

Publié le 19/12/2024



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU COTENTIN

Délibération n° DEL2024_191

OBJET : Débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme infracommunautaire de l'Est Cotentin

Exposé

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du territoire du PLUi Est 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 l'ensemble des élus. Il se veut compatible avec le cadre législatif et les documents supérieurs, notamment le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays du Cotentin.

1) Les étapes de la construction du projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Le plan local d'urbanisme infracommunautaire de l'Est Cotentin a été prescrit le 7 décembre 2017. Un diagnostic complet a été élaboré sur le territoire.

Ensuite et en accord avec les modalités de collaboration avec les communes, l'élaboration du document d'urbanisme s'est réalisé en plusieurs étapes qui ont permis d'aboutir au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), document-cadre qui, conformément aux articles L.151-5 du Code de l'Urbanisme et aux objectifs définis par le SRADDET Normand, se fixe pour objectif de guider le développement territorial de manière durable et les grandes orientations du Plan Local d'Urbanisme infracommunautaire.

- Réunion de lancement,
- Réunions de travail tout au long du processus,
- Réunions de présentation,
- Comités de pilotage,
- Ateliers de travail avec les élus,
- Commissions de territoires,
- Comités de suivi,
- Réunions Personnes Publiques Associées (PPA)
- Réunions publiques

2) Le PADD s'articule autour de trois axes :

Axe 1 : « Attirer une population nouvelle et permettre aux résidents permanents de s'établir et d'évoluer durablement sur le territoire »

L'objectif est de renforcer la structure cohérente du territoire de façon à maintenir la population sur l'Est Cotentin et d'accueillir de nouveaux arrivants.

Orientation 1 : Développer une offre de logements structurée et équilibrée,

Orientation 2 : Proposer un habitat durable et adapté répondant aux besoins des résidents permanents,

Orientation 3 : Répondre aux besoins d'accueil spécifiques,

Orientation 4 : Favoriser le développement de l'activité économique et de l'emploi local,

Orientation 5 : Développer et pérenniser l'offre en équipements et services,

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

- Le PADD vise à accroître le nombre de logements destinés aux résidents permanents et à conforter le maillage et la structuration du territoire conformément à l'armature urbaine prévue au SCoT.
- Le PADD a pour objectif la mise en place d'une mixité fonctionnelle et sociale en développant du logement locatif (social et privé) et en accession pour la population locale et le maintien d'une offre immobilière à prix maîtrisés. Il vise également à adapter le parc de logements à la baisse de la taille des ménages et au vieillissement de la population, à réhabiliter l'habitat existant et à réaliser de nouvelles opérations d'habitat qui répondent aux exigences de qualité environnementale.
- Le PADD se fixe l'objectif d'offrir une qualité d'accueil qui soit conciliable avec la préservation du cadre de vie en favorisant la création de logements pour les travailleurs saisonniers, en luttant contre la cabanisation, en encadrant les pratiques du caravanning et en développant l'accueil des populations spécifiques.
- Le PADD vise à pérenniser le tissu commercial de proximité en évitant l'installation de nouveaux commerces en périphérie pour renforcer les centralités, tout en soutenant le développement d'entreprises dans les Zones d'Activités Économiques (ZAE) pour répondre aux besoins d'emplois locaux. En parallèle, il met l'accent sur l'intégration des activités agricoles et agroalimentaires ainsi que sur le développement du tourisme durable, tout en anticipant les risques liés au changement climatique et en favorisant une approche écoresponsable.
- Le PADD s'engage à garantir un cadre de vie de qualité et à anticiper les évolutions des besoins des habitants en améliorant l'accès à la santé, aux équipements et aux services de proximité. Il vise également à soutenir la dynamique associative, à poursuivre le développement de la couverture numérique, et à soutenir la mutualisation des ressources à l'échelle intercommunale.
- Le PADD souhaite adapter et sécuriser les espaces de circulation pour favoriser une cohabitation harmonieuse entre tous les usagers de la route, assurer une meilleure accessibilité du territoire tout en réduisant les déplacements pendulaires et appuyer le développement du covoiturage, de l'intermodalité, des transports en communs et des mobilités électriques.

Axe 2 : « Adapter le territoire aux défis de demain et soutenir l'activité et le milieu agricole »

Un territoire se définit par la population qui le compose autant que par la nature de ses sols et des activités humaines en présence. L'Est Cotentin est un territoire rural caractérisé par sa façade littorale importante et ses espaces rétro-littoraux où l'activité est dominante.

L'enjeu est de renforcer la dynamique de lutte contre les nuisances et risques auxquels celui-ci est exposé, tout en limitant la consommation des ressources.

Orientation 1 : Protéger la population et les biens face à la montée des eaux,

Orientation 2 : Protéger la population face aux risques et aux nuisances issus des activités économiques,

Orientation 3 : Promouvoir un développement sobre en ressource et adapté aux capacités d'accueil du territoire,

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

- Le PADD a pour ambition de réduire la vulnérabilité du territoire face aux risques naturels et d'anticiper les possibilités de recomposition du littoral.
- Le PADD aspire à limiter l'exposition de la population aux nuisances générées par les activités économiques spécifiques.
- Le PADD veille à promouvoir une gestion partagée et durable de la ressource en eau et un urbanisme durable qui vise à maîtriser la précarité énergétique et à accélérer le développement des énergies renouvelables.
- Le PADD vise à préserver et valoriser le paysage agricole et le bocage et à limiter la consommation de terres agricoles. Il encourage la modernisation et la diversification des exploitations agricoles, tout en préservant le paysage et en soutenant les entreprises agro-alimentaires, afin de concilier production agricole, protection de l'environnement et création d'activités économiques.

Axe 3 : « Préserver et valoriser le patrimoine naturel et bâti et favoriser le développement du tourisme durable »

Le territoire Est Cotentin offre à ses résidents et ses visiteurs un cadre de vie exceptionnel qu'il convient de considérer comme un écrin à réserver. Il s'appuie à la fois sur un patrimoine naturel et paysager très attractif, et un patrimoine bâti traditionnel de grande qualité pour les habitants comme les touristes.

Orientation 1 : Préserver et valoriser le patrimoine naturel et les paysages,

Orientation 2 : Préserver le patrimoine architectural d'intérêt et les formes bâties traditionnelles,

Orientation 3 : Favoriser le développement du tourisme durable.

- Le PADD assure une urbanisation équilibrée sur le littoral, en préservant les espaces naturels, en maintenant leur attrait touristique, tout en anticipant les impacts de la recomposition spatiale. Cela inclut la protection des espaces remarquables et identitaires, ainsi qu'une intégration harmonieuse de la nature dans l'aménagement du territoire bâti. Il convient également de protéger la frange littorale face à la diversité des activités qu'elle accueille, et de sauvegarder le bocage, paysage emblématique du Cotentin qui offre de nombreux services. Enfin, il est crucial de préserver les panoramas majeurs sur le grand paysage.
- Le PADD se fixe pour objectif la recherche de la qualité urbaine et architecturale dans les futures opérations d'aménagement urbain et de construction afin notamment de préserver les centres-bourgs anciens dotés d'une organisation spatiale qualitative et

de conforter les hameaux historiques représentatifs de l'identité du territoire. Pour cela, il est essentiel de préserver le patrimoine architectural d'intérêt ainsi que le bâti ancien identitaire.

- Le PADD souhaite favoriser le développement d'une offre d'hébergement touristique durable, affirmer la place du tourisme culturel, mémoriel et patrimonial et développer le tourisme vert/ rural.
- 3) **Le PADD tient compte de l'objectif de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain.**

L'objectif démographique tient compte des enjeux environnementaux. Ainsi, pour parvenir à la production de 1492 nouveaux logements en 2040, il sera prévu de mobiliser en priorité les logements vacants, les résidences secondaires, les changements de destination et les espaces de densification et de renouvellement urbain identifiés. Cette priorisation permettra de maîtriser la consommation d'espaces, en cohérence avec l'objectif du PLUi d'intégrer la trajectoire du Zéro Artificialisation Nette à horizon 2050.

La consommation maximale du territoire est ainsi fixée à 63,2 hectares destinés à de l'habitat, 13 hectares aux activités économiques, et 4,55 hectares aux équipements publics jusqu'au 31 décembre 2040.

Délibération

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.151-5 et L.153-12,

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR,

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays du Cotentin approuvé le 12 avril 2011 et révisé le 15 décembre 2022 par le Syndicat Mixte du SCoT du Pays du Cotentin,

Vu la délibération de la Communauté d'Agglomération du Cotentin en date du 7 décembre 2017 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme infracommunautaire (PLUi), et la délibération de la Communauté d'Agglomération du Cotentin définissant les objectifs poursuivis, les modalités de concertation ainsi que les modalités de collaboration avec les communes en date du 7 décembre 2017 et modifié en date du 6 octobre 2020,

Vu l'arrêté préfectoral du 4 novembre 2016 créant la Communauté d'Agglomération du Cotentin,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment l'article 5216-5 1 2° portant compétence de la Communauté d'Agglomération du Cotentin en Plan Local d'Urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et Carte Communale,

Vu la délibération n°2017-158 du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Cotentin en date du 29 juin 2017 autorisant la demande de dérogation préfectorale afin de d'élaborer trois plans locaux d'urbanisme infracommunautaires,

Vu la dérogation préfectorale au principe d'unicité du PLUi accordé à la Communauté d'Agglomération du Cotentin du 21 septembre 2017,

Vu la loi n°2021-1104 du 22 Août 2021 dite loi Climat et résilience portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets,

Le conseil communautaire a délibéré (Pour : 167 - Contre : 1 - Abstentions : 14) pour :

- **Débattre** sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de développement Durables (PADD) élaborées dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme infracommunautaire de l'Est Cotentin,
- **Prendre acte** de la tenue du débat,
- **Autoriser** le Président ou son délégataire à signer toute pièce nécessaire à l'exécution de la présente délibération.
- **Dire** que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours auprès du tribunal administratif de Caen (par voie postale au 3 rue Arthur Leduc 14000 Caen ou par voie dématérialisée via l'application « Télérecours citoyens » sur le site www.telerecours.fr) dans un délai de deux mois à compter de sa transmission au représentant de l'Etat et de l'accomplissement des formalités de publicité requises.

LE PRESIDENT,

LE SECRETAIRE DE SEANCE,

David MARGUERITTE

Hubert LEMONNIER

Annexe(s) :
PADD_Est

12 DÉCEMBRE 2024

Date d'envoi de la convocation : le 29/11/2024

Envoi Complémentaire le 05/12/2024

Nombre de membres : 192

Nombre de présents : 155

Nombre de votants : 175

A l'ouverture de la séance

Secrétaire de séance : LEMONNIER Hubert

L'an deux mille vingt quatre, le jeudi 12 décembre, le Conseil de la Communauté d'Agglomération du Cotentin, dûment convoqué, s'est réuni au complexe sportif Marcel Lechanoine à Valognes à 18h00 sous la présidence de David MARGUERITTE,

Etaient présents :

AMIOT André, AMIOT Florence, AMIOT Guy, AMIOT Sylvie, ANNE Philippe, ARRIVÉ Benoît, ASSELINE Etienne, ASSELINE Yves, BARBÉ Stéphane, BAUDRY Jean-Marc, BELLIOU DELACOUR Nicole, BERHAULT Bernard, BERNARD Christian (Jusqu'à 20h24), BERTEAUX Jean-Pierre, BIHEL Catherine, BLESTEL Gérard, BOTTA Francis, BOUSSELMAME Nouredine, BRIENS Eric, MELIN Katy suppléante de BRISSET Franck, BUHOT Sophie, BURNOUF Elisabeth, CAILLOT Annick, CAPELLE Jacques, CASTELEIN Christèle, CATHERINE Arnaud, CAUVIN Jean-Louis, COLLAS Hubert, COQUELIN Jacques, COUPÉ Stéphanie, CRESPIEN Francis, CROIZER Alain, D'AIGREMONT Jean-Marie, DENIS Daniel, LELIEVRE Christophe suppléant de DESTRES Henri, DOREY Jean-Marie, DOUCET Gilbert, DUBOIS Ghislain, DUCHEMIN Maurice, DUCOURET Chantal, DUVAL Karine (A partir de 18h35), FAGNEN Sébastien, LEPETIT Vincent suppléant de FALAIZE Marie-Hélène, FAUDEMERE Christian, FIDELIN Benoît, FONTAINE Hervé, FRANCOIS Yves, FRANÇOISE Bruno (A partir de 18h25), GANCEL Daniel, GASNIER Philippe, GENTILE Catherine, GERVAISE Thierry, MESNIL Thérèse suppléante de GILLES Geneviève, GIOT Gilbert, GODAN Dominique, GOSSELIN Bernard, GOURDIN Sédrick, GROULT André, GRUNEWALD Martine, GUILBERT Joël, GUILLEMETTE Nathalie, HAMEL Estelle, HAMON Myriam (A partir de 18h29), HARDY René, HAYÉ Laurent (A partir de 18h29), HEBERT Dominique, HEBERT Karine, HELAOUET Georges, HERVY Isabelle, HERY Sophie (A partir de 18h58), HOULLEGATTE Valérie (A partir de 19h07), HUREL Karine, HURLOT Juliette, JEANNE Dominique, JOUANNEAULT Tony, JOZEAU-MARIGNE Muriel (Jusqu'à 19h30), LAFOSSE Michel, LAINÉ Sylvie, LAMORT Philippe, LAMOTTE Jean-François, LANGLOIS Hubert, LE BLOND Auguste, LE DANOIS Francis, LE GUILLOU Alexandrina, LEBRETON Robert, LECHATREUX Jean-René, LECOQ Jacques, LECOURT Marc, LEFAUCONNIER François, LEFAUCONNIER Jean, LEFER Denis, LEFEVRE Hubert, LEFRANC Bertrand, LEGOUET David, LEGOUPIL Jean-Claude, LEJAMTEL Ralph, LEJEUNE Pierre-François, LELONG Gilles, LELOUEY Dominique, LEMENUÉL Dominique, LEMOIGNE Jean-Paul, LEMOINE Morgan, LEMONNIER Hubert, LEONARD Christine, LEPETIT Gilbert, LEPLEY Bruno, LEPOITTEVIN Gilbert, LEPOITTEVIN Sonia, LEQUERTIER Colette, LEQUILBEC Frédéric, LERENDU Patrick, LEROSSIGNOL Françoise, LEROUX Patrice, LESEIGNEUR Jacques, LEVAVASSEUR Jocelyne, MABIRE Caroline, MABIRE Edouard, MADELEINE Anne, MAGHE Jean-Michel, MAHIER Manuela, MARGUERIE Jacques, MARGUERITTE

Camille, MARGUERITTE David, MARIE Jacky, MARTIN F
MAUQUEST Jean-Pierre, MEDERNACH Françoise, MIGNOT Her
Valérie, MORIN Daniel, MOUCHEL Evelyne, MOUCHEL Jacky, OLIVIER Stéphane,
PARENT Gérard, PECORARO Yvonne, PELLERIN Jean-Luc, PERRIER Didier (A partir
de 18h29), PIQUOT Jean-Louis, PLAINEAU Nadège (Jusqu'à 20h00), POIGNANT Jean-
Pierre, POISSON Nicolas, RENARD Jean-Marie, ROCQUES Jean-Marie, RODRIGUEZ
Fabrice (A partir de 18h57), RONSIN Chantal, ROUELLÉ Maurice, ROUSSEAU François,
SANSON Odile, SCHMITT Gilles, SIMONIN Philippe, SOINARD Philippe, SOLIER Luc,
SOURISSE Claudine, TAVARD Agnès, THOMINET Odile, TINCELIN Christiane (A partir de
18h29), TOLLEMER Jean-Pierre, VANSTEELANT Gérard, VARENNE Valérie, VASSELIN
Jean-Paul, VIGER Jacques, VILLETTE Gilbert, VIVIER Sylvain.

Ont donné procurations

AMBROIS Anne à RONSIN Chantal, ANTOINE Joanna à LECOQ Jacques, BALDACCI
Nathalie à LANGLOIS Hubert, BERNARD Christian à BERHAULT Bernard (A partir de
20h24), BRANTONNE Pascal à PECORARO Yvonne, BROQUAIRE Guy à HEBERT Karine,
DIGARD Antoine à MAHIER Manuela, DUBOST Nathalie à GUILLEMETTE Nathalie,
HAMON-BARBÉ Françoise à MAGHE Jean-Michel, HERY Sophie à MARGUERITTE
Camille (Jusqu'à 18h58), HOULLEGATTE Valérie à VANSTEELANT Gérard (Jusqu'à
19h07), HULIN Bertrand à VARENNE Valérie, LE CLECH Philippe à GERVAISE Thierry,
LECHEVALIER Isabelle à ROCQUES Jean-Marie, LEFAIX-VERON Odile à LELONG Gilles,
LEMOIGNE Sophie à HUREL Karine, LEMONNIER Thierry à SOINARD Philippe, MARTIN-
MORVAN Véronique à LEFER Denis, MOUCHEL Jean-Marie à LEBRETON Robert,
PLAINEAU Nadège à HAMEL Estelle (A partir de 20h00), PROVAUX Loïc à CASTELEIN
Christèle, TARIN Sandrine à FRANÇOISE Bruno (A partir de 18h25), VASSAL Emmanuel à
SOURISSE Claudine.

Absents/Excusés :

BRANTHOMME Nicole, BROQUET Patrick, DE BOURSETTY Olivier, LE PETIT Philippe, LE
POITTEVIN Lydie, PERROTTE Thomas, PIC Anna, SIMON François, VIVIER Nicolas.

Envoyé en préfecture le 19/12/2024

Reçu en préfecture le 19/12/2024

Publié le

ID : 050-200067205-20241219-DEL2024_191-DE

S²LOW



Plan Local d'Urbanisme Infracommunautaire du Cotentin

Pièce n° 2 :

Projet d'Aménagement et de Développement Durables



Territoire

Est Cotentin



leCotentin
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION



lecotentin.fr

Envoyé en préfecture le 19/12/2024

Reçu en préfecture le 19/12/2024

Publié le

Territoire Est Côte d'Ivoire



ID : 050-200067205-20241219-DEL2024_191-DE



Sommaire

SOMMAIRE	4
CLE DE LECTURE	5
PREAMBULE	6
Cadre règlementaire.....	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
CONTEXTE ET OBJECTIFS GENERAUX	14
AXE 1 – ATTIRER UNE POPULATION NOUVELLE ET PERMETTRE AUX RESIDENTS PERMANENTS DE S’ETABLIR ET D’EVOLUER DURABLEMENT SUR LE TERRITOIRE	16
Orientation 1. Développer une offre de logements structurée et équilibrée	16
Orientation 2. Proposer un habitat durable et adapté répondant aux besoins des résidents permanents	17
Orientation 3. Répondre aux besoins d’accueil spécifiques	18
Orientation 4. Favoriser le développement de l’activité économique et de l’emploi local	19
Orientation 5. Développer et pérenniser l’offre en équipements et services.....	21
Orientation 6. Accompagner les mobilités sous toutes leurs formes dans leur développement et leur évolution.....	22
AXE 2 – ADAPTER LE TERRITOIRE AUX DEFIS DE DEMAIN ET SOUTENIR L’ACTIVITE ET LE MILIEU AGRICOLE	25
Orientation 1. Protéger la population et les biens face à la montée des eaux.....	25
Orientation 2. Protéger la population face aux risques et aux nuisances issus des activités économiques	26
Orientation 3. Promouvoir un développement sobre en ressource et adapté aux capacités d’accueil du territoire.....	27
Orientation 4. Préserver les espaces agricoles et maintenir la fonctionnalité des exploitations.....	28
AXE 3 – PRESERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE NATUREL ET BATI ET FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DU TOURISME DURABLE	31
Orientation 1. Préserver et valoriser le patrimoine naturel et les paysages.....	31
Orientation 2. Préserver le patrimoine architectural d’intérêt et les formes bâties traditionnelles.....	33
Orientation 3. Favoriser le développement du tourisme durable	34
OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L’ESPACE AGRICOLE, NATUREL ET FORESTIER ET MAÎTRISE DE L’ETALEMENT URBAIN	37

Clé de lecture

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du territoire de l'Est 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 50 communes des anciennes Communauté de Communes du Val de Saire, de Saint-Pierre-Eglise et de la Région de Montebourg, 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 document est composé en 3 axes et des orientations détaillées pour chacun des axes. L'ensemble de ces orientations préfigure l'élaboration des pièces règlementaires (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'Établissement 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^{er} janvier 2021 et le 31 décembre 2030 pour la période allant du 1^{er} janvier 2031 au 31 décembre 2040. L'objectif final est de proscrire 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 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	

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

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 de l'Est du 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 regroupement de la Communauté de Communes de la région de Montebourg, du Val de Saire et du canton de Saint-Pierre-Église représente l'un des 7 périmètres retenus en tant que Plan Local d'Urbanisme infracommunautaire (PLUi) de l'Agglomération.

Le PLUi de l'Est 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. À 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
Pôles d'équilibre	Saint-Pierre-Eglise, Montebourg
Tête de réseau	Barfleur, Montfarville, Quettehou, Réville, Saint-Vaast-la-Hougue
Commune rurale de proximité	Fermanville, Gatteville-le-Phare, Quinéville, Teurthéville-Bocage, Vicq-sur-Mer

Typologie de polarité	Communes
Commune rurale	Anneville-en-Saire, Aumeville-Lestre, Azeville, Brillevast, Canteloup, Carneville, Clitourps, Crasville, Ecausseville, Emondeville, Eroudeville, Flottemanville, Fontenay-sur-Mer, Fresville, Le Ham, Hêmevez, Joganville, Lestre, Maupertus-sur-Mer, Octeville-l'Avenel, Ozeville, La Pernelle, Saint-Cyr, Saint-Floxel, Sainte-Geneviève, Saint-Germain-de-Tournebut, Saint-Marcouf-de-l'Isle, Saint-Martin-d'Audouville, Sortosville, Théville, Tocqueville, Urville-Bocage, Valcanville, Varouville, Le Vast, Vaudreville, Le Vicel, Videcosville
Total	50 communes

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

Aumeville-Lestre, Barfleur, Crasville, Fermanville, Fontenay-sur-Mer, Gatteville-le-Phare, Lestre, Maupertus-sur-Mer, Montfarville, Quettehou, Quinéville, Réville, Saint-Marcouf-de-l'Isle, Saint-Vaast-la-Hougue, Vicq-sur-Mer

Le SCoT du Pays du Cotentin apporte les prescriptions suivantes :

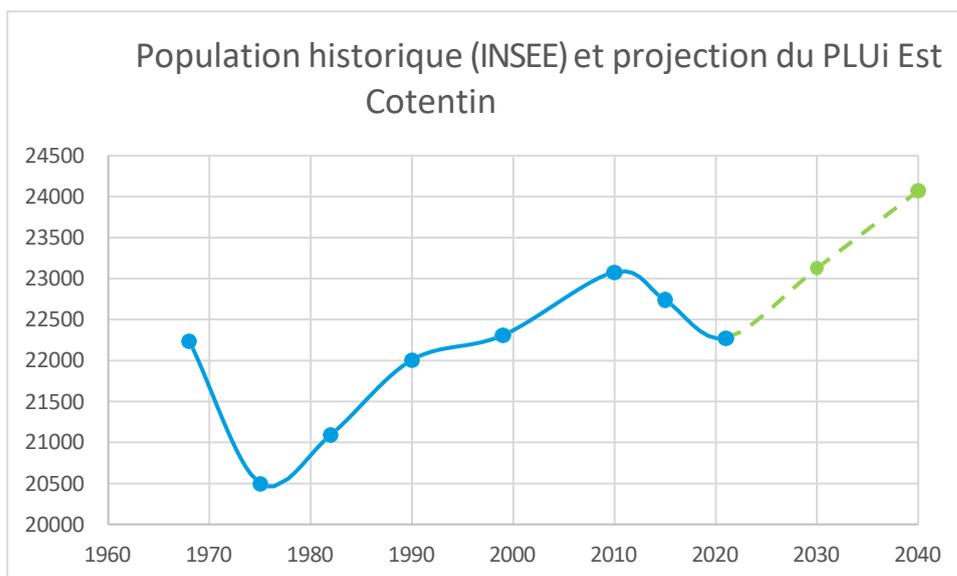
- Les contours des agglomérations et des villages identifiés par le SCoT doivent être délimités de telle sorte que les extensions de l'urbanisation puissent, le cas échéant, être autorisées en continuité de leur enveloppe urbaine existante, à l'exception de ceux dénommés « villages à contenir » pour 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.

Objectif démographique

Le SCoT du Pays du Cotentin prévoit un objectif de population de 24 070 habitants à l'horizon 2040 pour le territoire Est Cotentin. Ce chiffre a été établi à partir d'une population estimée à 22 553 habitants en 2020, avec un gain de 1 517 habitants supplémentaires (croissance démographique de +0,44% / an). Cependant, les données INSEE indiquent une population de 22 274 habitants en 2021.

Après avoir connu un fort développement démographique à partir des années 70, notamment en lien avec l'activité nucléaire, le taux de population s'est ensuite stabilisé à compter des années 2010.



Pour atteindre les 24 070 envisagés par le SCoT, il sera alors nécessaire d'avoir un gain de 1796 habitants supplémentaires par rapport à 2021 (soit une croissance démographique de 0,48 % / an). Ce gain de nouveaux habitants se fera à travers la production de logements par différents moyens :

- Remise sur le marché de logements vacants ;
- Construction en densification ;
- Extension mesurée/limitée,

À titre informatif, sur les 15 579 logements en présence en 2021 sur le territoire Est Cotentin, on distingue selon les données INSEE :

- 10 405 résidences principales (66,8 %) ;
- 4141 résidences secondaires (26,6%) ;
- 1033 logements vacants (6,6%).

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.

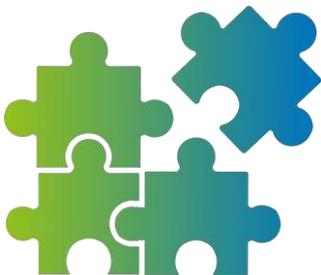
C'est pourquoi, la lutte et l'adaptation au changement climatique doit être le fil conducteur des réflexions menées lors de l'élaboration du présent PADD, et se traduire à travers des modifications structurelles en termes de production, de consommation et de comportements des populations.

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 : 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
-

CONTEXTE ET OBJECTIFS GENERAUX

Constitué de 50 communes s'établissant sur plus de 360 km², le territoire de PLUi Est présente une façade maritime qui s'étend sur près de 70 km. Il est caractérisé notamment par une forte présence du bocage, un littoral qui demeure majoritairement sauvage, et un patrimoine bâti d'une richesse remarquable.

Deux zones géographiques peuvent être distinguées au sein du territoire de PLUi Est Cotentin : le Val de Saire en partie Nord et la région de Montebourg en partie Sud.

Situé aux portes du cœur métropolitain de Cherbourg-en-Cotentin, le Val de Saire bénéficie d'une forte attractivité résidentielle et touristique, de par la présence de plusieurs pôles de vie et de son environnement naturel et bâti très qualitatif. De fait, l'authenticité de ses paysages, de ses villages, la richesse de son patrimoine, en font une destination privilégiée, tant pour les résidents permanents que pour les visiteurs.

Le Val de Saire regroupe ainsi une multitude de sites naturels et bâtis exceptionnels, parmi lesquels se distinguent le site naturel classé de la pointe de Barfleur sur les communes de Gatteville-le-Phare et Vicq-sur-Mer, l'ensemble urbain inscrit de Barfleur dont la commune est classée parmi « Les Plus Beaux Villages de France », les tours Vauban de Saint-Vaast-la-Hougue inscrites au patrimoine mondial de l'UNESCO, etc.

Première région maraîchère de Normandie, le Val de Saire est par ailleurs un territoire dont l'identité agricole repose principalement sur la culture légumière.

La région de Montebourg qui s'établit elle aussi entre terre et mer, dispose d'espaces naturels et bâtis aux qualités non moins remarquables. La présence du Parc Naturel Régional des Marais du Cotentin et du Bessin sur les franges Sud et Est confère à cette partie du territoire une valeur patrimoniale reconnue sur les plans naturel, paysager, culturel, humain, bâti, qu'il convient de préserver.

La région de Montebourg est par ailleurs caractérisée par une forte polarisation exercée sur les communes rurales environnantes par le pôle urbain de Montebourg, qui regroupe la majeure partie des commerces et services à la population. La RN13 confère à cette partie du territoire une excellente accessibilité vers et depuis les grands pôles d'emploi du Cotentin, du Département et de la Région, ce qui participe au renforcement de son attractivité résidentielle et touristique.

Le territoire de PLUi Est Cotentin s'attache cependant à composer avec certaines fragilités et se doit de faire face à de nombreux défis environnementaux, sociaux et économiques, actuels et à venir.

Bénéficiant d'une façade maritime très étendue, le territoire est particulièrement exposé aux risques naturels de submersion marine et de recul du trait de côte. Il présente à ce titre de forts enjeux liés à l'aménagement et à la préservation de son littoral, auxquels le projet de territoire vise à apporter une réponse adaptée.

Le rayonnement et l'attractivité du territoire exercent par ailleurs une pression foncière de plus en plus importante sur certaines communes, avec à la clé un taux souvent très élevé de résidences secondaires, ce qui pose parfois des problèmes d'équilibre social et économique localement. En effet, si les prix croissants de l'immobilier ne permettent généralement pas aux résidents locaux de pouvoir se loger facilement sur leur propre lieu de vie, la dévitalisation de certaines communes est également susceptible de menacer la pérennité de l'appareil commercial existant.

Plus généralement sur le plan démographique, le territoire enregistre ces dernières années une baisse ainsi qu'un vieillissement de sa population résidente à l'année. Aussi, le projet vise à renverser cette tendance, en impulsant notamment une dynamique de création de logements qui vise à mettre à disposition des ménages une offre plus favorable aux parcours résidentiels.

Pour ce faire, en respect des objectifs fixés par le SCoT du Pays du Cotentin et le « Zéro Artificialisation Nette » de la Loi Climat et Résilience, le territoire met en œuvre une politique d'aménagement qui limite fortement la consommation d'espaces naturels et agricoles et priorise le développement du territoire au sein des enveloppes urbaines existantes. À travers ce modèle, l'Agglomération se donne ainsi des objectifs ambitieux en matière de réduction de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

AXE 1 – ATTIRER UNE POPULATION NOUVELLE ET PERMETTRE AUX RESIDENTS PERMANENTS DE S'ETABLIR ET D'EVOLUER DURABLEMENT SUR LE TERRITOIRE

L'objectif est de renforcer la structure cohérente du territoire de façon à maintenir la population sur l'Est Cotentin et d'accueillir de nouveaux arrivants.

Orientation 1. Développer une offre de logements structurée et équilibrée

L'habitat constitue un enjeu fondamental dans l'aménagement du territoire et la qualité de vie de ses habitants. C'est par ailleurs un levier d'attractivité essentiel à mobiliser pour inverser la tendance démographique observée ces dernières années.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays du Cotentin fixe un objectif ambitieux de croissance démographique sur son territoire et le décline selon les territoires de PLUi. Est ainsi fixé un objectif de 24 070 habitants en 2040 (contre 22 327 en 2020) sur le territoire de PLUi Est Cotentin. Pour répondre à cette ambition démographique, le SCoT pose comme objectif la création de 2 314 nouveaux logements sur la période 2020-2040 (construction neuve, remise sur le marché de logements vacants, changement de destination de constructions existantes, renouvellement urbain).

Le présent PADD reprend ces objectifs du SCoT pour le territoire de PLUi Est Cotentin. Ce dernier se compose d'un nombre important de communes, d'échelles diverses et conférant au territoire sa structure particulière. Le SCoT identifie ainsi différents types de polarités (cf. introduction) auxquelles sont associés différents objectifs de création de logements.

Pour répondre à ces ambitions de développement, les pistes d'actions sont les suivantes.

- ▶ Accroître le nombre de logements destinés aux résidents permanents
 - En engageant la création de nouveaux logements (par construction, mutation ou remise sur le marché) de façon à répondre à l'objectif de 2 314 nouveaux logements à horizon 2040, afin d'atteindre un seuil démographique de 24 070 habitants (objectifs SCoT)
 - En privilégiant la densification des enveloppes urbaines existantes, en favorisant l'urbanisation des « dents creuses » et en mobilisant les friches
 - En ouvrant à l'urbanisation de nouvelles zones situées en continuité des enveloppes urbaines existantes dans le cadre des objectifs de modération de la consommation de l'espace (voir dernier chapitre)

- ▶ Conforter le maillage et la structuration du territoire conformément à l'armature urbaine prévue au SCoT
 - En structurant la répartition des nouveaux logements autour des pôles d'équipements et de services qui assurent un équilibre entre proximité et mutualisation de l'offre
 - En répartissant les objectifs de logement à créer entre les communes de même strate, afin de tenir compte de leurs besoins, de leurs caractéristiques et des contraintes rencontrées localement
 - En privilégiant la densification des enveloppes urbaines existantes afin de maîtriser l'étalement urbain

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

Au-delà de la quantité de logements offerts sur le territoire, la question de la nature et de la qualité de ces logements constitue un enjeu primordial afin de répondre correctement aux besoins des habitants futurs comme existants.

Le parc de logements existants du territoire de PLUi Est Cotentin (territoire essentiellement rural) se compose majoritairement de maisons et/ou de grands logements occupés par des propriétaires. Quelques différences s'observent néanmoins selon les communes : une part très élevée (et croissante) de résidences secondaires sur les communes littorales, un parc social assez faible et surtout concentré dans les plus grandes communes du territoire, idem pour le parc de logements collectifs et locatifs.

Chaque type d'espace fait ainsi face à des enjeux auxquels le projet de territoire vise à répondre de façon adaptée. Le diagnostic territorial a en effet relevé plusieurs manques (locatif privé, petits logements, etc.), mettant au jour la nécessité de diversifier l'offre de logements sur le territoire. Il s'agit également d'anticiper les évolutions géographiques (montée des eaux) et démographiques (vieillessement de la population, diminution de la taille des ménages), afin de proposer une offre de logements durable et pertinente.

A cet effet, les pistes d'actions retenues pour le territoire de PLUi Est Cotentin sont les suivantes.

- ▶ 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
 - En favorisant au sein des enveloppes urbaines existantes et des secteurs en évolution
 - 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
 - Droit de préemption urbain (maîtrise foncière ex. renouvellement urbain intergénérationnel)
 - BRS (Bail Réel Solidaire)
 - Identification de secteurs de développement de logements locatifs sociaux (cf. PLH)
 - En constituant une gamme de logements adaptée aux parcours résidentiels des ménages et répondant à leurs besoins au fil de leur évolution familiale ou professionnelle
 - En favorisant les nouvelles formes urbaines qui regroupent logements collectifs et individuels en particulier dans les centres-bourgs des pôles d'équilibre et des têtes de réseau (ex. programmation mélangeant maisons mitoyennes, groupées, logements intermédiaires, petits collectifs...)
 - En recherchant l'optimisation foncière et en permettant la densification / surélévation dans les centres-bourgs tout en respectant les formes urbaines
- ▶ Adapter le parc de logements à la baisse de la taille des ménages et au vieillissement de la population
 - En favorisant la production de logements de petite taille (de type T3, T2 et T1/Studio) en location comme en accession

- En favorisant l'implantation de logements à destination des seniors et des jeunes ménages dans les centres-bourgs (proximité des équipements, services et commerces, et des transports en commun)
 - En permettant le développement de nouvelles formes d'habitat inclusif à destination des seniors (ex. béguinages, co-living, logements groupés...)
 - En veillant au confort et à l'accessibilité des logements tout en permettant la création de logements adaptés aux personnes à mobilité réduite
- ▶ Réhabiliter l'habitat existant et réaliser de nouvelles opérations d'habitat qui répondent aux exigences de qualité environnementale
- En mobilisant l'existant (ex. réaménagement de grandes maisons)
 - En identifiant le bâti mutable et en permettant de réinvestir et d'aménager des bâtiments anciens, vacants ou à l'abandon
 - En recherchant la performance environnementale des logements : valoriser les atouts environnementaux (ensoleillement, topographie etc.) tout en cherchant à réduire les contraintes selon les cas (température estivale, couloir de vent, etc.)
 - En favorisant des formes d'habitats compactes moins déperditives en énergies (ex. mitoyenneté)
 - En contribuant à la sobriété énergétique, en lien avec les exigences des documents communautaires (PCAET, PLH, SCOT), qu'il s'agisse de constructions nouvelles ou du parc existant (rénovation / requalification) et en accompagnant les habitants sur ces projets
 - En permettant l'isolation thermique par l'extérieur lorsqu'elle ne porte pas atteinte aux qualités architecturales du bâti d'intérêt et en privilégiant les autres types d'isolation
 - En permettant l'installation de panneaux solaires photovoltaïques dans le respect de la réglementation en vigueur et des caractéristiques architecturales du bâti
 - En favorisant l'usage de matériaux locaux adaptés au changement climatique
 - En envisageant la mise en œuvre d'opérations exemplaires

Orientation 3. Répondre aux besoins d'accueil spécifiques

Le territoire Est Cotentin est concerné par des modes d'occupation temporaire qu'il convient d'encadrer au mieux. L'enjeu est de pouvoir offrir des qualités d'accueil qui soient conciliables avec la préservation du cadre de vie.

- ▶ Favoriser la création de logements pour les travailleurs saisonniers (agriculture, restauration, hébergement touristique...)
- En permettant les changements de destination sur les bâtis datant d'avant 1943 pour les communes littorales ainsi que sur l'ensemble des bâtiments agricoles non utilisés à ce jour pour les communes non littorales en lien avec la thématique logement
 - En mobilisant les logements vacants
 - En autorisant un habitat modulaire qualitatif respectueux du paysage
 - En permettant l'implantation d'établissement d'hébergement dans les zones équipées en réseaux et en garantissant le changement de destination pour l'activité nécessaire à l'hébergement

- ▶ Lutter contre la cabanisation et l'habitat informel
 - En faisant usage des outils réglementaires à disposition
- ▶ Encadrer au mieux la pratique du caravanning sur le territoire
 - En réservant des espaces dédiés au stationnement des camping-cars en retrait du littoral : privilégier les espaces avec vue sur mer, permettre leur aménagement/ équipement, soigner leur insertion paysagère et prévoir un accès à la mer via le réseau de liaisons durables
- ▶ Développer des conditions d'accueil adéquates pour les populations itinérantes en lien avec les documents supra-territoriaux

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

Le territoire de PLUi Est Cotentin offre un tissu économique de proximité, qui présente un caractère rural en cela qu'il est composé principalement de commerces et d'artisanats. C'est un territoire à la densité économique faible, mais avec une forte polarisation sur quelques communes (notamment Montebourg, Saint-Pierre-Église, Saint-Vaast-la-Hougue, Quettehou).

Aussi, le projet vise à favoriser l'installation et le développement d'entreprises pouvant proposer des emplois aux catégories présentes (employés, ouvriers, professions intermédiaires) en renforçant les polarités déjà constituées.

- ▶ Pérenniser l'appareil commercial existant, favoriser son équilibre, sa diversité et sa lisibilité et développer de nouveaux commerces et services de proximité
 - En évitant l'installation en périphérie de commerces qui auraient leur place en centres-bourgs, afin de conforter la vitalité de ces derniers
 - En permettant le maintien du tissu commercial de proximité dans les centralités ainsi qu'au sein des communes plus rurales
 - En prenant en compte les objectifs du DAAC (sites de centralités de Saint-Vaast-la-Hougue, Quettehou, Saint-Pierre-Eglise, Barfleur, Réville, Montfarville ; sites d'implantation périphériques ZA de Quettehou, ZA Ronceret Saint-Pierre-Eglise, Entrée Sud Barfleur, Le Haut Gelé Montebourg, Entrée Ouest Saint-Vaast-la-Hougue)
 - En procédant à la mise en place de linéaires commerciaux pour protéger les commerces de centres-bourgs : limiter les changements de destination afin de préserver les rez-de-chaussée actifs (ex. linéaire commercial de Barfleur)
- ▶ Maintenir et dynamiser les ZAE (Zones d'Activités Économiques) et optimiser les implantations d'activités
 - En favorisant la densification des ZAE existantes et en permettant la requalification de celles qui ne se développent pas (ex. équipements, médical, etc.)
 - En remobilisant les friches d'activités existantes
 - En permettant les nouvelles installations dans la continuité des ZAE : s'inscrire dans l'enveloppe foncière définie dans le dernier chapitre, destinée à accueillir les activités industrielles et artisanales

- En recherchant la mutualisation des équipements et des infrastructures nécessaires aux différentes activités en présence
 - En permettant l'installation de petits artisans dans les ZAE par la création de locaux adaptés tout en maintenant la possibilité d'une installation « à domicile » sans nuisance pour les riverains
 - En prenant en compte des objectifs du DAAC (voir sites de centralités et sites d'implantation périphériques concernés)
 - En favorisant le renouvellement urbain (démolition/ reconstruction, mobilisation des friches, réhabilitation d'ensembles...)
 - En permettant l'extension des entreprises de transformation de légumes sur le territoire tout en prenant compte les risques et les nuisances (ex. impact sur les paysages)
 - En accompagnant la réalisation de déviations en vue de fluidifier le trafic de transit hors bourgs (ex. Saint-Pierre-Église, Barfleur, Montebourg)
 - En permettant le développement de l'assainissement collectif autour de la ZAE Maupertus (voir « gestion partagée et durable de la ressource en eau », orientation 2-3)
- ▶ Soutenir l'attractivité du tissu économique local majoritairement composé de petites entreprises
- En donnant la possibilité aux activités artisanales de se développer
 - En permettant l'installation d'artisans dans les anciens corps de ferme ainsi que les changements de destination d'anciens bâtiments agricoles (hors bâti postérieur à 1943 pour les communes littorales) dans le but d'y développer une autre activité économique
 - En permettant le développement de zones d'activités réservées aux ostréiculteurs en extension de l'existant ou en création (ex. Saint-Vaast-la-Hougue, Lestre)
 - En permettant la création d'une cale sèche / darse à Saint-Vaast (chantiers Bernard)
 - En encourageant la création d'ateliers relais / pépinières pour répondre aux besoins croissants de jeunes entreprises
- ▶ Favoriser l'installation et le développement d'entreprises pouvant proposer des emplois aux catégories professionnelles présentes sur le territoire (employés, ouvriers, professions intermédiaires)
- En favorisant un développement économique selon les polarités identifiées (complémentarité entre pôles)
 - En développant des activités à haute valeur ajoutée de façon à améliorer la valorisation du travail (ex. transformation de légumes plutôt que vente de produits bruts)
- ▶ Développer des activités économiques en accord avec l'activité agricole du territoire, les sensibilités sociales et environnementales
- ▶ Prendre en compte comme activité économique à part entière la pêche et l'ostréiculture des communes littorales
- En permettant les aménagements nécessaires au maintien et au développement de ces activités
 - En prévoyant des besoins de relocalisation en continuité de secteurs déjà urbanisés afin d'anticiper les risques liés au changement climatique (nota : une étude sur le recul du trait de côte sera réalisée afin d'anticiper les risques liés à l'érosion, cette étude débouchera sur un Projet Partenarial d'Aménagement)

- ▶ 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 la structuration du secteur touristique
 - En favorisant le développement du tourisme durable (cf. orientation 3-3) et en développant des cheminements doux et cyclables (cf. Plan vélo de la CAC)
 - En maîtrisant la répartition des flux en lien avec les impacts d'une forte fréquentation localisée (stationnement, capacités d'accueil, dégradation de secteurs sensibles...)

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

Le territoire de PLUi Est Cotentin présente une offre d'équipements et de services caractéristique d'un territoire rural, à savoir une offre essentiellement de proximité. Cette offre est répartie inégalement sur le territoire, avec une forte polarisation sur certaines communes tandis que d'autres sont éloignées des équipements et services de proximité.

Le territoire dispose par ailleurs de plusieurs atouts sur lesquels s'appuyer : la vie associative y est dynamique, la fibre optique y a été récemment déployée, et de nombreux équipements sportifs et culturels sont présents sur le territoire.

Dans l'ensemble toutefois, l'Est Cotentin souffre d'un manque en établissements, services et professionnels de santé, en partie comblé par la proximité avec les pôles urbains de Valognes et de Cherbourg-en-Cotentin. L'offre en garde d'enfants, pourtant indispensable à l'attractivité du territoire pour les familles et au dynamisme économique, est également jugée insuffisante : c'est pourquoi plusieurs communes du territoire portent déjà des projets de création de maisons d'assistant(e)s maternel(le)s (MAM).

Afin de répondre à l'ensemble des besoins, d'anticiper leur évolution, de garantir aux résidents et aux actifs un cadre de vie de qualité tout en améliorant l'attractivité du territoire, les pistes d'actions suivantes doivent permettre de développer et de pérenniser l'offre en équipements et services.

- ▶ Répondre aux besoins des habitants en matière de santé et de maintien à domicile
 - En facilitant l'installation sur le territoire des professionnels de santé
 - En créant des structures de santé intercommunales
 - En attirant les professionnels de santé par la mise à disposition de locaux et/ou en salariant des médecins
 - En développant l'aide à la personne 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
 - En privilégiant le développement des équipements structurants, commerces et services sur les polarités principales

- En tenant compte, pour les communes de Montebourg, Quettehou, Saint-Pierre-Église et Saint-Vaast-la-Hougue, des orientations fixées par le dispositif « Petites Villes de Demain »
 - En prenant en compte les objectifs fixés dans le cadre du dispositif « Village d'avenir » (Barfleur, Fermanville, Montfarville, Réville)
 - En maintenant une offre de proximité à l'échelon communal
 - En pérennisant les équipements scolaires
 - En encourageant la création de maisons d'assistantes maternelles en espace urbanisé
 - En permettant l'adaptation des équipements existants aux nouvelles normes et aux nouveaux besoins
 - En garantissant pour les secteurs isolés dépourvus de commerces de proximité, l'installation de distributeurs automatiques de produits alimentaires sur le territoire tout en favorisant leur regroupement et leur insertion dans le paysage
 - En veillant à la qualité des espaces publics et en améliorant leur niveau d'accessibilité pour tous
- ▶ Soutenir la dynamique associative
- En préservant les locaux associatifs qui constituent un lien social indispensable à l'échelle communale
 - En permettant l'implantation de maisons d'associations dans les espaces urbanisés
- ▶ Poursuivre le développement de la couverture numérique du territoire
- Au travers de la fibre optique sur l'ensemble du territoire (déjà desservi sur les pôles d'équilibre et les têtes de réseau, en cours de desserte pour le reste des communes)
 - En permettant l'installation d'antennes relais afin de développer la couverture 4G/ 5G
- ▶ Soutenir la mutualisation des équipements et services d'échelle intercommunale
- En privilégiant l'implantation des équipements structurants à proximité des transports en commun

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

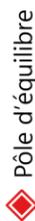
Afin de garantir à tout un chacun, résident ou actif, le droit à la mobilité, la Communauté d'Agglomération souhaite développer un territoire des proximités tout en améliorant la qualité, l'efficacité et la sécurité des déplacements.

Il s'agit notamment de réduire les distances domicile-travail, de favoriser le développement des modes de transport alternatifs à la voiture et/ou sobres en énergie, d'apaiser les circulations motorisées. C'est le sens d'une compacité des déplacements qui œuvre pour une qualité de vie encore accrue et qui libère de la dépendance à la voiture particulière. En effet, sur un territoire aussi peu dense que l'Est Cotentin, la question des mobilités et de la réduction de la dépendance à la voiture est particulièrement prégnante, l'enjeu étant de permettre à chacun, quel que soit son âge ou ses capacités, de se déplacer facilement tout en limitant l'impact sur l'environnement.

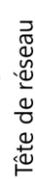
- ▶ Adapter et sécuriser les espaces de circulation tous modes et permettre une meilleure cohabitation entre les différents usagers de la route
 - En facilitant les déplacements piétons et vélos :
 - En développant un maillage cyclable de liaisons durables, de voies vertes et de voies partagées sur l'ensemble du territoire ainsi que dans les opérations futures afin de favoriser la multi modalité (cf. Plan Vélo) : sont concernés en particulier les déplacements cyclables autour de Barfleur, de Gatteville-le-Phare à Montfarville (prendre exemple sur le réseau mis en place entre Réville, Saint-Vaast-la-Hougue et Quettehou)
 - En permettant d'assurer la desserte des équipements et services, via le réseau de circulations durables qui s'appuiera sur la trame viaire existante, et intègrera le développement de station de réparation/gonflage de vélo. Afin de garantir la mobilité active, des dispositifs de stationnement sécurisés des vélos (arceaux, box, etc.) seront mis en place aux abords des centres-bourgs dans les espaces urbanisés.
 - En garantissant l'accessibilité de la Vélomaritime qui traverse le territoire
 - Limiter au maximum les accès indépendants sur les RD
 - Éviter les accès trop proches des giratoires pour empêcher leur congestion et éviter les conflits d'usages
 - En apportant une réponse aux problématiques de stationnements notamment en période estivale
 - Repenser l'aménagement des stationnements tous modes sur les destinations balnéaires. Le développement de routes partagées s'appuiera notamment sur les infrastructures existantes et la densité du réseau de petites routes communales et des chemins et contre-allées agricoles.
-
- ▶ Assurer une meilleure accessibilité du territoire tout en réduisant les déplacements pendulaires
 - En favorisant le développement de l'emploi local à proximité des lieux de vie et en garantissant la mixité des fonctions. Les nouvelles zones d'activités seront localisées à proximité des axes structurants (ex. RD 25) et des bassins de vie, en tenant compte des incidences sur le trafic et des capacités d'absorption du réseau routier.
-
- ▶ Appuyer le développement du covoiturage, de l'intermodalité, des transports en communs et des mobilités électriques
 - En favorisant l'installation de bornes électriques au plus près des activités économiques, commerciales et touristiques (ex. départ des circuits de grande randonnée à Barfleur, Gatteville-le-Phare, Fermanville, La Pernelle, Saint-Geneviève...)
 - En privilégiant l'implantation des équipements structurants à proximité des secteurs desservis
 - En tenant compte des possibilités de rabattement vers le réseau principal offertes par le transport à la demande et le réseau cyclable (cf. Plan de déplacement du Cotentin)

AXE 1 – Attirer une population nouvelle et permettre aux résidents permanents de s'établir et d'évoluer durablement sur le territoire

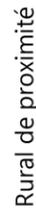
Développer une offre de logements structurée et équilibrée, selon les besoins des différentes polarités du territoire



Pôle d'équilibre

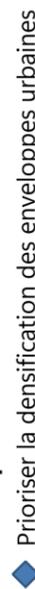


Tête de réseau

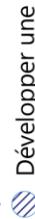


Rural de proximité

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



Prioriser la densification des enveloppes urbaines



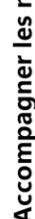
Développer une offre adaptée aux seniors et aux jeunes en particulier dans les centres-bourgs

Développer et pérenniser l'offre en équipements et services



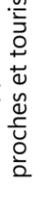
Développer et maintenir l'accès aux équipements et services en particulier dans les centres-bourgs

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)

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



Sécuriser les grands axes pour les vélos



Mettre en place de nouvelles aires et/ou espaces de covoiturage et de services/intermodalité (endroits à déterminer)

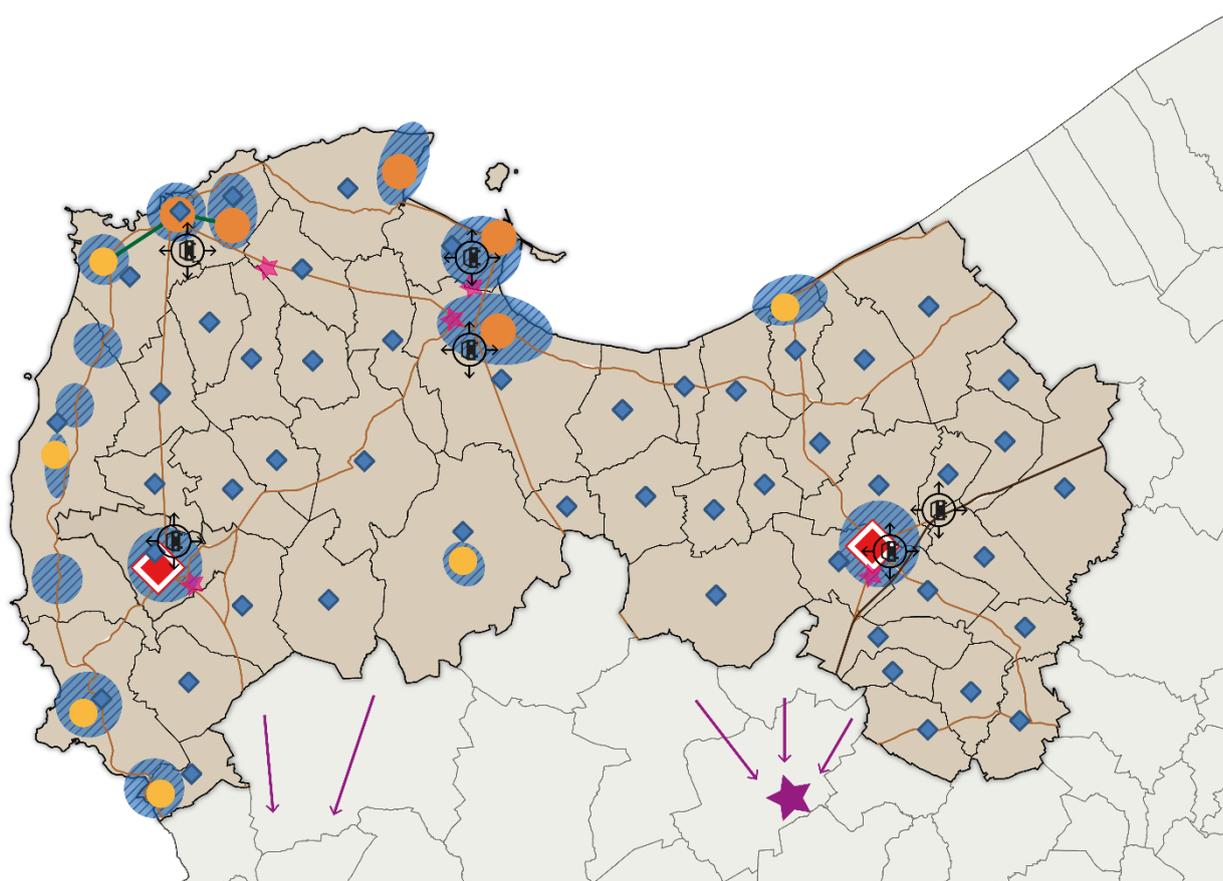


Renforcer les connexions vers les gares de Valognes et Cherbourg

Soutenir le dynamisme des zones d'activité communautaires



Soutenir le dynamisme des zones d'activité communautaires



AXE 2 – ADAPTER LE TERRITOIRE AUX DEFIS DE DEMAIN ET SOUTENIR L'ACTIVITE ET LE MILIEU AGRICOLE

Un territoire se définit par la population qui le compose autant que par la nature de ses sols et des activités humaines en présence. L'Est Cotentin est un territoire rural caractérisé par sa façade littorale importante et ses espaces rétro-littoraux où l'activité agricole est dominante. L'enjeu est de renforcer la dynamique de lutte contre les nuisances et risques auxquels celui-ci est exposé, tout en limitant la consommation des ressources.

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

L'anticipation d'un repli stratégique est un enjeu fort mais surtout une nécessité. La recomposition du littoral doit s'envisager sur le temps long. Il en résulte un besoin de priorisation.

- ▶ Anticiper/ partager les possibilités de recomposition littorale
 - En prenant en compte des démarches prospectives d'amélioration des connaissances et de définition d'une stratégie littorale commune (« Notre Littoral pour demain »)
 - En sensibilisant le public par la diffusion d'une « culture du risque » et en communiquant sur les solutions à mettre en œuvre
 - En priorisant des secteurs urbanisés à défendre dans une logique « coût-bénéfices » : secteurs économiques, d'habitations principales en « dur », et ceux recouvrant un enjeu patrimonial
 - En entamant une réflexion concernant les équipements structurants particulièrement exposés et nécessaires au fonctionnement du territoire, à relocaliser sur le long terme (STEP, route côtière...)
 - En anticipant l'impact sur les activités locales :
 - Permettre la résilience des parcs à huîtres et des installations associées en continuité de l'urbanisation
 - Entamer une réflexion sur la disparition des terres agricoles (élevage en basse vallée ou dans les marais arrière-littoraux)
 - Permettre le recul des campings et des aires de camping-car exposés aux risques d'érosion et de submersion en continuité de l'urbanisation
 - En ciblant les occupations du sol possibles en secteurs à risques (ex. terrains de sport), pour reconquérir ou valoriser certains espaces exposés

- ▶ Réduire la vulnérabilité du territoire face aux risques naturels
 - En maximisant le rôle protecteur de la nature face aux ruissellements et à la montée des eaux (marais arrière-littoraux, zones humides, réseau bocager...) : Favoriser la préservation et la restauration des milieux humides et marins en intégrant les projets de la Communauté d'Agglomération du Cotentin sur la gestion des milieux aquatiques et la protection contre les inondations
 - En favorisant la perméabilité des sols en particulier dans les espaces urbanisés
 - En garantissant la bonne application/traduction du PPRL en place (Plan de Prévention des Risques Littoraux de Saint-Vaast-la-Hougue, Quettehou, Réville)
 - En intégrant en amont une connaissance actualisée des risques pour le choix des secteurs

à urbaniser, des occupations possibles, des modalités d'aménagement :

- Limiter la constructibilité sur / à proximité des sites à risques (inondation, zones humides, submersion, etc.)
- S'inspirer des règles du PPRL afin d'anticiper la montée des eaux sur les secteurs qui seraient exposés demain
- Limiter la vulnérabilité et/ ou maximiser la résilience des constructions par rapport à la présence de l'eau

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

L'économie d'un territoire et les activités humaines en présence peuvent être génératrices de nuisances qu'il convient d'appréhender.

- ▶ Limiter l'exposition de la population aux nuisances générées par les activités économiques spécifiques
 - En limitant et en adaptant le développement à proximité des secteurs générateurs de nuisances
 - Prendre en compte le classement sonore des infrastructures de transports terrestres et éviter la construction de logements ou d'établissements accueillant du public (centres d'enseignement, établissements de santé, etc.) en zones affectées par le bruit
 - Pour les enjeux de santé publique et selon les recommandations du plan national santé-environnement, limiter les installations ou extension d'activités polluantes dans les zones habitées afin de protéger la population des nuisances générées par les activités économiques spécifiques
 - Accompagner au plus tôt les projets de développement d'énergie renouvelable en secteur agricole (méthanisation, éolien...) et garantir une distance minimale entre les unités de méthanisation et les zones d'habitat
 - En prenant en compte les conflits d'usage éventuels avec l'agriculture en cas d'implantation de nouveaux logements à proximité des espaces exploités (ex. changement de destination)
 - En prenant en compte les besoins en matière d'aménagement routier visant à améliorer et à sécuriser la circulation des poids lourds
 - En organisant l'accueil d'activités sources de nuisances sur des secteurs dédiés

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

Le territoire est notre patrimoine commun. Il est ancré sur des ressources souvent limitées, qui cumule de nombreuses fonctions et utilités : les sols, l'eau et l'énergie qui n'est pas nécessairement d'origine renouvelable.

La préservation des espaces non urbanisés et non artificialisés est le premier pilier de la sobriété foncière et de la lutte contre l'artificialisation des sols. Le PLUi est quant à lui un levier incontournable pour répondre aux enjeux de gestion économe de l'espace et de lutte contre l'artificialisation des sols. Ces enjeux de sobriété foncière rendent encore plus prégnantes les problématiques de maîtrise et d'optimisation du foncier déjà artificialisé.

De la même manière, le développement du territoire à travers les projets d'aménagement et de construction, engendre des besoins en eau qui supposent de s'assurer préalablement que le territoire dispose des ressources nécessaires, en termes de capacité et de qualité de la ressource en eau (disponibilité et qualité de la ressource, prévention et gestion des conflits d'usage de l'eau disponible...), comme de l'ensemble des systèmes d'assainissement (capacité totale et capacité résiduelle des stations d'épuration, conformité des systèmes, etc.). Il convient également d'anticiper, prévenir et gérer les effets de ce développement en termes de risques de pollutions et en matière d'eaux pluviales.

En outre, le PLUi mobilise les leviers à sa disposition lui permettant de limiter la consommation énergétique dans la façon d'aménager et de construire le territoire. À cet effet, le PADD du PLUi Est Cotentin fixe les objectifs suivants.

- ▶ Promouvoir une gestion partagée et durable de la ressource en eau
 - En protégeant la trame bleue :
 - Préserver les zones humides et les milieux aquatiques, les cours d'eau et leurs abords (prendre en compte notamment les dispositions du SAGE Douve-Taute)
 - Veiller à la qualité des eaux littorales et à la préservation des plages
 - En prenant en compte le schéma directeur d'aménagement en eau potable (SDAEP) : adapter les projets en fonction de la capacité de la ressource et des équipements
 - En prenant en compte le zonage d'assainissement et des eaux pluviales, et la capacité des équipements associés ainsi que la sensibilité du milieu récepteur
 - En prenant en compte les capacités de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI)
 - En prenant en compte le SAGE Douve-Taute (en cours de révision)
 - En valorisant les fonctions écologiques du paysage (zones humides, bocage...) dans la gestion des eaux d'écoulement (limitation du ruissellement, favorisant l'infiltration, phytoépuration, ...) au travers de la GEMAPI
 - En favorisant, selon la qualité des sols, la gestion à la parcelle des eaux pluviales
 - En favorisant la mise en œuvre de solutions plus économes (appareils hydro-économiques, récupération-réutilisation des eaux de pluies...) dans la conception des futures opérations d'aménagement
- ▶ 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)
 - Par la sobriété foncière et en limitant l'impact carbone des déplacements résultants du

développement et de l'aménagement du territoire (cf. orientations 1-4, 1-5 et 1-6) :

- Valoriser et mobiliser le patrimoine bâti existant (à réhabiliter pour plus d'efficacité énergétique : vacance des logements, changements de destination, mutations...)
- Privilégier la localisation des logements à proximité des commerces et des équipements existants (cf. orientation 1-5)
- Favoriser la diversification des formes urbaines et des typologies de logements de façon à les rendre plus compactes
- Par la volonté d'intégrer une réflexion bioclimatique dans la conception des futures opérations d'aménagement et de construction (en extension comme en renouvellement urbain ou en réhabilitation) : enjeux d'économie d'énergie (chauffage, éclairage...), réduction du minéral au profit du végétal (fraîcheur, cadre de vie, captation carbone, gestion des eaux pluviales...), réintroduction du végétal dans les centres-bourgs...
- En favorisant la rénovation énergétique du bâti existant (cf. orientation 1-2)
- En faisant la promotion, selon les secteurs, des solutions d'énergies renouvelables adaptées à l'architecture

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

Le territoire de PLUi Est Cotentin est un territoire essentiellement rural, composé de vastes espaces agricoles (pâturage, bocage, maraîchage...) qui ont façonné ses paysages et jouent un rôle économique et social majeur.

Le projet de territoire vise à préserver ces espaces et leur fonctionnalité, mais aussi à les faire évoluer de façon à répondre aux enjeux d'aujourd'hui.

- ▶ Conserver le paysage agricole et les bocages caractéristiques
 - En préservant et en valorisant les haies bocagères ainsi que les talus et les fossés pour leur rôle écologique, hydraulique et patrimonial
 - En identifiant les zones de bocage à forte sensibilité visuelle, notamment ceux entourant les bourgs et hameaux et accompagnant les chemins de randonnées
 - En identifiant les murets de pierres sèches de la côte basse rocheuse à protéger (ex. Barfleur, Gatteville-le-Phare)
 - En prenant des mesures d'intégration paysagère pour accompagner les projets de développement de l'activité agricole
 - En permettant de renforcer le bocage au sein du Plain Oriental (secteur de Montebourg), conformément au SCoT
 - Par la promotion de la valorisation énergétique du bois de haie ainsi que du plessage des haies vives
- ▶ Éviter la consommation de terres agricoles
 - En mobilisant en priorité les « dents creuses » au sein des secteurs urbanisés
 - En réutilisant les friches urbaines et les friches d'activité
 - En cas d'extension de l'urbanisation : tenir compte du potentiel agronomique des terres et privilégier celles ayant un potentiel agronomique plus faible, en continuité des enveloppes urbaines existantes

- Par un travail à la parcelle sur la définition des franges urbaines en s'appuyant sur les supports naturels physiques entre le centre-bourg et les extensions
- ▶ Permettre le développement des entreprises agroalimentaires ou de transformation
 - En facilitant l'implantation d'entreprises agro-alimentaires sur les zones d'activités existantes à proximité des lieux de production (ex. laverie de légumes)
- ▶ Accompagner les mutations de l'agriculture et améliorer la valorisation de la production agricole du territoire
 - En permettant la mise aux normes, la modernisation, l'agrandissement des exploitations agricoles en conformité avec la Loi Littoral le cas échéant
 - En permettant la diversification des exploitations :
 - La transformation, le conditionnement et la commercialisation de produits agricoles
 - Le développement des énergies renouvelables (méthanisation, photovoltaïque)
 - Le camping à la ferme (ex. limité à 6 emplacements ou 20 personnes maximum en tentes, caravanes ou camping-cars)
 - En identifiant les bâtiments agricoles susceptibles de pouvoir changer de destination (hors bâti postérieur à 1943 pour les communes littorales pour une volonté d'activité correspondant au volet susmentionné)
 - En réutilisant les eaux de rejets quand l'activité rend cela possible (ex. laverie des légumes)
- ▶ Éviter de contraindre le fonctionnement des exploitations agricoles
 - En préservant le foncier agricole du développement de l'urbanisation (mitage) et en lui permettant de conserver son potentiel d'exploitation : éviter la fragmentation des îlots
 - En permettant l'entretien régulier des haies
 - En imposant la replantation systématique des haies en cas d'arrachage sur le linéaire à préserver (la gestion des haies non protégées relevant de la Politique Agricole Commune)
 - En soutenant le regroupement de parcelles afin de limiter les trajets, de gagner du temps et de l'énergie
 - En veillant à ne pas entraver les circulations agricoles et en garantissant l'accessibilité des parcelles
- ▶ Permettre la création de sièges d'exploitations dans le cadre des nouvelles installations, en zone littorale en dehors des espaces proches du rivage (EPR)

AXE 2 – Adapter le territoire aux défis de demain et soutenir l'activité et le milieu agricoles

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 et les risques sanitaires induits par l'exploitation du centre d'enfouissement du Ham

Protéger la ressource en eau

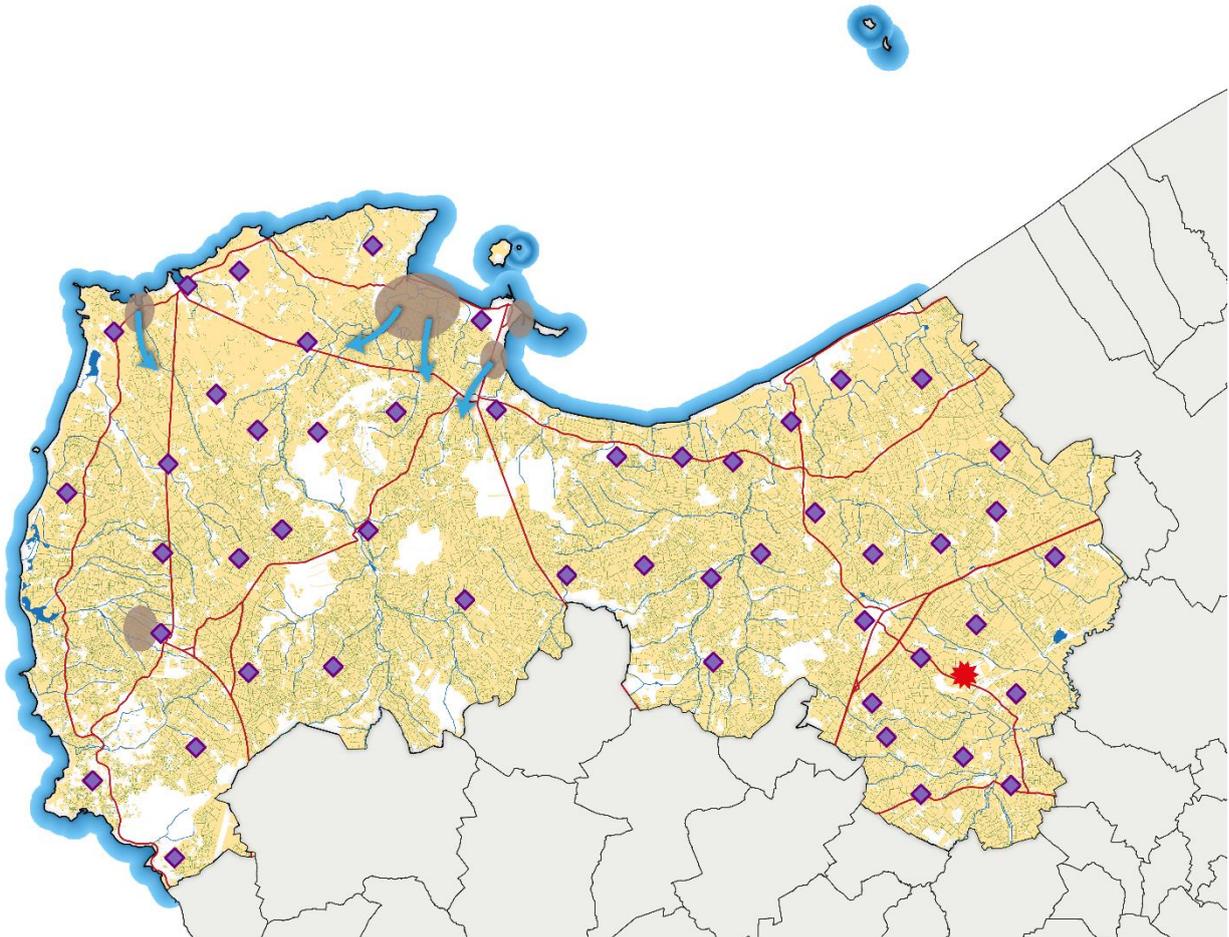
■ Préserver le bon état écologique des masses d'eau

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



AXE 3 – PRESERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE NATUREL ET BÂTI ET FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DU TOURISME DURABLE

Le territoire Est Cotentin offre à ses résidents et ses visiteurs un cadre de vie exceptionnel qu'il convient de considérer comme un écrin à réserver. Il s'appuie à la fois sur un patrimoine naturel et paysager très attractif, et un patrimoine bâti traditionnel de grande qualité pour les habitants comme les touristes.

Inscrites sur la liste du patrimoine mondial de « l'œuvre de Vauban », les tours observatoires de Tathou et de la Hougue représentent un enjeu majeur pour le territoire. Il s'agit de veiller autant à leur préservation qu'à celle du grand paysage qui leur fait écrin.

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

Le territoire de PLUi Est Cotentin présente une diversité de paysages et de milieux écologiques que la Communauté d'Agglomération souhaite valoriser et préserver.

De grands ensembles paysagers sont à distinguer : le bocage en tant que fort marqueur identitaire ; le littoral, majoritairement sauvage et préservé ; les grands espaces boisés ; les marais, emblématiques des paysages de la partie méridionale du territoire.

- ▶ 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 »
 - En maîtrisant le développement de l'urbanisation sur le littoral : en conformité à la Loi Littoral, en prenant en compte les objectifs du SCoT et anticiper le repli stratégique
 - 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)
 - En prenant en compte les projets de protection et de valorisation des acteurs publics / para publics / associatifs
 - En préservant la continuité du sentier du littoral

- ▶ Protéger les espaces naturels remarquables, identitaires ou plus confidentiels
 - En adaptant l'accès et la valorisation durable de ces espaces selon les enjeux, les sensibilités, la nécessité de remobiliser les chemins ruraux

- ▶ Préserver l'écrin des tours Vauban
 - En prenant en compte la zone tampon mise en place sur les 8 communes concernées

- ▶ Au sein des espaces bâtis, composer avec la nature dans une nouvelle façon d'aménager le territoire ou de concevoir les futures opérations
 - En cherchant à prolonger les continuités naturelles jusqu'au cœur des espaces urbanisés (abords de cours d'eau, vergers en lien avec le bocage, parcs...)

- En traitant les interfaces bâti-campagne (haies bocagères, espaces tampon...)
 - En repensant l'insertion paysagère des activités à l'aide du végétal : envisager de planter les abords des ZAE et de certains bâtiments agricoles, afin d'améliorer leur insertion en entrée de ville
 - En conservant et en initiant des respirations au cœur des bourgs et des hameaux (espaces verts, îlots de jardins arborés...)
 - En accompagnant les particuliers vers plus une plus grande place du végétal à la parcelle (surface de pleine terre, haies en essences locales, perméabilité des clôtures...)
 - Par une prise en compte des questions de pollution lumineuse en lien avec les enjeux énergétiques (trame noire)
- ▶ Protéger la frange littorale en intégrant la multiplicité des activités et enjeux qu'elle supporte
- En anticipant les changements qui affectent les milieux dans un contexte de changement climatique, de montée des eaux et de nécessaire recomposition du littoral (salinisation, travaux...)
 - En valorisant la nature pour rendre le territoire plus résilient face à la montée des eaux ou le réaménagement du littoral comme une opportunité de composer avec la nature (actions de restauration des milieux naturels littoraux)
 - En protégeant les milieux et espaces naturels remarquables du littoral dans leur diversité (estran, côte rocheuse au Nord, landes, côte sableuse à l'Est, marais et plan d'eau arrière littoraux...)
 - En atténuant et en maîtrisant les pressions exercées sur les milieux littoraux et les eaux côtières pour pérenniser et accompagner l'évolution des activités en place (ostréiculture, tourisme, baignade, pêche à pied...)
- ▶ Préserver le bocage, ensemble paysager identitaire du Cotentin et ensemble « agro-naturel » fonctionnel rendant de multiples services au territoire

Est entendu ici par « bocage » un ensemble aux composantes multiples intégrant le maillage bocager accompagné de prairies et petites parcelles en culture, les petits boisements situés le plus souvent en partie arrière-littorale, la partie amont des cours d'eau généralement associés à des prairies humides.

- En préservant et en restaurant les « corridors vallées » dans leur diversité (zones humides, cours d'eau, prairies...), en lien avec la GEMAPI
 - En préservant et en valorisant durablement le réseau de haies bocagères pour ses multiples fonctions (paysagères, écologiques, hydrauliques, énergétiques...) en lien avec l'enjeu de soutien de l'activité agricole
 - En préservant et en valorisant les espaces boisés et de landes en soutien à l'action du Conservatoire du Littoral
- ▶ Préserver les principaux points de vue sur le grand paysage
- En prenant en compte la zone tampon des tours Vauban
 - En identifiant les routes panoramiques et les cônes de vue à préserver
 - En permettant ponctuellement d'ouvrir des « fenêtres » au travers des haies qui bloquent l'accès au grand paysage pour les haies ne jouant pas un rôle de prévention de l'érosion
 - Préserver les haies jouant un rôle hydraulique particulier ou de prévention de l'érosion
 - Limiter l'ouverture de « fenêtres » en particulier dans la zone tampon des tours Vauban

- S'assurer du maintien du marqueur identitaire que constitue le bocage pour le territoire
- En permettant l'implantation d'un belvédère sur la RD902 entre Valognes et Quettehou de façon à valoriser le panorama
- En réservant des espaces dédiés au stationnement des camping-cars en retrait du littoral : privilégier les espaces avec vue sur mer, permettre leur aménagement/équipement, soigner leur intégration paysagère et prévoir un accès à la mer via le réseau de liaisons douces
- En privilégiant le développement de l'urbanisation à l'intérieur des enveloppes urbaines existantes et en améliorant la qualité des entrées de bourgs
- En s'inspirant des implantations bâties et modes constructifs traditionnels et en protégeant les entités bâties à caractère patrimonial et identitaire
- En instaurant des mesures de protection adaptées tenant compte de la topographie et de l'environnement naturel : aménagement des abords des routes panoramiques, intégration du bâti agricole isolé, forme et aspect des constructions, valorisation du patrimoine bâti...
- En soignant l'intégration des dispositifs photovoltaïques (s'appuyer sur les recommandations du CAUE)
- Par le maintien ou la restauration de lisières végétales et le soutien aux activités qui façonnent le paysage (agriculture, conchyliculture...)
- En favorisant le réaménagement des bourgs touristiques pour redonner la place aux piétons, permettre l'accessibilité des voies et équipements à tous (résidents, randonneurs, PMR, cycles), prendre pour exemple l'opération « petite centralité » à Barfleur, en cours de réalisation, qui vise à réorganiser le stationnement et l'espace public autour du port

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

Les communes du territoire de PLUi Est Cotentin ont su préserver un patrimoine architectural riche et diversifié, qu'il s'agisse de monuments classés (églises, châteaux, manoirs...), de cœurs de bourgs ou d'ensemble bâtis traditionnels.

Emblématiques pour le territoire, les tours observatoires de Tatihou et de la Hougue sont inscrites sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO au titre de l'œuvre de Vauban », dont elles sont l'une des douze composantes françaises du bien en série.

Ce patrimoine exceptionnel témoigne de l'histoire du territoire et de son identité.

La Communauté d'Agglomération entend préserver et valoriser cet héritage par les actions suivantes.

- ▶ Rechercher la qualité urbaine et architecturale dans les futures opérations d'aménagement urbain et de construction
 - En cherchant à conforter les perspectives visuelles d'intérêt
 - En recherchant des formes bâties harmonieuses permettant d'assurer leur bonne insertion urbaine tout en prêtant attention à l'intimité, la densité, la mutualisation des espaces, la place du piéton, etc.
- ▶ Préserver les centres-bourgs anciens dotés d'une organisation spatiale qualitative et conforter les hameaux historiques représentatifs de l'identité du territoire
 - En valorisant les qualités architecturales et paysagères des centres anciens des communes du territoire (ensembles bâtis incluant le cas échéant des éléments architecturaux à

- préserver tels que les murs anciens ex. Clitourps, Tocqueville, villages de Vicq-sur-Mer...)
- En valorisant les silhouettes urbaines qualitatives notamment en confortant des situations d'équilibre (belles séquences urbaines, présence de bâtiments groupés, d'espaces cultivés, d'espaces forestiers, ...)
- En tenant compte de l'identité patrimoniale des territoires dans les projets d'aménagement, tant au regard du grand paysage que des formes urbaines et architecturales
- En s'attachant à améliorer la qualité des entrées de bourg/ village/ hameau : préserver et mettre en valeur les éléments architecturaux identitaires et apporter une attention particulière à la qualité des opérations de construction et d'aménagement de l'espace public sur les entrées de bourg/ village/ hameau et les franges des enveloppes urbaines

► Préserver le patrimoine architectural d'intérêt ainsi que le bâti ancien identitaire

- En identifiant le bâti remarquable qui n'est pas protégé au titre des Monuments Historiques : châteaux, manoirs, fermes anciennes, églises, chapelles, villas de l'époque des bains de mer (ex. Quinéville), patrimoine civil, industriel (ex. Vallée des Moulins), militaire, maritime, architecture de la reconstruction (ex. Montebourg), villages de pêcheurs, etc.
- En identifiant le patrimoine identitaire à préserver (lavoirs, ponts, statuaire, vestiges militaires...)
- En identifiant les corps de fermes de caractère susceptibles de changer de destination
- En instaurant des règles de protection adaptées : forme et aspect extérieur des constructions en adéquation avec les motifs architecturaux des sites, adapter les outils de rénovation énergétique sur ce type de patrimoine (ex. isolation thermique par l'intérieur)

Orientation 3. Favoriser le développement du tourisme durable

Levier économique, d'attractivité ou encore de mise en valeur du patrimoine, le tourisme est un secteur à fort potentiel en plein essor dans le Cotentin.

Sur le territoire de PLUi Est Cotentin, l'enjeu global est d'encourager le développement d'un tourisme durable, vert et social, respectueux de l'environnement et du cadre de vie des habitants. De fait, le développement du tourisme doit être à la fois encouragé et encadré, afin de ne pas porter atteinte aux paysages et au bon fonctionnement du territoire au quotidien. Il s'agit entre autres de préserver le parc de résidences principales.

Pour cela, la Communauté d'Agglomération souhaite poursuivre le travail engagé et vise les objectifs suivants.

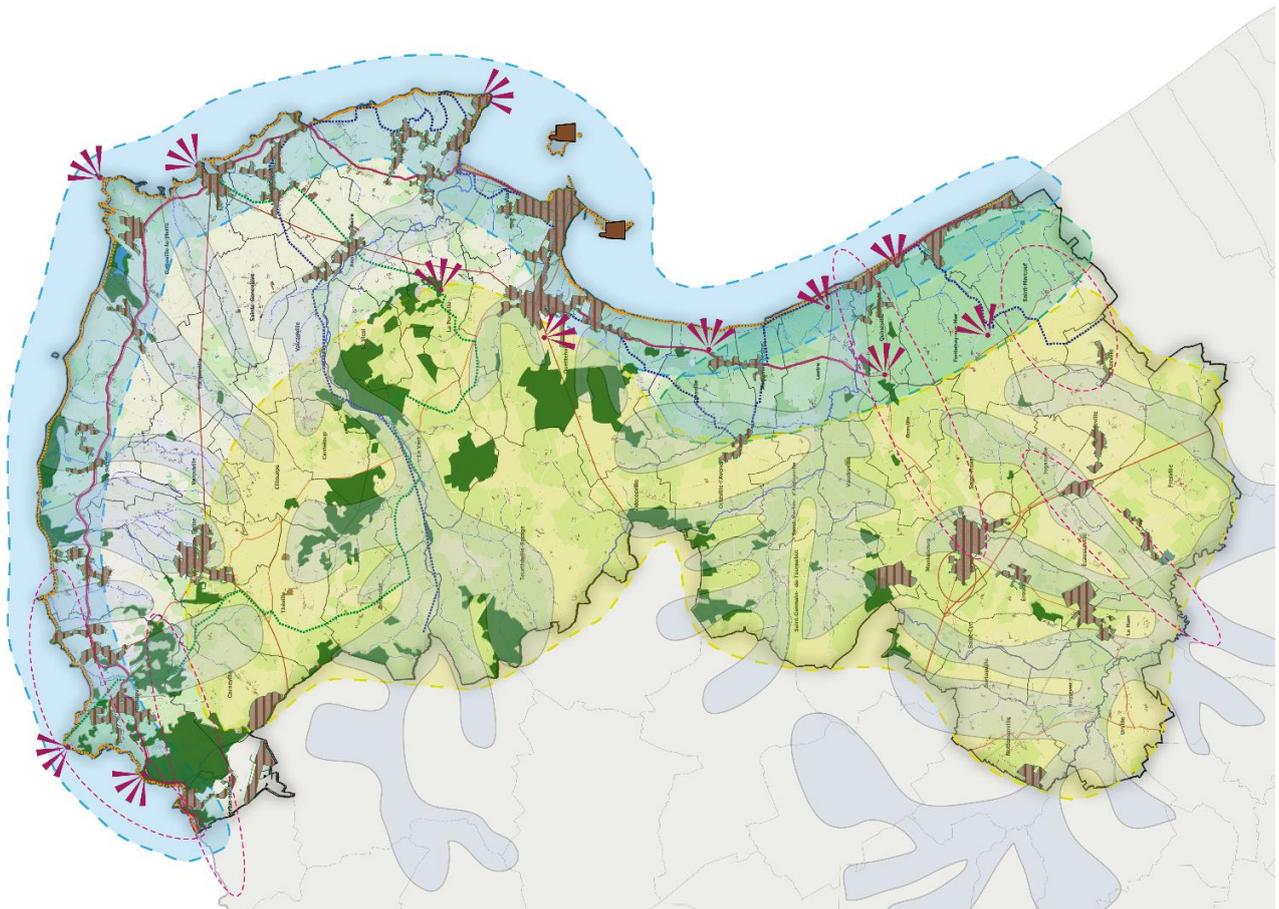
- Favoriser le développement d'une offre d'hébergement touristique durable préservant le parc de résidences principales et génératrice d'emploi et de revenu pour la population locale
- En permettant le développement des établissements hôteliers
 - En préservant la diversité des types d'accueil : tentes, caravanes, gîtes (ex. hébergements au sémaphore de Fermanville, ancienne mairie de Crasville, projet à l'étude sur l'ancien EHPAD de Montebourg, ...)
 - En réservant des espaces dédiés au stationnement des camping-cars en retrait du littoral : privilégier les espaces avec vue sur mer, permettre leur aménagement/équipement,

soigner leur intégration paysagère

- En facilitant les accès à la mer via le réseau de liaisons douces
- En favorisant le développement de l'offre en arrière-pays de façon à équilibrer les dynamiques touristiques

► Affirmer la place du tourisme culturel, mémoriel et patrimonial et développer le tourisme vert/rural

- En identifiant les routes panoramiques et les points de vue à préserver en compatibilité avec le SCoT
- Par la promotion et la valorisation du patrimoine architectural, paysager et naturel et l'incitation à sa découverte
- En permettant l'aménagement des secteurs à enjeux (itinéraires et destinations), en cherchant à réguler les flux touristiques vers les principaux sites d'attraction et en prenant en compte les besoins de stationnement spécifiques (ex. phare de Gatteville)
- Par la mise en place d'un maillage de cheminements doux à l'échelle du territoire (piétons, vélos, chevaux...) et la mise en réseau des circuits touristiques du territoire et des itinéraires « découverte » (bouclage des circuits de randonnée, nouvelles liaisons, ...) en lien avec le Plan de Déplacement du Cotentin et les plans vélo du Département et de la CA du Cotentin
 - Privilégier l'usage du réseau viaire existant i.e. chemins de traverse, chemins ruraux (chasses)
 - Intégrer des parcours cyclables sécurisés sur les parties littorales et rétro-littorales du territoire
 - Développer des circuits autour du tourisme mémoriel en s'appuyant sur le réseau viaire existant
- En développant les services liés à la fréquentation des plages et en améliorant la qualité des équipements littoraux



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 les hameaux représentatifs de l'identité du territoire (repérage indicatif)
- Préserver les tours Vauban et leur écrin paysager

Favoriser le développement du tourisme durable

- Créer des parcours thématiques
- le sentier du littoral
- l'Eurovélo 4
- les chemins de grande randonnée comme le GRP Tour du Val de Saire...

OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE AGRICOLE, NATUREL ET FORESTIER ET MAÎTRISE DE L'ÉTALEMENT URBAIN

Conformément à l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme, le PADD « fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ». Ces derniers s'appuient sur les objectifs – notamment démographiques – du territoire et les besoins qui en découlent

Afin d'atteindre l'objectif démographique de 24 070 habitants en 2040 soit une croissance de 0,48 % par an. Le territoire souhaite produire 2 314 nouveaux logements à cette même échéance soit 123 logements par an afin de dépasser le point mort actuel qui est de 79 logements produits, 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
Pôle d'équilibre	56%
Tête de réseau	56%
Commune rurale de proximité	50%
Commune rurale	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 24 070 habitants en 2040.

Le changement de destination est 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
Pôle d'équilibre	23
Tête de réseau	18
Commune rurale de proximité	16
Commune rurale	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 de l'Est Cotentin, au travers de son PLUi, se fixe un objectif maximal de **63,2 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 13 ha pour les activités économiques et 4,55 ha pour les équipements communautaires. Cet objectif est décliné par commune 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	8,4	441
Tête de réseau	18,7	765
Communes rurales de proximité	11,8	377
Communes rurales	24,3	729

Le territoire se donne ainsi pour objectif une consommation totale de 80,75 hectares sur la période 2021-2040, soit une moyenne annuelle d'environ 4 ha en extension. Cet objectif est inférieur de 53% à celui envisagé par le SCoT.

Envoyé en préfecture le 19/12/2024

Reçu en préfecture le 19/12/2024

Publié le

ID : 050-200067205-20241219-DEL2024_191-DE



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