



communauté de
communes de la
Baie du Cotentin

PLU.i

R A P P O R T D E P R É S E N T A T I O N

R É S U M É N O N T E C H N I Q U E

PLUI DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
DE LA BAIE DU COTENTIN

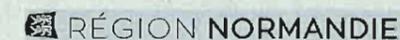
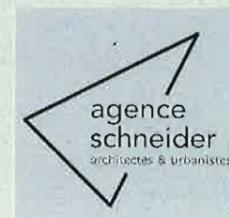
BAIE DU COTENTIN
2, LE HAUT-DICK
50500 CARENTAN LES MARAIS

02 33 71 90 90
contact@ccbdc.fr

APPROBATION

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA
DÉLIBÉRATION DU CONSEIL
COMMUNAUTAIRE
EN DATE DU 18 DÉCEMBRE 2024

LE PRÉSIDENT
JEAN-CLAUDE COLOMBEL



1a. Résumé non technique de l'évaluation environnementale du PLUi

Situation

La Communauté de Communes de la Baie du Cotentin (dite BDC dans le document) est située le long de la côte est de la Manche, en limite avec le département du Calvados. Elle comprend 23 communes dont 4 communes nouvelles (pour 47 anciennes communes) sur un territoire de 445 km².

Entre haut-pays et bas-pays, son territoire est bocager et littoral, il comprend près d'un tiers de marais et est occupé à 90% par des terres agricoles.

Il est traversé par deux 2x2 voies : la RN13 (PARIS-CHERBOURG) et la RN174 (CARENTAN LES MARAIS- SAINT LO) ainsi que par la voie ferrée CAEN-CHERBOURG qui dispose d'une gare à Carentan. Ses trois principaux pôles urbains sont Carentan-Saint-Hilaire-Petitville, Sainte-Mère-Église et Picauville.

Le contexte socio-économique de la BDC, ses enjeux et tendances d'évolution

Avec environ 23 000 habitants en 2023, sa population est globalement stable sur les 40 dernières années. L'occupation de son territoire s'est modifiée avec le déplacement du peuplement, des espaces ruraux (qui sont à l'écart des grandes infrastructures routières) vers la périphérie de Carentan ou la proximité des grands axes routiers. Sa partie littorale a été plus attractive pour les retraités alors que les communes plus rurales qui ont connu une croissance pavillonnaire à partir des années 2000, ont accueilli plus de jeunes ménages.

L'indice de vieillissement est élevé, ce qui augure la poursuite de la baisse du solde naturel à moyen terme. La taille moyenne des ménages est corollairement basse, la part des familles régresse.

Elle présente un quasi-équilibre nombre d'emplois / nombre d'actifs ;

Son économie se caractérise par l'importance des secteurs agricole et industriel (Ils représentent à eux deux près d'un tiers des emplois) et un quasi-équilibre en trois tiers entre : l'économie de production, l'économie présentielle de secteur privé (commerce, artisanat, ...) et l'économie présentielle de secteur public ou parapublic (services à la population).

Les grands établissements tiennent une part importante dans l'emploi local et de grandes entreprises sont (toujours) situées dans l'espace rural.

Elle compte 60% d'emplois d'ouvriers ou d'employés et très peu d'emplois « métropolitains ».

Le niveau de revenu des ménages est plus faible que sur d'autres parties de la Normandie, ce qui a des incidences sur la capacité des ménages à construire ou rénover les constructions, sur l'impact de l'augmentation des coûts de déplacements et d'énergies ou sur les besoins en services collectifs et logements abordables.

13 000 logements en 2020, un rythme de construction d'environ 60 logements en moyenne annuelle sur la décennie 2011/2020 ; 80% des logements sont des résidences principales, 90% des maisons ou des fermes. Le parc vacant (bien que probablement surévalué par les données INSEE) à mobiliser ou déclasser, est conséquent.

Les 2/3 des résidences secondaires sont situées dans l'espace rural et concernent des maisons. La taille du parc est stabilisée depuis plusieurs années. Cependant, cette qualification reste assez peu opérante, pour les politiques du logement, du fait de la déconnexion qui existe entre le statut déclaré d'un logement et son occupation tout ou partie de l'année. L'avenir du parc littoral et des hébergements légers qui s'y trouvent, est mis en question par les risques liés aux changements climatiques (en particulier sur Ravenoville et Utah-Beach) ;

Une bonne densité d'équipements qui s'explique par l'importance des services de proximité dans l'espace rural. C'est au niveau des services de santé que la proximité est la plus faible pour les habitants.

Ces équipements se concentrent sur les 3 pôles principaux : Carentan-Saint Hilaire-Petitville, Sainte-Mère-Église et Picauville. Une troisième strate se dessine, celle des communes qui comptent, en plus des équipements de proximité des équipements scolaires, sportifs ou récréatifs et disposent de commerces de proximité.

Vu la dispersion de l'habitat et le réseau de desserte, une partie des habitants reste éloignée des équipements structurants de la BDC ou, sur les marges du territoire, dépendent (ou bénéficient) de ceux présents dans des pôles extérieurs au territoire.

Un besoin de grands équipements récréatifs et culturels.

DES HANDICAPS :

- ✓ Le coût de la rénovation / réurbanisation (sur de petits secteurs, dans les bourgs et villages) ;
- ✓ La dispersion du parc vacant ou vétuste à rénover.

DES ATOUTS :

- ✓ Un important parc de résidences principales à vocation sociale, abordable et attractif ;
- ✓ Des constructions souvent à forte identité paysagère et un cadre de vie de qualité ;
- ✓ Des secteurs industriels et agricoles dynamiques ;
- ✓ Une bonne densité d'équipements mais un besoin de grands équipements récréatifs et culturels.

Ce que projette le SCOT

- Une croissance de 1800 habitants sur 20 ans, dont 900 habitants pour les deux premières phases de mise en œuvre du SCOT (soit 14 ans), sur la base de la création d'environ 2700 logements en 20 ans, dont environ 1520 lors des deux premières phases de mise en œuvre du SCOT.
- C'est un objectif ambitieux au regard des évolutions de ces dernières décennies, qui prend en compte la demande d'actifs de l'industrie et des services de cette partie du Cotentin, et qui supposera une nouvelle dynamique générationnelle.

Enjeux pour le projet de PLUi

- Préserver la dynamique économique locale en permettant l'extension des établissements existants, l'accueil de nouveaux et la mise à niveau des infrastructures (dont numériques) ;
- Préserver une bonne accessibilité de la population aux équipements et services, dont ceux pour la jeunesse (scolaire, petite enfance) ou pour les plus âgés ;
- Redonner toute son attractivité au parc immobilier ancien ; Contribuer à la réduction de la vacance et de la sous-occupation ; Restructurer / densifier les villages et villes du territoire ;
- Anticiper les conséquences sur les parcs littoraux, des risques liés à la montée des eaux ou au recul du trait de côte ;
- Structurer, sur le territoire, l'offre sportive, culturelle et récréative.

L'État initial du territoire, ses enjeux et tendances d'évolution

MILIEUX ET RESSOURCES NATURELLES :

Un climat océanique, tempéré et variable ;

Un territoire verdoyant et faiblement urbanisé, entre bas-pays et haut-pays, entre marais et bocage, occupé à 90% par des terres agricoles, en prairie ou en culture ;

Un patrimoine naturel exceptionnel repéré et préservé par de nombreux inventaires (ZNIEFF), protections (NATURA 2000, RESERVES NATURELLES, ESPACES REMARQUABLES, ...) et outils fonciers (ENS, ...);

Des zones humides (au sens du code de l'environnement) omniprésentes, que ce soit dans le haut ou le bas pays ; une tourbière en lisière ouest de la BDC, dont la remise en eau est à l'étude ;

Des boisements très peu nombreux, mais un dense maillage de haies, aux fonctionnalités multiples ;

Des usages multiples (agriculture, conchyliculture, réserve naturelle, occupation résidentielle, présence industrielle, ...) à concilier dans le respect de la biodiversité et des paysages ;

Deux masses d'eau souterraines stratégiques pour l'alimentation en eau potable du secteur ; 17 captages exploités ;

Un environnement modelé par les pratiques agricoles ; 80% du territoire est déclaré à la PAC ; une absence de déprise ; un rôle majeur de l'industrie agro-alimentaire ; Une agriculture sous labellisation (AOP) mais encore peu d'agriculture biologique ;

ENERGIES RENOUVELABLES :

Un potentiel éolien limité par la dispersion de l'habitat et les enjeux liés à la biodiversité ou aux patrimoines culturels ;

Un potentiel pour le développement de la méthanisation et du bois-énergie ;

Un potentiel pour le développement de l'énergie solaire, important dans les zones urbanisées mais à encadrer dans les espaces agricoles pour qu'il ne consomme pas de terres utilisables par l'agriculture ;

RISQUES NATURELS

Des risques majeurs liés à l'eau (inondation / submersion marine / affleurement de nappe / ruissellements) et les changements climatiques les augmentent. Toutes les communes sont concernées.

Des risques liés aux sols moins prégnants ; c'est le risque « retrait-gonflement d'argiles » qui nécessite au quotidien la plus grande vigilance.

AUTRES RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS

De nombreuses installations classées pour la protection de l'environnement, dont agricoles ;

Le passage d'une ligne de gaz haute pression (qui traverse le site réservé à un grand projet sur Saint-Hilaire-Petitville) ;

Le passage d'une ligne électrique à haute tension (à l'écart de l'urbanisation) ;

Des zones de bruit principalement liées aux grandes voies routières (la voie ferrée ne fait l'objet d'aucun classement à ce titre) ;

Pollution des eaux : des enjeux liés aux pratiques agricoles et à l'urbanisation ;

Pollution de l'air des enjeux liés aux pratiques agricoles et aux déplacements automobiles ; ils pourraient aussi s'accroître avec le développement du chauffage au bois (en l'absence de matériel adapté) ;

Perspectives d'évolution

→ Une aggravation des risques liés à l'eau avec la montée du niveau marin ;

→ En prenant en compte les hypothèses des scénarios d'évolution définis par le GIEC : une augmentation inéluctable des températures moyennes mais une absence de changement en moyenne des précipitations avec cependant plus de contrastes saisonniers.

→ Une détermination de secteurs d'implantation préférentielle des ENR en cours fin 2023

Enjeux pour le projet de PLUi

→ Déterminer, sur le fondement de la TVB du SCOT, une trame verte et bleue à préserver à l'échelle de la BDC ; une trame noire à préciser sur les réservoirs de biodiversité majeurs ;

→ Préciser les secteurs recevant des zones humides, pour fiabiliser l'application du principe « EVITER-RÉDUIRE-COMPENSER » dès les choix d'urbanisation, dès lors que l'absence de destruction de zones humides souffre peu d'exception, en application des SAGE.

→ Préciser le maillage de haies et ses fonctionnalités ;

→ Maîtriser la gestion de la ressource en eau, veiller à l'évolution de sa potabilité (biseau salé) et anticiper les risques de conflits d'usage de l'eau ;

→ Devenir de la tourbière de Baupthe ?

→ Préserver autant que possible la terre agricole et la fonctionnalité de l'espace agricole pour le maintien de la dynamique de cette économie structurante pour le territoire ; Prendre en compte la potentialité agronomique des sols dans l'évaluation environnementale ;

→ Conforter la maîtrise de l'assainissement des eaux pluviales et usées, en particulier en bordure des espaces naturels majeurs ;

PAYSAGES, CADRES DE VIE ET PATRIMOINES CULTURELS

Des paysages contrastés, en lien avec la valorisation agro-naturelle des deux grandes entités du territoire : le bas-pays et la haut-pays et la proximité de la mer ;

Une identité paysagère forte, dans l'espace rural ou les villages anciens, qui ressort des gammes de matériaux vernaculaires, de la végétation locale et de l'ouverture ou fermeture des vues sur les éléments naturels majeurs : marais, littoral, ...

Un site classé, Utah-Beach ; Un projet à l'étude : le classement UNESCO des sites du Débarquement ;

Des paysages urbains récents souvent moins qualitatifs : entrées de ville, bords d'infrastructures, franges urbaines, ...

STRUCTURE ET EVOLUTION DE L'URBANISATION

L'espace occupé par le bâti (hors voirie) a été multiplié par près de 3 depuis 1950 ; cependant, les espaces artificialisés occupent moins de 6% de la superficie du territoire. Ce sont essentiellement des villes et villages. Toutefois, l'habitat étant traditionnellement très diffus, de très nombreux espaces bâtis émaillent le territoire, reliés par un vaste réseau de voiries.

Les densités d'urbanisation varient en fonction de l'âge de l'urbanisation et de sa place dans le territoire (espace urbain, périurbain ou rural) ; elles restent relativement basses : les bâtiments n'ont qu'exceptionnellement plus d'un étage.

Dans les quartiers résidentiels, la capacité de densification douce est importante, elle doit cependant être relativisée en de nombreux endroits, vu la faiblesse de la pression foncière (à ce jour) et le choix des ménages : ils veulent disposer d'espaces pour profiter des aménités rurales : jardins, espaces pour les animaux ou les activités annexes, ...).

De nombreuses restructurations urbaines sont à l'étude (mais complexes à conduire vu les pollutions ou le niveau du marché immobilier).

DEPLACEMENTS

L'automobile constitue le moyen de déplacement essentiel des habitants du territoire ; 80% des trajets domicile-travail sont fait en voiture bien que de nombreux habitants travaillent dans leur ville de résidence. L'offre de transport en commun se concentre sur Carentan avec la gare et le réseau de bus NOMAD.

Le réseau de pistes cyclables est en développement et de nombreux projets sont envisagés pour les prochaines années : deux schémas cyclables ont été récemment élaborés, sur la BDC et sur Carentan-les-marais.

BILAN DU POTENTIEL URBANISABLE ou MUTABLE AVANT PLUI

L'étude de capacité des tissus urbains et le bilan cartographique réalisés sur le fondement des précédents documents d'urbanisme montre que :

- le potentiel d'urbanisation existant avant le PLUi est conséquent : plus de 200 ha. Il témoigne de documents d'urbanisme qui ont classé d'importantes superficies avec pour objectif de disposer de nombreuses possibilités alternatives.
- le potentiel de densification au sein ou en lisière des enveloppes urbaines l'est tout autant ;

Il a permis de localiser les sites en friche ou présentant des enjeux de réurbanisation.

Enjeux pour le projet de PLUI

- Réduire les impacts agricoles, environnementaux, paysagers et sociaux de la construction de l'habitat à l'écart des villes, en adaptant la constructibilité aux besoins locaux ;
- Créer des quartiers d'habitats économes en espace, en déplacements et en énergies, dans un cadre de vie de qualité en reconsidérant les lieux et modes d'implantation des constructions ;
- Prendre en compte le potentiel de densification ; En décompter les secteurs à protéger pour leur intérêt écologique, paysager ou agricole ;
- Réinterroger les réserves d'urbanisation, en proportion des besoins, niveaux d'équipements et attractivité de chaque localisation ;
- Prendre en compte les nouvelles obligations de maîtrise de la consommation de l'espace qui résultent du SCOT et de la Loi Climat et Résilience ; Organiser en conséquence le phasage de la mise en œuvre de l'urbanisation ;
- Prévoir l'évolution des infrastructures de réseaux parallèlement à l'urbanisation ;
- Inventorier le patrimoine bâti et paysager ;
- Préserver ou qualifier les franges urbaines, les entrées de ville, les abords d'infrastructures, ...
- Prendre en compte les modalités d'application de la Loi Littoral, telles qu'elles sont prévues par le SCOT ;
- Mieux tirer parti de l'atout que représente la gare pour le tourisme et l'accès au territoire ;
- Mieux prendre en compte la sécurité routière ; Réduire la place de la voiture en ville ;
- Développer (et sécuriser) les déplacements à pied et à vélo par le déploiement d'un réseau adapté aux déplacements du quotidien et au tourisme ;

Ce qui s'impose au projet de PLUI

Pour l'élaboration du projet, un certain nombre d'injonctions portées par les lois ou schémas qui s'imposent au PLUi, ont joué un rôle majeur (et limitant) sur les choix du projet d'urbanisation portés initialement par les élus (ou la population) :

- L'application de la réglementation sur les zones humides dans le cadre fixé par les SAGE en application, lors de l'élaboration du PLUi. Sur ce territoire où les zones humides, au sens du code de l'environnement, tiennent une place très importante (que les études à grande échelle appréhendent difficilement), les dispositions prises en particulier par le SAGE Douve Taute, constituent une limite majeure aux choix de localisation de nouvelles urbanisations au sein des enveloppes urbaines existantes (*Voir les chapitres 16 et 18 de l'évaluation environnementale*) ;
- L'application de la Loi Littoral, au travers des modalités retenues (en application de la Loi Élan) par la révision du SCOT, en particulier en ce qui concerne la délimitation des espaces remarquables et la désignation des villages et secteurs déjà urbanisés. Elle conduit, après prise en compte des risques littoraux à ne permettre que très peu de latitude et de possibilités de développement sur la partie Est du territoire, dans un contexte où les conditions de mise en œuvre de la « relocalisation » restent à préciser (et à financer) (*Voir le chapitre 17 de l'évaluation environnementale*) ;
- Les orientations du SCOT du Pays du Cotentin : elles précisent le cadre dans lequel doit s'inscrire l'aménagement et le développement durables du territoire, en particulier en termes d'extension de l'urbanisation (localisation et consommation de l'espace) pour le commerce, les activités économiques et l'habitat (*Voir le chapitre 17 de l'évaluation environnementale*) ;
- L'inscription du projet de territoire dans la trajectoire « zéro artificialisation nette en 2050 » (dite « ZAN 2050 ») : elle impose la réduction de la consommation de l'espace d'au moins moitié entre 2021 et 2030 par rapport à celle de la décennie précédente, puis la poursuite de cette réduction pour atteindre l'objectif en 2050. Ces dispositions complètent celles déjà opposables, prises par le SCoT. (*Voir le chapitre 18 de l'évaluation environnementale*)

Le Projet

LES BASES DU PROJET

- ✓ Une projection démographique appuyée sur celle retenue par le SCOT du Cotentin ;
- ✓ Un PADD à long terme, qui donne le cap, soit une perspective d'un peu moins de deux décennies, de l'approbation de l'élaboration du PLUi à 2040, en cohérence avec le SCOT du Cotentin approuvé fin 2022 (2020-2040) ;
- ✓ Une première traduction réglementaire (règlements + OAP) à plus court terme (sur 14 ans, soit sur les deux premières phases d'application du SCOT), qui « opérationnalise » les choix et les permet une mise en œuvre progressive. Ainsi, le choix de distinguer le temps du PADD, de celui des outils réglementaires, permet de donner toute sa pérennité et sa souplesse à cet outil de planification qu'est le PLUi, dans ce moment de changements climatiques, de remises en cause des anciennes logiques d'urbanisation et (en conséquence) d'instabilité de la réglementation.
- ✓ L'inscription du projet dans l'objectif fixé par la Loi Climat et Résilience, bien qu'il ne soit pas encore traduit réglementairement dans le SCOT du Cotentin avec lequel le PLUi devra être compatible, et que les bases de calcul et de méthode sont encore sujettes à discussion fin 2023.

LES GRANDS CHOIX DU PADD DECLINES DANS LES REGLEMENTS et OAP

La préservation et la mise en valeur de l'espace agro-naturel avec

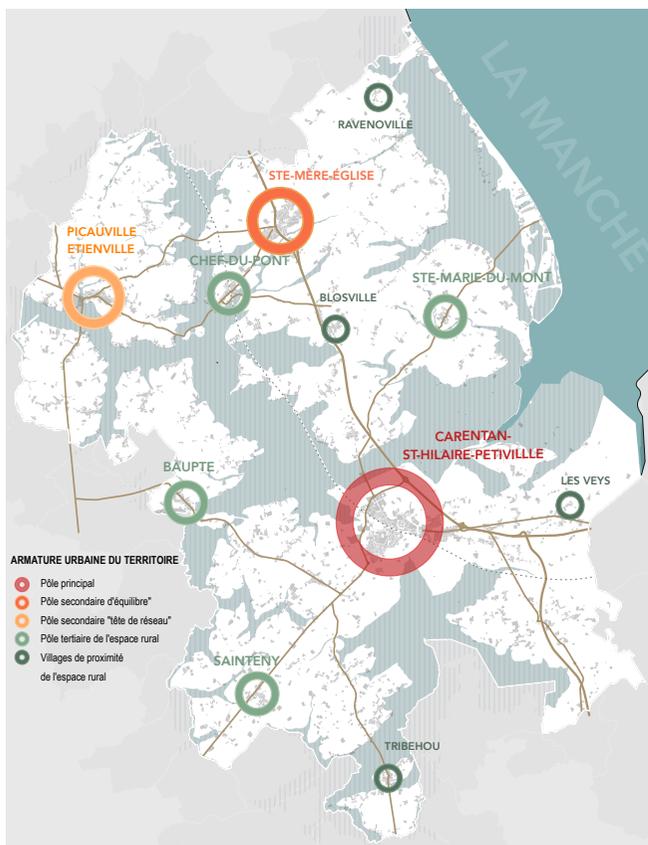
- o La définition et préservation d'une trame verte et bleue ;
- o La prise en compte de l'activité agricole et de la protection des sols d'intérêt agronomique majeur ;
- o La qualification des cadres de vie et des patrimoines au service de l'attractivité du territoire

La définition d'une armature urbaine adaptée à la Baie du Cotentin et compatible avec celle du SCOT, en précisant deux niveaux supplémentaires (3 et 4) pour préserver le maillage de l'espace rural et la vitalité de ses (petits) pôles ;

L'inscription du projet dans la transition énergétique avec des dispositions en faveur : d'une mobilité moins carbonée ; du recours aux énergies renouvelables ; de la mobilisation du bâti existant ; de l'adaptation aux changements climatiques ;

La sobriété foncière pour l'inscription du territoire dans la trajectoire « ZAN 2050 » par :

- o La fin du mitage (résidentiel principalement) dans l'espace rural et le recentrage de l'urbanisation sur l'armature urbaine
- o La prise en compte du « potentiel d'occupation » des bâtiments existants, du potentiel de ré-urbanisation et du potentiel de densification des espaces urbanisés
- o La maîtrise de la densité dans les quartiers d'habitat et consommation de l'espace par les parcs d'activités ;



Définition d'une armature urbaine adaptée à la Baie du Cotentin et compatible avec celle du SCOT

Rappel des ordres de grandeur de la consommation de l'espace entre 2011 et 2020 :

- a) La méthode SPARTE / CEREMA fait état d'une consommation de l'espace pour la BDC de 212 ha entre 2011 et 2020 (21,2 ha en moyenne annuelle), soit une consommation maximale attendue entre 2021/2030 : 106 ha (= 10,6 ha en moyenne annuelle)
- b) Les données SAFER établissent des flux fonciers entre 2012/2021 à 187 ha (18,7 ha en moyenne annuelle)
- c) Le travail cartographique conduit par l'équipe de projet évalué à près de 160 ha (Habitat : 95 ha / Activités : 55 ha / Autres : 8 ha), la consommation de l'espace entre 2011 et 2020 ;

En conséquence,

- alors que le SCOT projette une consommation de l'espace d'au maximum 139 ha sur les 14 premières années de son application (et 215 ha sur 20 ans), soit environ 10 ha en moyenne annuelle, pour la décennie 2021/2030,
- que les différentes méthodes de calcul conduisent à envisager pour la décennie 2021/2030, une consommation de l'espace comprise entre de 8 à 10 ha en moyenne annuelle ;
- le projet de PLUi repose sur un potentiel d'urbanisation évalué à 115 ha pour 14 ans : 55 ha pour les activités économiques (y compris touristiques) + 50 ha pour l'habitat (y compris les grands secteurs dans l'enveloppe urbaine) + 11 ha pour les équipements collectifs (dont près de 3ha pour le cimetière de Carentan), soit une tendance de 8,4 ha en moyenne annuelle.

Ce décompte s'entend dans les limites suivantes :

- aucun décompte n'est fait pour les STECAL d'entreprises du fait d'extensions retenues de petite taille qui sont pour l'essentiel sur le foncier déjà occupé par l'entreprise.
- Le décompte inclut tous les secteurs potentiellement réservés à l'urbanisation, dans toutes les phases, (y compris ceux qui ne sont pas urbanisables à ce stade, vu le règlement du SAGE), ainsi que les superficies qui seraient comprises dans des secteurs qui ne seront que partiellement artificialisés (cimetière de Carentan, ...),
- Il ne prend pas en compte les superficies qui seraient décomptées en 2031 parce que renaturées (environ 1ha sur le quartier « Gloria », autant sur les Veys), ou les superficies artificialisées perdues avec le recul du trait de côte ou renaturés après déport d'urbanisations littorales.

Ainsi, le projet repose sur une tendance d'un peu plus de 8 ha de consommation, en moyenne annuelle. Il est donc, dès à présent inscrit dans la trajectoire « ZAN 2050 » et les outils réglementaires qu'il a disposé permettront de préciser cette compatibilité dès que les objectifs (et bases de calcul) fixés à la BDC par le SCOT seront connus.

Méthodologie de l'évaluation environnementale

Conduite tout au long des études, elle se résume en :

- ✓ Concertations/consultations : avec les élus des communes et communes déléguées, pour une approche des enjeux au plus près du territoire, avec le public (informations, expositions, réunions, dossiers de concertation en mairie), avec les personnes publiques (services de l'Etat, PNR, Conseil départemental de la Manche, ...) ou avec des parties prenantes spécifiques : monde agricole, grands employeurs, ...
- ✓ Analyses documentaires et de terrains dans une première étape, complétées par des études et enquêtes durant toute l'élaboration du projet (pour l'appréhension de la fonctionnalité des zones humides, une approche plus fine de la vacance des logements, la traduction réglementaire des risques de submersion, la mesure de la consommation de l'espace, ...)

- ✓ Itérations du projet : tout au long des études, en fonction de l'évolution du contexte, de la réglementation et des résultats des études complémentaires ;
- ✓ Choix méthodologiques : qu'ils concernent l'appréhension des zones humides, l'évaluation des fonctionnalités des haies, la prise en compte des potentialités agronomiques des sols ou la mesure de la consommation de l'espace.

Les incidences du projet sur l'environnement et les mesures prises pour les éviter, réduire, compenser

Le projet de PLUi présente deux grands types d'impacts potentiels :

- des impacts localisés, relatifs au changement d'occupation du sol. Il s'agit principalement des impacts du passage d'une zone agricole, naturelle ou forestière en une zone à urbaniser ;
- des impacts globaux, relatifs au développement ou à la modification de l'occupation du territoire par de nouvelles populations, de nouvelles activités ou de nouveaux équipements, et à l'urbanisation qui en résulte. Ils peuvent concerner la pression exercée sur les sols et milieux naturels ou les pollutions engendrées.

De manière à détailler ces deux familles d'impacts, deux approches ont été conduites :

- une première approche par secteurs (voir le chapitre 18B et l'annexe 18c sur l'agriculture), focalisée sur les incidences des zones d'urbanisation future (AU) et les extensions/densifications de zones urbanisées (U) ;
- une seconde approche par thèmes (voir chapitre 18a et l'annexe 18c sur l'agriculture) analysant les incidences du projet de manière globale sur les différents aspects du profil environnemental du territoire ;

POUR L'APPROCHE PAR SECTEUR : Une soixantaine de secteurs ont fait l'objet d'une analyse sur la base des thématiques suivantes :

Thématiques	Incidences	Niveau d'incidences
Consommation de l'espace et ARTIFICIALISATION	Quel est l'impact de l'urbanisation sur la consommation et l'artificialisation de l'espace ?	
MILIEUX ET PATRIMOINES NATURELS	L'urbanisation peut-elle générer des incidences sur la TVB ? sur les sites Natura 2000 ? peut-elle impacter des zones humides ?	
EXPLOITATION ET SOLS AGRICOLES	Comment ce projet prend-il en compte ces espaces ?	
RESSOURCES EN EAU	L'urbanisation peut-elle être source de pollution pour la ressource en eau potable ?	
RISQUES NATURELS	Les futurs habitants peuvent-ils être exposés à des risques ? L'urbanisation peut-elle aggraver le niveau de risque ?	
SANTÉ nuisances et pollutions	Les futurs habitants peuvent-ils être exposés à des nuisances ?	
AIR – DEPLACEMENTS TRANSITION ENERGETIQUE	L'urbanisation a-t-elle un impact sur la pollution de l'air, les GES ? peut-elle attendre la neutralité carbone ?	
CADRE DE VIE, PAYSAGE ET PATRIMOINES	L'urbanisation peut-elle dégrader le grand paysage, les patrimoines ou le cadre de vie ?	

Les incidences sont évaluées au travers de 4 niveaux qui sont représentés par un code couleur :

<i>Impact positif</i>	L'urbanisation ne porte pas atteinte à l'environnement et contribue à la réduction des pressions sur ces composantes et milieux (qualité de l'air, dépollution,...) ou sur la santé des populations
<i>Impact « a minima »</i>	L'urbanisation d'une parcelle agro-naturelle ne pouvant jamais être exempte de la moindre incidence, cette catégorie représente le niveau d'impact minimal
<i>Impact faible</i>	Les conséquences de l'urbanisation auront une incidence sur l'environnement mais ne généreront pas de perturbations significatives si le règlement est correctement appliqué
<i>Impact modéré</i>	Des dommages environnementaux pourraient être générés si aucune précaution n'est prise. La mise en œuvre de techniques appropriées et/ou de mesures d'évitement/réduction d'impact est alors nécessaire
<i>Impact fort</i>	Des dommages environnementaux irrémediables pourraient être générés, nécessitant des mesures de compensation

Les secteurs d'urbanisation future non ouvert ont fait l'objet d'une analyse individuelle succincte étant donné que leur ouverture à l'urbanisation sera précédée d'une procédure adaptée qui statuera précisément sur les mesures de réduction et de compensation nécessaires, le cas échéant, lors de la traduction des orientations du PADD dans un règlement et des OAP (qui pourront reprendre les principes dès à présents mis en œuvre).

Pour autant, le choix des localisations applique les grands principes du PADD, et prend en compte dès à présent : la préservation de la trame verte et bleue ; l'urbanisation à l'écart des zones de risques majeurs ; la prise en compte des zones humides ; l'économie de l'espace ; ...

L'APPROCHE PAR THEMES, en synthèse de la précédente, souligne le souci de moindre impact qui a prévalu durant toutes les études du PLUi. Il en ressort :

Thème : Milieux naturels et trames vertes et bleues

TRAME VERTE ET BLEUE : incidence du projet qualifiée de « a minima »

Mesure d'évitement

- ✓ Choix de projets d'extension de l'urbanisation en dehors des réservoirs et corridors écologiques identifiés (hors cas particulier sur la ZA de Blactot, à Carentan).
- ✓ Repérage des haies structurantes présentes dans ces espaces (protection au titre du L151 du CU).

Mesure de réduction

- ✓ Repérage des haies structurantes présentes dans ces espaces (protection au titre du L151 du CU).

Mesures de compensation

- ✓ Sur les secteurs à urbaniser impactant des zones humides (pour de rares cas particuliers), les porteurs de projet auront obligation de compenser les surfaces impactées à hauteur de 1 pour 1, à fonctionnalité équivalente ou à minima 2 pour 1 en cas d'impossibilité de garantir la fonctionnalité.

BOCAGE : incidence du projet qualifiée de « a minima »

Mesure d'évitement

- ✓ Protection de la quasi-totalité du réseau de haies en A et N, dont 100 % des haies jouant un rôle spécifique (haies à rôle hydraulique ou anti-érosif, au sein des périmètres rapprochés de captages et haies en ceinture de marais).
- ✓ Prise en compte de l'ensemble du maillage au titre de la cohérence « globale » du réseau (prescription au travers d'une OAP thématique).

Mesure de réduction

- ✓ Repérage des haies structurantes présentes dans ces espaces (protection au titre du L151-23 du CU) et limitation des cas autorisant leur destruction (articles 6.2 du règlement).

Mesures de compensation

- ✓ Compensation systématique, à fonctionnalité équivalente, en cas de coupe (articles 6.2 / OAP thématiques).
- ✓ Prescription de clôture de haies en lisière des zones A et N lors de l'urbanisation (articles 5.2 du règlement).

ZONES HUMIDES : incidence du projet qualifiée de « faible »

Mesure d'évitement /réduction

- ✓ sur près de 150 sites prospectés (pour environ 160 ha), ne reste dans le projet d'urbanisation que 5 sites et 3 sous réserve d'évolution de la réglementation du SAGE, qui comprennent des zones humides qui pourraient être (pour tout ou partie) détruites.

Mesures de compensation

- ✓ Compensation systématique prévue par les OAP et le règlement.

MARES incidence du projet qualifiée de « faible »

Mesure d'évitement

- ✓ Protection des mares ayant fait l'objet de travaux de restauration par le PNR, au titre du repérage (article L-151-23 du code de l'urbanisme) : règlement graphique et écrit.

Mesure de réduction

- ✓ Recensement systématique complémentaire des mares sur chaque secteur en projet, avec obligation de prise en compte.

Mesures de compensation

- ✓ Toute destruction ou suppression est soumise à déclaration, avec obligation de justifier de l'absence de solution alternative et compensation systématique à fonctionnalité équivalente.

Thème : Espace agricole et exploitations

TERRES AGRICOLES : incidence du projet qualifiée de « modérée »

Mesure d'évitement

- ✓ Délimitation des STECAL en dehors de zones agricoles
- ✓ Réurbanisation d'espace en friche
- ✓ Densification dans le tissu urbain
- ✓ Priorité donnée à l'urbanisation des espaces agricoles ayant une potentialité agricole faible
- ✓ Priorité donnée à la valorisation du bâti existant pour les nouveaux besoins, et à celle du foncier inclus dans les enveloppes urbaines

Mesure de réduction

- ✓ Priorité donnée à la valorisation du bâti existant pour les nouveaux besoins, et à celle du foncier inclus dans les enveloppes urbaines
- ✓ Pas d'urbanisation linéaire le long des voies
- ✓ Phasage de l'urbanisation qui permet de réévaluer l'incidence de l'urbanisation lors de l'ouverture de zones AU. Ainsi que de s'adapter au contexte agricole du moment (activité pérenne ou non).

Thème : Autres ressources naturelles

EAU POTABLE / préservation de la ressource : incidence du projet qualifiée de « modérée »

Mesure d'évitement

- ✓ Les périmètres de protection rapprochée situés à l'écart de l'urbanisation ont été classés en zones N ou A pour assurer leur maintien à l'écart de l'urbanisation.

Mesure de réduction

- ✓ Seul un cimetière paysager sera réalisé en extension du cimetière actuel des Veys.
- ✓ Dans les secteurs où des périmètres de protection couvrent de l'urbanisation existante, les zones constructibles sont strictement limitées ; Cependant sur les deux villages existants couverts par une protection et par ailleurs importants pour l'armature urbaine dans l'espace rural, Les Veys et Sainteny de l'extension de l'urbanisation est prévue.

Mesures de compensation

- ✓ L'extension de l'urbanisation ou de la construction est conditionnée au raccordement au réseau d'assainissement collectif et au respect de la réglementation sur les eaux pluviales.

EAU POTALE/ production et distribution : incidence du projet qualifiée de « faible »

Mesure de réduction

- ✓ Regroupement de l'urbanisation sur les pôles urbains (soit dans des secteurs où l'amélioration des rendements sera plus simple et moins coûteuse que dans l'espace rural).
- ✓ Incitation à la sobriété (récupération des eaux pluviales pour certaines activités).

Mesures de compensation

- ✓ Travaux en cours sur le réseau, sur son maillage et l'augmentation des capacités de stockage sur Carentan.

RESSOURCES MARINES : incidence du projet qualifiée de « a minima »

Mesure d'évitement

- ✓ Le projet ne compte pas de développement de l'urbanisation.
- ✓ La création d'un ouvrage de traitement des eaux de la zone d'activités conchylicoles est prévue pour réduire les pollutions mesurées.

Mesure de réduction

- ✓ Seules des extensions limitées des occupations existantes sont ponctuellement autorisées (dans le cadre fixé par la loi Littoral).
- ✓ Le règlement contribuera, par une mesure de recul aux abords des cours d'eau, à la réduction des ruissellements en provenance de l'espace agricole et par les mesures en faveur de la maîtrise des EU et EP à la limitation des pollutions par rejets directs d'eaux urbaines, ou rejets liés à l'assainissement non collectif, lors des réhabilitations/ changements de destination.

ÉNERGIES RENOUVELABLES incidence du projet qualifiée de « a minima »

Mesure d'évitement

- ✓ Préservation des terres agricoles potentiellement productives.
- ✓ Préservation du patrimoine bâti.

Mesure de réduction

- ✓ Prescriptions d'insertion paysagère par les OAP thématiques et le règlement.
- ✓ Prise en compte des mesures de recul prévues par la réglementation pour les installations de méthanisation et d'éoliennes.

CARRIÈRE / TOURBE : incidence du projet qualifiée de « a minima »

Mesure d'évitement

- ✓ Pas de projet de création de nouvelles carrières.

Mesure de réduction

- ✓ Information des sites d'anciennes carrières connues sur le règlement graphique.

Mesures de compensation

- ✓ Prise en compte des mesures de renaturation prévues par les arrêtés de fin d'exploitation.

Thème : Paysages et patrimoine bâti

L'incidence du PLUi peut être qualifiée de « **positive** » :

Mesure d'évitement

- ✓ Stricte encadrement de l'urbanisation au sein du site classé.

Mesure de réduction

- ✓ Encadrement de l'urbanisation aux abords des patrimoines culturels et paysagers.

Mesures de compensation

- ✓ Encadrement de l'aspect des constructions aux abords des éléments d'intérêt patrimoniaux ou paysager.

Thème : Risques naturels

INONDATIONS / SUBMERSION : incidence du projet qualifiée de « modérée »

Mesure d'évitement

- ✓ Le règlement du PPRL organise la protection sur le principal pôle urbain du territoire.
- ✓ Le règlement du PLUi classe l'essentiel des zones de risques en zones non constructibles. Il prévoit l'interdiction des nouvelles constructions, qui sont soumises à un risque élevé (bande de précaution derrière un ouvrage + zone située à plus d'1m sous le niveau marin de référence) ; Il prévoit l'interdiction des nouvelles ICPE et hébergement de loisirs de plus dans les zones sous le niveau marin de référence.
- ✓ Cet aléa étant amené à évoluer avec le changement climatique, l'article 1 du règlement interdit les reconstructions après un sinistre dû à une submersion.
- ✓ Aucun quartier d'habitat n'est créé sur une zone submersible à l'exception du quartier de restructuration urbaine « Gloria ».

Mesure de réduction

- ✓ Le règlement (dispositions communes) autorise les extensions limitées nécessaires à la protection contre les risques ; Il prévoit des côtes minimales de plancher et les interdictions nécessaires pour éviter les pollutions ou extension des zones de risques.

Mesures de compensation

- ✓ Renaturation prévue sur le nouveau quartier « Gloria » dans le cadre de la restructuration urbaine.

RUISSELLEMENTS : incidence du projet qualifiée de « faible »

Mesure d'évitement

- ✓ Réduction conséquente de la consommation de l'espace et de l'artificialisation par le projet.
- ✓ Maîtrise de l'étalement urbain dans l'espace agricole et naturel.
- ✓ En cas d'urbanisation, des aménagements à la charge des aménageurs/constructeurs devront permettre l'infiltration des eaux pluviales, dans les conditions décrites à l'article 9.3 du règlement de chaque zone, de manière à limiter leur ruissellement et les conséquences que cela génère.

Mesure de réduction

- ✓ Protection du maillage bocager et spécifiquement des haies à rôle hydraulique repérées sur le règlement graphique au titre d'éléments d'intérêt écologique (article L-151-19 du code de l'urbanisme). Leur intérêt et leur rôle sont détaillés dans une OAP thématique (« Préserver, restaurer, et déployer une trame verte et bleue à l'échelle locale »).

Mesures de compensation

- ✓ L'abattage des haies est réglementé et doit être compensé (article 6 du règlement).
- ✓ L'imperméabilisation est limitée (en particulier pour les aires de stationnement) par les articles 5 du règlement et par la limitation des emprises au sol (articles 4.5 du règlement).

RISQUES LIÉS AUX SOLS : incidence du projet qualifiée de « a minima »

Mesure d'évitement

- ✓ L'article 2 du règlement de chaque zone fait appel à la vigilance des constructeurs afin qu'ils réalisent des études géotechniques avant d'engager des travaux sur des parcelles dont le niveau d'aléa est jugé critique.

Mesure de réduction

- ✓ L'article 1 des règles communes interdit la reconstruction après un sinistre dû à un effondrement ou un glissement de terrain.
- ✓ L'article 2 des règles communes fait appel à la vigilance des constructeurs afin qu'ils réalisent des études géotechniques avant d'engager des travaux sur des parcelles dont le niveau d'aléa est jugé critique.

Thème : Nuisances et risques technologiques

NUISANCES : incidence du projet qualifiée de « a minima »

Mesure d'évitement

- ✓ Pas de zones d'urbanisation future à vocation d'habitat aux abords des voies bruyantes ou installations nuisantes ; pas d'extension des zones urbaines à vocation résidentielle.
- ✓ Seules des zones de loisirs ou des zones d'activités sont prévues aux abords de la voie ferrée.
- ✓ Application d'un principe de réciprocité : Interdiction des nouveaux établissements bruyants dans les zones d'habitat.

Mesure de réduction

- ✓ L'article 2 des règles communes rappelle que des mesures d'isolation phonique doivent être prises, en application de l'arrêté préfectoral annexé au PLUi.

RISQUES TECHNOLOGIQUES : incidence du projet qualifiée de « a minima » :

Mesure d'évitement

- ✓ Pas de zones d'urbanisation future à vocation d'habitat aux abords des zones de risques précédentes.
- ✓ Application d'un principe de réciprocité entre les établissements dangereux ou nuisant et l'habitat.

Thème : Pollutions et capacités de traitement

SITES ET SOLS POLLUÉS : incidence du projet qualifiée de « a minima » :

Mesure d'évitement

- ✓ Repérage des zones de pollution potentielle ainsi que des sites de friches ou d'anciennes carrières.

Mesure de réduction

- ✓ Rappel des obligations de dépollution avant réurbanisation précisé dans les OAP (Chef-du-pont / Picauville)

POLLUTIONS DES EAUX ET GESTION DES EAUX USÉES : incidence du projet qualifiée de « modérée » :

Mesure d'évitement

- ✓ Développement de l'essentiel du projet d'urbanisation dans les secteurs raccordés ou raccordables au réseau.

Blockage des zones d'urbanisation future (pour les projets non encore autorisés) dans l'attente de la disponibilité des capacités d'assainissement collectif.

Mesure de réduction

- ✓ Contrôle du SPANC.

POLLUTIONS DES EAUX DE BAINADE : incidence du projet qualifiée de « a minima ».

Thème : Lutte contre le changement climatique et transition énergétique

MOBILITÉS DURABLES : incidence du projet qualifiée de « fortement positive »

Mesure d'évitement

- ✓ Recentrage de l'urbanisation sur les pôles pour limiter les déplacements du quotidien en voiture.

Mesure de réduction

- ✓ Réduction de la place des réseaux routiers à venir au profit de voies cyclo-pédestres.

SOBRIÉTÉ ÉNERGÉTIQUE : incidence du projet qualifiée de « positive » au profit de la réduction des consommations d'énergies :

Mesure d'évitement

- ✓ Mobilisation du bâti existant et des espaces déjà équipés et desservis.

Mesure de réduction

- ✓ Promotion du bioclimatisme en particulier par une bonne gestion des ensoleillements.

Mesures de compensation

- ✓ Prise en compte réglementaire des mesures pour la production d'ENR sur les aires de stationnement et constructions.

ÉNERGIES RENOUVELABLES : incidence du projet qualifiée de « positive » au profit du développement des énergies renouvelables :

Mesures de compensation

- ✓ Prise en compte réglementaire des mesures pour la production d'ENR sur les aires de stationnement et constructions.

Thème : Occupation du sol et consommation foncière

Incidence du PLUI qualifiée de « faible »

Mesure d'évitement

- ✓ Phasage de l'urbanisation ; changement de destination ; mobilisation du foncier et des logements vacants ; restructuration des friches.

Mesure de réduction

- ✓ Mesures de mutualisation des aménagements.
- ✓ Densification résidentielle.
- ✓ Protection des franges urbaines.

Mesures de compensation

- ✓ Végétalisation des nouveaux quartiers.
- ✓ Protection de la qualité du cadre bâti.

La compatibilité du projet avec les lois et schémas de rang supérieur

Le code de l'urbanisme introduit une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme, plans et programmes, dans un rapport de compatibilité ou de prise en compte pour certains d'entre eux. Depuis la loi portant engagement national pour l'environnement de juillet 2010, lorsqu'il existe un SCOT approuvé, les PLU n'ont plus à démontrer formellement leur compatibilité ou prise en compte avec lui.

Pour autant, dans un souci de clarté, le chapitre 17 présente les documents que le PLUi a pris en compte dans le cadre des études. Il souligne la compatibilité avec les objectifs et orientations du SCOT, en particulier, en ce qui concerne :

- **L'armature du territoire et le respect des orientations du SCOT à chaque niveau de celle-ci :** maîtrise des densités résidentielles ; nombre prévisionnel de logements ; maîtrise de la construction hors les enveloppes urbaines ;

RÉPARTITION DU POTENTIEL DE LOGEMENTS	Prévu par le SCOT PHASES 1 ET 2	Prévu par le PLUI
POLE CARENTAN	755	722
POLE STE MERE	238	199
POLE PICAUVILLE	215	121
AUTRES POLES RURAUX	183	223
ESPACE RURAL	132	109
TOTAL	1523	1375

Part de la production de logements par state	Prévu par le SCOT PHASES 1 ET 2		Prévu par le PLUI	
POLE CARENTAN	755	50%	722	52,5%
POLE STE MERE	238	16%	199	14,5%
POLE PICAUVILLE	215	14%	121	8,8%
AUTRES POLES RURAUX	183	12%	223	16,2%
ESPACE RURAL	132	9%	109	7,9%
	1523		1375	

Toute répartition faite, le calcul de la densité résidentielle brute moyenne à l'échelle de la BDC s'établit à **15,7 logements par ha***. Elle est donc compatible avec les objectifs du SCOT, bien qu'elle soit adaptée à chaque niveau de l'armature urbaine retenue.

DENSITÉ	DENSITÉ Nette SCOT	DENSITÉ brute calculée
POLE CARENTAN	22	19
POLE STE MERE	20	17
POLE PICAUVILLE	18	15
POLES RURAL	15	13
ESPACE RURAL	12	10
TOTAL	18	15

RÉPARTITION DU POTENTIEL DE LOGEMENTS	Prévu par le SCOT ENV URBAINE	Prévu par le PLUi ENV. URBAINE	Prévu par le SCOT EXT URBAINE	Prévu par le PLUi EXT. URB.	SCOT FONCIER MAX EN EXT URB	Consommation en ha ENV. URB	Consommation en ha en EXT. URB
POLE CARENTAN	393	382	362	340	20	4	19
POLE STE MERE	100	154	138	45	8	5	3
POLE PICAUVILLE	75	59	140	63	10	0	4
AUTRES POLES RURAUX	55	111	128	112	13	3	8
ESPACE RURAL	33	57	99	52	7	1	4
TOTAL	656	763	867	613	58	13	37
	43%	55%	57%	45%			

- Les choix d'implantation des activités économiques et leur consommation de l'espace prévisionnelle,

1°- ESPACES DE L'ARMATURE ECONOMIQUE :

- POLE PRINCIPAL Carentan / Saint Hilaire : 35,0 ha
- POLES SECONDAIRES Sainte-Mère / Picaerville 1,6 ha
- POLES TERTIAIRES Blosville / Sainteny / Sainte- Marie-du-Mont 8,1 ha

Soit potentiel urbanisable de 44,7 ha
allocation maximale du SCOT 60,0 ha

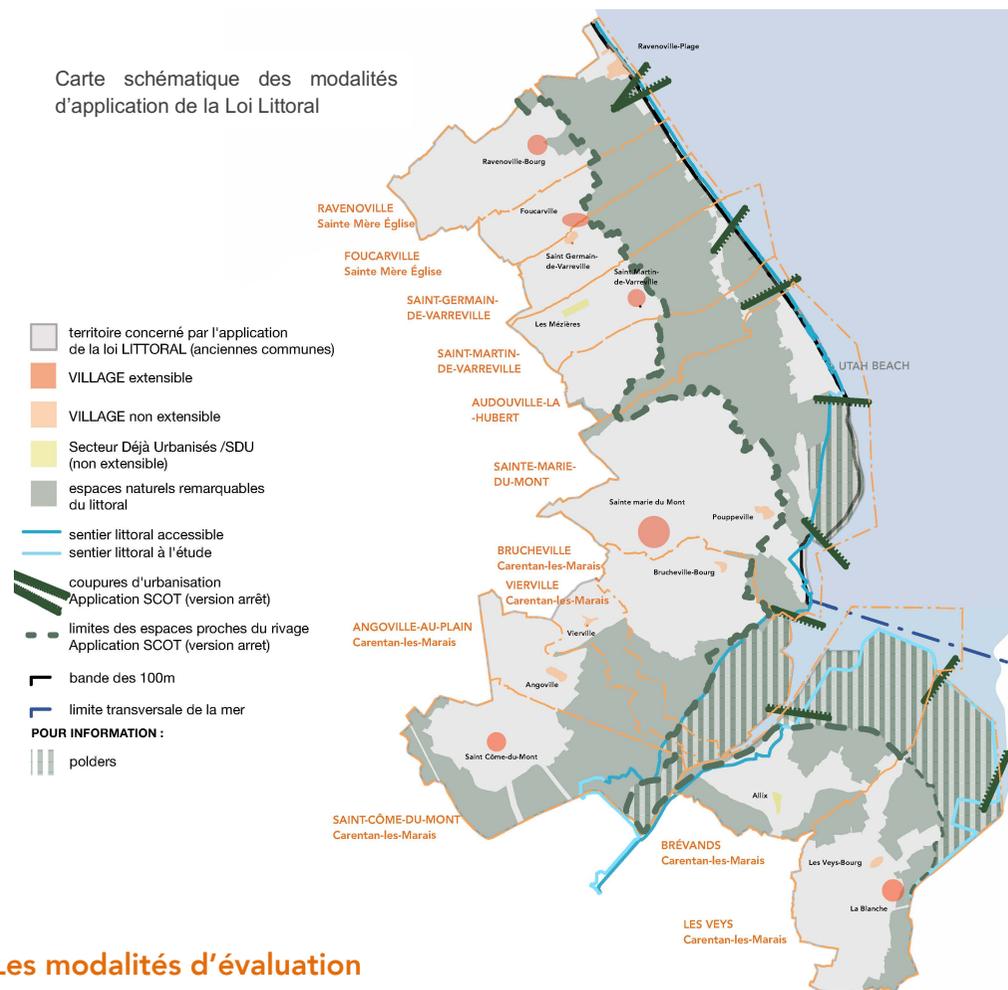
2°-ACTIVITES ECONOMIQUES ISOLEES :

- CARGILL/LA FLORENTAISE – Baupte 3,1 ha
- Chef-du-Pont (dont 0,5 en restructuration urbaine) 2,1 ha
- MONT-BLANC – Chef-du-Pont 1,0 ha
- Casse Auto - Chef-du-Pont 0,9 ha
- Autres 1,6 ha

Soit un potentiel urbanisable de 8,7 ha
allocation maximale du SCOT 14,0 ha

- L'application de la Loi Littoral,

Carte schématique des modalités d'application de la Loi Littoral



Les modalités d'évaluation

La mise en œuvre du PLUi fera l'objet d'une évaluation au bout de six ans.

Cette démarche permettra de mesurer l'évolution de l'occupation du territoire (évolution de sa démographie, de ses parcs de logements, des emplois et activités, ...), de son équipement, de son urbanisation et de son environnement au regard des principaux objectifs énoncés par le PADD, et pour lesquels des indicateurs de suivi ont été ciblés (> voir chapitre 20).

C'est ainsi que seront concrètement évalués l'avancement des différents axes du projet et les incidences du plan local d'urbanisme sur l'environnement.

Tableau de surfaces des différentes zones du PLUi

ZONES du PLUi		hectares	%
Total BDC		45 256	100%
Zone urbaine / équipements d'intérêt collectif			
UE		103	
dont UEv	71		
UEx	1		
Total EQUIP. COLL.		103	0,2%

Zone urbaine / habitat			
UG		1 011	2%
dont UGa	57		
UGb	636		
UGbm	6		
UGc	247		
UGcm	5		
UGd	60		
Zone d'urbanisation future / habitat			
AUG		5	0,01%
1AUG		33	
dont 1AUGa	12		
2AUG		18	0,12%
dont 2AUGa	7		
3AUG		2	
Total HABITAT		1 070	2%

Zone urbaine / activités économiques			
UZ		236	0,5%
dont UZa	91		
UZb	40		
UZc	89		
UZd	8		
Uzx	10		
Zone d'urbanisation future / activités économiques			
1AUZ		23	
dont 1AUZa	12		
1AUZb	6		
1AUZc	5		
2AUZ		7	
AUZ		16,2	
dont AUZgp	13,3		
AUZgpv	2,4		
Total ACT. ECO		282	0,6%

Zone urbaine / tourisme			
UT		8	0,02%
dont UTc	6		
UTh	1		
Total TOURISME		8	0,0%

Zones Agricoles		25 143	56%
dont Ac	10		
Ae	2		
Ah	6		
Az	13		
Zones Naturelles et forestières <th>18 651</th> <th>41%</th>		18 651	41%
dont Ne	4		
Nex	16		
Ng	2		
Nh	4		
NP	9793		
NPa	373		
NR	6997		
NRa	105		
Ntc	20		
Nv	54		
Nz	4		
Total agricoles et naturelles <th>43 794</th> <th>97%</th>		43 794	97%
Total BDC <th>45 256</th> <th>100%</th>		45 256	100%