



Publié le 19/12/2024

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

Délibération n° DEL2024\_195

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

### Exposé

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du territoire du PLUi Cœur 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. 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 Cœur Cotentin a été prescrit le 25 novembre 2015. 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).

- 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

Conformément aux articles L.151-5 du Code de l'Urbanisme et aux objectifs définis par le SRADDET Normand, ce document-cadre se fixe pour objectif de guider le développement territorial de manière durable et détermine les grandes orientations du plan local d'urbanisme infracommunautaire.

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

**Axe 1 : « Accueillir de nouvelles populations en valorisant les atouts et le cadre de vie offerts par le Cœur Cotentin »**

*Le caractère rural et le cadre de vie de qualité du Cœur Cotentin constituent de véritables atouts permettant d'attirer chaque année de nouvelles populations tout en intégrant les nouvelles dispositions liées au développement durable. La réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers constitue une orientation majeure au sein du futur projet d'aménagement du territoire. Les centres-bourgs seront renforcés à travers une densification de ces espaces et de nouvelles formes d'habitats.*

**Orientation 1** : développer l'habitat répondant aux besoins et selon les différentes polarités identifiées sur le territoire,

**Orientation 2** : accompagner l'amélioration qualitative et quantitative du parc de logements,

**Orientation 3** : intégrer et apporter des réponses aux besoins spécifiques des populations,

**Orientation 4** : pérenniser et développer l'offre d'équipements et de services,

**Orientation 5** : développer et soutenir les modes de transports alternatifs à la voiture,

**Orientation 6** : protéger la population face aux risques et nuisances,

**Orientation 7** : sécuriser les déplacements sur le territoire face aux nuisances et aux risques liés à la circulation automobile,

**Orientation 8** : fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace agricole, naturel et forestier (ENAF).

- Le PADD vise à accroître et à diversifier l'offre de logements, en s'appuyant sur une logique de renforcement des pôles, conformément à l'armature urbaine prévue au SCoT.
- Le PADD a pour objectif d'adapter le territoire aux nouveaux modes de vie et aux exigences environnementales en améliorant le parc de logements et en favorisant des constructions énergétiquement performantes.
- Le PADD a pour ambition de proposer des logements adaptés aux besoins du territoire.
- Le PADD vise à accueillir de nouvelles populations tout en préservant la vitalité des centres-bourgs, en développant une offre équilibrée d'équipements et de services de proximité afin de répondre aux besoins économiques, éducatifs, sportifs et culturels des habitants.
- Le PADD vise à encourager le développement de modes de transport alternatifs, notamment les transports collectifs, les liaisons douces et les solutions de covoiturage, tout en favorisant une meilleure intermodalité.
- Le PADD intègre la prise en compte des risques liés à l'eau, des risques technologiques et des nuisances sonores dans l'aménagement du territoire afin de ne pas exposer davantage la population.
- Le PADD a pour objectif de réduire les risques liés à la circulation en sécurisant les axes structurants, les entrées de villes et les déplacements doux afin de limiter la vulnérabilité des usagers.
- Le PADD vise à favoriser une offre d'habitat et des formes urbaines compactes en priorisant les constructions au sein des zones déjà urbanisées, tout en optimisant le

potentiel d'extension pour assurer une bonne maîtrise de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

## **Axe 2 : « Accompagner le développement économique du territoire »**

*La position géographique centrale du Cœur Cotentin, situé au carrefour des grands axes de communication, a permis de forger une véritable identité économique au territoire. S'appuyer sur les nombreux atouts dont il dispose pour permettre l'accueil de nouvelles entreprises dans un cadre de vie rural préservé et de qualité, aux portes du cœur métropolitain et de ses façades maritimes constitue un des objectifs du Cœur Cotentin.*

**Orientation 1** : assurer et pérenniser le développement économique et l'attractivité du territoire,

**Orientation 2** : préserver les commerces de centre-bourg permettant de garantir une qualité de vie urbaine,

**Orientation 3** : s'appuyer sur la hiérarchisation des Zones d'Activités Economique (ZAE) du territoire permettant de valoriser le développement économique du Cœur Cotentin,

**Orientation 4** : maintenir le monde artisanal, véritable activité ancrée dans le paysage économique du Cœur Cotentin,

**Orientation 5** : maintenir l'activité agricole, réelle richesse économique du territoire,

**Orientation 6** : tenir compte de l'accessibilité sur le territoire, facteur d'attractivité et de développement.

- Le PADD vise à renforcer le dynamisme économique du territoire en proposant une nouvelle offre de foncier adaptée et adaptable, permettant l'accueil de nouvelles entreprises et en favorisant un aménagement qualitatif des ZAE.
- Le PADD a pour objectif de favoriser la mixité fonctionnelle dans les zones urbaines tout en renforçant la vitalité des bourgs.
- Le PADD prévoit de s'appuyer sur une stratégie de développement et de spécialisation des zones d'activités économiques sur le territoire, en encourageant notamment la mutualisation des espaces.
- Le PADD a pour objectif de maintenir et soutenir l'artisanat en offrant la possibilité de conforter les activités économiques existantes, développées de manière diffuse sur le territoire.
- Le PADD vise à limiter l'urbanisation des terres agricoles pour préserver cette activité importantes pour le territoire, tout en facilitant l'évolution et la mutation des nouvelles pratiques agricoles.
- Le PADD s'appuie sur les axes structurants pour développer le territoire, tout en respectant la réglementation en vigueur.

## **Axe 3 : « S'appuyer sur une activité agricole reconnue ainsi qu'un patrimoine naturel et bâti de qualité, facteur d'attractivité touristique du territoire »**

*Le territoire jouit d'une activité agricole à forte production et reconnue comme l'un des piliers économiques du Cœur Cotentin. De plus, elle offre au paysage une véritable identité où la préservation des ressources naturelles et de l'environnement constitue l'un des enjeux phare de la politique d'aménagement menée sur le territoire.*

**Orientation 1** : optimiser la ressource en eau ; protéger, sécuriser, gérer et économiser,

**Orientation 2** : préserver le patrimoine naturel,

**Orientation 3** : préserver la place du patrimoine architectural dans le paysage,

**Orientation 4** : veiller à la qualification des espaces publics de centre-village et de centre-bourg,

**Orientation 5** : reconnaître, préserver et mettre en valeur les « motifs paysagers »,

**Orientation 6** : rendre la géographie visible et lisible dans le paysage,

**Orientation 7** : assurer la conservation et la mise en valeur des architectures remarquables,

**Orientation 8** : lutter contre l'étalement urbain et préserver les formes urbaines patrimoniales,

**Orientation 9** : affirmer une qualité urbaine au sein des nouvelles opérations d'aménagement,

**Orientation 10** : développer et pérenniser l'attractivité touristique du territoire.

- Le PADD cherche à concilier le développement du territoire avec une gestion optimisée de la ressource en eau, en veillant à ce que le développement respecte sa capacité. Le projet prévoit de protéger et sécuriser cette ressource, de gérer les eaux pluviales et de préserver les cours d'eau.
- Le PADD reconnaît le rôle essentiel des milieux naturels pour le territoire et vise à préserver et valoriser les éléments de la trame verte et bleue tels que les réservoirs de biodiversité, les zones humides, et les éléments bocagers.
- Le PADD souhaite préserver et valoriser les éléments de « petit patrimoine » ainsi que les patrimoines exceptionnels, qui contribuent à la richesse paysagère du territoire.
- Le PADD veillera à la requalification des espaces publics, favorisant ainsi leur modernisation tout en préservant les spécificités des villages.
- Le PADD vise à protéger et mettre en valeur les « motifs paysagers », qui constituent le patrimoine paysager du territoire, notamment le bocage, la forme bocagère et les silhouettes des villages traditionnels.
- Le PADD mènera une réflexion sur l'intégration des projets dans le paysage, notamment pour protéger les espaces publics faisant office de promontoire et pour promouvoir les espaces prairiaux.
- Le PADD a pour ambition de protéger les bâtiments d'intérêt patrimonial afin de préserver l'identité et la richesse culturelle du territoire.
- Le PADD a pour objectif de préserver les formes urbaines patrimoniales en agissant sur la réglementation concernant l'implantation, les gabarits, et en mettant en places des règles architecturales spécifiques, afin d'éviter la création de ruptures ou d'interruptions dans le tissu urbain.

- Le PADD mènera une réflexion sur les secteurs urbanisables en cohérence avec les bourgs existants en tenant compte des continuités visuelles et physiques, des morphologies urbaines et des typologies architecturales.
- Le PADD souhaite développer le potentiel touristique du territoire en misant sur le tourisme « vert », en valorisant ses paysages naturels et la richesse de son patrimoine bâti, qui constituent les principaux atouts touristiques du territoire.

### 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 de communes de Cœur Cotentin en date du 25 novembre 2015 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (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,

**Vu** les débats réalisés avec les membres du conseil municipal dans les différentes communes,

**Le conseil communautaire** a délibéré (Pour : 167 - Contre : 2 - Abstentions : 13) 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 Cœur 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](http://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 DE COEUR COTENTIN



**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. Patrice, MARTIN Serge, MAUQUEST Jean-Pierre, MEDERNACH Françoise, MIGNOT Herri, MONTRIEUX YAMENA, 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\_195-DE

S<sup>2</sup>LOW



Plan Local d'Urbanisme Infracommunautaire du Cotentin

# Pièce n° 2 :

## Projet d'Aménagement et de Développement Durables



Territoire de

**Cœur Cotentin**



**leCotentin**  
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION



[lecotentin.fr](http://lecotentin.fr)



*Illustration du territoire de Cœur-Cotentin au sein du territoire de la Communauté d'Agglomération du Cotentin*

# Sommaire

<b>SOMMAIRE</b> .....	<b>3</b>
<b>CLE DE LECTURE</b> .....	<b>4</b>
<b>PREAMBULE</b> .....	<b>5</b>
Cadre réglementaire.....	5
Loi Climat & Résilience .....	6
Compatibilité avec les documents supérieurs.....	7
Enjeux et projet politique du territoire .....	8
<b>AXE 1 - ACCUEILLIR DE NOUVELLES POPULATIONS EN VALORISANT LES ATOUTS ET LE CADRE DE VIE OFFERTS PAR LE CŒUR COTENTIN</b> .....	<b>9</b>
Orientation 1. Développer l'habitat répondant aux besoins et selon les différentes polarités identifiées sur le territoire .....	9
Orientation 2. Accompagner l'amélioration qualitative et quantitative du parc de logements .....	13
Orientation 3. Intégrer et apporter des réponses aux besoins spécifiques des populations.....	14
Orientation 4. Pérenniser et développer l'offre d'équipements et de services .....	14
Orientation 5. Développer et soutenir les modes de transports alternatifs à la voiture .....	15
Orientation 6. Protéger la population face aux risques et nuisances.....	16
Orientation 7. Sécuriser les déplacements sur le territoire face aux nuisances et aux risques liés à la circulation automobile .....	17
Orientation 8. Fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace agricole, naturel et forestier .....	17
<b>AXE 2 – ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DU TERRITOIRE</b> .....	<b>22</b>
Orientation 1. Assurer et pérenniser le développement économique et l'attractivité du territoire .....	22
Orientation 2. Préserver les commerces de centre-bourg permettant de garantir une qualité de vie urbaine .....	23
Orientation 3. S'appuyer sur la hiérarchisation des Zones d'Activités Economique (ZAE) du territoire permettant de valoriser le développement économique du Cœur Cotentin.....	23
Orientation 4. Maintenir le monde artisanal, véritable activité ancrée dans le paysage économique du Cœur Cotentin .....	24
Orientation 5. Maintenir l'activité agricole, réelle richesse économique du territoire .....	24
Orientation 6. Tenir compte de l'accessibilité sur le territoire, facteur d'attractivité et de développement..	25
<b>AXE 3 – S'APPUYER SUR UNE ACTIVITE AGRICOLE RECONNUE AINSI QU'UN PATRIMOINE NATUREL ET BATI DE QUALITE, FACTEUR D'ATTRACTIVITE TOURISTIQUE DU TERRITOIRE</b> .	<b>27</b>
Orientation 1. Optimiser la ressource en eau ; protéger, sécuriser, gérer et économiser.....	27
Orientation 2. Préserver le patrimoine naturel .....	28
Orientation 3. Préserver la place du patrimoine architectural dans le paysage .....	29
Orientation 4. Veiller à la qualification des espaces publics de centre-village et de centre-bourg .....	29
Orientation 5. Reconnaître, préserver et mettre en valeur les « motifs paysagers » .....	30
Orientation 6. Rendre la géographie visible et lisible dans le paysage .....	31
Orientation 7. Assurer la conservation et la mise en valeur des architectures remarquables .....	31
Orientation 8. Lutter contre l'étalement urbain et préserver les formes urbaines patrimoniales .....	32
Orientation 9. Affirmer une qualité urbaine au sein des nouvelles opérations d'aménagement.....	32
Orientation 10. Développer et pérenniser l'attractivité touristique du territoire .....	33

# Clé de lecture

---

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du territoire de Cœur 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 19 communes de l'ancienne Communauté de Communes du Cœur du Cotentin, aujourd'hui fusionnée 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 réglementaires (zonage, orientations d'aménagement et de programmation, règlement écrit), 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 ;
- 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 2021-2030 pour la période 2031-2040.

Consommation foncière (habitat, activité et équipements) réalisée entre 2011-2020 en ha	715 ha	Réduction chiffrée
Baisse SRADDET	46,7%	Soit - 333 ha
Enveloppe régionale pour les Projets d'Envergure Nationale et Européenne (PENE)	15%	Soit - 57 ha
<b>Enveloppe 2021-2030</b>	325 ha	Soit - 390 ha
<b>Enveloppe projetée 2031-2040 selon la consommation 2021-2030</b>	162 ha	Soit - 50%
<b>TOTAL DE L'ENVELOPPE 2021-2040</b>	487 ha	

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

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

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

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

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

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



## 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 pôle de proximité de Cœur Cotentin représente l'un des 7 périmètres retenus en tant que Plan Local d'Urbanisme infracommunautaire (PLUi) de l'Agglomération du Cotentin.

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

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

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

Typologie de polarité	Communes
<b>1 Pôle métropolitain d'appuie</b>	Valognes
<b>1 Pôle d'équilibre</b>	Bricquebec-en-Cotentin
<b>7 Communes rurales de proximité</b>	Brix, Négreville, Rauville-La-Bigot, Saint-Joseph, Sottevast, Tamerville et Yvetot-Bocage
<b>10 Communes rurales</b>	Breuville, Colomby, Huberville, L'Etang-Bertrand, Lieusaint, Magneville, Montaigu-la-Brisette, Morville, Rocheville, et Saussemesnil.
<b>Total</b>	<b>19 communes</b>

## 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.

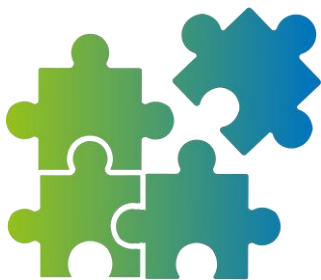
C'est pourquoi, la lutte et l'adaptation au changement climatique doit être le fil conducteur des réflexions menées lors de l'élaboration du présent PADD, et se traduire à travers des modifications structurelles en termes de production, de consommation et de comportements des populations.

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).



---

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

- **Axe 1** : Accueillir de nouvelles populations en valorisant les atouts et le cadre de vie offert par le Cœur Cotentin
  - **Axe 2** : Accompagner le développement économique du territoire
  - **Axe 3** : S'appuyer sur une activité agricole reconnue ainsi qu'un patrimoine naturel et bâti de qualité, facteur d'attractivité touristique du territoire
-

## AXE 1 - ACCUEILLIR DE NOUVELLES POPULATIONS EN VALORISANT LES ATOUTS ET LE CADRE DE VIE OFFERTS PAR LE CŒUR COTENTIN

*Le caractère rural et le cadre de vie de qualité du Cœur Cotentin constituent de véritables atouts permettant d'attirer chaque année de nouvelles populations tout en intégrant les nouvelles dispositions liées au développement durable. La réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers constitue une orientation majeure au sein du futur projet d'aménagement du territoire. Les centres-bourgs seront renforcés à travers une densification de ces espaces et de nouvelles formes d'habitats. Parallèlement, afin d'accueillir de nouvelles populations, le PLUi, à travers les orientations ci-après, veille à répondre à l'ensemble des besoins, notamment liés aux nouveaux modes de vie (en termes d'équipement, de mobilité, de service...).*

### Orientation 1. Développer l'habitat répondant aux besoins et selon les différentes polarités identifiées sur le territoire

Le territoire de Cœur Cotentin appartient, depuis 2017, à la Communauté d'Agglomération du Cotentin qui intègre également le Pays du Cotentin.

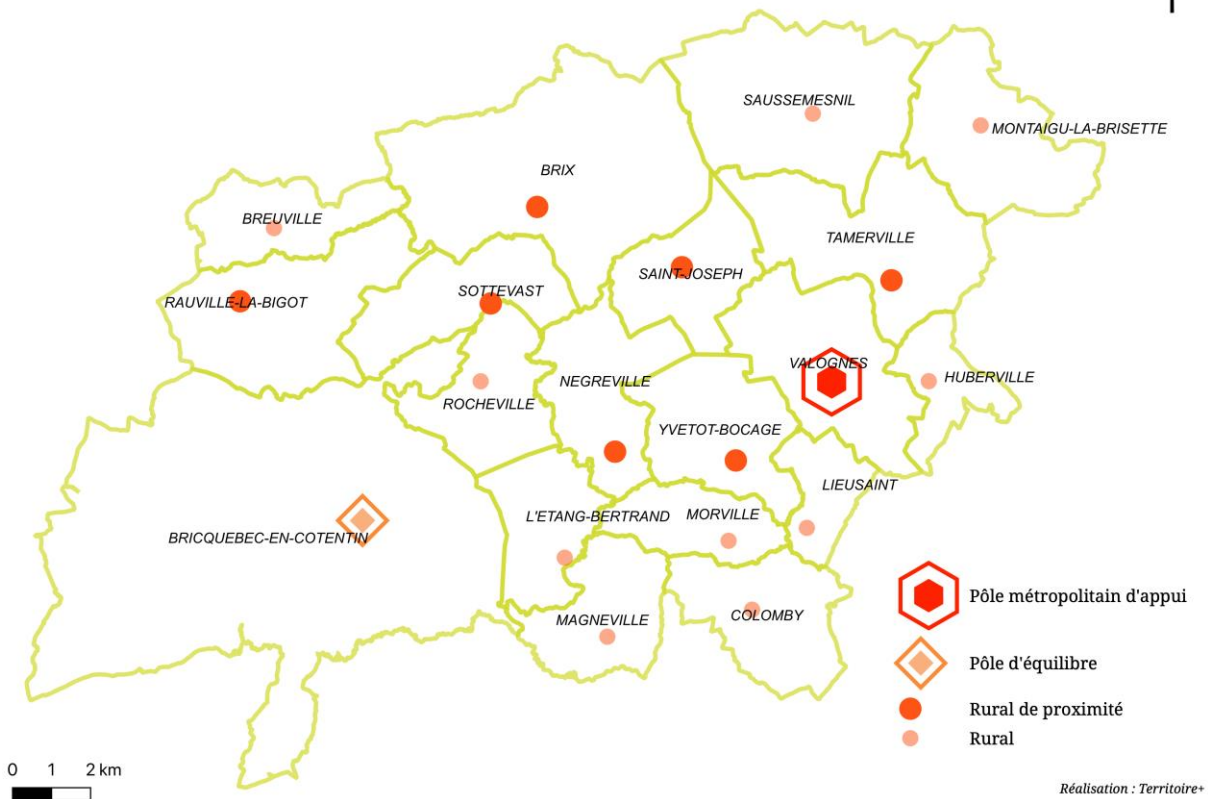
C'est à cette échelle que le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) définit **l'armature urbaine du territoire**.

Le SCoT entend conforter cette armature urbaine par un développement privilégié de l'habitat, des services et des activités adossées aux polarités existantes.

L'armature urbaine du Pays du Cotentin définit, sur le territoire du Cœur Cotentin :

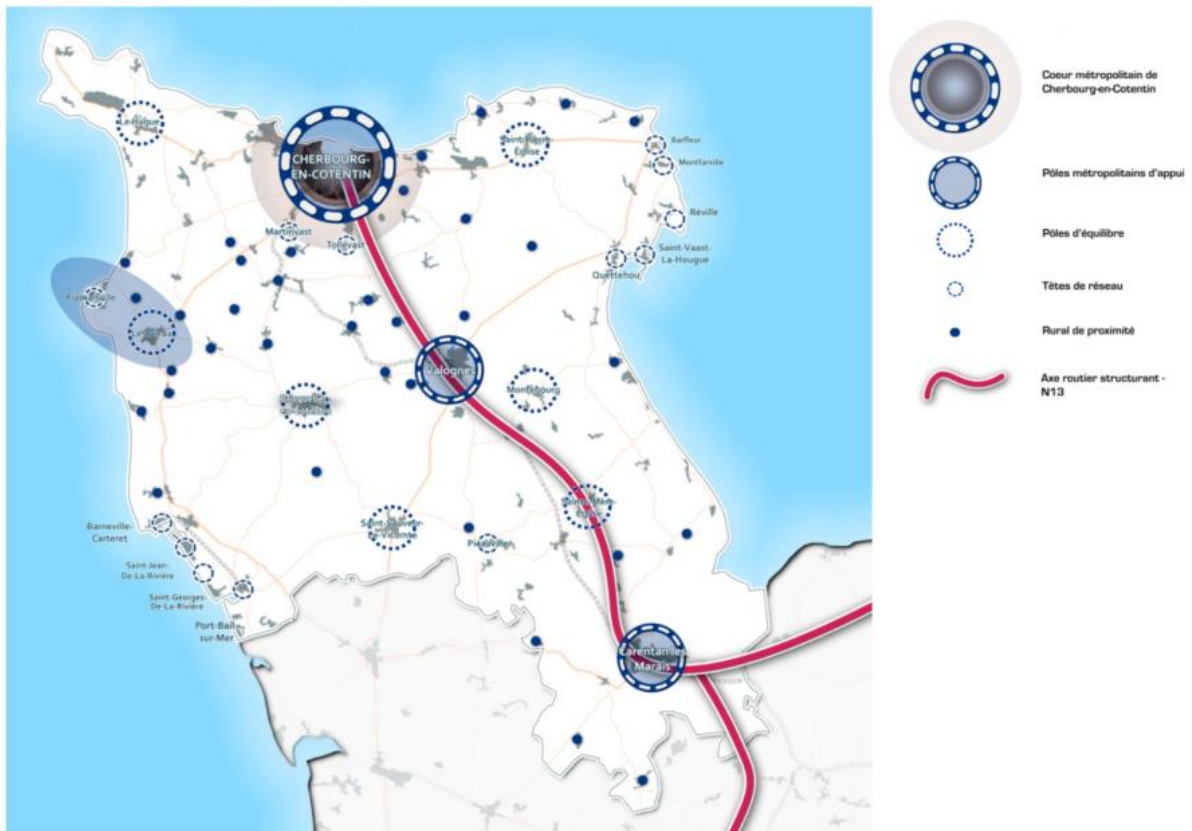
- **1 pôle métropolitain d'appui** : Valognes ;
- **1 pôle d'équilibre** : Bricquebec-en-Cotentin ;
- **7 communes rurales de proximité** : Brix, Négreville, Rauville-La-Bigot, Saint-Joseph, Sottevast, Tamerville et Yvetot-Bocage ;
- **10 communes rurales** : Breuille, Colomby, Huberville, L'Etang-Bertrand, Lieusaint, Magneville, Montaigu-la-Brisette, Morville, Rocheville, et Saussemesnil.

### Armature urbaine du Cœur Cotentin



Source : illustration de l'armature urbaine du Cœur Cotentin

### Armature urbaine du SCoT du Pays du Cotentin



Source : DOO du SCoT du Pays du Cotentin (page 75).

Le territoire présente des dynamiques périurbaines que le PLUi vient conforter, tout en tenant compte du contexte socio-économique à l'échelle de la Communauté d'Agglomération du Cotentin et du Pays du Cotentin.

**En ce sens, il poursuit les orientations dont le scénario démographique envisagé est le suivant :**

- ▶ L'objectif du Cœur Cotentin, et ce conformément aux préconisations du SCoT du Pays du Cotentin, est de permettre un accueil de population correspondant à une croissance démographique annuelle d'environ +0,16%, à horizon 2040.

Ce taux tient compte du phénomène de desserrement des ménages et d'une augmentation du solde migratoire, négatif lors de la dernière période de recensement.



En 2017, Cœur Cotentin compte près de 25 500 habitants.

Ce sont alors environ **1 675 habitants supplémentaires** qui viendront s'installer sur le territoire d'ici 2040.

L'accueil des nouveaux arrivants sera maîtrisé de manière à rendre progressif le niveau de développement territorial en corollaire de la transition économique, énergétique et écologique pour valoriser l'image du Cotentin et converger vers la demande des populations en matière de qualité de vie.

Par ailleurs, le projet de développement du territoire s'appuie sur une logique de renforcement des pôles en détaillant l'armature urbaine définie dans le SCoT du Pays du Cotentin.

- ▶ L'objectif est de renforcer le pôle métropolitain d'appui : Valognes, ainsi que le pôle d'équilibre : Bricquebec-en-Cotentin. La consolidation de ces communes doit créer un effet locomotive et profiter au dynamisme de l'ensemble du territoire du Cœur Cotentin.

**La lutte et l'adaptation au changement climatique**, à travers des modifications structurelles en termes de production, de consommation et de comportements des populations, comme fil conducteur des réflexions menées lors de l'élaboration du présent projet d'aménagement et de développement durables



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.

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

Ainsi, le PLUi s'attachera à :

- Promouvoir un urbanisme plus économe en consommation d'espace et dans des densités raisonnées
- Poursuivre le développement d'un cadre favorable à l'utilisation de modes de transport alternatifs (liaisons douces, co-voiturage, etc.)
- Encourager le développement d'installations de production d'énergies renouvelables sur le territoire : bois-énergie en lien avec la gestion des haies, solaire, biogaz et géothermie, etc.
- Préserver, valoriser ou réaliser des traitements paysagers, et d'espaces verts présents au sein des espaces urbains ou à urbaniser
- Encourager le développement des démarches de construction à faible empreinte environnementales (toiture végétalisée, construction bois, énergie solaire)



Afin de répondre aux besoins des habitants actuels et des nouvelles populations, ce sont environ **2 540 nouveaux logements à l'horizon 2040** qui seront construits.

La production de logements se répartie en fonction de l'armature urbaine du territoire, en mobilisant plusieurs actions :

- Le changement de destination ayant pour effet de créer un logement ;
- Le renouvellement urbain ;
- La densification des espaces bâtis ;
- L'extension urbaine.

Les clés de répartition de la production de logements sont les suivantes :

Typologie de polarité	Part de la production	Objectifs de logements 2021-2040
<b>1 Pôle métropolitain d'appuie</b>	<b>32 %</b>	<b>819</b>
<i>100% de la production pour la commune de Valognes, seul pôle métropolitain d'appui pour le territoire de Cœur Cotentin.</i>		
<b>1 Pôle d'équilibre</b>	<b>27 %</b>	<b>676</b>
<i>100% de la production pour la commune de Bricquebec-en-Cotentin, seul pôle d'équilibre pour le territoire de Cœur Cotentin.</i>		
<b>7 Communes rurales de proximité</b>	<b>28 %</b>	<b>714</b>
<i>Proportionnellement au poids démographique de chaque commune, à savoir :</i>		
<i>Rauville-la-Bigot</i>	<i>14%</i>	<i>99</i>
<i>Sottevast</i>	<i>17%</i>	<i>124</i>
<i>Brix</i>	<i>27%</i>	<i>189</i>
<i>Saint-Joseph</i>	<i>10%</i>	<i>70</i>
<i>Négreville</i>	<i>10%</i>	<i>71</i>
<i>Yvetot-Bocage</i>	<i>14%</i>	<i>102</i>
<i>Tamerville</i>	<i>8%</i>	<i>59</i>
<b>10 Communes rurales</b>	<b>13 %</b>	<b>335</b>
<i>Proportionnellement au poids démographique de chaque commune, à savoir :</i>		
<i>Breuville</i>	<i>9%</i>	<i>30</i>
<i>Rocheville</i>	<i>13%</i>	<i>43</i>
<i>L'Etang-Bertrand</i>	<i>7%</i>	<i>25</i>
<i>Morville</i>	<i>6%</i>	<i>20</i>
<i>Magneville</i>	<i>7%</i>	<i>23</i>
<i>Colomby</i>	<i>12%</i>	<i>39</i>
<i>Lieusaint</i>	<i>9%</i>	<i>29</i>
<i>Huberville</i>	<i>8%</i>	<i>26</i>
<i>Montaigu-la-Brisette</i>	<i>11%</i>	<i>36</i>
<i>Saussemesnil</i>	<i>19%</i>	<i>63</i>
<b>Total</b>	<b>100 %</b>	<b>2544</b>

**Les besoins en logements ne constituent pas des quotas de permis de construire à délivrer. Ils permettent de définir les espaces constructibles nécessaires pour y répondre.**



Aujourd'hui, la prédominance des propriétaires occupants de grandes maisons individuelles ne permet pas de répondre à la demande de l'ensemble des ménages, dont les chiffres sont en pleine croissance (suite au phénomène de desserrement des ménages), engendrant des besoins plus importants en matière de logements de plus petite taille. Le phénomène de desserrement des ménages s'explique par un vieillissement de la population et une évolution des modes de cohabitation tels que des séparations plus nombreuses ou une vie en couple plus tardive des jeunes, ce qui engendre une baisse du nombre de personnes par ménage et ainsi des besoins en logements plus nombreux.

Parallèlement, les jeunes ont besoin de petits logements à loyers modérés et les personnes âgées souhaitent vivre dans des logements adaptés, facilement accessibles et à proximité des commerces et services. Ces publics dit « spécifiques » ne trouvent pas une offre suffisante sur le territoire. Ces logements adaptés constituent souvent une alternative intéressante à la maison de retraite. Ils permettraient, par ailleurs, de libérer des maisons individuelles devenues trop grandes, occupées par une ou deux personnes âgées ayant des difficultés à en assurer l'entretien.

L'objectif est de permettre un véritable parcours résidentiel sur le territoire grâce à une offre de logements diversifiée et suffisante, satisfaisant aux besoins de tous les types de population. En ce sens, le PLUi permet de :

- ▶ Accroître et diversifier l'offre de logements :
  - En développant le scénario démographique prospectif (évolution du nombre d'habitants et de ménages) du territoire en accueillant environ 1 675 habitants supplémentaires à horizon 2040, engendrant ainsi des besoins en nouveaux logements évalués à environ 2 540
  - En répondant aux besoins en logements engendrés par le desserrement des ménages
  - En favorisant la création de logements inférieurs à 4 pièces
  - En permettant le parcours résidentiel sur le territoire du Cœur Cotentin
  - En développant de nouvelles formes d'habitat : habitat intermédiaire, maisons accolées, petits collectifs, ...
  - En répondant aux enjeux énergétiques
- ▶ Favoriser la mixité urbaine et sociale dans le tissu existant et les futurs projets
- ▶ Développer l'offre de logement locatif social et privé. Les logements à loyer modéré seront développés en adéquation avec la demande sociale (en priorité sur les communes de Valognes et de Bricquebec-en-Cotentin).

Le **Programme Local de l'Habitat du Cotentin (PLH)** fixe des objectifs afin de favoriser la diversification de l'offre de logement en s'appuyant sur une offre locative et/ou en accession sociale à la propriété à vocation sociale, etc.

## Orientation 2. Accompagner l'amélioration qualitative et quantitative du parc de logements

Afin de répondre aux nouveaux modes de vie, ainsi qu'aux préoccupations liées au développement durable et aux législations environnementales (normes RE 2020, modération de la consommation de l'espace, ...) le PLUi accompagne le territoire dans l'amélioration de son parc de logements et intègre les orientations ci-dessous.

- ▶ Inciter les opérations de construction nouvelles à répondre à des niveaux de performance énergétique
- ▶ Mener une réflexion autour du devenir des grands logements ou sur les hôtels vacants



## Orientation 3. Intégrer et apporter des réponses aux besoins spécifiques des populations

Les jeunes travailleurs, les personnes âgées, les primo-accédants, engendrent des besoins spécifiques en termes de logements auxquels le PLUi répond à travers les orientations suivantes :

- ▶ Accompagner la population à tous les âges de la vie en maintenant une offre médicale et des services à la personne, des commerces, des services de proximité, au plus près des habitants
- ▶ Promouvoir l'aménagement et/ou la réalisation de logements adaptés en cœur de bourg en tenant compte du contexte local (logements seniors, logements équipés,...)
- ▶ Assurer l'accueil des gens du voyage, grâce à la présence d'une aire de grands passages sur la commune de Valognes



## Orientation 4. Pérenniser et développer l'offre d'équipements et de services

L'accueil de nouvelle population et la préservation de la vitalité des centres-bourgs constituent des enjeux pour l'aménagement du territoire. Il s'agira de mener une réflexion pour une offre équilibrée en équipements et services de proximité. En effet, dynamique et attractif, Cœur Cotentin doit tirer parti de ses atouts afin d'amplifier son rayonnement et répondre à l'ensemble des besoins, tant en matière économique que d'offre structurante en matière de services, commerces, équipements sportifs, culturels et éducatifs.

- ▶ Permettre la mutualisation des services et équipements destinés à la population
- ▶ Maintenir et développer un accès aux équipements publics pour tous :
  - En favorisant le développement d'équipements publics d'échelle communale et intercommunale
  - En pérennisant les équipements scolaires
  - En accompagnant le vieillissement de la population (maintenir une offre médicale et des services à la personne au plus près des habitants, commerces, services de proximité, habitat adapté)
  - En permettant l'adaptation des équipements existants aux nouvelles normes et aux nouveaux besoins
- ▶ Conforter le Cœur Cotentin comme territoire de loisirs sportifs :
  - En répondant aux besoins en matière d'offre de pratiques sportives
  - En maintenant une offre de loisirs de détente riche et variée (randonnée, parcours de santé et autres activités en lien avec les espaces naturels etc...)
- ▶ Soutenir la dynamique associative

## Orientation 5. Développer et soutenir les modes de transports alternatifs à la voiture

La prise en compte grandissante des enjeux environnementaux, économiques et sociaux incite à la réduction de la forte dépendance à la voiture pour les déplacements observée sur le territoire (1er mode de déplacement des habitants du Cœur Cotentin) et donc au développement de modes de déplacements alternatifs.

- ▶ Poursuivre le développement de la Voie Verte
- ▶ Accompagner et favoriser le développement des transports collectifs et du transport à la demande, notamment à travers le réseau Cap Cotentin
- ▶ Affirmer et soutenir le développement du pôle gare, notamment par la création d'un pôle d'échange multimodal à Valognes
- ▶ Favoriser l'intermodalité en rendant notamment possible le report modal de l'automobile vers la marche, le vélo ou les transports en commun. En ce sens, une station intermodale sera créée à Bricquebec-en-Cotentin
- ▶ Développer, dans une logique de réseaux, les liaisons douces afin de créer un maillage sur l'ensemble du territoire
- ▶ Intégrer le principe du partage des usages de l'espace public dans les aménagements actuels et futurs
- ▶ Poursuivre le développement de modes de déplacement émergents, notamment en accompagnant le développement du covoiturage, la mise en place de parkings vélo, ...
- ▶ S'appuyer sur le Plan Vélo de l'Agglomération pour le déploiement de services (stationnement vélos, vélos libre-service), et d'infrastructures cyclables (pistes, voies vertes, etc...).

En plus du plan vélo, le schéma directeur cyclable ou encore le plan de déplacement du cotentin permettront de conforter les orientations définies ci-contre.



## Orientation 6. Protéger la population face aux risques et nuisances

---

Les risques et nuisances sont des éléments essentiels à intégrer en amont de l'aménagement du territoire afin de ne pas exposer davantage la population. La présence de cours d'eau, notamment la Douve, la Scye, le Merderet et la Sinope, rend l'ensemble du territoire du Cœur Cotentin vulnérable à des crues occasionnelles.

En raison du changement climatique, les phénomènes d'inondation sont amenés à évoluer (fréquence et intensité). Par ailleurs, d'autres risques et nuisances sont également à considérer dans les aménagements du territoire comme, la RN13, les mouvements de terrain et les risques technologiques.

- ▶ Limiter la vulnérabilité du territoire face au risque inondation :
  - En garantissant la bonne application du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) de la région de Cherbourg
  - En évitant une urbanisation dans des zones humides et des zones inondables identifiées à partir des données de la DREAL Normandie notamment l'Atlas des Zones Inondables (AZI)
  - En limitant la vulnérabilité des constructions
  - En limitant les imperméabilisations (chaussées, constructions...) dans les projets de constructions
  - En assurant une gestion des eaux pluviales adéquates notamment dans les secteurs sensibles, en favorisant les techniques alternatives
  - En apportant une attention particulière aux principaux éléments du fonctionnement hydraulique, tels que réseaux de fossés, bandes enherbées, zones humides et éléments du bocage stratégiques
  
- ▶ Sensibiliser aux risques liés au sous-sol, les risques technologiques et les nuisances sonores
  - En anticipant ces facteurs dès la définition de nouvelles zones, notamment constructibles
  - En informant les pétitionnaires des risques et nuisances (risque Radon, cavités souterraines, infrastructures bruyantes, Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), sites potentiellement pollués, etc...)

## Orientation 7. Sécuriser les déplacements sur le territoire face aux nuisances et aux risques liés à la circulation automobile

---

La sécurité routière est un élément primordial à prendre en compte dans l'aménagement d'un territoire, notamment à travers l'organisation des accès et du stationnement. Des difficultés liées à la vitesse excessive des automobilistes, à la mauvaise perception des entrées de zones urbanisées, à des intersections accidentogènes, ainsi qu'à la diversité des usages (marche à pied, vélo, voiture, engins agricoles, poids-lourds...), amènent le PLUi à veiller à la sécurité des déplacements pour limiter la vulnérabilité des usagers.

- ▶ Sécuriser les axes structurants, notamment la RN13, atout majeur du territoire
- ▶ Traiter la sécurisation des entrées de villes en réalisant des aménagements (aménagement routier, aménagement paysager...) afin de gérer les conflits d'usage et la vitesse excessive des automobilistes souvent constatée

## Orientation 8. Fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace agricole, naturel et forestier

---

La réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers doit nécessairement s'intégrer dans une politique plus vaste de gestion économe du foncier pour répondre aux besoins du Cœur Cotentin et des citoyens en termes d'habitat, d'activités et d'équipements.

L'absence de documents d'urbanisme pour de nombreuses communes sur le territoire, ainsi que l'ouverture à l'urbanisation d'importantes superficies pour celles disposant d'un document d'urbanisme, n'ont pas permis de mettre en place une politique de développement urbain cohérent et respectueux de l'environnement.

L'enjeu du PLUi est d'assurer une meilleure maîtrise de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

L'objectif global étant de produire **2 544 logements sur l'ensemble du Cœur Cotentin d'ici 2040**, permettant de répondre à un taux de croissance annuel moyen de la population de +0,16%.

Fort des orientations déclinées précédemment et des conséquences de l'étalement urbain, le Cœur Cotentin entend :

- Privilégier les constructions au sein des espaces déjà urbanisés,
- Optimiser le potentiel d'extension,
- Réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

► Privilégier le renouvellement urbain à l'étalement urbain

La configuration actuelle des espaces urbains du Cœur Cotentin offre des espaces encore libres au cœur du tissu urbain mais aussi des espaces sous utilisés et des bâtiments vacants. Si certains secteurs, hameaux, par leur éloignement du centre, leur typologie, ou la faible qualité de leur desserte, sont à préserver d'une densification inadaptée, d'autres secteurs, particulièrement les centres-bourgs et leurs périphéries, sont propices au renouvellement urbain.

Les logements vacants représentent 7,5% du parc de logements du Cœur Cotentin (recensement INSEE 2018). Souvent vétustes ou impropres à la location, ces logements vacants représentent un potentiel mobilisable permettant de limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles dès lors qu'on encourage des projets de rénovation, réhabilitation sur ces constructions.

Les nombreuses réhabilitations de ces dernières années réalisées sur le territoire du Cœur Cotentin doivent être soutenues et valorisées afin de servir comme « modèle » pour de futurs projets. Les communes de Valognes et de Bricquebec-en-Cotentin font parties du programme « Petites Villes de Demain ». Ce programme permet la mise en place des Opérations de Revitalisation des Territoires qui vise à favoriser la réhabilitation de l'habitat et mieux maîtriser le foncier. Ces opérations permettent déjà de travailler sur la réhabilitation du parc de logements.

**Ainsi, Cœur Cotentin ne se fixe pas d'objectif de résorption de la vacance.** Pour se prémunir d'une évolution négative, une attention particulière sera portée sur les actions réalisées (valorisation des espaces communs et du bâti, accessibilité, etc) à l'intérieur des centres-bourgs. Cette évolution de la vacance sera visible grâce aux indicateurs de suivi.

Les anciens documents d'urbanisme prévoient des superficies importantes pour l'extension de l'urbanisation sur certaines communes. Il s'agit aujourd'hui de réduire la superficie des zones d'extension afin de tenir compte du cadre réglementaire et législatif en vigueur, de mieux maîtriser le développement des communes (choix de secteurs stratégiques et de superficies plus adéquates) et de mener une politique d'urbanisation plus cohérente, plus respectueuse de l'environnement et des paysages, plus économe en termes de consommation foncière.

**Les secteurs d'extensions doivent être limités en nombre et en surface et leur localisation, à proximité du centre des communes, est à favoriser.**

*Afin d'éviter un déséquilibre structurel entre les communes de Cœur Cotentin par des apports massifs de population, ces zones d'extension sont dimensionnées en fonction des vocations et leur urbanisation est échelonnée dans le temps : elles seront ouvertes en fonction des besoins locaux.*

Afin d'assurer une bonne maîtrise de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, ainsi qu'une densité optimale des constructions, compatibles avec les orientations du SCoT du Pays du Cotentin, la part de réalisation des logements en densification a été augmentée.

**L'objectif du Cœur Cotentin est d'atteindre plus de 50 % de la production de logements au sein de l'enveloppe urbaine existante.**

Cette part de logements à réaliser au sein et en extension de l'enveloppe urbaine existante varie selon les typologies de polarité:



Typologie de polarité	au sein de l'enveloppe urbaine existante		en extension de l'enveloppe urbaine existante	
	% de logements à réaliser	Nombre de logement à créer	% de logements	Nombre de logement à créer
<b>Pôle Métropolitain d'appui</b>	60 %	491	40 %	328
<b>Pôle d'équilibre</b>	56 %	379	44 %	297
<b>Commune rurale de proximité</b>	50 %	357	50 %	357
<b>Commune rurale</b>	50 %	168	50 %	168
<b>Total</b>	/	1395	/	1150

*Dans le cadre du diagnostic territorial du PLUi, une étude de densification sur les parties déjà urbanisées a été réalisée, conformément à l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme. Cette étude permettra de mettre en évidence les espaces disponibles, à bâtir et à réinvestir prioritairement, afin de respecter l'objectif de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.*

**Le nombre de logement à réaliser au sein de l'enveloppe urbaine existante est une estimation, qui peut être dépassée.**

► Favoriser des opérations plus denses permettant la modération de la consommation foncière. En complément des objectifs qualitatifs et quantitatifs précédemment exposés, la réduction de la consommation d'espaces repose également sur **les choix de densités moyennes minimales** à respecter pour les futures opérations d'aménagement **en extension de l'enveloppe urbaine existante et par commune**. Ces densités sont supérieures à celles indiquées dans le SCoT du Pays du Cotentin et varient selon les typologies de polarité :

Typologie de polarité	Densité (logements/ha)
<b>Pôle Métropolitain d'appui</b>	26
<b>Pôle d'équilibre</b>	23
<b>Commune rurale de proximité</b>	16
<b>Commune rurale</b>	15

Il s'agit de **densités moyennes** minimales à l'échelle de l'ensemble des urbanisations nouvelles en extension et par commune. Par ailleurs, les densités sont nettes (hors Voiries et Réseaux Divers (VRD)).

Une densification des espaces constructibles sera donc à privilégier en proposant une offre d'habitat et des formes urbaines compactes, diversifiées et de qualité. L'habitat intermédiaire doit être facilité et encouragé pour permettre de créer une densité adaptée au regard d'un équilibre entre la réponse aux besoins en logements et la préservation d'un cadre de vie agréable.

► Modérer la consommation d'espace

La réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers s'intègre donc **dans une politique plus vaste de gestion économe du foncier** pour répondre aux besoins de la collectivité et des citoyens en termes d'**habitat, d'activités et d'équipements**.

Fort des orientations déclinées précédemment et des conséquences de l'étalement urbain, Le territoire de Cœur-Cotentin entend :

- Privilégier les constructions au sein des espaces déjà urbanisés ;
- Optimiser le potentiel d'extension ;
- Réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Aussi, le PLUi fixe un **objectif maximal de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers à vocation d'habitat** et pour la période 2021-2040 de **59 hectares**, répartis comme suit :

Typologie de polarité	Besoin foncier (ha et VRD inclus)
<b>Pôle Métropolitain d'appui</b>	12,6
<b>Pôle d'équilibre</b>	12,9
<b>Commune rurale de proximité</b>	22,3
<b>Commune rurale</b>	11,2

Le PLUi fixe un **objectif maximal de consommation d'espace à vocation d'activités** et pour la période 2021-2040 de **26 hectares** :

- 23,5 hectares sont destinés aux zones d'activités économiques (ZAE) communautaires ;
- 2,5 hectares pour la réalisation des projets privés à l'échelle des communes (diffus).

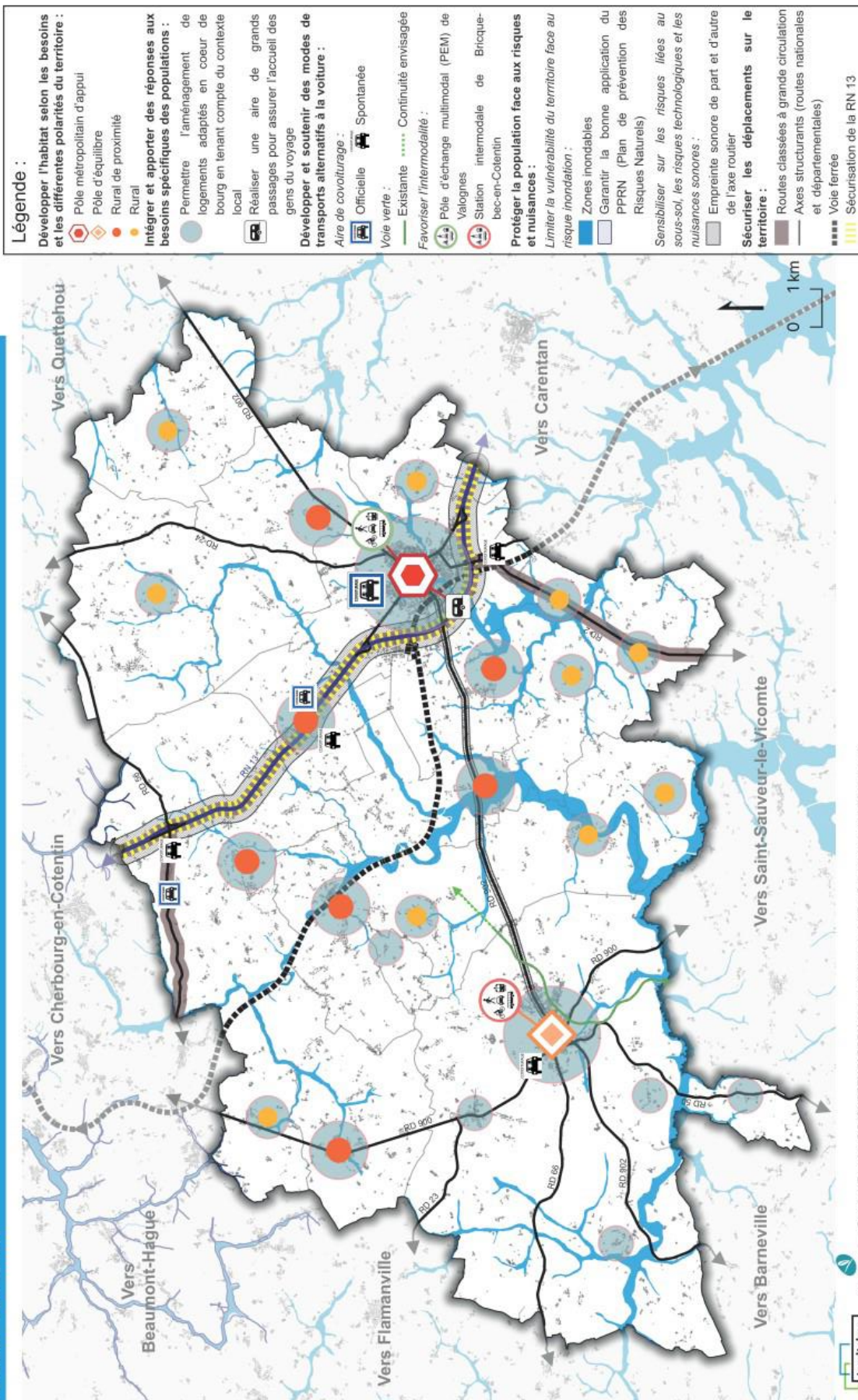
Les activités n'induisant pas de nuisances sonores avec la vie urbaine telles que les boulangeries, les pharmacies, les banques, les cabinets médicaux, etc sont à privilégier en centre-ville, afin d'éviter de consommer des zones ZAE.

Le PLUi fixe un **objectif maximal de consommation d'espace à vocation d'équipements** et pour la période 2021-2040 de **7 hectares**.

La surface attribuée est dédiée à la réalisation du contournement Valognes et des équipements dits structurants comme les ouvrages liés au cycle de l'eau, etc.

Les projets d'équipements communaux (non structurants) pour le territoire sont à privilégier dans l'enveloppe urbaine, en densification. Si leur implantation est en extension de l'enveloppe urbaine, leur consommation sera prélevée sur l'enveloppe « habitat ».

**Axe 1 : Accueillir de nouvelles populations en valorisant les atouts et le cadre de vie offert par le Cœur Cotentin**



## AXE 2 – ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DU TERRITOIRE

*La position géographique centrale du Cœur Cotentin, situé au carrefour des grands axes de communication, a permis de forger une véritable identité économique au territoire. S'appuyer sur les nombreux atouts dont il dispose pour permettre l'accueil de nouvelles entreprises dans un cadre de vie rural préservé et de qualité, aux portes du cœur métropolitain et de ses façades maritimes constitue un des objectifs du Cœur Cotentin.*

### Orientation 1. Assurer et pérenniser le développement économique et l'attractivité du territoire

---

L'attractivité et le dynamisme du territoire se traduit par son fort développement économique, notamment à travers la création de zones d'activités économiques (ZAE) et d'un tissu dense de petites et moyennes entreprises. Concentré au sein des différents pôles d'emploi que sont Valognes, Bricquebec-en-Cotentin, Brix et Sottevast, la structure économique du territoire devra également répondre aux objectifs de développement durable.

- ▶ S'appuyer sur la situation stratégique du territoire autour des axes structurants (RN13, RD900, pôle gare, barreau ferré d'Armanville, ...)
- ▶ Mettre à profit le futur projet de desserte portuaire de Cherbourg-en-Cotentin
- ▶ Proposer une offre de foncier adaptée / adaptable, pour permettre l'accueil de nouvelles entreprises
- ▶ Favoriser un développement économique selon les différentes polarités identifiées sur le territoire (complémentarité entre les pôles)
- ▶ Soutenir le tissu économique local majoritairement composé de petites et moyennes entreprises
- ▶ Développer l'économie en lien avec les énergies et ressources sur le territoire (les réseaux numériques, Energies Marines Renouvelables, ...)
- ▶ Favoriser un aménagement qualitatif des ZAE (assouplissement des règles de volumétrie et d'implantation des bâtiments à vocation économique au profit du renforcement des règles relatives à l'intégration paysagère, tendre vers une harmonisation des aménagements au sein d'une ZAE, ...)



## Orientation 2. Préserver les commerces de centre-bourg permettant de garantir une qualité de vie urbaine

La structuration du territoire en pôles ne doit pas venir contraindre la pérennité des lieux de vie représentés par les centres-bourgs et les commerces de chacune des communes composants le Cœur Cotentin. La lutte contre l'étalement urbain participe à une plus grande mixité des fonctions en centre-bourg (à travers la densification notamment). Ainsi, le PLUi veille à la préservation de la vitalité des bourgs en permettant de :

- ▶ Equilibrer les implantations commerciales en favorisant le commerce de proximité :
  - En recherchant l'équilibre ou la complémentarité entre les commerces de centre-bourg et les commerces de périphérie
  - En maintenant et confortant le tissu commercial de proximité dans les centralités ainsi qu'au sein des communes plus rurales
- ▶ Favoriser la mixité fonctionnelle dans les zones urbaines, en permettant l'implantation d'activités économiques compatibles avec l'habitat
- ▶ Maintenir la vocation commerciale des rez-de-chaussée dans certains secteurs

## Orientation 3. S'appuyer sur la hiérarchisation des Zones d'Activités Economique (ZAE) du territoire permettant de valoriser le développement économique du Cœur Cotentin

Le développement d'une stratégie économique repose sur une organisation cohérente et harmonieuse entre les différents pôles. Valognes et la ZAE d'Armanville constituent le cœur de cette économie où le rôle des axes de communication (RN13 notamment) et celui du pôle gare permettent de définir une stratégie industrielle-logistique et commerciale spécifique sur le territoire.

A travers les orientations ci-après, le PLUi mène une stratégie globale du développement économique qui se veut complémentaire entre les différents pôles composant le Cœur Cotentin.

- ▶ S'appuyer sur une stratégie de développement et de spécialisation des ZAE sur le territoire :
  - En soutenant et en affirmant la vocation industrielle de la zone d'Armanville
  - En intégrant les axes structurants (RN13, RD900, pôle gare...) au sein des différentes réflexions et des différents projets
  - En menant une réflexion autour de l'implantation d'une zone à vocation économique attractive sur la commune de Bricquebec-en-Cotentin
  - En (re)définissant l'aménagement des zones d'activités (découpage parcellaire, prescriptions, surface de plancher...)
  - En permettant le parcours résidentiel des entreprises afin de conforter leur ancrage sur le territoire
- ▶ Envisager/encourager la mutualisation des espaces au sein des zones d'activités actuelles et futures, notamment en assouplissant les règles de construction pour tendre vers un urbanisme de projet et une optimisation de l'occupation du sol
- ▶ Anticiper les éventuelles friches économiques ainsi que les locaux vacants

## Orientation 4. Maintenir le monde artisanal, véritable activité ancrée dans le paysage économique du Cœur Cotentin

---

Présent sur l'ensemble des communes, dont un tiers sur la commune de Valognes, l'artisanat s'est développé de manière diffuse sur le territoire, au sein de hameaux, créant ainsi une mixité des fonctions (habitat, agriculture, artisanat). Une réflexion est à mener sur la localisation de ces activités. Le PLUi souhaite conforter l'activité artisanale.

- ▶ Maintenir et soutenir l'artisanat sur le territoire :
  - En donnant la possibilité aux activités économiques existantes de se développer là où elles sont implantées (notamment hors espaces urbanisés, d'autant plus lorsqu'elles sont incompatibles avec l'aménagement et le fonctionnement des zones d'activités économiques (ZAE)), tout en s'assurant de la capacité des réseaux (dont le réseau viaire) et de la compatibilité avec le voisinage d'habitat
  - En permettant l'installation d'artisans dans les anciens corps de ferme en identifiant les changements de destination possibles

## Orientation 5. Maintenir l'activité agricole, réelle richesse économique du territoire

---

L'activité agricole est un atout majeur pour le territoire. En effet, celle-ci alimente une filière agroalimentaire génératrice de valeur ajoutée et d'emplois sur le territoire. Aujourd'hui, la tendance sur le territoire est à l'image de celle observée à l'échelle nationale, à savoir : une baisse du nombre d'exploitations et la disparition de terres agricoles au profit de l'urbanisation. Ainsi, la sensibilisation des acteurs, la mutualisation des savoirs et des équipements, l'anticipation des cessations et le suivi des activités agricoles sont autant de solutions envisagées par le PLUi pour le maintien d'un tissu agricole important sur le territoire.

- ▶ Maintenir l'activité agricole sur le territoire du Cœur Cotentin :
  - En préservant les terres agricoles de l'urbanisation à travers la modération de la consommation de l'espace pour l'habitat, l'activité économique et les équipements
  - En veillant à ce que le développement des exploitations localisées à proximité des zones urbaines ne soit pas compromis
- ▶ Accompagner les mutations de l'agriculture :
  - En permettant la mise aux normes, modernisation, agrandissement des exploitations
  - En permettant la diversification et les activités annexes (circuits-courts, énergies renouvelables, accueil touristique, etc.) et en encourageant la mise en place de filières locales et de circuits-courts
- ▶ Favoriser le renouvellement des friches agricoles en permettant le changement de destination
- ▶ Favoriser la conciliation "habitats/activités agricoles" lors des projets d'aménagement (tenir compte des épandages, du gabarit des engins agricole, des trajets empruntés par les exploitants au sein des bourgs, des exploitations au sein de l'enveloppe urbaine)



## Orientation 6. Tenir compte de l'accessibilité sur le territoire, facteur d'attractivité et de développement

---

L'accessibilité constitue un facteur majeur pour l'attractivité d'un territoire, notamment avec la traversée de la RN13. Cœur Cotentin présente un maillage routier relativement complet et compte de nombreux axes structurants, dont certains classés à grande circulation et générant un recul de 75 mètres ou de 100 mètres (RN13) de part de d'autre de l'axe concerné.

Le PLUi, à travers les orientations suivantes, souhaite assurer une meilleure accessibilité du territoire et :

- ▶ Conforter le maillage hiérarchisé des voies (axes structurants...)
- ▶ Prendre en compte la réglementation relative au classement des routes à grande circulation tout en permettant le recours à la réalisation d'études dérogatoires (études Loi Barnier)
- ▶ Organiser le stationnement à l'échelle du territoire et proposer de nouveaux types de mises en œuvre (stationnement mutualisé, rotation, en zone urbaine, au sein des zones d'activités, ...)
- ▶ Limiter autant que possible les nouveaux accès indépendant sur les Routes Départementales,
- ▶ Eviter les accès trop proches des giratoires afin d'éviter leur congestion et les conflits d'usages.

**Axe 2 : Accompagner le développement économique du territoire**

**Légende :**

S'appuyer sur la hiérarchisation des Zones d'Activités Economique (ZAE) du territoire permettant de valoriser le développement économique du Cœur Cotentin :

ZAE communautaire :

- Artisanale
- Mixte
- Zone de projet

ZAE de gestion privée :

- Artisanale
- Mixte
- Commerciale

★ S'appuyer sur les entreprises existantes en lien, notamment, avec les activités relatives aux énergies

Préserver les commerces de centre-bourg permettant de garantir une qualité de vie urbaine :

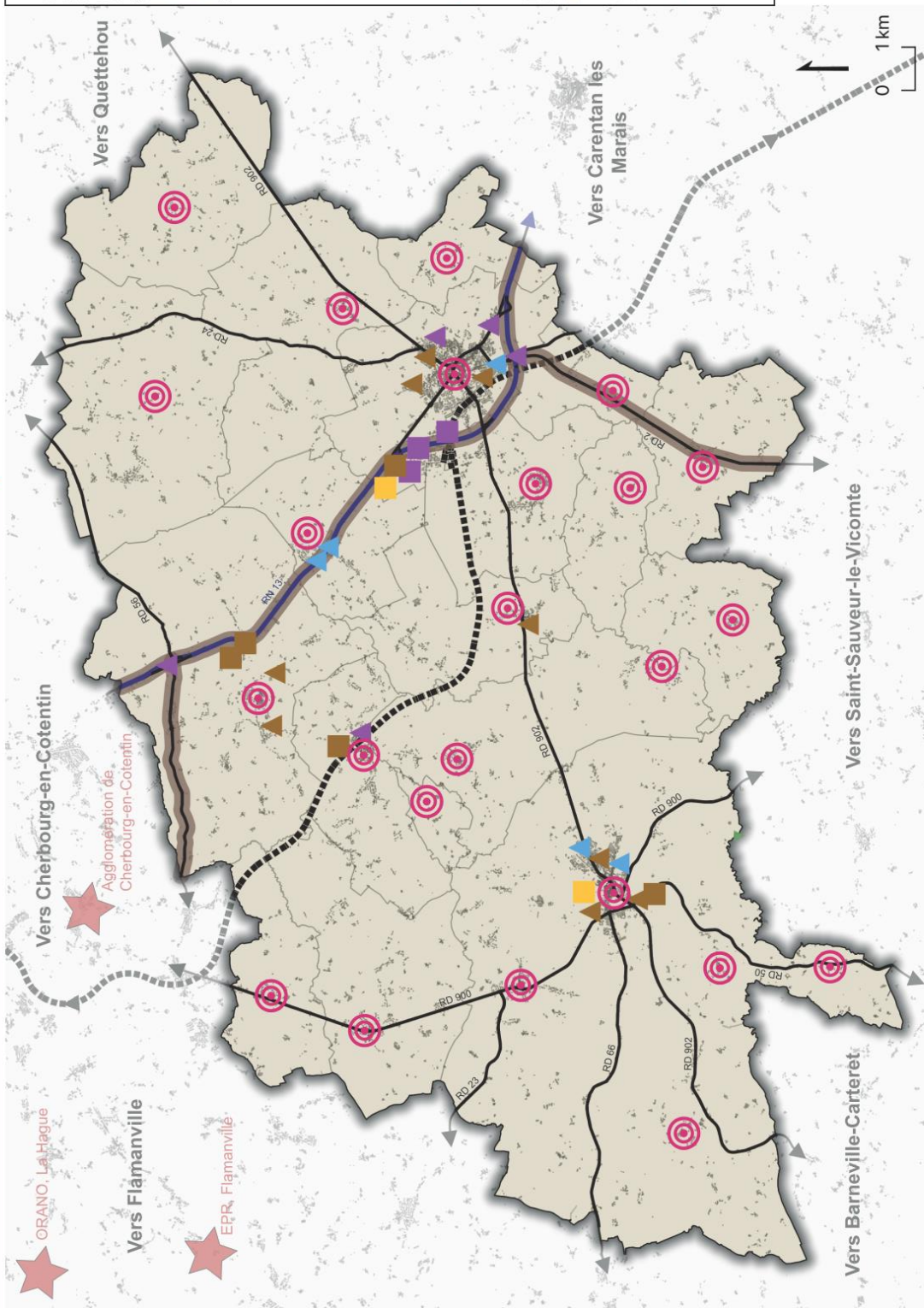
- En maintenant et confortant le tissu commercial de proximité dans les centralités ainsi qu'au sein des communes plus rurales

Maintenir l'activité agricole, réelle richesse économique du territoire :

- En préservant les terres agricoles de l'urbanisation

Tenir compte de l'accessibilité sur le territoire, facteur d'attractivité et de développement :

- Routes classées à grande circulation
- Axes structurants (routes nationales et départementales)
- Liaisons locales
- Voie ferrée



Sources : Données SIG IGN/DDTM 50  
Réalisation : Territoire+



## AXE 3 – S'APPUYER SUR UNE ACTIVITE AGRICOLE RECONNUE AINSI QU'UN PATRIMOINE NATUREL ET BATI DE QUALITE, FACTEUR D'ATTRACTIVITE TOURISTIQUE DU TERRITOIRE

*Le territoire jouit d'une activité agricole à forte production (laitière notamment) et reconnue comme l'un des piliers économiques du Cœur Cotentin. De plus, elle offre au paysage une véritable identité où la préservation des ressources naturelles et de l'environnement constitue l'un des enjeux phare de la politique d'aménagement menée sur le territoire.*

### Orientation 1. Optimiser la ressource en eau ; protéger, sécuriser, gérer et économiser

Sur le territoire les eaux de surfaces et souterraines sont sensibles aux pollutions d'origines anthropiques, agricoles, urbaines, etc. Par ailleurs, la Douve possède un enjeu d'importance régionale pour les espèces piscicoles migratrices et notamment l'Anguille. Ainsi, le Cœur Cotentin, à travers le PLUi, souhaite s'inscrire dans une politique de préservation et d'économie de la ressource en eau.

- ▶ Corréler le développement du territoire avec les capacités de production d'eau potable et les capacités épuratoires des systèmes d'assainissement collectif
- ▶ Protéger et sécuriser la ressource en eau potable notamment en respectant les périmètres de protection et en y limitant l'urbanisation
- ▶ Assurer la gestion des eaux pluviales en favorisant la priorisation des techniques alternatives de gestion des eaux de surfaces et le traitement à la parcelle pour toutes nouvelles constructions et opérations (noues, fossés, structures de rétention d'eaux pluviales...)
- ▶ Assurer la protection des cours d'eau du territoire :
  - En veillant au recul de l'urbanisation par rapport aux berges du cours d'eau
  - En apportant une attention particulière aux principaux éléments du fonctionnement hydraulique, tels que réseaux de fossés, bandes enherbées, zones humides, éléments du bocage stratégiques pour la protection et/ou la restauration de la qualité de l'eau
  - En veillant à la protection des ripisylves
  - En interdisant la plantation d'espèces exotiques envahissantes



Un **schéma d'assainissement des eaux usées** ainsi qu'un **schéma d'assainissement des eaux pluviales** à l'échelle de la Communauté d'Agglomération du Cotentin sont réalisés parallèlement à l'élaboration du présent PLUi.

## Orientation 2. Préserver le patrimoine naturel

A l'image du Cotentin, le bocage est présent sur l'ensemble du territoire du Cœur Cotentin. Aux espaces bocagers s'ajoutent, les prairies humides de fond de vallées (Douve, Sinope, Merderet, etc.), les boisements (forêt de l'Ermitage, bois de Barnavast, Bois à l'ouest de Bricquebec, etc.), le réseau de mares, etc. Autant de milieux accueillant une faune et une flore riche et diversifiée. Cœur Cotentin, à travers le PLUi, souhaite reconnaître le rôle essentiel des milieux naturels de son territoire.

### ► Préserver et valoriser la trame verte et bleue :

- En protégeant les réservoirs de biodiversité (incluant les sites reconnus ZNIEFF, SCAP et RAMSAR) : la Douve, la forêt de l'Ermitage, les petites et grosses roches, le Bois de l'Étot rouge, etc.
- En veillant à ne pas rompre les corridors écologiques identifiés
- En apportant une attention particulière aux espaces tampons entre les continuités écologiques identifiées et les extensions urbaines
- En veillant au maintien des lisières forestières

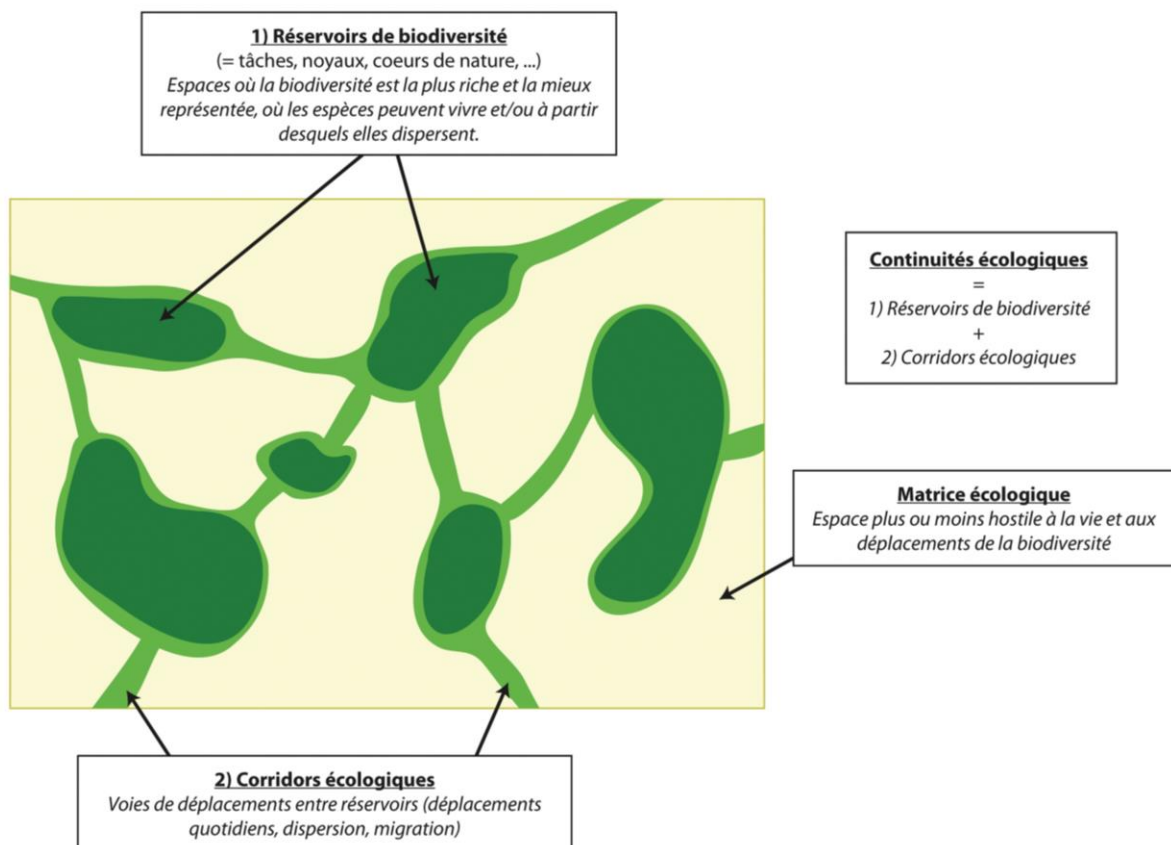


Schéma théorique expliquant les corridors et les réservoirs de biodiversité formant les continuités écologiques (source : INPN)

- ▶ Préserver et maintenir les zones humides :
  - En veillant à prendre en compte les territoires humides identifiés dans les cartographies établies par la DREAL Normandie
  - En s'assurant que les zones à urbaniser ne dégradent pas de zones humides
  - En apportant une attention particulière aux espaces tampons entre les zones humides et les extensions urbaines
- ▶ Préserver les éléments bocagers et plus particulièrement :
  - Les haies et les mares (connues) identifiées au sein de réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques
  - Les haies dans les zones ouvertes à l'urbanisation
  - En incitant à la plantation d'essences locales

## Orientation 3. Préserver la place du patrimoine architectural dans le paysage

---

La protection du « petit patrimoine », tels que les arbres remarquables, les moulins, les chapelles, les croix, les lavoirs, les murs de pierre, est évidemment indispensable. Mais il s'agira aussi de mieux les insérer dans le paysage, afin de ne pas les réduire à des objets. Cela suppose d'envisager l'espace dans lequel ils s'installent, de maîtriser le fond paysager duquel se détache leur silhouette, de préserver des parvis ou des scènes permettant de mieux les appréhender.

La place dans le paysage des éléments patrimoniaux exceptionnels (hôtels particuliers de Valognes, châteaux, etc.) reste parfois discrète, et leur ouverture au public limitée, voire nulle pour certains d'entre eux. Il s'agira donc de les faire davantage participer au paysage, ce qui, par voie de conséquence, peut accroître l'attractivité touristique de Cœur Cotentin.

Pour ce faire, le PLUi vient :

- ▶ Préserver et valoriser le petit patrimoine
- ▶ Replacer le patrimoine d'exception dans le paysage

## Orientation 4. Veiller à la qualification des espaces publics de centre-village et de centre-bourg

---

Si certains villages ont rénové les espaces de leur centre de manière qualitative (Brix, Négreville, etc.), d'autres présentent des espaces publics encore peu définis. La requalification des espaces publics de village et de bourg permet de poursuivre un double but :

- ▶ Moderniser les espaces (confort, accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR), sécurité et mise aux normes, usages nouveaux, etc.)
- ▶ Tout en préservant les spécificités des villages et de leur ambiance rurale



## Orientation 5. Reconnaître, préserver et mettre en valeur les « motifs paysagers »

---

Pour que le paysage du bocage ne soit pas menacé par les évolutions contemporaines, il s'agit de préserver une forme bocagère qui soit adaptée au monde d'aujourd'hui (pratiques culturelles, urbanisme, enjeux environnementaux). De plus, l'origine de la trame bocagère remontant à certains endroits au Moyen-âge, elle doit être considérée comme patrimoniale.

Le paysage du Cœur Cotentin se caractérise par une série de « motifs paysagers » : le bocage, les alignements d'arbres, des routes rectilignes visant les clochers, les villages perchés, la silhouette de village traditionnelle.

Considérer les « motifs paysagers » en tant que patrimoine aidera à les protéger et les mettre en valeur.

- 1. La silhouette traditionnelle des centre-villages, dominée par l'église : cela revient à préserver l'équilibre entre les espaces cultivés, forestiers et naturels situés en lisière des espaces urbanisés. Les clochers, repères verticaux, resteront bien visibles, notamment depuis les points de vue stratégiques (par exemple, les routes qui mènent au centre-village).
- 2. Les village-perchés : la valorisation de ces villages consiste à protéger les points de vue panoramiques, à l'intérieur des villages, qui font leur raison d'être.
- 3. Les alignements d'arbres : pour assurer leur pérennité, il s'agit de protéger leur emprise, leur tracé, les plantations qui les bordent, les éventuelles maçonneries ou mobiliers, mais aussi les architectures auxquelles elles donnent accès. Le cas échéant, on replantera les arbres manquants ou vieillissants.
- 4. Les « routes perspective » : ne pas les envisager seulement comme des infrastructures techniques de circulation des automobiles, mais aussi comme des « coupes » du territoire et des perspectives sur les villages.

D'une manière générale, la valorisation des « motifs paysagers » suppose de sensibiliser l'ensemble des acteurs du territoire à leur valeur et, le cas échéant, à leur fragilité. Ainsi, le Cœur Cotentin, à travers le PLUi, fixe les orientations suivantes :

- ▶ Reconnaître les motifs paysagers en tant que patrimoine afin de les conserver et de les mettre en valeur
- ▶ Préserver une forme bocagère qui soit adaptée aux pratiques culturelles et à l'urbanisme d'aujourd'hui. Protéger le maillage des haies. Protéger les modelés de sol (talus et fossés)
- ▶ Rendre le bocage utile sans remettre en cause sa structure et son intégrité

## Orientation 6. Rendre la géographie visible et lisible dans le paysage

---

De nombreux villages perchés ont été identifiés sur le territoire. Ils seront pleinement intégrés dans les réflexions et les projets urbains afin de protéger les espaces publics faisant office de promontoire, mais aussi d'éviter toute construction ou plantation qui pourrait faire écran dans les parcelles qui lui font face.

L'ouverture des fonds de vallées permettra, concomitamment, de favoriser une certaine biodiversité. Pour que l'ossature territoriale se manifeste plus clairement dans le paysage, le PLUi fixe des orientations qui permettront de :

- ▶ Dégager des belvédères, notamment le long des routes qui serpentent sur les lignes de crêtes, afin de rendre visibles les grands espaces
- ▶ Dégager les fonds de vallée identifiés en supprimant les friches ou les petits bois, en promouvant les espaces prairiaux (notamment dans les zones humides et inondables), et en limitant, voire réduisant, les peupleraies
- ▶ Maintenir et renforcer la situation en belvédère des villages perchés (Brix, Montaigu-la-Brisette, Les Perques, Quettetot)

## Orientation 7. Assurer la conservation et la mise en valeur des architectures remarquables

---

Le patrimoine bâti du territoire est incontestablement très riche, autant dans les contextes urbains que ruraux.

La connaissance et la reconnaissance de ce patrimoine sont à améliorer, d'autant plus que des enjeux de transformations et d'évolutions pèsent sur les patrimoines les plus fragiles. Si le patrimoine majeur est bien protégé ou bien utilisé, il n'en est pas de même pour le petit patrimoine (ou patrimoine ordinaire) dont la disparition progressive pourrait intervenir dans les décennies prochaines principalement par délaissement ou au profit de constructions neuves.

A travers les orientations suivantes, le territoire du Cœur Cotentin souhaite :

- ▶ Hiérarchiser le patrimoine identifié par l'inventaire de Pays d'Art et d'Histoire en deux catégories : intérêt patrimonial majeur et intérêt patrimonial ordinaire
- ▶ Protéger les bâtiments d'intérêt patrimonial majeur :
  - En n'autorisant pas leur démolition
  - En maîtrisant l'évolution des bâtiments identifiés : modification des élévations et des volumes sous conditions de respects des dispositions d'origines cohérentes
  - En encadrant les constructions sur la parcelle
  - En encadrant les divisions parcellaires
  - En étant vigilant aux abords immédiats et aux perspectives



### Reconnaissance du bâti d'intérêt patrimonial ordinaire :

- ▶ Préserver les constructions repérées à l'inventaire du Pays d'Art et d'Histoire et non retenu dans la catégorie « patrimoine d'intérêt patrimonial majeur » :
  - En les repérant et en autorisant la démolition sous conditions
  - En maîtrisant l'évolution des bâtiments : modification des élévations et des volumes. Les évolutions sont possibles sous conditions. Un compromis « raisonnable » est à étudier au cas par cas entre l'amélioration des conditions d'usage et le respect des dispositions anciennes cohérentes
- ▶ Conserver et mettre en valeur les constructions traditionnelles cohérentes

## Orientation 8. Lutter contre l'étalement urbain et préserver les formes urbaines patrimoniales

---

L'étalement urbain réduit le dialogue qualitatif entre le bourg (ou le hameau) et le paysage. Certains bourgs à forte valeur patrimoniale sont désormais ceints de secteurs de faibles qualités qui s'imposent comme environnement dominant au risque de minimiser l'intérêt des secteurs centres plus qualitatifs. D'autre part, l'étalement urbain, lorsqu'il s'allie à une création d'offre résidentielle abondante, éloigne les futurs habitants des centres, des équipements, des commerces, des services, des transports en commun, ... et concurrence la requalification des logements anciens, indispensable à la conservation du patrimoine.

- ▶ Déterminer le/les secteur(s) correspondant peu ou prou au noyau urbain traditionnel sur le territoire du Cœur Cotentin :
  - En réglementant les nouvelles implantations et gabarits, en veillant à ne créer ni ruptures, ni interruptions
  - En déterminant des règles architecturales spécifiques au secteur traditionnel

## Orientation 9. Affirmer une qualité urbaine au sein des nouvelles opérations d'aménagement

---

A la fin du 20<sup>ème</sup> siècle les opérations de logement individuel se sont multipliées sur tout le territoire. Dans de nombreux cas, ces opérations sont sans connexions, sans relation, voire sans rapport avec l'existant. Cette pratique d'opération autonome ne peut plus se reproduire, tous les secteurs urbanisés doivent être pensés comme des prolongements du bourg, comme des morceaux de bourg.

Le travail sur les continuités, visuelles et physiques, sur la morphologie urbaine et sur les typologies architecturales devra aller dans ce sens.

- ▶ Imposer une écriture architecturale contextualisée et s'emparant éventuellement de références vernaculaires
- ▶ Imposer une diversité, à la fois dans les choix urbains, les typologies et les architectures

## Orientation 10. Développer et pérenniser l'attractivité touristique du territoire

---

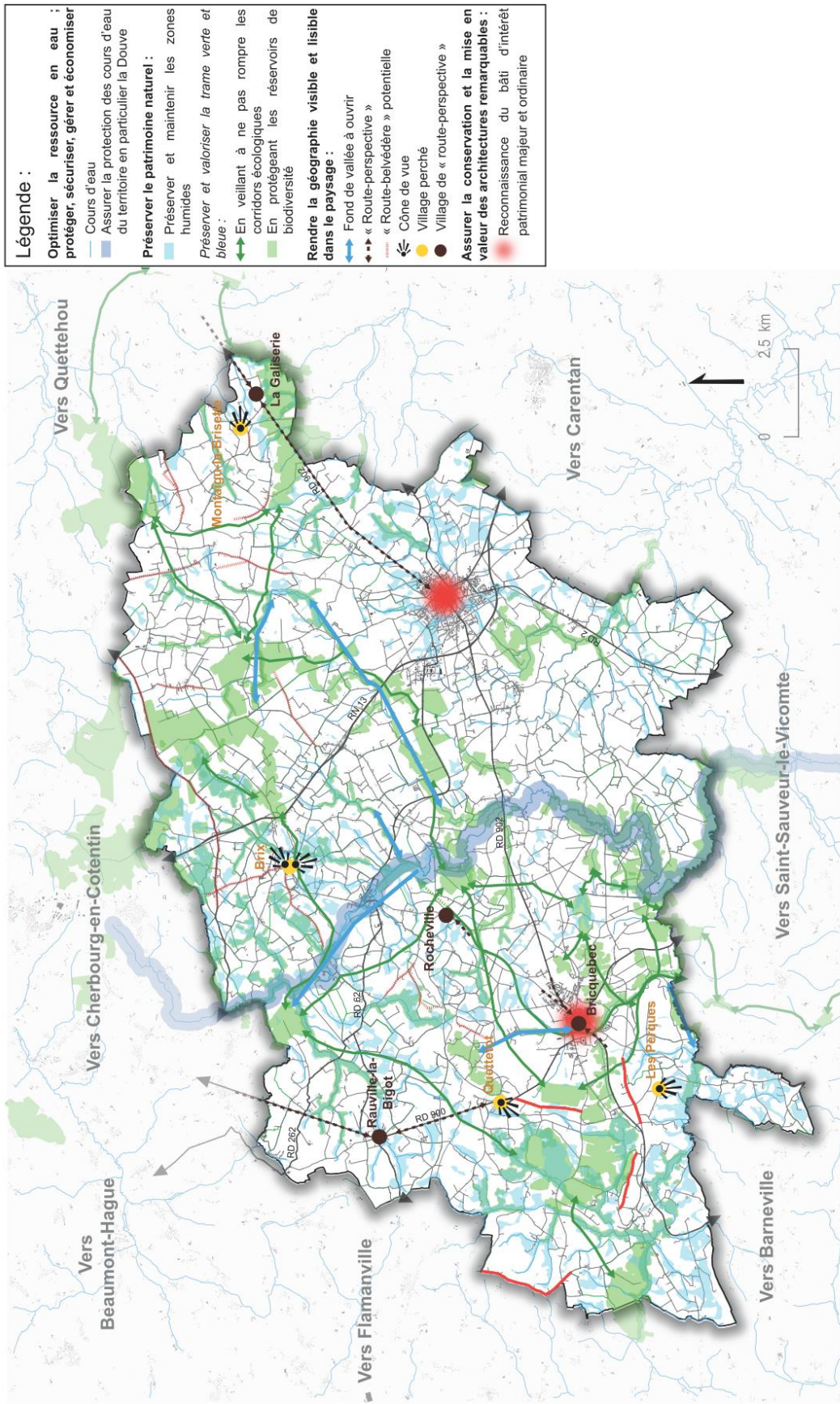
Pour le département de la Manche, le tourisme est le 3<sup>ème</sup> secteur d'activité derrière le secteur de l'agriculture et le secteur du bâtiment et travaux publics. Les paysages naturels de qualité, forgeant l'identité du Cœur Cotentin, agrémentés d'une richesse patrimoniale de bâti (châteaux, hôtels, manoirs...) constituent les principaux attraits touristiques du territoire. Le territoire du Cœur Cotentin propose des visites de sites ainsi que diverses activités dont la principale est la pratique de la randonnée. La proximité des côtes normandes confère également au territoire une situation géographique privilégiée.














A travers les orientations suivantes, le Cœur Cotentin souhaite développer ce potentiel touristique lié au tourisme « vert » en permettant de :

- ▶ Mettre en place une offre touristique structurante
  - En affirmant et en soutenant le tourisme culturel et architectural du territoire
  - En mettant en valeur le patrimoine paysager, naturel, par la mise en réseau des circuits touristiques du territoire
  - En permettant le développement d'activité de loisirs
- ▶ Développer et diversifier l'offre d'hébergement touristique et notamment les modes d'hébergements nouveaux, en lien avec le tourisme vert (hôtellerie de plein air, meublé, chambres d'hôtes, aires des véhicules aménagés (van/camping-cars), campings, hébergement insolite ...)
- ▶ Mener une réflexion autour de la mise en valeur des éléments patrimoniaux d'exception

*Le « **Schéma d'accueil des véhicules aménagés** » est réalisé parallèlement au PLUi et permet de conforter les orientations définies dans cette orientation.*

**Axe 3 : S'appuyer sur une activité agricole reconnue ainsi qu'un patrimoine naturel et bâti de qualité, facteur d'attractivité touristique sur le territoire**



- Légende :**
- Optimiser la ressource en eau ; protéger, sécuriser, gérer et économiser**
    -  Cours d'eau
    -  Assurer la protection des cours d'eau du territoire en particulier la Douve
  - Préserver le patrimoine naturel :**
    -  Préserver et maintenir les zones humides
    -  Préserver et valoriser la trame verte et bleue :
    -  En veillant à ne pas rompre les corridors écologiques
    -  En protégeant les réservoirs de biodiversité
  - Rendre la géographie visible et lisible dans le paysage :**
    -  Fond de vallée à ouvrir
    -  « Route-perspective » potentielle
    -  « Route-belvédère » potentielle
    -  Cône de vue
    -  Village perché
    -  Village de « route-perspective »
  - Assurer la conservation et la mise en valeur des architectures remarquables :**
    -  Reconnaissance du bâti d'intérêt patrimonial majeur et ordinaire

Sources : Données SIG IGN/DDTM, SD/DRAL, Normandie/Agence de l'Eau Seine Normandie/ARS Normandie  
 Réalisation : Territoire+ - Biotope - Toporama - Gautier Bicheron

TOPO  biotope   
 URBANISME PATRIMOINE ARCHITECTURE  RAMA