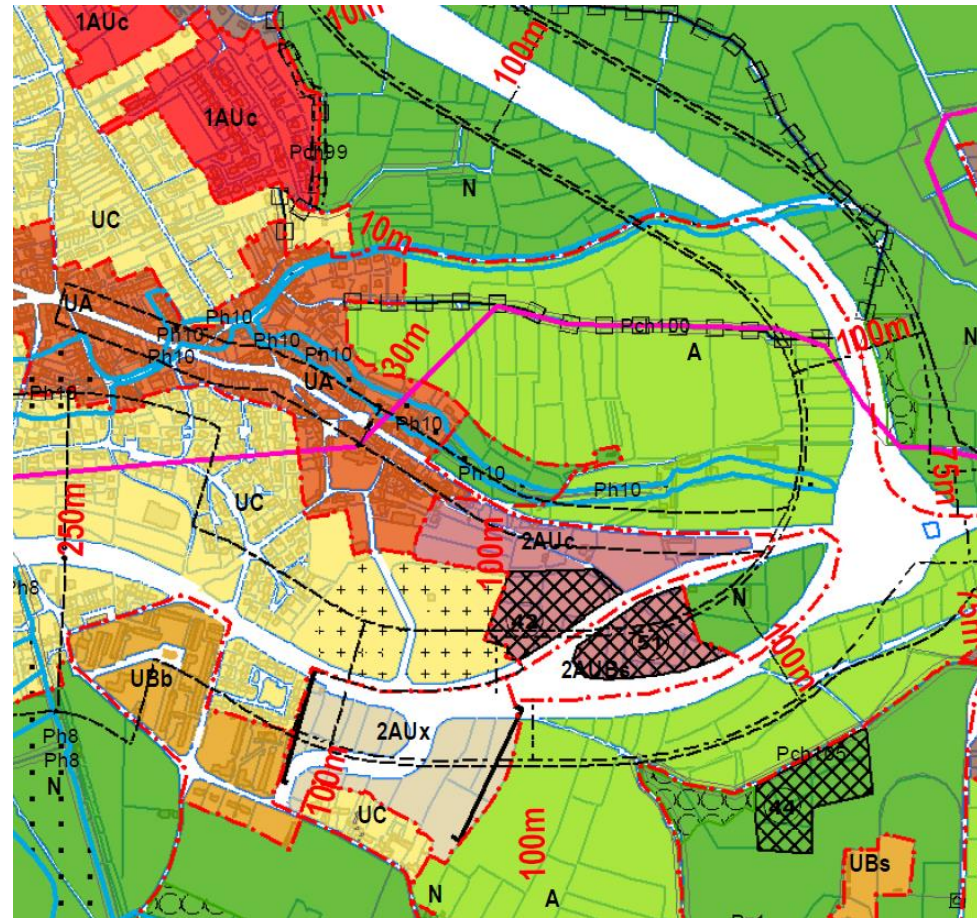


4. SUITE DE LA PROCÉDURE « PLU »



➤ Le zonage et le règlement écrit

- **Découpage du territoire en 4 types de zones :**
zone urbaine (U), zone à urbaniser (AU), zone agricole (A), zone naturelle (N)
- **Définition des règles devant régir ces zones :**
destination des constructions, emprise au sol, gabarit, aspect extérieur, accès, mesures à mettre en œuvre pour favoriser un développement durable, mesures de protection, emplacements réservés, linéaires commerciaux à maintenir...



4. SUITE DE LA PROCÉDURE « PLU »



➤ L'opposabilité des pièces réglementaires

OAP

- Les OAP sont opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme suivant un **rapport de compatibilité**
- **Application souple de la règle**
- **Absence de contrariété majeure** entre le projet et les objectifs de l'OAP

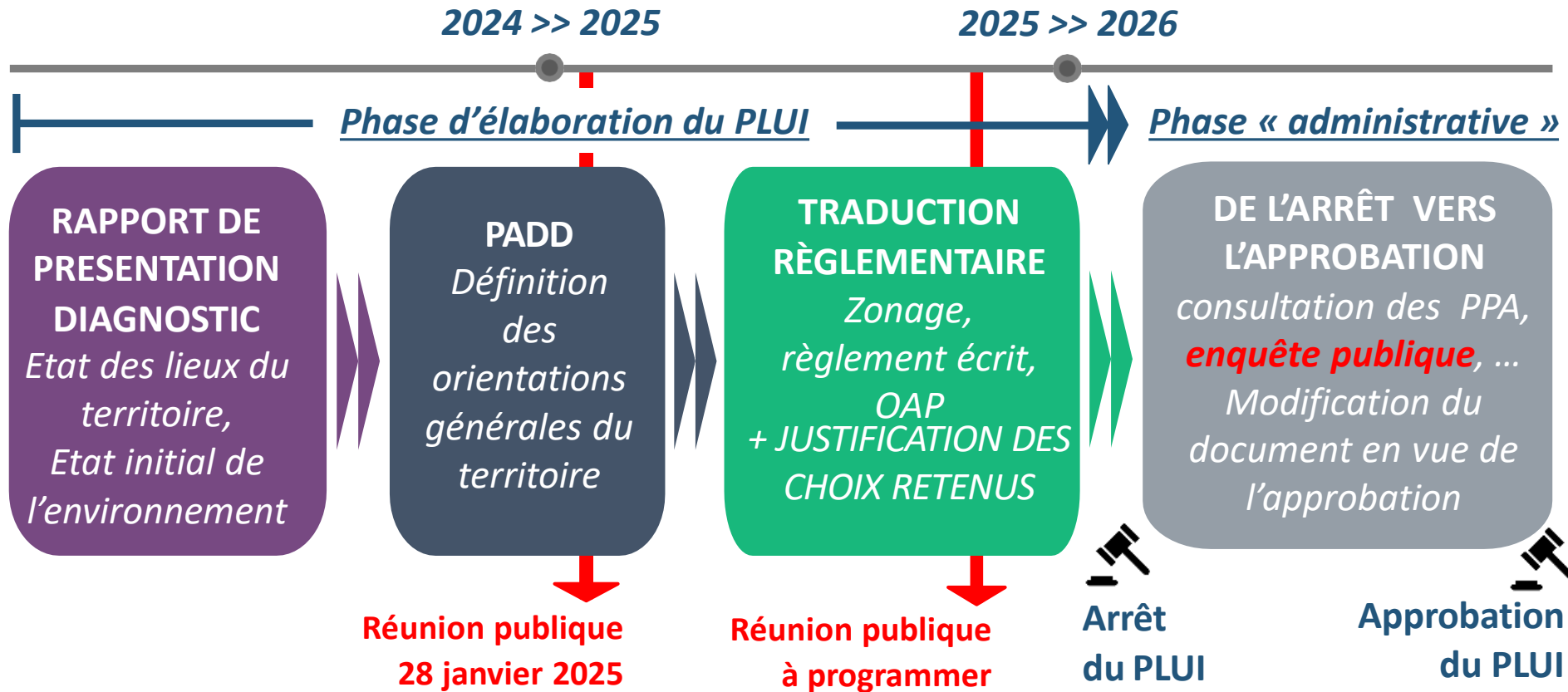
Règlement

- Le règlement est opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme suivant un **rapport de conformité**
- **Application stricte de la règle**
- **Respect à la lettre** des prescriptions édictées

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