



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

Délibération n° DEL2025\_025

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

### Exposé

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du territoire du PLUi Nord 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 des communes de Bretteville, Cherbourg-en-Cotentin, Digosville, Gonneville-le-Theil et Mesnil-au-Val. Il se veut compatible avec le cadre législatif et les documents supérieurs, notamment le Schéma de Cohérence Territorial (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 Nord 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 : « Offrir aux habitants et aux actifs des conditions permettant de vivre durablement sur le territoire »**

Le territoire Nord Cotentin a pour objectif d'améliorer l'habitat afin de renforcer la qualité de vie des habitants et d'accueillir de nouveaux arrivants. Également, de trouver un équilibre entre maintien, développement économique et préservation des paysages agricoles.

**Orientation 1 :** Proposer un habitat durable et adapté aux besoins des résidents permanents suivant les besoins et les caractéristiques des communes du territoire,

**Orientation 2 :** Développer et pérenniser l'offre en équipements et services,

**Orientation 3 :** Favoriser un développement équilibré du commerce, de l'activité économique et de l'emploi local,

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

- 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. Il a pour objectif de fluidifier le parcours résidentiel sur le territoire, de développer un habitat de qualité dans une logique de sobriété foncière et de confort d'usage mais également, de remédier à la carence en matière d'hébergement des travailleurs en déplacement.
- Le PADD a pour objectif de développer et maintenir un accès aux équipements et services pour tous, de répondre aux besoins des habitants en matière de santé ainsi que de valoriser la présence et la création d'équipements structurants pour le territoire. Le PADD vise à préserver et renforcer la vitalité des centres-bourgs, centres villes, d'assurer la couverture numérique et de répondre aux besoins en matière d'espaces funéraires.
- Le PADD se fixe l'objectif de maintenir et de dynamiser les Zones d'Activités Economiques et optimiser leurs implantations. Il doit, également, dynamiser le port de Cherbourg, améliorer les conditions d'accès à l'emploi dans les zones urbaines et maintenir un niveau d'attractivité pour les acteurs économiques et les actifs. Il est nécessaire de pérenniser l'appareil commercial existant, de favoriser son équilibre, sa diversité et lisibilité.
- Le PADD vise à préserver le paysage agricole, limiter la consommation des surfaces agricoles, d'encourager le développement des projets d'agriculture urbaine et d'accompagner les mutations de l'agriculture.

## **Axe 2 : « Déployer la résilience et la sobriété de l'aménagement »**

*L'enjeu du territoire 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 :** Un urbanisme résilient : connaître, organiser et adapter le territoire pour assurer la protection de la population et des biens,

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

**Orientation 3 :** La sobriété dans les déplacements : accompagner les mobilités sous toutes leurs formes dans leur développement et leur évolution.

- Le PADD a pour ambition de réduire la vulnérabilité du territoire face aux risques naturels et aux effets du changement climatique.

- Le PADD a pour objectif de s'inscrire dans les objectifs de sobriété foncière afin de préserver les ressources environnementales et agricoles.
- Le PADD veille à promouvoir une meilleure accessibilité du territoire et la sobriété des mobilités en soutenant le développement de l'intermodalité, du covoiturage, des mobilités électriques

### **Axe 3 : « Préserver et valoriser les patrimoines naturels et bâtis »**

Le territoire Nord 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 architectural et paysager de grande qualité pour les habitants comme les touristes.

**Orientation 1** : Préserver et valoriser le patrimoine naturel et maritime,

**Orientation 2** : Maintenir et valoriser l'identité paysagère du territoire,

**Orientation 3** : Préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural ainsi que les formes bâties traditionnelles,

**Orientation 4** : Garantir la qualité urbaine et architecturale des futures opérations d'aménagement et de construction et de réhabilitation,

**Orientation 5** : Favoriser le développement durable des activités touristiques et de loisirs au profit du territoire et de son attractivité.

- Le PADD affirme la préservation de la trame verte et bleue, prévoit d'assurer ou de restaurer les continuités écologiques en préservant le maillage bocager, la protection des espaces naturels, etc.
- Le PADD se fixe pour objectif de préserver et valoriser les éléments structurants du grand paysage, les points de vue, les espaces naturels littoraux, le paysage agricole, etc.
- Le PADD souhaite préserver le patrimoine architectural afin de conserver l'identité et l'authenticité du territoire.
- Le PADD souhaite garantir la qualité urbaine et architecturale dans les futures opérations d'aménagement et de construction.
- Le PADD affirme la place du tourisme, favorise le développement d'une offre d'hébergement touristique durable et du nautisme.

### **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 10 155 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 66 hectares destinés à de l'habitat, 29 hectares aux activités économiques et 10,4 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 : 174 - Contre : 0 - Abstentions : 6) 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 Nord Cotentin,
- **Prendre acte** de la tenue du débat,
- **Autoriser** la Présidente 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.

LA PRESIDENTE,

LE SECRETAIRE DE SEANCE,

Christèle CASTELEIN

Hubert LEMONNIER

Annexe(s) :  
PADD PLUi Nord

27 MARS 2025

Date d'envoi de la convocation : le 20/03/2025

Nombre de membres : 192

Nombre de présents : 165

Nombre de votants : 180

A l'ouverture de la séance

**Secrétaire de séance** : LEMONNIER Hubert

L'an deux mille vingt cinq, le jeudi 27 mars, le Conseil de la Communauté d'Agglomération du Cotentin, dûment convoqué, s'est réuni au complexe sportif Marcel Lechanoine à Valognes à 18h45 sous la présidence de Christèle CASTELEIN.

**Etaient présents :**

AMBROIS Anne, AMIOT André, AMIOT Florence, AMIOT Guy, AMIOT Sylvie, ANNE Philippe, ANTOINE Joanna, ARRIVÉ Benoît, ASSELINE Etienne, ASSELINE Yves, BARBÉ Stéphane, BAUDRY Jean-Marc, BELLIOU DELACOUR Nicole, BERHAULT Bernard, BERTEAUX Jean-Pierre, BIHEL Catherine, BOTTA Francis, BRANTHOMME Nicole, BRIENS Eric, BUHOT Sophie, BURNOUF Elisabeth, CAILLOT Annick, CAPELLE Jacques, CASTELEIN Christèle, CATHERINE Arnaud, COLLAS Hubert, COQUELIN Jacques, COUPÉ Stéphanie, CRESPIEN Francis, CROIZER Alain, D'AIGREMONT Jean-Marie, DE BOURSETTY Olivier, DENIS Daniel, LELIEVRE Christophe suppléant de DESTRES Henri, DIGARD Antoine, DOREY Jean-Marie, DOUCET Gilbert, DUBOIS Ghislain, DUCHEMIN Maurice, FAGNEN Sébastien, FAUDEMERE Christian, FIDELIN Benoît, LÉCONTE Stéphane suppléant de FONTAINE Hervé, FRANCOIS Yves, GANCEL Daniel, GENTILE Catherine, GERVAISE Thierry, MESNIL Thérèse suppléante de GILLES Geneviève, GIOT Gilbert, GODAN Dominique, GOSELIN Bernard, GOURDIN Sédrick, GROULT André, GRUNEWALD Martine, GUILBERT Joël, GUILLEMETTE Nathalie, HAMEL Estelle, HAMON Myriam, HAMON-BARBÉ Françoise, HARDY René, HAUCHECORNE Dominique, HAYÉ Laurent (jusqu'à 21h27), HEBERT Dominique, HEBERT Karine, HELAOUET Georges, HERVY Isabelle, HOULLEGATTE Valérie, HULIN Bertrand, HUREL Karine, ENQUEBECQ Eliane suppléante de HURLLOT Juliette, JOUANNEAULT Tony, LAFOSSE Michel, LAINÉ Sylvie, LAMORT Philippe, LAMOTTE Jean-François, LANGLOIS Hubert, LE BLOND Auguste, LE CLECH Philippe, LE DANOIS Francis, LE GUILLOU Alexandrina, LE POITTEVIN Lydie, LEBRETON Robert, LECHATREUX Jean-René, LECOQ Jacques, LECOURT Marc, LEFAIX-VERON Odile, MAUNOURY Jean-Luc suppléant de LEFAUCONNIER François, LEFAUCONNIER Jean, LEFER Denis, LEFEVRE Hubert, LEFRANC Bertrand, LEGOUET David, LEGOUPIEL Jean-Claude, LEJAMTEL Ralph, LEJEUNE Pierre-François, LELONG Gilles, LELOUEY Dominique, LEMENUEL Dominique, LEMOIGNE Jean-Paul, LEMOINE Morgan (à partir de 19h32), LEMONNIER Hubert, LEMONNIER Thierry (jusqu'à 20h55), LEONARD Christine, LEPETIT Gilbert, LEPOITTEVIN Gilbert, LEPOITTEVIN Sonia, LÉCONTE Marcel suppléant de 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, MARIE Jacky, MARTIN Patrice, MARTIN Serge, MARTIN-MORVAN Véronique, MAUQUEST Jean-Pierre, MEDERNACH Françoise, MIGNOT Henri, MORIN Daniel, MOUCHEL Evelyne, MOUCHEL Jacky, MOUCHEL Jean-

Marie, OLIVIER Stéphane, PARENT Gérard, PECORARO Yvonne, PERRIER Didier, PERROTTE Thomas, PIQUOT Jean-Louis, POISSON Nicolas, PROVAUX Loïc, RENARD Jean-Marie, RODRIGUEZ Fabrice, RONSIN Chantal, ROUELLÉ Maurice, ROUSSEAU François, SANSON Odile, SCHMITT Gilles, SIMONIN Philippe, SOINARD Philippe, SOLIER Luc, SOURISSE Claudine, TARIN Sandrine, TAVARD Agnès, THOMINET Odile, TINCELIN Christiane, TOLLEMER Jean-Pierre, VANSTEELANT Gérard, VASSAL Emmanuel, VASSELIN Jean-Paul, VIGER Jacques, VILDIER Sandrine, VILLETTE Gilbert, VIVIER Nicolas, VIVIER Sylvain.

**Ont donné procurations :**

BERNARD Christian à LE POITTEVIN Lydie, BOUSSELMAME Nouredine à LEFRANC Bertrand, BRANTONNE Pascal à PECORARO Yvonne, BRISSET Franck à LEBLOND Auguste, DUBOST Nathalie à DIGARD Antoine, DUCOURET Chantal à MEDERNACH Françoise, DUVAL Karine à FAGNEN Sébastien, FRANCOISE Bruno à HEBERT Karine, GASNIER Philippe à GUILLEMETTE Nathalie, HAYE Laurent à FIDELIN Benoît (à partir de 21h27) HERY Sophie à TARIN Sandrine, JEANNE Dominique à ASSELINE Etienne, LEMOIGNE Sophie à HUREL Karine, LEMOINE Morgan à LEQUILBEC Frédéric (jusqu'à 19h32), LEMONNIER Thierry à HAMON Myriam (à partir de 20h55), PLAINEAU Nadège à GRUNEWALD Martine, VARENNE Valérie à PERRIER Didier.

**Absents/Excusés :**

BALDACCI Nathalie, BLESTEL Gérard, BROQUAIRE Guy, BROQUET Patrick, CAUVIN Jean-Louis, FALAIZE Marie-Hélène, JOZEAU-MARIGNE Muriel, LE PETIT Philippe, LECHEVALIER Isabelle, LEPLEY Bruno, PIC Anna, SIMON François.

Envoyé en préfecture le 04/04/2025

Reçu en préfecture le 04/04/2025

Publié le

ID : 050-200067205-20250404-DEL2025\_025-DE

S<sup>2</sup>LOW



Plan Local d'Urbanisme Infracommunautaire du Cotentin

# Pièce n° 2 :

## Projet d'Aménagement et de Développement Durables



Territoire

**Nord Cotentin**

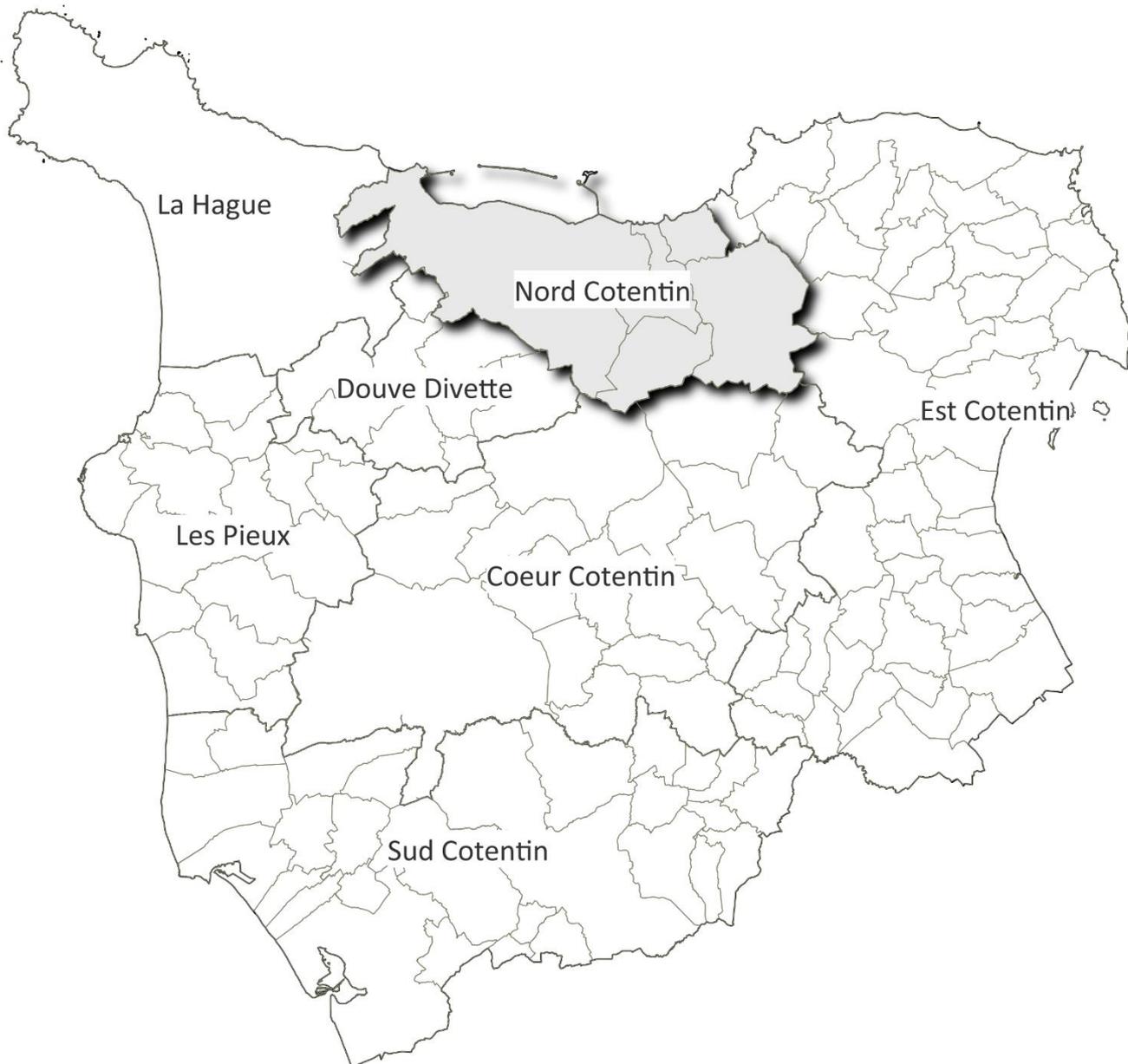


**leCotentin**  
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION



**lecotentin.fr**





# SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE</b> .....	<b>4</b>
<b>Clé de lecture</b> .....	<b>5</b>
<b>PREAMBULE</b> .....	<b>6</b>
Cadre règlementaire.....	6
Loi Climat & Résilience.....	7
Compatibilité avec les documents supérieurs .....	9
Organisation des communes littorales .....	10
Objectif démographique .....	11
<b>CONTEXTE ET OBJECTIFS GENERAUX</b> .....	<b>12</b>
<b>AXE 1 – OFFRIR AUX HABITANTS ET AUX ACTIFS DES CONDITIONS PERMETTANT DE VIVRE DURABLEMENT SUR LE TERRITOIRE</b> .....	<b>14</b>
Orientation 1. Proposer un habitat durable et adapté répondant aux besoins des résidents permanents suivant les besoins et les caractéristiques des communes du territoire .....	14
Orientation 2. Développer et pérenniser l’offre en équipements et services .....	16
Orientation 3. Favoriser un développement équilibré du commerce, de l’activité économique et de l’emploi local .....	18
Orientation 4. Préserver les espaces agricoles et maintenir la fonctionnalité des exploitations .....	20
<b>AXE 2 – DÉPLOYER LA RÉSILIENCE ET LA SOBRIÉTÉ DE L’AMÉNAGEMENT</b> .....	<b>23</b>
Orientation 1. Un urbanisme résilient : connaître, organiser et adapter le territoire pour assurer la protection de la population et des biens .....	23
Orientation 2. Une utilisation sobre des ressources : cibler le foncier, l’eau et l’énergie .....	24
Orientation 3. La sobriété dans les déplacements : accompagner les mobilités sous toutes leurs formes dans leur développement et leur évolution.....	26
<b>AXE 3 – PRESERVER ET VALORISER LES PATRIMOINES NATURELS ET BATIS</b> .....	<b>30</b>
Orientation 1. Préserver et valoriser le patrimoine naturel et maritime .....	30
Orientation 2. Maintenir et valoriser l’identité paysagère du territoire .....	31
Orientation 3. Préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural ainsi que les formes bâties traditionnelles .....	33
Orientation 4. Garantir la qualité urbaine et architecturale des futures opérations d’aménagement, de construction et de réhabilitation .....	34
Orientation 5. Favoriser le développement durable des activités touristiques et de loisirs au profit du territoire et de son attractivité .....	34
<b>OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L’ESPACE AGRICOLE, NATUREL ET FORESTIER ET MAÎTRISE DE L’ETALEMENT URBAIN</b> .....	<b>37</b>

## Clé de lecture

---

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du territoire du Nord 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 5 communes comprenant ville de Cherbourg-en-Cotentin, de l'ancien pôle de la Saire et de Gonneville-le-Theil. Il s'inscrit dans le cadre des dispositions législatives et réglementaires en vigueur et se veut compatible avec 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, règlement écrit, orientations d'aménagement et de programmation), qui structureront les possibilités de construction et d'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<sup>er</sup> janvier 2021 et le 31 décembre 2030 pour la période allant du 1<sup>er</sup> 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
<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 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 le territoire couvert par le PLUi Nord 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.*

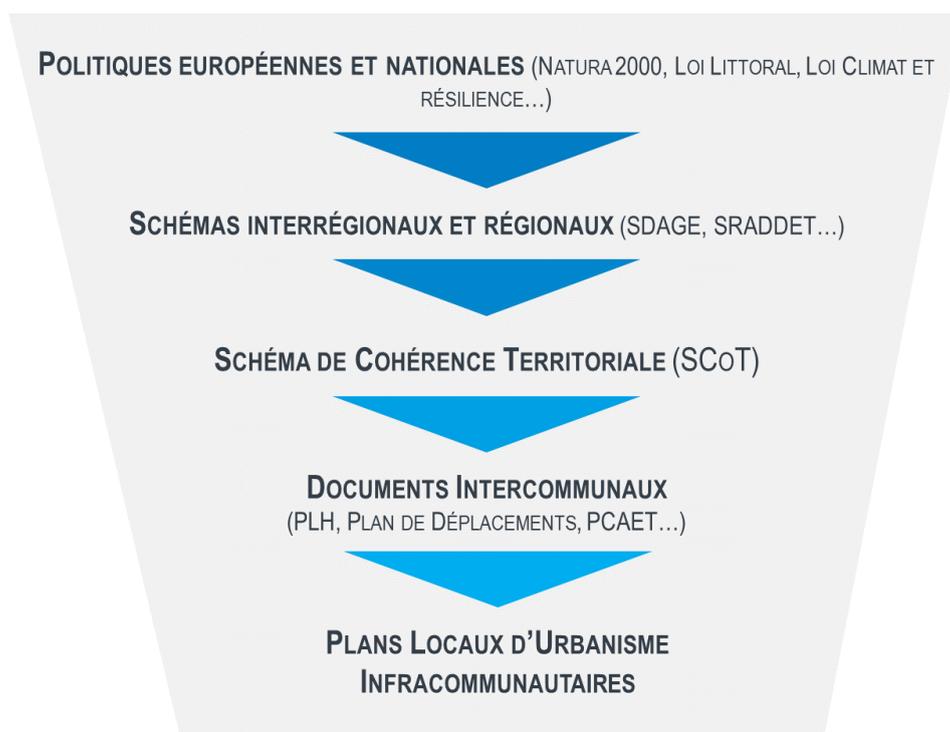
*La renaturation d'un sol, ou désartificialisation, consiste en des actions ou des opérations de restauration ou d'amélioration de la fonctionnalité d'un sol, ayant pour effet de transformer un sol artificialisé en un sol non artificialisé.*

*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 ville de Cherbourg-en-Cotentin, de l'ancien pôle de la Saire et de Gonneville-le-Theil représente l'un des 7 périmètres retenus en tant que Plan Local d'Urbanisme infracommunautaire (PLUi) de l'Agglomération.

Le PLUi Nord 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
<b>Cœur métropolitain</b>	Cherbourg-en-Cotentin
<b>Commune rurale de proximité</b>	Bretteville, Digosville et Gonneville-le-Theil
<b>Communes rurale</b>	Mesnil-au-Val
<b>Total</b>	5 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

Bretteville, Cherbourg-Octeville\*, Digosville, Equeurdreville-Hainneville\*, Querqueville\* et Tourlaville\*

*\*Sur la commune nouvelle de Cherbourg-en-Cotentin, les dispositions de la Loi Littoral s'appliquent aux seules parties du territoire auparavant soumises à ces dispositions. La commune déléguée de La Glacerie n'est donc pas concernée.*

Le SCoT du Pays du Cotentin apporte les prescriptions suivantes :

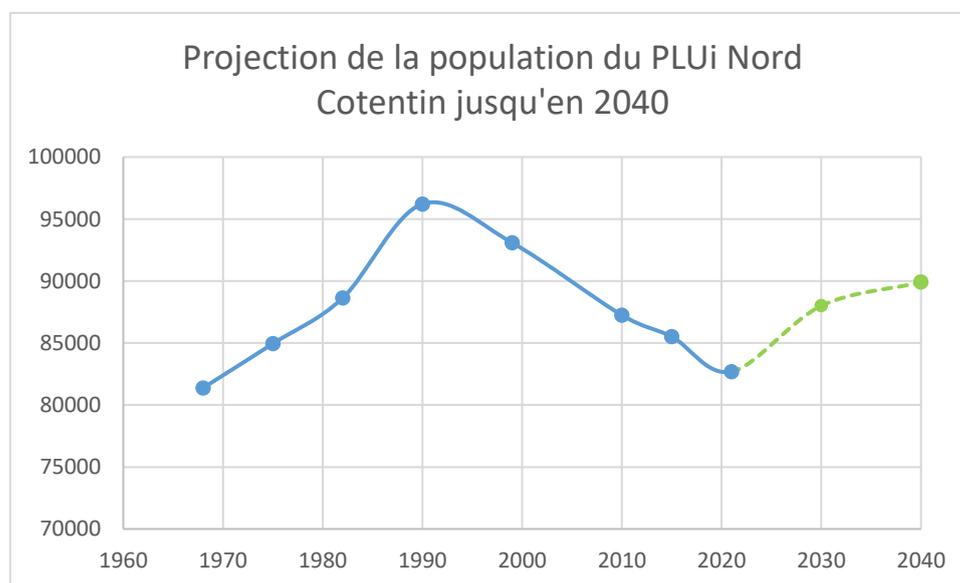
- Les contours des agglomérations et des villages identifiés par le SCoT doivent être délimités de telle sorte que les extensions de l'urbanisation puissent, le cas échéant, être autorisées en continuité de leur enveloppe urbaine existante, à l'exception de ceux dénommés « villages à contenir » pour 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 89 900 habitants à l'horizon 2040 pour le territoire couvert par le PLUi Nord Cotentin. Ce chiffre a été établi à partir d'une population estimée à 83 211 habitants en 2020, avec un gain de 6 689 habitants. Cependant, les données INSEE indiquent une population de 82 693 habitants en 2021. En effet, après avoir connu un fort développement démographique à partir des années 1970, notamment en lien avec l'activité nucléaire, le taux de population a diminué de façon continue à compter des années 1990.

Le territoire connaît cependant un dynamisme économique très important, avec à la clé la création de nombreux emplois en lien notamment avec les projets portés par les grands acteurs économiques. Ces emplois s'inscriront sur le temps long et induiront nécessairement une augmentation significative de la population résidente.



Pour atteindre les 89 900 envisagés par le SCoT, il sera alors nécessaire d'avoir un gain de 7 207 habitants supplémentaires par rapport à 2021 (soit une croissance démographique de +0,44 % /an sur 19 ans). 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 ;
- Renouvellement urbain ;
- Extension mesurée/limitée ;
- Démolition/reconstruction

À titre informatif, sur les 46 051 logements recensés en 2021 sur le territoire couvert par le PLUi Nord Cotentin, on distingue selon les données INSEE :

- 41 220 résidences principales (89,5 %) ;
- 1 907 résidences secondaires (4,1%) ;
- 2 924 logements vacants (6,4%).

## CONTEXTE ET OBJECTIFS GENERAUX

### **Un territoire riche d'une variété d'espaces dont l'identité doit être préservé**

Organisé autour du port de Cherbourg et de sa rade, le territoire Nord Cotentin est un territoire de contrastes qui présente des caractéristiques très urbaines – avec la présence de Cherbourg-en-Cotentin qui constitue le cœur économique de l'agglomération et du département de la Manche –, mais aussi des dynamiques périurbaines et plus rurales.

La ville de Cherbourg-en-Cotentin constitue de fait un pôle métropolitain majeur. Commune nouvelle formée des cinq communes membres de l'ancienne Communauté Urbaine de Cherbourg (Cherbourg-Octeville, Equeurdreville-Hainneville, La Glacière, Querqueville et Tourlaville), Cherbourg-en-Cotentin concentre l'essentiel des habitants, logements, équipements, commerces, services, emplois, de l'espace communautaire, et par conséquent du territoire couvert par le PLUi Nord Cotentin. La partie Est du territoire regroupe quant à elle les communes de Digosville, Bretteville, Gonnevillle-le-Theil et Le Mesnil-au-Val. Ces communes présentent des caractéristiques périurbaines et/ou rurales avec des enjeux qui leur sont spécifiques.

Le territoire Nord Cotentin est ainsi très diversifié, y compris à l'échelle même de Cherbourg-en-Cotentin. Cette variété d'espaces est une richesse qu'il faut préserver et valoriser.

Le PLUi prend en compte les spécificités de chacune des communes qui le composent. Il s'appuie sur le principal atout du territoire : son cadre de vie exceptionnel entre terre et mer, et un mode d'habiter où la relation à la proximité et aux espaces naturels est de plus en plus recherchée.

### **Un projet ambitieux au service de l'authenticité et de la cohésion territoriale**

Le territoire connaît ces dernières années un regain économique très important, lié notamment au dynamisme des grands employeurs locaux sur le territoire, mais aussi au développement des activités portuaires et des énergies marines renouvelables.

Grâce à sa forte identité maritime et en confortant son ouverture sur la mer, le territoire a su renforcer sa position régionale en matière d'échanges économiques, avec le Royaume-Uni et l'Irlande notamment. Le secteur touristique est quant à lui en plein essor ; il peut s'appuyer sur une dynamique de structuration récente portée par le Département et l'Agglomération.

Le territoire s'attache aussi à composer avec des 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, il présente en effet de forts enjeux liés à l'aménagement et à la préservation de son littoral, avec des risques d'inondation et de submersion marine. En conséquence, il doit s'adapter au changement climatique et aux risques qui menacent sa façade littorale. Aussi, il n'est plus simplement question de se protéger des contraintes naturelles en construisant des digues, mais de concevoir le territoire de demain avec la présence de l'eau.

Pour le cœur métropolitain de Cherbourg-en-Cotentin, il s'agit également de réaffirmer le caractère maritime de la ville en recherchant l'ouverture sur la mer. Sur ce plan comme en matière d'adaptation aux risques, le réaménagement du Quai Lawton Collins est un projet porteur d'enjeux majeurs.

L'agriculture joue quant à elle un rôle fondamental : elle façonne les paysages et l'identité du territoire depuis l'arrière-pays jusqu'aux franges de la ville. Aussi à l'heure de la ville des proximités, il convient d'encourager le développement de l'agriculture urbaine, dans une logique visant à favoriser la

production alimentaire au plus près des zones d'habitat.

Le marché du logement s'avère quant à lui plus ou moins tendu selon les espaces du territoire. La commune de Cherbourg-en-Cotentin connaît ainsi un déséquilibre entre offre et demande. Aussi, le projet de territoire ambitionne de soutenir la création de logements malgré les nombreux obstacles à la construction et les difficultés à mobiliser un foncier qui se raréfie.

Le projet vise en outre à renverser la tendance démographique à la baisse sur les décennies précédentes, notamment en impulsant une dynamique de création de logements. 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 priorise le renouvellement urbain et la construction de la ville sur elle-même. 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. Sur le territoire de Cherbourg-en-Cotentin, les abords de l'Avenue Amiral Lemonnier font partie des principaux secteurs à enjeux identifiés pour les années à venir.

## Un document cadre qui mobilise les outils réglementaires à sa disposition

Dans cet objectif, le PLUi propose une stratégie de développement globale qui intègre déplacement, développement économique et habitat, portant ainsi une ambition visant à produire un cadre de vie de qualité sur l'ensemble des 5 communes de son territoire.

Pour ce faire, le PADD du PLUi Nord Cotentin se décline autour de trois grands axes qui encadrent le projet de territoire dans les diverses politiques publiques qui contribuent à la fabrique de l'espace : environnement, paysage et cadre de vie, habitat, équipements et services, mobilités et déplacements, économie, foncier et ressources.



---

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

- Axe 1 : Offrir aux habitants et aux actifs des conditions permettant de vivre durablement sur le territoire
  - Axe 2 : Déployer la résilience et la sobriété de l'aménagement
  - Axe 3 : Préserver et valoriser les patrimoines naturels et bâtis
- 

Chacun des axes porte des objectifs qui trouvent leur traduction dans les dispositions des outils réglementaires du PLUi, que sont les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), sectorielles ou thématiques, ou encore le règlement littéral et graphique. Ces différents outils permettent d'encadrer l'occupation des sols et la constructibilité sur l'ensemble du territoire couvert par le PLUi Nord Cotentin.

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

### Orientation 1. Proposer un habitat durable et adapté répondant aux besoins des résidents permanents suivant les besoins et les caractéristiques des communes du territoire

*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 profil du parc de logements varie énormément selon les communes du territoire : maisons, grands logements majoritairement occupés par des propriétaires dans les espaces périurbains et ruraux, typologie mixte dans les espaces urbains de Cherbourg-en-Cotentin (logements collectifs dont une part importante de HLM, maisons de ville/faubourg/pavillonnaire), taux de résidences secondaires relativement élevé sur certaines communes littorales comme Bretteville. En outre, si le marché du logement connaît une certaine tension à l'échelle du territoire conjuguée à une faible vacance globale, certains secteurs doivent relever d'autres défis (vacance localisée notamment dans la ville-centre, logements mal isolés, parc social vieillissant).*

*Chaque type d'espace fait ainsi face à des enjeux différents auxquels le projet de territoire vise à répondre de façon adaptée. Il s'agit également d'anticiper les évolutions géographiques (montée des eaux, recul du trait de côte) et démographiques (vieillesse 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 Nord Cotentin sont les suivantes.*

- ▶ Accroître le nombre de logements destinés aux résidents permanents et conforter le maillage et la structuration de l'offre en logements à travers une répartition géographique équilibrée des logements à créer
  - En engageant la création de nouveaux logements (par construction, mutation ou remise sur le marché) de façon à répondre à l'objectif de 10 155 nouveaux logements à horizon 2040, afin d'accueillir 6 689 nouveaux habitants (objectifs SCoT)
  - En respectant les objectifs du SCoT en matière de répartition du nombre de logements à créer par strate de l'armature urbaine :
    - « Cœur Métropolitain » (Cherbourg-en-Cotentin) : 9 676 logements
    - « Rural de proximité » (Bretteville, Digosville, Gonnevillle-le-Theil) : 417 logements
    - « Rural » (Le Mesnil-au-Val) : 62 logements
  - En répartissant les objectifs de logements à créer de la strate « rural de proximité » entre les communes de cette même strate, afin de tenir compte de leurs besoins, de leurs caractéristiques et des contraintes rencontrées localement.
  - En structurant la répartition des nouveaux logements au sein de chaque commune autour des pôles d'emploi, d'équipements et de services, assurant un équilibre entre proximité et mutualisation

- En privilégiant la densification des enveloppes urbaines existantes, en favorisant l'urbanisation des « dents creuses » et en mobilisant les friches
- En menant des actions d'anticipation foncière, notamment sur les secteurs en friche et les copropriétés dégradées du centre-ville de Cherbourg (ex. portage foncier public, partenariat EPF)
- En quantifiant les meublés de tourisme (location, public cible) pour suivre l'évolution et la localisation de cette offre et prévoir les modalités de régulation nécessaires à la préservation des logements permanents.
- En poursuivant l'aménagement des opérations en cours (ZAC Grimesnil-Monturbert et Jardins de l'Agora sur la commune de Cherbourg-en-Cotentin) et en lançant de futurs projets.
- En ouvrant à l'urbanisation de nouvelles zones situées en continuité des enveloppes urbaines existantes en cohérence avec les objectifs de modération de la consommation de l'espace (voir dernier chapitre)

► Fluidifier les parcours résidentiels sur le territoire, y compris en milieu rural

- En favorisant la mixité sociale et générationnelle et la mixité des fonctions (logements, commerces, services, équipements...) au sein des enveloppes urbaines existantes et des secteurs en évolution
- En développant une offre immobilière à prix maîtrisés (accession sociale à la propriété, logements locatifs sociaux, logements locatifs intermédiaires, logements adaptés, inclusifs, ...) notamment en mobilisant les outils à disposition : bail réel solidaire (BRS), bail emphytéotique, bail à construction, servitude de mixité sociale, droit de préemption urbain (DPU), ...
- En favorisant une répartition équilibrée du logement social sur le territoire, qui tienne compte de la proximité des services et de leur intensité sur le territoire
- En diversifiant les surfaces au sein des programmes et en apportant une réponse adaptée aux besoins identifiés localement en matière de typologie.
- En favorisant, au sein d'une même opération, la mixité des typologies et en développant une variété de formes d'habitat selon les morphologies bâties et les densités rencontrées localement (logement intermédiaire, maisons mitoyennes, petits collectifs...)
- En veillant à l'accessibilité des logements et en permettant la création de logements adaptés aux familles, aux personnes âgées et aux personnes à mobilité réduite, à proximité des commerces et des services
- En permettant la création de petites unités de logements adaptés comme alternative à l'EHPAD et en soutenant le développement de programmes alternatifs de type « habitat participatif » intergénérationnel, « habitat inclusif », logements évolutifs, ...
- En favorisant le développement du logement étudiant, notamment aux abords du pôle universitaire et des aires d'influence du réseau de transport en commun
- En tenant compte de la proximité des zones d'emplois, de la présence ou des projets d'équipements, commerces et services
- En facilitant la transformation des logements existants et en permettant la densification des parcelles

► Développer un habitat de qualité dans une logique de sobriété foncière et de confort d'usage

- En cherchant à réinvestir, à réaménager et à rénover le bâti ancien, vacant, indigne ou à l'abandon et en permettant la requalification des îlots dégradés
- En favorisant l'amélioration de la performance environnementale et énergétique des logements selon leur état et leur caractère architectural
- En favorisant la réhabilitation et le renouvellement urbain des quartiers : s'appuyer sur les études existantes et futures.
- En accordant une attention particulière à la résorption de la vacance dans le centre-ville de

Cherbourg-en-Cotentin.

- En mobilisant des outils d'intervention foncière adaptés pour lutter contre la vacance et l'habitat insalubre et permettre la mutation du bâti identifié exemple : Opération de revitalisation de territoire (ORT), Opération programmée d'amélioration de l'habitat – Renouvellement Urbain (OPAH-RU), Opération de Restauration Immobilière (ORI), Résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux (RHI) et Traitement de l'habitat insalubre remédiable ou dangereux, et des opérations de restauration immobilière (THIRORI)
- En prévoyant des règles adaptées à la problématique des réserves en étage pour les commerces en rez-de-chaussée, au maintien d'un accès aux étages en cas de rénovation d'un immeuble mixte commerces/logements
- En intégrant une réflexion spécifique sur les obligations de stationnement pour les rénovations de logements en centre-ville dense
- En optant pour une densification qui garantit la qualité des constructions : isolation phonique, covisibilité, traitement des limites séparatives, ...
- En préservant des espaces de pleine terre individuels, collectifs et/ou à vocation agricole (espaces verts, jardins partagés, vergers, etc.)
- En recherchant des formes urbaines et architecturales adaptées à leur contexte et à leur environnement, en favorisant les rénovations et constructions bioclimatiques qui réduisent les besoins énergétiques
- En soutenant le développement du réseau de chaleur
- En conciliant rénovation énergétique et préservation du bâti d'intérêt selon les typologies et les caractéristiques des ensembles immobiliers
- En produisant des OAP sectorielles et thématiques afin d'encadrer avec finesse l'évolution de certains secteurs en mutation

► Remédier à la carence en matière d'hébergement des travailleurs en déplacement

- En diversifiant l'offre notamment via des projets de logements adaptés à leurs besoins spécifiques (ex. résidences mobilités, coliving)

## Orientation 2. Développer et pérenniser l'offre en équipements et services

*Le territoire Nord Cotentin présente une offre d'équipements et de services importante, du fait de la présence du cœur métropolitain, qui concentre une part élevée des équipements du territoire communautaire. Si la polarité de Cherbourg-en-Cotentin est particulièrement bien dotée, cela s'explique également par son histoire récente marquée par la fusion de ses 5 communes historiques, elles-mêmes déjà bien équipées sur le plan individuel. Néanmoins, des manques à combler subsistent. Quant aux communes rurales, si elles bénéficient généralement d'une offre en équipements et services relativement limitée, elles se situent cependant dans les aires d'influence des polarités de Cherbourg-en-Cotentin, Valognes et Saint-Pierre-Eglise. Aussi, 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 orientations suivantes sont retenues.*

► Développer et maintenir un accès aux équipements et services pour tous et répondre notamment aux attentes des jeunes familles

- En favorisant la mutualisation des équipements et services d'échelle communale et intercommunale (ex. équipements sportifs)
- En améliorant la structuration du maillage des équipements et services de proximité sur le

## territoire

- En consolidant les écoles et en modernisant et reconfigurant les écoles de Cherbourg-en-Cotentin
  - En assurant une qualité d'accès aux équipements publics et notamment scolaires
  - En accompagnant le vieillissement de la population : maintenir des commerces ainsi qu'une offre médicale et des services à la personne au plus près des habitants
  - En permettant l'adaptation des équipements existants aux nouvelles normes et aux nouveaux besoins
  - En développant la notion de « réversibilité » des projets et programmes
  - En veillant à la qualité des espaces publics, à leur cohérence, à leur identité et à la prise en compte de l'entretien des aménagements dans leur conception (ex. projet de rénovation et d'extension du plateau piétonnier de la ville-centre)
  - En intégrant le principe du partage et de la sécurisation des espaces publics aux abords des crèches, des écoles et des parcs
  - En permettant l'usage récréatif du littoral (promenade, baignade, ...)
- ▶ Répondre aux besoins des habitants en matière de santé
- En facilitant l'installation des professionnels de santé sur le territoire
  - En favorisant l'implantation de services de santé en centre-bourg
- ▶ Valoriser la présence/ la création d'équipements structurants pour le territoire
- En prenant en compte dans les projets de développement, d'aménagement et de construction, les nouveaux flux induits par la mise en œuvre du BNG et du pôle d'échange multimodal de la gare SNCF de Cherbourg-en-Cotentin
  - En facilitant le développement du Centre Hospitalier Public du Cotentin
  - En appuyant le développement du pôle universitaire (enseignement, recherche, innovation)
  - En valorisant la présence de l'aéroport Cherbourg-Manche comme vecteur d'attractivité
  - En valorisant les ports Chantereyne, des Flamands, du Becquet et de Querqueville et leurs usages
  - En accompagnant le projet d'une cité judiciaire et son impact sur le territoire
- ▶ Préserver et renforcer la vitalité des centres-villes et des centres-bourgs
- En préservant et en favorisant les équipements et services dans les polarités rurales de proximité
  - En pérennisant l'appareil commercial existant, en favorisant son équilibre, sa diversité et sa lisibilité (cf. orientation 1-3) ainsi que son réaménagement pour intégrer des voies douces
  - En permettant le développement et l'accueil de commerces ambulants dans les centres-bourgs : intégrer cette dimension dans l'aménagement d'espaces dédiés
- ▶ Assurer la couverture numérique du territoire et son évolution
- En permettant l'implantation de nouveaux équipements hauts débits mobiles et filaires (usage de loisirs et professionnel, développement du télétravail...)
  - En renforçant la couverture numérique à destination des professionnels afin de soutenir le développement de l'économie et la création de nouveaux emplois
  - En permettant l'évolution de ces réseaux en fonction des technologies et des besoins, tout en veillant à la bonne intégration paysagère des installations
- ▶ Répondre aux besoins en matière d'espaces funéraires
- En réservant des zones pour la création ou l'extension des cimetières

- En permettant la réversibilité des espaces pour s'adapter à l'évolution des pratiques funéraires
- En développant la place du végétal dans le traitement paysager des cimetières
- En accompagnant l'implantation d'un nouvel équipement funéraire

## Orientation 3. Favoriser un développement équilibré du commerce, de l'activité économique et de l'emploi local

*La bonne santé économique des territoires est un enjeu crucial, qui peut être soutenu par un aménagement de l'espace adéquat. Il s'agit ici d'offrir un cadre propice au développement économique sans porter atteinte aux autres enjeux du territoire : réduction de la consommation foncière, prise en compte des risques naturels et technologiques, préservation du cadre de vie, etc.*

*Par sa position géographique exceptionnelle, le territoire Nord Cotentin est véritablement tourné vers la mer. Sur le plan économique, il est caractérisé par la présence de filières dynamiques et très diverses (industrie navale, nucléaire, commerce, tourisme...). Il bénéficie ainsi de la présence d'institutions de renommée internationale (Orano, Naval Group, CMN...) qui se concentrent sur Cherbourg-en-Cotentin, véritable locomotive économique du territoire. La présence de grands donneurs d'ordre a ainsi permis au territoire de bénéficier d'un développement économique riche en emplois, et de devenir un territoire d'excellence sur des industries de pointe.*

*Le secteur industriel totalise ainsi une part importante de l'effectif salarial du territoire. Ces entreprises sont notamment spécialisées dans la construction, la réparation et la maintenance navale. Il s'agit d'une véritable spécificité du territoire. Par ailleurs, l'industrie induit une chaîne de valeur qui constitue des emplois en nombre sur le territoire.*

*La part des activités de service (conseil) représente également une spécificité du territoire Nord Cotentin, malgré un taux de croissance relativement faible. Ces services sont à l'appui des grandes filières et du secteur de l'énergie. Les services aux entreprises tirent le secteur tertiaire, avec des bureaux d'études en ingénierie dynamiques ; la filière numérique se structure également sur le territoire, autour d'un pôle de compétences clé pour le développement de l'innovation et de la compétitivité des entreprises.*

*L'économie présentielle (services à la personne, tourisme, commerces...) se développe quant à elle de manière significative. L'offre commerciale présente sur le territoire Nord Cotentin est très fortement polarisée sur le centre-ville de Cherbourg, le secteur Sauxmarais à Tourlaville ou encore la zone CAP'NOR à La Glacière. Elle est marquée par une économie de proximité et l'existence de nombreuses polarités secondaires constituant, pour la plupart, des points d'ancrage intermédiaires, et favorisant une réponse plus ou moins adaptée aux populations locales plus éloignées du pôle de rayonnement cherbourgeois. La vacance sur le territoire est « stratégique », et induit la nécessité de structurer l'offre et de privilégier une démarche plus qualitative.*

*Le territoire Nord Cotentin doit ainsi continuer à diversifier son économie tout en maintenant son dynamisme actuel, en tirant notamment parti des opportunités qu'offre la proximité avec la mer. Pour y parvenir, les pistes d'actions suivantes ont été retenues.*

- ▶ Maintenir et dynamiser les ZAE et optimiser les implantations de nouvelles activités
  - En favorisant le renouvellement des ZAE par leur mutation et leur densification (ex. zone CAP'NOR, zone du Plat Chemin)
  - En maîtrisant les extensions futures et en recherchant la mixité des fonctions
  - En remobilisant les friches d'activités existantes

- En recherchant la mutualisation des équipements et des infrastructures nécessaires aux différentes activités en présence
  - En permettant les nouvelles installations dans la continuité des ZAE existantes en fonction du contexte territorial
  - En encadrant la qualité urbaine, architecturale et paysagère des constructions en ZAE
  - En garantissant la propriété publique foncière des futures ZAE de façon à conserver la maîtrise de leur évolution future
  - En favorisant le développement de l'offre d'accueil dans une logique de diminution des distances domicile-travail
  - En facilitant l'accueil des activités industrielles et artisanales
  - En permettant l'installation de petits artisans par la création de locaux adaptés
  - En intégrant les enjeux spécifiques à la logistique urbaine
  - En poursuivant la réalisation du Parc d'activités Collignon – Croix Morel
- ▶ Dynamiser le port de Cherbourg en concertation avec Ports de Normandie
- En optimisant la mutation du foncier
  - En considérant les zones portuaires comme de potentiels sites d'attractivité et de développement d'expériences touristiques
  - En développant l'identité de chaque activité du port et, selon les zones, en développant le dialogue du port et de la ville (clarifier les circulations, travailler les transitions, valoriser les vues sur la mer, valoriser les activités industrielle, commerciale et touristique)
- ▶ Améliorer les conditions d'accès à l'emploi dans les zones urbaines et maintenir un niveau d'attractivité pour les acteurs économiques et les actifs
- En proposant une offre de foncier adaptée pour permettre l'accueil de nouvelles entreprises
  - En prenant en compte les enjeux de mobilité pour les actifs et de positionnement des entreprises et des activités
  - En développant une mixité fonctionnelle des espaces urbains qui préserve le cadre de vie
- ▶ Pérenniser l'appareil commercial existant, favoriser son équilibre, sa diversité et sa lisibilité
- En recherchant l'équilibre ou la complémentarité entre les commerces de centre-ville, de centre-bourg et les commerces de périphérie
  - En confortant le tissu commercial de proximité dans les centralités urbaines comme dans les centres-bourgs des communes rurales
  - En maintenant la vocation commerciale des rez-de-chaussée dans certains secteurs
  - En identifiant les linéaires commerciaux à préserver : adapter les prescriptions aux enjeux locaux
  - En permettant les changements de destination dans le cadre de mutations particulières
  - En favorisant le développement des points multi-services dans les communes rurales
  - En encadrant l'installation de distributeurs automatiques afin de privilégier le développement de commerce et service ambulants et ne pas nuire à l'offre commerciale permanente
  - En permettant le développement d'un parcours commerçant complet et attractif
  - En favorisant une meilleure qualité des équipements et des espaces accueillant du commerce pour renforcer l'attractivité
  - En recherchant une plus forte densité d'aménagement dans les zones commerciales existantes
  - En traitant les friches commerciales notamment en centre-ville où certaines rues sont particulièrement concernées avec parfois de la vacance de longue durée
  - En tenant compte des flux générés par les implantations commerciales de manière à ne pas entraîner une congestion supplémentaire sur la voirie

- En prenant en compte les orientations du SCoT en matière d'organisation de l'offre commerciale et les objectifs du Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC)
  - Viser la sobriété foncière, la préservation des ressources, la qualité architecturale et paysagère
  - Rechercher l'équilibre territorial et éviter la concurrence entre centre-ville et centres-bourgs
- ▶ Envisager la structuration du secteur touristique comme filière économique créatrice de flux et d'emplois
  - En encourageant le développement de l'offre de restauration, d'hébergement, de services et de loisirs
  - En permettant l'évolution et la création d'infrastructures et d'équipements nautiques et en y organisant l'accès
  - En prenant en compte les besoins spécifiques des touristes plaisanciers et croisiéristes (lieux d'arrivée, accès aux mobilités, parcours d'intérêt...)
  - En favorisant le développement du tourisme durable (cf. orientation 3-5)

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

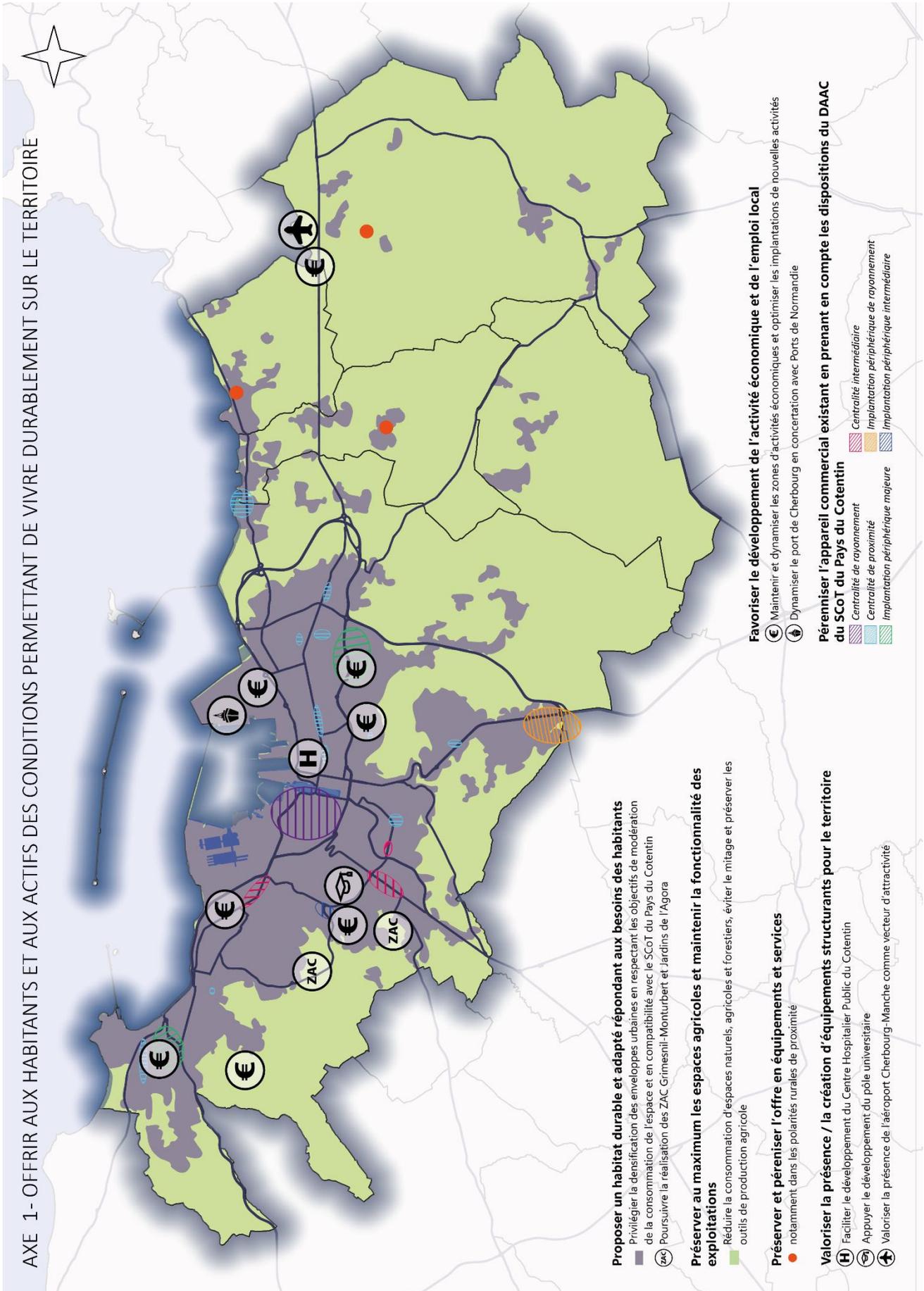
*Si la ville de Cherbourg-en-Cotentin constitue un pôle urbain majeur, le territoire Nord Cotentin comprend également de vastes espaces agricoles qui ont façonné ses paysages et jouent un rôle économique et social important. Plus rurale, la zone géographique Est du territoire est concernée en premier lieu par l'activité agricole.*

*Le projet de territoire vise à préserver ces espaces et leur fonctionnalité, mais aussi à les faire évoluer de façon à répondre aux enjeux contemporains.*

- ▶ Préserver le paysage agricole et notamment les prairies permanentes et le bocage (cf. Axe 3)
- ▶ Limiter la consommation des surfaces agricoles dans une logique de sobriété foncière
  - En privilégiant la densification des enveloppes urbaines existantes afin de maîtriser l'étalement urbain
  - En réinvestissant les terres abandonnées (friches agricoles, secteurs difficiles d'accès...)
  - En prenant en compte le potentiel agronomique des terres en cas de développement de l'urbanisation
- ▶ Limiter les mesures qui entravent la bonne fonctionnalité des exploitations
  - En prenant en compte les circulations agricoles dans le cadre des projets d'aménagement
  - En évitant le mitage agricole afin de limiter l'enclavement des parcelles et la fragmentation des îlots d'exploitation
- ▶ Encourager le développement des projets d'agriculture urbaine dans une logique de production alimentaire au sein et au plus près des zones d'habitat
  - En favorisant la préservation et la création de jardins collectifs, familiaux, partagés
- ▶ Accompagner les mutations de l'agriculture et préserver les outils de production agricole
  - En soutenant la mise aux normes et le développement des exploitations dans le respect de la

### Loi Littoral

- En soutenant la diversification des exploitations et les activités annexes (circuits-courts, accueil à la ferme, énergies renouvelables)
- En permettant la création de sièges d'exploitations dans le cadre des nouvelles installations
- En accompagnant la transmission des exploitations agricoles et en garantissant le maintien des terres de production : encadrer les changements de destination
- En envisageant au sein des communes non littorales la création de Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL) économiques en zone agricole au cas par cas selon les besoins



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

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

*Un territoire résilient est un territoire capable d'anticiper les risques et nuisances auxquels il est soumis, et d'en minimiser les effets. Le territoire Nord Cotentin est soumis à plusieurs types de risques : montée des eaux, changement climatique, inondations, mouvements de terrain, risques industriels et notamment nucléaire, accidents routiers, nuisances sonores, ...*

*Afin de préserver la population et les biens des risques naturels, technologiques, ou liés à l'activité humaine, il convient de prendre en compte ces derniers le plus en amont possible dans la fabrique du territoire.*

*A cet effet, le projet porté par la communauté d'agglomération poursuit les objectifs suivants.*

- ▶ Réduire la vulnérabilité du territoire face aux risques naturels et aux effets du changement climatique

#### **Le risque inondation / submersion**

- En prenant en compte les enjeux liés au recul du trait de côte et en adaptant ou relocalisant les équipements et activités particulièrement exposés aux risques littoraux : prévoir 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)
- En favorisant la mutation et la résilience des constructions et des aménagements dans les zones à risques avérées (ex. projet du Quai Lawton Collins)
- En limitant l'imperméabilisation des sols dans les projets d'aménagement et de construction (ex. privilégier les revêtements perméables) et en encourageant la renaturation des espaces urbains en renouvellement
- En imposant une gestion des eaux pluviales dans chaque projet notamment via des dispositifs paysagers d'hydraulique douce et en préservant les éléments du fonctionnement hydraulique tels que les réseaux de fossés, les bandes enherbées, les zones humides, les haies et le bocage

#### **Le risque érosion / mouvements de terrain**

- En prenant en compte des divers mouvements de terrain
- En prenant en compte les connaissances sur les cavités souterraines et les zones de chutes de blocs

- ▶ Déployer un projet au service de la qualité de vie et de la santé des habitants

- En réduisant les distances parcourues par la fabrique de la ville des proximités ou « ville du quart d'heure » (cf. orientation 2-3)
- En composant avec la nature dans une nouvelle façon d'aménager le territoire (cf. orientation 3-1)
- En veillant au confort d'usage et à l'accessibilité des logements (cf. orientation 1-1)

- En prenant en compte le bruit routier et la qualité de l'air dans les projets d'aménagement et de construction et en assurant la recomposition urbaine des secteurs et axes soumis à des nuisances importantes :
  - Zones d'habitat exposées et secteurs en renouvellement urbain, hameaux situés aux abords de la RD901, secteurs en entrée de ville, secteurs situés à proximité d'activités économiques potentiellement bruyantes, routes à grande circulation...
  - Prévoir des zones tampon, des écrans végétaux, des aménagements écrans etc. tout en adaptant la destination des constructions, les formes constructives, la disposition des bâtiments (orientation, retrait par rapport à l'alignement, agencement, ouvertures et balcons, végétalisation des abords, ...), voire limiter le développement sur les secteurs les plus vulnérables
  - Décliner ces principes dans des OAP de secteurs
- En prenant en compte le plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aéroport Cherbourg-Manche et le plan de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE) de Cherbourg-en-Cotentin
- En veillant à la bonne intégration du ferroutage au sein des espaces urbains traversés entre la zone portuaire et la ZAC des Bassins :
  - Adapter et sécuriser les espaces publics
  - Prendre en compte les nuisances susceptibles d'être générées en adaptant les formes constructives, la disposition du bâti, etc.

▶ Apaiser les déplacements sur le territoire face aux nuisances et aux risques associés aux circulations motorisées

- En sécurisant les déplacements piétons et vélos cycles (loisir et quotidien) à travers l'aménagement d'espaces de circulations dédiés (cf. orientation 2-3)
- En limitant au maximum les accès indépendants sur les RD et en évitant les accès trop proches des giratoires pour empêcher leur congestion et éviter les conflits d'usages (cf. orientation 2-3)
- En favorisant l'implantation de nouveaux espaces d'activités économiques dans les secteurs desservis par les transports collectifs (ex. arrêts BNG) et facilement accessibles par les modes actifs (piétons et cyclistes)
- En permettant la sécurisation des zones de « délestage » en lien avec un projet adapté de contournement sud-ouest :
  - Pacifier les axes de circulation
  - Développer les circulations douces
  - Chercher à reconquérir les abords

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

*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. Les enjeux de sobriété foncière et de lutte contre l'artificialisation des sols 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.*

*A cet effet, le PADD du PLUi Nord Cotentin fixe les objectifs suivants.*

- ▶ S'inscrire dans les objectifs de la loi Climat et Résilience avec le Zéro Artificialisation Nette
    - En limitant l'artificialisation des sols ou leur imperméabilisation et en encourageant la sobriété foncière et l'intensification urbaine :
      - Favoriser le recyclage urbain : privilégier les opérations de renouvellement urbain et de réhabilitation architecturale, en cohérence avec la morphologie bâtie et le tissu urbain environnant
      - Favoriser l'augmentation de la densité du bâti, la mutualisation du stationnement, les actions de renaturation ou d'aménagement de sols perméables dans l'espace public
      - Prévoir des dispositions réglementaires adaptées dans les zones denses (ex. coefficient de pleine terre, part de végétal à la parcelle, ...)
      - Définir des périmètres d'intervention prioritaires en mobilisant les outils à disposition (droit de préemption urbain, secteurs prioritaires ZAN, orientations d'aménagement et de programmation, emplacements réservés, ...)
      - Accompagner la mutation des sites militaires déclassés en cohérence avec l'environnement dans lequel ils s'insèrent
      - Rechercher la sobriété foncière et la préservation des ressources environnementales et agricoles dans le cadre du projet de contournement sud-ouest
  
  - ▶ Rechercher la préservation des sols en tant que ressource naturelle et culturelle
    - En veillant à la préservation des services écosystémiques des sols (production de biomasse alimentaire et non-alimentaire, régulation de l'eau, réservoir de biodiversité/habitat, régulation du climat, séquestration du carbone, patrimoine culturel, qualité de vie, ...)
  
  - ▶ Favoriser une gestion intégrée, solidaire et soutenable de l'eau
- Protéger la ressource d'un point-de-vue qualitatif**
- En veillant à la protection des nappes phréatiques et des périmètres de captage
  - En évitant l'urbanisation des zones humides
  - En limitant l'artificialisation des sols et en favorisant la désimperméabilisation du tissu urbain et la préservation des éléments bocagers (densité de haie, zones humides) pour permettre une meilleure gestion des ruissellements et une amélioration de la qualité de l'eau
  - En accompagnant les projets d'amélioration de l'état des masses et des cours d'eau (chemin de l'eau en amont de la ville, vallée du Trottebec amont et aval, vallée de la Divette, vallée de la Saire et ses affluents, restauration des zones humides...)
  - En protégeant la trame bleue :
    - Préserver 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

**Anticiper les besoins et la capacité de la ressource en eau**

- En favorisant la gestion des eaux pluviales à la parcelle (ex. noues, bassins d'infiltration, enrobés drainants...) en fonction de la nature des sols et des sous-sols
- En s'appuyant sur les stratégies en cours : schéma directeur d'assainissement et des eaux pluviales et schéma directeur pour l'alimentation en eau potable

## ▶ Déployer un projet sobre en énergie

**Viser la sobriété dans la conception des aménagements**

- En incitant à une architecture adaptée au changement climatique
- En favorisant une orientation des bâtiments publics et des logements qui tienne compte de l'exposition solaire
- En luttant contre l'effet d'îlot de chaleur : favoriser la végétalisation des espaces urbains, des rues et des pieds de murs, et limiter l'artificialisation des sols
- En intégrant les enjeux de développement durable dans l'aménagement des espaces publics (préservation des ressources, adaptation au changement climatique, qualité de l'air, biodiversité, décarbonation et sobriété énergétique)

**Réduire les consommations énergétiques et accélérer la transition énergétique**

- En favorisant la rénovation énergétique des logements existants et en mobilisant les filières écologiques locales
- En mobilisant les friches industrielles ou commerciales pour l'installation de projets photovoltaïques
- En favorisant l'implantation sur les bâtiments et les surfaces artificialisées de systèmes d'énergie renouvelable : permettre les implantations de dispositifs photovoltaïques en ombrière sur les espaces de parking et en toiture, en portant une attention particulière à l'insertion architecturale et paysagère
- En favorisant la mixité des dispositifs EnR ex. ressource bois, méthanisation, photovoltaïque sur les espaces bâtis et aménagés existants (toits, ombrières, parkings...)
- En accompagnant le déploiement des réseaux de chaleur et en favorisant la production et la consommation d'énergies renouvelables à l'échelle des îlots urbains ou des quartiers

## Orientation 3. La sobriété dans les déplacements : accompagner les mobilités sous toutes leurs formes dans leur développement et leur évolution

*La présence et le rayonnement du cœur métropolitain au sein du territoire Nord Cotentin, du Cotentin dans son ensemble et au-delà, font des mobilités et de leur développement un enjeu prioritaire.*

*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. C'est dans cet objectif qu'ont déjà été déployés le projet de BNG et le pôle d'échange multimodal de la gare SNCF, en complémentarité avec le réseau Cap Cotentin, et en lien avec le développement de l'intermodalité, des mobilités électriques, du covoiturage...*

*Plusieurs grands projets à l'œuvre et à venir doivent permettre d'améliorer encore la qualité des*

**déplacements sur le territoire, notamment :**

*Le développement des infrastructures piétonnes et cyclables et l'apaisement des circulations, aussi bien au sein des espaces ruraux et périphériques que dans la ville-centre et ses quartiers connexes, mais encore pour permettre de relier le cœur métropolitain aux différentes communes du territoire*

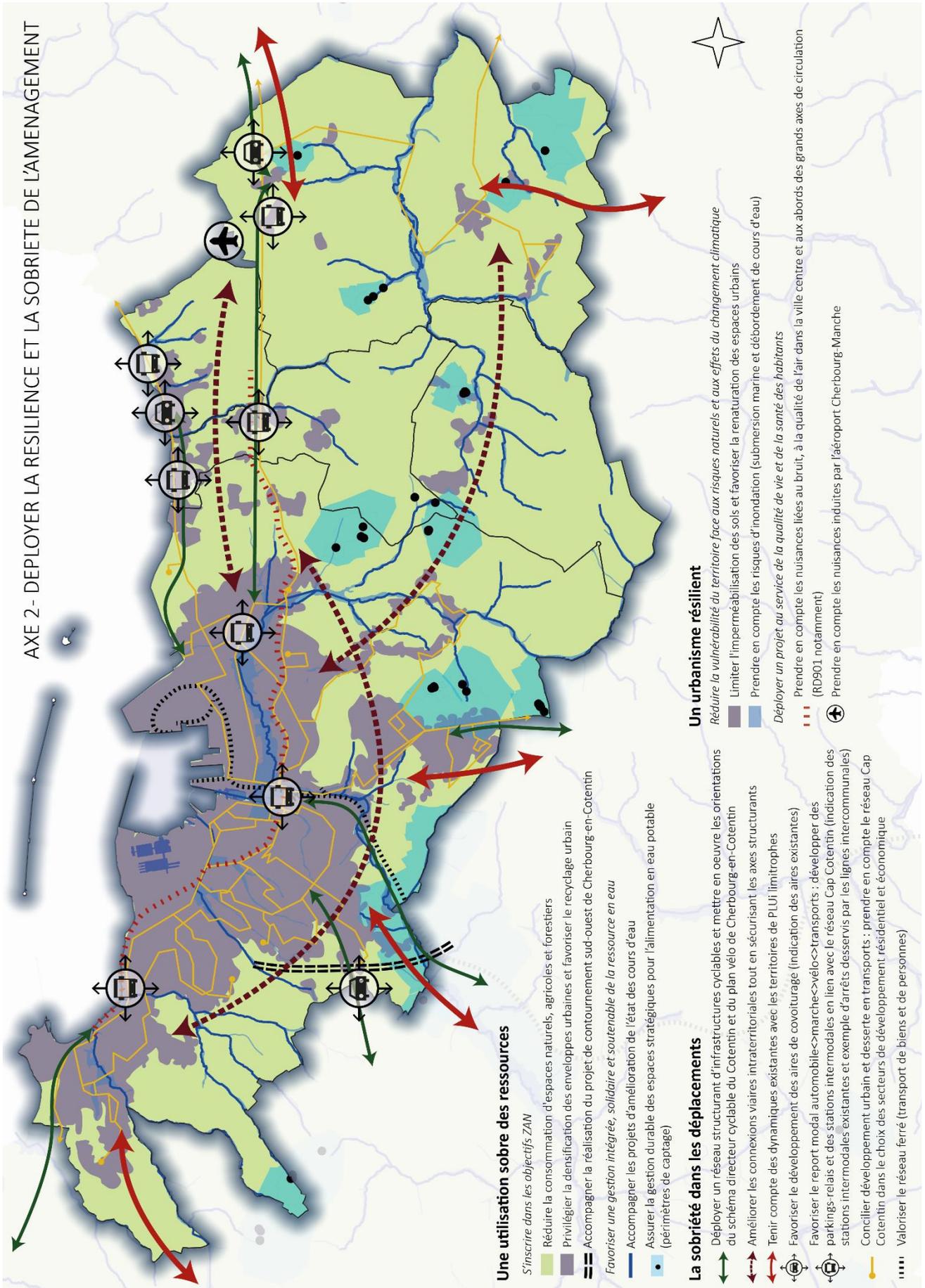
*Le projet de contournement sud-ouest qui s'inscrit dans la gestion des flux économiques et salariés liés au projet d'extension d'Orano et aux objectifs de fluidité du trafic dans la ville-centre et le Nord du Cotentin*

*Afin d'accompagner les mobilités sous toutes leurs formes dans leur développement et leur évolution, le projet de la Communauté d'Agglomération porte les objectifs suivants.*

- ▶ Faciliter les déplacements piétons et vélos de loisirs et du quotidien et le développement des modes de transport alternatifs à la voiture
  - En intégrant le principe de mixité des usages de l'espace public dans les aménagements actuels et futurs
  - En développant les voies partagées et les zones apaisées (ex. zones de rencontre, zones 30) notamment en centre-bourg et dans les secteurs à vitesse de circulation réduite
  - En favorisant la séparation piétons/cycles en contexte circulant
  - En fluidifiant la circulation des personnes à mobilité réduite notamment en centre-ville et centre-bourg
  - En favorisant le développement des modes actifs dans les futures opérations
  - En développant un maillage d'infrastructures cyclables et de voies vertes sur l'ensemble du territoire au travers d'aménagements lisibles, confortables et sécurisés, et dans une logique de réseau
    - Permettre la mise en œuvre des orientations du Plan Vélo de la Communauté d'Agglomération et du schéma directeur cyclable de Cherbourg-en-Cotentin
    - Créer et structurer des itinéraires continus d'infrastructures cyclables en tenant compte de la topographie des lieux, limiter au maximum les discontinuités dans les parcours, notamment vers les principaux équipements publics
    - S'appuyer sur les infrastructures existantes et la densité du réseau de petites routes communales et de chemins agricoles notamment dans la partie Est du territoire
    - Veiller à faciliter les déplacements doux dans les hameaux au travers d'aménagements sécurisés et à créer des liaisons avec les centralités
    - Intégrer des infrastructures cyclables depuis les centres-bourgs jusqu'aux arrêts de bus et aires de covoiturage au regard de la topographie et de la morphologie des lieux et déployer du stationnement vélo sécurisé aux arrêts pour favoriser l'intermodalité
    - Relier le cœur urbain de Cherbourg-en-Cotentin aux communes périphériques
    - Favoriser les modes actifs en centre-bourg en adaptant les plans de circulation et en permettant le développement d'itinéraires alternatifs sécurisés lorsque la configuration des espaces publics s'avère excessivement contrainte (ex. trottoirs trop étroits)
    - Accompagner l'aménagement des continuités piétonnes et anticiper les besoins fonciers nécessaires à la création de continuités
    - Favoriser la piétonnisation des espaces publics du territoire
    - Accompagner la piétonnisation du centre de Cherbourg (projet de rénovation et d'extension du plateau piétonnier) par le développement de liaisons piétonnes permettant de connecter le centre-ville aux quartiers périphériques et pour connecter entre eux ces quartiers
  - En favorisant le stationnement sécurisé pour les vélos (arceaux de fixation, box et locaux sécurisés) dans les futures opérations comme à proximité des équipements, des commerces et des services

- En facilitant l'accès aux plages et aux équipements nautiques du littoral
- ▶ Soutenir le développement du covoiturage, de l'intermodalité et des mobilités électriques
  - En favorisant le report modal entre l'automobile, la marche, le vélo et les transports en commun et en intégrant au mieux la chaîne « logement – transport – emploi » : développer des parkings-relais et des stations intermodales en lien avec le réseau de transport en commun
  - En favorisant le développement des aires de covoiturage
    - À proximité des lignes de transport en commun afin d'en renforcer la pratique
    - Identifier notamment les espaces de stationnement existants et sous-utilisés qui pourraient accueillir des aires de covoiturage en fonction de leur localisation
    - Structurer les aires de covoiturage dans une logique de polarité et d'intermodalité (ex. prévoir des abris vélos, des bornes de recharge électrique, etc.)
  - En tenant compte de l'accessibilité des sites d'implantation de bornes électriques, du trafic, de la présence à proximité d'équipements, commerces et services
- ▶ Assurer une meilleure accessibilité du territoire
  - En favorisant la réduction des déplacements domicile-travail et la mixité fonctionnelle des espaces urbains
  - En facilitant la pratique du télétravail et des réunions à distance : permettre le déploiement des antennes-relais
  - En recherchant le désenclavement du territoire et la fluidification du trafic
    - Conforter le maillage hiérarchisé des voies
    - Limiter au maximum les accès indépendants sur les RD et éviter les accès trop proches des giratoires pour empêcher leur congestion et éviter les conflits d'usages
    - Prendre en compte les interfaces Est-Ouest, Nord-Sud et avec le cœur urbain : améliorer les connexions viaires intra-territoriales en tenant compte des dynamiques existantes avec les territoires de PLUi limitrophes
    - Accompagner la réalisation du projet de contournement sud-ouest de Cherbourg-en-Cotentin : permettre de développement maîtrisé des espaces desservis tout comme la requalification des itinéraires potentiellement délestés
  - En améliorant l'organisation du stationnement dans la ville-centre comme en périphérie : s'appuyer sur le nouveau réseau de transport Cap Cotentin et prendre en compte les enjeux d'intermodalité en lien avec le déploiement d'une offre de stationnement réglementée
- ▶ Concilier développement urbain et desserte en transports
  - En prenant en compte le réseau Cap Cotentin et les lignes du BNG dans le choix des secteurs de développement résidentiel et économique
  - En favorisant les aménagements visant à améliorer l'accessibilité, l'intermodalité, le confort et la lisibilité des secteurs desservis
  - En privilégiant l'implantation des équipements structurants à proximité des secteurs desservis
  - En prenant en compte le transport à la demande

AXE 2 - DEPLOYER LA RESILIENCE ET LA SOBRIETE DE L'AMENAGEMENT



## AXE 3 – PRESERVER ET VALORISER LES PATRIMOINES NATURELS ET BATIS

### Orientation 1. Préserver et valoriser le patrimoine naturel et maritime

*Le territoire Nord Cotentin présente une diversité de milieux naturels et écologiques que la Communauté d'Agglomération souhaite valoriser : bocage parcouru de haies, vallons formés par les cours d'eau, coteaux boisés, plages et falaises... Y compris au sein du tissu urbain, des poches et trames d'espaces naturels existent et sont à préserver et à développer. Les enjeux sont multiples : écologiques, paysagers, culturels, sanitaires...*

- ▶ Préserver la trame verte et bleue et sa diversité
  - En intégrant les enjeux écologiques à l'échelle supra territoriale
  - En protégeant les réservoirs de biodiversité
  - En préservant les milieux humides notamment les zones humides, les bois humides et les milieux inventoriés sur le bassin versant de la Divette
  - En limitant l'imperméabilisation des sols dans les projets d'aménagement et de construction (ex. privilégier les revêtements perméables) et en intégrant des espaces de renaturation dans les secteurs en renouvellement urbain
  - En préservant les landes tout en veillant à permettre une gestion adaptée de celles-ci
  - En préservant le maillage bocager tout en permettant sa valorisation et en conservant les zones de pâturage du territoire
  - En conciliant les enjeux de protection et d'évolution des espaces littoraux
  - En préservant les espaces de nature situés au sein des enveloppes urbaines (ex. parc de Bagatelle)
  - En identifiant les espaces verts publics, les cœurs d'îlot, les arbres remarquables et les alignements d'arbres à protéger et à valoriser (ex. parc botanique de la Roche Fauconnière)
  
- ▶ S'appuyer sur les continuités existantes de la trame verte et bleue en milieu urbain ou naturel afin de la restaurer/ développer
  - En préservant, en structurant et en prolongeant les pénétrantes naturelles, notamment au niveau des fonds de vallons et le long des cours d'eau
  - En favorisant la végétalisation des grands boulevards et des principales infrastructures cyclables
  - En valorisant les travaux de la GEMAPI au niveau des cours d'eau (chemin de l'eau en amont de la ville, vallée du Trottebec amont et aval, vallée de la Divette, vallée de la Saire...)
  - En développant des projets de renaturation au sein des espaces urbanisés
  
- ▶ Composer avec la nature dans une nouvelle façon d'aménager le territoire
  - En prenant en compte les fonctionnalités de la trame verte et bleue et en garantissant un maintien des corridors
  - En identifiant les sites pouvant faire l'objet d'une valorisation écologique
  - En travaillant la place de la végétalisation en milieu urbain : continuer à faire évoluer l'approche ornementale de « ville fleurie » vers une approche de « nature en ville » intégrée (enjeux écologiques et de santé humaine notamment)

- En incitant à la plantation d'essences locales ou adaptées tout en s'appuyant sur la richesse botanique locale
- En encourageant le développement des projets d'agriculture urbaine dans une logique de production alimentaire au plus près et au sein des zones d'habitat (cf. orientation 1-4) : Favoriser la préservation et la création de jardins collectifs, familiaux, partagés
- En conservant une nature de proximité, en luttant contre les phénomènes de bitumisation et d'arrachage de haies sur les lotissements, en maintenant des respirations au sein des espaces urbanisés
- En s'inscrivant dans une cohérence d'ensemble à l'échelle des quartiers et des bourgs et en évitant les opérations au coup par coup
- En créant un lien entre espaces verts existants et espaces bâtis peu pourvus
- En cherchant à mieux intégrer la nature dans les projets d'infrastructure : voies douces, requalification des entrées de ville, zones d'activité économiques...
- En redonnant à certains espaces aménagés en front de mer un véritable lien avec l'eau (ex. projet du Quai Lawton Collins)
- En poursuivant les réflexions entamées autour du concept d' « écharpe verte » le long du front de mer
- En favorisant l'aménagement d'emplacements de stationnement perméables en fonction de la nature des sols

## Orientation 2. Maintenir et valoriser l'identité paysagère du territoire

*Entre terre, ville et mer, par leur richesse et leur diversité, les paysages du territoire Nord Cotentin offrent aux résidents et aux visiteurs un cadre de vie particulièrement attractif qu'il convient de maintenir et de valoriser.*

- ▶ Préserver et valoriser les éléments structurants du grand paysage
  - La rade de Cherbourg et le littoral, de Collignon à Bretteville à l'est, de la Saline au fort de Querqueville à l'ouest
  - Le bocage, les pâturages, les espaces ruraux
  - Les vallées et les vallons sauvages, notamment la Saire, le Trottebec et la Divette
  - Sur Cherbourg-en-Cotentin : la Ville-paysage avec une situation particulière de cirque littoral (installation de la ville entre les coteaux/falaise et le front de mer) qui offre des paysages variés dotés de caractéristiques propres à chacun (cf. Charte de la construction pour une ville durable) :
    - La Ville Basse : centre historique à l'ouest et le quartier Val de Saire à l'est
    - La Ville Terrasse : espace intermédiaire adossé à falaise/coteau qui offre une situation urbaine intéressante, privilégié
    - La Ville Falaise : espace aux pentes fortes, souvent boisé
    - La Ville Belvédère : espace qui offre des vues exceptionnelles sur le littoral et les coteaux, à ménager et préserver
- ▶ Préserver les principaux points de vue sur le grand paysage
  - En valorisant les routes panoramas et les cônes de vue et en cherchant à mettre en valeur le paysage de la rade et des fortifications
  - En mettant en valeur les sites belvédères qui peuvent faire l'objet d'une valorisation patrimoniale, écologique et touristique (ex. site de la Batterie de Bretteville-Haut à Digosville)

- En valorisant les vues offertes par la ville « Belvédère » sur les paysages littoraux et les coteaux, tout en prenant en compte les enjeux liés à la composition d'une nouvelle ligne d'horizon depuis les secteurs ayant vue sur les hauteurs
  - En favorisant le traitement paysager de la lisière entre la ville et les espaces maritimes et portuaires, et en redonnant à la ville-centre des ouvertures visuelles en direction de la mer :
    - Identifier des vues à créer et des cônes de vue à préserver
    - Offrir des ouvertures visuelles depuis le parvis de la gare SNCF vers le bassin du Commerce, en veillant à maintenir une articulation entre les espaces publics et les espaces productifs de la criée
    - Améliorer les qualités urbaines et paysagères de la lisière d'ouest en est, notamment au droit du secteur de la Saline et des abords du terminal ferry (qualifier la transition ville / port de commerce)
    - Offrir un lien à la mer aux espaces littoraux qui en étaient privés
  - En soignant les transitions « ville-campagne » :
    - Qualifier les entrées de ville/agglomération, et les espaces de transition les plus dégradés
    - Mieux intégrer les nouvelles franges urbaines : prendre des mesures d'intégration paysagère pour accompagner les projets
  - En valorisant les interfaces est-ouest et nord-sud à l'échelle du territoire et en requalifiant les axes dits de « pénétration »
  - En valorisant les sentiers de randonnée (rural et littoral) et en facilitant leur maillage
- ▶ Préserver les espaces naturels littoraux tout en conservant leur attrait touristique et de loisirs
- En maîtrisant le développement de l'urbanisation et en préservant les espaces naturels remarquables identifiés
  - En protégeant les vallons littoraux et en restaurant, dans la mesure du possible, les coteaux littoraux en friche
  - En prenant en compte les projets de protection et de valorisation des acteurs publics / para publics / associatifs
  - En travaillant à l'intégration paysagère, environnementale et fonctionnelle des équipements nautiques
- ▶ Préserver le paysage agricole et notamment les prairies permanentes et le bocage
- En limitant la fragmentation de l'espace agricole et le mitage lié à de nouvelles constructions
  - En protégeant et en valorisant durablement le maillage de haies bocagères pour ses multiples fonctions (paysagères, écologiques, hydrauliques, énergétiques...)
  - En identifiant les zones de bocage à forte sensibilité visuelle, notamment celui entourant les bourgs et hameaux et accompagnant les chemins de randonnées
  - En permettant les évolutions nécessaires au maintien de l'activité agricole

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

*Les communes du territoire Nord Cotentin ont su préserver un patrimoine architectural riche et diversifié, qu'il s'agisse de monuments classés (églises, châteaux, digues, Gare maritime...), d'ensemble bâtis de type cités ouvrières, de cœurs de bourgs traditionnels ou de patrimoine plus ordinaire.*

*Ce patrimoine témoigne de l'histoire du territoire et de son identité. La Communauté d'Agglomération entend préserver et valoriser cet héritage par les actions suivantes.*

- ▶ Préserver le patrimoine architectural garant de l'identité du territoire
  - En identifiant dans le bâti remarquable qui n'est pas protégé au titre des Monuments Historiques, le patrimoine à préserver et selon les sites, les valoriser (mise en valeur du bâti ancien, connexion aux mobilités actives, valorisation des abords, ...)
  - En identifiant dans le petit patrimoine identitaire (lavoirs, calvaires, moulins, chapelles, statuaires, vestiges militaires...) le patrimoine à préserver
  - En autorisant les changements de destination tout en préservant les caractéristiques architecturales du patrimoine bâti
  - En définissant des règles concernant l'aspect extérieur des constructions en adéquation avec les caractéristiques architecturales des sites
  - En valorisant les ouvrages maritimes et portuaires
  - En valorisant d'anciennes voies structurantes identifiées en lien avec l'histoire des lieux
  
- ▶ Garantir l'authenticité des ensembles patrimoniaux de caractère des communes du territoire
  - En protégeant les ensembles d'habitat datant de la fin du XIXe siècle, les cités ouvrières et les cités-jardins, le patrimoine industriel et de la Reconstruction
  - En valorisant les silhouettes urbaines qualitatives et 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)
  - En préservant les formes urbaines typiques de certains quartiers
  - En affirmant les hameaux historiques constituant un élément identitaire du territoire et en confortant des situations d'équilibre (présence d'espaces cultivés, d'espaces forestiers et de bâtiments groupés)
  
- ▶ Garantir la qualité urbaine et architecturale des projets de rénovation
  - En préservant l'ordonnancement des façades et les volumes initiaux
  - En conjuguant amélioration de la performance énergétique et préservation du patrimoine
  - 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

## Orientation 4. Garantir la qualité urbaine et architecturale des futures opérations d'aménagement, de construction et de réhabilitation

*La conception des futures opérations d'aménagement et de construction doit favoriser la qualité du cadre de vie à toutes les échelles (bâti, îlot, quartier). Aussi, l'intégration de nouveaux projets dans le tissu urbain existant doit être travaillée en veillant aux continuités urbaines et aux articulations et aux transitions avec les caractéristiques naturelles et bâties environnantes.*

- ▶ Garantir la qualité urbaine et architecturale dans les futures opérations d'aménagement, de construction et de réhabilitation
  - Sur la qualité urbaine :
    - En conservant les perspectives visuelles (grand paysage, alignement, ...)
    - En travaillant les insertions urbaines dans l'environnement bâti proche et lointain
    - En qualifiant et traitant les interfaces : ville/campagne ; espaces publics/privés
    - En s'appuyant sur le « déjà-là » : topographie, végétation...
    - En conservant les typologies architecturales et urbaines
    - En proposant des « rythmes sur rue » avec des dispositions favorables à la végétalisation dans certains quartiers
  - Sur la qualité architecturale :
    - En portant une attention particulière à la qualité architecturale dans les projets de rénovation énergétique
    - En travaillant le rythme et la composition des façades et la végétalisation des espaces
    - En favorisant le réemploi des matériaux qualitatifs
    - En anticipant l'évolution des bâtiments en adoptant des principes de réversibilité et d'adaptabilité
    - En encourageant la mixité des usages et des destinations (ex : rez-de-chaussée commerciaux / étages)
    - En favorisant le confort d'usage : hauteur sous plafond, pièce supplémentaire, caractère traversant des logements...
    - En s'appuyant sur des principes en adéquation avec l'architecture pour être durable dans le temps (environnement climatique, architecture...)

## Orientation 5. Favoriser le développement durable des activités touristiques et de loisirs au profit du territoire et de son attractivité

*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.*

*Idéalement positionné pour les liaisons avec l'Angleterre et l'Irlande, le port de Cherbourg dispose d'un réseau dynamique de lignes régulières de ferrys transmanche. C'est également un port d'escale de première importance.*

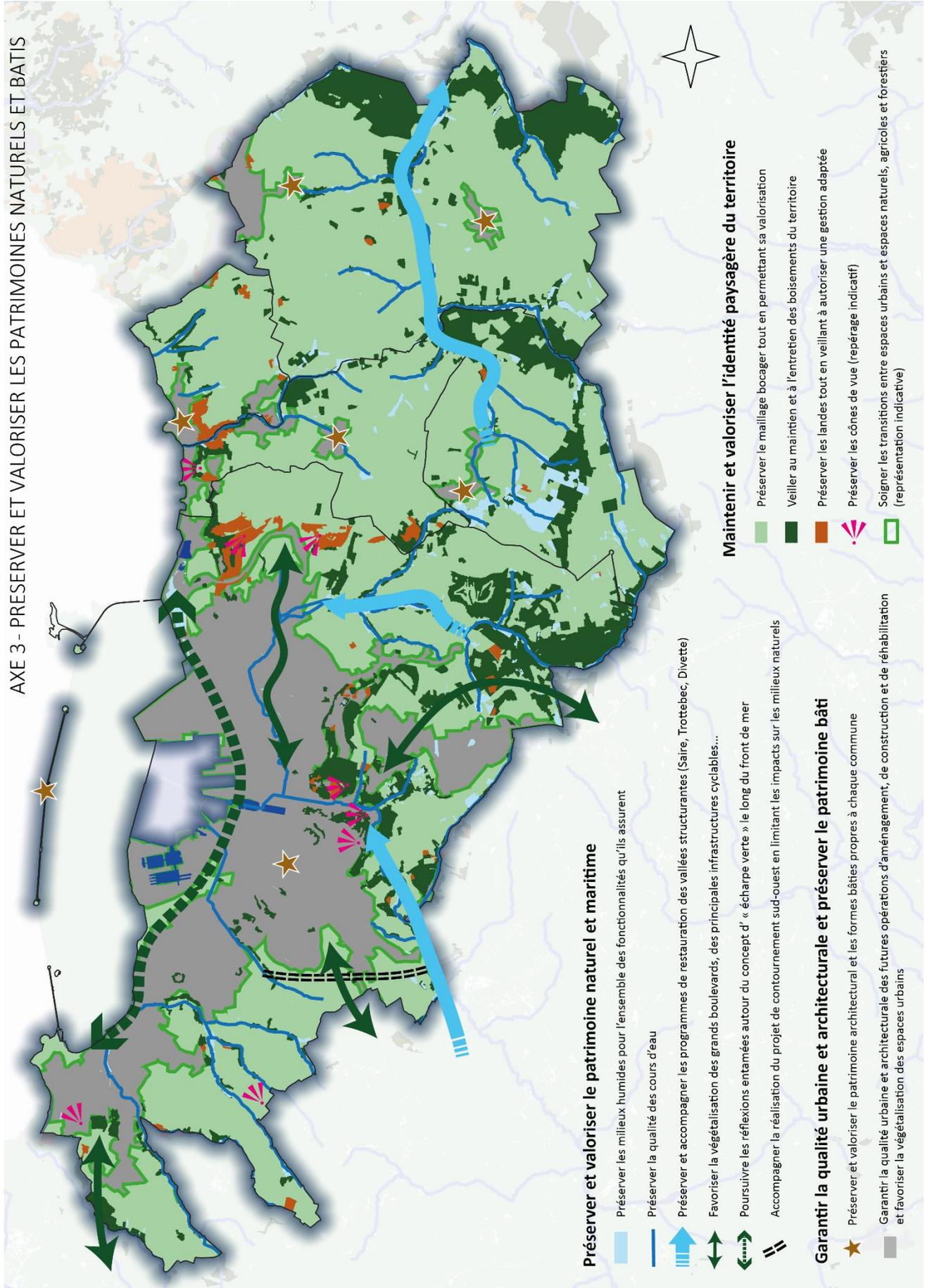
*Le territoire attire chaque année de nombreux touristes français et étrangers qui viennent y découvrir la richesse du patrimoine historique et culturel du Cotentin, et profiter du dépaysement offert par l'étendue de ses espaces naturels. Le tourisme vert constitue à ce titre un levier de développement stratégique pour le territoire (itinéraires « découverte », cyclotourisme, circuits de randonnées, ...).*

*Le rayonnement touristique du territoire repose également sur la présence de grands équipements que sont notamment la Cité de la Mer, les musées dont le musée Thomas Henry, les nombreux sites patrimoniaux tels que la Rade de Cherbourg ou encore le château des Ravalet.*

*Aussi, 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. La Communauté d'Agglomération souhaite ainsi poursuivre le travail engagé en visant les objectifs suivants.*

- ▶ Affirmer la place du tourisme culturel, mémoriel, patrimonial, industriel et développer le tourisme vert/rural
  - En valorisant les routes panoramas et les cônes de vue
  - En mettant en valeur le patrimoine architectural, industriel, paysager et naturel par la mise en réseau des circuits touristiques du territoire et d'itinéraires « découverte » (cyclotourisme, bouclage des circuits de randonnée, nouvelles liaisons, ...)
  - En améliorant la qualité des abords de la gare maritime et en renforçant les liens avec le centre-ville de Cherbourg
  - En prenant en compte les besoins de stationnement spécifiques au droit des principaux sites d'attraction touristique et en améliorant leur desserte en transport en commun afin de limiter les besoins en stationnement
  - En protégeant les ressources naturelles du territoire ainsi que les paysages, socle de l'identité du territoire
  - En permettant l'aménagement des secteurs à enjeux (itinéraires et destinations)
  
- ▶ Favoriser le développement d'une offre d'hébergement touristique durable génératrice d'emploi et de revenu pour la population locale
  - En permettant le développement des fermes-auberges et des activités associées à l'agritourisme dans les espaces ruraux
  - En permettant le développement d'une offre hôtelière répondant aux besoins identifiés
  - En encadrant l'extension des campings en secteur littoral
  - En prévoyant, selon les communes, des espaces dédiés au stationnement des camping-cars et à l'hébergement touristique de loisir
  
- ▶ Tenir compte des spécificités d'implantation des bases et équipements nautiques
  - En permettant la modernisation et la création d'équipements adaptés
  - En permettant l'implantation d'équipements de surveillance de baignade
  - En organisant l'accessibilité tous modes des sites récréatifs littoraux et des bases nautiques ainsi que le stationnement au droit des plages

AXE 3 - PRÉSERVER ET VALORISER LES PATRIMOINES NATURELS ET BATIS



## 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 modulation 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 89 900 habitants en 2040, soit une croissance de +0,44 % par an, le territoire souhaite produire 10 155 nouveaux logements à cette même échéance, soit 123 logements par an, afin de dépasser le point mort actuel qui est de 325 logements produits, en produisant 500 logements par an dans l'unité urbaine centrale, 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.

### ► Produire la majorité des logements au sein de l'enveloppe urbaine existante

La répartition de la production de logements se réalisera selon les principes suivants :

- Au sein de l'armature urbaine du SCoT puis de chaque commune :
  - 95,3 % (soit 9 676 logements) au sein du cœur métropolitain (Cherbourg-en-Cotentin constituée de Cherbourg-Octeville, Equeurdreville-Hainneville, La Glacerie, Querqueville et Tourlaville),
  - 4,1% (soit 416 logements) au sein des trois communes rurales de proximité,
  - 0,6% (soit 63 logements) au sein de la commune rurale du Mesnil-au-Val.
- Au regard des capacités des différents tissus urbains à se densifier :

Typologie de polarité	Part de la production de logements en densification
<b>Cœur métropolitain</b>	85 %
<b>Commune rurale de proximité</b>	50 %
<b>Commune rurale</b>	50 %

### ► Réduire considérablement le développement urbain sur la zone agricole et naturelle

En dédiant une consommation de :

- 66 hectares environ à l'habitat et aux équipements de proximité repartis de manière équilibrée et cohérente avec le réseau de transport, les pôles d'emploi et les centralités.
- 29 hectares environ pour les activités économiques (parcs d'activités et extension de parcs commerciaux) et touristiques (hôtellerie de plein air notamment) réparties de la manière suivante :
  - 27,5 hectares pour l'extension des ZAE existantes
  - 1,5 hectare pour le développement des activités économiques dans le diffus
- 10,4 hectares environ pour les équipements structurants

Le territoire se donne pour objectif une consommation totale de 105,4 hectares sur la période 2021-2040, soit une moyenne annuelle de 5,5 ha, en extension. Cet objectif est inférieur de 56% à celui envisagé par le SCOT.

**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
Cœur métropolitain	51	9 676
Communes rurales de proximité	13	416
Commune rurale	2,1	62

Les **clés de répartition de la production de logements** pour la strate de l'armature urbaine « commune rurale de proximité » sont les suivantes :

- Critère n°1 : 50% du nombre total de logements à créer répartis équitablement entre les communes
- Critère n°2 : 25% du nombre total de logements à créer répartis suivant le poids démographique de chaque commune
- Critère n°3 : 25% du nombre total de logements à créer répartis suivant les capacités d'accueil en zone urbaine de chaque commune

Communes rurales de proximité	Objectif de logements à l'horizon 2040
Bretteville	120
Digosville	152
Gonneville-le-Theil	144
<b>Total</b>	<b>416</b>

► **Concentrer le développement urbain**

À cet égard, le projet :

- Autorise un développement effectué uniquement au sein de l'enveloppe urbaine identifiée dans les bourgs, les villages et les villes, au plus près des centralités, et non autour des constructions isolées ou des hameaux ;
- Réduit les extensions urbaines au plus près des espaces déjà artificialisés

► Privilégier des formes urbaines plus compactes

La densité moyenne de logements envisagée par le SCoT est de 25 logements par hectare sur l'ensemble du territoire. Celle-ci se décline selon l'armature urbaine définie par le SCoT comme suivant :

Typologie de polarité	Densité moyenne de logements par hectare
<b>Cœur métropolitain</b>	28
<b>Commune rurale de proximité</b>	16
<b>Commune rurale</b>	15

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

Envoyé en préfecture le 04/04/2025

Reçu en préfecture le 04/04/2025

Publié le

ID : 050-200067205-20250404-DEL2025\_025-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](mailto:urbanisme@lecotentin.fr)