



communauté de
communes de la
Baie du Cotentin

PLU.i

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE
DÉVELOPPEMENT DURABLES P.A.D.D.

PLUI DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
DE LA BAIE DU COTENTIN

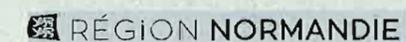
BAIE DU COTENTIN
2, LE HAUT-DICK
50500 CARENTAN LES MARAIS

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



SOMMAIRE

1- En introduction 2

1.1 - Rappel des attendus du code de l'urbanisme

1.2 - Temporalité du P.A.D.D. et conditions fixées à la traduction de ses orientations dans les pièces réglementaires du PLUi

1.3 - En préambule au projet

2- Orientations générales du P.A.D.D. 5

AXE 1 : UN TERROIR DE NATURES ET D'AGRICULTURES à transmettre 6

Orientation 1 : TRAME VERTE ET BLEUE : Protéger, au sein du Parc Naturel Régional, les espaces naturels qui concourent à l'exceptionnelle biodiversité locale

Orientation 2 : PAYSAGE : Qualifier les cadres de vie et les patrimoines au service de l'attractivité du territoire

Orientation 3 : TERRES AGRICOLES : Préserver des espaces fonctionnels et des sols à bonnes potentialités agronomiques au service d'une agriculture durable et d'une industrie agro-alimentaire performante

AXE 2 : ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES, des atouts à conforter et à promouvoir 13

Orientation 4 : CONFORTER L'ECONOMIE DU TERRITOIRE, par un développement adapté à ses spécificités et potentialités

Orientation 5 : ZOOM SUR LE TOURISME : Une économie au service de l'attractivité et de l'animation locales mais aussi, de la (re)mise en valeur du bâti ancien

Orientation 6 : ZOOM SUR LE COMMERCE ET LES ACTIVITÉS ASSIMILÉES Vers une nouvelle approche du développement commercial, au service de l'animation urbaine et de la réduction de la consommation de l'espace

AXE 3 : HABITAT, pour une offre abordable, diversifiée et économe en espace 19

Orientation 7 : ADAPTER L'OFFRE DE LOGEMENTS A L'ARMATURE URBAINE En cohérence avec les besoins et dynamiques locales

Orientation 8 : DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS ET D'HÉBERGEMENTS pour une offre adaptée, abordable et attractive

Orientation 9 : MIEUX ORGANISER L'OFFRE D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES COLLECTIFS

AXE 4 : ÉNERGIES, MOBILITÉS ET COMMUNICATIONS de nouvelles infrastructures à déployer pour la transition énergétique 23

Orientation 10 : DEPLACEMENTS, vers une mobilité moins carbonée

Orientation 11 : ENERGIES, mieux valoriser les énergies et ressources renouvelables du territoire pour réduire le recours aux énergies fossiles

Orientation 12 : COMMUNICATIONS NUMERIQUES un impératif besoin d'infrastructures pour le très haut débit numérique

AXE 5 : POUR UN TERRITOIRE RESILIENT 28

Orientation 13 : PRÉVENTION CONTRE LES NUISANCES ET POLLUTIONS,
> Prise en compte du bruit
> Lutte contre la pollution de l'eau, de l'air, des sols

Orientation 14 : PRISE EN COMPTE DES RISQUES, Lutte active et adaptation aux risques, deux modes d'actions à conjuguer dans l'espace et dans le temps

Orientation 15 : MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE L'ÉTALEMENT URBAIN, un changement d'approche pour réduire l'impact de l'urbanisation sur le foncier agricole ou naturel

3- En conclusion : Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain 32

3.1 - Dans l'attente des modifications du SRADET et du SCOT pour la prise en compte de la Loi Climat et Résilience 33

3.2 - Objectifs chiffrés de réduction de la consommation de l'espace pour la période 2021-2030 33

3.3 - Objectifs chiffrés de réduction de l'artificialisation pour la période 2031-2040 33

1 - En introduction

1.1 - Rappel des attendus du code de l'urbanisme

Le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (dit P.A.D.D.) est défini à l'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.151-8 (...) 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.

> Version du 12 mars 2023

1.2 – Temporalité du P.A.D.D. et conditions fixées à la traduction de ses orientations dans les pièces réglementaires du PLUi

Le PADD du PLUi de la communauté de communes de la BAIE DU COTENTIN explicite les objectifs et projets d'aménagement, d'équipement d'urbanisme ou de construction, ainsi que de préservation et de mise en valeur de l'environnement, des paysages et des patrimoines, que les élus ont retenus pour le devenir de leur territoire, à l'issue des études et concertations.

Ils sont envisagés pour une mise en œuvre sur un peu moins de deux décennies (de l'approbation du PLUi à 2040), en compatibilité avec la période de mise en œuvre du SCOT du Pays du Cotentin, approuvé fin 2022 (2021-2040). Cette permet d'intégrer le phasage décennal adopté par la Loi Climat et Résilience (2021/2030 et 2031 /2040).

Ses objectifs et projets seront déclinés, au fur et à mesure des besoins d'évolution de l'urbanisation sur le territoire, en orientations et règles dans les pièces réglementaires du PLUi, que sont les Orientations d'Aménagement et de Programmation (par thèmes ou par secteur), ainsi que les règlements (écrit ou graphique).

Ainsi, cette traduction réglementaire sera progressive, tant pour prendre en compte les objectifs de réduction de la consommation de l'espace et à partir de 2030, de réduction de l'artificialisation, que pour organiser progressivement l'urbanisation et l'aménagement du territoire dans le temps, en fonction de l'évolution du contexte et des besoins, mais aussi du temps nécessaire à la réalisation des projets.

Elle sera définie, au fil du temps et en tant que besoin par des procédures appropriées (modification, révision simplifiée, ...), sur le fondement d'une évaluation des premières étapes de mise en œuvre du PADD ou du bilan intermédiaire prévu par le Code de l'Urbanisme.

1.3 - En préambule au projet

Des spécificités à affirmer et à faire reconnaître

Un (fier) territoire Normand

- Bien relié à Cherbourg, Saint Lô, Caen ou Rennes, tant par la route que par le rail ;
- Une économie locale performante ;
- Des lieux de mémoire mondialement connus ;
- Un cadre de vie de grande qualité, au cœur du Parc Naturel Régional des Marais du Bessin et du Cotentin ;

Inscrit dans un terroir rural aux nombreux atouts

- Une économie locale pourvoyeuse d'emplois (dont de nombreux emplois industriels), fondée sur la mise en valeur des ressources locales (agricoles, halieutiques, ...);
- Des patrimoines variés et reconnus :
 - bas-pays ou haut-pays à haute valeur agro-naturelle,
 - sites de mémoires ou de natures ;
- Un maillage urbain dense ;

Des atouts à conforter

- **La mise en valeur "agro-naturelle" de l'espace**, qui nourrit l'économie du territoire grâce en particulier à l'AOP "Beurre-Crème d'Isigny",
- **La qualité du cadre de vie**, de l'environnement et des paysages,
- **L'accessibilité au logement et aux services de proximité**, par un maillage territorial qui doit évoluer avec les besoins et moyens locaux ;

Des évolutions à prendre en compte pour organiser la résilience du territoire

- **Le changement climatique et en particulier le risque de submersion ;**
- **La révolution numérique** avec un impérieux besoin d'infrastructures à très haut débit ;
- **L'évolution de la mobilité et des attentes sociétales**, pour équiper le territoire et renforcer son attractivité auprès des ménages, des actifs ou des touristes :
 - Réduction de la mobilité "carbonée" ; place aux mobilités sans voiture ;
 - Accès aux services (dont numériques ou médicaux) et confortement des équipements pour la population (scolaires et extra-scolaires, récréatifs et culturels, ...).

Un projet à l'échelle de la Baie du Cotentin, pour mieux occuper le territoire en préservant ses atouts environnementaux, agricoles et paysagers et en renforçant son niveau d'équipement et de service sur l'armature urbaine

Les grandes orientations de ce P.A.D.D. ont été élaborées par les élus durant le dernier trimestre de 2019, puis débattues une première fois, dans chaque conseil municipal et en conseil communautaire en février 2020.

À la suite des élections municipales de 2020, de la promulgation de la Loi Climat et Résilience en Aout 2021 et des études complémentaires engagées sur le territoire pour la caractérisation des zones humides en 2021 et 2022, elles ont été complétées et débattues une seconde fois au printemps 2023.

Elles visent un projet global à l'échelle de la communauté de communes, qui tire parti de ses forces et atouts, et qui soit respectueux de ses identités et des besoins locaux.

Elles fixent des objectifs à atteindre, ciblent des projets et ouvrent des perspectives pour un aménagement et une urbanisation durables de la BAIE DU COTENTIN, qui se déclinent à partir des cinq axes suivants :

AXE N°1 : Un terroir de natures et d'agricultures à transmettre

AXE N°2 : Activités économiques, des atouts à conforter et à promouvoir

AXE N°3 : Habitat, pour une offre abordable, diversifiée et économe en espace

AXE N°4 : Énergies, mobilités et communications, de nouvelles infrastructures à déployer pour la transition énergétique

AXE N°5 : Pour un territoire résilient

EN CONCLUSION :

Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de l'étalement urbain.

2 - Orientations générales du P.A.D.D.

AXE 1 : UN TERROIR DE NATURES ET D'AGRICULTURES A TRANSMETTRE

La BAIE DU COTENTIN présente un espace agro-naturel façonné par des siècles d'agricultures en symbiose avec l'environnement, que ce soit sur le bas ou le haut pays.

Il accueille à la fois une agriculture performante et une biodiversité importante, entre marais et bocage. Il en résulte une exceptionnelle richesse écologique mais aussi une forte responsabilité pour en assurer la préservation et la transmission aux générations futures, sans renoncer à une occupation et une agriculture durables.

La préservation de cet équilibre fragile, tant du fait des changements climatiques que des pressions économiques ou urbaines, est un objectif majeur pour le projet.

Il se décline en compatibilité avec les orientations de la Charte du PNR et le PADD du SCOT.

***Pour une mise en valeur des espaces agricoles et naturels
au service d'un développement durable :***

Orientation 1 : **TRAME VERTE ET BLEUE**, une infrastructure naturelle à préserver au service de la biodiversité locale

Orientation 2 : **PAYSAGE**, des cadres de vie et des patrimoines à qualifier au service de l'attractivité du territoire

Orientation 3 : **TERRES AGRICOLES**, des espaces fonctionnels et des sols à bonnes potentialités agronomiques à préserver, au service d'une agriculture durable et d'une industrie agro-alimentaire performante

O1/ TRAME VERTE ET BLEUE : Protéger, au sein du Parc Naturel Régional, les espaces naturels qui concourent à l'exceptionnelle biodiversité locale

LES OBJECTIFS GENERAUX

- ✓ Permettre aux espèces (végétales et animales, dont les oiseaux) d'accomplir leur cycle de vie dans des conditions favorables ;
- ✓ Préserver la biodiversité sur l'ensemble du territoire grâce au maintien et à la mise en valeur d'une trame verte et bleue, y compris en ville ;
- ✓ Préserver les habitats et les espaces naturels de la fragmentation ;
- ✓ Protéger la biodiversité nocturne de la pollution lumineuse ;

LES ORIENTATIONS

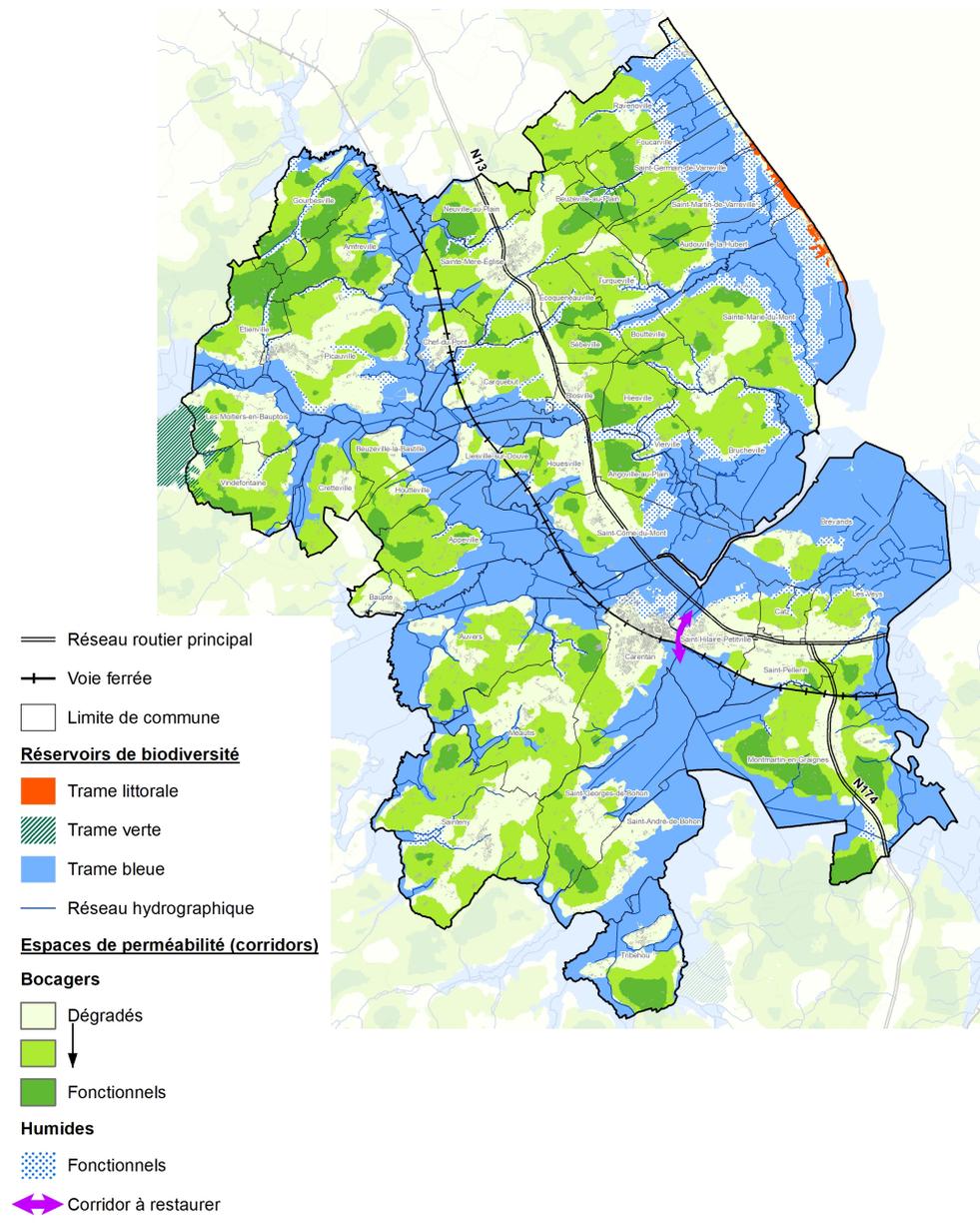
Pour la préservation d'une trame verte et bleue à l'échelle de la Baie du Cotentin

- > Préserver les réservoirs humides que forment les grands marais ;
- > Prendre en compte le rôle des corridors humides des abords de marais ; y maîtriser l'urbanisation et l'aménagement ;
- > Prendre en compte le corridor diffus que constitue le bocage ;
- > Préserver les réservoirs et corridors côtiers ;
- > Préserver les franges du bois de Limors, rare réservoir forestier, sur la bordure ouest du territoire ;
- > Faciliter l'entrée de la nature en ville au travers des vallées (la Taute notamment) et conforter l'intérêt écologique des interfaces villes/villages – campagne ;
- > Préserver les abords des cours d'eau de la construction et de l'artificialisation dans les espaces agricoles et naturels et, dès que possible, dans la traversée des villes et villages (sous réserve des aménagements nécessaires à la sécurité ou à la lutte contre les inondations) ;

Pour le maintien de l'identité bocagère du territoire

- > Protéger le maillage dans sa structure et ses fonctionnalités, pour l'intérêt de ses services environnementaux et la qualité des paysagers. La protection vise le service rendu plus que la préservation de la localisation exacte, ce qui autorise des adaptations avec compensation, lors des aménagements agricoles ou urbains, si elles sont sans rupture de continuité ou perte majeure de fonctionnalité ;
- > Le restaurer dans les secteurs à enjeux visés par le SCOT : secteurs sensibles au ruissellement, ceinture des zones humides et abords des cours d'eau, périmètre de protection de captage d'eau potable, bocage du Plain, ...
- > Maintenir les autres éléments constitutifs du bocage (talus, fossés, mares), pour les services environnementaux qu'ils apportent (notamment sur les coteaux) ;
- > Faciliter la valorisation économique du bocage ;

SCHEMA D'ORIENTATIONS : La trame verte et bleue à conforter



Pour la protection des zones humides (définies par le code de l'environnement)

Elle sera assurée dans le cadre fixé par le code de l'environnement et les SAGE qui couvrent le territoire :

- > Développer l'habitat à l'écart des zones humides avérées, sauf cas exceptionnel au sens des enveloppes urbaines.
Ainsi, sous réserve de l'évolution de la réglementation des SAGE en vigueur au moment de l'élaboration du PLUi, pour l'urbanisation d'une « dent creuse » au cœur de l'espace urbanisé d'un village ou d'une ville (plutôt que celle d'un foncier en extension urbaine), permettre la destruction/compensation d'une zone humide (dans les conditions prévues par le code de l'environnement) ;
- > Assurer la préservation des secteurs qui seraient ponctuellement humides en les intégrant aux espaces paysagers du quartier (par des aménagements appropriés au service de la biodiversité et des paysages) ;
- > N'autoriser la création ou l'extension d'activités économiques sur des terrains qui justifieraient la destruction d'une zone humide, qu'après la stricte application du principe « éviter-réduire-compenser », c'est-à-dire que lorsque les mesures de densification ou de localisation alternatives auraient été invalidées ;

Pour la protection d'une trame noire au service de la biodiversité

- > Préserver les réservoirs de biodiversité et corridors de la trame verte et bleue de l'éclairage nocturne pour éviter la fragmentation de l'espace pour les espèces ; En réduire le temps d'exposition et l'intensité s'il est indispensable ;
- > Réduire l'éclairage nocturne (en temps et intensité) dans les espaces urbanisés ;

LEUR MISE EN ŒUVRE

REGLEMENTAIRE

- ✓ *Indépendamment de la qualité intrinsèque de chaque haie, le maillage de haie sera repéré et caractérisé en tenant compte des localisations et fonctionnalités de chaque segment : au sein des marais, des périmètres de protection de captage, d'ensemble bocager ; pour la gestion hydraulique, pour la qualité des paysages ou pour la biodiversité, ...*
 - ✓ *Le règlement précisera en fonction du contexte les zones de recul à préserver le long des cours d'eau.*
-

O2/ PAYSAGES : Qualifier les cadres de vie et les patrimoines au service de l'attractivité du territoire

LES OBJECTIFS GENERAUX

- ✓ Préserver et mettre en valeur les paysages remarquables et identitaires de la Baie du Cotentin ;
- ✓ Conforter la qualité paysagère et environnementale du territoire, atout majeur pour son attractivité touristique et résidentielle ;

Pour cela :

- ✓ Repérer, hiérarchiser, préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti et paysager ;
- ✓ Préserver l'harmonie des ensembles villageois, qui contribuent à l'identité du territoire ;
- ✓ Valoriser l'image du territoire en confortant ou restaurant la qualité des paysages perçus depuis les grands axes de déplacement ou depuis les voies touristiques ;

LES ORIENTATIONS

Maintien de l'ouverture du Bas-Pays et des principales vues sur les marais

- > Lutter contre l'enfrichement et le boisement des marais ;
- > Encadrer l'évolution de l'urbanisation et des constructions, le long des voies touristiques et en frange de marais ;

Préservation des cônes de vue remarquables vers la mer, vers les marais ou vers le patrimoine bâti le plus emblématique

Et en particulier :

- > Aménager des points de vue depuis la falaise morte qui domine la côte est, donnant à voir les marais et le littoral, et en particulier depuis le nouveau site du Musée (s'il y est relocalisé) sur le site mémoriel d'UTAH BEACH ;
- > Préserver des points de vue sur le marais, depuis les routes et chemins des bordages en préservant les coupures d'urbanisation et les ouvertures visuelles.

Préservation du paysage littoral et mémoriel d'Utah Beach

- > Encadrer l'évolution de l'urbanisation et des aménagements aux abords de la route littorale pour préserver les ouvertures visuelles vers la mer ou la falaise morte ;

Protections et confortement des haies, parcs et alignements d'arbres

- > qui structurent le paysage, en particulier le long des axes de déplacement : des quatre-voies aux voies vertes, le long des routes qui traversent les marais ou en bordure de la voie ferrée ;

- > qui accompagnent le patrimoine bâti : plantations des chemins d'accès, des parcs, ou des lisières ;
- > qui bordent les franges d'urbanisation ;

Définition des franges d'urbanisation ou d'aménagements

Pour l'insertion harmonieuse dans le territoire des nouvelles urbanisations, installations ou aménagements :

- > Prévoir le traitement paysager de la lisière des nouvelles urbanisations ou installations. L'appuyer sur la trame bocagère, lorsqu'elle existe ;
- > Prévoir sa perméabilité écologique, lorsqu'elle borde l'espace agricole et naturel ;
- > La doter, dès que possible, d'une épaisseur suffisante en bordure des espaces agricoles pour limiter les conflits et créer un corridor planté qui pourra accueillir des espaces non bâtis, de loisirs, de déplacements (agricole ou pour les cycles ou les piétons), de gestion douce des eaux pluviales, etc.

(Re)-qualification des paysages perçus depuis les axes de déplacement principaux dont ceux de la fréquentation touristique qui traversent la Baie du Cotentin (routiers, ferroviaires, cyclables, pédestres) et depuis les entrées de ville et villages

- > Encadrer strictement la construction le long des voies structurantes (y compris sous statut agricole) pour éviter les implantations opportunistes qui banalisent et déstructurent les paysages ;
- > Prévoir des dispositions paysagères (plantations de haies, d'arbres, création de talus plantés, requalification de clôtures, ponctuation harmonisée de mobiliers urbains, ...) pour (re)qualifier le paysage perçu ;

Et en particulier :

- (Re)Qualifier les traversées de ville de Carentan-Saint-Hilaire (RD974 à l'ouest de l'échangeur sur la RN13) et de Sainte-Mère-Église (entrée nord-est depuis la RD15) ;
- Prévoir des masques paysagers le long des espaces de stockage ou des « arrières » de parcelles ;

Harmonie de l'inscription des nouvelles constructions ou installations dans les paysages

- > Encadrer les gammes colorées en les adaptant aux différents niveaux d'enjeux paysagers en fonction de leur localisation : en franges de marais, en cœurs de bourgs pittoresques, en extensions urbaines, ...
- > Encadrer les clôtures en les adaptant, en fonction de leur localisation, aux enjeux écologiques (en lisières de l'espace naturel ou agricole), paysagers ou urbains ;
- > Prévoir le déplacement des aires de stationnement en lisière des sites naturels ou paysagers, dès que possible

Préservation et mise en valeur des patrimoines bâtis et paysagers remarquables ou identitaires

- > Repérer le patrimoine justifiant une protection spécifique pour préserver l'identité du territoire, et adapter sa protection à son importance ;

Requalification du paysage des quartiers anciens ou vétustes

- > (Re)définir des typologies paysagères lors des opérations de requalification ou de réhabilitation afin d'éviter la perte d'identité lors de la rénovation des différentes constructions et pour les anciens lotissements résidentiels, la perte d'attractivité des logements ;

LEUR MISE EN ŒUVRE REGLEMENTAIRE

Pour préserver (sans passéisme) l'identité paysagère des différentes parties de la Baie du Cotentin,

- ✓ *Le règlement et/ou les OAP :*
 - *préciseront les principaux points de vue à préserver,*
 - *préciseront les conditions d'aménagement des clôtures et des lisières d'urbanisation,*
 - *préciseront les orientations et règles pour préserver ou restaurer la qualité paysagère des bords de voies ou des bords de marais ;*
 - ✓ *Repéreront les patrimoines bâtis et paysagers, et préciseront les conditions de leur préservation ;*
 - ✓ *préciseront les gammes colorées à prendre en compte par les constructions en fonction de l'intérêt des constructions et sites, pour conserver une harmonie forte aux paysages.*
-

O3/ TERRES AGRICOLES : Préserver des espaces fonctionnels et des sols à bonnes potentialités agronomiques, au service d'une agriculture durable et d'une industrie agro-alimentaire performante

LES OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- ✓ *Maintenir et développer l'économie agricole, stratégique pour la mise en valeur des marais et des bocages et pour les entreprises agro-alimentaires locales ;*
- ✓ *Réduire sensiblement la consommation de l'espace agricole par l'étalement urbain ;*
- ✓ *Préserver l'essentiel des terres d'intérêt agricole majeur (terres à bonnes ou très bonnes potentialités agronomiques ; terres sous certification ; ...) ;*
- ✓ *Limiter la perte de continuité ou le mitage de l'espace agricole ;*
- ✓ *Conforter la fonctionnalité de l'espace agricole (pour les déplacements des engins agricoles ; en préservant des reculs protecteurs autour des sites d'exploitation pérenne ; ...).*

LES ORIENTATIONS

Densification de l'urbanisation et limitation de l'étalement urbain (> voir 5.3)

Lutte contre le mitage de l'espace agricole et sa perte de continuité

- > Réduire drastiquement l'étalement des constructions dans l'espace rural ou littoral (extensions pavillonnaires linéaires le long des voies ; implantations éparées d'annexes sans intérêt agricole, mitage des îlots agricoles, ...) ;
- > Favoriser le réinvestissement et la mise en valeur du bâti existant sous réserve des zones de recul nécessaires aux sites d'exploitation agricoles pérennes, en plus de la prise en compte de la capacité des voies et réseaux, des risques et des protections environnementales ou paysagères ;
- > Proscrire, en contrepartie, à ce stade du développement urbain dans le territoire, l'extension des hameaux et la densification résidentielle des urbanisations éparées, c'est-à-dire des entités bâties qui sont insuffisamment structurées, desservies ou équipées ;

Dans les secteurs du territoire où la Loi Littoral s'applique, le PLUI respectera l'identification des villages et secteurs déjà urbanisés faite par le SCOT, en application de l'article L121-8 du code de l'urbanisme.

Préservation des terres à bonnes potentialités agronomiques

- > Les terres à bon ou très bon potentiel agronomique seront globalement préservées. Leur urbanisation ou leur artificialisation ne sera envisageable qu'au sein ou en extension des

espaces urbanisés des villes et villages reconnus comme « pôle » dans l'armature urbaine, (voir carte ci-après), ou pour la création d'infrastructures ou de site de développement d'intérêt majeur pour le territoire.

Préservation des fonctionnalités de l'espace agricole

- > Protéger les capacités de fonctionnement et de développement des sites d'activités agricoles pérennes, dont leurs ouvertures et accès aux espaces agricoles environnants, en évitant en particulier :
 - o les extensions d'urbanisation trop proches,
 - o les changements de destination en leur sein ou dans les zones de recul prévues par la réglementation,
 - o Les extensions d'urbanisation qui viendraient rompre ou entraver les liens entre le haut et le bas pays ;
- > Créer des zones "tampons" non bâties avec les quartiers d'habitat ;
- > Adapter la desserte de l'espace agricole aux enjeux actuels (taille des engins / reconfiguration à l'écart des quartiers d'habitat ou du centres des villages) ;

Encadrement de la constructibilité liée à l'activité agricole

- > Encadrer l'implantation de nouvelles constructions agricoles (dont les logements) pour éviter la multiplication des constructions dans l'espace agricole ou naturel, par mutation des constructions agricoles existantes ou par mitage ;
Ainsi, les nouvelles constructions agricoles, à l'écart des sites existants, justifieront de leur nécessité pour la mise en valeur des terres alentour ;
- > Définir (dans le règlement) des critères pour le changement de destination et la diversification touristique qui soient protecteurs de l'activité agricole et des paysages ;
- > Éviter toute implantation d'installations solaires (sur bâtiment ou non) qui contribuerait au mitage ou à la réduction de l'espace potentiellement utilisable par l'agriculture.
- > Réserver la création de constructions couvertes d'installations solaires aux besoins agricoles. Ces bâtiments justifieront de leur insertion qualitative dans les paysages environnants (limitation de la hauteur des faitages, plantations d'accompagnement, proportion des bâtiments, ...) ;

Promotion du maraichage (dont jardins familiaux) et des productions alimentaires respectueuses de l'environnement, pour l'approvisionnement local

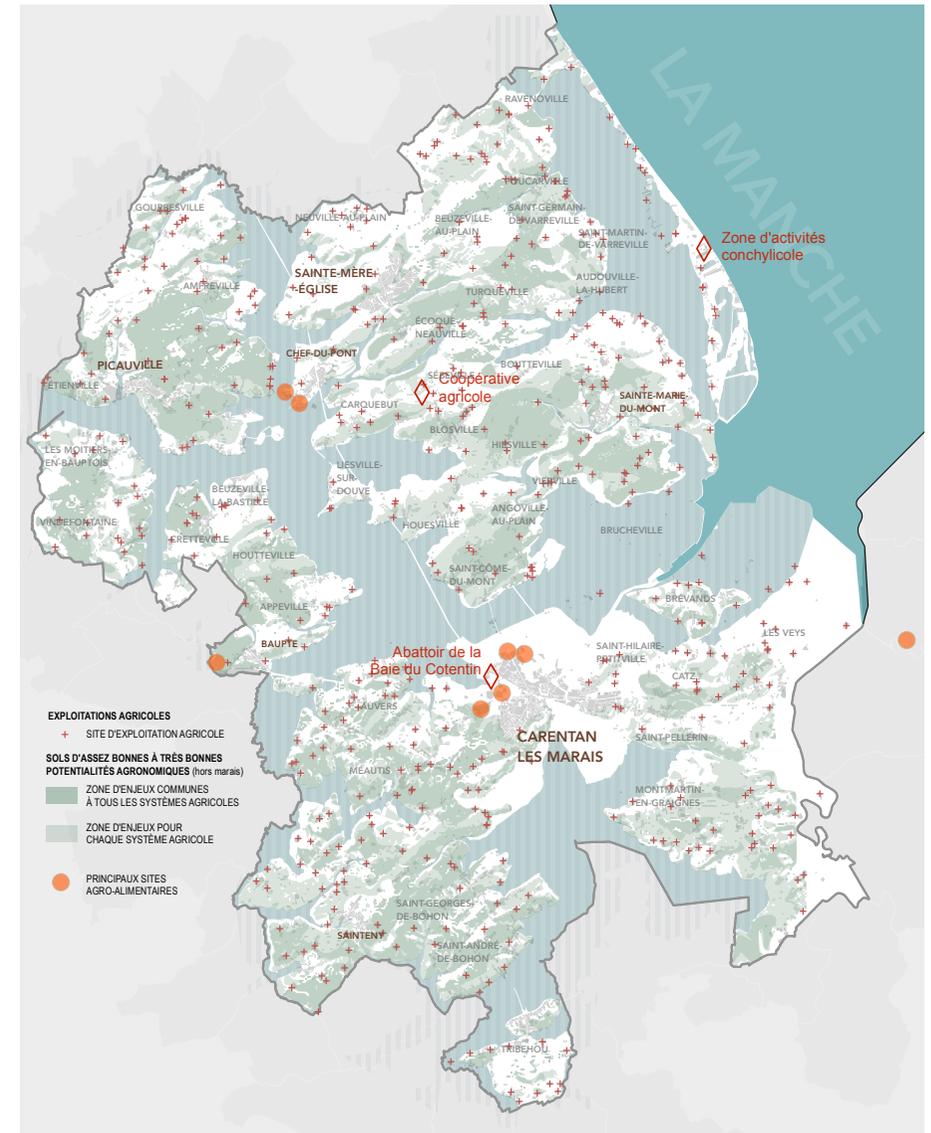
- > Promouvoir une agriculture respectueuse de l'environnement dans les aires d'alimentation de captage ;
- > Faciliter la mise en valeur d'espaces collectifs, en particulier en dents creuses ou en lisières d'urbanisation, par des pratiques agricoles respectueuses de l'environnement ;
- > Faciliter la commercialisation des productions locales sur les marchés locaux ;
- > Faciliter la création de jardins familiaux et permettre les constructions d'intérêt agricole ;

**LEUR MISE EN ŒUVRE
REGLEMENTAIRE**

- ✓ Dessin de zones urbaines et d'urbanisation future respectueuses des proximités de sites ou d'espaces agricoles et prenant en compte les potentialités agronomiques des sols ;
- ✓ Affectation des fonds de compensation agricole à des projets qui privilégient l'amélioration de la fonctionnalité et la durabilité de l'économie agricole locale : Amélioration de la desserte de l'espace agricole (à l'écart des villes et villages, dès que possible) ; Re-création de la continuité du maillage de desserte de l'espace agricole ; Création de zones tampons entre l'urbanisation et l'espace agricole ; ...).

SCHEMA D'ORIENTATIONS : Espaces agricoles et économies liées

POUR INFORMATION : Localisation des sites d'exploitation agricole et potentialités agronomiques des sols



AXE 2 : ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES, DES ATOUTS A CONFORTER ET A PROMOUVOIR

Ce territoire à dominante rurale présente une économie performante qui repose sur quelques caractéristiques qui méritent d'être soulignées :

- une économie de production, agricole et industrielle, fondée sur des ressources locales ;
- de grands sites industriels, pourvoyeurs d'emplois, implantés dans l'espace rural à l'écart, pour nombre d'entre eux, de grands pôles urbains ;
- une économie touristique qui repose sur la renommée du site mémoriel d'Utah Beach, et sur des espaces naturels à haute valeur environnementale et paysagère ;

Le projet vise le confortement des atouts du territoire de la BAIE DU COTENTIN pour accroître cette dynamique économique et l'attractivité du territoire, et pour attirer de nouveaux employés et entrepreneurs.

Il favorisera la mise en place d'un écosystème accueillant pour faciliter l'implantation de nouvelles activités, et plus particulièrement de celles qui valorisent les ressources et savoir-faire locaux, en zones urbaines ou dans l'espace rural.

Orientation 4 : **CONFORTER L'ÉCONOMIE DU TERRITOIRE,**
par un développement adapté à ses spécificités et potentialités

Orientation 5 : **ZOOM SUR LE TOURISME :**
Une économie au service de l'attractivité et de l'animation locales mais aussi, de la (re)mise en valeur du bâti ancien

Orientation 6 : **ZOOM SUR LE COMMERCE ET LES ACTIVITÉS ASSIMILÉES**
Vers une nouvelle approche du développement commercial, au service de l'animation urbaine et de la réduction de la consommation de l'espace

O4/ CONFORTER L'ECONOMIE DU TERRITOIRE, par un développement adapté à ses spécificités et ses potentialités

LES OBJECTIFS GENERAUX

- ✓ *Préserver les capacités de développement de l'activité économique locale et en particulier de celle présente dans l'espace rural ;*
- ✓ *Faciliter l'accueil des entreprises et installations qui mettent en valeur les ressources et compétences locales dont celles liées à l'environnement ou aux patrimoines locaux ;*
- ✓ *Accompagner l'évolution des modes de travail (coworking, télétravail, nouvelles mobilités, nouvelles demandes de services, ...);*
- ✓ *Prévoir des capacités d'accueil compatibles avec les orientations du SCOT, tant quantitativement que qualitativement ;*

LES ORIENTATIONS

Pour la pérennité et le développement des activités économiques et des emplois dans l'espace rural

- > Préserver et mettre en valeur ce qui fondent les ressources du territoire (terres agricoles, milieux marins, ...) pour conforter et développer les activités et emplois locaux ;
- > Préserver les capacités de développement des entreprises (dont artisanales ou touristiques) implantées dans l'espace rural, dans le respect de leur voisinage, des capacités des voies et réseaux, de l'environnement et des paysages ;
- > Faciliter les développements et diversifications agricoles ou aquacoles ;
 - Permettre le confortement et la mise aux normes de la zone conchylicole de Sainte-Marie-du-Mont, dans le respect des paysages et des milieux naturels ;
- > Autoriser l'implantation d'installations ou activités qui valorisent la biomasse ou les énergies renouvelables, dans le respect du cadre de vie des quartiers d'habitat (zones de recul ; aménagements paysagers, ...) et des paysages de marais ;
- > Favoriser la mutation du bâti existant, ou le réinvestissement des friches et sites pollués, dans le respect des voisinages et de la capacité des voies et réseaux ;

Pour la pérennité des différents pôles d'accueil

- > Organiser la mixité fonctionnelle dans les pôles urbains du territoire sous réserve de la prise en compte des risques et nuisances ;
- > Préserver la vocation des zones d'activités non-commerciales et éviter la dispersion des commerces dans l'ensemble des parcs d'activités. Limiter dès que possible la mixité commerce ou artisanat assimilés et industrie ou logistique, qui crée des conflits d'usage et qui, pour les plus petites entreprises, limite l'accès au foncier en renforçant les contraintes et obligations paysagères ;

- > Organiser la densification des pôles d'activités existants : mobilisation des espaces de voirie et de stationnement « distendus » ; Mutualisation des aires de stationnement ; Révision des règles d'implantations sous réserve des dispositions nécessaires à la sécurité et à la qualité des paysages ;
- > Planifier leur (re)qualification en les dotant d'une identité plus marquée, d'un paysage plus qualitatif (clôtures ; plantations ; traitement des lisières avec l'habitat ou l'espace rural) ;
- > Faciliter la création d'infrastructures et l'accueil de services attractifs pour les emplois (crèche, restauration, ...) ou les activités (recyclage des déchets, ...) ;
- > Organiser leur desserte par les modes doux de déplacements ;

Pour l'accueil de nouvelles entreprises et activités en lien avec les besoins et ressources du territoire

- > Favoriser l'accueil des activités qui valorisent durablement les ressources locales ;
- > Organiser l'offre foncière et immobilière en cohérence avec l'armature urbaine et la desserte par les infrastructures de déplacement, de communication ou d'assainissement. Elle sera étudiée prioritairement :
 - Sur le pôle urbain central, pour profiter des services et infrastructures déjà présentes : de part et d'autre de la RD971 (Route Américaine), de la RD974 (de la Rue d'Isigny à la Route de Saint-Côme-du-Mont) ou aux abords de la RN13 (en extension de la zone d'activités du Mingrelin ou au niveau de l'échangeur),
 - Sur les pôles secondaires de Sainte-Mère-Église ou de Picauville : en extension des parcs d'activités existants,
 - Sur les pôles-relais ou villages équipés de l'espace rural (voir la carte de l'armature urbaine) ;
- > Organiser la remise sur le marché ou la mutation du foncier ou de l'immobilier vétuste ou en friche ;
- > Faciliter la création de services à destination des entreprises dans les pôles d'activités et autour de la gare de Carentan (Espaces de coworking, pépinières, crèches, restaurants, ...) ;
- > Prévoir les besoins fonciers :
 - indispensables au développement des grands sites industriels du territoire et les nouvelles infrastructures nécessaires au maintien de leurs dynamiques,
 - nécessaires à la reconfiguration de la logistique sur le territoire (vu les nouvelles pratiques commerciales) et à l'accueil de nouveaux grands projets,
 - à la création par la communauté de communes, de parcs d'activités équipés pour les besoins de l'économie locale ;

Ils seront programmés et disposés progressivement dans les documents réglementaires (OAP/ Règlement) au gré des besoins et projets nouveaux, dans le cadre quantitatif et temporel fixé par le SCOT.

- > Organiser leur implantation et leur aménagement dans le respect des objectifs d'un développement durable et économe du foncier agricole et naturel :
 - desserte par les modes doux de déplacements ;
 - mutualisation des stationnements dès que possible ;
 - limitation des imperméabilisations ;
 - stricte maîtrise des rejets dans les milieux naturels ;
 - végétalisation des espaces de stationnement et des franges avec l'espace agricole et naturel le cas échéant ; Paysagement des bords de voies et des franges visibles depuis les lointains ;
 - augmentation du recours aux énergies renouvelables ;

LEUR MISE EN ŒUVRE REGLEMENTAIRE

-
- ✓ Recenser les entreprises présentes dans l'espace rural pour une juste prise en compte de leurs besoins fonciers de développement ;
 - ✓ Faciliter les changements de destination ;
 - ✓ Organiser la remise sur le marché des friches ;
 - ✓ Mieux organiser l'implantation des nouvelles entreprises, en fonction de leurs secteurs d'activités et de leurs besoins de services ;
-

Rappels des dotations foncières maximales prévues par le SCOT approuvé fin 2022

Espace de l'armature économique :	
Phase 1 / 14 ans	60 ha
Phase 2 / 6 ans	20 ha
Activités isolées ou en maîtrise foncière privée	
Phase 1 et 2 /20 ans)	13 ha

O5/ ZOOM SUR LE TOURISME

Une économie au service de l'attractivité et de l'animation locales mais aussi, de la (re)mise en valeur du bâti ancien

LES OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- ✓ Conforter le dynamisme de l'économie mémorielle ; Poursuivre la mise en réseau des différents sites et le déploiement de synergies entre eux ;
 - ✓ Poursuivre le développement des activités nautiques (littorales et intérieures) ;
 - ✓ Faciliter l'accueil d'activités, d'équipements ou d'hébergement pour le tourisme et les loisirs qui renouvelleront l'intérêt pour le territoire et ses patrimoines et qui contribueront à sa mise en valeur durable tant dans l'espace rural qu'urbain (et préférentiellement à l'écart du littoral soumis aux risques naturels) ;
 - ✓ Soutenir les entreprises pour pourvoir aux besoins de logements des saisonniers ;
 - ✓ Organiser l'évolution à moyen et long terme du tourisme littoral du fait des risques prévisibles liés au changement climatique.
-

LES ORIENTATIONS

Création d'équipements touristiques ou hébergements (y compris d'hébergements insolites) en lien avec les patrimoines locaux et l'histoire

- > Augmenter la capacité d'accueil hôtelière (en taille et en gamme) sur les pôles urbains principaux ou par remise en valeur d'ensembles bâtis d'intérêt patrimonial ;
- > Faciliter le déploiement d'un tourisme « d'expériences » qui met en valeur le patrimoine bâti ou naturel de la Baie du Cotentin, dans le respect de ses paysages et de ses milieux naturels ; Tirer parti des outils numériques pour rendre les atouts touristiques du territoire lisibles et favoriser les synergies ;
- > Permettre la création d'équipements innovants en lien avec le tourisme vert ou le tourisme mémoriel, pour renouveler l'intérêt pour le territoire, aujourd'hui principalement porté par la mémoire du Débarquement ;

Confortement du tourisme lié au Débarquement et adaptation du tourisme présent sur le littoral

- > Anticiper la montée des eaux en programmant le déplacement du Musée d'UTAH BEACH préférentiellement en limite de la Falaise Morte, pour qu'il conserve une vue sur le site historique ;

- > Organiser, durant la saison touristique, la pacification de la circulation le long de la Route littorale ;
- > Permettre la réorganisation des campings et équipements touristiques littoraux, pour mieux prendre en compte les risques à venir ou la préservation des milieux d'intérêt écologiques, lorsque la Loi Littoral le permettra ;
- > Faciliter la mise en place d'hébergements pour les saisonniers ;

Mise en place de parcours pour différents modes de déplacements

- > Déployer un réseau cyclo-pédestre, des pôles urbains vers les espaces naturels, dont littoraux, le mettre en lien avec les territoires voisins le long du littoral ; Soutenir la mise en place d'itinéraires adaptés aux randonnées équestres ou fluviales ;
- > Faciliter le développement des équipements nécessaires et des services liés et, en conséquence, l'aménagement d'aires de services aux points nodaux de ces différents réseaux, pour le stationnement, la gestion des déchets, ou les équipements sanitaires, ...
- > Aménager les espaces d'accueil des visiteurs, en bordure des grands espaces naturels fréquentés, dans le respect de l'environnement et des paysages ;

Maintien de la qualité paysagère et environnementale du territoire, atout majeur pour son attractivité touristique et résidentielle

- > Favoriser le développement de la qualité des paysages perçus depuis les différents parcours en voiture, en train, à vélo, à pied (entrées de ville, bord de marais, ...) ;
- > Préserver des cônes de vue majeurs sur les patrimoines naturels et bâtis ;
- > Aménager les lisières d'urbanisation ;
- > Protéger le paysage des sites d'intérêt patrimonial par un encadrement strict de la construction neuve alentour ;
- > ...

LEUR MISE EN ŒUVRE RÉGLEMENTAIRE

- ✓ Faciliter le changement de destination des bâtiments anciens d'intérêt patrimonial et l'augmentation de la capacité d'accueil touristique dans l'espace rural (sous réserve de la prise en compte des risques, de la desserte et de l'activité agricole) ;
 - ✓ Réserver des espaces à de l'équipement ou de l'hébergement touristiques ;
 - ✓ Réserver des lieux ou bâtiments pour l'hébergement des saisonniers ;
 - ✓ Permettre l'hébergement insolite (hors les communes où s'applique la loi Littoral) ;
-

O6/ ZOOM SUR LE COMMERCE ET LES ACTIVITÉS ASSIMILÉES

Vers une nouvelle approche du développement commercial, au service de l'animation urbaine et de la réduction de la consommation de l'espace

LES OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- ✓ Déployer une offre commerciale diversifiée et complète sur le territoire ;
 - ✓ Favoriser l'accueil de commerces et services à la population dans les quartiers d'habitat et plus particulièrement le centre des villes et villages, au service de l'animation urbaine et de la proximité ; Pour cela, tirer parti de l'effet levier du tourisme ou du développement résidentiel ;
 - ✓ Accompagner l'évolution des usages et les mutations actuelles du grand commerce (e-commerce, demande de proximité, remise en question des grandes surfaces, ...) ;
 - ✓ Conforter et (re)valoriser les pôles commerciaux périphériques identifiés par le SCOT ; y éviter la dispersion des petits commerces (ou artisans assimilés) de proximité ;
 - ✓ Proscrire toute création de sites commerciaux hors les enveloppes urbaines, en compatibilité avec les orientations du SCOT ;
-

LES ORIENTATIONS

La nouvelle offre commerciale se déploiera dans les enveloppes urbaines des villes et villages du territoire, en cohérence avec son armature urbaine et prioritairement dans les sites identifiés par le SCOT.

En compatibilité avec le SCOT, on entend par nouvelle offre commerciale, la création d'une ou d'un ensemble d'unités, par construction, changement de destination ou reprise d'un ancien lieu commercial qui avait perdu son usage, qui répond aux destinations et usage suivants :

- commerce de détail (=commerce de proximité + grandes surfaces) et artisans assimilés à du commerce (= activités où la vente de biens ou de services est dominante),
- drive,
- cinéma (nécessitant une autorisation d'exploitation commerciale),
- activité de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle,

Ne sont pas visés : les garages automobiles (vente et/ou réparation), l'hôtellerie, la restauration, les prestations des professions libérales, médicales ou paramédicales, les services pour la petite enfance, pour les sports ou les loisirs, et le commerce de gros (sans clientèle de particuliers).

Des implantations de commerces et services à la population, au service de l'animation urbaine et du confortement des pôles d'accueil périphériques désignés par le SCOT

- > Favoriser l'implantation des commerces (ou destinations et usages assimilés) dans le centre des villes et villages, ou à proximité des équipements et services de proximité, pour développer l'animation urbaine, répondre aux besoins de populations plus âgées et limiter les déplacements en voiture ;
- > Proportionner les nouvelles implantations, à la place de la ville ou du village dans l'armature urbaine de la Baie du Cotentin (voir ci-après) ;
Cette disposition autorise cependant, l'ouverture d'un nouveau commerce de proximité ou d'un lieu multi-services de moins de 300m² de surface de vente, dans tout village, pour répondre aux besoins de sa population ;
- > Interdire la création de petits commerces (moins de 300m² de surface de vente) dans les zones d'activités périphériques afin de préserver et conforter la dynamique commerciale des centres-villes ou centres-villages ;
- > Organiser la mutation des friches ou locaux vacants ;
- > Réserver dès que possible, des emplacements stratégiques pour les nouveaux commerces (ou destinations et usages assimilés), au centre des villes et villages et lors de la création de nouveaux quartiers ;

Dispositions en faveur d'un urbanisme commercial durable

Pour limiter la consommation de l'espace :

- > Interdire les nouveaux commerces ou destinations assimilées, (par construction, changement de destination ou reprise d'un ancien lieu commercial) s'ils ne sont pas implantés au sein des enveloppes urbaines (existantes ou prévues par le projet de PLUi), pour éviter tout nouveau mitage de l'espace agricole ou naturel ;
- > Ne prévoir d'extensions ou de nouvelles surfaces affectées aux commerces ou destinations assimilées, que pour répondre aux besoins liés au renforcement de l'armature commerciale du territoire et lorsque le changement d'usage et le réaménagement d'espaces libérés par les projets sont organisés ;
- > Privilégier la mutualisation des aires de stationnement ;

Pour une mobilité plus durable :

- > Prévoir la desserte des nouveaux commerces ou destinations assimilées, par les modes doux de déplacement ; les déplacements à pied et à vélo y seront facilités, le stationnement des cycles, y sera prévu ;

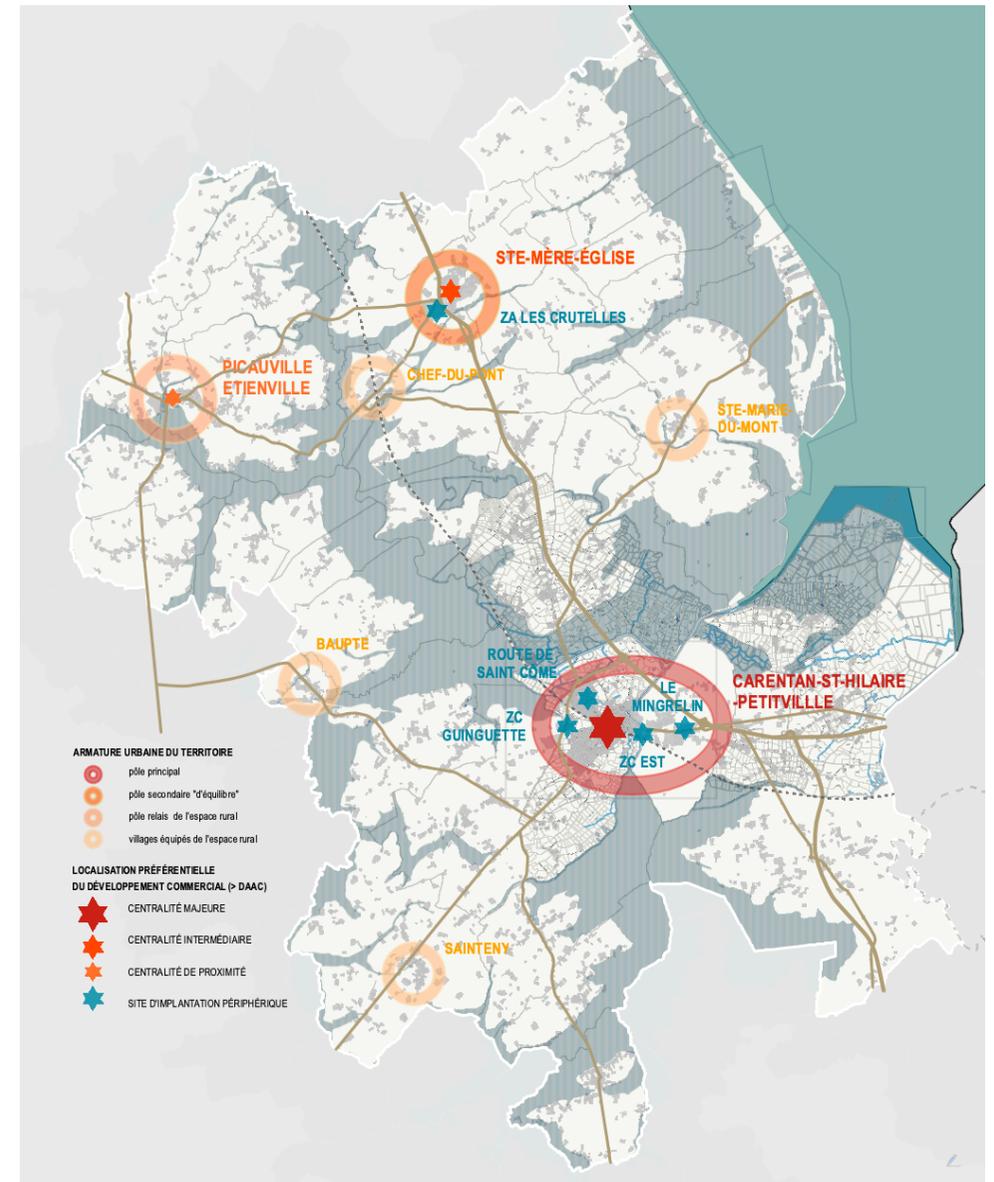
Pour la qualité écologique des aménagements :

- > Limiter l'imperméabilisation des espaces de stationnement ou de stockage ; Organiser leur dé-imperméabilisation lors de réorganisation ou mutation ;
- > Favoriser la gestion douce des eaux pluviales et les plantations d'accompagnement au service de la qualité paysagère des sites ;

LEUR MISE EN ŒUVRE REGLEMENTAIRE

- ✓ Disposer d'une réglementation et une politique foncière adaptée : encadrement du changement de destination ; droit de préemption ; ...
- ✓ Pour réserver des espaces adaptés aux commerces et services de proximité : cibler les pas-de-porte à préserver, les linéaires commerciaux, les emplacements disponibles ou mobilisables à proximité d'équipements collectifs ; prévoir des rez-de-chaussée actifs, ou des espaces en bordure des futurs lieux d'animation urbaine,...

SCHEMA D'ORIENTATIONS : localisations commerciales préférentielles (en compatibilité avec le SCOT approuvé fin 2022)



AXE 3 : HABITAT, POUR UNE OFFRE ABORDABLE, DIVERSIFIEE ET ECONOMOME EN ESPACE

Le projet prend en compte l'objectif démographique ambitieux fixé, par le SCOT, à la Baie du Cotentin, à échéance de deux décennies de développement territorial : gagner près de 2000 habitants.

Il s'envisage dans un contexte où les changements climatiques sur le territoire métropolitain (et en particulier leurs conséquences en termes de réchauffement et de sécheresse dans les régions les plus au sud) et les nouvelles ambitions nationales en ce qui concerne l'industrie et la souveraineté alimentaire, peuvent doter le territoire de nouveaux leviers pour son attractivité et en conséquence, son développement démographique. Le projet l'inscrit cependant dans une planification qui s'adaptera progressivement à l'évolution du contexte et de la demande, dans le respect des attendus de la loi Climat et Résilience, d'aout 2021.

Il mise, par son ambition, sur l'accroissement de l'attractivité résidentielle de la BAIE DU COTENTIN, tant pour les actifs qui répondront aux besoins de sa dynamique économique (agricole, industrielle ou touristique, ...), que pour les retraités. Tous trouveront un cadre de vie équipé, au cœur d'espaces naturels à la biodiversité préservée.

Il suppose une politique du logement :

- ✓ Active, tout particulièrement en faveur de la remise sur le marché de constructions sous-occupées, vacantes ou vétustes, dans le centre des villes et villages ou dans l'espace rural,
- ✓ Équilibrée, entre les besoins (et moyens) des familles et des actifs du territoire d'une part, des retraités ou télétravailleurs venus de plus grands pôles urbains, d'autre part.

Elle visera à la création de logements, d'hébergements et de services à la population proportionnée aux besoins et aux niveaux d'équipement de chaque partie du territoire pour réduire la consommation de l'espace, les déplacements, mais aussi les charges d'équipements des collectivités.

Orientation 7 : **ADAPTER L'OFFRE DE LOGEMENTS A L'ARMATURE URBAINE**
En cohérence avec les besoins et dynamiques locales

Orientation 8 : **DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS ET D'HÉBERGEMENTS ,**
pour une offre adaptée, abordable et attractive

Orientation 9 : **MIEUX ORGANISER L'OFFRE D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES COLLECTIFS ;**

07/ ADAPTER L'OFFRE DE LOGEMENTS A L'ARMATURE URBAINE en cohérence avec les besoins et dynamiques locales

LES OBJECTIFS GENERAUX

- ✓ Adapter l'offre de logements et d'hébergements au niveau d'équipement et d'emplois de chaque partie du territoire communautaire, pour contribuer à la réduction des déplacements domicile-travail ou domicile-études ;
- ✓ Favoriser le ré-investissement des constructions existantes : rénovation, réhabilitation, ré-occupation, ...

LES ORIENTATIONS

Définition d'une armature urbaine qui tient compte des besoins et des dynamiques locales, sur le fondement de celles retenues par le SCOT

Elle est établie à l'issue du diagnostic, en tenant compte :

- > de la taille de chaque agglomération, ville ou village,
- > du nombre d'emplois présent,
- > du niveau d'équipements et de services, dont la desserte par les voies et réseaux d'assainissement collectif,
- > des perspectives de développement de chacun(e), vu sa localisation ;

Elle prend en compte la réalité physique des entités urbaines, non leur découpage administratif.

Elle les classe en 5 niveaux :

Niveau 1 : Un pôle urbain principal,

Niveau 2 : Deux pôles urbains secondaires (dit «d'équilibre») et «tête de réseau » par le SCOT),

et au sein de l'espace rural :

Niveau 3 : Quatre pôles tertiaires,

Niveau 4 : Quatre villages de proximité

Niveau 5 : Les autres villages et hameaux de l'espace rural ;

Elle retient ainsi la création de deux niveaux intermédiaires (3 et 4) pour préserver le maillage de l'espace rural et la vitalité de ses (petits) pôles de services.

Polarisation de la création de logements sur l'armature urbaine

La taille des nouveaux parcs de logements sera proportionnée à la place de la ville ou du village dans l'armature urbaine (en compatibilité avec les orientations du SCOT).

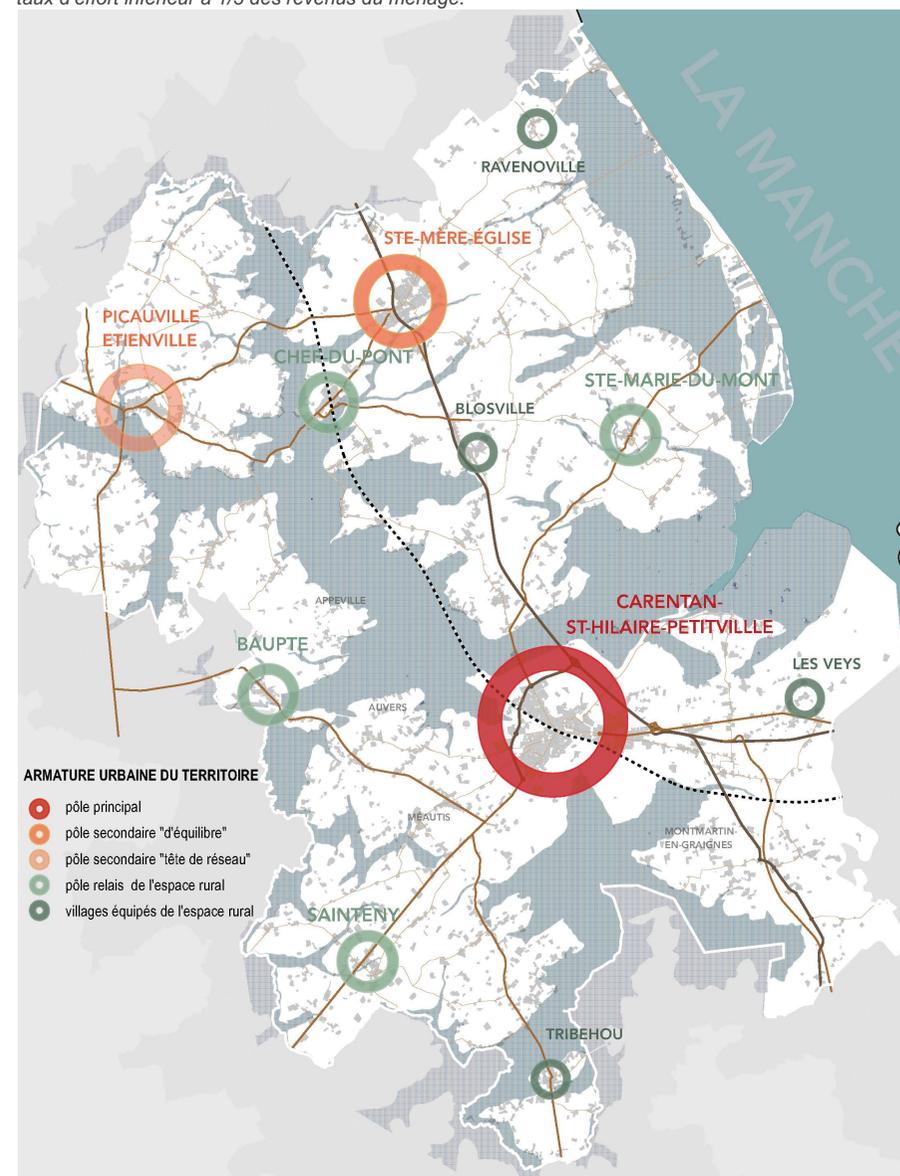
Leur localisation privilégiera la proximité avec les équipements et services :

- > La construction neuve et le logement abordable* seront préférentiellement situés sur les pôles équipés, pour y favoriser l'accueil des (jeunes) ménages et actifs du territoire.
- > Plus l'entité urbaine sera située dans un niveau élevé de l'armature urbaine (proche de 5), plus la mobilisation du bâti existant (changement de destination, ré-occupation/ rénovation de constructions, ...) devra y être importante, pour assurer la préservation de l'espace agricole et naturel, sans dévitaliser l'espace rural.

SCHEMA D'ORIENTATIONS : l'armature urbaine à conforter

(en compatibilité avec le SCOT approuvé fin 2022)

* *Logement abordable* : logement dont le prix de vente ou de location reste accessible aux ménages dont les revenus sont situés en dessous de la médiane des revenus du territoire, ou logement qui nécessite un taux d'effort inférieur à 1/3 des revenus du ménage.



O8/ DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS ET D'HÉBERGEMENTS, pour une offre adaptée, abordable et attractive

LES OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- ✓ Favoriser la diversification du parc de logements et d'hébergements ;
 - ✓ Favoriser la rénovation du parc vétuste ou énergivore et la remise sur le marché du logement vacant ;
 - ✓ Favoriser la création et le maintien d'une offre de logements et d'hébergements adaptée :
 - aux familles et actifs du territoire,
 - aux besoins des actifs des entreprises du territoire,
 - au vieillissement de la population,
 - aux moyens des différents ménages (dont les plus jeunes) ;
-

Pour la pertinence de l'offre de logements avec les besoins locaux

L'offre usuelle de logements familiaux sera complétée :

- > pour doter le territoire d'offres adaptées à l'hébergement des plus âgés, des plus jeunes ou des actifs des activités de tourisme,
- > pour faciliter les parcours résidentiels des ménages et prendre en compte la diversité de leurs revenus ;

Des offres de logements abordables seront mises en place, à destination des jeunes actifs ou jeunes familles, en cohérence avec les revenus de la majorité des ménages du territoire pour préserver la mixité sociale et générationnelle.

Les opérations d'aménagement et de construction (constructions neuves, reconstruction ou réaménagement) diversifieront leur offre, en fonction de leur localisation, pour proposer des programmes combinant des types différents de logements ou de parcelles pour s'adapter à la diversité des besoins et des revenus (location / accession ; logements individuels / logements intermédiaires / collectifs ; petits logements / grands logements ; ...)

Pour répondre aux besoins de logements en prenant plus en compte l'existant

- > Faciliter la densification douce dans les quartiers desservis ;
- > Poursuivre les opérations de rénovation/adaptation (dans le parc social, mais aussi dans les lotissements vétustes pour qu'ils gardent leur attractivité) ;
- > Limiter la création de logements neufs, dans les pôles où existent des taux de vacance excessifs (à partir de 10%) ;
- > Faciliter le changement de destination sous condition de desserte par les voies et réseaux, et de qualité de l'insertion environnementale et paysagère, s'il se fait à l'écart des zones de risques et de nuisances majeures et qu'il ne porte pas atteinte à la préservation de l'espace et de l'économie agricoles ;

Pour offrir des cadres de vie adaptés aux enjeux environnementaux et énergétiques actuels

- > Encadrer les densités résidentielles, et prévoir pour chaque logement, la mise à disposition d'un espace extérieur attenant dont la taille sera cohérente avec sa localisation dans l'armature urbaine ;

LEUR MISE EN ŒUVRE RÈGLEMENTAIRE

Pour l'adaptation de l'offre de logements :

- ✓ Le règlement et/ou les OAP préciseront des objectifs par secteur pour la diversification de l'offre de logements, tant en type, en forme, qu'en taille ;

Pour la remise sur le marché des constructions, les collectivités :

- ✓ organiseront la résorption de la vacance « dure » : OPAH ; l'évolution de la résorption sera prise en compte dans le phasage de l'urbanisation nouvelle,
 - ✓ anticiperont la réorganisation de leur parc immobilier.
-

O9/ MIEUX ORGANISER L'OFFRE D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES PUBLICS OU D'INTERÊT COLLECTIF

LES OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- ✓ Localiser l'offre en cohérence avec les besoins et le niveau d'équipements et de desserte de chaque partie du territoire pour augmenter l'accessibilité aux services, réduire les déplacements et les charges d'équipement des collectivités ;
 - ✓ Conforter et développer les équipements et offres de services :
 - services pour l'enfance et la petite enfance,
 - offres scolaires,
 - services médicaux,
 - hébergements pour les personnes âgées ;Leur faciliter l'accès à l'immobilier ou au foncier, au sein des villes et villages ;
-

Préservation de l'attractivité du territoire pour les ménages ...

- > Préserver et conforter, dans chaque village, au moins un lieu de vie collective, pour l'animation locale ;
- > Poursuivre la structuration de l'offre scolaire (à tous les niveaux) ; Œuvrer à la cohérence territoriale des parcours scolaires (carte scolaire des écoles primaires ou des collèges) ;
- > Améliorer l'offre de services à destination de l'enfance et de la petite enfance sur les pôles urbains principaux ;
- > Poursuivre l'adaptation des équipements et le développement de services, pour les ménages les plus âgés ;
- > Créer de nouveaux équipements récréatifs et culturels structurants sur les pôles principaux ;

... en développant plus de synergies entre collectivités

- > Développer les synergies entre les différentes parties du territoire, pour améliorer la qualité des services à la population tout en faisant des économies d'échelle :
 - Création de crèches à l'échelle communautaire ou de maisons d'assistantes maternelles à l'échelle communale ;
 - Mise en réseau (en cohérence avec l'armature urbaine) des équipements pour les sports et les loisirs ; Amélioration de leur accessibilité sans voiture depuis les différentes communes concernées ;

LEUR MISE EN ŒUVRE RÉGLEMENTAIRE

Disposer des outils réglementaires pour l'accès des services publics ou équipements d'intérêt collectif au foncier ou à l'immobilier :

- ✓ emplacements réservés,
 - ✓ préemptions,
 - ✓ dans les OAP et règlements : obligation de rez-de-chaussée actif, réserves de fonciers pour ces destinations, ...
 - ✓ reconversion de constructions publiques ou de pas-de-porte,
 - ✓ ...
-

AXE 4 : ÉNERGIES, MOBILITÉS ET COMMUNICATIONS de nouvelles infrastructures à déployer pour la transition énergétique

La très bonne desserte du territoire communautaire par le réseau routier de première catégorie et la présence d'une gare à CARENTAN qui le relie au réseau ferré national, contribuent à son attractivité et aux performances de son économie.

Une politique de déplacement en faveur d'une mobilité plus douce et moins carbonée contribuera à la réduction de la dépendance des ménages (et en particulier des actifs) aux déplacements automobiles et corollairement, aux énergies fossiles.

Une rapide extension de la couverture numérique par le très haut débit est indispensable au maintien de la qualité de vie et de services dans ce territoire à l'écart des grandes métropoles et à son adaptation à une mobilité différente : moins importante au quotidien et plus vertueuse pour la santé et l'environnement.

Orientation 10: **DEPLACEMENTS,**
vers une mobilité moins carbonée

Orientation 11 : **ENERGIES,**
mieux valoriser les énergies et ressources renouvelables du territoire pour réduire le recours aux énergies fossiles

Orientation 12 : **COMMUNICATIONS NUMERIQUES,**
un impératif besoin d'infrastructures pour le très haut débit numérique

O10/ DÉPLACEMENTS, vers une mobilité moins carbonée

LES OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- ✓ Réduire la dépendance aux énergies fossiles pour les déplacements ;
- ✓ Aménager le territoire pour faciliter les déplacements de proximité sans voiture ;
- ✓ Déployer un réseau cyclable à l'échelle du territoire communautaire ;
- ✓ Améliorer l'offre de transports en commun et de co-voiturage ;
- ✓ Conforter la sécurité sur le réseau routier ;
- ✓ Mieux organiser la place de la voiture dans l'espace urbain ;

LES ORIENTATIONS

Création d'un réseau de voies et itinéraires cyclable et/ou pédestre en compatibilité avec les schémas directeurs cyclables

- > Baliser (itinéraires) et aménager (adaptation ou création d'infrastructures) l'espace public pour favoriser les déplacements sans voiture, à pied, à vélo ou en petits véhicules électriques ;
- > Déployer ce réseau cyclable et pédestre par étapes, au fur et à mesure de l'urbanisation et de l'aménagement du territoire ;
- > Faciliter l'implantation des équipements et services liés au vélo, à proximité du réseau cyclable ; prioriser les implantations autour de la gare de Carentan et des grands équipements touristiques ;

Pour les déplacements du quotidien :

- > Aménager prioritairement pour les cycles, et ce, dès la première phase de mise en œuvre du PLUi, les sections nécessaires à l'accessibilité du centre-ville des trois principaux pôles urbains, ainsi qu'à celle des équipements collectifs (lycées, équipements sportifs, ...) et pôles d'emplois les plus importants ;
- > Équiper les nouvelles urbanisations en réseaux cyclables et/ou pédestres et les relier avec les réseaux présents ou à venir dans leur environnement urbain ou naturel ;

Pour les déplacements touristiques et/ou de loisirs :

- > Structurer un réseau cyclo-pédestre, des pôles urbains vers les espaces naturels dont littoraux ;
- > Déployer des parcours pour les randonnées (y compris pour les déplacements équestres ou fluviaux) et faciliter l'implantation des aménagements et équipements liés (signalétique, aires de stationnement, installations sanitaires, pour les déchets pour l'observation, ...) ;

- > Conforter les itinéraires de randonnées locaux et les liens des villages avec ces réseaux ;
- > Poursuivre l'aménagement d'une desserte performante et qualitative du littoral et de ses principaux équipements et sites naturels ;
- > Développer les itinéraires à partir de la Gare de Carentan ;

Pour plus de déplacements de proximité sans voiture

- > Réduire l'espace dédié aux voitures dans les villes et villages, au profit des modes doux de déplacement (voies pédestres et/ou cyclables) et de la qualité du cadre de vie (plantations, désimperméabilisation), grâce à de nouveaux choix d'aménagement de l'espace collectif : organisation du stationnement, réduction de la largeur des voies automobiles, traitement de leurs abords et des espaces publics, ... et ce en particulier : Place de la République à Carentan, Place de l'église à Sainte-Marie-du-Mont, ...

Pour plus de déplacements décarbonés

- > Déployer un réseau d'installations pour la recharge des véhicules électriques, en particulier sur les sites d'emplois (publics ou privés), et sur les sites touristiques majeurs ;

Sécurisation et hiérarchisation du réseau routier

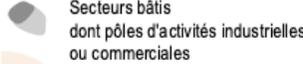
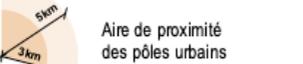
- > Poursuivre les aménagements au service de la sécurité routière et du partage de la route ou de la rue, entre les différents usagers, et en particulier :
 - o Pacifier la circulation sur la route littorale, durant la période estivale ;
 - o Réaménager la route d'Isigny (RD974), dans la traversée de Saint-Hilaire-Petitville, au profit des piétons et cyclistes et de plantations ;
 - o Sécuriser la desserte piétonne et cyclable aux abords de la Route Américaine ;
 - o Sécuriser l'entrée de ville nord de la Ville de Sainteny lors de l'extension de la nouvelle zone d'activités ;
- > Encadrer la création d'accès privatifs sur les voies, pour la sécurité des échanges. Dans l'espace rural, aménager systématiquement les accès, avec un traitement paysager de qualité, pour la visibilité lors des entrées et sorties ;
- > (Ré)organiser le stationnement pour éviter qu'il envahisse les emprises publiques ou collectives dans l'espace urbain (dont trottoirs et espaces verts), y compris dans l'existant ;

Amélioration de l'offre de transport en commun et de co-voiturage

- > Développer des équipements et services intermodaux à la Gare de Carentan :
 - o Développer les aires de stationnement tous modes ;
 - o Faire de la gare un des principaux points focaux du réseau cyclo-pédestre ; L'équiper de stationnement pour les cycles ; Y faciliter l'implantation de services associés (location ; réparation ; ...) ;
- > Développer l'accessibilité à une offre de transport collectif et solidaire depuis les différents pôles ou villages équipés du territoire. Elle est nécessaire à la préservation de l'accès aux services collectifs ou à l'emploi, des plus jeunes, des plus précaires ou des plus âgés.
- > Aménager de nouvelles aires de co-voiturage à partir du réseau routier structurant ;

**LEUR MISE EN ŒUVRE
REGLEMENTAIRE**

- ✓ Réaliser des schémas directeurs cyclables pour préciser et programmer les aménagements à réaliser ;
- ✓ Préciser systématiquement dans les OAP de secteurs, les réseaux cyclables et/ou pédestres à réaliser et les raccordements viaires à préserver ; Les financer dès que possible dans le cadre des opérations d'aménagement ;

-  Secteurs bâtis dont pôles d'activités industrielles ou commerciales
-  Aire de proximité des pôles urbains
-  Gare de Carentan
-  parcours fluvial
-  Equipement d'intérêt pour le quotidien
-  Equipement ou site d'intérêt pour les loisirs (salle des fêtes, terrains de sports, parcs et jardins) dont :
-  Site d'intérêt majeur existant
-  Equipement ou site d'intérêt touristique dont :
-  Site d'intérêt majeur existant
-  Site d'intérêt majeur en projet
-  Aménagement pour le tourisme ou les loisirs autour de la halte ferroviaire

LIAISONS CYCLABLES

Itinéraires programmés par le schéma directeur cyclable

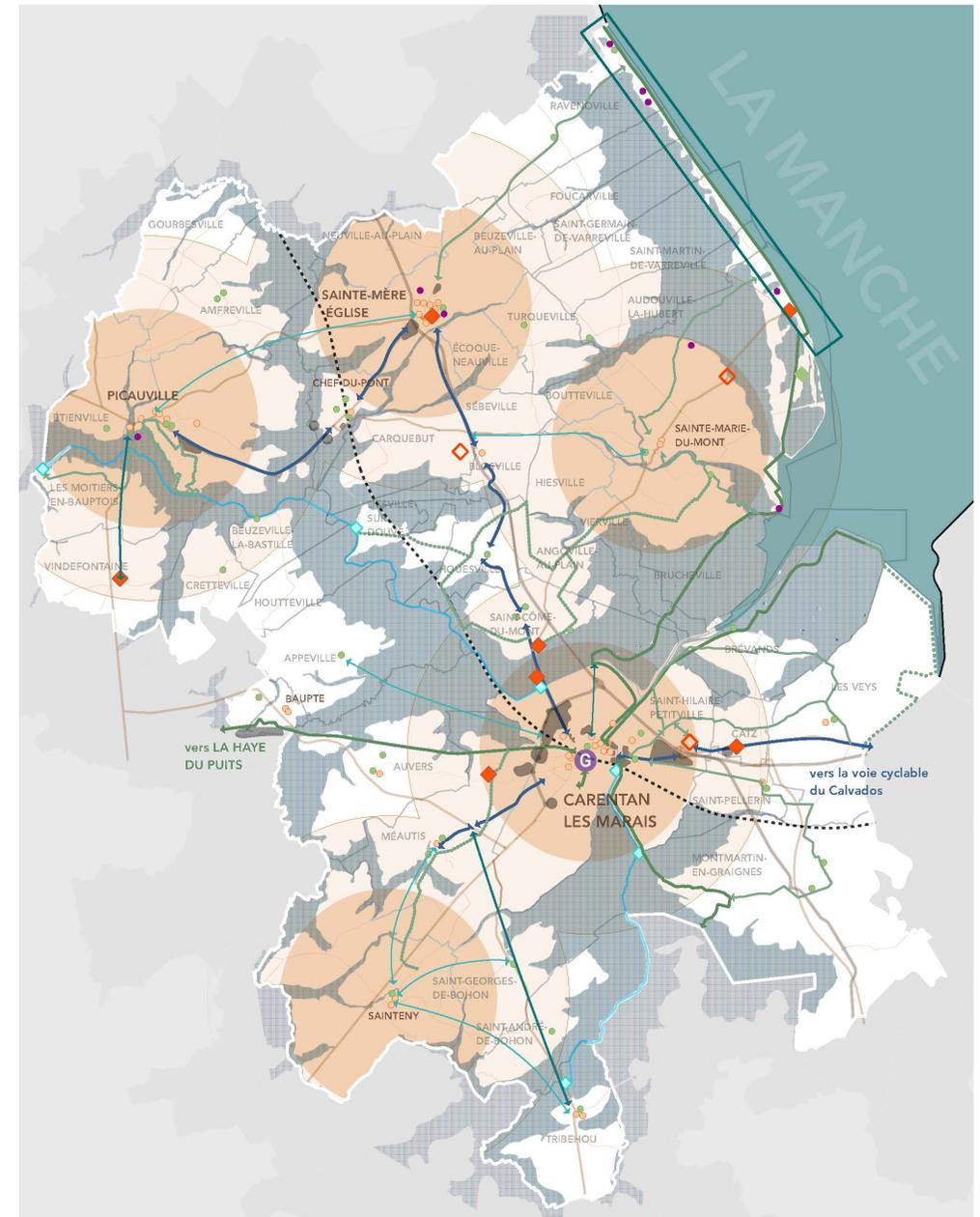
-  Court terme
-  Moyen terme
-  Autres itinéraires à envisager

LIAISONS CYCLO-PEDESTRES

-  Voie verte existante ou voie partagée
-  Itinéraire de loisirs existant
-  Itinéraire à conforter ou à créer

SCHEMA D'ORIENTATIONS :

Réseau de voies et itinéraires cyclable et/ou pédestre à créer ou compléter



O11/ ENERGIES, mieux valoriser les énergies et ressources renouvelables du territoire pour réduire le recours aux énergies fossiles

LES OBJECTIFS GENERAUX

- ✓ Développer l'indépendance énergétique ;
- ✓ Développer le recours aux énergies renouvelables ;
- ✓ Mieux valoriser les ressources locales pour produire de l'énergie non carbonée ;
- ✓ Améliorer les performances énergétiques des bâtiments ;
- ✓ Développer la sobriété énergétique des installations et équipements (éclairage public ou privé, ...)

LES ORIENTATIONS

Réduction de la dépendance aux énergies fossiles

- > Promouvoir la sobriété énergétique et la mettre en œuvre pour les équipements et installations collectives comme l'éclairage public ; Engager la rénovation énergétique des constructions publiques ;
- > Promouvoir la réduction des consommations d'énergies par les bâtiments (Soutien à la rénovation, à l'adaptation des dispositifs de chauffage, promotion du bio-climatisme ; ...)
- > Contribuer à la réduction des déplacements « carbonés » : aménagement de l'espace public, création de services et d'infrastructures pour les modes doux de déplacements, pour le co-voiturage, pour l'intermodalité ; Développement des infrastructures et services numériques ; ...)

Développement encadré du recours aux énergies renouvelables

- > Développer les énergies renouvelables, neutres pour le climat et pouvant se substituer à une énergie fossile ;

Production d'énergie solaire

- > Favoriser la production d'énergie solaire dans les quartiers urbains, par des installations en ombrières ou sur bâtiments ;
- > Prendre en compte l'ensoleillement dès les études d'organisation des nouveaux quartiers pour l'orientation des constructions et la préservation de l'ensoleillement d'hiver pour les espaces de vie ;
- > Permettre les installations solaires, pour la revalorisation des sols artificialisés ou des sols pollués qui ne peuvent pas retrouver d'affectation agricole ; Prévoir leur insertion paysagère ; Dans l'espace agricole et naturel, ne permettre les installations solaires, dans le cadre fixé par la loi à l'agrivoltaïsme, puis le SRADDET, que si elles ne portent pas atteinte aux sols agricoles, à l'environnement et aux paysages ;

Production d'énergie éolienne

- > Éviter toute implantation qui porterait atteinte au patrimoine mémoriel local (Utah Beach et sites majeurs associés) aux espaces ouverts des marais (en compatibilité avec la charte du parc régional) ou aux espaces naturels protégés pour la préservation des oiseaux ;

Production de biogaz

- > Contribuer au développement de la méthanisation pour la production de biogaz sous réserve :
 - Qu'il soit créé à partir de sous-produits locaux (tels que ceux issus des exploitations agricoles ou des industries du territoire, de ses stations d'épuration, ...)
 - Que les installations soient réalisées à distance des quartiers d'habitat existants ou prévus par le PLUi, et que le trafic de poids lourds qu'elles induisent, n'emprunte pas les réseaux de desserte locale des quartiers de logements ;
 - Qu'elles fassent l'objet d'un plan paysager pour leur insertion dans l'environnement local : plantation de haies bocagères hautes, d'alignement d'arbres de haut jet, ...
- > Localiser préférentiellement les installations au sein des sites d'exploitation agricole, dans des zones d'activités industrielles ou à proximité des réseaux de gaz haute pression, si le biogaz doit y être injecté ;

Et à l'écart

- Des périmètres de protection des captages d'eau potable,
- Des patrimoines bâtis repérés ou protégés,
- Des sites d'intérêt écologique ou touristique majeur.

Valorisation énergétique du bois local

- > Contribuer par la protection des haies à une plus large exploitation du Bois-énergie ;
- > Favoriser le recours au Bois-énergie dans les quartiers urbains ou pour le chauffage des constructions publiques ;

LEUR MISE EN ŒUVRE REGLEMENTAIRE

- ✓ Intégrer le plan d'action du PCAET de la Baie du Cotentin à l'horizon 2030-2050 ;
- ✓ Promouvoir le recours au cadastre solaire ;
- ✓ Préciser les secteurs d'accueil préférentiel pour les énergies renouvelables

O12/ COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES, un impérieux besoin d'infrastructures de très haut débit

LES OBJECTIFS GÉNÉRAUX

Équiper le territoire

- ✓ *pour renforcer son attractivité résidentielle,*
- ✓ *pour accueillir de nouveaux services à la population et aux entreprises,*
- ✓ *pour réduire les besoins de déplacements automobiles ;*

Développer des services nouveaux pour les ménages et les actifs :

- ✓ *pour réduire les besoins de déplacements (lieux de coworking, services en visio, ...),*
 - ✓ *pour réduire la fracture numérique ;*
-

LES ORIENTATIONS

Équipement du territoire

- > Prévoir la possibilité de câbler les nouveaux quartiers dès leur urbanisation ;
- > Aménager des espaces publics ou collectifs (neufs ou en synergie avec d'autres services) pour de nouvelles pratiques sociales et professionnelles en lien avec le développement des outils numériques, et ce prioritairement dans les pôles urbains du territoire :
 - Espaces de coworking,
 - Lieux équipés pour les « visio » accessibles au public ou aux professionnels,
 - ...

Réduction de la fracture numérique

- > Faciliter l'implantation de lieux d'accueil donnant accès aux services publics numériques, aux réseaux à très hauts débits et à des « accompagnants » pour réduire la fracture numérique.

AXE 5 : POUR UN TERRITOIRE RÉSILIENT

Pour la BAIE DU COTENTIN, les changements climatiques sont porteurs de risques majeurs du fait de la remontée prévisible du niveau marin sur une partie conséquente de son territoire, mais aussi d'évolutions du climat qui pourraient s'avérer bénéfique pour la qualité de son cadre de vie, mais perturbante pour son agriculture et son environnement.

Il apparaît ainsi essentiel d'anticiper, dans les choix d'urbanisation et d'aménagement, des évolutions qui, bien qu'incertaines apparaissent de plus en plus probables, et d'engager dès à présent l'adaptation de l'occupation du territoire.

Parallèlement, pour préserver et mettre en exergue ce qui fait l'attractivité de la Baie du Cotentin, c'est-à-dire, la qualité de ses cadres de vie, l'urbanisation nouvelle privilégiera des localisations à l'écart des zones des sources de nuisances les plus importantes et disposera des espaces largement plantés et faiblement imperméabilisés.

Orientation 13 : **PRISE EN COMPTE DES RISQUES,**
Lutte active et adaptation aux risques, deux modes d'actions à conjuguer dans l'espace et dans le temps

Orientation 14 : **PRÉVENTION CONTRE LES NUISANCES ET POLLUTIONS,**
> *Prise en compte du bruit*
> *Lutte contre la pollution de l'eau, de l'air, des sols*

Orientation 15 : **MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE L'ÉTALEMENT URBAIN,** *un changement d'approche pour réduire l'impact de l'urbanisation sur le foncier agricole ou naturel*

O13/ PREVENTION CONTRE LES NUISANCES ET POLLUTIONS

LES OBJECTIFS GENERAUX

Prendre en compte les nuisances existantes ou potentielles dans les choix d'urbanisation par l'application du principe « éviter ; réduire ; compenser » :

- ✓ Éviter l'implantation de logements dans ou à proximité de zones ou d'installations potentiellement nuisantes (bruit / odeurs / poussières / ...); Réduire les impacts par la création de zones « tampons » dès que possible;
- ✓ Intégrer, dès l'urbanisation des dispositions pour réduire les incidences aux nuisances ;
- ✓ Aménager pour éviter les îlots de chaleur ;

Poursuivre la prise en compte des pollutions et les actions pour les « éviter ; réduire ; compenser »

LES ORIENTATIONS

Prendre en compte le bruit des infrastructures et des installations

- > Éviter l'implantation de logements dans ou à proximité des zones les plus bruyantes et réciproquement limiter le rapprochement des implantations nuisantes auprès des logements ;
- > Disposer des installations ou aménagements de lutte contre le bruit aux abords des quartiers d'habitat en tant que besoin ; Assurer leur aménagement paysager ;

Amélioration de la qualité de l'air

- > Contribuer à la réduction des déplacements carbonés, par les choix d'urbanisation et d'aménagement (voir les orientations précédentes) ;

Amélioration de la qualité de l'eau

- > Ne pas urbaniser dans les périmètres de protection rapprochée de forage ; Encadrer les constructions et installations dans les périmètres de protection éloignée ;
- > Améliorer le fonctionnement des stations d'épuration et le contrôle des dispositifs autonomes d'assainissement des eaux usées pour éviter la pollution des milieux naturels (et en particulier des eaux littorales) ;
- > Dans les zones sensibles, prendre en compte la possibilité ou non d'implanter des installations d'assainissement collectif ou semi-collectif, pour permettre l'urbanisation et en particulier la création de logements ;
- > Promouvoir une gestion des eaux pluviales qui contribue à la biodiversité urbaine ;
- > Favoriser la réutilisation des eaux pluviales pour des activités ne nécessitant pas d'eau potable.

Anticiper les risques de réduction de la potabilité des nappes phréatiques destinées à l'alimentation en eau potable, dus au « biseau salé »

- > Poursuivre le maillage des différents réseaux d'eau potable pour la sécurité des approvisionnements ;
- > Poursuivre la réhabilitation des réseaux pour réduire les pertes ;

Aménager pour éviter dès que possible les nuisances liées aux îlots de chaleur

- > Limiter l'imperméabilisation des sols lors de l'urbanisation ;
- > Préserver la couverture arborée du territoire et la conforter lors de la création de nouvelles urbanisations ;

O14/ TENIR COMPTE DES ZONES DE RISQUES et de leur évolution probable, pour les choix d'urbanisation

LES OBJECTIFS GENERAUX

- ✓ Éviter l'exposition de nouvelles populations ou activités aux risques naturels ou anthropiques ;
- ✓ Prendre en compte dès à présent dans les choix d'urbanisation ou d'aménagement, l'évolution probable des risques liés aux changements climatiques ;
- ✓ Contribuer par les choix de construction ou de réurbanisation à la réduction de la vulnérabilité sur les personnes et sur les biens ;
- ✓ Encadrer strictement l'évolution de l'occupation et de la construction dans les zones de risques majeurs ; Développer l'urbanisation nouvelle à l'écart de ces zones ;
- ✓ Prévoir, dans les autres zones de risques, les mesures d'évitement, de réduction ou de compensation, lorsque l'urbanisation est présente ou apparaît nécessaire (à l'issue d'une évaluation environnementale).

LES ORIENTATIONS

Risques littoraux (submersions, tempêtes, recul du trait de côte, ...) existants et probables du fait du changement climatique

Dans l'attente d'un Plan de Prévention des Risques littoraux majeurs sur l'ensemble des secteurs concernés, et en cohérence avec la doctrine d'État :

- > Ne pas augmenter la capacité d'accueil ou l'urbanisation nouvelle (agricole / résidentielle / touristique) dans les zones de risques forts ;
- > Encadrer strictement l'évolution de l'occupation et de la construction, dès à présent, en zone littorale ; Adapter la réglementation à l'importance du risque (en particulier en bordure des marais intérieurs où l'aléa sur les biens et personnes est plus faible) ;
- > Adapter les ouvrages et les installations aux risques de submersion, d'inondation ou de tempête ; Prévoir ceux nécessaires à la lutte active pour la protection des biens et personnes, en cohérence avec la GEMAPI de la Baie du Cotentin ;
- > Protéger spécifiquement les infrastructures reliant les zones littorales aux secteurs arrière-littoraux à l'écart des risques ;
- > Permettre le maintien de l'activité agricole liée aux marais, polders et zones basses, sans aggraver les risques sur les personnes, les animaux ou les biens ;
- > Planifier dès que possible (c'est-à-dire, notamment, lorsque la Loi Littoral le permettra) dans les choix d'urbanisation et de protection, des dispositions facilitant le déplacement à terme de constructions ou d'installations à l'écart des zones de risques majeurs ;
 - Déplacement du Musée d'Utah Beach en bordure de la Falaise Morte,

- Déplacement de logements ou d'hébergements vers les villes, villages et hameaux, plus à l'ouest ;
- Déplacement de sites d'exploitation agricoles ;
- ...

Autres risques liés à l'eau

- > Préserver les zones de crues, de l'urbanisation et des aménagements agricoles ;
- > Limiter l'imperméabilisation des sols ;
- > Prendre en compte les zones de remontée de nappe pour adapter les constructions ou infrastructures nouvelles, en conséquence ;
- > Préserver et conforter la cohérence et la fonctionnalité des infrastructures naturelles qui contribuent à la limitation des risques (fossés, mares, haies, ...) ;
- > Encadrer strictement l'évolution de l'occupation et des constructions dans les zones de risques pour assurer la protection des biens et des personnes présents ;

Risques liés aux sols

- > Préserver et conforter les aménagements (dont les haies et boisements) qui contribuent à la stabilisation des sols ;
- > Encadrer strictement l'évolution de l'occupation dans les zones de risques ;

Risques liés aux infrastructures de réseaux

- > Encadrer l'extension de l'urbanisation (et en particulier de l'habitat), aux abords des canalisations de gaz haute pression et des lignes haute tension (en prenant en compte les zones de risques potentiels sur la santé humaine qui sont liés aux champs électromagnétiques) ;

Risques et nuisances liés aux installations et activités (industrielles, agricoles, ...)

- > Organiser la mixité fonctionnelle en tenant compte des risques et nuisances ;
- > Appliquer le principe de réciprocité : la première implantation impose le recul de celles avec lesquelles elle ne serait pas compatible, et qui viendrait s'implanter ensuite.

LEUR MISE EN ŒUVRE REGLEMENTAIRE

- ✓ Le PLUi repèrera les secteurs de risques et les sites pollués ou pouvant l'être ; Ils seront indiqués sur les documents réglementaires pour la transparence de l'information ; ils seront mis à jour au fur et à mesure de l'évolution de la connaissance ou des servitudes d'utilité publique ;
- ✓ En fonction de l'évolution des risques littoraux et des plans de défense contre la mer, les possibilités offertes par le code de l'urbanisme pour le transfert des constructions en arrière-littoral pourront être étudiées

LES OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- ✓ Préserver la ressource agricole et en particulier les sols à fortes potentialités agronomiques ;
- ✓ Conforter la biodiversité locale au travers d'une trame verte et bleue ;
- ✓ Réduire en tant que possible les déplacements ainsi que les charges d'équipements et de desserte, qui résultent de la dispersion de l'urbanisation dans le territoire, en particulier en ce qui concerne l'habitat ;
- ✓ Renforcer en conséquence, l'urbanisation sur les pôles urbains principaux de la Baie du Cotentin, en proportion de leur taille et de leur niveau d'équipement et de desserte ;
- ✓ Favoriser la densification et la réutilisation du foncier et du bâti

LES ORIENTATIONS

Résorption des friches, réhabilitation des quartiers ou des logements vétustes et incitation à la remise sur le marché, des locaux vacants (pour l'habitat, les activités économiques ou les équipements)

- > Friches : Identifier les zones d'enjeux et étudier leur réurbanisation ou leur renaturation ;
- > Bâtiments ou installations vacants : faciliter réglementairement leur remise sur le marché ; lorsqu'ils sont trop vétustes (et sans intérêt patrimonial), prévoir leur démolition avant réurbanisation ;

Mobilisation du bâti ancien

- > Faciliter réglementairement leur réoccupation et leur rénovation, par division, extension et/ou changement de destination, sous conditions de desserte par les voies et réseaux et, dans l'espace rural, sous réserve du maintien de l'harmonie du paysage et du caractère naturel ou agricole du secteur dans lequel ils s'insèrent ;

Densification au sein des enveloppes urbaines

- > Faciliter la densification dans les enveloppes urbaines existantes sous réserve de la protection des patrimoines, de la prise en compte des risques et nuisances, et de l'application de la Loi Littoral ; L'organiser réglementairement,
 - en ce qui concerne l'habitat, pour la préservation des conditions de desserte et d'accès qui permettront une juste densification, tant des cœurs d'îlot que des fonciers de plusieurs milliers de mètres carrés,
 - en ce qui concerne les activités économiques, en privilégiant la mutualisation d'espaces de services et d'infrastructures (dont les aires de stationnement) et en organisant la surélévation (parking silo, constructions en étages , ...) ;
- > Définir des densités minimales en fonction de la situation dans l'armature urbaine, des futures constructions ou urbanisations (voir Axe 3) ;

Réduire l'étalement urbain et le mitage de l'espace agricole et naturel tout en pourvoyant aux besoins des ménages et de l'économie du territoire

- > Encadrer strictement la constructibilité dans l'espace rural mais faciliter la densification de son occupation dans le bâti existant ;
- > Cesser la dispersion de constructions nouvelles dans l'espace rural, en particulier par détachement de lots à bâtir le long de voies (=urbanisation linéaire), mais permettre le confortement des activités économiques qui y existent ou l'implantation de celles liées à la mise en valeur de ressources naturelles ou d'énergies renouvelables ;

Prévoir l'urbanisation nouvelle dans le cadre fixé par le SCOT et les attendus de la Loi Climat et Résilience (voir ci-après) ;

LEUR MISE EN ŒUVRE RÉGLEMENTAIRE

- ✓ Pour la résorption des friches : elles seront identifiées et les conditions de leur renaturation ou de leur réurbanisation, étudiées ;
- ✓ Pour les locaux vacants : l'inventaire des locaux vacants des trois grandes catégories que sont les activités économiques, les équipements publics et les logements, sera engagé par les collectivités ;
- ✓ Pour le réinvestissement et la réoccupation des constructions anciennes : OPAH ; soutien à la rénovation énergétique ; étoilage ou création de secteur de taille et de capacité d'accueil limitées dans l'espace rural ; ...
- ✓ Désigner réglementairement les espaces d'intérêt agricole, naturel ou paysagers, au sein des enveloppes urbaines, qui ne pourront être densifiés ;
- ✓ Préciser les conditions de division /densification des secteurs non bâtis dans les enveloppes urbaines, par l'élaboration d'OAP.

3 – En conclusion

3.1 - Dans l'attente de la modification du SCOT pour la prise en compte de la Loi Climat et Résilience

La Loi pour la lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets, dite loi « Climat et Résilience » adoptée le 22 août 2021, prévoit un objectif de « zéro artificialisation nette » pour 2050, à traduire progressivement pour chaque décennie et chaque territoire.

Dans une première étape, la loi prévoit que soit encore décomptée la consommation de l'espace entre 2021 et 2030 et que celle-ci soit réduite d'au moins moitié, comparée à la période de 2011 - 2020.

Elle délègue au SRADDET, puis au SCOT, la charge de fixer le pourcentage de réduction de la consommation de l'espace qui sera applicable par territoire, pour la première décennie, soit 2021-2030, puis celui qui sera applicable pour la réduction de l'artificialisation lors de la décennie suivante soit 2031 – 2040, qui concernera aussi le présent PADD.

Le SRADDET a fait l'objet d'une modification approuvée au printemps 2024 (soit postérieurement à l'arrêt du projet du PLUi) et lors de l'approbation du PLUi le SCOT n'avait pas encore été modifié. Les conditions applicables au territoire communautaire ne sont donc pas encore connues.

Pour autant, afin d'inscrire dès à présent le PLUi dans l'objectif « ZAN 2050 », les études ont organisé la réduction drastique de la consommation de l'espace et le projet a mis en place des dispositions permettant de l'adapter, au fur et à mesure de l'évolution de la réglementation et de l'entrée en application des documents opposables.

Le rapport de présentation précise la méthode de calcul que le PLUi retient dès à présent (vu les incertitudes méthodologiques à ce stade), pour apprécier la consommation de l'espace entre 2011 et 2020, et calculer en conséquence la réduction à appliquer pour la période 2021-2030.

Pour ce qui concerne le calcul de l'artificialisation, dont la réduction s'appliquera à partir de 2031, le PADD retient un objectif prévisionnel de réduction, qui sera d'ici-là précisé sur la base d'une méthode qui le sera aussi. Il n'est donc qu'indicatif.

3.2 - Objectifs chiffrés de réduction de la consommation de l'espace pour la période 2021-2030

Le PLUi appliquera les orientations qui seront fixées par le SCOT du Pays du Cotentin lorsqu'il sera mis en compatibilité avec le SRADDET approuvé au printemps 2025.

Dans cette attente, il est retenu les objectifs suivants :

LA RÉDUCTION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE entre 2021 et 2030 sera au moins égale à 52%* de celle décomptée, avec la même méthode, entre 2011 et 2020.

* Ce taux de réduction correspond au taux que projette le SRADDET pour la BAIE DU COTENTIN, après l'application d'une pondération sur la base de 5 critères :

1. les dynamiques économiques : évolution de l'emploi salarié privé sur 2016-2021 (source URSSAF),
2. la trajectoire de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers rapportée à l'évolution de la population,
3. le rôle des centralités : pôles inscrits dans l'armature régionale (SRADDET) ou constituant des pôles d'attraction,
4. l'évolution du nombre de ménages entre 2008 et 2018,
5. la part des espaces naturels protégés ou repérés par rapport à la superficie du territoire.

3.3 - Objectifs chiffrés de réduction de l'artificialisation pour la période 2031-2040

Le PLUi appliquera les orientations qui seront fixées par le SCOT du Pays du Cotentin lorsqu'il sera mis en compatibilité avec le SRADDET.

Dans cette attente, l'objectif prévisionnel est le suivant : la réduction de l'artificialisation entre 2031 et 2040 sera au moins égale à 50% de celle décomptée avec la même méthode entre 2021 et 2030.