

Envoyé en préfecture le 12/02/2026

Reçu en préfecture le 12/02/2026

Publié le

ID : 050-200067205-20260205-DEL2026_015-DE



Plan Local d'Urbanisme
Infracommunautaire du Cotentin

TOME 1 – RAPPORT DE PRESENTATION



Territoire
de l'Est Cotentin

Crédit photo : Aymeric Picot | Cotentin Unique



Plan Local d'Urbanisme
Infracommunautaire du Cotentin



Pièce 1.3

Justifications des choix



Territoire
de l'Est Cotentin



Table des matières

Table des matières.....	2	3.3. Les besoins identifiés en réponse à ce scénario démographique.....	59
ANALYSE DES CAPACITES DE VACANT DES COMMUNES DU PLUi EST.....	4	3.4. L’objectif de modération de l’étalement urbain.....	60
1. Contextualisation de l’étude.....	4	3.5. Synthèse de la prise en compte du scenario de développement urbain par le PADD	61
1.1. La loi Climat et Résilience et la démarche ZAN.....	4	4. Prise en compte des enjeux fixés lors du diagnostic.....	62
1.2. L’étude de densification.....	4	Les choix retenus pour établir les Orientations d’Aménagement et de Programmation ...	77
2. Eléments de définition.....	5	1. La méthode.....	77
2.1. Capacités de densification et mutation de l’existant.....	5	1.1. Le choix et la délimitation des secteurs soumis à des OAP.....	77
2.2. Enveloppe urbaine et espace bâti.....	5	1.2. La localisation des secteurs concernés.....	84
3. Méthodes et estimations.....	6	1.3. Le contenu des OAP.....	92
3.1. Les types de densification et mutation de l’existant.....	6	Les choix retenus pour établir le règlement.....	103
3.2. Bilan et estimation théorique des capacités de densification.....	9	1. Rappel du code de l’urbanisme.....	103
3.3. La rétention foncière.....	15	1.1. Les motifs de la délimitation des zones.....	104
3.4. Bilan et estimation des capacités de densification.....	33	1.2. Les règles applicables.....	109
4. Représentations cartographiques.....	35	LE PLUi ET LA CONSOMMATION D’ESPACES.....	150
4.1. Carte des dents creuses au sein de l’enveloppe urbaine des communes.....	35	1. Rappel du PADD, du PLH et du SCoT et effort d’anticipation de la loi climat et résilience.....	150
4.2. Carte des potentiels changements de destination identifiés par commune	43	2. Bilan de la consommation effective d’ENAF sur la période de référence 2011-2020	154
Les choix retenus pour établir le PADD.....	51	3. Bilan de la consommation effective d’ENAF sur la période de référence 2021-2025	156
1. Les grandes orientations du PADD.....	51	4. Bilan surfacique du zonage et de la consommation d’espaces engendrée par le PLUi	158
2. Rappel des principes énoncés aux articles L.101-1 et L101-2 du Code de l’Urbanisme.....	52	5. Les différentes méthodes de réduction de la consommation foncière.....	169
3. Le scénario de développement urbain retenu.....	54		
3.1. Les objectifs quantitatifs d’habitants et de logements.....	54		
3.2. La répartition géographique des objectifs de logements à créer.....	57		

6.	Réduction par rapport aux 10 dernières années a l’arrêt du projet	169
7.	Réduction par rapport à la Loi Climat et Résilience (2021-2031)	170
L’Application de la Loi Littoral..... 171		
1.	La bande des 100 mètres.....	173
2.	Les espaces proches du rivage.....	174
2.1.	Les éléments du SCoT	174
2.2.	Délimitation des EPR.....	175
2.3.	Justifications des écarts au faisceau du SCoT	183
3.	Les « agglomérations et villages existants » des communes littorales.....	187
4.	Les coupures d’urbanisation.....	188
4.1.	Définition	188
4.2.	Éléments apportés par le SCoT	188
4.3.	Proposition d’identification des coupures d’urbanisation.....	189
5.	Les espaces naturels remarquables.....	191
5.1.	Ce que dit la loi.....	191
5.2.	Ce que dit le SCoT du Pays du Cotentin	191
5.3.	La traduction dans le PLUi.....	192
6.	L’extension limitée de l’urbanisation dans les espaces proches du rivage.....	193
6.1	Ce que dit la loi.....	193
6.2	La traduction dans le PLUi.....	193
La compatibilité avec le SCOT		
1.	Le SCoT intégrateur du Pays du Cotentin, approuvé le 15 décembre 2022	200

ANALYSE DES CAPACITES DE VACANT DES COMMUNES DU PLUI EST

1. CONTEXTUALISATION DE L'ETUDE

1.1. La loi Climat et Résilience et la démarche ZAN

La **loi Climat et résilience** a été promulguée le 22 août 2022. Cette dernière impose à tous les territoires une réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2021 et 2031, selon la consommation observée sur la période de référence allant de 2011 à 2021. La finalité de cette loi étant d'atteindre une démarche de **Zéro Artificialisation Nette (ZAN)** à l'horizon 2050. Ce procédé se traduit par le fait qu'à partir de 2050, toute nouvelle zone ouverte à l'urbanisation devra être compensée par de la renaturation.

Cette loi qui promeut la démarche ZAN à l'horizon 2050, a pour principe l'économie et la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers, en réponse à un étalement urbain exponentiel observé ces dernières décennies, en lien avec la crise environnementale et écologique associée.

A travers cette loi, le code de l'urbanisme est modifié, notamment avec l'article L.101-2-1 qui fixe les objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols. L'article L151-4-1 a été introduit par la loi en imposant aux PLU(i) nouveaux ou révisés, d'intégrer au rapport de présentation, une analyse du potentiel de densification du tissu urbain existant, en lien avec les objectifs de sobriété foncière.

1.2. L'étude de densification

Cette analyse qui se greffe au rapport de présentation du document d'urbanisme créé ou révisé, doit justifier et démontrer que l'espace urbain a bien été optimisé avant d'ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation. Cette étude permet notamment de justifier la compatibilité du PLUi avec les objectifs ZAN fixés dans le SRADDET (n'ayant pas encore été mis en compatibilité), le SCoT et le rapport de présentation du PLUi lui-même. Les conclusions de cette étude des capacités de densification ont vocation à être intégrées dans la partie du rapport justifiant les choix retenus pour établir le PADD, notamment pour la délimitation des zonages du PLUi.

Une étude de densification est obligatoire pour les nouvelles ouvertures à l'urbanisation dans le cadre des PLUi, comme le définit le Code de l'Urbanisme avec l'article L.151-5 modifié par la loi Climat et résilience. Il est cité que le PADD « 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 ».

L'étude de densification a pour objectif d'analyser l'espace urbain des villes, dans la perspective d'optimiser la mobilisation de ces zones déjà urbanisées avant de recourir à des extensions. Il est donc demandé aux communes de justifier que toutes les marges de manœuvre dont elles disposent pour construire ont bien été mobilisées avant d'ouvrir de nouveaux secteurs d'urbanisation. Il s'agit alors de mobiliser les ressources foncières internes au tissu urbain existant, notamment au travers des friches, des dents creuses ou encore du renouvellement urbain. Ainsi, se focaliser sur l'existant à travers une analyse des capacités de densification, permet à un territoire de se rendre compte du potentiel existant mutualisable au

profit de la densification et de la mutation. Cela permet de créer de nouveaux logements, activités ou équipements sans pour autant artificialiser et urbaniser les espaces naturels, agricoles et forestiers.

2. ELEMENTS DE DEFINITION

2.1. Capacités de densification et mutation de l'existant

La densification désigne l'augmentation de l'occupation ou de l'intensité d'usage du foncier déjà urbanisé ou situé au sein d'un périmètre désigné comme urbanisé, aussi appelé espace bâti ou enveloppe urbaine. La densification consiste à accueillir davantage de logements, d'activités ou d'équipements dans le tissu urbain existant, notamment en mobilisant les gisements internes comme les dents creuses, les bâtiments vacants ou à réhabiliter, la division parcellaire, les friches ou encore la surélévation ou l'extension de bâtiments existants.

La mutation désigne quant à elle la modification de la fonction d'un bâtiment déjà existant. Dans le contexte des communes du PLUi Est Cotentin, on retrouve beaucoup de bâtis agricoles qui ont perdu leur fonction initiale et qui présentent désormais un potentiel de mutation, souvent au profit de la création de logements.

Cette logique d'aménagement permet d'optimiser le tissu urbain existant dans une logique de sobriété foncière, tout en conservant le caractère, l'identité, la forme urbaine et le cadre bâti du territoire urbain concerné.

2.2. Enveloppe urbaine et espace bâti

L'enveloppe urbaine, ou l'espace bâti, désigne un périmètre fictif et administratif qui traduit l'inscription physique de l'urbanisation au sein d'un territoire. Ce dernier est établi selon des critères d'espaces urbanisés et de distance des constructions. Une « tâche » urbaine s'étend selon la présence d'un certain nombre de constructions d'une certaine densité. Au-delà d'une certaine densité ou d'une distance entre les constructions, ces dernières peuvent s'avérer comme étant isolées et ne pas composer un espace bâti ou une enveloppe urbaine. L'enveloppe urbaine regroupe les espaces urbanisés (U) et les espaces à vocation d'urbanisation (AU).

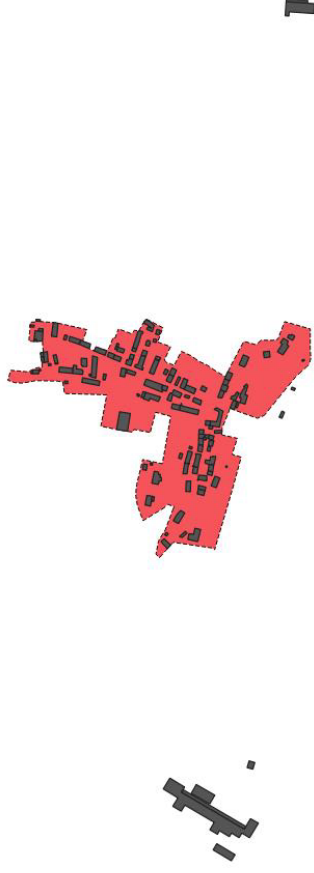


Figure 1 – Exemple d'enveloppe urbaine ou espace bâti représentant une continuité bâtie, à Vicq-sur-Mer

3. METHODES ET ESTIMATIONS

3.1. Les types de densification et mutation de l'existant

Il existe différents processus de densification et de mutation au sein de l'existant et de l'enveloppe urbaine au sein des communes du territoire infra-communautaire. Ces méthodes qui permettent de mobiliser l'existant sans consommer de nouveaux espaces vierges d'urbanisation, sont nombreuses et ont chacune leurs spécificités.

L'**urbanisation des dents creuses** consiste à venir mobiliser un espace vacant au sein de l'enveloppe urbaine. Une dent creuse désigne une parcelle ou un terrain non bâti situé dans une zone d'ores-et-déjà urbanisée et inséré dans une continuité bâtie, autrement dit au sein de la zone U du PLUi. Ce terrain ou ensemble de terrains présentent un potentiel de constructibilité, notamment pour l'habitat ou des activités et équipements compatibles. Cette méthode doit évidemment être encadrée afin de préserver le cadre de vie et la cohérence urbaine.

La **division parcellaire** désigne l'opération consistant à diviser une unité foncière en plusieurs parcelles distinctes. Cette méthode constitue un levier de densification urbaine, notamment en permettant la création de nouveaux lots à bâtir, l'intensification de l'usage du sol en créant un ou plusieurs logements sur une seule et même unité foncière initiale. Cette méthode doit évidemment être encadrée afin de préserver le cadre de vie et la cohérence des formes urbaines voisines et alentours.

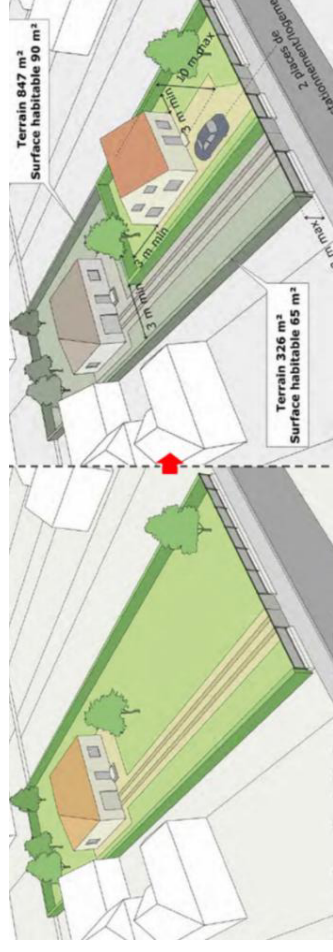


Figure 5 : Exemple schématique du principe de division parcellaire



Figure 2 - Exemple de localisation de dents creuses à Anneville-en-Saire

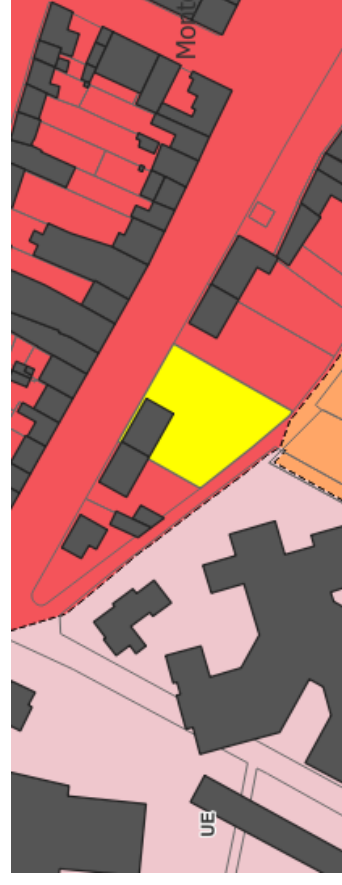


Figure 6 : Exemple de localisation de division parcellaire potentielle (parcelle en jaune) à Montebourg (5 rue du Général Leclerc)

La **résorption de la vacance** est également un levier de densification du tissu urbain. On recense ainsi un certain nombre de logements non occupés, du fait d'une vacance transitoire (période entre deux locations) ou plus structurelle. Dans ce cas de figure, des logements ne sont pas habités, du fait de leur vétusté, de l'absence de confort ou d'inadaptation aux besoins, par exemple du fait d'un accès depuis une boutique en rez-de-chaussée. On estime que le taux de 6% représente un taux optimal. Dans le cas du PLUi Est Cotentin, ce taux est de 6,4% en 2022, contre une moyenne nationale de 8,2%. La situation du marché immobilier est donc globalement plus tendue au sein du territoire d'études qu'en France en général. L'abaissement du taux à 7% à 6,4% entre 2018 et 2022 montre que la tension du marché s'accroît, probablement du fait de la faiblesse du nombre de constructions nouvelles.

Aussi, il n'existe plus vraiment de « gisements » de logements à mobiliser grâce à la remise sur le marché de logements actuellement vacants.

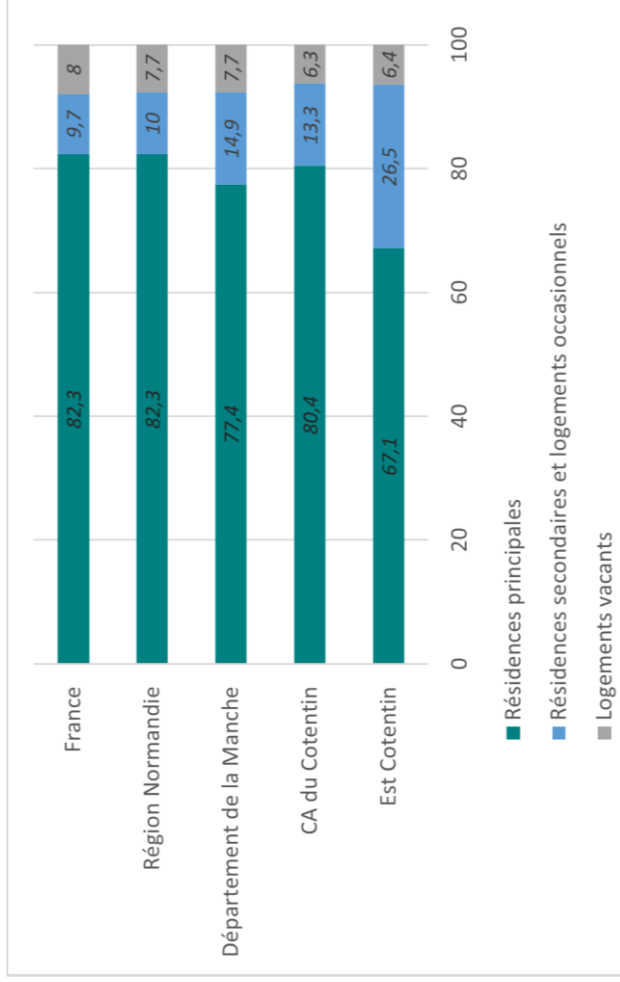


Figure 3 – Comparaison du taux de vacance à différentes échelles

Le **changement de destination** des bâtiments désigne la modification de l'affectation d'un bâtiment existant, consistant à le faire passer d'une destination à une autre, au sens du Code de l'Urbanisme encadré par l'article R.151-27 qui définit les grandes destinations et leurs sous-destinations. On parle aussi de renouvellement du bâti. Dans un contexte rural comme celui des communes du PLUi Est Cotentin, certains bâtiments sont identifiés comme mutables dans leur destination tout en se trouvant hors de l'enveloppe urbaine, souvent dans les zones agricoles avec des bâtisses qui ont perdu leur fonction agricole initiale. La mutation d'un bâtiment existant n'altère pas les fonctions écologiques du sol, alors cette démarche n'est pas considérée comme un acte d'urbanisation, même en se trouvant hors de la tâche urbaine. Le changement de destination peut également s'effectuer au sein de l'espace bâti avec par exemple des bâtiments vacants qui n'étaient pas enregistrés comme résidentiels. C'est notamment le cas des commerces vacants en cœur de bourg et de village, qui présentent un potentiel de création de logement, si la reprise d'activité n'est pas envisagée sur le long terme par exemple.

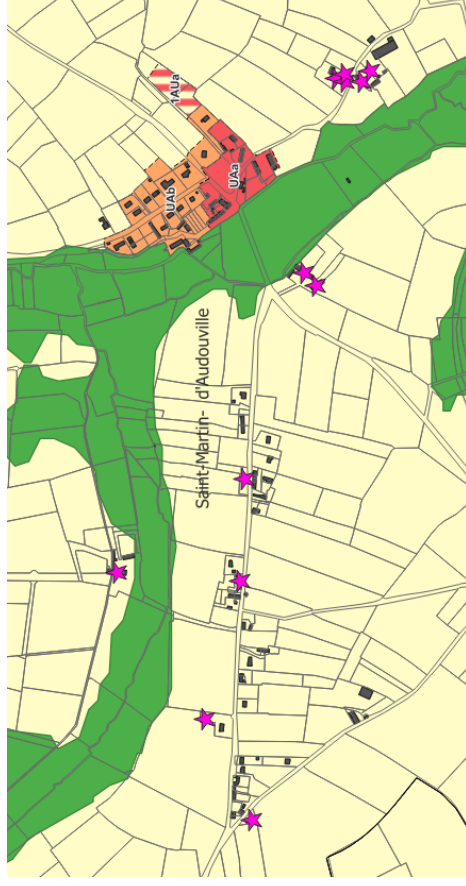


Figure 4 – Exemple de localisation de changements de destination potentiels (étoiles roses) au sein des zones agricoles du PLUi Est Cotentin pour la commune de Saint-Martin-d'Audouville

L'**urbanisation et la mutation des friches** représentent également un potentiel assez important et intéressant dans cette démarche de densification et mutation de l'existant, sans consommer de nouveaux espaces naturels, agricoles et forestiers. A la différence d'une dent creuse, une friche peut être localisée de manière isolée et se trouver à l'extérieur des zones urbaines. Une friche prend la forme d'un terrain ou bâtiment abandonné ou sous-utilisé et présentait donc un usage antérieur dont les plus fréquents sont l'usage industriel, commercial ou agricole. Une friche peut également se présenter sous différentes formes : on peut parler de friche bâtie, en ruine, ou nue de toute construction (comme un parking).

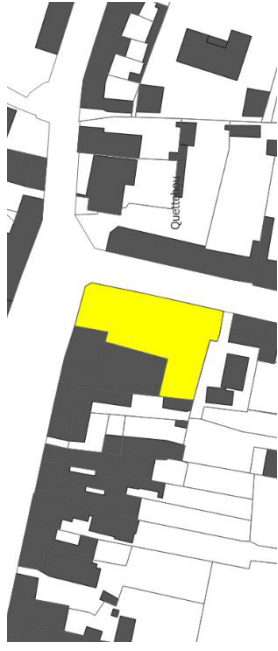


Figure 5 – Exemple de localisation d'une friche commerciale sans activité depuis 2020 ayant connu sa dernière mutation en 2016, à Quettehou

L'**extension verticale (surélévation) et horizontale** de l'existant sont également des leviers de densification et peuvent aboutir à la création de nouveaux logements. Par ailleurs, au regard de la subjectivité de cette méthode, ce point ne sera pas chiffré ni analysé dans la présente étude.

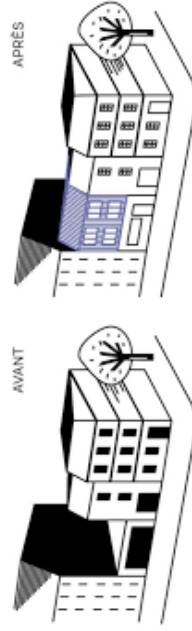


Figure 7 : Exemple schématique du principe de surélévation du bâti existant dans le cadre de la mobilisation et la densification des zones urbaines existantes pour la création de nouveaux logements

3.2. Bilan et estimation théorique des capacités de densification

3.2.1. Urbanisation des dents creuses, des friches et des divisions parcellaires

L'ensemble des dents creuses recensées sur le territoire intercommunal représentent 46,13 hectares de potentiel foncier constructible au sein des enveloppes urbaines déjà composées et délimitées. Cela représente un total de 319 dents creuses recensées. Selon les typologies de chacune des communes et de la densité minimale qui leur est associée au regard de la construction de logements, une valeur approximative de 747 logements minimum a été comptabilisée pour le potentiel en logement des dents creuses. Ce chiffre se décline par communes et suivant les strates de l'armature urbaine à laquelle chacune d'elle appartient.

Typologie de polarité	Commune	Nombre de dents creuses	Surface de dents creuses disponible (en hectares)	Densité minimale de construction de logement en densification (log/ ha)	Nombre minimal de logements constructibles sur les dents creuses recensées
Pôle d'équilibre	Montebourg	7	1,62	23	37
	Saint Pierre Eglise	1	0,22		5
Tête de réseau	Barfleur	7	1,02	18	18
	Montfarville	8	1,13		20
	Quettehou	16	2,26		41
	Réville	35	5,21		94
	Saint Vaast La Hougue	12	1,93		35
	Fermanville	5	0,69	16	11
Commune rurale de proximité	Gatteville Le Phare	11	1,13		18
	Quineville	3	0,69		11
	Teurtheville Bocage	12	1,45		23
	Vicq Sur Mer	11	1,94		31
	Anneville En Saire	11	1,15	15	17
	Aumeville Lestre	9	0,51		8
	Azeville	3	0,21		3
Commune rurale	Brillevast	5	0,88		13
	Canteloup	7	0,82		12
	Carneville	1	0,42		6
	Clitourps	7	0,95		14
	Crasville	0	0,00		0
	Ecausseville	3	0,53		8
	Emondeville	2	0,43		6

Typologie de polarité	Commune	Nombre de dents creuses	Surface de dents creuses disponible (en hectares)	Densité minimale de construction de logement en densification (log/ ha)	Nombre minimal de logements constructibles sur les dents creuses recensées
	Eroudeville	3	0,49		7
	Flottemanville	2	0,19		3
	Fontenay Sur Mer	5	0,80		12
	Fresville	10	1,37		21
	Hemevez	3	0,72		11
	Joganville	3	0,34		5
	La Pernelle	6	1,26		19
	Le Ham	7	0,86		13
	Le Vast	7	1,56		23
	Le Vicel	2	0,28		4
	Lestre	4	0,42		6
	Maupertus Sur Mer	6	0,65		10
	Octeville L'Avenel	5	0,57		8
	Ozeville	5	0,48		7
	Saint Cyr	2	0,26		4
	Sainte Geneviève	4	0,53		8
	Saint Floxel	8	1,59		24
	Saint Germain De Tournebut	4	0,60		9
	Saint Marcouf de L'Isle	12	2,32		35
	Saint Martin D'Audouville	2	0,38		6
	Sortosville	4	0,52		8
	Theville	9	1,16		17
	Tocqueville	11	1,34		20
	Urville Bocage	3	0,48		7
	Vaicanville	5	0,92		14
	Varouville	3	0,16		2
	Vaudreville	4	0,39		6
	Vidécosville	4	0,31		5
TOTAL		319	46,13		747

Figure 8 : Tableau du potentiel mobilisable au sein des dents creuses recensées dans l'enveloppe urbaine

3.2.2. *Changement de destination des bâtiments identifiés comme mutables*

Typologie de polarité	Commune	Nombre de changements de destination identifiés	Nombre de changements de destination identifiés dans l'enveloppe urbaine (zone U)	Nombre de changements de destination identifiés hors enveloppe urbaine
Pôle d'équilibre	Montebourg	0	0	0
	Saint Pierre Eglise	5	2	3
Tête de réseau	Barfleur	0	0	0
	Montfarville	12	2	10
	Quettehou	33	2	31
	Reville	39	3	36
	Saint Vaast La Hougue	11	2	9
	Fermanville	95	80	15
Commune rurale de proximité	Gatteville Le Phare	33	0	33
	Quineville	2	0	2
	Teurtheville Bocage	0	0	0
	Vicq Sur Mer	4	0	4
	Anneville En Saire	40	0	40
	Aumeville Lestre	5	0	5
Commune rurale	Azeville	2	1	1
	Brillevast	6	0	6
	Canteloup	5	0	5
	Carneville	34	9	25
	Clitourps	25	0	25
	Crasville	0	0	0
	Ecausseville	8	0	8
	Emondeville	3	0	3
	Eroudeville	7	0	7
	Flottemanville	2	0	2
	Fontenay Sur Mer	4	2	2
	Fresville	15	6	9
	Hemevez	0	0	0

Typologie de polarité	Commune	Nombre de changements de destination identifiés	Nombre de changements de destination identifiés dans l'enveloppe urbaine (zone U)	Nombre de changements de destination identifiés hors enveloppe urbaine
	Joganville	8	0	8
	La Pernelle	46	0	46
	Le Ham	10	0	10
	Le Vast	0	0	0
	Le Vicel	0	0	0
	Lestre	0	0	0
	Maupertus Sur Mer	2	0	2
	Octeville L'Avenel	2	0	2
	Ozeville	4	0	4
	Saint Cyr	3	0	3
	Sainte Geneviève	0	0	0
	Saint Floxel	6	3	3
	Saint Germain De Tournebut	2	0	2
	Saint Marcouf de L'Isle	2	0	2
	Saint Martin D'Audouville	20	0	20
	Sortosville	0	0	0
	Theville	8	3	5
	Tocqueville	3	0	3
	Urville Bocage	17	0	17
	Valcanville	8	0	8
	Varouville	3	0	3
	Vaudreville	2	0	2
	Videcosville	0	0	0
TOTAL		536	115	421

Figure 9 : Tableau du potentiel mobilisable au travers des changements de destination des bâtis existants au sein et hors des enveloppes urbaines

3.2.3. Bilan des capacités minimales théoriquement mutualisables en densification en nombre de logements

Pour établir un bilan des capacités mutualisables en densification en termes de création de logements, le calcul est basé sur la densité minimale de logements à créer en densification lors de nouvelles constructions, et sur la base du nombre de changements de destination identifiés, dans la mesure où un changement de destination représenterait une capacité de création d'un logement à minima. Le chiffre bilan ressorti de cette analyse est donc une valeur théorique minimale.

Typologie de polarité	Commune	Nombre minimal de logements possibles à créer en densification
Pôle d'équilibre	Montebourg	37
	Saint Pierre Eglise	10
Tête de réseau	Barfleur	18
	Montfarville	32
	Quettehou	74
	Réville	133
	Saint Vaast La Hougue	46
	Fermanville	106
Commune rurale de proximité	Gatteville Le Phare	51
	Quinéville	13
	Teurthéville Bocage	23
	Vicq Sur Mer	35
	Anneville En Saire	57
	Aumeville Lestre	13
	Azeville	5
Commune rurale	Brillevast	19
	Canteloup	17
	Carneville	40
	Clitourps	39
	Crasville	0
	Ecausseville	16
	Emondeville	9
	Eroudeville	14
	Flottemanville	5
	Fontenay Sur Mer	16

Typologie de polarité	Commune	Nombre minimal de logements possibles à créer en densification
	Fresville	36
	Hémévez	11
	Joganville	13
	La Pernelle	65
	Le Ham	23
	Le Vast	23
	Le Vicel	4
	Lestre	6
	Maupertus Sur Mer	12
	Octeville L'Avenel	10
	Ozeville	11
	Saint Cyr	7
	Sainte Geneviève	8
	Saint Floxel	30
	Saint Germain De Tournebut	11
	Saint Marcouf de L'Isle	37
	Saint Martin D'Audouville	26
	Sortosville	8
	Théville	25
	Tocqueville	23
	Urville Bocage	24
	Valcanville	22
	Varouville	5
	Vaudreville	8
	Videcosville	5
TOTAL		1283

Figure 10 : Tableau des capacités totales mutualisables en densification et mutation dans l'existant (sur la base des données des dents creuses, des friches et des divisions parcelaires et changements de destination uniquement)

3.3. La rétention foncière

La **rétention foncière privée** représente un enjeu en matière d'aménagement de la ville dense et de levier sur la construction de logements. La mise sur le marché des parcelles non bâties immobilisées par les propriétaires privés, peut contribuer à l'optimisation foncière locale, en parallèle de la densification des parcelles « sous-construites ». Cette rétention témoigne des réalités territoriales locales par le déséquilibre entre intérêt public et respect du droit de propriété. Elle permet d'estimer l'écart entre le nombre de logements théorique et du nombre de logements réalistes, autrement dit à construire et mettre sur le marché.

Son chiffrage est défini selon les mutations et fluctuations foncières d'un territoire observées à l'échelle locale sur le court et moyen terme. Plusieurs données sont utilisables pour l'estimation, comme la quantité de foncier mobilisable, l'étude des permis de construire délivrés, les terrains appartenant à un acteur privé dans l'enveloppe urbaine n'ayant pas muté depuis plus de 10 ans, ou encore les parcelles ni en vente ni en transaction récente.

3.3.1. Etude du statut sur le marché des parcelles en dents creuses

Dans cette étude, une des méthodes utilisées pour estimer la rétention foncière s'appuie sur l'identification des dents creuses du territoire. Il est identifié pour chaque commune, les parcelles en dents creuses qui ont mutées lors des 5 dernières années en passant au statut de vente. Ainsi, la surface mobilisable en dents creuses, confrontée à la surface des parcelles effectivement en vente, permet d'estimer un pourcentage de rétention foncière sur la base de ce critère.

Typologie de polarité	Commune	Dents creuses identifiées					Taux de rétention foncière sur les dents creuses identifiées			
		Nombre de dents creuses	N° de parcelle(s) de la dent creuse	Nature	Superficie (m ²)	Superficie totale (m ²)	Statut de la mutation	Superficie en vente (m ²)	Commune	Strate
Pôle d'équilibre	Montebourg	7	247	Non bâtie	1254	16180	RAS	0	100%	100%
			33, 34, 214, 272, 152		4545					
			154		4292					
			107		2212					
			X		1381					
			434	Sous exploitée *	733					
			79		1763					
	Saint Pierre Eglise	1	316, 317	Non bâtie	2245	2245	RAS	0	100%	
Tête de réseau	Barfleur	7	220	Non bâtie	1036	10238	RAS	0	100%	32,13%
			17		1483					
			253, 257, 254, 258, 262,		1196					
			263,		1521					
			172, 175		1155					
238										

Typologie de polarité	Commune	Dents creuses identifiées						Taux de rétention foncière sur les dents creuses identifiées									
		Nombre de dents creuses	N° de parcelle(s) de la dent creuse	Nature	Superficie (m²)	Superficie totale (m²)	Statut de la mutation	Superficie en vente (m²)	Commune	Strate							
	Montfarville	8	181	Non bâtie	2641	11349	RAS	2667	23,50%								
			116, 117		1206												
		275	267	Non bâtie	1192	2667	En vente depuis 22/ 07/ 2021	RAS	2667	23,50%							
		98			287												
		253			1058												
		194			2789												
		403			1196												
		89, 234	199	Sous exploitée	678	1482	RAS										
	Quettehou	16	47, 1144, 1146, 1148, 970	Non bâtie	2449	22626	En vente depuis 24/ 09/ 2024 (parcelle 47) En vente depuis 04/ 08/ 2021	3824	16,90%								
			420		1037												
			531		Non bâtie						1706	338	En vente depuis 28/ 12/ 2021	RAS	3824	16,90%	
			166								1985						
			7								1742						
			363, 367								1105						
			264								1471						
			457								1142						
444	948																
670	1027																
441, 442	442		1146	571													
335		Sous exploitée	338		En vente depuis 28/ 12/ 2021												
119, 88, 638, 639	120	Sous exploitée	2510	2624	RAS												
			825														

Typologie de polarité	Commune	Dents creuses identifiées					Taux de rétention foncière sur les dents creuses identifiées				
		Nombre de dents creuses	N° de parcelle(s) de la dent creuse	Nature	Superficie (m²)	Superficie totale (m²)	Statut de la mutation	Superficie en vente (m²)	Commune	Strate	
	Réville	35	71 492 48, 46 227 43 72 267, 213 120 338 154 139 144, 25 63, 340, 232 240 156 406, 567, 519	Non bâtie	840 1702 1542 406 2145 1232 582 2025 794 980 1725 1965 2241 926 1594 2504 2053 1020 1725 1003 1557 993 1420	52069	RAS	7289	13,99%		
			422, 481 455, 704, 705, 457	Non bâtie	1343 793 1698 2671		En vente depuis 09/ 11/ 2020 (parcelle 423) En vente depuis 06/ 11/ 2020 En vente depuis 17/ 01/ 2023 En vente depuis 23/ 07/ 2024 (parcelle 705)				
			342	Sous exploitée	784		En vente depuis 19/ 04/ 2023				
			280 256 424 152	Sous exploitée	1624 1020 2146 3065		RAS				

Typologie de polarité	Commune		Dents creuses identifiées						Taux de rétention foncière sur les dents creuses identifiées		
	Nombre de dents creuses	N° de parcelle(s) de la dent creuse	Nature	Superficie (m²)	Superficie totale (m²)	Statut de la mutation	Superficie en vente (m²)	Commune	Strate		
		494	Sous exploitée	1629			En vente depuis 19/ 11/ 2024				
	3	81 532	Sous exploitée	2619 2542	6885		En vente depuis 05/ 07/ 2022	5161	74,96%		
		825	Sous exploitée	1724			RAS				
	12	212 23 33	Non bâtie	499 578 1608	14480		En vente depuis 30/ 01/ 2024 En vente depuis 08/ 07/ 2021 En vente depuis 31/ 12/ 2020	2685	18,54%		
		159 167 9 318, 29 47 242 386	Non bâtie	448 787 865 150 570 747 1144 1152			RAS				
		56	Sous exploitée	5932							
	11	623, 1247, 1248, 1249, 1090, 1018, 957	Non bâtie	2986 2719	19441		En vente depuis 11/ 01/ 2021 (parcelle 1231) En vente depuis 15/ 11/ 2022 (parcelle 1018)	5687	29,25%		
		1043 1046 691 369 835, 273 107 472	Non bâtie	735 1055 1661 1433 573 580 1085 1894			RAS				

Typologie de polarité	Commune	Dents creuses identifiées						Taux de rétention foncière sur les dents creuses identifiées			
		Nombre de dents creuses	N° de parcelle(s) de la dent creuse	Nature	Superficie (m²)	Superficie totale (m²)	Statut de la mutation	Superficie en vente (m²)	Commune	Strate	
Commune rurale	Anneville-en-Saire	11	944, 945	Sous exploitée	3286						
			500	Non bâtie	700	11486	RAS	0	100%	81,75%	
			467		1224						
			395, 94	263	865						
			338	496	782						
			494, 343		783						
			554		788						
			540		1003						
			431		1407						
							1836				
				946							
			284	Sous exploitée	1152						
	Aumeville-Lestre	9	180	Sous exploitée	3053	5078	Mise en vente depuis 04/ 02/ 2021	3710	73,06%		
			459, 460		657		Mise en vente depuis 12/ 06/ 2021				
			289	Non bâtie	903		RAS				
			443		1972						
			107		549						
			665, 282		1156						
	Azeville	3	630	Sous exploitée	1416						
			501, 564		630						
				502	738						
			186	Non bâtie	613	2142	RAS	0	100%		
			239		482						
			225, 227	Sous exploitée	1047						
			30	Sous exploitée	2450	8848	RAS	0	100%		

Typologie de polarité	Dents creuses identifiées						Taux de rétention foncière sur les dents creuses identifiées				
	Commune	Nombre de dents creuses	N° de parcelle(s) de la dent creuse	Nature	Superficie (m²)	Superficie totale (m²)	Statut de la mutation	Superficie en vente (m²)	Commune	Strate	
	Canteloup	7	499	Non bâtie	2231		RAS	0	100%		
			74, 188, 609		847, 2628, 692						
			75								
			793, 794, 795		4240						
	Carneville	1	793, 794, 795	Non bâtie	4240	4240	En vente depuis 12/ 02/ 2021 (parcelle 793)	2228	53%		
	Clitourps	7	288	Non bâtie	1731	9547	En vente depuis 21/ 12/ 2022	1731	18,13%		
					68						797
					130						2557
					288						1731
571					1322						
Crasville	0	33, 421, 422	Sous exploitée	1213							
				1044							
Ecausseville	3	148, 150, 364	Non bâtie	2021	5330	RAS	0	100%			
				2062							
				1247							
Emondeville	2	568, 19, 20	Non bâtie	2261	4324	RAS	0	100%			
				2063							
Eroudeville	3	43	Sous exploitée	2669	4930	RAS	0	100%			
Flottemanville	2	57, 190	Non bâtie	1158	1868	RAS	0	100%			
				1103							
Fontenay-sur-Mer	5	11, 13	Non bâtie	515	7961	RAS	0	100%			
				1736							

Typologie de polarité	Dents creuses identifiées							Taux de rétention foncière sur les dents creuses identifiées			
	Commune	Nombre de dents creuses	N° de parcelle(s) de la dent creuse	Nature	Superficie (m²)	Superficie totale (m²)	Statut de la mutation	Superficie en vente (m²)	Commune	Strate	
	Le Ham	7	102, 103	Non bâtie	1217	8619	RAS	1731	20,08%		
			80, 487, 458, 173		832, 659, 672, 1772, 1736						
		7	580, 158		1731		En vente depuis 05/ 02/ 2021 (parcelle 580)		4,01%		
			119	Sous exploitée	354	15614	RAS	626			
	Le Vast	7	291	Non bâtie	626		En vente depuis 27/ 10/ 2021		100%		
			473, 52, 146, 148, 149, 201, 202, 242, 54, 55, 247, 743		1068, 7535, 1495, 3771, 765	RAS					
	Le Vicel	2	144, 166	Non bâtie	1966	2847	RAS	0	100%		
			298		881						
	Lestree	4	651, 237, 149, 149	Non bâtie	1443	4189	RAS	0	100%		
			652		1126, 856, 764						
Maupertus-sur-Mer	6	82, 71, 106	Non bâtie	785	6493	RAS	0	100%			
		109, 75, 80		1197, 1197							
			Sous exploitée	1034, 376, 1904							

Typologie de polarité	Dents creuses identifiées					Taux de rétention foncière sur les dents creuses identifiées				
	Commune	Nombre de dents creuses	N° de parcelle(s) de la dent creuse	Nature	Superficie (m²)	Superficie totale (m²)	Statut de la mutation	Superficie en vente (m²)	Commune	Strate
	Octeville-L'Avenel	5	237 38 87 262 13, 14, 15	Non bâtie	2068	5661	RAS	1292	22,83%	
					663					
					759					
					879					
					1292					
	Ozeville	5	196, 199, 200	Sous exploitée	1422	4774	RAS	0	100%	
					516					
					791					
					1136					
					909					
Saint-Cyr	2	430	Sous exploitée	1499	2570	RAS	0	100%		
				1071						
Sainte-Geneviève	4	120	Sous exploitée	376	5322	RAS	1097	20,61%		
				858						
				2991						
				1097						
				161						
Saint-Floxel	8	62 873 902 812, 143 886 597 195 199, 597, 761	Sous exploitée	2668	15852	RAS	0	100%		
				1515						
				2024						
				2103						
				1247						
				1173						
				2304						
				2820						

Typologie de polarité	Dents creuses identifiées										Taux de rétention foncière sur les dents creuses identifiées					
	Commune	Nombre de dents creuses	N° de parcelle(s) de la dent creuse	Nature	Superficie (m²)	Superficie totale (m²)	Statut de la mutation	Superficie en vente (m²)	Commune	Strate						
	Saint-Germain-de-Tournebut	4	37 88 457	Non bâtie	2690	6034	RAS	1347	22,32%							
					788											
				64, 65	Sous exploitée	1347										
	Saint-Marcouf-de-L'Isle	12	111 308	Non bâtie	2007	23194	En vente depuis 26/ 12/ 2024 En vente depuis 26/ 03/ 2020	4254	18,34%							
					2247											
								829 118, 350	Sous exploitée	1966 2161 2452						
								5 370 326 156, 295 360 56, 61	Non bâtie	2338 1354 1804 1312 1112 775 3666						
								27 22	Non bâtie	2327 1468		0	100%			
								177 442, 145 5	Non bâtie	644 1148 1746 1683		0	100%			
	Théville	9	247 283 213 223 580 537 241	Non bâtie	2674	11571	RAS	0	100%							
824																
2805 1287 1903 1683 1291																

Typologie de polarité	Dents creuses identifiées							Taux de rétention foncière sur les dents creuses identifiées				
	Commune	Nombre de dents creuses	N° de parcelle(s) de la dent creuse	Nature	Superficie (m²)	Superficie totale (m²)	Statut de la mutation	Superficie en vente (m²)	Commune	Strate		
	Tocqueville	11	142	Sous exploitée	1099	13358	En vente depuis 16/ 07/ 2020 En vente depuis 16/ 07/ 2020 En vente depuis 07/ 01/ 2021 (parcelle 28)	4144	31,02%			
			195		679							
			270	Non bâtie	826						RAS	
			272, 27, 28		1578							
			273		1740							
			169	Sous exploitée	1183							
			105	Non bâtie	886						86	1395
			114		711							
			30		1310							
			85,		1287							
			30		621							
264	1821											
150, 158	1395											
Urville-Bocage	3	325, 326, 673	Sous exploitée	2824	4758	RAS	868	18,24%				
		320, 321, 323	Non bâtie	868		En vente depuis 06/ 07/ 2021						
				663	1066	RAS						
Valcanville	5	613,	Non bâtie	2470	9172	RAS	0	100%				
		624		1401								
		70,	Sous exploitée	840								
		58		912								
		502, 503, 317		3549								
Varouville	3	496,	Non bâtie	618	1551	RAS	0	100%				
		290		549								
		467		384								

Typologie de polarité	Commune		Dents creuses identifiées						Taux de rétention foncière sur les dents creuses identifiées	
	Nombre de dents creuses	N° de parcelle(s) de la dent creuse	Nature	Superficie (m ²)	Superficie totale (m ²)	Statut de la mutation	Superficie en vente (m ²)	Commune	Strate	
	4	207 476	Non bâtie	440	3852	RAS	881	22,87%		
			Sous exploitée	545		En vente depuis 05/ 04/ 2022				
		478 502		1986						
				881						
	4	268 204, 205	Non bâtie	712	3112	En vente depuis 06/ 12/ 2024	1105	35,51%		
				393		En vente depuis 07/ 09/ 2020				
		191 44		512						
				1495						

* Une parcelle (ou ensemble de parcelles) sous exploitée, désigne une parcelle construite qui présente un potentiel de division parcellaire en vue de la densification de cette dernière au regard de son étendue ou son organisation spatiale.

NB : Le taux de rétention par commune et par strate de communes, est estimé sur la base de l'étude des parcelles identifiées en dent creuse et ayant mutées vers la vente lors des 5 dernières années et qui se trouve toujours en vente à ce jour.

Figure 11 : Tableau d'estimation de la rétention foncière selon le statut sur le marché des terrains en dents creuses identifiées

3.3.2. Etude des autorisations d'urbanisme délivrées

Une seconde méthode d'estimation de la rétention foncière consiste à analyser les demandes d'autorisation d'urbanisme pour la réalisation de logements en construction, modification ou réhabilitation. En effet, entre demande de permis de construire ou de déclaration préalable acceptée, début de chantier ou encore achèvement des travaux, la part de réalisation effective des logements imaginés ou initiés peut-être très variable.

Commune	Nombre de DAU acceptées	Nombre de DAU avec ouverture de chantier constatée	Nombre de DAU avec achèvement des travaux constaté	Part de réalisation effective autorisation commencés (en %)	Part de réalisation effective autorisation et logements achevés (en %)	Taux de rétention foncière associé (en %)	Taux de rétention foncière (en %)	Taux de rétention moyen (en %)
Anneville-en-Saire	6	5	4	83,3	66,7	16,7	33,3	25,0
Aumeville-Lestre	0	0	0					
Azeville	2	2	1	100,0	50,0	0,0	50,0	25,0
Barfleur	12	6	0	50,0	0,0	50,0	100,0	75,0
Brillevast	10	6	3	60,0	30,0	40,0	70,0	55,0
Canteloup	3	3	3	100,0	100,0	0,0	0,0	0,0
Carneville	19	16	6	84,2	31,6	15,8	68,4	42,1
Clitourps	7	7	2	100,0	28,6	0,0	71,4	35,7
Crasville	0	0	0					
Ecausseville	5	5	4	100,0	80,0	0,0	20,0	10,0
Emondeville	10	9	5	90,0	50,0	10,0	50,0	30,0
Eroudeville	6	5	4	83,3	66,7	16,7	33,3	25,0
Fermanville	11	9	6	81,8	54,5	18,2	45,5	31,8
Flottemanville	12	10	3	83,3	25,0	16,7	75,0	45,8
Fontenay-sur-Mer	6	5	2	83,3	33,3	16,7	66,7	41,7
Fresville	11	7	5	63,6	45,5	36,4	54,5	45,5
Gatteville-le-Phare	22	15	9	68,2	40,9	31,8	59,1	45,5
Hemevez	4	3	2	75,0	50,0	25,0	50,0	37,5
Joganville	6	3	2	50,0	33,3	50,0	66,7	58,3
La Pernelle	8	5	4	62,5	50,0	37,5	50,0	43,8
Le Ham	11	8	1	72,7	9,1	27,3	90,9	59,1
Le Vast	6	5	2	83,3	33,3	16,7	66,7	41,7
Le Vicel	0	0	0					
Lestre	0	0	0					
Maupertus-sur-Mer	7	4	2	57,1	28,6	42,9	71,4	57,1

Commune	Nombre de DAU acceptées	Nombre de DAU avec ouverture de chantier constatée	Nombre de DAU avec achèvement des travaux constaté	Part effective autorisation commencés (en %)	Part de réalisation entre autorisation et logements commencés (en %)	Taux de rétention foncière associé (en %)	Part effective autorisation et logements achevés (en %)	Part de réalisation entre autorisation et logements (en %)	Taux de rétention foncière associé (en %)	Taux de rétention moyen (en %)
Montebourg	35	25	18	71,4	28,6	28,6	51,4	48,6	48,6	38,6
Montfarville	15	11	5	73,3	26,7	26,7	33,3	66,7	66,7	46,7
Octeville-l'Avenel	15	13	6	86,7	13,3	13,3	40,0	60,0	60,0	36,7
Ozeville	10	7	4	70,0	30,0	30,0	40,0	60,0	60,0	45,0
Quettehou	138	91	40	65,9	34,1	34,1	29,0	71,0	71,0	52,5
Quineville	16	8	4	50,0	50,0	50,0	25,0	75,0	75,0	62,5
Réville	64	40	23	62,5	37,5	37,5	35,9	64,1	64,1	50,8
Saint Martin d'Audouville	0	0	0							
Saint-Cyr	3	2	1	66,7	33,3	33,3	33,3	66,7	66,7	50,0
Sainte-Genevieve	10	8	5	80,0	20,0	20,0	50,0	50,0	50,0	35,0
Saint-Floxel	27	17	13	63,0	37,0	37,0	48,1	51,9	51,9	44,4
Saint-Germain-de-Tournebut	28	25	18	89,3	10,7	10,7	64,3	35,7	35,7	23,2
Saint-Marcouf	15	8	5	53,3	46,7	46,7	33,3	66,7	66,7	56,7
Saint-Pierre-Eglise	39	34	22	87,2	12,8	12,8	56,4	43,6	43,6	28,2
Saint-Vaast-la-Hougue	63	37	10	58,7	41,3	41,3	15,9	84,1	84,1	62,7
Sortosville	4	3	2	75,0	25,0	25,0	50,0	50,0	50,0	37,5
Teurtheville-Bocage	11	5	5	45,5	54,5	54,5	45,5	54,5	54,5	54,5
Theville	11	11	9	100,0	0,0	0,0	81,8	18,2	18,2	9,1
Tocqueville	12	10	7	83,3	16,7	16,7	58,3	41,7	41,7	29,2
Urville	0	0	0							
Valcanville	14	11	5	78,6	21,4	21,4	35,7	64,3	64,3	42,9
Varouville	17	13	4	76,5	23,5	23,5	23,5	76,5	76,5	50,0
Vaudreville	1	1	0	100,0	0,0	0,0	0,0	100,0	100,0	50,0
Vicq-sur-Mer	67	47	12	70,1	29,9	29,9	17,9	82,1	82,1	56,0
Videcosville	8	5	0	62,5	37,5	37,5	0,0	100,0	100,0	68,8
TOTAL	807	570	288							

Source : Données des demandes d'autorisation d'urbanisme (DAU) pour la création de logements (construction, transformation et réhabilitation) depuis 2013.
www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr

Figure 12 : Tableau d'estimation de la rétention foncière selon le statut des demandes d'autorisation d'urbanisme pour la réalisation de logements depuis 2013

3.3.3. Estimation de la rétention foncière globale

Selon les analyses effectuées ci-dessus (statut sur le marché des terrains identifiés en dents creuses, statut des autorisations d'urbanisme), un taux de rétention moyen peut être estimé sur la base des critères étudiés, afin d'établir un bilan chiffré des capacités de densification plus ou moins réelles, avec une pondération selon la rétention foncière estimée.

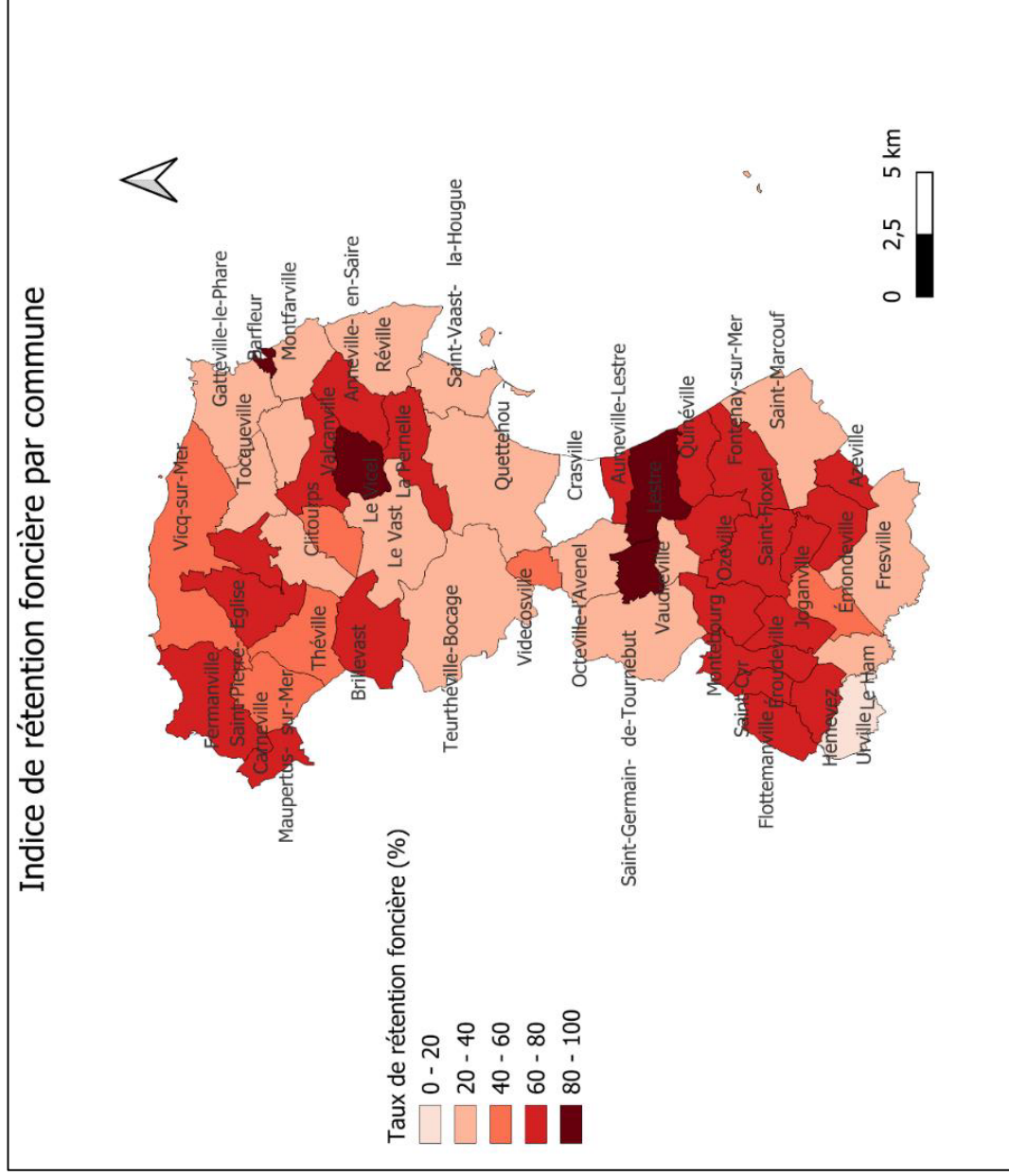


Figure 14 : Carte de l'indice du taux de rétention foncière par commune selon les critères analysés

Typologie de polarité	Commune	Taux moyen selon la situation sur le marché du foncier en dents creuses (en %)		Taux moyen selon le statut des autorisations d'urbanisme délivrées (en %)		Taux moyen et global de rétention foncière (en %)
Pôle d'équilibre	Montebourg	100	100	38,6	33,4	69,30
	Saint-Pierre-Eglise	100		28,2		64,10
Tête de réseau	Barfleur	100	32,13	75	57,54	87,50
	Montfarville	23,50		46,7		35,10
	Quettehou	16,90		52,5		34,70
	Réville	13,99		50,8		32,40
	Saint-Vaast-La-Hougue	6,24		62,7		34,47
	Fermanville	100	47,44	31,8	50,16	65,90
Commune rurale de proximité	Gatteville-le-Phare	14,47		45,5		29,99
	Quinéville	74,96		62,5		68,73
	Teurthéville-Bocage	18,54		54,5		36,52
	Vicq-sur-Mer	29,25		56		42,63
	Anneville-en-Saire	100	81,75	25	39,1	62,50
	Aumeville-Lestre	73,06		-		73,06
Commune rurale	Azeville	100		25		62,50
	Brillevast	100		55		77,50
	Canteloup	100		0		50,00
	Carneville	53		42,1		47,55
	Clitourps	18,13		35,7		26,92
	Crasville	-		-		-
	Ecausseville	100		10		55,00
	Emondeville	100		30		65,00
	Eroudeville	100		25		62,50
	Flottemanville	100		45,8		72,90
	Fontenay-sur-Mer	100		41,7		70,85
	Fresville	3,62		45,5		24,56

3.4. Bilan et estimation des capacités de densification

Au travers de cette étude de densification, un bilan chiffré est proposé, avec une pondération selon des critères comme la rétention foncière. Un bilan des capacités théoriques et projetées a été réalisé selon les potentiels identifiés sur le territoire, notamment à travers les dents creuses et les changements de destination. Ensuite, une estimation de la rétention foncière par l'analyse de plusieurs critères, a permis d'assimiler au territoire un taux de rétention propre aux dynamiques locales. Ce dernier croisé avec les capacités de densification théoriques, permet de se rendre compte des capacités de densification du territoire de façon plus réaliste.

Typologie de polarité	Commune	Nombre minimal de logements théoriques possibles en densification	Nombre de logements possibles en densification	Nombre minimal réalisable de logements en densification selon critères SCoT/ZAN
Pôle d'équilibre	Montebourg	37	11	121
	Saint-Pierre-Eglise	10	4	122
Tête de réseau	Barfleur	18	2	61
	Montfarville	32	21	48
	Quettehou	74	48	73
	Réville	133	90	72
	Saint-Vaast-la-Hougue	46	30	111
Commune rurale de proximité	Fermanville	106	36	54
	Gatteville-le-Phare	51	36	9
	Quinéville	13	4	24
	Teurthéville-Bocage	23	15	26
	Vicq-sur-Mer	35	20	43
	Anneville-en-Saire	57	21	10
	Aumeville-Lestre	13	3	7
	Azeville	5	2	8
	Brillevast	19	4	7
	Canteloup	17	9	8
Commune rurale	Carneville	40	21	9
	Clitourps	39	29	8
	Crasville	0	0	9
	Ecausville	16	7	7
	Emondeville	9	3	8
	Eroudeville	14	5	7
	Flottemanville	5	1	10
	Fontenay-sur-Mer	16	5	8

Typologie de polarité	Commune	Nombre minimal de logements théoriques possibles en densification	Nombre de logements possibles en densification	Nombre minimal réalisable de logements en densification selon critères SCOT/ZAN
	Fresville	36	27	9
	Hémévez	11	3	8
	Joganville	13	3	9
	La Pernelle	65	18	8
	Le Ham	23	14	8
	Le Vast	23	18	11
	Le Vicel	4	0	9
	Lestre	6	0	10
	Maupertus-sur-Mer	12	3	10
	Octeville-L'Avenel	10	7	7
	Ozeville	11	3	8
	Saint-Cyr	7	2	9
	Sainte-Genève	8	6	11
	Saint-Florel	30	8	12
	Saint-Germain-de-Tournebut	11	9	2
	Saint-Marcouf-de-l'Isle	37	23	10
	Saint-Martin-d'Audouville	26	0	8
	Sortosville	8	2	6
	Théville	25	12	9
	Tocqueville	23	16	7
	Urville-Bocage	24	20	7
	Valcanville	22	6	11
	Varouville	5	1	-3
	Vaudreville	8	5	7
	Videcosville	5	2	8
TOTAL		1283	637	1072

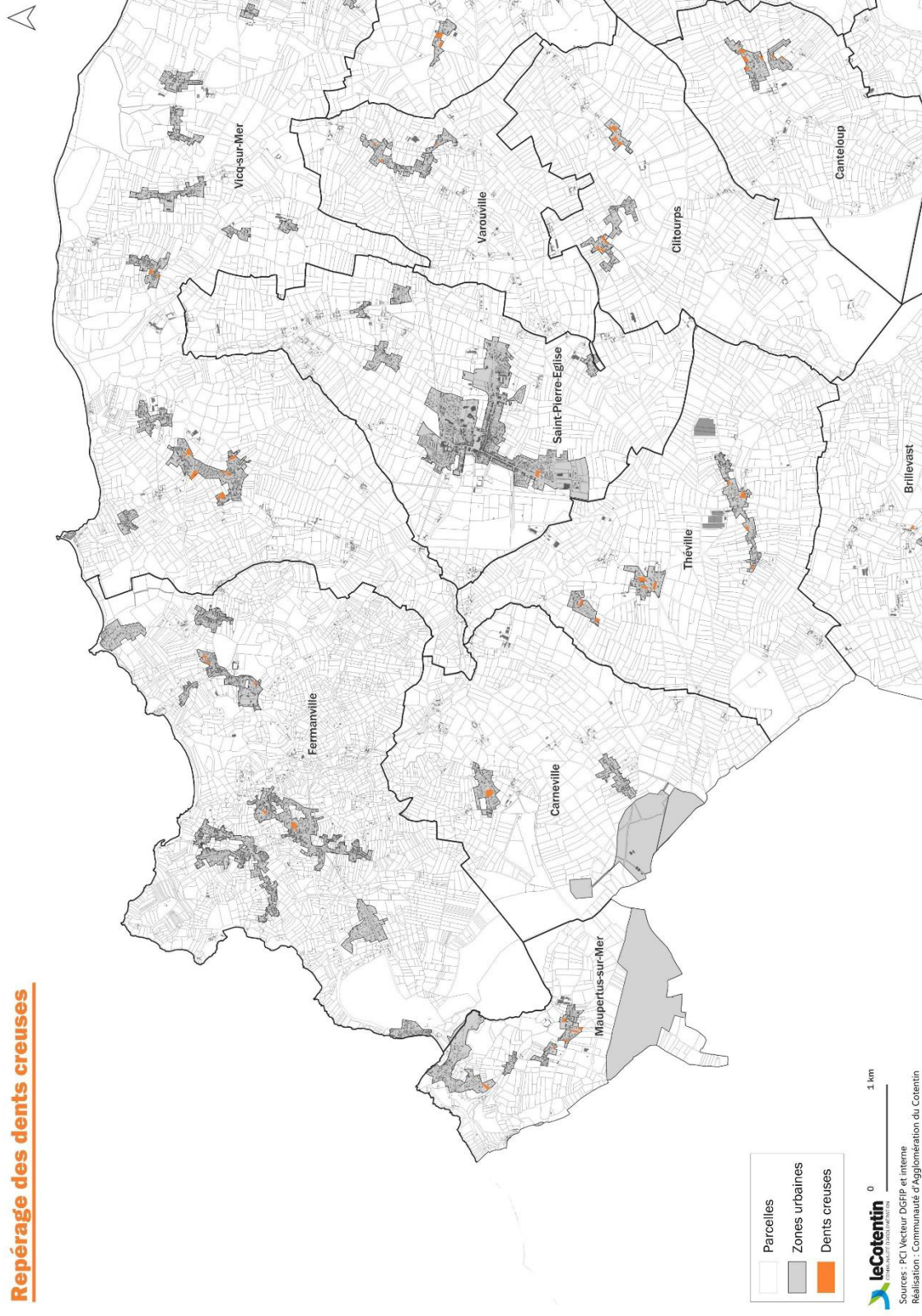
Figure 15 : Tableau d'estimation réaliste des capacités de densification pondérées selon la rétention foncière locale appuyée sur certains critères

En ce qui concerne les deux communes dites « pôles d'équilibre » et les cinq communes dites « têtes de réseau », on note un écart important entre le nombre minimal de logements théoriques et les possibilités réalistes recensées. Ceci s'explique par le fait que ces territoires attractifs et structurés se sont naturellement densifiés au fil du temps, mobilisant d'autant plus le foncier au sein de l'enveloppe urbaine que des communes rurales. Aussi, le levier de la densification par la définition de nouvelles règles (emprise au sol, hauteur, rapport aux limites séparatives) pourrait permettre de débloquer de nouvelles capacités de densification non étudiées ici.

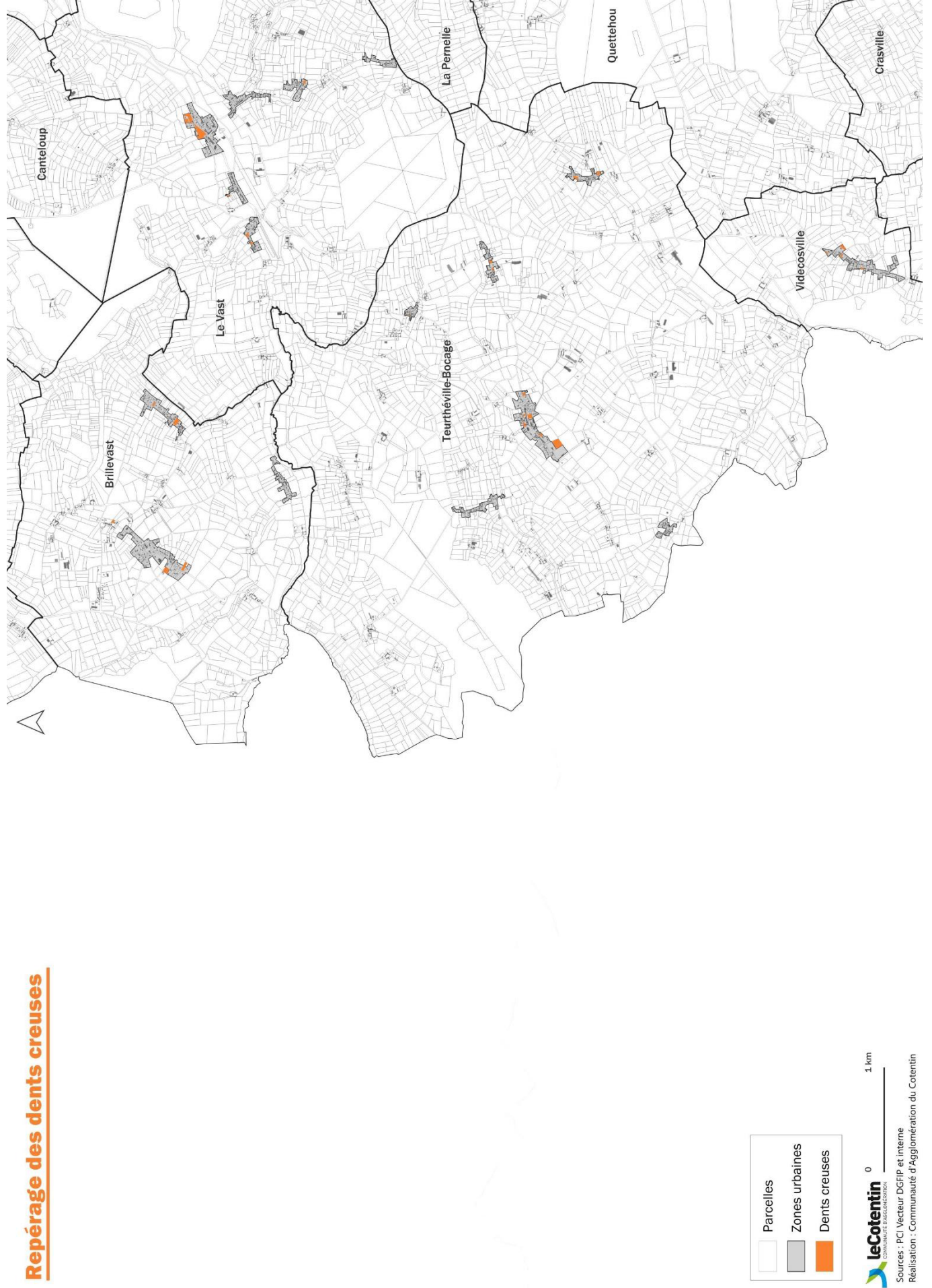
4. REPRESENTATIONS CARTOGRAPHIQUES

4.1. Carte des dents creuses au sein de l'enveloppe urbaine des communes

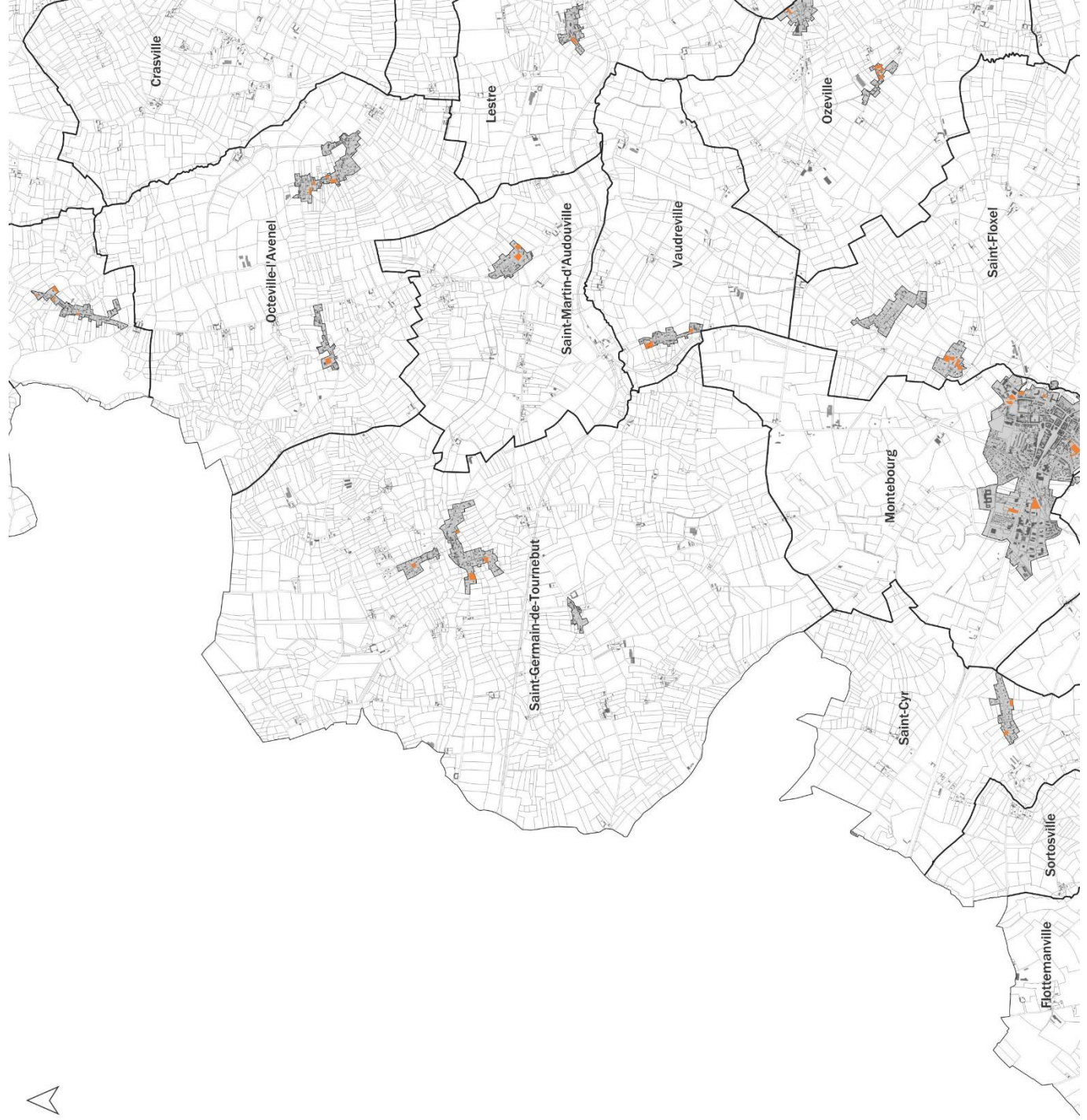
Repérage des dents creuses






Repérage des dents creuses



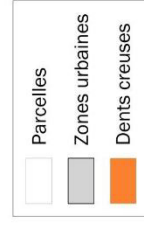
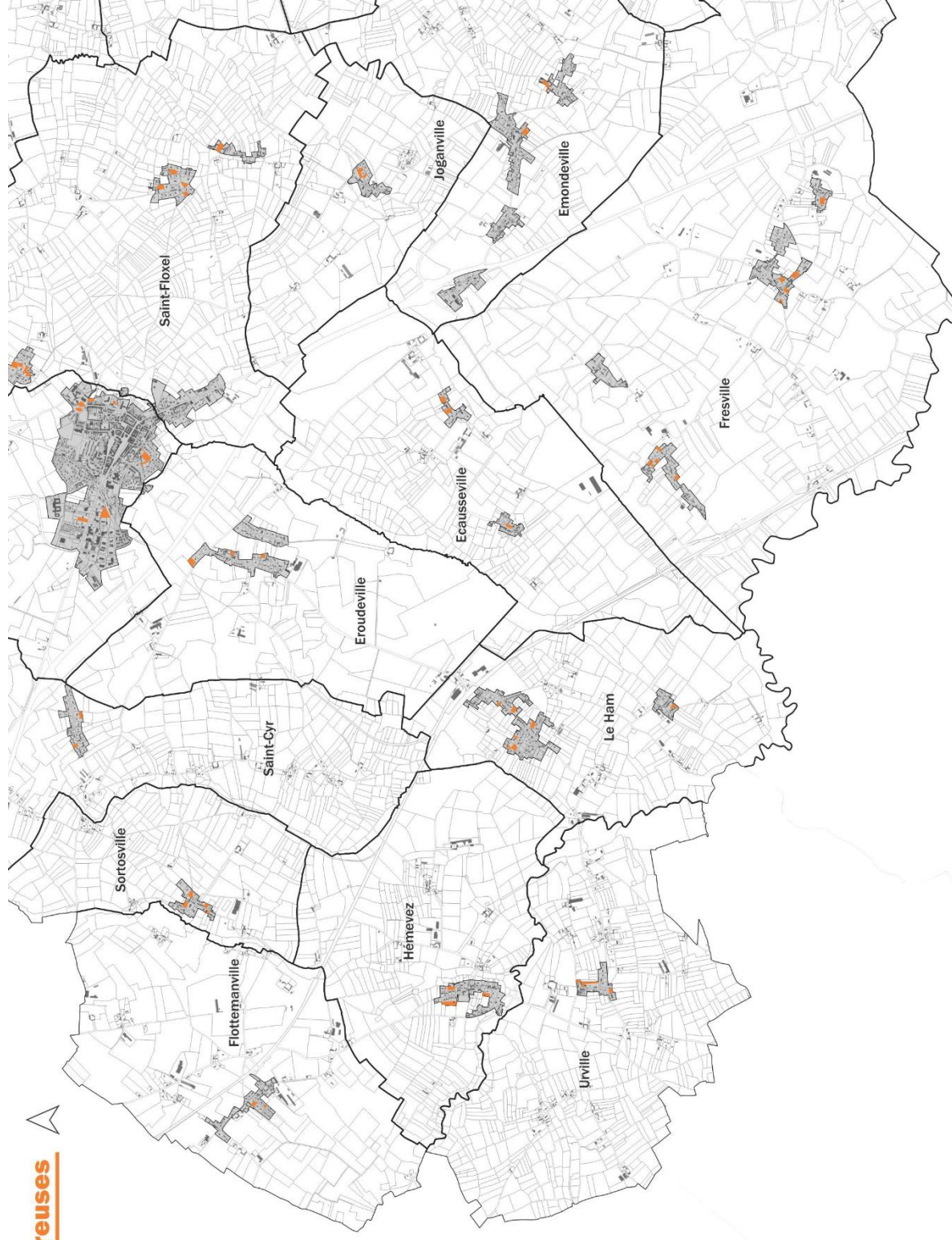
Repérage des dents creuses



	Parcelles
	Zones urbaines
	Dents creuses

 0 1 km
Sources : PCI Vecteur DGFIP et interne
Réalisation : Communauté d'Agglomération du Cotentin

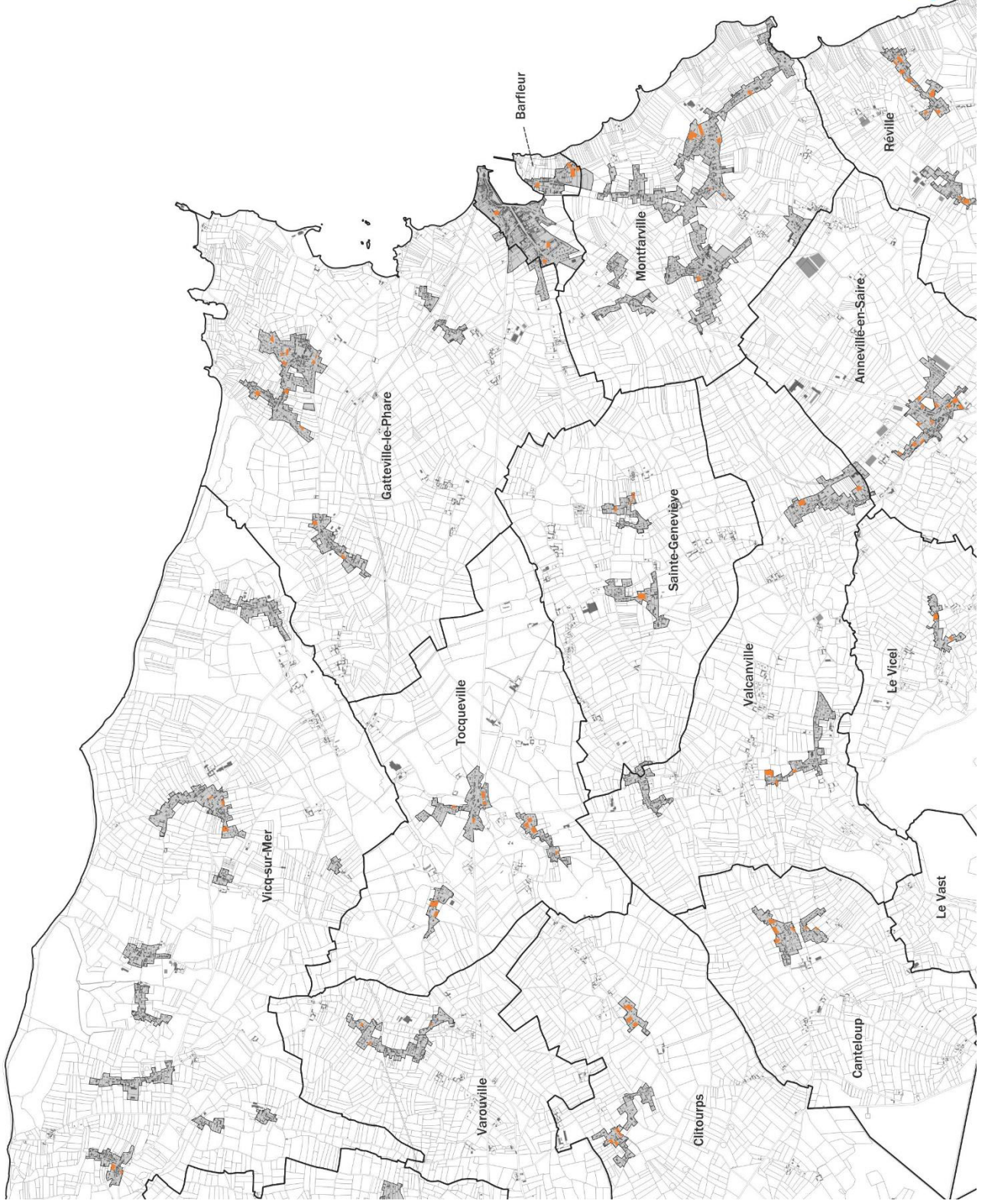
Repérage des dents creuses






leCotentin 0 1 km
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

Sources : PCI Vecteur DGFP et interne
Réalisation : Communauté d'Agglomération du Cotentin

Repérage des dents creuses

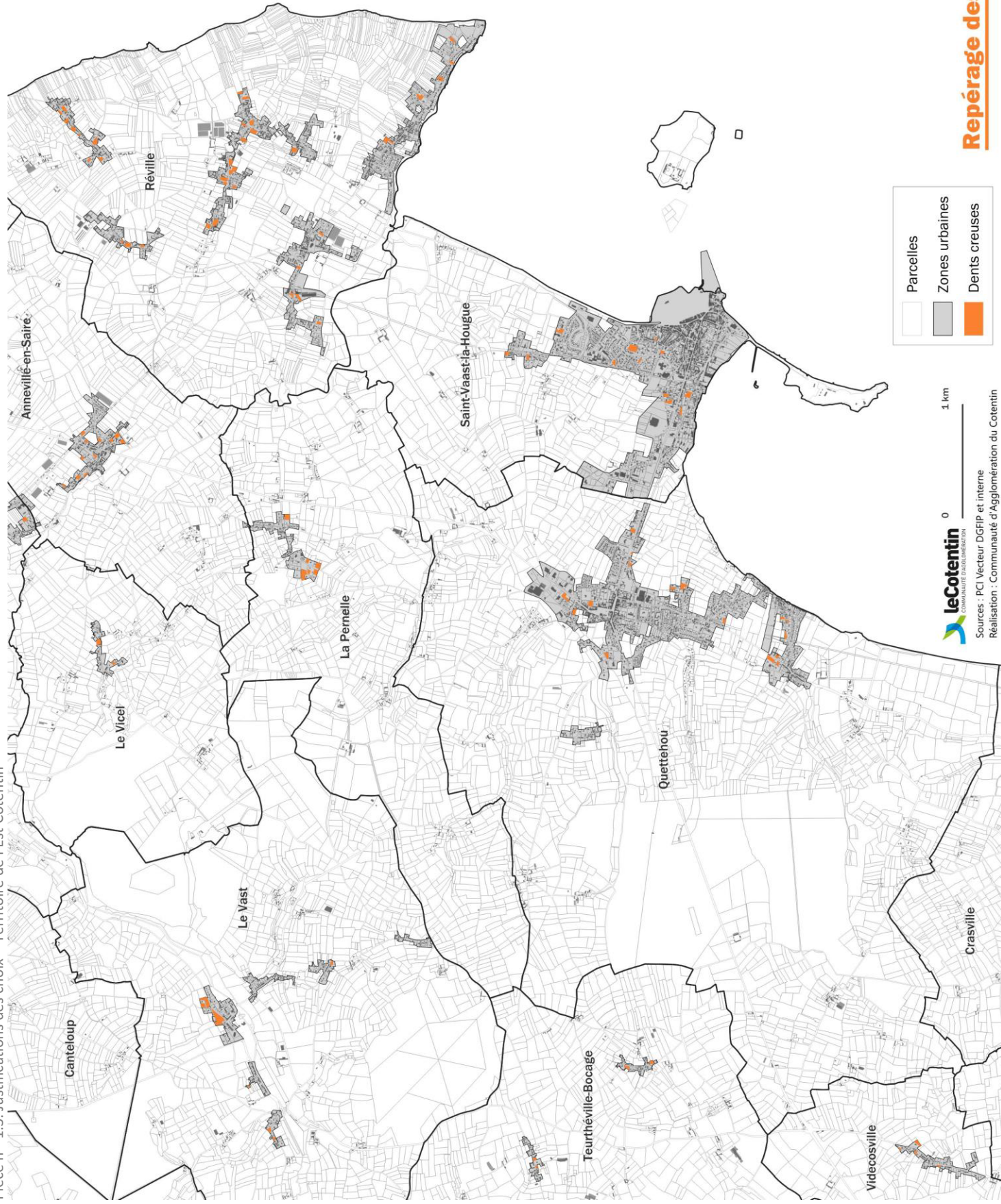


	Parcelles
	Zones urbaines
	Dents creuses

 leCotentin
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

0 1 km

Sources : PCI Vecteur DGFiP et interne
Réalisation : Communauté d'Agglomération du Cotentin

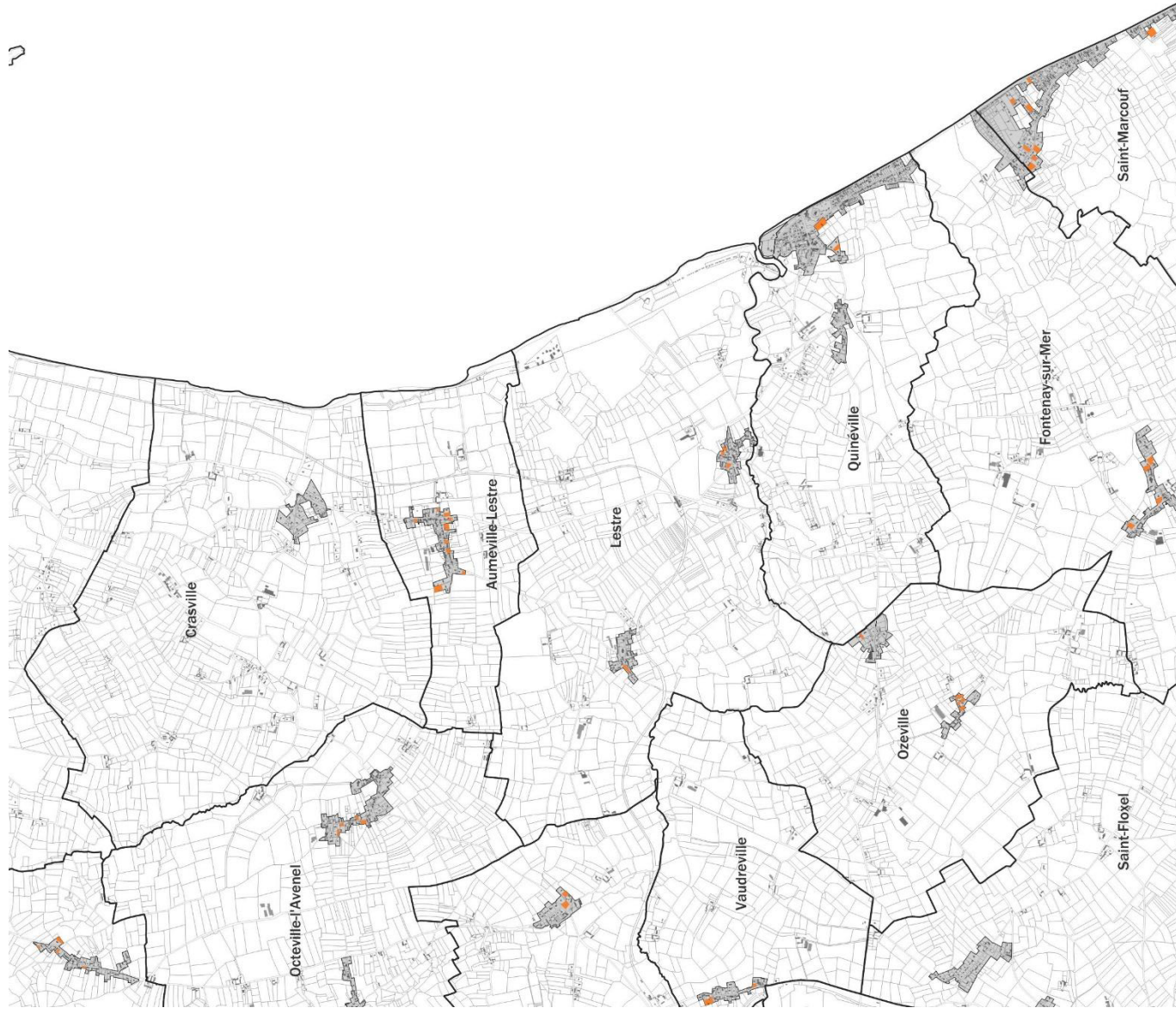


leCotentin
Communauté d'Agglomération

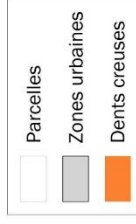
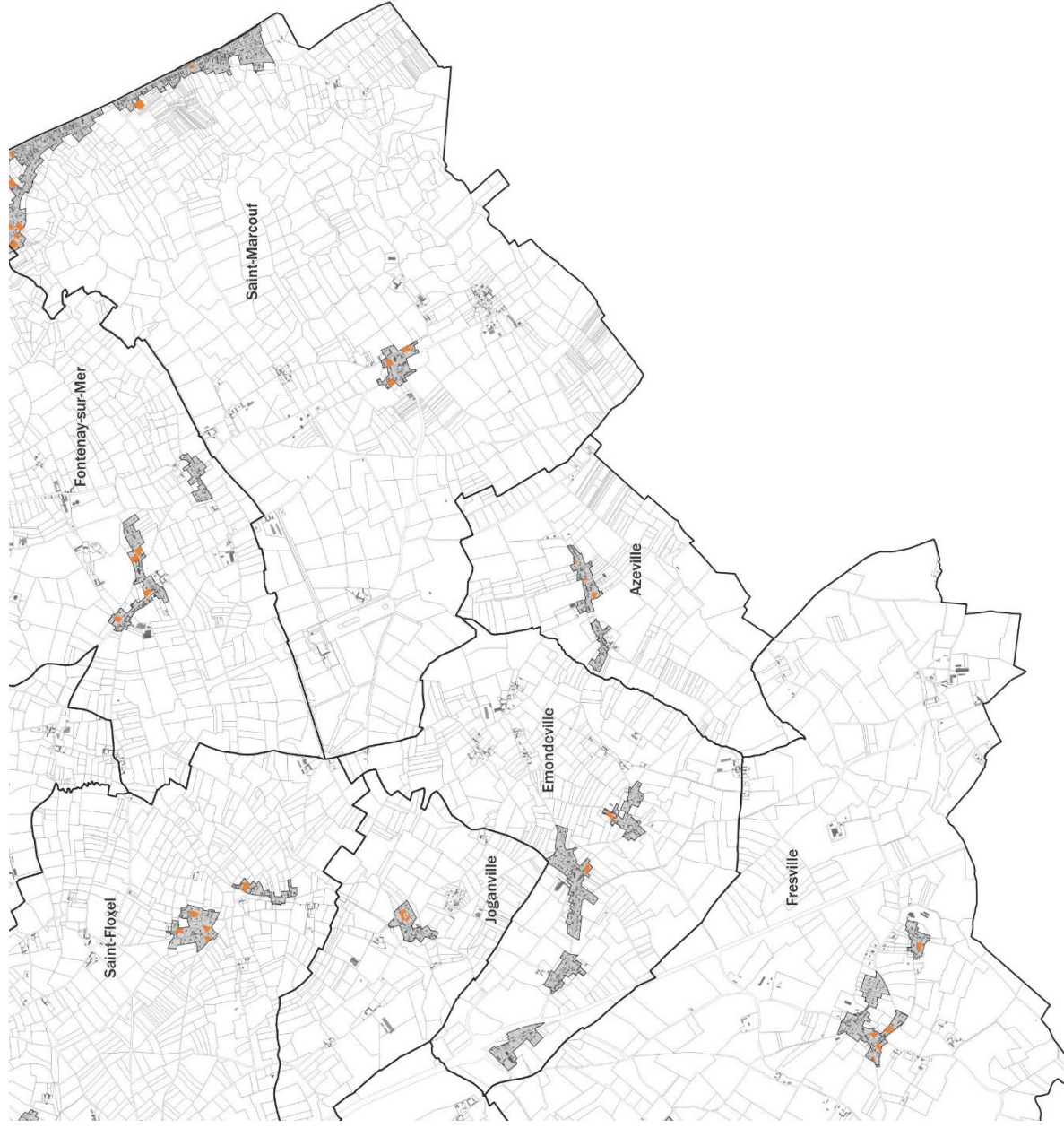
Sources : PCI Vecteur DGFiP et interne
Réalisation : Communauté d'Agglomération du Cotentin

Repérage des dents creuses

Repérage des dents creuses

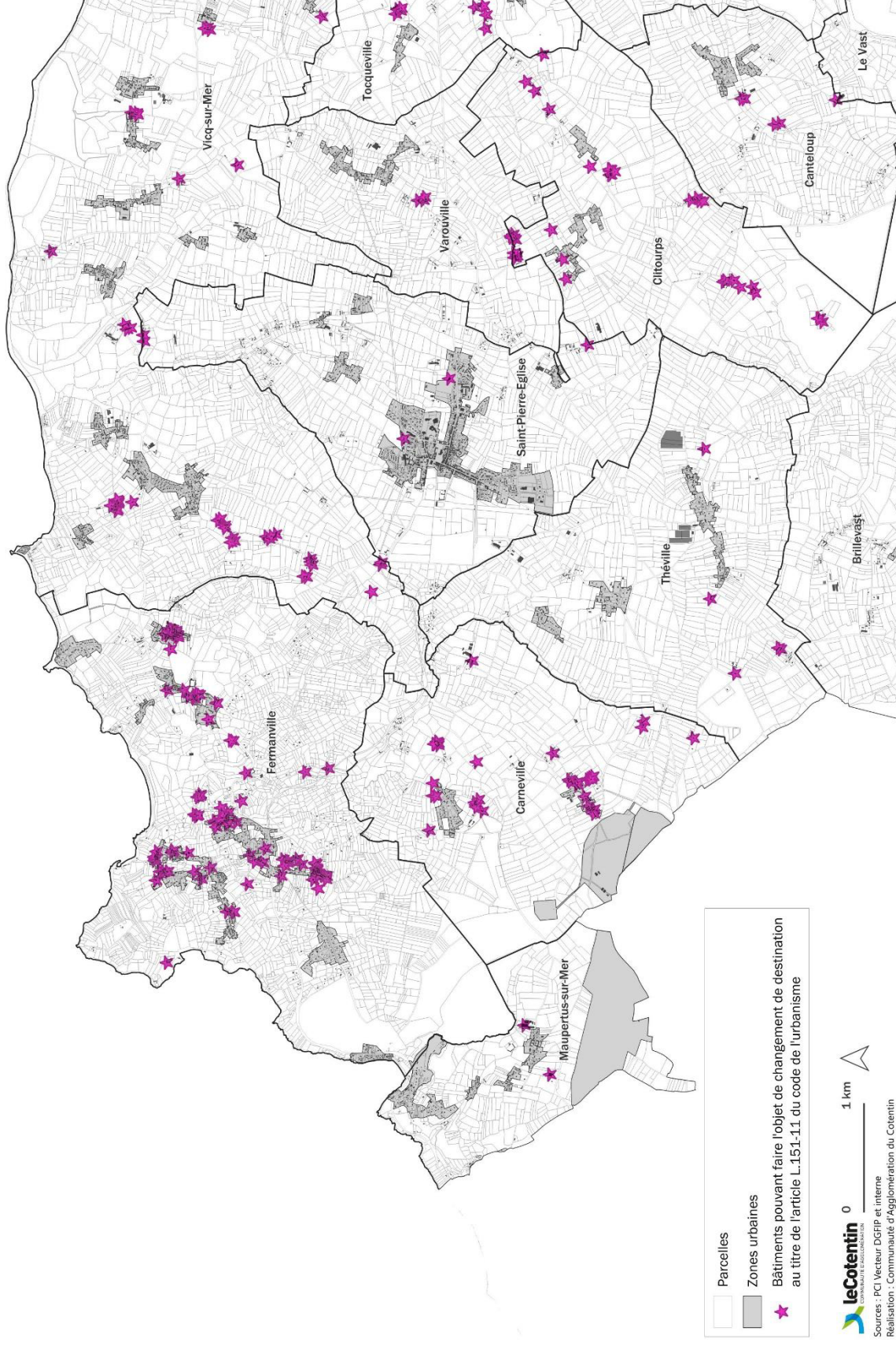


Repérage des dents creuses

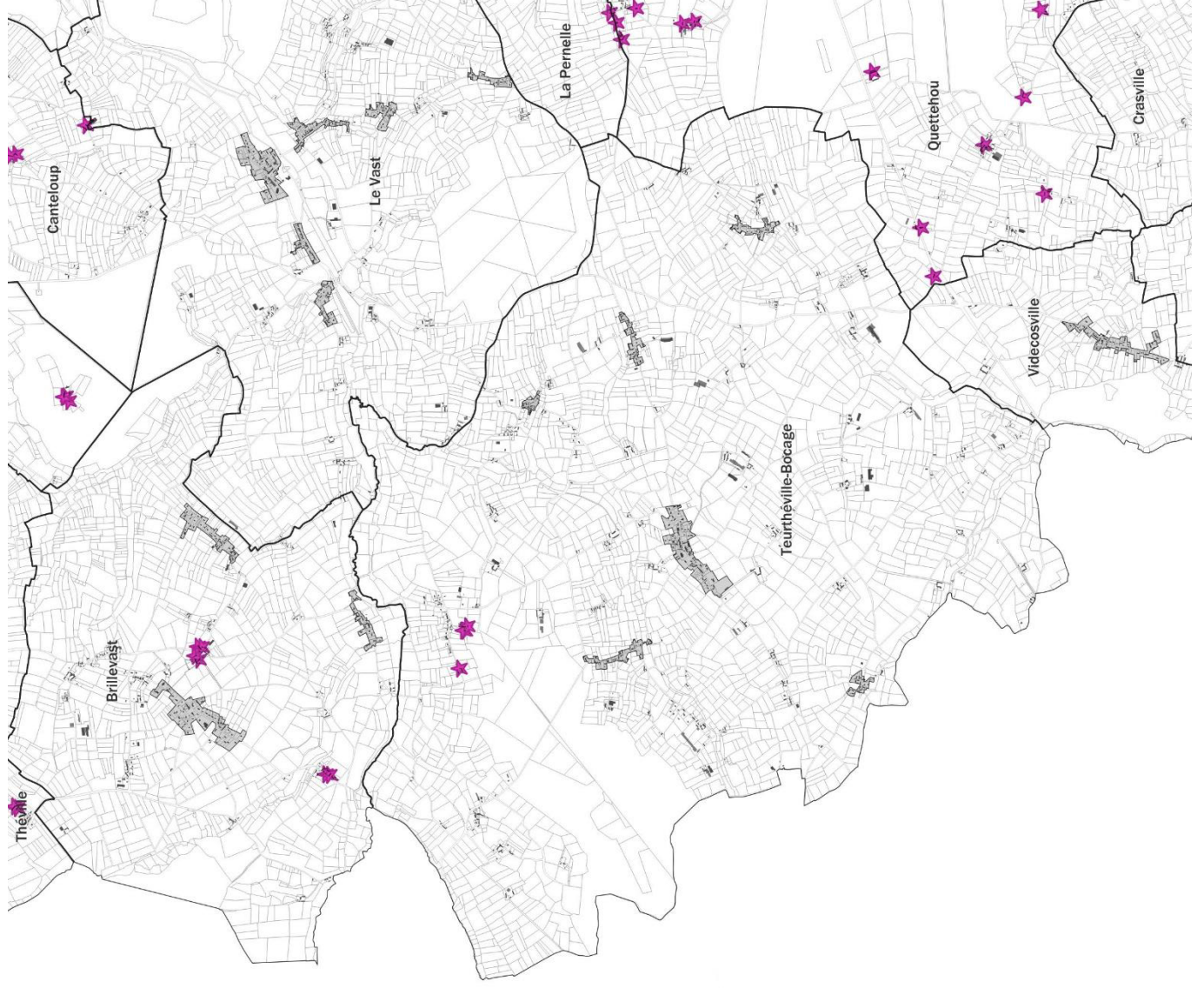


4.2. Carte des potentiels changements de destination identifiés par commune

Répérage des changements de destination



Répérage des changements de destination

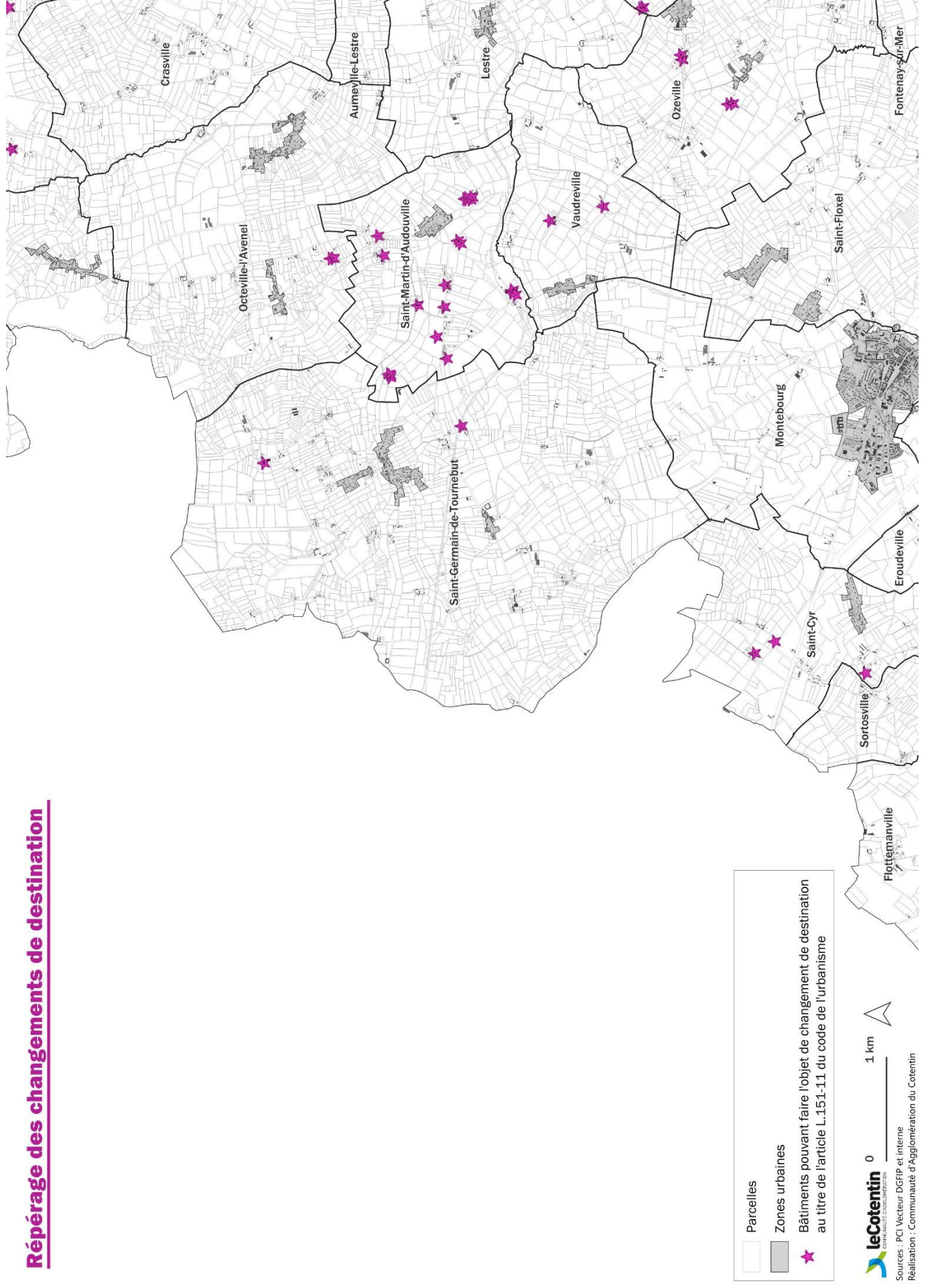


Parcelles
Zones urbaines
Bâtiments pouvant faire l'objet de changement de destination au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme

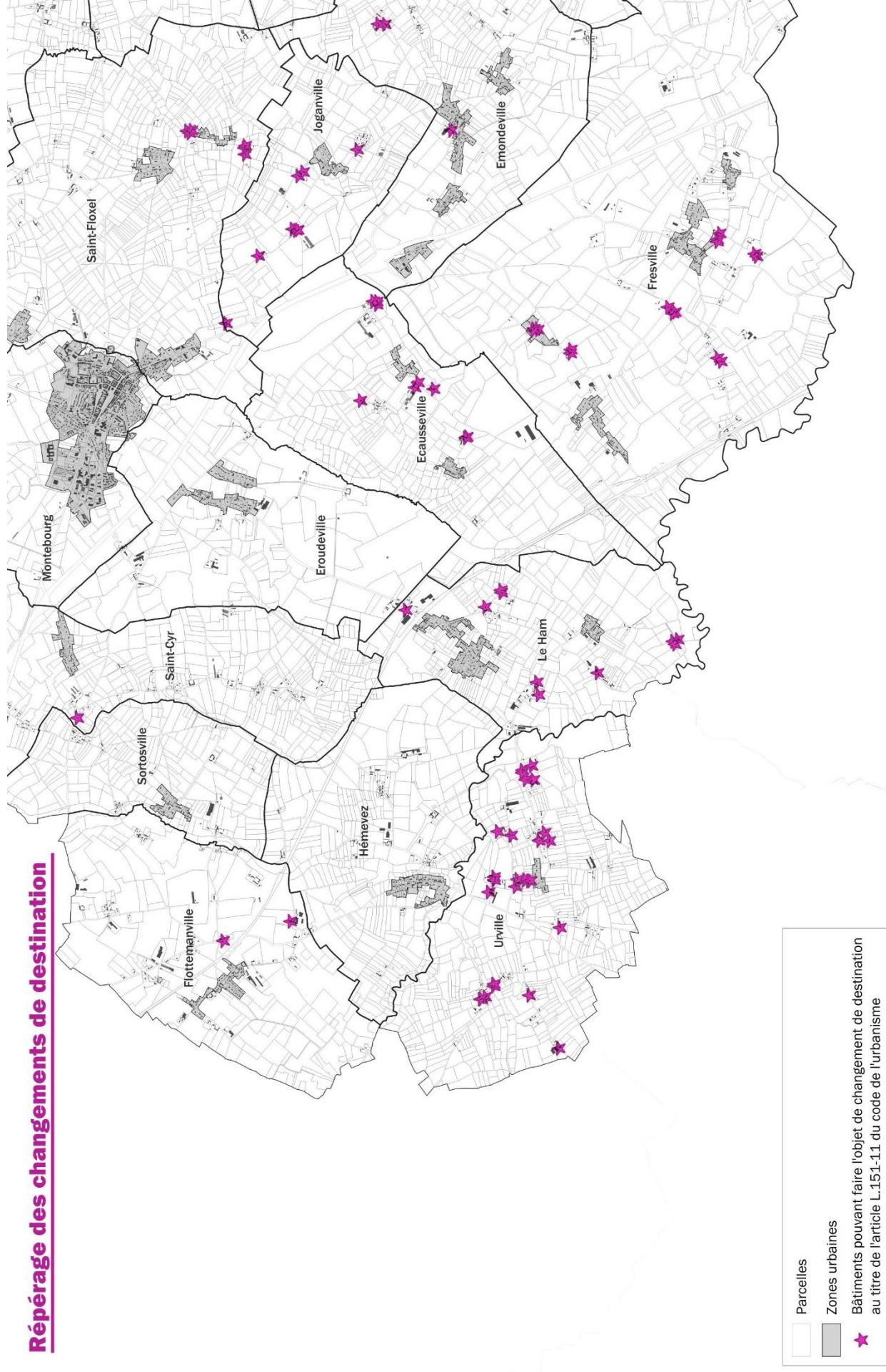
leCotentin
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
Sources : PCI Vecteur DGFIP et interne
Réalisation : Communauté d'Agglomération du Cotentin

0 1 km

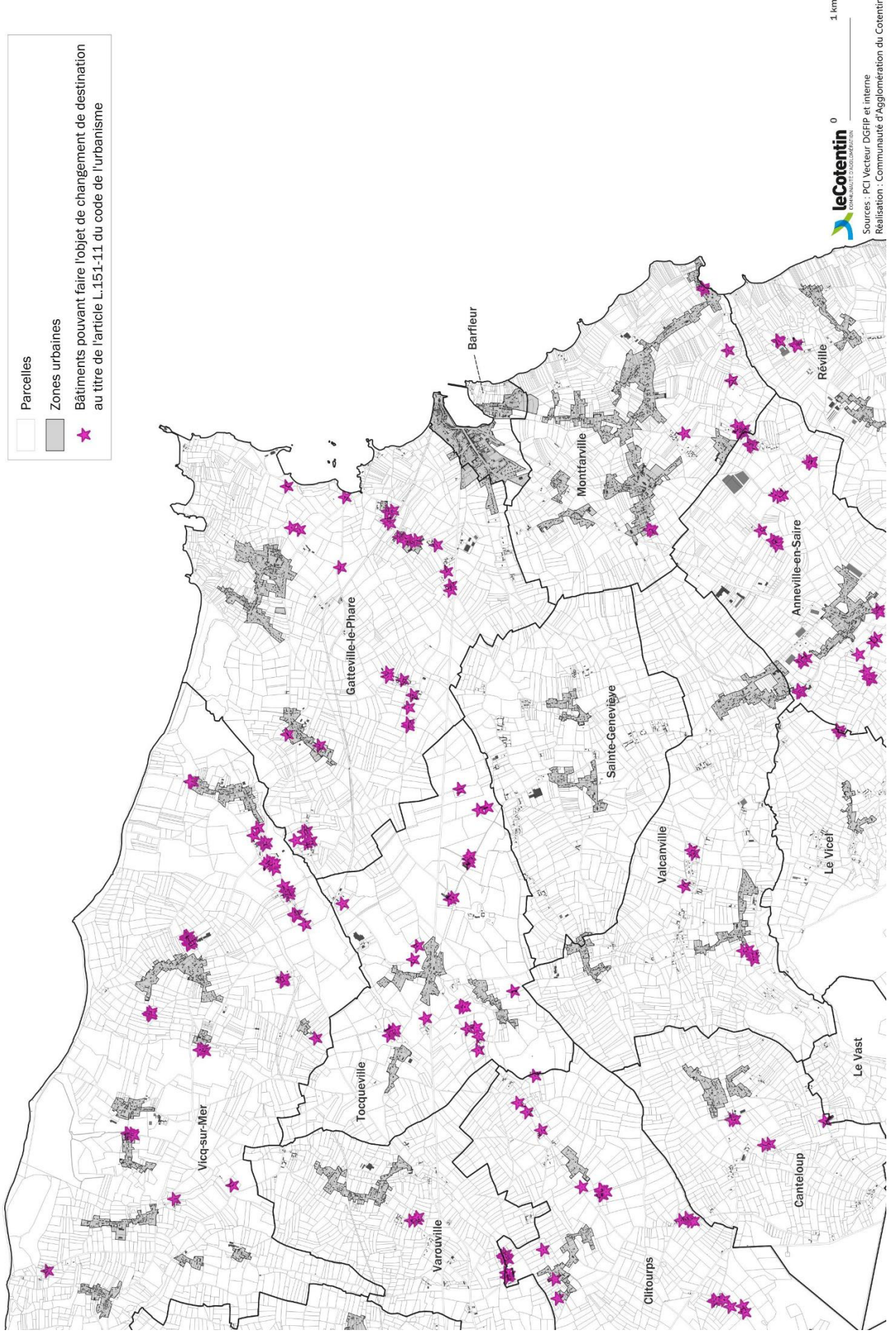
Répérage des changements de destination

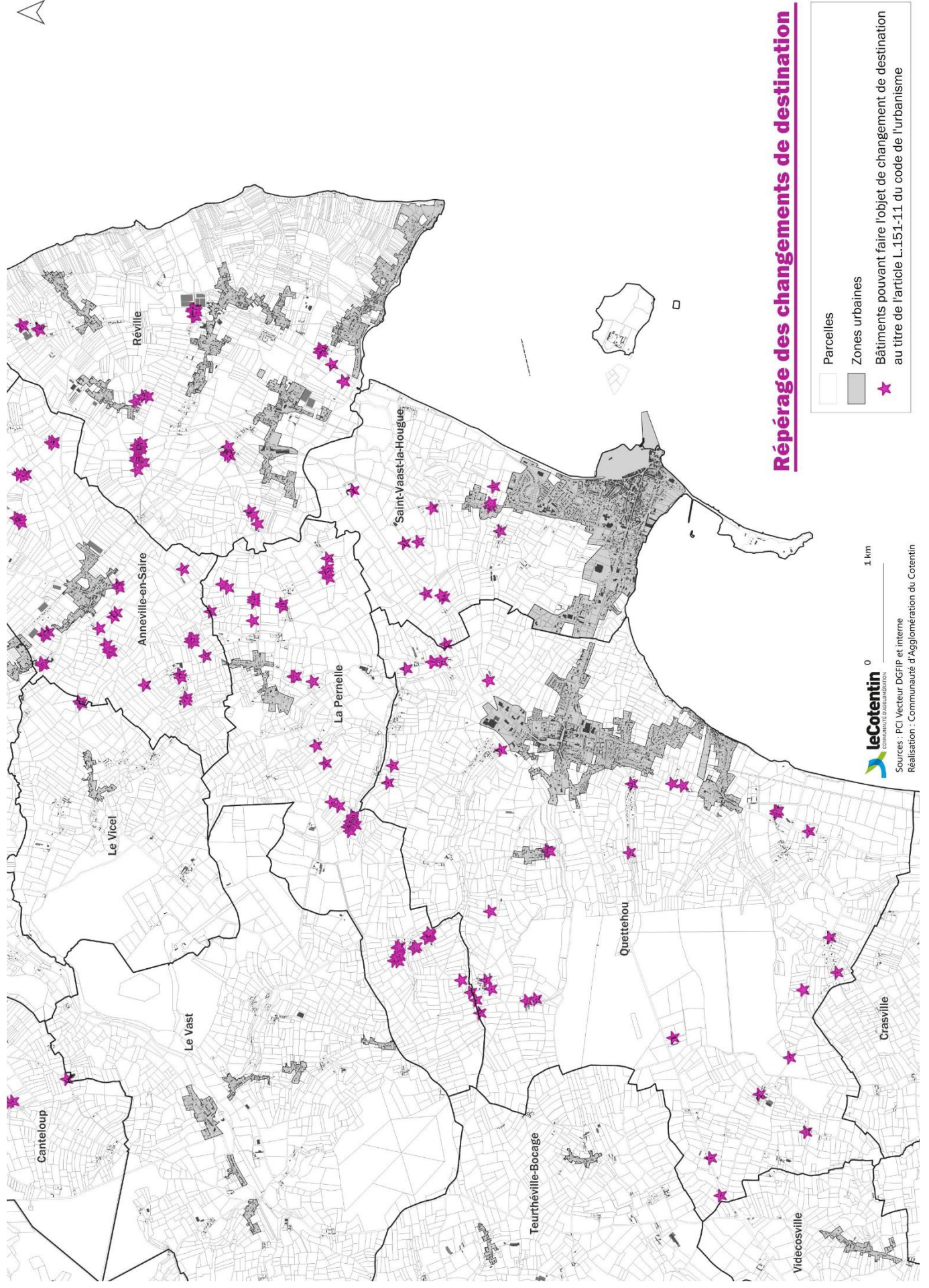


Répérage des changements de destination

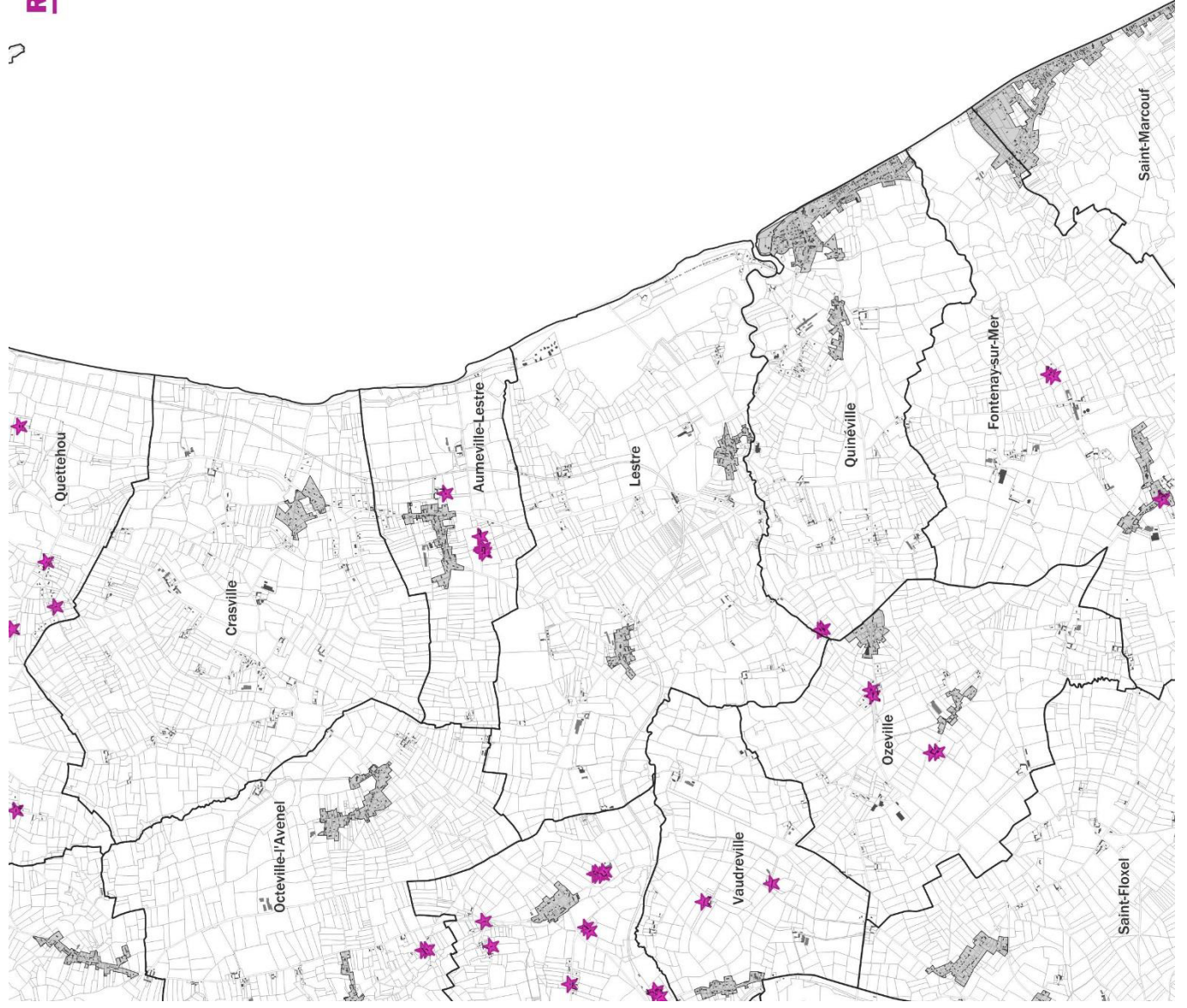


Répérage des changements de destination

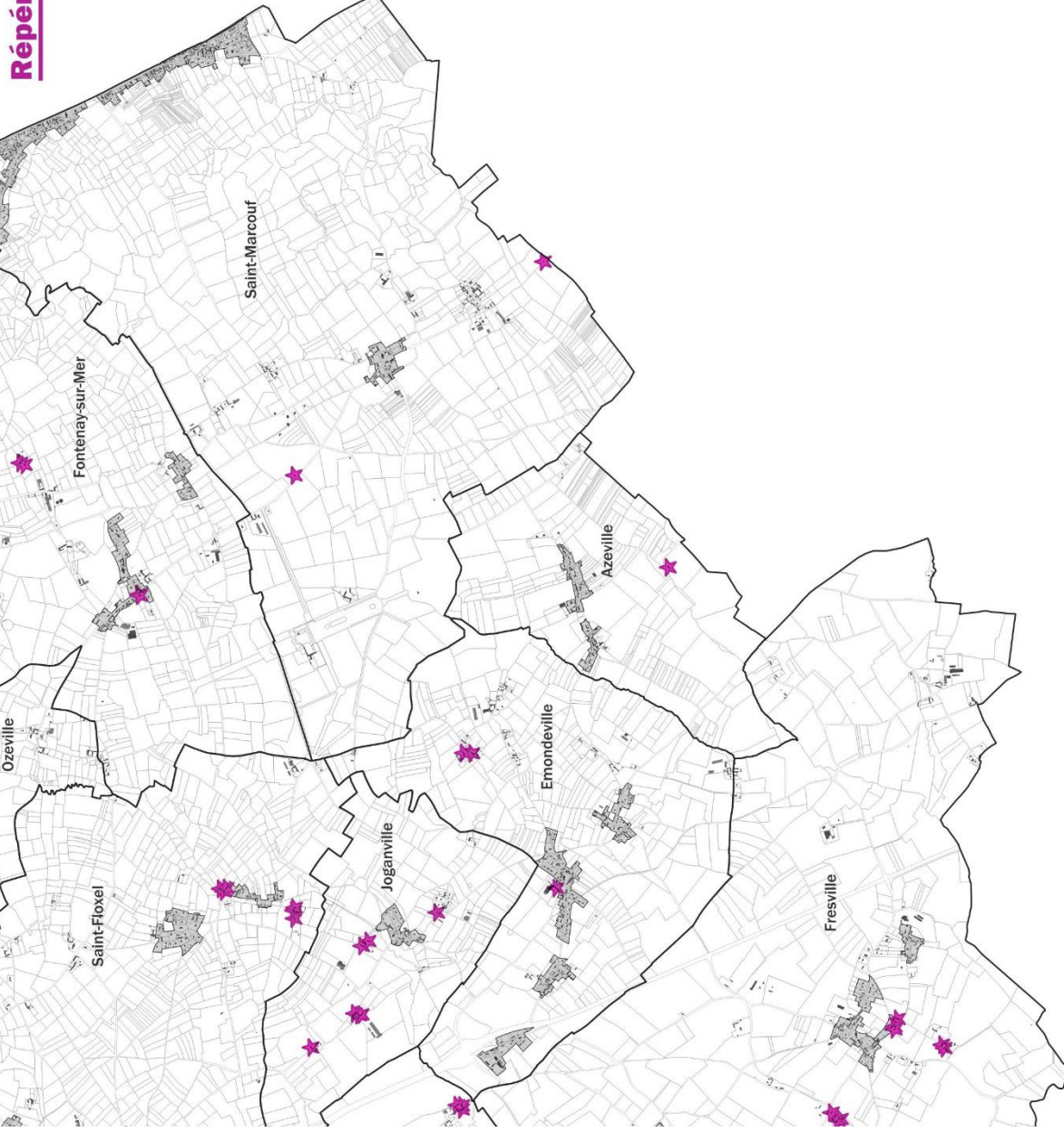




Répérage des changements de destination



Répérage des changements de destination



Parcelles
Zones urbaines
Bâtiments pouvant faire l'objet de changement de destination au titre de l'article L.151-1.1 du code de l'urbanisme

Les choix retenus pour établir le PADD

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** du PLUi est établi au regard :

- Des **enjeux du diagnostic** (synthésisés en fin de chaque partie au sein des chapitres « B-Diagnostic de territoire » et « C-Analyse de l'Etat Initial de l'Environnement » du présent Rapport de présentation) ;
- Des **documents sectoriels** (SCoT, PLH, PCAET... voir la partie « B-2-Articulation du PLUi avec les autres documents, plans et programmes » du présent Rapport de présentation) ;
- D'un **scénario de développement** qui tient compte de l'ensemble des contraintes, enjeux et éléments de prospective (évolution démographique, capacités d'évolution et de densification, contraintes législatives et réglementaires...), présenté ci-après ;
- Des **possibilités à traduire les objectifs d'un point de vue réglementaire** au sein des OAP et/ou du règlement.

1. LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD

Pour rappel, voici les grandes orientations du PADD :

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

- Orientation 1. Développer une offre de logements structurée et équilibrée
- Orientation 2. Proposer un habitat durable et adapté répondant aux besoins des résidents permanents
- Orientation 3. Répondre aux besoins d'accueil spécifiques

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Orientation 3. Favoriser le développement du tourisme durable

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

2. RAPPEL DES PRINCIPES ENONCES AUX ARTICLES L.101-1 ET L101-2 DU CODE DE L'URBANISME

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du territoire du PLUi Est Cotentin est un document qui expose la politique de la collectivité en matière d'urbanisme et d'aménagement pour les années à venir. Son contenu est défini par l'article [L151-5](#) du Code de l'Urbanisme.

Il définit les orientations d'urbanisme, d'aménagement et de programmation retenues par la collectivité dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles [L101-1](#) et [L101-2](#) du Code de l'Urbanisme.

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et

d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographique équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, notamment les services aux familles, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

Les choix qui ont conduit à l'élaboration du PADD visent à répondre aux principaux enjeux sur le territoire de PLUi Est Cotentin, dans le respect des principes d'équilibre, de diversité, de mixité et d'utilisation économe des espaces et de réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Ces grands principes ont été pris en compte par le PADD de la façon suivante :

Principe fixé par la loi	Orientation du PADD en réponse	Principe fixé par la loi	Orientation du PADD en réponse
<p>1° L'équilibre entre :</p> <p>a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;</p> <p>b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;</p> <p>c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;</p> <p>d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;</p> <p>e) Les besoins en matière de mobilité.</p> <p>2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville</p>	<p>L'ensemble du PADD, mais peuvent être cités notamment :</p> <p>→ AXE 1 – ATTIRER UNE POPULATION NOUVELLE ET PERMETTRE AUX RESIDENTS PERMANENTS DE S'ETABLIR ET D'EVOLUER DURABLEMENT SUR LE TERRITOIRE</p> <p>→ Axe 2. Orientation 3. Promouvoir un développement sobre en ressource et adapté aux capacités d'accueil du territoire</p> <p>→ Axe 2. Orientation 4. Préserver les espaces agricoles et maintenir la fonctionnalité des exploitations</p> <p>→ Axe 3. Orientation 1. Préserver et valoriser le patrimoine naturel et les paysages</p> <p>→ Axe 3. Orientation 2. Préserver le patrimoine architectural d'intérêt et les formes bâties traditionnelles</p> <p>→ Axe 1. Orientation 6. Accompagner les mobilités sous toutes leurs formes dans leur développement et leur évolution</p> <p>OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE AGRICOLE, NATUREL ET FORESTIER ET DE MAITRISE DE L'ETALEMENT URBAIN</p> <p>→ Axe 3. Orientation 1. Préserver et valoriser le patrimoine naturel et les paysages</p>	<p>3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographique équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, notamment les services aux familles, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile</p> <p>4° La sécurité et la salubrité publiques</p> <p>5° La prévention des risques naturels prévisibles</p> <p>6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité,</p>	<p>→ Axe 3. Orientation 2. Préserver le patrimoine architectural d'intérêt et les formes bâties traditionnelles</p> <p>→ AXE 1 – ATTIRER UNE POPULATION NOUVELLE ET PERMETTRE AUX RESIDENTS PERMANENTS DE S'ETABLIR ET D'EVOLUER DURABLEMENT SUR LE TERRITOIRE</p> <p><i>Non applicable au PLUi</i></p> <p>→ Axe 2. Orientation 1. Protéger la population et les biens face à la montée des eaux</p> <p>→ Axe 2. Orientation 3. Promouvoir un développement sobre en ressource et adapté aux capacités d'accueil du territoire</p>

Principe fixé par la loi	Orientation du PADD en réponse
des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques 6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;	<p>→ Axe 3. Orientation 1. Préserver et valoriser le patrimoine naturel et les paysages</p> <p>OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE AGRICOLE, NATUREL ET FORESTIER ET DE MAÎTRISE DE L'ÉTALEMENT URBAIN (Axe <i>additionnel et transversal</i>)</p> <p>→ Axe 1. Orientation 2. Proposer un habitat durable et adapté répondant aux besoins des résidents permanents</p> <p>→ Axe 1. Orientation 6. Accompagner les mobilités sous toutes leurs formes dans leur développement et leur évolution</p> <p>→ Axe 2. Orientation 1. Protéger la population et les biens face à la montée des eaux</p> <p>→ Axe 2. Orientation 3. Promouvoir un développement sobre en ressource et adapté aux capacités d'accueil du territoire</p> <p>→ Axe 1. Orientation 2. Proposer un habitat durable et adapté répondant aux besoins des résidents permanents</p> <p>→ Axe 1. Orientation 5. Développer et pérenniser l'offre en équipements et services</p>
7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables	
8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.	

3. LE SCENARIO DE DEVELOPPEMENT URBAIN RETENU

3.1. Les objectifs quantitatifs d'habitants et de logements

3.1.1. Les objectifs fixés par le SCoT

Le SCoT fixe un objectif de nouveaux habitants et, par-là, de construction de nouveaux logements à l'échelle du territoire de SCoT, décliné ensuite par territoire de PLUi.

Pour reprendre l'*Explication des choix retenus* du SCoT, « Les **besoins de logements** sont évalués en fonction :

- Du **point mort** qui détermine le nombre de logements nécessaires pour le maintien des populations, dont l'une des variables clés se trouve être le nombre de personnes qui occupe un logement au titre de sa résidence principale.
- Des **objectifs démographiques** organisés au regard des enjeux d'équilibres spatiaux et de la (re)dynamisation des centralités structurantes du territoire.
- Des **évolutions à l'œuvre du marché de l'immobilier** avec les enjeux de proximité géographique aux espaces d'emploi, d'équipements et de services.
- Des **capacités d'accueil des collectivités** (présence de réseaux, morphologies urbaines, exposition aux risques naturels et technologiques, loi littoral). »

Le « point mort » est un indice statistique qui permet d'estimer, de manière théorique, combien de logements sont nécessaires pour maintenir la population sur une période donnée. Il tient compte de 3 paramètres :

- **Les besoins liés au desserrement des ménages** sont les besoins en logements induits par la réduction de la taille des ménages. Avec le vieillissement de la population, les divorces, la diminution du nombre d'enfants par femmes... il faut un nombre de logements plus élevé pour loger le même nombre d'habitants.
- **Les besoins liés au renouvellement du parc de logements**, soit la construction de nouveaux logements en remplacement ou compensation de logements détruits par renouvellement du tissu existant ou ayant connu un changement d'affectation (activité, etc.).
- **Les besoins liés à l'évolution du parc de résidences principales** : conversion en logements occasionnels, résidences secondaires ou logements vacants, ou, à l'inverse, mutation de tels logements en résidences principales.

A l'échelle du territoire du SCoT (CA du Cotentin et CC de la Baie du Cotentin) et à horizon 2040, le SCoT estime les besoins en logement suivants :

Besoins en logements pour le point mort et l'accueil de nouvelles populations retenus pour le SCoT révisé



A l'échelle de l'Est Cotentin, le SCoT estime un **besoin supplémentaire de 2 314 logements entre 2020 et 2040**, soit une moyenne de 115,7 logements/an, avec cependant une accélération du rythme de construction estimée par tranche de 7 ans telle que ci-dessous :

Besoins supplémentaires en logements entre 2020-2040

Territoire	Typologie de polarité	Besoin en lgts 2020-2026	Besoin en lgts 2026-2033	Besoin en lgts 2033-2040	Besoin en lgts 2020-2040
PLUI Est Cotentin	Pôle d'équilibre	82	163	197	442
	Tête de réseau	157	280	329	765
	Rurale de proximité	78	138	162	378
	Rurale	146	267	316	729
Total	462	848	1003	2 314	

A noter que le SCoT considère « comme **nouveaux logements** ceux issus de la construction neuve, de la remise sur le marché de logements vacants, du changement de destination de constructions existantes et de renouvellement urbain. »

Le DOO répartit de plus les besoins en logements en fonction des typologies des communes identifiées dans l'armature urbaine (cf. partie 2, orientation 3), en précisant que « si le PLUi démontre qu'un faisceau de contraintes ne permet pas de réaliser les objectifs de nombre de logements à une strate de l'armature urbaine, il aura la possibilité de reporter une partie de cette capacité constructive en veillant à ce que le report respecte l'enveloppe de logements, la densité moyenne et la superficie (ha) affectée au développement résidentiel prévu à l'échelle du PLUi ».

Ces besoins en logements se basent notamment sur l'ambition démographique suivante :

Territoire	Typologie de polarité	Population supplémentaire Phase 1 : 6 ans	Population supplémentaire Phase 2 : 8 ans	Population supplémentaire Phase 3 : 6 ans	Total sur 20 ans
PLUI Est Cotentin	Pôle d'équilibre	42	103	146	4050
	Tête de réseau	80	176	245	6340
	Rurale de proximité	40	87	121	3840
	Rurale	74	168	235	9840
Total	236	534	747	24070	

3.1.2. Les objectifs fixés par le PLH

Le PLH identifie un besoin en nouveaux logements de 4 652 logements en 6 ans (2022-2027) sur toute l'agglomération, dont **551 sur l'Est Cotentin**. Ces nouveaux logements sont répartis comme suit :

	Pôles	PLUi	Typologie	Objectifs logés
Montebourg Saint-Pierre-Église	Région de Montebourg	EST	Pôle d'équilibre	54
	Saint-Pierre-Église	EST	Pôle d'équilibre	47
Barfleur Montfarville	Val de Saire	EST	Tête de réseau	17
	Val de Saire	EST	Tête de réseau	25
Quettehou Réville	Val de Saire	EST	Tête de réseau	56
	Val de Saire	EST	Tête de réseau	32
Saint-Vaast-la-Hougue Communes rurales de proximité	Val de Saire	EST	Tête de réseau	55
	Montebourg, Saint-Pierre-Église, Val-de-Saire	EST	Rurale de proximité	91
Communes rurales		EST	Rurale	174

Ces objectifs sont plus importants que ceux du SCoT (551 logements sur 2022-2027, contre 452 sur 2020-2026) et doivent également être pris en compte.

3.1.3. Objectifs retenus à horizon 2040 et coups partis

Au vu de la haute ambition des objectifs fixés par le SCoT, les élus des communes du territoire de PLUi Est Cotentin ont choisi de reprendre à leur compte ces derniers, et donc de viser une **population de 24 070 habitants en 2040**.

Pour ce faire, il leur faut donc planifier la construction de **2 314 logements supplémentaires à horizon 2040 par rapport à 2020** (objectif SCoT). Cet objectif est inscrit au PADD, qui reprend également l'armature urbaine fixée par le SCoT (voir la partie 2.2 ci-après).

Pour information, au mois de septembre 2025, **443 nouveaux logements avaient déjà été construits et/ou autorisés depuis décembre 2020** (par changement de destination, densification ou extension urbaine) – dont 325 ont été autorisés depuis le 1^{er} janvier 2022 (sur les 551 requis par le PLH). Ces « coups partis » ont été pris en compte dans la répartition des objectifs de logements par commune (voir la

partie suivante « Les choix retenus pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation »). Le présent PLUi programme donc, au travers de son règlement et ses OAP, la création d'au moins 1 871 nouveaux logements à horizon 2040, en plus de ceux déjà construits et/ou autorisés entre l'approbation du SCoT et celle du PLUi.

L'entrée en vigueur du PLUi doit ainsi permettre d'atteindre les objectifs fixés par le SCoT et le PLH.

3.2. La répartition géographique des objectifs de logements à créer

3.2.1. Répartir les objectifs entre les 50 communes du territoire

Chaque commune présentant des caractéristiques différentes, il est nécessaire de structurer l'évolution future du parc de logements du territoire. Le PADD impose cet objectif de répartition structurée de l'offre, qui est à été mis en application dans le cadre de l'élaboration des OAP (voir la partie suivante « *Les choix retenus pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation* »). **Ces objectifs de logements ont alors été déclinés commune par commune suivant 7 critères (voir justification des OAP)**, et mis en lien avec les capacités de consommation accordés à chaque commune et respectant un objectif de modération de l'étalement urbain (voir partie 2.4 ci-après).

Le critère principal est celui de la place occupée par la commune en question dans l'armature urbaine définie par le SCoT 2022 (voir Figure 6). Le reste des critères vient affiner la répartition des logements en fonctions des besoins et capacités d'accueil des communes.

3.2.1.1. Prioriser la densification des espaces déjà urbanisés

Le code de l'urbanisme impose que « l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre un équilibre entre maîtrise de l'étalement urbain, renouvellement urbain, optimisation de la densité des espaces urbanisés, qualité urbaine, préservation et la restauration de la biodiversité et de la nature en ville, protection des sols des espaces naturels, agricoles et forestiers, renaturation des sols artificialisés. »

Il en résulte que toute opération et toute programmation entraînant de l'étalement urbain doit être motivée et justifiée par un besoin.

Ce principe est traduit dans le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays du Cotentin qui identifie un besoin de création de logement pour répondre aux besoins de la population, une densité moyenne et un objectif de construction en

densification afin de maîtriser l'étalement urbain nécessaire à l'accueil de cette population. Il s'appuie également sur une armature urbaine afin d'adapter ces règles à la réalité de chacune des catégories de cette armature (voir Figure 6).

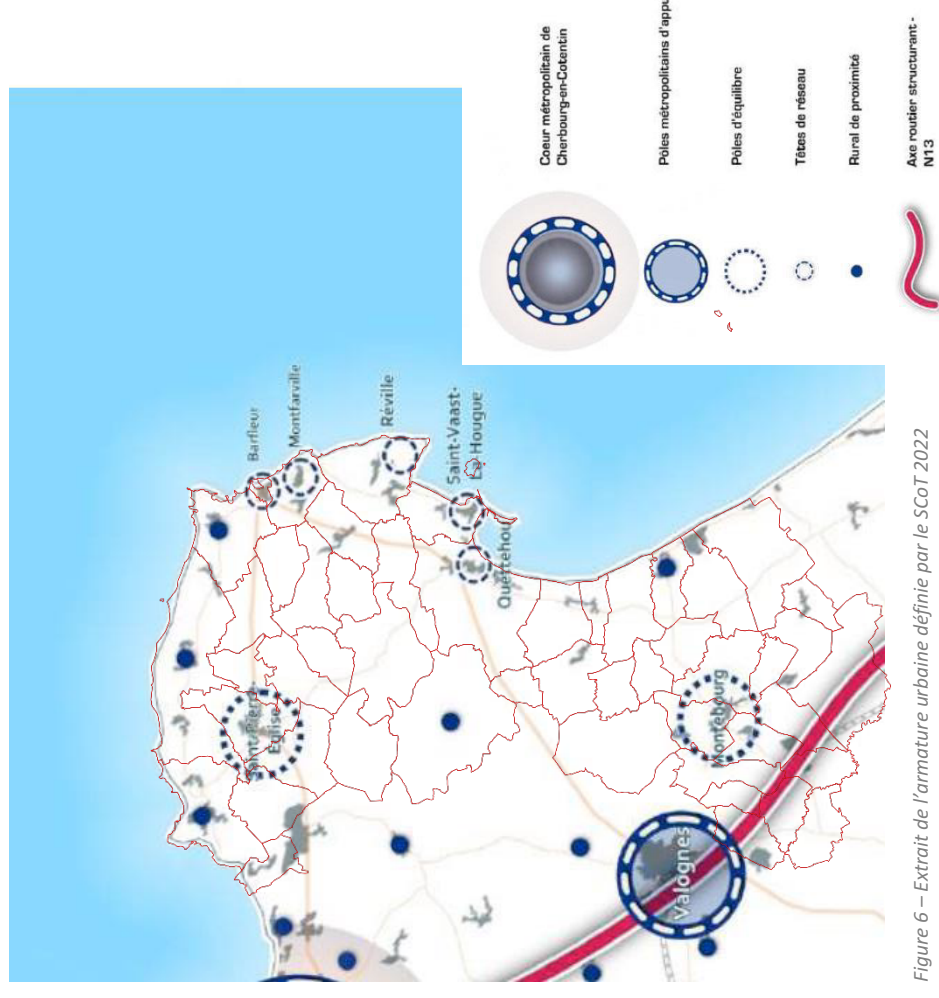


Figure 6 – Extrait de l'armature urbaine définie par le SCoT 2022

Le développement de l'offre de logements se localise soit en extension de l'enveloppe urbaine existante, soit en son sein. Les collectivités du territoire du SCoT du Pays du Cotentin doivent donc créer un maximum de logements dans leur enveloppe urbaine déjà existante. Ainsi, les communes doivent prendre en compte dans leurs projets de production de logements, les possibilités de mobilisation du

foncier en densification : dents creuses, division, changements de destination etc. (voir partie précédente « *Densification des espaces bâtis et limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers* »).

Le SCoT fixe ainsi des objectifs minimums de création de logements par densification (au minimum 32% des nouveaux logements en moyenne), avec un taux plus ambitieux pour les communes plus urbaines. Pour les constructions de logements en extension, une densité minimale est fixée afin de garantir l'atteinte des objectifs à la fois de construction de logements et de modération de l'étalement urbain (voir partie 2.4.)

Objectifs minimums de densité et limitation foncière (en ha) à vocation résidentielle à horizon 20 ans

Territoire	Typologie de polarité	Extension enveloppe urbaine existante	% Extension enveloppe urbaine existante	Densité (lgts/ha hors VRD)	Besoin foncier (ha et VRD inclus)
PLUI Est Cotentin	Pôle d'équilibre	256	58%	20	15
	Tête de réseau	497	65%	18	33
	Rurale de proximité	264	70%	15	21
	Rurale	547	75%	12	54
	Total	1 564	68%	15	124

Extrait du SCoT Pays du Cotentin

Cependant, les objectifs fixés par le PADD en termes de densification de l'existant et de densité des extensions sont plus ambitieux que ceux du SCoT, en ce qu'ils intègrent la trajectoire Zéro Artificialisation Nette déterminée par le SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires) de Normandie.

Ainsi, les objectifs de densification retenus sont les suivants :

Typologie de polarité	Part de la production de logements en densification	Densité moyenne de logements par hectare
Pôles d'équilibre	56%	23
Têtes de réseau	56%	18
Communes rurales de proximité	50%	16
Communes rurales	50%	15

Ils figurent dans l'axe « OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE AGRICOLE, NATUREL ET FORESTIER ET DE MAÎTRISE DE L'ÉTALEMENT URBAIN » du PADD.

3.3. Les besoins identifiés en réponse à ce scénario démographique

3.3.1. Typologies de logements

Au-delà de la question du nombre de logements, le type de logements à prévoir sur le territoire est également à estimer de façon à répondre aux besoins des résidents actuels comme à ceux des habitants que l'on souhaite attirer sur le territoire.

Le diagnostic a relevé deux grandes tendances observables à l'échelle du territoire comme de la France entière et qu'il s'agit d'anticiper : le **vieillessement de la population**, et la **baisse de la taille des ménages**.

Mais les élus du territoire de PLUj Est souhaitent également **permettre aux jeunes de rester sur le territoire**, et **attirer de nouvelles familles**.

C'est pourquoi l'orientation n°2 de l'axe 1 du PADD incite par exemple au développement d'une offre en petits logements (de type T3, T2 et T1/Studio) en location comme en accession, à la constitution d'une gamme de logements adaptée aux parcours résidentiels des ménages et répondant à leurs besoins au fil de leur évolution familiale ou professionnelle, au développement de nouvelles formes d'habitat inclusif à destination des séniors (ex. béguinages, co-living, logements groupés...), à la prise en compte de l'accessibilité dans la construction de nouveaux logements, à la mobilisation d'outils tels que le Bail Réel Solidaire pour faciliter l'accession à la propriété des jeunes ménages, etc.

D'autres enjeux ont été identifiés au diagnostic (voir partie 4 ci-après) en termes de logements et ont été pris en compte par le PADD : encadrement des résidences secondaires, besoins de logements pour les travailleurs saisonniers, prise en compte du caravanning et de l'accueil des populations itinérantes, amélioration des performances environnementales des logements... (notamment via les orientations 2 et 3 de l'axe 1).

3.3.2. Equipements, services, emplois

L'augmentation de la population, ainsi que son probable vieillissement, impliquent également une évolution des besoins en termes d'équipements et de services, pris en compte par l'orientation n°5 de l'axe 1 du PADD.

L'orientation n°4 vise à répondre aux enjeux d'offre d'emplois sur le territoire, et aux questions de développement économique relevées par le diagnostic.

3.3.3. Commerces et économie

Le SCoT du Pays du Cotentin comporte un volet DAAC – Document d'Aménagement Artisanal et Commercial – qui identifie l'armature commerciale du territoire, puis relève les enjeux et édicte des recommandations concernant les conditions d'implantations sur chaque site commercial identifié.

Le territoire de PLUj Est est concerné par un site de centralité structurante (à Saint-Vaast-la-Hougue), 3 sites de centralités intermédiaire, 3 sites de centralités de proximité, 1 site de centralité de micro-proximité, 2 sites d'implantations périphériques intermédiaires, et 3 sites d'implantations périphériques de proximité.

Le PADD fait référence aux objectifs du DAAC dans son orientation n°4 de l'axe 1. Cette dernière prend également en compte différents enjeux d'ordre commercial et économique relevés au diagnostic (voir partie 4 ci-après).

3.3.4. Mobilités

L'évolution démographique projetée du territoire et l'intégration des enjeux climatiques impliquent de développer encore davantage les alternatives aux véhicules motorisés individuels : transports en commun, transport à la demande, covoiturage, aménagements destinés aux vélos, etc.

Les acteurs du territoire portent plusieurs projets relatifs aux mobilités (véloroutes, transport à la demande...). L'ensemble des enjeux et projets relevés au diagnostic sont pris en compte par le PADD (voir partie 4 ci-après), notamment au sein de l'orientation n°6 de l'axe 1.

3.3.5. Paysage, patrimoine et prise en compte des risques et nuisances

Ce scénario de développement démographique et urbain intègre néanmoins la préservation et la valorisation du patrimoine bâti, naturel, agricole et paysager du territoire, et la prise en compte des risques et nuisances auxquels pourraient être exposés les habitants actuels ou futurs. Ces enjeux sont notamment l'objet des axes 2 et 3 du PADD.

3.4. L'objectif de modération de l'étalement urbain

Cet objectif est explicite et déjà justifié au sein de l'axe « OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE AGRICOLE, NATUREL ET FORESTIER ET DE MAÎTRISE DE L'ÉTALEMENT URBAIN » du PADD, mais aussi au préambule du PADD, qui explique (page 6) :

« Il a été fait le choix, à l'échelle de l'Agglomération du Cotentin, de respecter le **SRADDET Normand**, afin d'intégrer dès à présent la trajectoire du Zéro Artificialisation Nette.

Ainsi, le projet de territoire est défini à l'horizon 2040 et s'articule de la manière suivante :

- La prise en compte d'un coefficient de réduction de la consommation défini par le SRADDET pour le territoire du SCoT par rapport à la consommation passée établie par les données CCF (méthode de calcul de l'Établissement Public Foncier de Normandie (EPFN) fixée par le SRADDET à maintenir sur les documents inférieurs) ;
- L'application du pourcentage lié à l'enveloppe régionale, notamment pour les Projets d'Envergure Nationale et Européenne (PENE) et les projets d'intérêt régional (-15%) ;
- Une diminution de 50% des hectares projetés entre le 1er janvier 2021 et le 31 décembre 2030 pour la période allant du 1er janvier 2031 au 31 décembre 2040. L'objectif final est de proscrire toute artificialisation nette des sols en 2050 (par un équilibre entre la nouvelle artificialisation et la renaturation d'espaces déjà artificialisés). »

Une enveloppe d'extension urbaine a ainsi été définie à l'échelle de la CA du Cotentin, et répartie en fonction des destinations (logements, économie, équipements) et des territoires de PLUi. Ainsi, en fonction des projets portés par la CAC et ceux remontés par les communes du territoire, il a été défini un objectif maximal de **63,2 ha de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et d'artificialisation des sols d'ici le 31 décembre 2040 destinés à de l'habitat, de 13 ha pour les activités économiques et 4,55 ha pour les équipements communautaires. Soit un total 80,75 ha pour le projet du territoire du PLUi de l'Est Cotentin, hors projet d'envergure nationale ou européenne.** Ces surfaces ont été estimées de façon à répondre aux besoins du territoire tout en intégrant la trajectoire ZAN du SRADDET.

Concernant l'habitat, la répartition des enveloppes s'est faite, en respect de l'armature du SCoT, selon 3 critères :

- Le renforcement de la densité relativement à celle prévue par le SCoT
- La répartition du nombre maximum de logements à produire en extension
- Un ajustement face aux besoins et problématiques des territoires

Le territoire de PLUi présente quatre types de communes selon l'armature du SCoT.

Les parts de production de logements en densification et la densité moyenne de logements par hectare retenus in fine sont les suivantes :

Typologie de polarité	Part de la production de logements en densification	Densité moyenne de logements par hectare
Pôles d'équilibre	56%	23
Têtes de réseau	56%	18
Communes rurales de proximité	50%	16
Communes rurales	50%	15

3.5. Synthèse de la prise en compte du scenario de développement urbain par le PADD

Élément de scénario retenu	Orientation du PADD en réponse
Une population de 24 070 habitants en 2040 (objectif SCoT)	<p>→ Axe 1. Orientation 1. Développer une offre de logements structurée et équilibrée</p>
Une création de 2 314 nouveaux logements sur la période 2020-2040 (objectif SCoT) répartie stratégiquement entre les communes ; Une typologie variée répondant aux nouveaux besoins et aux besoins spécifiques	<p>→ Axe 1. Orientation 1. Développer une offre de logements structurée et équilibrée</p> <p>→ Axe 1. Orientation 2. Proposer un habitat durable et adapté répondant aux besoins des résidents permanents</p> <p>→ Axe 1. Orientation 3. Répondre aux besoins d'accueil spécifiques</p>
Un développement des équipements, commerces, services, offres de mobilité et emplois répondant aux besoins de cette future population	<p>→ Axe 1. Orientation 4. Favoriser le développement de l'activité économique et de l'emploi local</p> <p>→ Axe 1. Orientation 5. Développer et pérenniser l'offre en équipements et services</p> <p>→ Axe 1. Orientation 6. Accompagner les mobilités sous toutes leurs formes dans leur développement et leur évolution</p>
Un cadre bâti, naturel, agricole et paysager protégé et valorisé	<p>→ Axe 2. Orientation 3. Promouvoir un développement</p>

<p>sobre en ressource et adapté aux capacités d'accueil du territoire</p> <p>→ Axe 2. Orientation 4. Préserver les espaces agricoles et maintenir la fonctionnalité des exploitations</p> <p>→ AXE 3 – PRÉSERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE NATUREL ET BATI ET FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DU TOURISME DURABLE</p>	<p>Des risques et nuisances anticipés et pris en compte</p>	<p>→ Axe 2. Orientation 1. Protéger la population et les biens face à la montée des eaux</p> <p>→ Axe 2. Orientation 2. Protéger la population face aux risques et aux nuisances issus des activités économiques</p>
<p>Un objectif de modération de l'étalement urbain fixé à un maximum de 80,75 ha de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et d'artificialisation des sols d'ici le 31 décembre 2040 dont de 63,2 ha destinés à de l'habitat, de 13 ha pour les activités économiques et 4,55 ha pour les équipements communautaires.</p>	<p>OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE AGRICOLE, NATUREL ET FORESTIER ET DE MAITRISE DE L'ETALEMENT URBAIN</p> <p><i>(Axe additionnel et transversal)</i></p>	

4. PRISE EN COMPTE DES ENJEUX FIXES LORS DU DIAGNOSTIC

Les orientations du PADD ont donc été élaborées en réponse :

- aux **principes fixés par le Code de l'Urbanisme**, rappelés précédemment ;
- au **scénario de développement urbain** (croissance démographique, du parc de logement, offre en équipements et services, soutien au commerce et à l'économie, évolution de l'offre et des structures de mobilités, préservation et valorisation des paysages et du patrimoine, consommation d'espaces NAF projetée) présenté précédemment.
- aux **enjeux déterminés lors du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement** ;

Ces derniers et les réponses apportées par le PADD sont synthétisés ci-dessous.

Enjeu identifié au diagnostic		Orientation du PADD en réponse
Socio-démographie	Développer et créer du logement accessible en location et en accession, pour la population locale (familles, nouveaux arrivants, primo-accédant, jeunes, ...)	→ Axe 1. Orientation 2. Proposer un habitat durable et adapté répondant aux besoins des résidents permanents : « Rechercher la mixité fonctionnelle et sociale en développant du logement locatif (social et privé) et en accession pour la population locale, et maintenir une offre immobilière à prix maîtrisés », etc.
	Favoriser l'installation des résidents locaux : les résidences secondaires dérèglent le marché immobilier et augmentent la pression foncière au détriment des résidents permanents	→ Axe 1. Orientation 1. Développer une offre de logements structurée et équilibrée : « Accroître le nombre de logements destinés aux résidents permanents » → Axe 1. Orientation 2. Proposer un habitat durable et adapté répondant aux besoins des résidents permanents « Rechercher la mixité fonctionnelle et sociale en développant du logement locatif (social et privé » « Adapter le parc de logements à la baisse de la taille des ménages et au vieillissement de la population »
	Pour attirer des familles, développer et maintenir des services aux habitants et répondre aux attentes des jeunes familles (équipements petite enfance, commerces) : Crèches, garderies, écoles, mais aussi permettre l'installation de nouveaux commerces et ainsi répondre aux attentes de la population	→ Axe 1. Orientation 1. Développer une offre de logements structurée et équilibrée : « En structurant la répartition des nouveaux logements autour des pôles d'équipements et de services qui assurent un équilibre entre proximité et mutualisation de l'offre » → Axe 1. Orientation 5. Développer et pérenniser l'offre en équipements et services « Développer et maintenir un accès aux équipements et services pour tous et renforcer la vitalité des centres-bourgs en faveur de la proximité »

Enjeu identifié au diagnostic	Orientation du PADD en réponse
<p>A l'échelle du territoire Est Cotentin : attirer de nouveaux habitants en lien avec les objectifs démographiques du SCoT</p> <p>A l'échelle des communes : renouveler la population ou attirer de nouveaux habitants en lien avec les objectifs du SCoT (démographie et structuration du territoire par types de polarité)</p>	<p>« Soutenir la mutualisation des équipements et services d'échelle intercommunale, en privilégiant l'implantation des équipements structurants à proximité des transports en commun »</p> <p>→ Axe 1. Orientation 4. Favoriser le développement de l'activité économique et de l'emploi local</p> <p>« Pérenniser l'appareil commercial existant, favoriser son équilibre, sa diversité et sa lisibilité et développer de nouveaux commerces et services de proximités »</p> <p>→ Axe 1. ATTIRER UNE POPULATION NOUVELLE ET PERMETTRE AUX RESIDENTS PERMANENTS DE S'ETABLIR ET D'EVOLUER DURABLEMENT SUR LE TERRITOIRE</p> <p>→ Axe 1. Orientation 1. Développer une offre de logements structurée et équilibrée :</p> <p>« Accroître le nombre de logements destinés aux résidents permanents »</p> <p>→ Axe 1. Orientation 2. Proposer un habitat durable et adapté répondant aux besoins des résidents permanents</p> <p>« Rechercher la mixité fonctionnelle et sociale en développant du logement locatif (social et privé »</p> <p>→ Axe 1. Orientation 4. Favoriser le développement de l'activité économique et de l'emploi local</p> <p>« Maintenir et dynamiser les ZAE (Zones d'Activités Économiques) et optimiser les implantations d'activités »</p> <p>« Soutenir l'attractivité du tissu économique local majoritairement composé de petites entreprises »</p> <p>« Favoriser l'installation et le développement d'entreprises pouvant proposer des emplois aux catégories professionnelles présentes sur le territoire (employés, ouvriers, professions intermédiaires) »</p> <p>→ Axe 1. Orientation 5. Développer et pérenniser l'offre en équipements et services</p> <p>« Répondre aux besoins des habitants en matière de santé et de maintien à domicile »</p> <p>« Développer et maintenir un accès aux équipements et services pour tous et renforcer la vitalité des centres-bourgs en faveur de la proximité »</p> <p>→ Axe 1. Orientation 6. Accompagner les mobilités sous toutes leurs formes dans leur développement et leur évolution</p>

Enjeu identifié au diagnostic	Orientation du PADD en réponse
	<p>« Assurer une meilleure accessibilité du territoire tout en réduisant les déplacements pendulaires »</p>
<p>Maintenir une offre immobilière à prix maîtrisés au regard des revenus médians et du niveau de formation de la population</p>	<p>→ Axe 1. Orientation 2. Proposer un habitat durable et adapté répondant aux besoins des résidents permanents</p> <p>« Rechercher la mixité fonctionnelle et sociale en développant du logement locatif (social et privé) et en accession pour la population locale, et maintenir une offre immobilière à prix maîtrisés », etc.</p>
<p>Adapter les logements, les équipements, les services et l'économie au vieillissement de la population</p> <p>Adapter le parc de logements à la baisse de la taille des ménages</p>	<p>→ Axe 1. Orientation 2. Proposer un habitat durable et adapté répondant aux besoins des résidents permanents</p> <p>« Adapter le parc de logements à la baisse de la taille des ménages et au vieillissement de la population »</p> <p>→ Axe 1. Orientation 5. Développer et pérenniser l'offre en équipements et services</p> <p>« Répondre aux besoins des habitants en matière de santé et de maintien à domicile »</p> <p>« Développer et maintenir un accès aux équipements et services pour tous et renforcer la vitalité des centres-bourgs en faveur de la proximité »</p>
<p>Prendre en compte l'augmentation saisonnière de la population sur les communes littorales</p>	<p>→ Axe 1. Orientation 3. Favoriser le développement du tourisme durable</p> <p>« Favoriser la création de logements pour les travailleurs saisonniers, mobiliser le bâti vacant, permettre un habitat modulaire qualitatif respectueux du paysage, faciliter le changement de destination des bâtiments. »</p>
<p>Développer et créer du logement accessible en location et en accession, pour la population locale (familles, nouveaux arrivants, primo-accédant, jeunes, ...)</p>	<p>→ Axe 1. Orientation 2. Proposer un habitat durable et adapté répondant aux besoins des résidents permanents</p> <p>« Rechercher la mixité fonctionnelle et sociale en développant du logement locatif (social et privé) et en accession pour la population locale, et maintenir une offre immobilière à prix maîtrisés »</p>
<p>Répondre aux besoins en logement des différents types de travailleurs saisonniers</p>	<p>→ Axe 1. Orientation 3. Répondre aux besoins d'accueil spécifiques</p> <p>« Favoriser la création de logements pour les travailleurs saisonniers (agriculture, restauration, hébergement touristique...) »</p>
<p><u>Communes littorales</u> : Favoriser l'installation des résidents locaux (les résidences secondaires dérèglent le marché immobilier et augmentent la pression foncière au détriment des résidents permanents)</p>	<p>→ Axe 1. Orientation 1. Développer une offre de logements structurée et équilibrée</p> <p>« Accroître le nombre de logements destinés aux résidents permanents »</p> <p>→ Axe 1. Orientation 2. Proposer un habitat durable et adapté répondant aux besoins des résidents permanents</p>

Enjeu identifié au diagnostic	Orientation du PADD en réponse
<p>Développer des outils adaptés pour réinvestir et aménager des bâtiments anciens, vacants ou à l'abandon (granges, anciens commerces vacants) et favoriser le changement de destination (possible création de logements sur du bâti existant)</p>	<p>« Rechercher la mixité fonctionnelle et sociale en développant du logement locatif (social et privé) et en accession pour la population locale, et maintenir une offre immobilière à prix maîtrisés »</p> <p>→ Axe 1. Orientation 2. Proposer un habitat durable et adapté répondant aux besoins des résidents permanents</p> <p>« Réhabiliter l'habitat existant et réaliser de nouvelles opérations d'habitat qui répondent aux exigences de qualité environnementale » etc.</p>
<p>Développer un habitat de qualité qui s'intègre dans le paysage local et pour les bâtiments d'activités, s'assurer d'un traitement paysager des abords pour minimiser leur impact sur le paysage</p>	<p>→ Axe 2. Orientation 4. Préserver les espaces agricoles et maintenir la fonctionnalité des exploitations</p> <p>« Conserver le paysage agricole et les bocages caractéristiques [...] En prenant des mesures d'intégration paysagère pour accompagner les projets de développement de l'activité agricole »</p> <p>→ Axe 3. Orientation 1. Préserver et valoriser le patrimoine naturel et les paysages</p> <p>« Au sein des espaces bâtis, composer avec la nature dans une nouvelle façon d'aménager le territoire ou de concevoir les futures opérations »</p> <p>→ Axe 3. Orientation 2. Préserver le patrimoine architectural d'intérêt et les formes bâties traditionnelles</p> <p>« Rechercher la qualité urbaine et architecturale dans les futures opérations d'aménagement urbain et de construction »</p>
<p>Adapter le parc de logements aux nouveaux besoins de la population (diminution de la taille des ménages, vieillissement de la population...) et en lien avec les objectifs du SCoT, du PLH et du PCAET.</p>	<p>→ Axe 1. Orientation 2. Proposer un habitat durable et adapté répondant aux besoins des résidents permanents</p> <p>« Adapter le parc de logements à la baisse de la taille des ménages et au vieillissement de la population, en favorisant la production de logements de petite taille (de type T3, T2 et T1/studio) en location comme en accession, en favorisant l'implantation de logements à destination des séniors et des jeunes ménages dans les centres-bourgs, etc. »</p>
<p>Comblent le manque de petits logements afin de s'adapter à la taille des ménages et de faciliter le parcours résidentiel des ménages</p>	<p>→ Axe 1. Orientation 2. Proposer un habitat durable et adapté répondant aux besoins des résidents permanents</p> <p>« Adapter le parc de logements à la baisse de la taille des ménages et au vieillissement de la population en favorisant la production de logements de petite taille (de type T3, T2 et T1/Studio) en location comme en accession » etc.</p>
<p>Offrir des logements adaptés aux besoins des personnes travaillant sur le territoire</p>	<p>→ Axe 1. Orientation 2. Proposer un habitat durable et adapté répondant aux besoins des résidents permanents</p>

Enjeu identifié au diagnostic	Orientation du PADD en réponse
	<p>« Rechercher la mixité fonctionnelle et sociale en développant du logement locatif (social et privé) et en accession pour la population locale, et maintenir une offre immobilière à prix maîtrisés »</p> <p>« Adapter le parc de logements à la baisse de la taille des ménages et au vieillissement de la population »</p> <p>→ Axe 1. Orienter aux besoins d'accueil spécifiques</p> <p>« Favoriser la création de logements pour les travailleurs saisonniers (agriculture, restauration, hébergement touristique...) »</p>
Améliorer la quantité et la qualité du parc locatif privé	<p>→ Axe 1. Orienter un habitat durable et adapté répondant aux besoins des résidents permanents</p> <p>« Rechercher la mixité fonctionnelle et sociale en développant du logement locatif (social et privé) et en accession pour la population locale, et maintenir une offre immobilière à prix maîtrisés »</p> <p>« Réhabiliter l'habitat existant et réaliser de nouvelles opérations d'habitat qui répondent aux exigences de qualité environnementale »</p>
Porter attention à la performance énergétique des logements, notamment dans le parc ancien, pour éviter les situations de précarité énergétique (et le développement de la vacance associée) et contribuer à la lutte contre le réchauffement climatique	<p>→ Axe 1. Orienter un habitat durable et adapté répondant aux besoins des résidents permanents</p> <p>« Réhabiliter l'habitat existant et réaliser de nouvelles opérations d'habitat qui répondent aux exigences de qualité environnementale » etc.</p>
Développer une réflexion globale sur le système de chauffage des logements : évaluer la possibilité de développer des réseaux de chaleur, etc.	<p>→ Axe 1. Orienter un habitat durable et adapté répondant aux besoins des résidents permanents</p> <p>« Réhabiliter l'habitat existant et réaliser de nouvelles opérations d'habitat qui répondent aux exigences de qualité environnementale » etc.</p>
Assurer l'équilibre entre tourisme et maintien d'une vie locale à l'année	<p>→ Axe 1. Orienter le développement du tourisme durable</p> <p>« Développer des conditions d'accueil adéquates pour les populations itinérantes en lien avec les documents supra-territoriaux »</p> <p>→ Axe 1. Orienter le développement de l'activité économique et de l'emploi local</p> <p>« Accompagner la structuration du secteur touristique »</p>
Favoriser l'adaptation et la mutation des campings situés en bord de mer et permettre le recul de ces installations face aux risques d'érosion et de submersion	<p>→ Axe 2. Orienter 1. Protéger la population et les biens face à la montée des eaux</p>

Enjeu identifié au diagnostic	Orientation du PADD en réponse
	<p>« Anticiper/ partager les possibilités de recomposition littorale [...] En anticipant l'impact sur les activités locales : [...] Permettre le recul des campings et des aires de camping-car exposés aux risques d'érosion et de submersion en continuité de l'urbanisation »</p> <p>→ Axe 1. Orientation 3. Répondre aux besoins d'accueil spécifiques</p> <p>« Lutter contre la cabanisation et l'habitat informel, en faisant usage des outils réglementaires à disposition »</p> <p>→ Axe 1. Orientation 3. Répondre aux besoins d'accueil spécifiques</p> <p>« Encadrer au mieux la pratique du caravanning sur le territoire, en réservant des espaces dédiés au stationnement des camping-cars en retrait du littoral : privilégier les espaces avec vue sur mer, permettre leur aménagement/ équipement, soigner leur insertion paysagère et prévoir un accès à la mer via le réseau de liaisons durables »</p>
<p>Développer et maintenir des services aux habitants et répondre aux attentes des jeunes familles (équipements petite enfance, scolaires et loisirs) : crèches, garderies, MAM, écoles...</p> <p>Maintenir des services aux habitants pour préserver le cadre de vie de notre territoire</p> <p>Maintenir les équipements de proximité sur le territoire (notamment les écoles) et répondre aux besoins des habitants en matière de santé</p> <p>Poursuivre le développement du niveau d'équipement pour répondre aux besoins des habitants actuels comme futurs en lien avec les objectifs du SCoT et du PCAET</p>	<p>→ Axe 1. Orientation 5. Développer et pérenniser l'offre en équipements et services</p> <p>« Développer et maintenir un accès aux équipements et services pour tous et renforcer la vitalité des centres-bourgs en faveur de la proximité »</p> <p>« Répondre aux besoins des habitants en matière de santé et de maintien à domicile »</p> <p>« Poursuivre le développement de la couverture numérique du territoire »</p> <p>« Soutenir la mutualisation des équipements et services d'échelle intercommunale »</p>
<p>Equipements et services</p> <p>Attirer les professionnels de santé et faciliter leur installation sur le territoire</p> <p>Développer l'attrait culturel du territoire pour attirer de nouveaux ménages</p> <p>Réfléchir au positionnement des services nécessaires à l'accès aux plages, et améliorer et développer les équipements littoraux</p>	<p>→ Axe 3. Orientation 3. Favoriser le développement du tourisme durable</p> <p>« Affirmer la place du tourisme culturel, mémoriel et patrimonial et développer le tourisme vert/ rural : [...] Par la promotion et la valorisation du patrimoine architectural, paysager et naturel et l'incitation à sa découverte ; [...] En développant les services liés à la fréquentation des plages et en améliorant la qualité des équipements littoraux »</p>
<p>Assurer une qualité d'accès aux équipements publics pour les populations les plus éloignées, notamment via le réseau de transports en commun</p>	<p>→ Axe 1. Orientation 5. Développer et pérenniser l'offre en équipements et services</p> <p>« Soutenir la mutualisation des équipements et services d'échelle intercommunale, en privilégiant l'implantation des équipements structurants à proximité des transports en commun »</p> <p>→ Axe 1. Orientation 6. Accompagner les mobilités sous toutes leurs formes dans leur développement et leur évolution</p>

Enjeu identifié au diagnostic	Orientation du PADD en réponse
	<p>« Appuyer le développement du covoiturage, de l'intermodalité, des transports en communs et des mobilités électriques » etc.</p>
<p>Accélérer le développement des réseaux numériques haut-débit pour ne pas freiner le développement économique comme le télétravail et les activités nécessitant des débits de données élevés</p>	<p>→ Axe 1. Orientation 5. Développer et pérenniser l'offre en équipements et services « Poursuivre le développement de la couverture numérique du territoire »</p>
<p>Adapter et sécuriser les espaces de circulation tous modes et permettre une meilleure cohabitation entre les différents usagers de la route (voitures, tracteurs, camions, camping-car, vélos, piétons, familles en promenade)</p>	<p>→ Axe 1. Orientation 6. Accompagner les mobilités sous toutes leurs formes dans leur développement et leur évolution « Adapter et sécuriser les espaces de circulation tous modes et permettre une meilleure cohabitation entre les différents usagers de la route » etc.</p>
<p>Poursuivre la dynamique de développement du réseau de transports en commun afin de répondre aux besoins des habitants et d'inciter à leur usage et aménager des abris-bus</p> <p>Favoriser le transport à la demande, les parkings de covoiturage afin d'en renforcer la pratique, les aires de stationnement à proximité des arrêts de bus, les bornes électriques</p>	<p>→ Axe 1. Orientation 6. Accompagner les mobilités sous toutes leurs formes dans leur développement et leur évolution « Appuyer le développement du covoiturage, de l'intermodalité, des transports en communs et des mobilités électriques »</p>
<p>Répondre aux problématiques de stationnement dans les centres-bourgs souvent saturés – alors que les stationnements en périphérie sont sous occupés – et réguler le stationnement anarchique</p> <p>Prendre en compte les besoins de stationnement spécifiques, notamment en période estivale (plages, sites touristiques, camping-cars), en favorisant des espaces de stationnement en retrait des sites de fréquentation afin de contribuer à leur préservation (ex. phare de Gatteville et Pointe de Barfleur, site naturel classé)</p>	<p>→ Axe 1. Orientation 6. Accompagner les mobilités sous toutes leurs formes dans leur développement et leur évolution « Adapter et sécuriser les espaces de circulation tous modes et permettre une meilleure cohabitation entre les différents usagers de la route, en apportant une réponse aux problématiques de stationnements notamment en période estivale »</p>
<p>Prévoir, réguler, limiter et aménager des espaces adaptés pour le stationnement des camping-cars</p>	<p>→ Axe 1. Orientation 3. Répondre aux besoins d'accueil spécifiques « Encadrer au mieux la pratique du caravanning sur le territoire, en réservant des espaces dédiés au stationnement des camping-cars en retrait du littoral : privilégier les espaces avec vue sur mer, permettre leur aménagement/ équipement, soigner leur insertion paysagère et prévoir un accès à la mer via le réseau de liaisons durables »</p> <p>→ Axe 3 - Orientation 1. Préserver et valoriser le patrimoine naturel et les paysages « Préserver les principaux points de vue sur le grand paysage, en réservant des espaces dédiés au stationnement des camping-cars en retrait du littoral : privilégier les espaces avec vue sur mer, permettre leur aménagement/ équipement, soigner leur intégration paysagère et prévoir un accès à la mer via le réseau de liaisons douces »</p>

Enjeu identifié au diagnostic	Orientation du PADD en réponse
Réduire les déplacements pendulaires (développement du télétravail, de l'emploi local...)	<p>Orientation du PADD en réponse</p> <p>→ Axe 1. Orientation 6. Accompagner les mobilités sous toutes leurs formes dans leur développement et leur évolution</p> <p>« Assurer une meilleure accessibilité du territoire tout en réduisant les déplacements pendulaires »</p>
Réduire les risques et nuisances associés aux déplacements motorisés et au trafic de poids lourds dans les secteurs identifiés	<p>→ Axe 2. Orientation 2. Protéger la population face aux risques et aux nuisances issus des activités économiques</p> <p>« Limiter l'exposition de la population aux nuisances générées par les activités économiques spécifiques, en prenant en compte les besoins en matière d'aménagement routier visant à améliorer et à sécuriser la circulation des poids lourds »</p>
<p>Créer et développer les liaisons douces sur le territoire pour favoriser l'usage des mobilités actives</p> <p>Faciliter les déplacements piétons de loisir et du quotidien (sécurisation des déplacements dans les petits villages et hameaux, accessibilité pour tous, sentier du littoral)</p> <p>Poursuivre et recenser le développement des itinéraires cyclables, notamment vers les écoles et les plages, en s'appuyant sur les infrastructures existantes et la densité du réseau de petites routes communales</p>	<p>→ Axe 1. Orientation 6. Accompagner les mobilités sous toutes leurs formes dans leur développement et leur évolution</p> <p>« Adapter et sécuriser les espaces de circulation tous modes et permettre une meilleure cohabitation entre les différents usagers de la route :</p> <p>En facilitant les déplacements piétons et vélos :</p> <ul style="list-style-type: none"> • En développant un maillage cyclable de liaisons durables, de voies vertes et de voies partagées sur l'ensemble du territoire ainsi que dans les opérations futures afin de favoriser la multi modalité (cf. Plan Vélo) : sont concernés en particulier les déplacements cyclables autour de Barfleur, de Gatteville-le-Phare à Montfarville (prendre exemple sur le réseau mis en place entre Réville, Saint-Vaast-la-Hougue et Quettehou) • En permettant d'assurer la desserte des équipements et services, via le réseau de circulations durables qui s'appuiera sur la trame viaire existante, et intégrera le développement de station de réparation/gonflage de vélo. Afin de garantir la mobilité active, des dispositifs de stationnement sécurisés des vélos (arceaux, box, etc.) seront mis en place aux abords des centres-bourgs dans les espaces urbanisés. • En garantissant l'accessibilité de la Vélomaritime qui traverse le territoire » <p>→ Axe 3. Orientation 3. Favoriser le développement du tourisme durable</p> <p>« Affirmer la place du tourisme culturel, mémoriel et patrimonial et développer le tourisme vert/ rural, en permettant l'aménagement des secteurs à enjeux (itinéraires et destinations), en cherchant à réguler les flux touristiques vers les principaux sites d'attraction et en prenant en compte les besoins de stationnement spécifiques (ex. phare de Gatteville) »</p>
Réguler le stationnement et les flux touristiques vers les principaux sites d'attraction (plages, espaces naturels sensibles, phare de Gatteville et Pointe de Barfleur, Saint-Vaast-la-Hougue, Barfleur, Réville, Fermanville)	<p>→ Axe 3. Orientation 3. Favoriser le développement du tourisme durable</p> <p>« Affirmer la place du tourisme culturel, mémoriel et patrimonial et développer le tourisme vert/ rural, en permettant l'aménagement des secteurs à enjeux (itinéraires et destinations), en cherchant à réguler les flux touristiques vers les principaux sites d'attraction et en prenant en compte les besoins de stationnement spécifiques (ex. phare de Gatteville) »</p>

Enjeu identifié au diagnostic		Orientation du PADD en réponse
Economie et emploi	Améliorer la qualité fonctionnelle et esthétique des espaces publics en cœur de bourg afin de favoriser l'émergence des modes actifs	<p>→ Axe 1. Orientation 5. Développer et pérenniser l'offre en équipements et services</p> <p>« Développer et maintenir un accès aux équipements et services pour tous et renforcer la vitalité des centres-bourgs en faveur de la proximité : [...] En veillant à la qualité des espaces publics et en améliorant leur niveau d'accessibilité pour tous »</p>
	Maintenir et dynamiser les ZAE et permettre l'installation de petits artisans : plus petites surfaces, hôtels d'entreprise, ...	<p>→ Axe 1. Orientation 4. Favoriser le développement de l'activité économique et de l'emploi local</p> <p>« Maintenir et dynamiser les ZAE (Zones d'Activités Économiques) et optimiser les implantations d'activités »</p>
	Développer des activités économiques en lien avec la production agricole du territoire	<p>→ Axe 1. Orientation 4. Favoriser le développement de l'activité économique et de l'emploi local</p> <p>« Développer des activités économiques en accord avec l'activité agricole du territoire, les sensibilités sociales et environnementales »</p>
	Prendre en compte comme activité économique à part entière, la pêche et l'ostréiculture des communes littorales	<p>→ Axe 1. Orientation 4. Favoriser le développement de l'activité économique et de l'emploi local</p> <p>« Prendre en compte comme activité économique à part entière la pêche et l'ostréiculture des communes littorales, en permettant les aménagements nécessaires au maintien et au développement de ces activités ; en prévoyant des besoins de relocalisation en continuité de secteurs déjà urbanisés afin d'anticiper les risques liés au changement climatique (nota : une étude sur le recul du trait de côte sera réalisée afin d'anticiper les risques liés à l'érosion, cette étude débouchera sur un Projet Partenarial d'Aménagement) »</p>
	Développer des activités à haute valeur ajoutée pour améliorer la valorisation du travail et diversifier la population du territoire	<p>→ Axe 1. Orientation 4. Favoriser le développement de l'activité économique et de l'emploi local</p> <p>« Favoriser l'installation et le développement d'entreprises pouvant proposer des emplois aux catégories professionnelles présentes sur le territoire (employés, ouvriers, professions intermédiaires). En favorisant un développement économique selon les polarités identifiées (complémentarité entre pôles). En développant des activités à haute valeur ajoutée de façon à améliorer la valorisation du travail (ex. transformation de légumes plutôt que vente de produits bruts) »</p>
Permettre le développement des énergies renouvelables	<p>→ Axe 2. Orientation 3. Promouvoir un développement sobre en ressource et adapté aux capacités d'accueil du territoire</p>	

Enjeu identifié au diagnostic	Orientation du PADD en réponse
	<p>« Promouvoir un urbanisme durable, qui vise à maîtriser la précarité énergétique et à accélérer le développement des énergies renouvelables (en lien avec les ressources et filières économiques locales) » etc.</p> <p>→ Axe 2. Orientation 4. Préserver les espaces agricoles et maintenir la fonctionnalité des exploitations</p> <p>« Accompagner les mutations de l'agriculture et améliorer la valorisation de la production agricole du territoire [...] En permettant la diversification des exploitations : [...] Le développement des énergies renouvelables (méthanisation, photovoltaïque) »</p>
<p>Placer l'économie présenteielle comme source de dynamisme urbain et d'attractivité</p>	<p>→ Axe 1. Orientation 4. Favoriser le développement de l'activité économique et de l'emploi local</p> <p>« Pérenniser l'appareil commercial existant, favoriser son équilibre, sa diversité et sa lisibilité et développer de nouveaux commerces et services de proximité »</p> <p>« Soutenir l'attractivité du tissu économique local majoritairement composé de petites entreprises »</p> <p>« Prévoir l'implantation des entreprises et des nouvelles activités en fonction des axes de transports structurants »</p> <p>« Accompagner la structuration du secteur touristique »</p>
<p>Pérenniser l'appareil commercial existant, favoriser son équilibre, sa diversité et sa lisibilité</p>	<p>→ Axe 1. Orientation 4. Favoriser le développement de l'activité économique et de l'emploi local</p> <p>« Pérenniser l'appareil commercial existant, favoriser son équilibre, sa diversité et sa lisibilité et développer de nouveaux commerces et services de proximité, en évitant l'installation en périphérie de commerces qui auraient leur place en centres-bourgs, afin de conforter la vitalité de ces derniers. En permettant le maintien du tissu commercial de proximité dans les centralités ainsi qu'au sein des communes plus rurales. En prenant en compte les objectifs du DAAC [...] et en procédant à la mise en place de linéaires commerciaux pour protéger les commerces de centres-bourgs : limiter les changements de destination afin de préserver les rez-de-chaussée actifs (ex. linéaire commercial de Barfleur) »</p>
<p>Centralité commerciale structurante de Saint-Vaast-la-Hougue : favoriser le développement d'offres hors-saison et répondre à la vacance occasionnée par la fermeture des établissements hors-saison estivale</p>	<p>→ Axe 1. Orientation 4. Favoriser le développement de l'activité économique et de l'emploi local</p> <p>« Pérenniser l'appareil commercial existant, favoriser son équilibre, sa diversité et sa lisibilité et développer de nouveaux commerces et services de proximité, [...] en prenant en compte</p>

Enjeu identifié au diagnostic	Orientation du PADD en réponse
	<p>les objectifs du DAAC (sites de centralités de Saint-Vaast-la-Hougue, Quettehou, Saint-Pierre-Eglise, Barfleur, Réville, Montfarville, ; sites d'implantation périphériques ZA de Quettehou, ZA Ronceret Saint-Pierre-Eglise, Entrée Sud Barfleur, Le Haut Gelé Montebourg, Entrée Ouest Saint-Vaast-la-Hougue) [...] »</p> <p>→ Axe 1. Orientation 4. Favoriser le développement de l'activité économique et de l'emploi local « Accompagner la structuration du secteur touristique »</p> <p>→ Axe 3. Orientation 3. Favoriser le développement du tourisme durable « Favoriser le développement d'une offre d'hébergement touristique durable préservant le parc de résidences principales et génératrice d'emploi et de revenu pour la population locale »</p>
<p>Envisager la structuration du secteur touristique comme filière économique créatrice de flux et d'emplois</p> <p>Prendre en compte l'enjeu fort de mobilité pour les actifs qui rejoignent quotidiennement des pôles d'emploi et subissent fortement le coût de la mobilité</p> <p>Prendre en compte l'enjeu de positionnement d'entreprises et d'activités pour rapprocher les emplois des actifs en s'appuyant sur une offre territoriale à construire</p>	<p>→ Axe 1. Orientation 4. Favoriser le développement de l'activité économique et de l'emploi local « Soutenir l'attractivité du tissu économique local majoritairement composé de petites entreprises »</p> <p>« Favoriser l'installation et le développement d'entreprises pouvant proposer des emplois aux catégories professionnelles présentes sur le territoire (employés, ouvriers, professions intermédiaires) »</p> <p>« Prévoir l'implantation des entreprises et des nouvelles activités en fonction des axes de transports structurants »</p> <p>→ Axe 1. Orientation 6. Accompagner les mobilités sous toutes leurs formes dans leur développement et leur évolution « Assurer une meilleure accessibilité du territoire tout en réduisant les déplacements pendulaires : En favorisant le développement de l'emploi local à proximité des lieux de vie et en garantissant la mixité des fonctions. Les nouvelles zones d'activités seront localisées à proximité des axes structurants (ex. RD 25) et des bassins de vie, en tenant compte des incidences sur le trafic et des capacités d'absorption du réseau routier. »</p>
<p>Agriculture</p>	<p>→ Axe 2. Orientation 4. Préserver les espaces agricoles et maintenir la fonctionnalité des exploitations « Conserver le paysage agricole et les bocages caractéristiques » « Éviter la consommation de terres agricoles »</p>

Enjeu identifié au diagnostic	Orientation du PADD en réponse
	<p>« Permettre le développement des entreprises agroalimentaires ou de transformation »</p> <p>« Accompagner les mutations de l'agriculture et améliorer la valorisation de la production agricole du territoire »</p> <p>« Éviter de contraindre le fonctionnement des exploitations agricoles »</p>
<p>Prendre en compte comme activité économique à part entière, la pêche et l'ostréiculture des communes littorales</p>	<p>→ Axe 1. Orientation 4. Favoriser le développement de l'activité économique et de l'emploi local</p> <p>« Prendre en compte comme activité économique à part entière la pêche et l'ostréiculture des communes littorales, en permettant les aménagements nécessaires au maintien et au développement de ces activités et en prévoyant des besoins de relocalisation en continuité de secteurs déjà urbanisés afin d'anticiper les risques liés au changement climatique (nota : une étude sur le recul du trait de côte sera réalisée afin d'anticiper les risques liés à l'érosion, cette étude débouchera sur un Projet Partenarial d'Aménagement) »</p>
<p>Préserver au maximum les surfaces agricoles et veiller à consommer le moins possible de terres agricoles en limitant les nouvelles zones de constructibilité aux bourgs (dents creuses) ou à proximité immédiate.</p> <p>Prendre en compte le potentiel agronomique des terres et privilégier l'urbanisation sur les terres qui ont le moins de potentiel agronomique.</p>	<p>OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE AGRICOLE, NATUREL ET FORESTIER ET DE MAITRISE DE L'ETALEMENT URBAIN</p> <p>« Maîtriser l'urbanisation en limitant les secteurs d'extension »</p> <p>« Privilégier le renouvellement urbain et les opérations de densification »</p> <p>« Permettre le changement de destination et encourager la réhabilitation de logements vacants »</p> <p>« Privilégier les formes urbaines plus compactes »</p> <p>« Modérer la consommation d'espaces »</p> <p>→ Axe 2. Orientation 4. Préserver les espaces agricoles et maintenir la fonctionnalité des exploitations</p> <p>« Éviter la consommation de terres agricoles, en mobilisant en priorité les « dents creuses » au sein des secteurs urbanisés, en réutilisant les friches urbaines et les friches d'activité, en cas d'extension de l'urbanisation : tenir compte du potentiel agronomique des terres et privilégier celles ayant un potentiel agronomique plus faible, en continuité des enveloppes urbaines existantes, par un travail à la parcelle sur la définition des franges urbaines en s'appuyant sur les supports naturels physiques entre le centre-bourg et les extensions »</p>
<p>Classer en Zone A les terres agricoles, y compris les prairies permanentes, ainsi que des espaces en cours d'enfrichement mais dont la vocation est de rester agricole à l'avenir (phénomène particulièrement prégnant dans les zones au relief plus escarpé, sur le littoral autour de Fermanville, mais aussi dans les terres entre Teurthéville-Bocage et La Pernelle)</p>	<p><i>Pris en compte dans le cadre du règlement</i></p>

Enjeu identifié au diagnostic	Orientation du PADD en réponse
<p>Conserver le paysage agricole et notamment les prairies permanentes et le bocage qui constituent des marqueurs forts du paysage local. Attention au niveau de la préservation des haies : préserver cet élément paysager fondamental sans entraver la fonctionnalité des exploitations.</p> <p>Proscrire le mitage agricole</p> <p>Limiter les mesures qui entravent la bonne fonctionnalité des exploitations et notamment l'enclavement des parcelles dues au développement de l'urbanisation</p>	<p>Orientation du PADD en réponse</p> <p>→ Axe 2. Orientation 4. Préserver les espaces agricoles et maintenir la fonctionnalité des exploitations</p> <p>« Conserver le paysage agricole et les bocages caractéristiques »</p> <p>« Eviter la consommation de terres agricoles, [...] en cas d'extension de l'urbanisation : tenir compte du potentiel agronomique des terres et privilégier celles ayant un potentiel agronomique plus faible, en continuité des enveloppes urbaines existantes [...] »</p> <p>« Eviter de contraindre le fonctionnement des exploitations agricoles, en préservant le foncier agricole du développement de l'urbanisation (mitage) et en lui permettant de conserver son potentiel d'exploitation : éviter la fragmentation des îlots ; en permettant l'entretien régulier des haies ; en imposant la replantation systématique des haies en cas d'arrachage sur le linéaire à préserver (la gestion des haies non protégées relevant de la Politique Agricole Commune) ; en soutenant le regroupement de parcelles afin de limiter les trajets, de gagner du temps et de l'énergie ; en veillant à ne pas entraver les circulations agricoles et en garantissant l'accessibilité des parcelles »</p>
<p>Favoriser la création de sièges d'exploitations dans le cadre des nouvelles installations.</p>	<p>→ Axe 2. Orientation 4. Préserver les espaces agricoles et maintenir la fonctionnalité des exploitations</p> <p>« Permettre la création de sièges d'exploitations dans le cadre des nouvelles installations, en zone littorale en dehors des espaces proches du rivage (EPR) »</p>
<p>Favoriser la création de logements pour les salariés agricoles en particulier dans les secteurs de production légumière</p>	<p>→ Axe 1. Orientation 3. Répondre aux besoins d'accueil spécifiques</p> <p>« Favoriser la création de logements pour les travailleurs saisonniers (agriculture, restauration, hébergement touristique...) »</p>
<p>Favoriser la création de bâtiments liés à la diversification des exploitations : stockage, transformation, vente, accueil à la ferme</p>	<p>→ Axe 2. Orientation 4. Préserver les espaces agricoles et maintenir la fonctionnalité des exploitations</p> <p>« Accompagner les mutations de l'agriculture et améliorer la valorisation de la production agricole du territoire [...] en permettant la diversification des exploitations : la transformation, le conditionnement et la commercialisation de produits agricoles, le développement des énergies renouvelables (méthanisation, photovoltaïque), le camping à la ferme (ex. limité à 6 emplacements ou 20 personnes maximum en tentes, caravanes ou camping-cars) »</p>
<p>Permettre les éventuels souhaits de développement des entreprises agro-alimentaires ou de transformation, en particulier sur Anneville-En-Saire et Quettehou</p>	<p>→ Axe 2. Orientation 4. Préserver les espaces agricoles et maintenir la fonctionnalité des exploitations</p>

Enjeu identifié au diagnostic	Orientation du PADD en réponse
<p>Paysage</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Préserver les qualités paysagères du bocage, des marais, des espaces boisés et du littoral ❖ S'inscrire dans les directives paysagères du Parc naturel dans les aménagements et l'urbanisation ❖ Atténuer l'impact des aménagements routiers et balnéaires sur le littoral notamment en réglementant l'imperméabilisation des sols et le verdissement des aménagements ❖ Améliorer la fonctionnalité des milieux paysagers pour absorber la potentielle montée des eaux ❖ Prévoir des dispositifs de protection permettant de préserver la qualité des vues exceptionnelles sur le paysage maritime et des ensembles historiques ❖ Préserver et tirer parti de la qualité de notre littoral et du paysage local (les talus, les murets, les vues ...). ❖ Les haies bocagères, un sujet à part entière : La préservation des haies bocagères permet de limiter le ruissellement des eaux et contribuent à l'identité et à la structuration du territoire. Elle doit s'effectuer de manière raisonnée, afin de ne pas entraver tout projet agricole nécessitant une surface minimale pour s'établir de manière pérenne. <p>Paysage, cadre bâti et patrimoine</p>	<p>« Permettre le développement des entreprises agroalimentaires ou de transformation, en facilitant l'implantation d'entreprises agro-alimentaires sur les zones d'activités existantes à proximité des lieux de production (ex. laverie de légumes) »</p> <p>→ Axe 2. Orientation 4. Préserver les espaces agricoles et maintenir la fonctionnalité des exploitations</p> <ul style="list-style-type: none"> « Conserver le paysage agricole et les bocages caractéristiques » « Éviter de contraindre le fonctionnement des exploitations agricoles [...] : En permettant l'entretien régulier des haies ; En imposant la replantation systématique des haies en cas d'arrachage sur le linéaire à préserver (la gestion des haies non protégées relevant de la Politique Agricole Commune) » <p>→ Axe 3. Orientation 1. Préserver et valoriser le patrimoine naturel et les paysages</p> <ul style="list-style-type: none"> « Maîtriser l'urbanisation sur le littoral, préserver les espaces naturels littoraux tout en conservant leur attrait touristique et de loisirs et anticiper les impacts paysagers de la « recomposition spatiale » » « Protéger les espaces remarquables, identitaires ou plus confidentiels » « Préserver l'écrin des Tours Vauban » « Au sein des espaces bâtis, composer avec la nature dans une nouvelle façon d'aménager le territoire ou de concevoir les futures opérations » « Protéger la frange littorale en intégrant la multiplicité des activités et enjeux qu'elle supporte » « Préserver le bocage, ensemble paysager identitaire du Cotentin et ensemble « agro-naturel » fonctionnel rendant de multiples services au territoire » <p>→ Axe 2. Orientation 1. Protéger la population et les biens face à la montée des eaux</p> <ul style="list-style-type: none"> « Anticiper/ partager les possibilités de recomposition littorale » « Réduire la vulnérabilité du territoire face aux risques naturels » <p>→ Axe 3. Orientation 1. Préserver et valoriser le patrimoine naturel et les paysages</p> <ul style="list-style-type: none"> « Maîtriser l'urbanisation sur le littoral, préserver les espaces naturels littoraux tout en conservant leur attrait touristique et de loisirs et anticiper les impacts paysagers de la « recomposition spatiale » » « Au sein des espaces bâtis, composer avec la nature dans une nouvelle façon d'aménager le territoire ou de concevoir les futures opérations » <p>→ Axe 3. Orientation 2. Préserver le patrimoine architectural d'intérêt et les formes bâties traditionnelles</p>
<p>Cadre bâti</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Contenir l'urbanisation en prenant en compte la loi Littoral ❖ Limiter l'extension urbaine dans le périmètre urbanisé des bourgs et haumeaux 	

Enjeu identifié au diagnostic		Orientation du PADD en réponse
<ul style="list-style-type: none"> ❖ Favoriser le renouvellement urbain à l'intérieur des espaces urbanisés afin d'éviter la consommation des espaces naturels et des terres agricoles ❖ Préserver et valoriser les cœurs de bourgs patrimoniaux ❖ Concevoir des projets d'aménagement en lien avec l'identité du territoire et en minimisant les impacts sur l'environnement ❖ Développer un habitat de qualité qui s'intègre dans le paysage local et pour les bâtiments d'activités, s'assurer d'un traitement paysager des abords pour minimiser leur impact sur le paysage ❖ Promouvoir et conserver les spécificités morphologiques du territoire 	<p>« Rechercher la qualité urbaine et architecturale dans les futures opérations d'aménagement urbain et de construction »</p> <p>« Préserver les centres-bourgs anciens dotés d'une organisation spatiale qualitative et conforter les hameaux historiques représentatifs de l'identité du territoire »</p> <p>« Préserver le patrimoine architectural d'intérêt ainsi que le bâti ancien identitaire »</p> <p>OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE AGRICOLE, NATUREL ET FORESTIER ET DE MAÎTRISE DE L'ÉTALEMENT URBAIN</p> <p>« Maîtriser l'urbanisation en limitant les secteurs d'extension »</p> <p>« Privilégier le renouvellement urbain et les opérations de densification »</p> <p>« Permettre le changement de destination et encourager la réhabilitation de logements vacants »</p> <p>« Privilégier les formes urbaines plus compactes »</p> <p>« Modérer la consommation d'espaces »</p>	
<p><u>Patrimoine bâti</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Tenir compte de l'identité patrimoniale des territoires dans les projets d'aménagement, tant dans les formes urbaines que dans le paysage et l'architecture ❖ Protéger et valoriser le patrimoine bâti remarquable identifié 	<p>→ Axe 3. Orientation 2. Préserver le patrimoine architectural d'intérêt et les formes bâties traditionnelles</p> <p>« Rechercher la qualité urbaine et architecturale dans les futures opérations d'aménagement urbain et de construction »</p> <p>« Préserver les centres-bourgs anciens dotés d'une organisation spatiale qualitative et conforter les hameaux historiques représentatifs de l'identité du territoire »</p> <p>« Préserver le patrimoine architectural d'intérêt ainsi que le bâti ancien identitaire »</p>	

Les choix retenus pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation

1. LA METHODE

1.1. Le choix et la délimitation des secteurs soumis à des OAP

1.1.1. Les OAP sectorielles

Les OAP ont vocation à permettre à la collectivité, notamment si elle ne maîtrise pas le foncier ou ne souhaite pas réaliser l'opération elle-même d'orienter l'aménagement futur ou l'urbanisation progressive du territoire en définissant les grandes composantes des aménagements et éléments à préserver ou à mettre en valeur dans le projet.

A noter que les zones à urbaniser sont obligatoirement soumises à un secteur d'OAP quelques soit leur vocation (Habitat, Économie, Équipements), contrairement aux projets situés en zone U pour lesquels la mise en place d'une OAP constitue une possibilité.

Pour rappel, lors du recensement du potentiel foncier en densification/mutation, les sites d'une surface de plus de 5000m² ont été considérés comme ne le relevant pas de la catégorie « dents creuses ». Leur mobilisation éventuelle implique donc la mise en place d'une zone à urbaniser "AU" et donc d'une OAP le cas échéant.

Ce même recensement a permis de faire émerger des sites stratégiques en densification. Ainsi, certaines dents creuses et sites à potentiel de mutation urbaine font l'objet d'une OAP afin d'encadrer la densité à minima, afin de garantir le respect de la densité du SCoT obligatoire en extension urbaine.

Les surfaces mobilisables en extension pour la période 2021 - 2040, présentées en détail dans la partie « [Les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain](#) » sont pour le PLUi Est de 63,2 hectares pour l'habitat, 13 hectares pour l'activité économique et 4,55 pour les équipements.

Ces surfaces ont été réparties entre les différentes communes selon 7 critères proposés : 1 critère fixe et 6 critères variables

- Critère 1 (fixe) : Un seuil arbitraire à définir pour chaque type de polarité (strates de l'armature urbaine du SCoT)
 - o 100 pour chacun des 2 pôles d'équilibre (200 au total)
 - o 50 pour chacune des 5 têtes de réseau (250 au total)
 - o 20 logements pour chacune des 5 communes rurales de proximité (100 au total)
 - o 10 logements pour chacune des 38 communes rurales (380 au total)
- Logements restants : 6 critères variables pondérés de façon égale
 - o Critère 2 : La répartition actuelle de la population au sein des communes (INSEE)
 - o Critère 3 : La répartition actuelle des équipements, commerces et services au sein des communes (INSEE)
 - o Critère 4 : La proximité aux bassins d'emplois (Géographie)
 - o Critère 5 : Les contraintes liées au littoral (Géographie)
 - o Critère 6 : Les capacités d'accueil en zone urbaine (Géographie)
 - o Critère 7 : La présence de résidences secondaires (INSEE)

Suite à l'établissement du nombre minimal de logements à construire, il a été nécessaire de déduire les coups partis, ou logements réalisés depuis 2021. Un recensement complet a été réalisé via les PC, PA, changements de destination... Un nombre de logements restants à construire a ainsi été défini.

Armature SCOT	Commune	Objectifs logements SCOT (2021-2040)	Objectifs théoriques SCOT / ZAN									
			Nombre MAXIMAL réalisable de logements en extension	Pourcentage MAXIMAL réalisable de logements en extension	Nombre MAXIMAL réalisable de logements en extension, coups partis déduits	Densité retenue en lgts/ha	Surface MAXIMALE des extensions logements en ha	Pourcentage MINIMAL réalisable de logements en densification	Nombre MINIMAL réalisable de logements en densification	Nombre MINIMAL réalisable de logements en densification, coups partis déduits		
		Total logements U+AU= 2313										
Pôle d'équilibre	MONTEBOURG	221	96	44%	51,5	23,0	2,2	56%	123	120,8		
Pôle d'équilibre	SAINT-PIERRE-EGLISE	221	98	44%	98,0	23,0	4,3	56%	125	121,7		
Pôles d'équilibre	<i>Sous-total</i>	442	194	44%	149	23	6	56%	248	243		
Tête de réseau	BARFLEUR	153	51	44%	50,1	18,0	2,8	56%	65	61,0		
Tête de réseau	MONTFARVILLE	153	40	44%	38,8	18,0	2,2	56%	51	47,7		
Tête de réseau	QUETTEHOU	153	91	44%	84,0	18,0	4,7	56%	116	72,9		
Tête de réseau	REVILLE	153	60	44%	57,3	18,0	3,2	56%	77	71,7		
Tête de réseau	SAINT-VAAST-LA-HOUGUE	153	94	44%	91,4	18,0	5,1	56%	120	111,1		
Têtes de réseau	<i>Sous-total</i>	765	337	44%	322	18	18	56%	428	364		
Commune rurale de proximité	FERMANVILLE	75	56	50%	55,1	16,0	3,4	50%	56	54,1		
Commune rurale de proximité	GATTEVILLE-LE-PHARE	75	21	50%	21,0	16,0	1,3	50%	21	9,0		
Commune rurale de proximité	QUINEVILLE	75	32	50%	31,9	16,0	2,0	50%	32	23,9		
Commune rurale de proximité	TEURTHEVILLE-BOCAGE	75	28	50%	26,6	16,0	1,7	50%	28	25,6		
Commune rurale de proximité	VICQ SUR MER	75	51	50%	49,9	16,0	3,1	50%	51	42,9		
Communes rurales de proximité	<i>Sous-total</i>	375	188	50%	185	16	12	50%	188	156		
Commune rurale	ANNEVILLE-EN-SAIRE	19	11	50%	11,2	15,0	0,7	50%	11	10,2		
Commune rurale	AUMEVILLE-LESTRE	19	7	50%	7,5	15,0	0,5	50%	7	7,5		
Commune rurale	AZEVILLE	19	8	50%	8,4	15,0	0,6	50%	8	8,4		
Commune rurale	BRILLEVAST	19	9	50%	9,5	15,0	0,6	50%	9	7,5		
Commune rurale	CANTELOUP	19	8	50%	8,5	15,0	0,6	50%	8	8,5		
Commune rurale	CARNEVILLE	19	9	50%	6,4	15,0	0,4	50%	9	9,4		
Commune rurale	CLITOURPS	19	9	50%	9,4	15,0	0,6	50%	9	8,4		
Commune rurale	CRASVILLE	19	9	50%	8,8	15,0	0,6	50%	9	8,8		
Commune rurale	ECAUSSEVILLE	19	8	50%	8,2	15,0	0,5	50%	8	7,2		
Commune rurale	EMONDEVILLE	19	10	50%	5,8	15,0	0,4	50%	10	7,8		
Commune rurale	EROUDEVILLE	19	9	50%	9,1	15,0	0,6	50%	9	7,1		
Commune rurale	FLOTTEMANVILLE	19	10	50%	9,7	15,0	0,6	50%	10	9,7		
Commune rurale	FONTENAY-SUR-MER	19	8	50%	8,2	15,0	0,5	50%	8	8,2		
Commune rurale	FRESVILLE	19	10	50%	10,4	15,0	0,7	50%	10	9,4		
Commune rurale	HEMEVEZ	19	9	50%	9,4	15,0	0,6	50%	9	8,4		

Armature SCOT	Commune	Objectifs logements SCOT (2021-2040)	Objectifs théoriques SCOT / ZAN							
			Nombre MAXIMAL réalisable de logements en extension	Pourcentage MAXIMAL réalisable de logements en extension	Nombre MAXIMAL réalisable de logements en extension, coups partis déduits	Densité retenue en lgts/ha	Surface MAXIMALE des extensions logements en ha	Pourcentage MINIMAL réalisable de logements en densification	Nombre MINIMAL réalisable de logements en densification	Nombre MINIMAL réalisable de logements en densification, coups partis déduits
Commune rurale	JOGANVILLE	19	9	50%	8,9	15,0	0,6	50%	9	8,9
Commune rurale	LA PERNELLE	19	9	50%	9,2	15,0	0,6	50%	9	8,2
Commune rurale	LE HAM	19	10	50%	9,7	15,0	0,6	50%	10	7,7
Commune rurale	LE VAST	19	15	50%	13,6	15,0	0,9	50%	15	10,6
Commune rurale	LE VICEL	19	9	50%	8,9	15,0	0,6	50%	9	8,9
Commune rurale	LESTRE	19	10	50%	8,9	15,0	0,6	50%	10	9,9
Commune rurale	MAUPERTUS-SUR-MER	19	10	50%	9,8	15,0	0,7	50%	10	9,8
Commune rurale	OCTEVILLE-L'AVENEL	19	9	50%	7,0	15,0	0,5	50%	9	7,0
Commune rurale	OZEVILLE	19	9	50%	5,1	15,0	0,3	50%	9	8,1
Commune rurale	SAINT-CYR	19	9	50%	8,8	15,0	0,6	50%	9	8,8
Commune rurale	SAINTE-GENEVIEVE	19	11	50%	10,6	15,0	0,7	50%	11	10,6
Commune rurale	SAINTE-FLOXEL	19	12	50%	7,8	15,0	0,5	50%	12	11,8
Commune rurale	SAINT-GERMAIN-DE-	19	10	50%	7,3	15,0	0,5	50%	10	2,3
Commune rurale	SAINT-MARCOUF-DE-L'ISLE	19	14	50%	14,5	15,0	1,0	50%	14	10,5
Commune rurale	SAINT-MARTIN-	19	9	50%	8,9	15,0	0,6	50%	9	7,9
Commune rurale	SORTOSVILLE	19	8	50%	8,1	15,0	0,5	50%	8	6,1
Commune rurale	THEVILLE	19	9	50%	9,4	15,0	0,6	50%	9	9,4
Commune rurale	TOCQUEVILLE	19	10	50%	5,8	15,0	0,4	50%	10	6,8
Commune rurale	URVILLE-BOCAGE	19	9	50%	9,1	15,0	0,6	50%	9	7,1
Commune rurale	VALCANVILLE	19	13	50%	13,3	15,0	0,9	50%	13	11,3
Commune rurale	VAROUILLE	19	9	50%	9,0	15,0	0,6	50%	9	-3,0
Commune rurale	VAUDREVILLE	19	8	50%	8,0	15,0	0,5	50%	8	7,0
Commune rurale	VIDEOSVILLE	19	8	50%	6,9	15,0	0,5	50%	8	7,9
Communes rurales	<i>Sous-total</i>	729	366	50%	339	15	23	50%	366	310

Afin de respecter les critères SCOT/ZAN *vis plus tôt*, il a été déterminé le nombre de logements à bâtir au sein de l'enveloppe urbaine (densification – nombre minimal) et ceux en dehors (extension – nombre maximal). En appliquant les densités validées en comité de cohérence (pôles d'équilibre : 23 logements / hectare, têtes de réseaux : 18 logements / hectare, communes rurales de proximité : 16 logements / hectare, communes rurales : 15 logements / hectare), il a été déduit les surfaces maximales mobilisables en extension.

Ces hectares mobilisables ont été concertés avec chaque commune, durant 2 à 3 ateliers afin de positionner au mieux les futures extensions urbaines en prenant en compte :

- La proximité des réseaux,
- L'absence de zones humides avérées,
- Les intentions des propriétaires privés afin de s'assurer de la mutation des parcelles,
- Les impacts sur les paysages, l'environnement et la forme urbaine projetée.

1.1.2. Les OAP thématiques

La Communauté d'Agglomération du Cotentin a également fait le choix d'établir cinq OAP thématiques

A) L'OAP TRAME VERTE ET BLEUE "TVB"

L'OAP thématique « Trame Verte et Bleue » vise à identifier, préserver et renforcer les continuités écologiques du territoire Est Cotentin, en articulant les enjeux de biodiversité avec ceux de l'aménagement durable. Elle s'appuie sur trois composantes essentielles : la trame verte (milieux boisés, prairies, bocage), la trame bleue (zones humides, cours d'eau, mares) et la trame noire (espaces préservés de pollution lumineuse).

La trame verte prend en compte la trame bocagère et la trame boisée. La trame bleue prend en compte la trame aquatique et la trame humide.

La trame verte et plus particulièrement la trame bocagère s'appuie sur les haies qui ont été repérées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Cette trame s'appuie sur l'identification des haies à enjeu hydraulique, à enjeu paysager et hydraulique. Des principes généraux sont à respecter afin de protéger les haies et de les entretenir.

La trame boisée, quant à elle, est étroitement liée à la trame bocagère, du fait d'un réseau de haies reliant les espaces boisés du territoire. Plusieurs espaces boisés de dimension significative ont été identifiés. Certains de ces espaces sont classés en Espaces Boisés Classés (EBC, Art. L.151-23 du CU). Des dispositions et des recommandations sont édictées afin de protéger ces espaces.

La trame bleue et plus particulièrement la trame aquatique s'appuie sur les cours d'eau et les mares. Ces espaces jouent un rôle primordial pour le tampon de crue, soutien d'étiage, épuration, infiltration en profondeur, etc. Des dispositions et des recommandations pour préserver ces espaces sont édictées dans l'OAP.

La trame humide regroupe les zones humides du territoire et notamment les zones humides avérées et fortement prédisposées. Ces zones font l'objet de dispositions et de recommandations afin de les protéger voire même de les restaurer pour celles qui sont dégradées.

La trame noire vient compléter cette OAP, l'objectif est de protéger la biodiversité nocturne de la pollution lumineuse.

Cette OAP permet également de répondre aux objectifs de l'article L.151-6-2 du Code de l'Urbanisme suivant : « Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les **continuités écologiques** ».

Cette OAP TVB traduit pleinement certaines orientations du PADD :

Axe 2 – Orientation 3 : « *Promouvoir un développement sobre en ressource et adapté aux capacités d'accueil du territoire* », en promouvant une gestion partagée et durable de la ressource en eau en protégeant la trame bleue,

Axe 2 – Orientation 4 : « *Préserver les espaces agricoles et maintenir la fonctionnalité des exploitations* », en conservant le paysage agricole et les bocages caractéristiques.

Axe 3 – Orientation 1 : « *Préserver et valoriser le patrimoine naturel et les paysages* » en maîtrisant l'urbanisation sur le littoral, préservant les espaces naturels littoraux [...], en protégeant les espaces naturels remarquables, identitaires ou plus confidentiels, dans les espaces bâtis, composer avec la nature dans une nouvelle façon d'aménager le territoire ou de concevoir les futures opérations, en préservant le bocage, ensemble paysager identitaire du Cotentin et ensemble « agro-naturel » fonctionnel rendant de multiples services au territoire, en préservant les principaux points de vue sur le grand paysage.

B) L'OAP PAYSAGE TOURS VAUBAN

Le périmètre de l'OAP s'appuie sur la partie terrestre des tours-observatoires de Tatihou et de la Hougue, il concerne les communes de Saint-Vaast-la-Hougue, Anneville-en-Saire, Aumeville-Lestre, Crasville, La Pernelle, Lestre, Quettehou et Réville pour tenir compte du paysage dominé par la présence des tours de La Hougue et Tatihou, dit "paysage Vauban" dans le cadre de ce document, et notamment, des co-visibilités majeures entre les tours et leur territoire environnant.

Elle intègre des orientations visant à préserver les vues remarquables depuis et sur les tours-observatoires de Tatihou et de la Hougue. Protéger l'écrin paysager, les patrimoines bâtis et limiter l'impact des constructions pour ne pas porter atteinte aux tours observatoire de Tatihou et de la Hougue ainsi qu'à leur influence paysagère.

Cette OAP permet également de répondre aux objectifs de l'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme suivant : « I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment : 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, **les paysages**, les entrées de

villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ».

Cette OAP Paysage traduit pleinement certaines orientations du PADD :

- Axe 3 – Orientation 1 : « *Préserver et valoriser le patrimoine naturel et les paysages* », en préservant l'écrin des Tours Vauban.

C) L'OAP CLIMAT

Cette OAP vise à anticiper les effets du changement climatique et à améliorer la résilience du bâti et des quartiers face aux aléas naturels, tout en réduisant les îlots de chaleur urbains. Elle se décline en deux axes principaux :

1. Adapter les quartiers et bâtiments aux effets du changement climatique :

- Ventilation naturelle : orientation et implantation du bâti favorisant la circulation de l'air (éviter l'effet « rue-canyon »).
- Végétalisation : plantations au sol, sur les toitures, et aux abords des bâtiments pour créer des microclimats et des zones d'ombre.
- Maintien d'espaces libres : préserver les sols perméables et naturels pour améliorer l'infiltration des eaux et lutter contre la chaleur.
- Réduire le stockage de la chaleur par les matériaux : recours à des matériaux à fort albédo pour limiter l'emmagasinement de chaleur (toitures claires, façades réfléchissantes).

2. Renforcer la résilience du quartier et des bâtiments face au changement climatique :

- Augmenter la résilience du bâti face à l'aléa inondation : implantation du bâti au-dessus des plus hautes eaux connues ; surélévation des équipements techniques ; aménagement adapté des rez-de-chaussée.
- Réduire l'endommagement des constructions et augmenter leur résistance face aux aléas naturels (inondation, retrait/gonflement des argiles, etc.) : conception technique renforcée du bâti dans les zones concernées.

Cette OAP Climat traduit pleinement certaines orientations du PADD :

- Axe 1 – Orientation 2 : « *Proposer un habitat durable et adapté répondant aux besoins des résidents permanents* » en réhabilitant l'habitat existant et réaliser de nouvelles opérations d'habitat qui répondent aux exigences de qualité environnementale, en recherchant la performance environnementale des logements, en favorisant des formes d'habitats compacts moins déperditives en énergies, en contribuant à la sobriété énergétique en lien avec les exigences des documents communautaires, en permettant l'isolation thermique par l'extérieur lorsqu'elle ne porte pas atteinte à la qualité architecturales du bâti et en favorisant l'usage de matériaux locaux adaptés au changement climatique (le secteur résidentiel étant le troisième secteur le plus polluant).
- Axe 2 – Orientation 3 : « *Promouvoir un développement sobre en ressource et adapté aux capacités d'accueil du territoire* », en promouvant un urbanisme durable, qui vise à maîtriser la précarité énergétique et accélérer le développement des énergies renouvelables, grâce à la volonté d'intégrer une réflexion bioclimatique dans la conception des futures opérations d'aménagement et de construction, en favorisant la rénovation énergétique du bâti.
- Axe 2 – Orientation 1 : « *Protéger la population et les biens face à la montée des eaux* », en anticipant/ partageant les possibilités de recomposition littorale, en réduisant la vulnérabilité du territoire face aux risques naturels.

D) L'OAP AIR

L'objectif est de limiter l'exposition des populations aux polluants atmosphériques et d'améliorer la qualité de l'air, à travers une série de recommandations en matière d'aménagement :

- Eviter l'implantation des équipements publics dans des secteurs sensibles
- Prévoir des aménagements adaptés pour limiter l'exposition
- Faciliter la dispersion des polluants
- Epurer l'air intérieur

- Favoriser l'utilisation de matériaux non polluants et bio-sourcés
- Limiter les déplacements en favorisant l'utilisation des modes doux et les transports en commun
- Accompagner et encourager l'évolution des pratiques agricoles moins émettrice de Gaz à Effet de Serre
- Favoriser les rénovations des bâtiments existants afin d'améliorer les performances énergétiques

Cette OAP Climat traduit pleinement certaines orientations du PADD :

- Axe 1 – Orientation 2 : « *Proposer un habitat durable et adapté répondant aux besoins des résidents permanents* » en réhabilitant l'habitat existant et réaliser de nouvelles opérations d'habitat qui répondent aux exigences de qualité environnementale, en recherchant la performance environnementale des logements, en favorisant des formes d'habitats compacts moins déperditives en énergies, en contribuant à la sobriété énergétique en lien avec les exigences des documents communautaires, en permettant l'isolation thermique par l'extérieur lorsqu'elle ne porte pas atteinte à la qualité architecturales du bâti et en favorisant l'usage de matériaux locaux adaptés au changement climatique (le secteur résidentiel étant le troisième secteur le plus polluant).
- Axe 2 – Orientation 3 : « *Promouvoir un développement sobre en ressource et adapté aux capacités d'accueil du territoire* », en promouvant un urbanisme durable, qui vise à maîtriser la précarité énergétique et accélérer le développement des énergies renouvelables, grâce à la volonté d'intégrer une réflexion bioclimatique dans la conception des futures opérations d'aménagement et de construction, en favorisant la rénovation énergétique du bâti.

E) L'OAP ENERGIE

Cette OAP vise à accompagner la transition énergétique du Cotentin, en s'appuyant sur deux leviers : le développement des énergies renouvelables et la sobriété énergétique.

1. Dispositions relatives aux énergies renouvelables :

- Valorisation du potentiel local (vent, mer, bois, soleil) pour diversifier le mix énergétique et orienter davantage le territoire vers les énergies renouvelables.
- Veiller à la bonne intégration paysagère des projets d'énergies renouvelables dans le respect des principes paysager
- Développer la production d'énergie renouvelable, en encourageant notamment le développement de l'énergie solaire
- Favoriser la mutualisation des dispositifs énergétiques

2. Dispositions relatives à la sobriété énergétique :

Orienter vers une conception urbaine et architecturale bioclimatique, des nouvelles constructions

- Faciliter la rénovation des constructions existantes
- Favoriser l'utilisation de matériaux bio-sourcés et à forte inertie thermique
- Concilier la rénovation énergétique et la préservation du patrimoine

Cette OAP énergie traduit pleinement certaines orientations du PADD :

- Axe 1 – Orientation 2 : « *Proposer un habitat durable et adapté répondant aux besoins des résidents permanents* » en réhabilitant l'habitat existant et réalisant de nouvelles opérations d'habitat qui répondent aux exigences de qualité environnementale, en recherchant la performance environnementale des logements, en favorisant des formes d'habitats compacts moins déperditives en énergies, en contribuant à la sobriété énergétique en lien

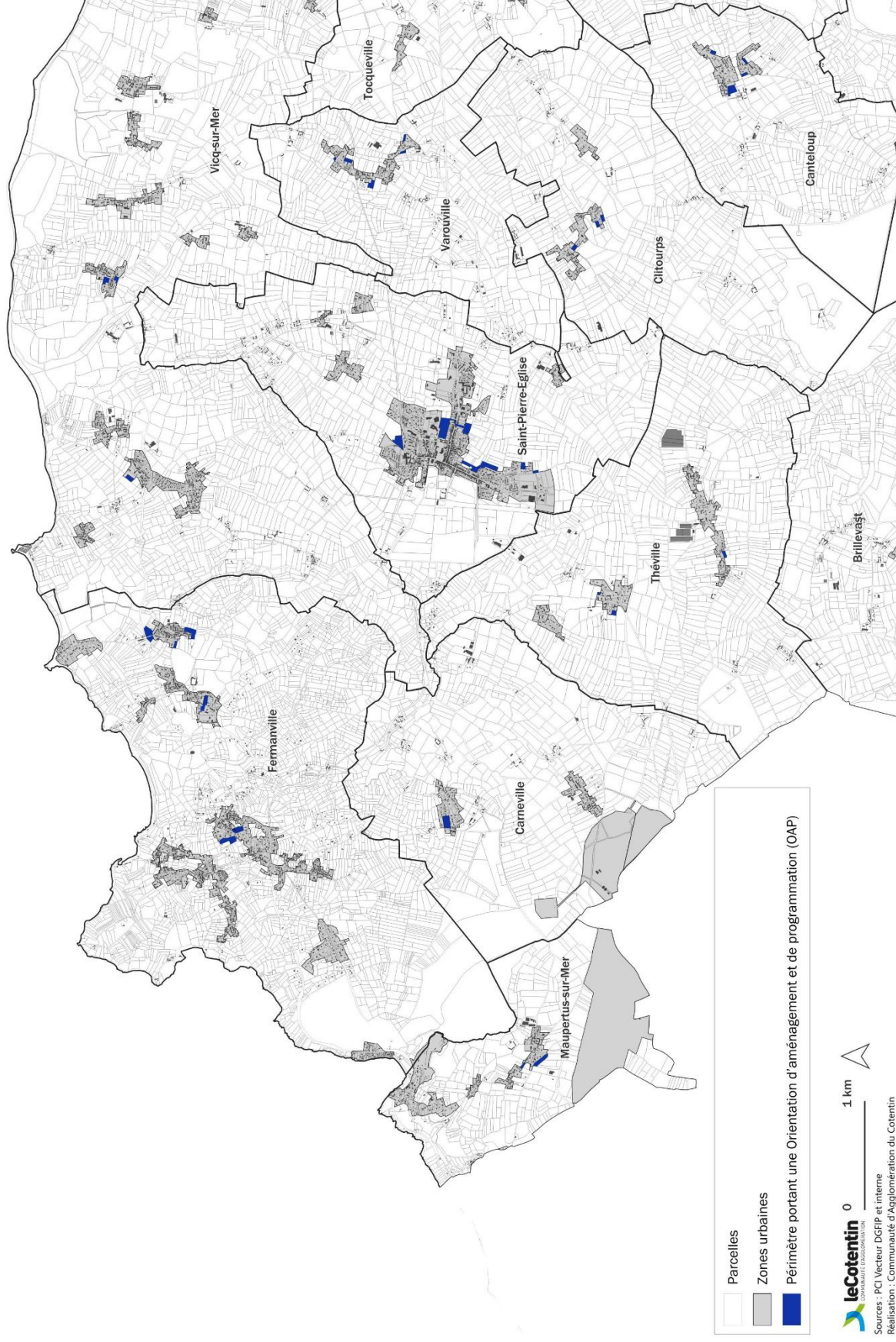
avec les exigences des documents communautaires, en permettant l'isolation thermique par l'extérieur lorsqu'elle ne porte pas atteinte à la qualité architecturales du bâti et en favorisant l'usage de matériaux locaux adaptés au changement climatique (le secteur résidentiel étant le troisième secteur le plus polluant). Dans le cadre des projets de rénovation, l'OAP encourage également la rénovation énergétique et l'amélioration de l'habitat. Il est rappelé que la Communauté d'Agglomération du Cotentin déploie une politique de soutien à la rénovation de l'habitat privé à travers le programme « Je Rénov' en Cotentin. Enfin, toujours dans cette orientation du PADD, l'OAP préconise l'utilisation de matériaux bio-sourcés et de matériaux à forte inertie thermique, favorisant ainsi la performance énergétique et la résilience du bâti.

- Axe 2 – Orientation 3 : « *Promouvoir un développement sobre en ressource et adapté aux capacités d'accueil du territoire* », en promouvant un urbanisme durable, qui vise à maîtriser la précarité énergétique et accélérer le développement des énergies renouvelables, grâce à la volonté d'intégrer une réflexion bioclimatique dans la conception des futures opérations d'aménagement et de construction, en favorisant la rénovation énergétique du bâti. L'OAP encourage ainsi, l'utilisation de matériaux bio-sourcés et à forte inertie thermique, ainsi qu'une réflexion urbaine et architecturale bioclimatique. Elle vise également un objectif de sobriété énergétique par l'adaptation, l'amélioration du bâti. Et enfin, l'OAP promeut une insertion paysagère soignée des futurs projets, dans le respect du patrimoine bâti.

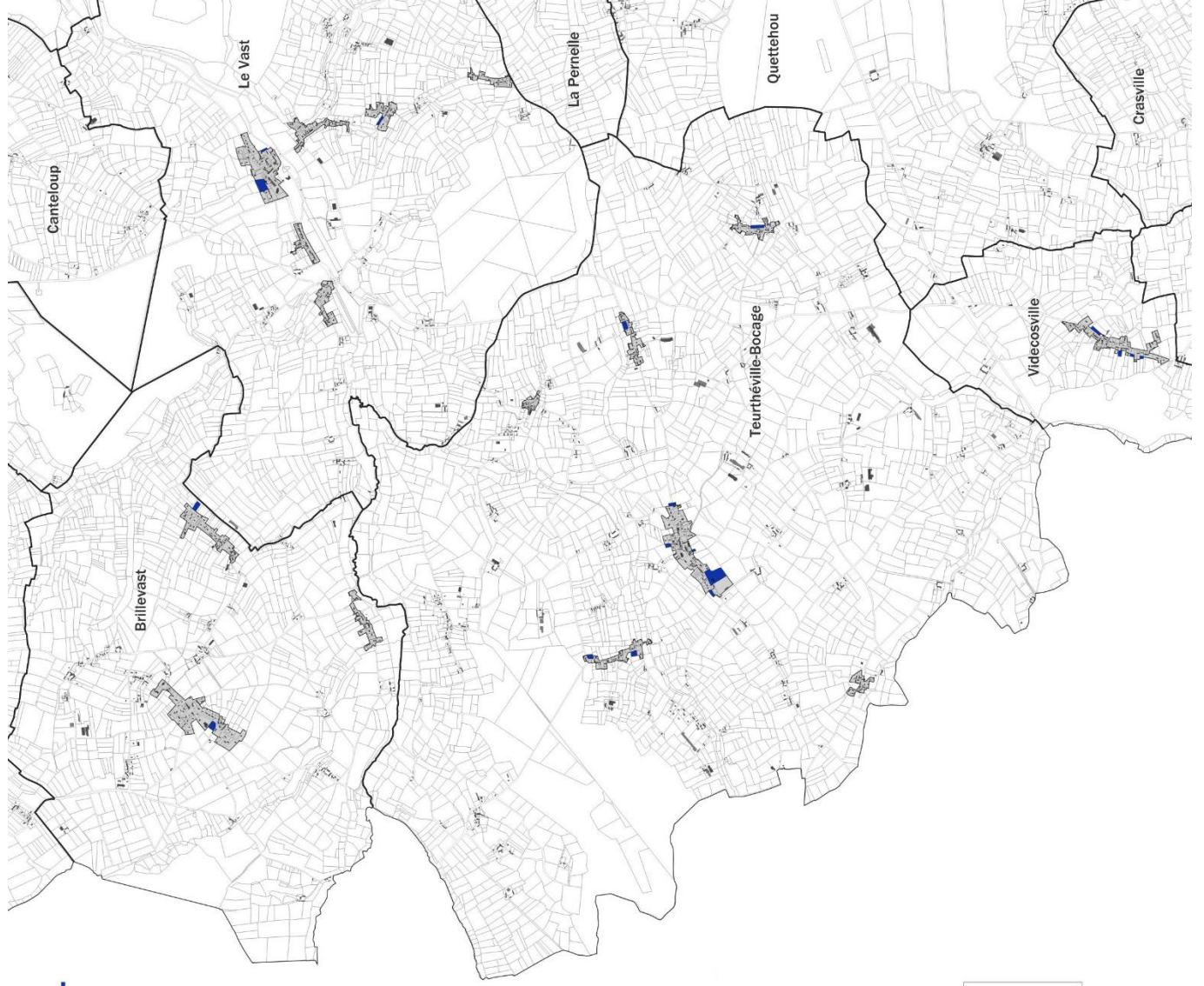
1.2. La localisation des secteurs concernés

Localisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Carte de localisation de l'ensemble des OAP sectorielles du PLUi Est (toutes vocations confondues) :



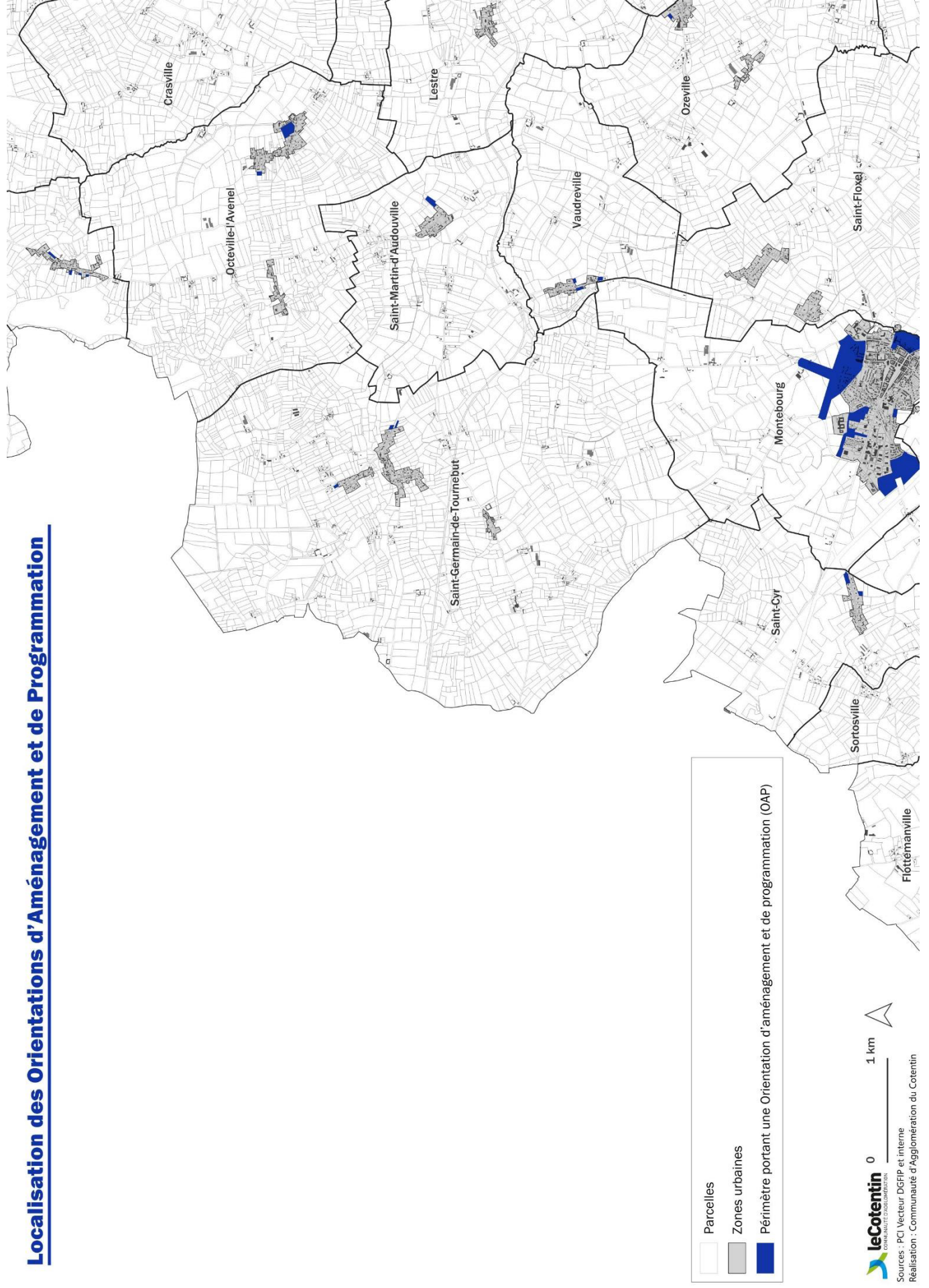
Localisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation



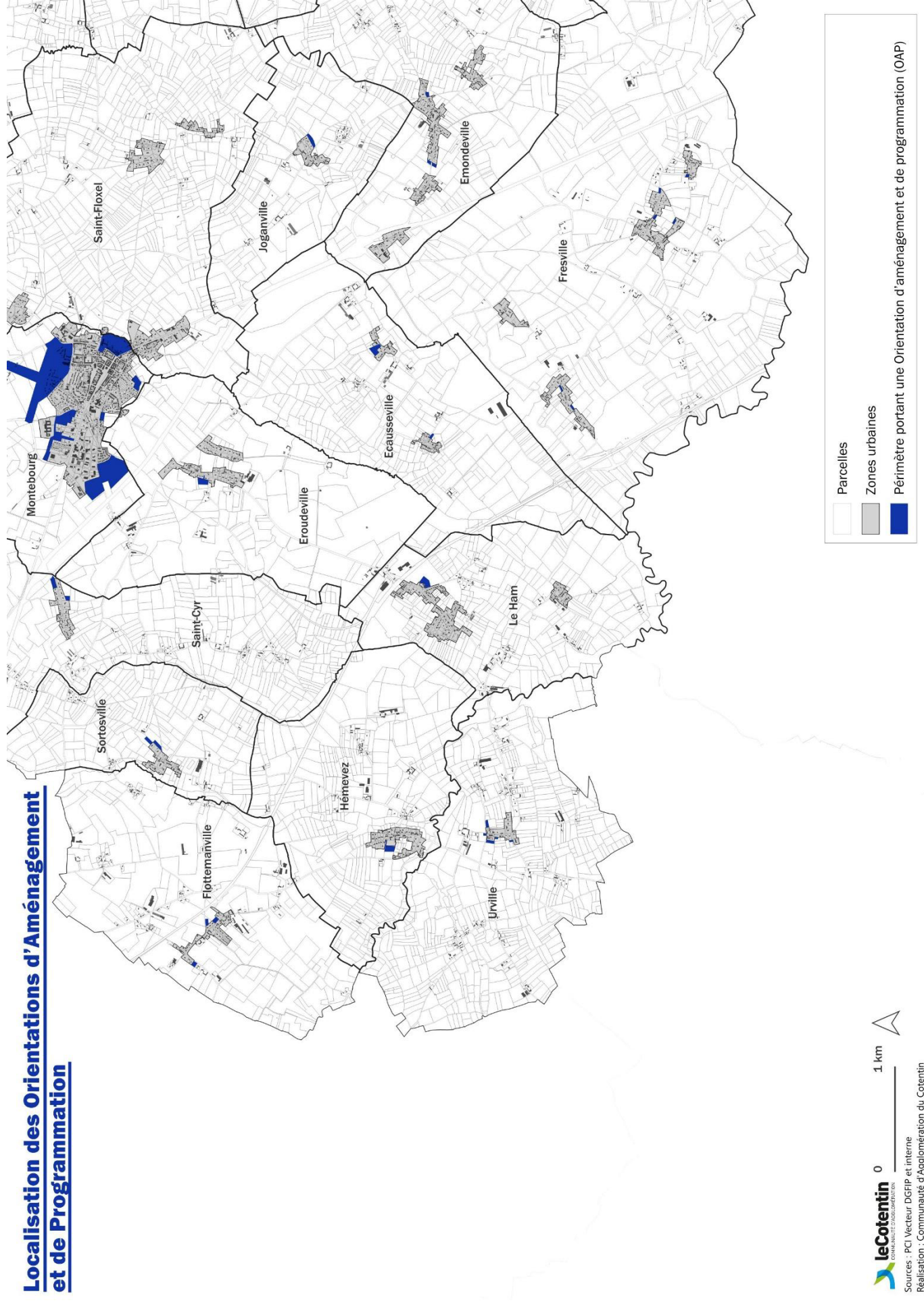
leCotentin
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION

Sources : PCI Vecteur DGFP et interne
Réalisation : Communauté d'Agglomération du Cotentin

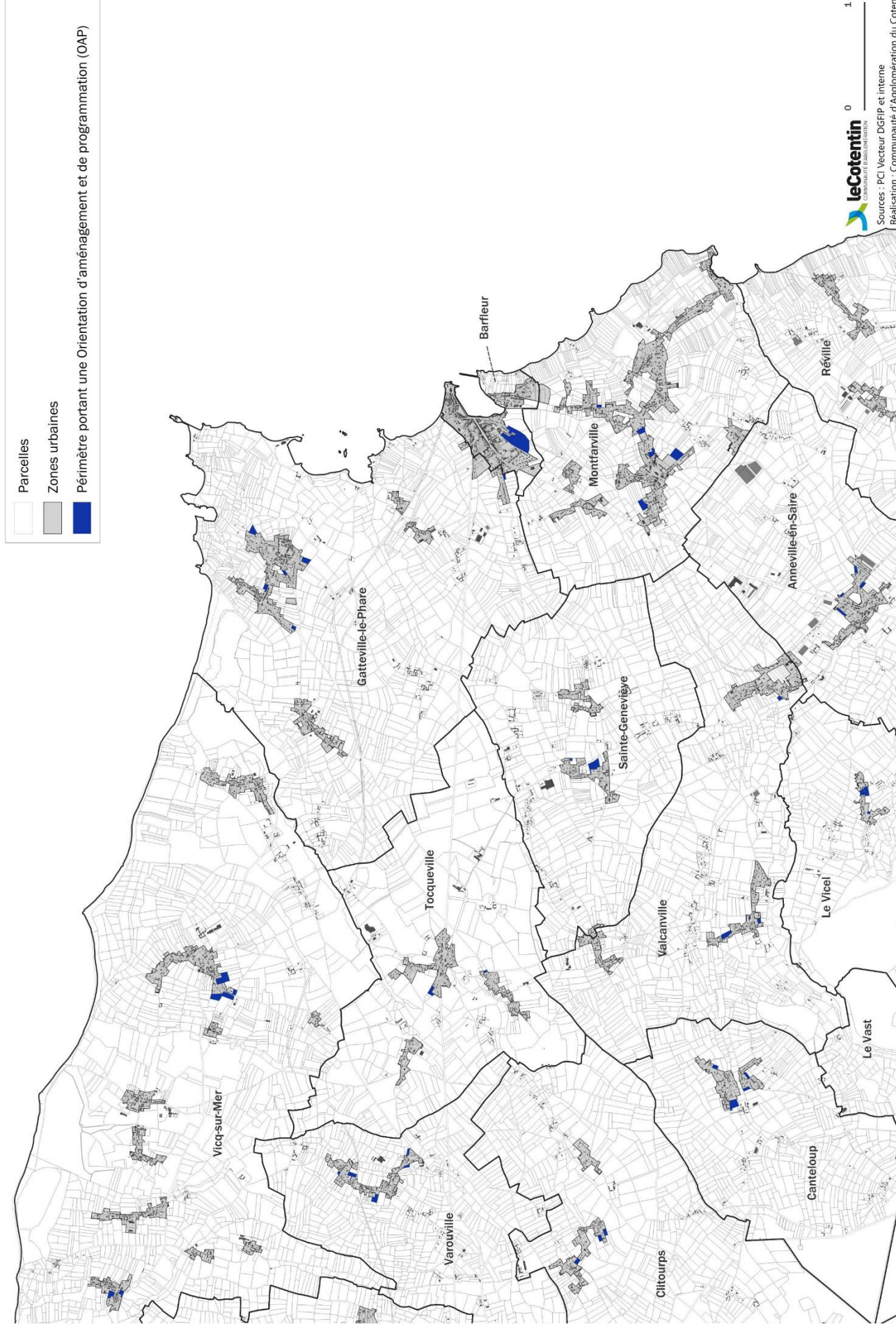
Localisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation

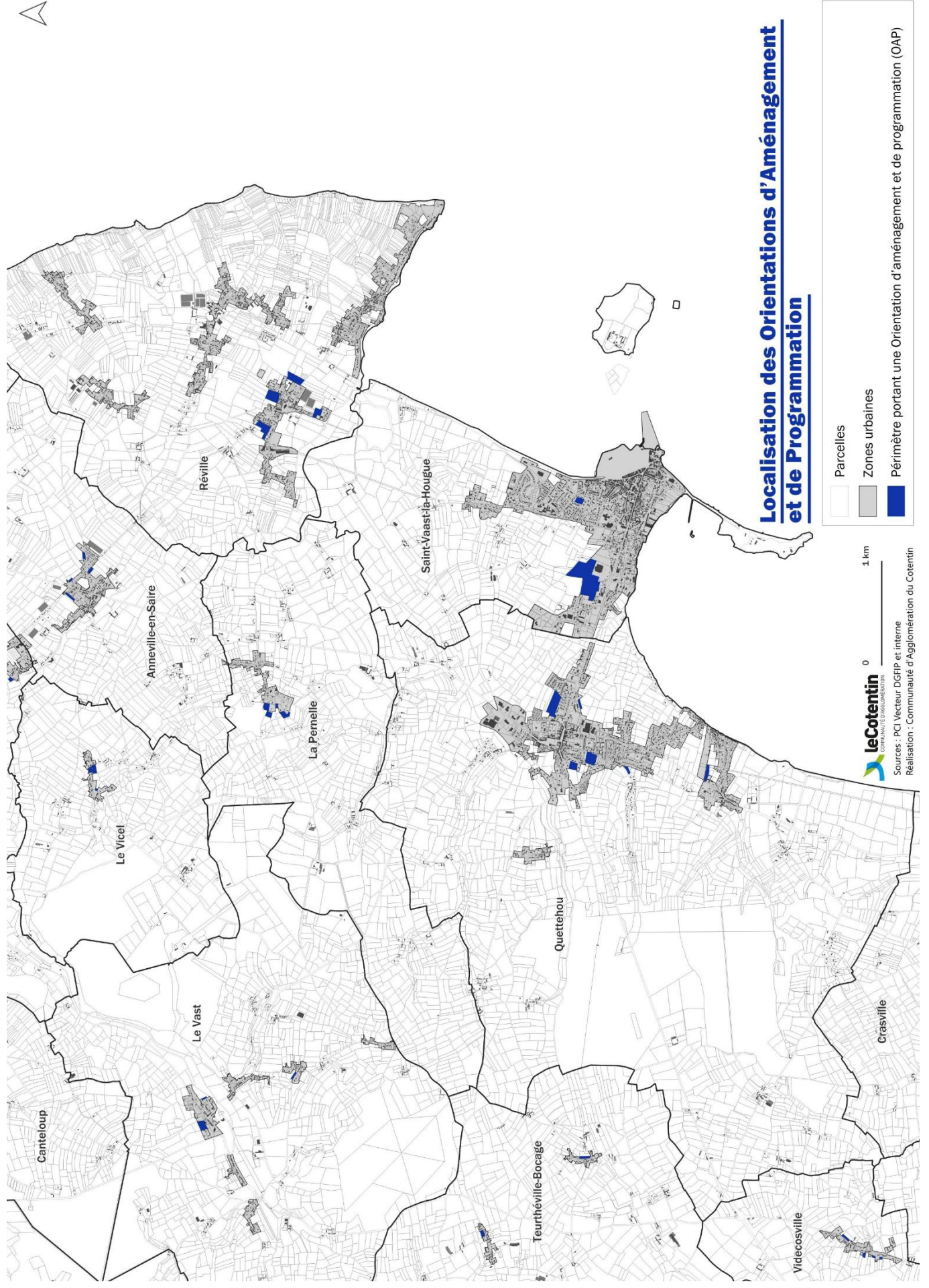


Localisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation

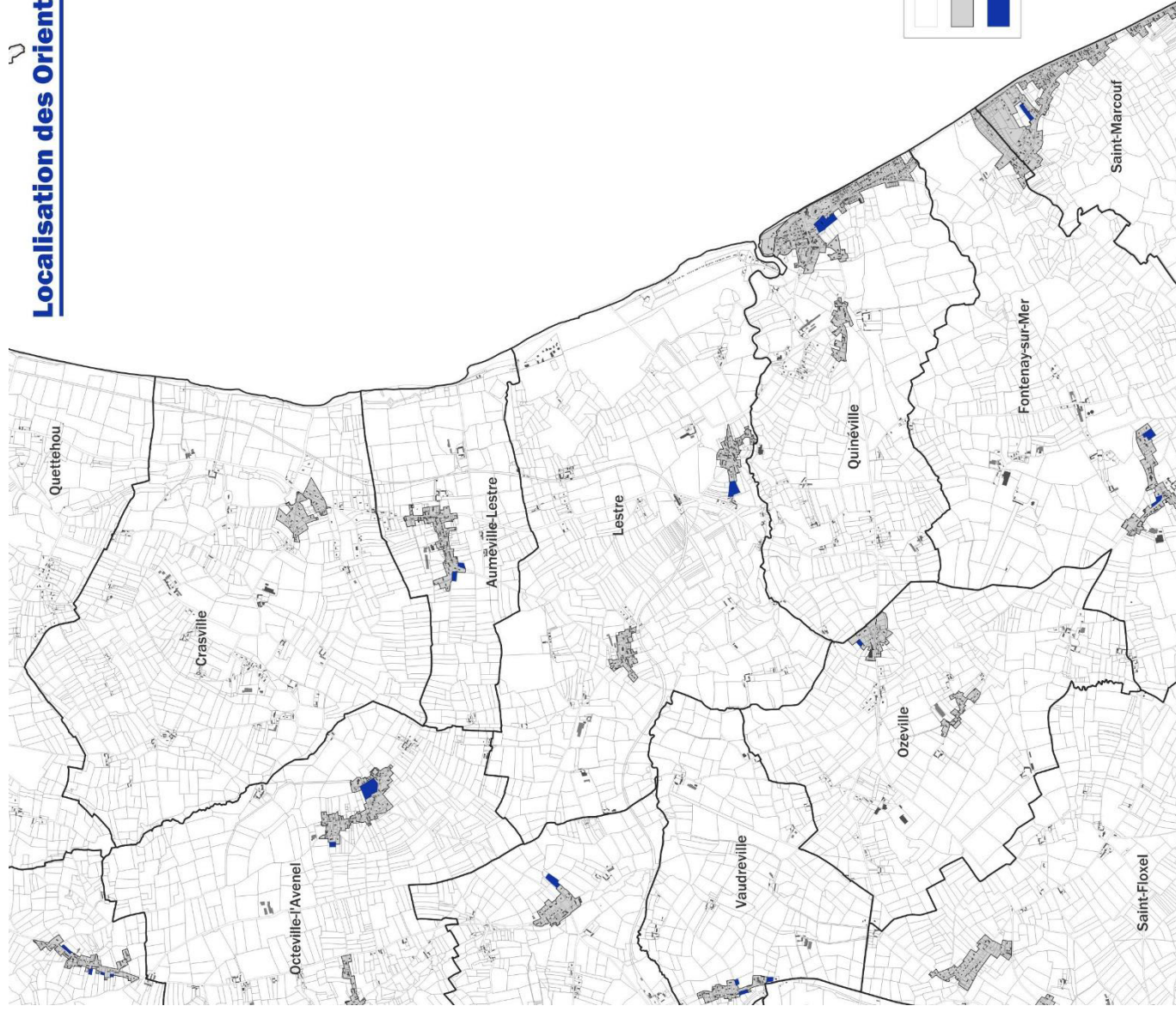


Localisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation

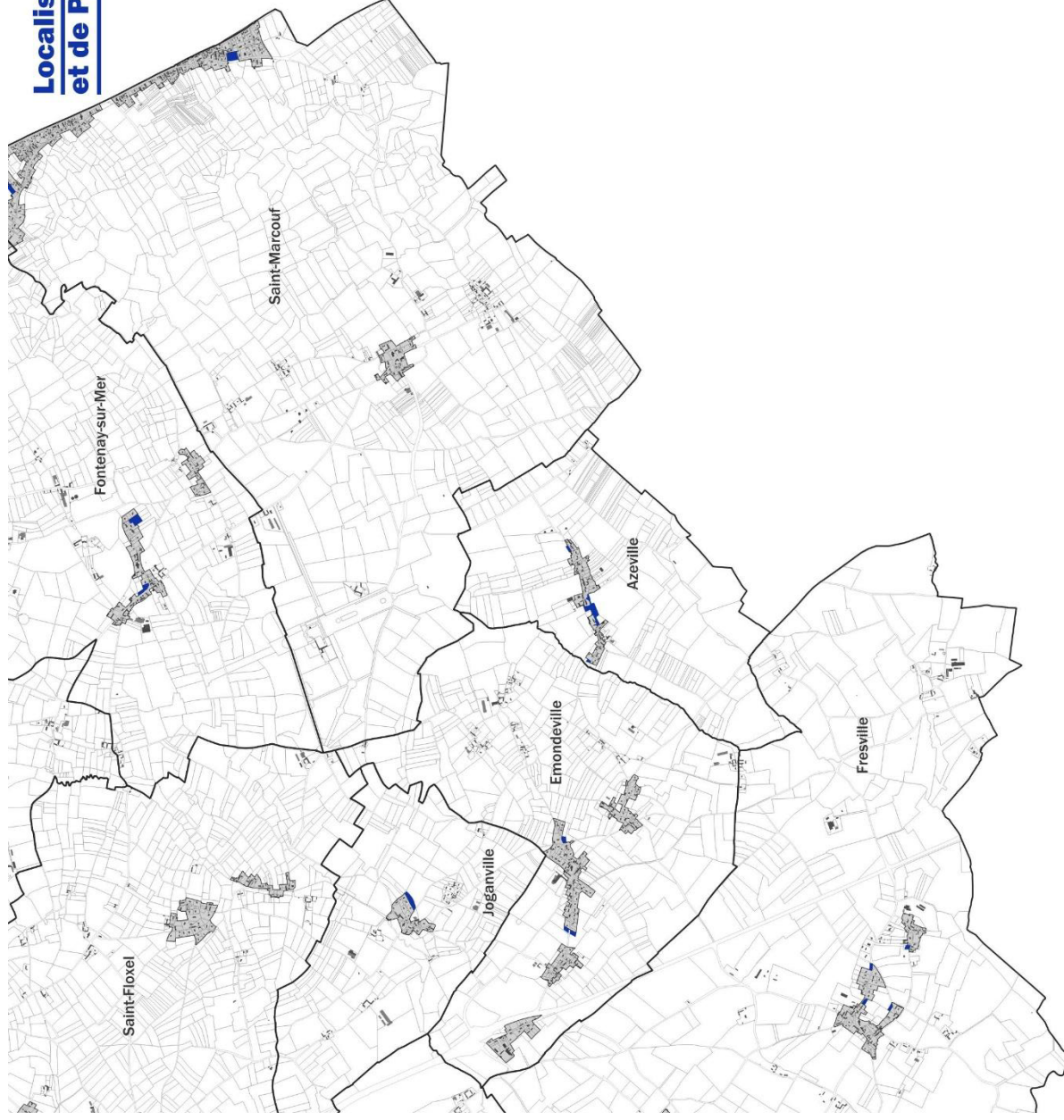




Localisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation



Localisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation



1.3. Le contenu des OAP



1.3.1. Les OAP sectorielles


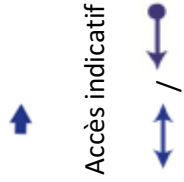
Elles sont structurées de la façon suivante :


- Contexte et description du site
- Enjeux et objectifs recherchés de l'urbanisation de ce site
- Grands principes d'aménagement du site

Cette structure doit garantir la cohérence avec les autres PLUi du territoire.

Les schémas d'aménagement des OAP sectorielles comportent des éléments communs ainsi que des éléments spécifiques. La légende permet d'identifier la diversité des contenus.

Contenu de la légende	Explication	Justification
 <p>Périmètre d'OAP</p>	<p>Le premier élément commun est celui du périmètre. Il permet de situer l'OAP au sein de son environnement proche.</p>	<p>Le périmètre est obligatoirement reporté au plan de zonage. Le fait de le faire figurer à l'OAP permet au pétitionnaire de comprendre la cohérence entre zonage et OAP.</p>
 <p>Espace dédié à la création de nouveaux logements avec une densité de logements à l'hectare</p>	<p>Le second élément commun est celui de la densité. Elle est encadrée pour l'ensemble des OAP d'habitat : Elle varie de 15 à 23 logements à l'hectare</p>	<p>La densité a été déterminée en lien avec le SCoT et les choix du comité de cohérence. Elle permet de s'assurer de la bonne rationalisation de</p>

	l'hectare comme vu plus tôt.	l'utilisation des terrains disponibles.
 <p>Espace dédié à la création d'équipements publics</p>	<p>Le troisième élément commun est celui lié à la réalisation d'équipements publics.</p>	<p>Les besoins en termes d'équipements publics ont été évalués avec les élus comme les techniciens de la Communauté d'Agglomération. Ils sont divers, en fonction des spécificités communales. Ils peuvent être doublés d'emplacements réservés en cas d'absence de maîtrise foncière publique.</p>
 <p>Accès indicatif</p> <p>Voirie nouvelle à créer</p>	<p>Le quatrième élément commun est celui des accès aux parcelles. Il peut revêtir différentes formes, s'il s'agit d'accès particulier ou mutualisés, de nouvelles voies d'accès ou d'impasse.</p>	<p>Les besoins en termes de desserte ont été définis avec les élus comme les techniciens de la Communauté d'Agglomération. Ils s'adaptent à la superficie et aux enjeux de chaque OAP. Une attention particulière est apportée aux accès sur les routes départementales, en exigeant une concertation en amont</p>

 <p>Haie bocagère à préserver / planter</p>	<p>Le cinquième élément commun est celui de la présence de haies bocagères. Cet élément naturel joue de multiples rôles, notamment du point de vue de la biodiversité, de l'hydraulique comme du paysage et de l'identité territoriale.</p>	<p>des travaux avec le Département.</p>
--	---	---

En fonction des caractéristiques particulières à chaque secteur, des orientations complémentaires peuvent être imposées. Elles se justifient par les attentes des élus au regard des enjeux des sites.

OAP Entrées de ville

Commune de Montebourg – St-Floxel : Entrée de ville Nord / Sud / Est

Justification → Cette OAP a été conçue suite à une demande du Conseil Municipal de Montebourg en vue d'encadrer la qualité paysagère des entrées de ville. Elle donne des lignes directrices pour guider les futurs aménagements.

OAP Sectorielles

COMMUNE D'ANNEVILLE-EN-SAIRE- OAP multi-sites

Justification → En complément des éléments de justification communs, l'OAP multi-sites intègre la prise en compte :

- D'une bordure jardinée en topiaire. Cette spécificité qui caractérise le paysage doit être préservée dans le cadre de la mutation du secteur.
- D'un accès à une parcelle agricole. Ceci doit assurer une desserte d'un champ en deuxième rang, à l'arrière de futurs logements.

COMMUNE D'AUMEVILLE-LESTRE - OAP « Extension Ouest »

Justification → En complément des éléments de justification communs, l'OAP intègre la prise en compte d'un accès à une parcelle agricole. Ceci doit assurer une desserte d'un champ en deuxième rang, à l'arrière de futurs logements.

COMMUNE D'AZEVILLE - OAP multi-sites

Justification → En complément des éléments de justification communs, l'OAP multi-sites intègre la prise en compte :

- D'un espace vert particulièrement qualitatif à l'Ouest de l'Eglise, à préserver pour son intérêt paysager d'accompagnement du bâtiment.
- D'arbres et de murets en pierre à préserver pour leur participation à la qualité paysagère en entrée de bourg

COMMUNE DE BARFLEUR - OAP « La Planque »

Justification → En complément des éléments de justification communs, l'OAP intègre la prise en compte :

- D'une place à requalifier afin d'assurer la bonne transition entre le quartier existant et sa future extension
- De la création de voies douces afin d'assurer la sécurité des déplacements piétons et cycles au sein du futur quartier, en direction du centre-ville et du commerce de périphérie.
- D'une programmation en logements via le BRS afin d'améliorer la mixité sociale.

COMMUNE DE BRILLEVAST - OAP multi-sites

Justification → Pas de justification complémentaire.

COMMUNE DE CANTELOUP - OAP multi-sites

Justification → En complément des éléments de justification communs, l'OAP multi-sites intègre la prise en compte :

- D'un mur à préserver pour le rôle qu'il joue dans le paysage communal,
- D'un espace dédié à l'extension du cimetière, nécessaire pour répondre aux besoins de la population communale,
- D'un espace vert à créer pour améliorer la qualité de vie des riverains.

COMMUNE DE CARNEVILLE - OAP « Hameau Giot »

Justification → En complément des éléments de justification communs, l'OAP intègre la prise en compte :

- D'un espace dédié à l'aménagement d'espaces verts afin de qualifier des terrains au sein de la zone urbaine,
- De l'aménagement d'une circulation douce afin d'assurer la sécurité des déplacements piétons et cycles depuis le hameau vers l'arrêt de bus.

COMMUNE DE CLITOURPS - OAP multi-sites

Justification → Pas de justification complémentaire.

COMMUNE D'ÉCAUSSEVILLE – OAP site n°1

Justification → En complément des éléments de justification communs, l'OAP intègre la prise en compte :

- D'une haie avec soubassement en pierre à préserver pour son rôle hydraulique et paysager,
- D'un fossé existant à aménager via un dispositif hydraulique doux, type noue, en lien avec la présence d'une zone humide.

COMMUNE D'ÉMONDEVILLE - OAP multi-sites

Justification → Pas de justification complémentaire.

COMMUNE D'ÉROUDEVILLE - OAP « Les Oliviers »

Justification → En complément des éléments de justification communs, l'OAP intègre la prise en compte d'un accès à une parcelle agricole. Ceci doit assurer une desserte d'un champ en deuxième rang, à l'arrière de futurs logements.

COMMUNE DE FERMANVILLE

OAP n°1 « Le Tôt de Haut »

Justification → En complément des éléments de justification communs, l'OAP intègre la prise en compte :

- D'un muret en pierre à préserver pour son rôle paysager et hydraulique,
- D'une continuité piétonne à créer dans un secteur marqué par l'étroitesse des voies et des besoins de sécurisation des déplacements doux.

OAP n°2 « Inthéville »

Justification → Pas de justification complémentaire.

OAP n°3 « Le Tô't de Bas »

Justification → En complément des éléments de justification communs, l'OAP intègre la prise en compte de murets en pierre à préserver pour leur rôle paysager et hydraulique.

COMMUNE DE FLOTTEMANVILLE - OAP multi-sites

Justification → Pas de justification complémentaire.

COMMUNE DE FONTENAY-SUR-MER - OAP multi-sites

Justification → Pas de justification complémentaire.

COMMUNE DE FRESVILLE - OAP multi-sites

Justification → En complément des éléments de justification communs, l'OAP multi-sites intègre la prise en compte :

- D'un accès à une parcelle agricole. Ceci doit assurer une desserte d'un champ en deuxième rang, à l'arrière de futurs logements,
- D'un arbre à préserver pour son rôle paysager et écologique au cœur d'un espace bâti,
- D'une canalisation à éviter dans le cadre de l'aménagement du site

COMMUNE DE GATTEVILLE-LE-PHARE - OAP multi-sites

Justification → Pas de justification complémentaire.

COMMUNE DU HAM - OAP « Le Chalet »

Justification → Pas de justification complémentaire.

COMMUNE DE HEMEVEZ - OAP « Le Bourg »

Justification → Pas de justification complémentaire.

COMMUNE DE JOGANVILLE - OAP « Entrée Est »

Justification → En complément des éléments de justification communs, l'OAP intègre la prise en compte de l'aménagement d'une circulation douce afin d'assurer la sécurité des déplacements piétons et cycles en constituant un tour de ville.

COMMUNE DE LESTRE - OAP « La Devise »

Justification → En complément des éléments de justification communs, l'OAP intègre la prise en compte :

- De prescriptions d'insertion paysagère en compatibilité avec l'OAP Paysage Tours Vauban, du fait du positionnement de l'OAP sous un cône de vue.
- De l'élargissement / remise dans l'axe de la voie communale de desserte afin de sécuriser les déplacements de tous types.
- D'un accès à une parcelle agricole. Ceci doit assurer une desserte d'un champ en deuxième rang, à l'arrière de futurs logements.

COMMUNE DE MAUPERTUS-SUR-MER - OAP multi-sites

Justification → Pas de justification complémentaire.

COMMUNE DE MONTEBOURG – OAP multi-sites

OAP n°1 « Le parc de la Durance »

Justification → En complément des éléments de justification communs, l'OAP intègre la prise en compte :

- De jardins à maintenir afin de préserver le caractère paysager de la vallée et les vues vers l'église,
- De continuités piétonnes à maintenir / créer afin de renforcer les circulations douces en fond de vallée,
- De murs à protéger, témoin de l'ancienneté du bâti de Montebourg.

OAP n°2 « Le Tue Vaques »

Justification → En complément des éléments de justification communs, l'OAP intègre la prise en compte :

- De la programmation mixte d'un quartier en extension urbaine,
- du maintien d'un espace vert, pour le rôle qu'il joue en tant que relais de la TVB au sein de la commune,
- D'un bâtiment à démolir, afin de rétablir les circulations douces sur le tracé historique du Tue Vaques
- Du barreau routier de désenclavement dont le faisceau permet d'anticiper la réalisation en termes de desserte comme de contraintes.

OAP n°3 « Le Mont Castre »

Justification → En complément des éléments de justification communs, l'OAP intègre la prise en compte :

- De la programmation contrastée entre partie ouest et partie est, reflétant les différences de projets en vue du renforcement de la mixité sociale,
- Du maintien ou de la création d'un écran végétal afin d'assurer la bonne insertion du projet vis-à-vis de l'EHPAD situé au nord,
- D'arbres à préserver pour leur rôle au sein du paysage.

OAP n°4 « Sud Montebourg »

Justification → Pas de justification complémentaire.

COMMUNE DE MONTFARVILLE - OAP multi-sites

Justification → En complément des éléments de justification communs, l'OAP multi-sites intègre la prise en compte :

- D'un transformateur électrique situé en plein virage et dont le déplacement n'est pas envisageable en raison des coûts trop importants comparativement au projet d'aménagement de quelques pavillons.
- De murs en pierre ou de soubassement à préserver pour leur rôle paysager et hydraulique.

COMMUNE DE OCTEVILLE-L'AVENEL - OAP multi-sites

Justification → En complément des éléments de justification communs, et en s'appuyant sur une étude du CAUE 50 commanditée par les élus communaux, l'OAP multi-sites intègre la prise en compte :

- D'un espace réservé à la création d'un parc public, d'une aire de pique-nique et d'un parking végétalisé afin de renforcer la présence de la nature en ville et la qualité des espaces publics ouverts à tous,
- D'un principe de chasse existante à prolonger pour améliorer les déplacements de tout type, la voirie existante étant très peu large,
- D'un fossé à préserver afin de gérer les eaux pluviales.

COMMUNE D'OZEVILLE - OAP multi-sites

Justification → Pas de justification complémentaire.

COMMUNE DE LA PERNELLE - OAP multi-sites

Justification → En complément des éléments de justification communs, l'OAP multi-sites intègre la prise en compte :

- D'un accès à une parcelle agricole. Ceci doit assurer une desserte d'un champ en deuxième rang, à l'arrière de futurs logements.
- De l'identification de portion de parcelle urbanisable et de portion de parcelle à préserver afin de garantir la meilleure insertion paysagère possible des projets à proximité du point de vue.

COMMUNE DE QUETTEHOU

OAP n°1 « Habitat »

Justification → En complément des éléments de justification communs, l'OAP intègre la prise en compte :

- De la création d'un espace vert, pour le rôle qu'il jouera en tant que relais de la TVB et espace public au sein de la commune,

OAP n°2 « Equipement »

Justification → En complément des éléments de justification communs, l'OAP intègre la prise en compte :

- De la création ou l'extension d'équipements en lien avec les équipements scolaires à proximité
- De la création d'une extension du camping afin d'accroître les capacités d'accueil touristique de la commune, dans un cadre paysager qualitatif.

COMMUNE DE QUINEVILLE

OAP « La Redoute »

Justification → En complément des éléments de justification communs, l'OAP intègre la prise en compte :

- D'un bâtiment existant à reconverter ou démolir afin d'introduire de la souplesse dans la réalisation de l'opération
- D'arbres à protéger pour leur rôle paysager et environnemental,

COMMUNE DE REVILLE

OAP n°1 « Cœur de bourg »

Justification → En complément des éléments de justification communs, l'OAP intègre la prise en compte :

- De continuités piétonnes à créer afin de renforcer les circulations douces en cœur de bourg,
- D'espaces publics (loisirs, sportifs) à aménager afin de renforcer l'offre à destination des habitants de tout âge.
- D'un mur à préserver tout en en réduisant la hauteur afin d'améliorer la visibilité dans le secteur.

OAP n°2 « Ecoliers-Martinet »

Justification → En complément des éléments de justification communs, l'OAP intègre la prise en compte :

- De continuités piétonnes à créer afin de renforcer les circulations douces en cœur de bourg,
- D'alignement d'arbres à créer afin d'améliorer l'intégration paysagère du projet,

OAP n°3 « Saint-Eloi »

Justification → En complément des éléments de justification communs, l'OAP intègre la prise en compte :

- De la présence de bâtiments patrimoniaux, de murs et de vues à préserver, afin de garantir la qualité architecturale du secteur. Ceci explique le recul à prévoir en partie nord.

- De continuités piétonnes à créer afin de renforcer les circulations douces en cœur de bourg,

COMMUNE DE SAINT-CYR - OAP multi-sites

Justification → En complément des éléments de justification communs, l'OAP intègre la prise en compte :

- De l'implantation d'une bâche incendie à intégrer au projet afin d'en assurer le bon fonctionnement.

COMMUNE DE SAINTE-GENEVIEVE - OAP multi-sites

Justification → En complément des éléments de justification communs, l'OAP intègre la prise en compte :

- D'un espace non constructible défini suite à des relevés de terrains identifiant une zone humide.
- De la réalisation d'une aire de jeux afin de renforcer les équipements à destination de la population.

COMMUNE DE SAINT-GERMAIN-DE-TOURNEBUT - OAP multi-sites

Justification → En complément des éléments de justification communs, l'OAP multi-sites intègre la prise en compte :

- D'un accès à une parcelle agricole. Ceci doit assurer une desserte d'un champ en deuxième rang, à l'arrière de futurs logements.

COMMUNE DE SAINT-MARCOUF - OAP multi-sites

Justification → En complément des éléments de justification communs, l'OAP multi-sites intègre la prise en compte :

- D'un accès à une parcelle agricole. Ceci doit assurer une desserte d'un champ en deuxième rang, à l'arrière de futurs logements.

COMMUNE DE SAINT-MARTIN-D'AUDOUVILLE - OAP « Impasse du presbytère »

Justification → Pas de justification complémentaire.

COMMUNE DE SAINT-PIERRE-EGLISE

OAP n°1 « Raffoville – Général de Gaulle »

Justification → En complément des éléments de justification communs, l'OAP intègre la prise en compte :

- D'un parking à faire muter afin d'améliorer l'insertion paysagère des espaces de stationnements dans un contexte patrimonial riche,
- De la création d'un parking bus pour répondre aux besoins de desserte en transports en commun vers le pôle d'équipements publics, notamment scolaires
- De sécurisation des traversées des élèves, du fait de la localisation d'équipements scolaires de part et d'autre de la rue du 8 mai 1945,
- De continuités piétonnes à créer afin de renforcer les circulations douces en centre-ville, notamment en direction des équipements sportifs et du pôle de proximité,
- D'espaces verts à planter pour renforcer la présence végétale en ville dans un quartier très minéral aujourd'hui,
- De l'aménagement d'une noue afin de réguler les eaux pluviales de part et d'autre d'une future voie.

OAP n°2 « Paul Avenard – Les Trois Princesses »

Justification → En complément des éléments de justification communs, l'OAP intègre la prise en compte :

- D'un parking à faire muter afin d'améliorer l'insertion paysagère des espaces de stationnements dans un contexte patrimonial riche,
- De continuités piétonnes à créer afin de renforcer les circulations douces en centre-ville, notamment en direction de l'est de la commune,
- D'espaces verts à planter pour accompagner les abords du cheminement doux de tour de ville,
- D'aménagement d'un équipement sportif de quartier afin de répondre aux besoins des habitants actuels et futurs.

OAP n°3 « Piqueret - Flandres Dunkerque »

Justification → En complément des éléments de justification communs, l'OAP intègre la prise en compte d'un parking à créer afin de répondre au besoin de stationnement du cimetière à proximité,

OAP n°4 « Route du Vast / Chemin du Calvaire »

Justification → Pas de justification complémentaire.

COMMUNE DE SAINT-VAAST-LA-HOUGUE

OAP n°1 « Chasse David »

Justification → En complément des éléments de justification communs, l'OAP intègre la prise en compte :

- De continuités piétonnes à créer afin de renforcer les circulations douces dans un secteur qui en est dépourvu,
- De la programmation issue d'une étude menée pour le compte de la commune, intégrant un EHPAD et une maison de santé, équipements permettant de répondre aux besoins des habitants du territoire,
- De la bonne localisation des ouvrages hydrauliques projetés et de la noue afin d'assurer le meilleur assainissement possible de la zone.

OAP n°2 « Cœur d'ilot de la chasse du Douette »

Justification → En complément des éléments de justification communs, l'OAP intègre la prise en compte :

- De continuités piétonnes à conserver en s'appuyant sur la chasse existante qui ne sera que partiellement convertie en voie de desserte,
- D'un espace non constructible défini suite à des relevés de terrains identifiant une zone humide. A noter que la densité d'habitat à l'hectare comprend cet espace.

COMMUNE DE SORTOSVILLE - OAP « Village de l'église »

Justification → En complément des éléments de justification communs, l'OAP intègre la prise en compte de l'aménagement d'un terrain en entrée de ville pour qualifier l'espace public et répondre aux besoins des habitants actuels et futurs.

COMMUNE DE TEURTHÉVILLE-BOCAGE - OAP multi-sites

Justification → En complément des éléments de justification communs, l'OAP intègre la prise en compte de l'aménagement d'un stationnement supplémentaire, dans l'extension du parking existant afin de répondre aux besoins croissants en la matière.

COMMUNE DE THÉVILLE - OAP multi-sites

Justification → En complément des éléments de justification communs, l'OAP multi-sites intègre la prise en compte :

- D'un espace dédié à l'aménagement d'un nouveau cimetière, nécessaire pour répondre aux besoins de la population communale,
- D'un mur à préserver pour le rôle qu'il joue dans le paysage communal.

COMMUNE DE TOCQUEVILLE - OAP multi-sites habitat

Justification → En complément des éléments de justification communs, l'OAP multi-sites intègre la prise en compte d'un mur à préserver pour le rôle qu'il joue dans le paysage communal.

COMMUNE D'URVILLE - OAP multi-sites

Justification → Pas de justification complémentaire.

COMMUNE DE VALCANVILLE - OAP multi-sites

Justification → En complément des éléments de justification communs, l'OAP multi-sites intègre la prise en compte :

- D'un espace dédié à l'aménagement d'un nouveau cimetière, nécessaire pour répondre aux besoins de la population communale,
- D'un mur à préserver pour le rôle qu'il joue dans le paysage communal.

COMMUNE DE VAROUILLE - OAP multi-sites

Justification → En complément des éléments de justification communs, l'OAP multi-sites intègre la prise en compte :

- D'un espace dédié à la création de logements accessibles, de type BRS, afin de développer la mixité sociale,
- D'un espace ayant vocation à accueillir des jeux, des activités sportives ou de loisirs afin de répondre aux besoins des habitants de la commune,
- De la conservation d'une bordure jardinée pour le rôle qu'elle joue dans le paysage communal.

COMMUNE DU VAST - OAP multi-sites

Justification → Pas de justification complémentaire.

COMMUNE DE VAUDREVILLE - OAP multi-sites

Justification → En complément des éléments de justification communs, l'OAP intègre la prise en compte :

- De l'implantation d'une bâche incendie à intégrer au projet afin d'en assurer le bon fonctionnement.
- D'un accès à une parcelle agricole. Ceci doit assurer une desserte d'un champ en deuxième rang, à l'arrière de futurs logements.

COMMUNE DU VICEL - OAP multi-sites

Justification → En complément des éléments de justification communs, l'OAP multi-sites intègre la prise en compte d'un espace dédié à l'extension du cimetière, nécessaire pour répondre aux besoins de la population communale.

COMMUNE DE VICQ-SUR-MER

OAP n°1 « Néville »

Justification → En complément des éléments de justification communs, l'OAP intègre la prise en compte d'un accès à une parcelle agricole. Ceci doit assurer une desserte d'un champ en deuxième rang, à l'arrière de futurs logements.

OAP n°2 « Renouville »

Justification → Pas de justification complémentaire.

OAP n°3 « Cosqueville »

Justification → En complément des éléments de justification communs, l'OAP intègre un terrain de sport à réaliser pour répondre aux besoins des habitants actuels et futurs.

COMMUNE DE VIDECOSVILLE - OAP multi-sites



Justification → En complément des éléments de justification communs, l'OAP multi-sites intègre la prise en compte :








- D'un accès à une parcelle agricole. Ceci doit assurer une desserte d'un champ en deuxième rang, à l'arrière de futurs logements.
- Du maintien d'une chasse en vue d'accéder à des terrains en deuxième rang.

1.3.2. Les OAP à vocation principale d'activité économique ou d'équipement




Ces OAP à vocation principale d'activité économique ou d'équipement disposent d'orientations spécifiques à chaque secteur.

COMMUNE DE MONTEBOURG - OAP n°5 « Le Haut Gelé »

	Espace dédié à l'implantation d'activités économiques
→	L'OAP a vocation de permettre le développement économique sur les terrains fléchés. En dehors des zones contre-indiquées, les entreprises pourront s'implanter librement, dans le respect du règlement.
	Zone humide avérée inconstructible
→	Des relevés de terrain ont permis d'identifier deux zones humides. Elles seront protégées et non constructibles.
	Ancien moulin à conserver et valoriser
→	La protection du patrimoine bâti existant permet de préserver le cadre de vie des habitants et actifs de la commune. Aussi, le moulin implanté à proximité de la RN13 sera conservé et mis en valeur dans le cadre du

projet d'aménagement de l'OAP. Il pourra par exemple être maintenu visible depuis l'axe routier pour rappeler l'occupation passée du site.	
	Principe d'accès depuis la ZAE existante (à créer)
	Principe de circulations douces (piétonne et cyclable) à créer/ prolonger
→	Les principes de desserte routière et douce doivent permettre la meilleure intégration possible de la future ZAE dans le réseau existant comme de maintenir les possibilités de promenade dans le secteur. L'organisation des flux doit éviter de mélanger les véhicules légers et les poids lourds.
	Axe de la voie de circulation RN 13
	Principe de retrait d'urbanisation par rapport à la RN (loi Barnier)
→	La localisation à proximité de l'axe de la RN13 a imposé la réalisation d'une étude dite « Loi Barnier ». Les conclusions permettent de projeter des implantations bâties à moins de 75m de l'axe.
	Maintien du merlon paysager
	Frange verte en guise d'espace tampon
	Haie ou alignement végétal à conserver ou à créer
→	La bonne intégration paysagère d'une extension de la ZAE actuelle passe nécessairement par des plantations à conserver et surtout à renforcer. Elles doivent permettre de qualifier l'espace entre la RN13 et la ZAE, mais aussi la transition avec les espaces agricoles, ou encore celle avec la zone d'habitat située à l'Est. Il est ainsi demandé que les futures activités les moins bruyantes s'y installent pour ne pas apporter de gêne vis-à-vis des habitants.

COMMUNE DE REVILLE - OAP n°4 « Développement économique »

	Espace dédié à l'accueil d'activités économiques
→	L'OAP a vocation de permettre le développement économique sur les terrains fléchés. En dehors des zones contre-indiquées, les entreprises pourront s'implanter librement, dans le respect du règlement.
↔	Principe d'accès depuis la RD
→	Le principe de desserte routière doit permettre la meilleure intégration possible des futures entreprises dans le réseau existant
	Haie à conserver ou à créer
	Lisière végétale à créer
→	La bonne intégration paysagère des terrains dédiés à l'activité économique passe nécessairement par des plantations à conserver et surtout à renforcer. A l'alignement de la voie, une lisière végétale permettra de faire le lien entre la zone d'habitat et le cinéma, qualifiant d'autant le paysage d'entrée de ville en direction de l'Eglise.

Les choix retenus pour établir le règlement

1. RAPPEL DU CODE DE L'URBANISME

Le règlement traduit les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Il est élaboré conformément aux articles L.151-8 à L.151-41 du code de l'urbanisme.

L'article L.151-8 du code de l'urbanisme stipule : « *Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L.101-1 à L.101-3.* »

Et l'article L.151-9 du code de l'urbanisme précise : « *Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger.*

Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire.

Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées. »

L'article R151-17 du code de l'urbanisme précise les quatre types de zones énoncées à l'article L.151-9, dont les caractéristiques sont les suivantes :

- Les **zones urbaines**, où « **zones U** », correspondent aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existant ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. (**article R123-5 du code de l'urbanisme**)

- Les **zones à urbaniser**, ou « **zones AU** », correspondent aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation (**article R123-6 du code de l'urbanisme**).

- Les **zones agricoles**, où « **zones A** », correspondent aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. (**article R123-7 du code de l'urbanisme**)

- Les **zones naturelles et forestières**, où « **zones N** », correspondent aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractères d'espaces naturels. (**Article R123-8 du code de l'urbanisme**).

1.1. Les motifs de la délimitation des zones

Le découpage en zones du PLUi s'attache à répondre aux grandes orientations du PADD et à préserver et valoriser les caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et programmatiques de chacune des zones urbaines et à préserver et valoriser les espaces naturels et agricoles dans les zones naturelles et forestières d'une part et dans les zones agricoles d'autre.

1.1.1. Les zones urbaines

➤ Méthode de délimitation générale des zones U

Les zones urbaines (U) sont définies suivant la morphologie bâtie et les fonctions urbaines du territoire.

Les zones urbaines ont été définies selon une méthodologie propre à l'Agglomération du Cotentin. Pour les communes non soumises à la « loi littoral », elle est la suivante :

La méthode dite « 30-30-30 ». Cette méthode repose sur les données cadastrales et consiste à modéliser des zones tampons de 30 mètres autour de chaque bâti existant. Ces zones tampons ont ensuite été fusionnées afin de créer des continuités bâties. Les ensembles ainsi constitués, regroupant environ 30 constructions, sont ensuite réduits de 30 mètres en périphérie afin de se resserrer au plus près du bâti. Le périmètre ainsi obtenu est ensuite ajusté à la réalité du terrain et aux limites parcellaires quand cela était possible pour constituer la zone U. Ce travail de délimitation a ensuite été vérifié et affiné en réunion avec les élus.



1ère étape : repérage sur le cadastre des bâtis durs



2ème étape : réaliser un tampon de 30m autour du bâti dur



3ème étape : fusionner les tampons — création des continuités



4ème étape : identifier des tâches de plus de 30 bâtis durs



5ème étape : réduire le contour afin de resserrer l'enveloppe au plus près du tissu bâti existant

Cette méthode reprend les grands principes de celle utilisée à l'échelle du SCoT, qui repose elle aussi sur un mécanisme d'érosion/dilatation des formes bâties à partir des données cadastrales. La principale différence réside dans le paramètre utilisé pour créer les zones tampons, fixé à 25 mètres dans le SCoT, contre 30 mètres dans les communes qui ne sont pas soumises à la loi littoral. En contrepartie de cette augmentation du rayon de dilatation, le PLUi a retenu un seuil plus exigeant en matière de densité bâtie, en ne prenant en compte que les entités regroupant environ 30 constructions, là où le SCoT peut s'appuyer sur des unités plus petites (car il ne prévoit pas de limites minimales pour la reconnaissance d'un ensemble urbanisé).

Cette adaptation méthodologique permet ainsi de rester compatible avec le SCoT tout en traduisant une mise en œuvre plus rigoureuse des objectifs de sobriété foncière issus de la loi Climat et Résilience. Elle vise à concilier la nécessaire maîtrise de l'étalement urbain avec la volonté de permettre un développement territorial mesuré et cohérent.

Le rapport de présentation se conforme, ce faisant, aux exigences de l'article L. 151-4 du Code de l'urbanisme, disposant qu'il doit exposer « *les dispositions qui favorisent la densification* » des espaces bâtis « *ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers* ».

Il est possible, à l'intérieur des zones urbaines, d'identifier des espaces vides ou non bâtis insérés dans un tissu déjà construit, appelés *dents creuses*, ainsi que de grands jardins de parcelles bâties susceptibles de faire l'objet d'une division parcellaire en vue d'accueillir de nouveaux logements. Les justifications relatives à ces deux notions sont détaillées dans le chapitre A, paragraphe 3.1 – les types de densification et mutation de l'existant.

Spécificité des communes littorales :

A la différence des autres communes, les enveloppes urbaines constructibles définies dans les communes littorales correspondent strictement aux villages, aux agglomérations et aux secteurs déjà urbanisés retenus dans le DOO du SCoT du Pays de Cotentin.



Extrait du DOO du SCoT du Pays du Cotentin

Parmi les villages identifiés, le SCoT introduit également la notion de village dans lesquels il est nécessaire de contenir strictement l'extension. Ces villages, comme les secteurs déjà urbanisés ont été placés en zone U mais aucune zone d'extension de l'urbanisation (zone AU) n'y est prévue.

Ainsi, la délimitation des zones U en commune littorale réside dans le paramètre utilisé pour créer les zones tampons, fixé à 25 mètres dans le SCoT.

Les communes du territoire comprennent également des secteurs constitutifs d'urbanisation, caractérisés par une densité importante de constructions, mais qui ne sont pas identifiés par le SCoT comme des villages, des agglomérations ou des secteurs déjà urbanisés. Ces secteurs relèvent donc d'un zonage « Unc », qui reconnaît

l'existence d'une urbanisation effective de ces secteurs bien qu'ils ne puissent admettre aucune nouvelle construction (tant en extension qu'en densification).

➤ **Les sous-secteurs des zones urbaines**

La zone UA correspond au tissu urbain traditionnel c'est-à-dire que les constructions sont implantées à l'alignement des voies et espaces publics sur tout ou partie d'une façade ou d'un pignon et sont implantées au moins sur une limite séparative latérale aboutissant à l'espace de desserte. Elle se compose de quatre secteurs :

➤ **UAa** : centre-bourg anciens denses, accueillant de la mixité fonctionnelle ; le bâti est composé d'un rez-de-chaussée accueillant ou non des commerces ou activités surmonté de un, voire, deux étages au-dessus duquel le comble aménagé ou non est recouvert d'une toiture à pente.

➤ **UAb** : tissu urbain plus récent, en extension du bourg originel où la densité est moyenne et la mixité fonctionnelle moins marquée, le bâti est composé d'un rez-de-chaussée accueillant ou non des commerces ou activités surmonté d'un étage au-dessus duquel le comble, aménagé ou non, est recouvert d'une toiture à pente.

➤ **UAc** : tissu urbain des hameaux, à l'origine et parfois encore aujourd'hui, des hameaux ruraux agricoles, généralement sans mixité fonctionnelle, dont le bâti est composé d'un rez-de-chaussée surmonté d'un étage au-dessus duquel le comble, aménagé ou non, est recouvert d'une toiture à pente.

➤ **UAcs** : tissu urbain des SDU de Saint-Marcouf, Quettehou (Valvacher), Réville (Craville), Lestre Mairie et Quinéville Bourg, correspondant aux secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le PLUI.

➤ **La zone UB correspond au tissu pavillonnaire à vocation quasi exclusivement résidentielle, de densité moyenne à faible**, caractérisé par une implantation des constructions en retrait de l'alignement et en retrait au moins d'une limite

séparative latérale, avec un jardin plus ou moins grand selon la taille des parcelles. Les constructions sont réalisées :

- Soit sous la forme de lotissements ou d'opérations groupées dans lesquels les constructions sont identiques ou composées de 2 ou 3 modèles ou encore toutes différentes
- Soit au coup par coup au gré des divisions parcellaires.

La zone UD correspond aux espaces appartenant au ministère des Armées

Il s'agit d'une zone secret défense qui ne fait l'objet d'aucune réglementation particulière conformément à l'article R.421-8 du code de l'urbanisme.

La zone UE correspond aux espaces accueillant des équipements d'intérêt collectif ou services publics.

A l'exception des équipements intégrés dans le tissu ancien, les constructions sont libres d'implantation en fonction de la nature des besoins de l'équipement.

La zone UL correspond aux équipements spécifiquement dédiés aux loisirs

La place des espaces de loisirs est importante dans les communes de l'Est Cotentin qui accueillent de nombreux vacanciers. Les besoins en équipements se font sentir pour les habitants et les touristes : Equipements urbains de loisirs (PRL, campings, skate-park, terrains de pétanque...)

La zone UNc correspond à des espaces qui ont été urbanisés mais qui ne sont pas intégrés dans les enveloppes urbaines définies dans le SCoT.

Aucune construction nouvelle ne peut y être autorisée. Seul l'aménagement et une légère extension sont possibles pour les constructions existantes sur des principes identiques aux zones agricoles et naturelles.

La zone UX correspond aux espaces urbanisés à vocation économique

Il s'agit d'espaces accueillant des activités du fait de leur taille et des nuisances qu'elles peuvent occasionner aux riverains n'ont pas leur place dans le tissu urbain mixte.

La zone UY correspond au secteur bâti/aménagé de l'aéroport de Cherbourg-Manche.

Compte tenu de la spécificité des besoins de cet équipement d'intérêt départemental, il convient qu'il ait une zone dédiée.

1.1.2. Les zones à urbaniser

Le tissu urbanisé des communes du PLUi ne pouvant accueillir l'ensemble des logements attendus et leurs équipements d'accompagnement ainsi que toutes les nouvelles activités économiques nécessaires aux besoins des populations, le règlement du PLUi Est comprend des zones à urbaniser (AU) délimitées en tenant compte des atouts et des contraintes sur chaque commune et en s'efforçant de limiter au maximum l'étalement urbain.

Les zones à urbaniser font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) au sein desquelles des orientations devront être respectées, notamment en matière de densité (nombre de logements à l'hectare selon la strate de l'armature urbaine à laquelle la commune appartient).

Des exigences environnementales plus fortes sont imposées à ces zones.

Sont distinguées les zones à urbaniser à vocation d'habitat, les zones AUa et AUB et à vocation d'activités économiques, les zones AUx

La zone AUa s'inscrit dans le prolongement des caractéristiques de mixité fonctionnelle du secteur UAa et entend prolonger sous une forme plus contemporaine la morphologie paysagère et urbaine de la zone UAa. Elle suivra donc les caractéristiques réglementaires de ce secteur.

La zone AUB a vocation à se développer sous la forme d'opération d'ensemble, tout comme cela s'est fait dans la zone UB. Néanmoins les caractéristiques du tissu devront présenter une certaine densité bâtie pour répondre aux exigences du SCoT.

La zone AUx a vocation à se développer pour accueillir les activités nouvelles nécessaires à la vie des habitants. Elle s'entend comme le prolongement sous une forme plus contemporaine de la structure urbaine de la zone UX existante.

La zone AUe est destinée à l'accueil de nouveaux équipements dans le prolongement des caractéristiques de la zone UE existante en intégrant les exigences environnementales et de densité dans le respect des orientations du SCoT.

1.1.3. Les zones naturelles et forestières "N"

Les zones naturelles et forestières (N) sont définies suivant la nature des sols, des enjeux environnementaux et des fonctions qui s'y exercent en dehors des enveloppes urbaines précédemment définies. En application de l'article R. 151-24 du Code de l'urbanisme, les zones naturelles regroupent des espaces naturels, parfois agricoles, peu ou pas urbanisés, identifiés en raison soit de la qualité des sites, des milieux agricoles, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'extension des crues.

➤ Méthode de délimitation de la zone naturelle

La délimitation de la zone naturelle a été conçue afin de protéger les milieux les plus sensibles tout en assurant leur continuité écologique. Les critères retenus visent à englober l'essentiel de la trame verte et bleue du territoire. À ce titre, les éléments pris en compte pour cette délimitation sont les suivants :

- Les sites Natura 2000
- Les ZNIEFF de type I et II
- Les espaces naturels sensibles
- Les espaces identifiés comme remarquables conformément à la loi littoral (correspondent au zonage Nr)
- Les cours d'eau et milieux humides associés aux fonds de vallée
- Les zones de végétation
- Les zones humides identifiées par la DREAL (zones avérées et zones fortement prédisposées à la présence de zones humides).

À la suite de l'application de cette méthodologie, certains sièges d'exploitation agricole ont pu se retrouver classés en zone naturelle. Un périmètre « tampon » de 100 mètres a été établi autour de chaque siège d'exploitation identifié. Ce périmètre a été exclu de la zone N et reclassé en zone A, dans le but de limiter les contraintes sur l'évolution des bâtiments des sièges d'exploitation existants,

la réglementation applicable en zone naturelle étant plus contraignante que celle de la zone agricole.

- Les sous-secteurs de la zone Naturelle sont composés :

D'une part **des espaces naturels strictement protégés**

- **N** : zone naturelle générale

D'autre part pour tenir compte des activités humaines qui s'exercent dans certaines parties de ces espaces, elle comprend **des-secteurs spécifiques** :

- **Nc** : zone naturelle regroupant les carrières
- **Nd** : zone naturelle isolée spécifique au ministère des Armées
- **Ne** : zone naturelle regroupant les équipements / STECAL (STEP, centre de valorisation des déchets, déchetteries, salles polyvalentes isolées, écoles isolées, aérodrome, cimetières éloignés, golf ...)
- **Nj** : zone naturelle accueillant des jardins partagés/familiaux
- **Nl** : zone naturelle à vocation de loisirs (ex. camping, stades, centre équestre ...)/STECAL
- **Npv** : zone naturelle dédiée aux installations photovoltaïques
- Nr** : espaces naturels remarquables
- Nm** : espaces naturels pouvant accueillir des activités de loisirs et notamment le motocross et le modélisme.
- Nx** : zone naturelle accueillant des activités économiques (artisans, commerces etc.)/STECAL »

Conformément L'article L151-13 du Code de l'Urbanisme « Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

- 1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Trois de ces secteurs relèvent de la catégorie des STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée) dans lesquels des constructions sont autorisées sous certaines conditions détaillées dans le règlement.

1.1.4. La zone agricole "A"

La zone agricole (A) regroupe les parcelles agricoles à préserver et les exploitations (fermes, bâtiments agricoles, sièges d'exploitations)

La délimitation de la zone agricole sur le règlement graphique correspond aux espaces résiduels du territoire, une fois identifiées les zones urbaines, à urbaniser et naturelles. Elle représente majeure partie du territoire en raison de la méthodologie appliquée.

Ainsi, la délimitation de la zone A s'inscrit dans une logique de préservation des espaces présentant des caractéristiques agricoles ou un potentiel agronomique, biologique ou écologique, en conformité avec les dispositions de l'article R. 151-22 du Code de l'urbanisme et en cohérence avec l'Axe 2 – Adapter le territoire aux défis de demain et soutenir l'activité et le milieu agricole – du PADD.

Lors de la délimitation des zones U et AU, une attention particulière a également été portée aux sièges d'exploitation agricole existants. L'objectif était de s'assurer, dans la mesure du possible, que les zones urbaines et à urbaniser, ainsi que les bâtiments identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination, ne viennent pas compromettre le fonctionnement de ces exploitations, notamment au regard des périmètres de réciprocity susceptibles de s'appliquer en raison de la présence d'animaux dans les bâtiments d'exploitations agricoles.

Les habitations isolées au sein de la zone agricole sont également concernées par ce zonage. Elles pourront s'étendre et accueillir des annexes dans une certaine mesure.

1.2. Les règles applicables

Le règlement est composé d'un lexique explicitant les termes employés, des dispositions générales communes à toutes les zones se rapportant à la législation en vigueur et qui s'imposent aux PLU, des dispositions se rapportant aux prescriptions graphiques, de dispositions communes à toutes les zones et enfin des dispositions applicables aux différentes zones et secteurs.

Il comprend également des annexes comprenant :

1. Liste des emplacements réservés
2. Les linéaires commerciaux délimités au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme
3. Eléments bâtis protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme
4. Espaces verts paysagers et patrimoine naturel identifiés en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme
5. Repérage des bâtiments pouvant faire l'objet de changement de destination au titre de l'article L.151-11-2 du code de l'urbanisme
6. Liste des espèces végétales

Il comprend également des annexes cartographiques qu'il a été nécessaire de dissocier du plan de zonage pour en faciliter la lecture :

1. Plans des risques :
 - a. Remontées de nappes
 - b. Zones sous le niveau marin
 - c. Risques divers (cavités souterraines, retrait gonflement des argiles, classement des infrastructures sonores)
 - d. Zonage des PPRL en vigueur

e. Zones inondables

Conformément au code de l'urbanisme ; les règles se structurent autour de **trois**

sections distinctes :

- › La destination des constructions, usages des sols et natures d'activité ;
- › Les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères ;
- › Les équipements et réseaux.

Le règlement fixe les règles applicables dans les conditions prévues aux articles R.151-27 et suivants du Code de l'Urbanisme en matière de destinations des constructions, d'usages des sols, de natures des activités, de caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères, d'équipements et de réseaux.

Aucune règle n'étant obligatoire, ne sont réglementées que les dispositions qui s'avèrent nécessaires au regard de la zone ou du secteur considéré.

1.2.1. Les dispositions générales

Les dispositions générales reprennent les règles nationales d'urbanisme qui s'imposent indépendamment du site du projet

- Les dispositions générales présentent la législation sur la division du territoire en 4 grandes types de zones et présentent les règles applicables dans chacune d'elles.
- Les dispositions générales présentent les articles « d'ordre public » qui sont applicables sur l'ensemble du territoire national malgré les dispositions du règlement de PLUi.
- Les dispositions générales présentent les servitudes d'utilité publique
- Les dispositions générales présentent la législation des orientations d'aménagement et de programmation qui s'ajoutent au règlement écrit, et en précisant leur implantation.

- Les dispositions générales présentent la législation par rapport aux adaptations mineures nécessaires dues à la nature du sol, à la configuration des parcelles, ou au caractère des constructions avoisinantes. Elles présentent aussi la législation qui permet à l'autorité compétente d'autoriser des dérogations au plan local d'urbanisme pour des reconstructions, des restaurations et des travaux.
- Les dispositions générales présentent la législation sur les routes classées à grande circulation. Il est aussi présenté les obligations et les exceptions de constructions autour de ces routes à grande circulation.
- Les dispositions générales présentent la législation sur les règles de réciprocité de distances entre les bâtiments agricoles et les habitations et immeubles occupés par des tiers.
- Les dispositions générales présentent la législation sur la reconstruction des bâtiments détruits ou démolis. De plus, les dispositions générales présentent aussi la législation des dérogations au PLUi qui peuvent être accordées pour des reconstructions, des restaurations, et des travaux.
- Les dispositions générales présentent la législation propre aux règles de détection d'entités archéologiques, et sur la mise en place de zones de préemption de prescription archéologique.
- Les dispositions générales présentent la législation relative aux carrières et aux installations potentielles à proximité de celles-ci. Il est aussi indiqué qu'en cas de risques liés à des carrières souterraines une inspection doit être effectuée.









Les dispositions générales présentent la gestion des nuisances et des risques présents sur le territoire :

- -Il s'agit de la présentation de la législation liée aux secteurs affectés par le bruit. Concernant l'isolement acoustique minimum des différents types de bâtiments situés à proximité d'infrastructures de transport terrestre. Il s'agit aussi de présenter les communes concernées par le plan d'exposition au bruit de l'aéroport de Cherbourg-Manche.

- Il s'agit de présenter les communes concernées par le plan de prévention des risques littoraux en précisant que les règles les plus restrictives s'appliquent en cas d'incohérence avec la réglementation prévue par le PLUi.
- Il s'agit de présenter la répartition des profondeurs de nappes dans le département de la Manche. Mais aussi, de déterminer les activités et aménagements possibles dans les secteurs concernés par les remontées de nappes.
- Il s'agit de présenter les risques de glissement de terrain liés au retrait et gonflement des argiles
- Il s'agit de présenter la législation en lien avec des risques d'effondrement induit par la présence de cavités souterraines.
- Il s'agit de présenter la législation en lien avec des sismiques pour certaines catégories de bâtiments
- Il s'agit de présenter la législation en lien avec les sites et sols pollués
- Il s'agit de présenter la législation en lien avec le risque radon présent sur la totalité du territoire.

1.2.2. Les règles graphiques

Prescriptions générales

-  Linéaire commercial
-  Emplacement réservé
-  Périmètre des OAP
-  Servitude de Résidences Principales
-  Périmètres de centralité
-  Zone de retrait spécifique
-  Bande des 100m
-  Espaces Proches du Rivage (EPR)

➤ Les linéaires commerciaux

Conformément à l'article L151-16 du code de l'urbanisme, des linéaires commerciaux protégés ont été définis afin de maintenir et pérenniser l'activité commerciale en rez-de-chaussée. Selon la typologie des communes et l'importance de l'activité commerciale existante dans le centre-bourg, l'interdiction de changement de destination est soit permanente dans certaines communes, soit limitée dans le temps (cinq ans) dans d'autres. La mise en place de cette réglementation s'effectue au regard de l'orientation 4 de l'Axe 1 du PADD qui vise à pérenniser l'appareil commercial existant en confortant la vitalité des centres bourgs. Le changement de destination des constructions est interdit.

➤ Les emplacements réservés

Les emplacements réservés sont institués en application de l'article L. 151-41 du Code de l'urbanisme afin de permettre une priorité d'acquisition au profit des personnes publiques. Leur définition a été réalisée en étroite concertation avec les communes. La majorité de ces emplacements est destinée à l'aménagement de voiries (création de liaisons ou de stationnements), ainsi qu'au développement d'espaces verts et d'équipements de loisirs au sein des centres-bourgs.

➤ **Les périmètres des OAP**

Périmètres dans lesquels s'appliquent les OAP sectorielles. (cf paragraphe 1.1.1 du présent rapport)

➤ **La servitude de résidences principales**

Les périmètres soumis à la servitude de résidence principale ont été délimités conformément à l'article L.151-14-1 du Code de l'urbanisme. Leur définition a été réalisée en tenant compte des volontés des élus de chaque commune respectant les critères fixés par la loi, notamment le taux de résidences secondaires sur le territoire. Cette réglementation est mise en place en lien avec l'orientation 3 de l'Axe 3 du PADD visant notamment à favoriser le développement d'une offre d'hébergement touristique durable en préservant le parc de résidences principales.


➤ **Les périmètres de centralité**


Périmètres dans lesquels s'appliquent les règles spécifiques liés à l'implantation d'activités notamment en ce qui concerne le commerce. Ces périmètres ont été établis en lien avec le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) du SCoT du Pays du Cotentin lequel définit une armature commerciale structurée autour de centralités d'accueil privilégié des commerces. Cette réglementation est mise en place en lien avec l'orientation 4 de l'Axe 1 du PADD visant notamment à éviter l'installation en périphérie de commerces qui auraient leur place en centre-bourgs, afin de conforter la vitalité de ces derniers.

➤ **La zone de retrait spécifique**

Périmètre au sein duquel s'appliquent des règles d'implantation spécifiques par rapport aux limites séparatives à Jonville (Réville), visant à faciliter l'entretien du littoral. Cette évolution répond à une problématique croissante : les constructions y sont de plus en plus fréquemment implantées sur les deux limites séparatives latérales, réduisant progressivement les possibilités d'accès au littoral sur un linéaire devenu, au fil des constructions, trop important.

➤ **Recul du trait de côte du Cotentin à 30 et 100 ans**

 Bande de recul de 0 à 30 ans

 Bande de recul de 30 à 100 ans

Règle d'urbanisme liée au risque naturel de recul du trait de côte, distinguant des bandes d'exposition à 30 ans et 100 ans, dans lesquelles les droits à construire sont strictement limités ou conditionnés. Elle instaure un régime dérogeant au droit commun de la constructibilité, fondé sur la réversibilité des constructions, l'absence d'augmentation de la capacité d'habitation et, à terme, sur des obligations de démolition, de remise en état et de consignation financière, conformément aux articles L.121-22-4 et L.121-22-5 du code de l'urbanisme. Les zones concernées sont délimitées par les cartes locales d'exposition au recul du trait de côte (pièce 3.4. du PLUi), et les modalités d'analyse sont précisées dans le rapport technique annexé au présent rapport (pièce 1.3.1. du PLUi). La mise en place de ces zones est en lien avec l'objectif politique poursuivi sur le territoire qui vise à retranscrire les résultats de l'étude relative au recul du trait de côte sur les zones impactées, enjeux clairement identifiés au sein du PADD.

➤ **La bande des 100 mètres**

Inconstructibilité en dehors des espaces urbanisés conformément à la loi Littoral, article L.121-13 du Code de l'Urbanisme.

➤ **Les espaces proches du rivage (EPR)**

Principe de l'extension limitée de l'urbanisation. Le tracé des espaces proches du rivage a été établi en lien avec le faisceau défini par le SCoT du Pays de Cotentin ainsi qu'en fonction des caractéristiques du territoire en fonction de la distance par rapport au rivage, les caractéristiques des espaces séparant les terrains de la mer, et l'existence d'une covisibilité entre les secteurs concernés et la mer.

Les protections patrimoniales au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Prescriptions patrimoniales

- ▲ Patrimoine local identitaire à protéger
- Bâti remarquable à protéger
- ↔ Linéaire bâti à protéger
- ▭ Ensemble bâti à protéger
- ★ Bâtiment susceptible de changer de destination
- Le plan de zonage identifie divers éléments de patrimoine bâti et paysager à protéger au titre de l'article L151- 19 du Code de l'Urbanisme :
- **Le patrimoine local identitaire à protéger**

Il s'agit des calvaires, croix, vierges, vestiges de guerre, etc.

- **Le bâti remarquable à protéger**

Il s'agit de bâtiments présentant des caractéristiques architecturales notables

- **Les linéaires bâtis à protéger**

Il s'agit notamment de murs d'enceinte ou de cimetières particulièrement intéressants, de murets en pierre, de séquences bâties intéressantes, etc.

- **Les ensembles bâtis à protéger**

Il s'agit d'ensembles intéressants en tant que regroupement de constructions, au sein desquels quelques bâtiments pourraient être démolis, à condition que cela ne remette pas en cause la qualité de l'ensemble bâti et que les reconstructions, le cas échéant, s'inscrivent selon les mêmes caractéristiques tout en étant plus contemporaines.







Ces prescriptions permettent de répondre à l'Axe 3 du PADD visant à préserver et valoriser le patrimoine naturel et bâti et à l'orientation 1 et 2 du même axe.

- **Les bâtiments susceptibles de changer de destination**

Dans les zones A et N uniquement, les bâtiments repérés au document graphique peuvent changer de destination (logement, artisanat et commerce de détail, restauration, autres hébergements touristiques) sans remettre en cause l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination de ces constructions permet de maintenir la structure des corps de ferme et de préserver le patrimoine architectural typique du Nord Cotentin. Cela vise également à répondre à l'objectif fixé dans l'Axe 3 du PADD en ce qui concerne la valorisation du patrimoine bâti mais également l'orientation 1 de l'Axe 1 du PADD visant à développer l'offre de logement sur le territoire notamment via la création de nouveaux logements.

Les protections paysagères et écologiques au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Prescriptions naturelles et paysagères

-  Espaces Boisés Classés
-  Espaces Verts Paysagers à protéger
-  Patrimoine naturel à préserver
-  Linéaires bocagers à préserver
-  Zones humides avérées
-  Mares à protéger

- Le plan de zonage identifie les espaces verts paysagers et le patrimoine naturel à protéger au titre de l'article L151- 23 du Code de l'Urbanisme :
- **Le patrimoine naturel à préserver**

Il s'agit d'éléments naturels isolés (arbres) ou d'espaces verts paysagers (square, parcs...)

- **Le linéaire bocager à préserver**

Il s'agit notamment d'alignements d'arbres protégés à la demande des élus mais plus majoritairement des haies constituant le bocage qu'il est nécessaire

préserver. Les haies repérées remplissent une fonction hydraulique et/ou paysagère (notamment le long des routes/voies). Ainsi le règlement impose des mesures compensatoires en cas de suppression de ces linéaires dans les cas où leur suppression ne peut être évitée. La mise en place de cette réglementation répond aux objectifs fixés par le PADD notamment dans l'orientation 1 de l'axe 3 faisant référence notamment au fait qu'au sein des espaces bâtis, il sera nécessaire de composer avec la nature dans une nouvelle façon d'aménager le territoire ou de concevoir les futures opérations. Cette protection vise également à répondre à l'orientation 4 du PADD visant à préserver les espaces agricoles et maintenir une fonctionnalité des exploitations visant particulièrement à l'objectif de conservation du paysage bocager très caractéristique du Cotentin.

➤ **Les zones humides avérées**

Il s'agit notamment des zones humide avérées repérées en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du Code de l'environnement. La réglementation associée à ce repérage est stricte, elle a été rédigée dans la démarche ERC et s'applique dès les premiers m² impactés en dehors des zones urbaines. Cette réglementation vise à protéger ces réservoirs de biodiversité et la faune et la flore qui y sont présentes. Cette réglementation conforte l'objectif 3 de l'Axe 2 poursuivi dans le PADD qui vise à protéger la trame verte et bleue en préservant les zones humides et à valoriser les fonctions écologiques du paysage.

➤ **Les mares à protéger**

Il s'agit des mares recensées qui doivent être protégées en raison de la protection de la faune et de la flore aquatique qu'elles abritent et de leur présence indispensable à la préservation des continuités écologiques.

Cette réglementation conforte l'objectif 3 de l'Axe 2 poursuivi dans le PADD qui vise à protéger la trame verte et bleue.

➤ **Les espaces boisés classés**

Ces espaces ont vocation à être protégés principalement pour des raisons d'ordre écologique, en particulier afin d'assurer la préservation, le maintien ou la restauration des continuités écologiques, conformément à l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. La réglementation associée reprend les formules énoncées par le code.

1.2.3. Dispositions communes à toutes les zones

Ces dispositions relèvent des chapitres du règlement suivants :

SECTION I : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Les destinations et sous-destinations des constructions pouvant être interdites ou soumises à conditions particulières sont définies en application des articles R.151-27, R.151-28 et R.151-29 du Code de l'Urbanisme. Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation doit se référer à l'une de ces destinations.

Lorsqu'un ensemble de locaux présente par ses caractéristiques une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble.

Lorsqu'une construction ou un aménagement relève de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations.

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Le PLUi règlemente à la fois les interdictions et les limitations des affectations des sols, des constructions et des activités. Les règles sont définies pour répondre aux besoins des différentes zones. Il définit pour chacune des normes à appliquer en fonctions des destinations des constructions.

Interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Il fixe dans les zones inondables et les zones de submersion marine, l'interdiction de nouvelles constructions (logements, hébergement léger, stockage, sous-sols, piscines enterrées, clôtures pleines) ainsi que de l'affouillement des sols.

Il fixe dans les secteurs soumis aux risques de remontées de nappes, l'interdiction des sous-sols, de l'assainissement autonome, et de l'infiltration des eaux pluviales dans les secteurs de 0 à 1m.

Limitations de certains usages et affectations des sols constructions et activités, destinations et sous-destinations

Il fixe dans les zones inondables et les zones de submersion marine l'autorisation sous conditions de constructions et installations réduisant la vulnérabilité aux risques d'inondations en limitant à 10% l'augmentation de l'emprise actuelle.

SECTION II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

Dispositions applicables à l'ensemble des zones et secteurs, hormis les zones à vocation économique ainsi qu'à la zone UD.

Le PLUi réglemente de façon générale l'architecture des constructions en tenant compte de l'environnement dans lequel elles s'insèrent, c'est-à-dire en tenant compte de la hauteur, la continuité urbaine ou la rupture constatée, ainsi qu'une bonne insertion des constructions accessoires ou des annexes.

Les projets ne doivent pas porter atteinte aux paysages naturels et à la conservation des perspectives monumentales.

Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions

Les règles relatives à l'emprise au sol, à la hauteur et à l'implantation des constructions sont réglementées spécifiquement pour chaque zone.

La présente partie précise uniquement les modalités d'application de la règle d'implantation, notamment les points de repère à considérer, la prise en compte ou non des éléments de saillie, balcon, etc. ainsi que les dispositions applicables en cas de débord sur un fonds voisin notamment en cas d'isolation par l'extérieure de construction existante.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Le PLUi fixe le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et aux abords des constructions (végétalisation, désimperméabilisation...). Les projets doivent respecter et valoriser les espaces.

Plantations

Le PLUi fixe des obligations en matière de plantation. Les plantations locales sont privilégiées et une interdiction des espèces invasives et des boisements mono-spécifiques est fixée. Les végétaux existants sont préservés et remplacés s'ils sont abattus. Il fixe aussi une végétalisation plus importante pour atténuer l'impact des constructions ou installation nuisant à l'aspect des lieux environnants.

Revêtement des accès et des aires de stationnement

Il fixe une obligation en matière de revêtement d'aires de stationnement (revêtement drainant ou poreux).

Aires de stationnement de 4 véhicules ou plus

Il fixe des obligations en matière d'aménagement paysager (haies, arbustes, imperméabilisation des sols, diversité de végétaux, répartition des végétaux sur l'aire, végétaux des environs).

Stationnement

Le PLUi réglemente à la fois le stationnement des véhicules motorisés ainsi que des vélos. Les règles sont définies pour répondre aux besoins des constructions en dehors de la voie publique. Il définit pour chacun des normes à appliquer en fonction des destinations des constructions.

Stationnement des véhicules

Il fixe des obligations d'une part en matière de modalités de réalisation (dimensions minimales, distance par rapport au projet, emprise au sol), et d'autre part en matière de règles qualitatives (l'insertion paysagère, végétalisation, revêtement envisagé).

Il fixe également des obligations en matière de modalités de calcul. Le nombre de places sera arrondi au nombre entier supérieur. Dans une même opération les normes appliquées seront celles de chacune des destinations présentes. Il comprend également des dispositions spécifiques pour les PMR et pour bornes de recharge des véhicules électriques.

Pour les extensions, les changements de destination et les réhabilitations des constructions, des normes différentes sont appliquées s'il y a des nouveaux logements ou non.

Il fixe un minimum de places de stationnement pour les différents logements, et également pour les autres destinations.

Stationnement des vélos

Il fixe des obligations en matière de réalisation pour les nouvelles constructions (Habitation, bureaux, commerces et activités de service, établissements de santé et d'enseignement et d'action sociale), pour les extensions (extension de + de 100m², extension comprenant un logement).

Il fixe également des obligations en matière de règles qualitatives (dimensions minimales, prévision de places pour tout nouveau projet)

Il fixe aussi des obligations en matière de modalités de calcul. L'espace de stationnement se calcule par tranche entière entamée ou peut être à l'extérieur du bâtiment en étant couvert, clos et sur la même unité foncière.

Pour chaque destination et sous-destination il fixe un nombre minimum de places de stationnement.

SECTION III : Équipement et réseaux

Voie et accès

Dans toutes les zones, le règlement impose des règles en matière de desserte par les voies publiques ou privées qui répondent aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de l'enlèvement des ordures ménagères.

Il définit également les conditions d'accès à ces voies en matière d'accessibilité, de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile. Il fixe aussi les conditions d'aménagement d'accès à ces voiries en matière de sécurité pour les usagers utilisant l'accès, de configuration de l'accès, de la nature du projet et de l'intensité du trafic. La largeur minimum d'un accès de véhicule motorisé est fixée à 3m.

Il définit les conditions relatives aux voies nouvelles en matière de sécurité, de desserte, de mise en place d'infrastructures cyclables. Les règles devront favoriser le maillage viaire.

Il définit aussi les règles en matière de desserte par les services publics de collecte des déchets (sécurité, desserte, raquettes de retournement, végétalisation des talus).

Réseaux

Il impose que le raccordement aux différents réseaux (eau potable, assainissement, eaux résiduaires liées à des activités, eaux pluviales, distribution d'énergie, de télécommunication et de communications électronique) se fasse par des canalisations en souterrain pour des raisons de sécurité et de paysage.

Le PLUi définit des obligations en matière de raccordement en eau potable (nouvelles constructions, projet d'activité économique, construction autonome).

Il fixe en matière d'eaux usées des obligations sur le raccordement des constructions nouvelles ou existantes. Il fixe également des obligations concernant les installations individuelles d'assainissement (conformité aux normes en vigueur,

compétence du terrain, topographie/surface/hydrologie du sol). Il fixe aussi de ne pas rejeter les eaux dans le réseau d'eau potable.

Il définit en matière d'eau résiduaires liées à des activités, des obligations concernant les dispositifs de traitements des effluents autres que domestiques pour protéger les milieux naturels.

Il définit les conditions d'aménagement concernant les eaux pluviales en matière d'infiltration (nature du terrain, ruissellement, rejet des eaux pluviales).

Dispositions propres aux zones urbaines

Outre les dispositions générales et les dispositions graphiques, s'imposent également les dispositions communes suivantes :

Dans la section I : les interdictions et les limitations de certains usages et affectations des sols. La réglementation relative aux destinations et sous-destinations autorisées dans chaque zone est présentée selon un format identique à chaque secteur. Les occupations du sol interdites sont d'abord énumérées, puis un tableau récapitulatif, fondé sur les destinations et sous-destinations définies par le Code, précise celles qui sont autorisées, autorisées sous conditions ou interdites. Lorsque l'autorisation est soumise à conditions, celles-ci sont détaillées de manière précise à la suite de chaque tableau.

Dans le secteur UAa

Autorisé : ✓ / Autorisé sous conditions : ASC1, ASC2, ASC3 / Interdit : X

Destinations	Sous-destinations	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Habitat	Logement	✓
	Hébergement	✓
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	ASC1
	Restauration	✓
	Commerce de gros	X
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	ASC1 + ASC2
	Hôtels	✓
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Autres hébergements touristiques	✓
	Cinéma	✓
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	ASC1
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓
	Salle d'art et de spectacles	✓
	Équipements sportifs	✓
	Lieux de culte	✓
	Autres équipements recevant du public	✓
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire	Industrie
Entrepôt		ASC1
Bureau		✓
Centre de congrès et d'exposition		X
Cuisine dédiée à la vente en ligne		✓

Dans la section II : les règles générales portant sur l'architecture, sur l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives et sur le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions, notamment la nature des plantations, des

revêtements de sols pour les aires de stationnement et les plantations imposées dans les aires de stationnement de 4 véhicules ou plus. Sont également réglementées les règles générales relatives au stationnement des véhicules motorisés et des vélos et les normes applicables.

Dans la section III : les règles relatives aux voiries et accès ainsi qu'à la desserte de l'ensemble des réseaux.

Dispositions propres à la zone UA

La zone UA correspond au tissu urbain traditionnel dans lequel les constructions sont implantées à l'alignement des voies et au moins sur une limite séparative latérale. Elle est composée de 3 secteurs présentant chacun des caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères que le règlement vise à préserver et mettre en valeur

Les règles spécifiques à cette zone portent sur les destinations des constructions, les usages des sols et sur les caractéristiques urbaine, architecturale et environnementale et paysagère.

En matière de destination des constructions, usages des sols et natures d'activités :

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Dans toute la zone sont interdits tous les usages, affectations des sols et constructions qui nuiraient à la vocation principale de cette zone à caractère mixte, pour les centres-bourgs et les extensions à dominante résidentielle dans les bourgs et hameaux périphériques.

Le règlement fait une distinction selon les secteurs :

En centre-bourg, secteur UAa, il est recherché une grande mixité de programmes et une attention particulière est donnée au maintien des linéaires commerciaux.

Il est par ailleurs bien précisé que dans les centres bourgs identifiées dans le DAAC (Saint-Vaast-la-Hougue, Montebourg, Quettehou, Saint-Pierre-Eglise, Barfleur, Réville et Montfarville et Quinéville) qu'une réglementation relative aux

commerces doit être différente de celle des autres communes. Aussi, des périmètres de centralités (prescription graphique) ont été ajoutés et un règlementation y est associée. Pour Les constructions et installations à destination d'Artisanat et commerce de détail et d'Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle y sont plus contraintes.

Les secteurs UAb et surtout UAc ont davantage une fonction résidentielle bien que certains commerces ou activités puissent s'y implanter mais de manière plus limitée.

Aussi certaines destinations sont autorisées avec des conditions pour préserver le caractère de chacun des secteurs, telles que le changement de destination des commerces dans les linéaires protégés ou encore les constructions générant des nuisances.

En secteur UAcs, les constructions et installations nouvelles sont autorisées à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics ; ces constructions ne doivent pas avoir pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Cette règle se justifie par le fait que ces secteurs sont des SDU au SCot.

Des règles spécifiques sont imposées dans les espaces proches du rivage ainsi que dans la bande littorale de 100 mètres dans le respect de la loi littoral.

En matière de mixité fonctionnelle et sociale :

Le règlement interdit les changements de destination pour les commerces et fixe des règles de hauteur des rez-de-chaussée pour les constructions nouvelles dans les secteurs de protection des linéaires commerciaux.

Le règlement ne fixe pas de règle de mixité sociale dans l'ensemble de la zone ; il renvoie aux périmètres des OAP concernées par la création de logement et notamment de logement social.

En matière de caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagères :

Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

Le règlement impose l'aspect qualitatif de l'ensemble des bâtiments qui doit s'intégrer dans l'environnement bâti auquel ils appartiennent dont l'intégration des rampes d'accès au parking. Il détaille plus spécifiquement les règles pour l'harmonie des **façades** de façon générale et plus spécifiquement pour les **matériaux et les couleurs**, les **ouvertures et percements**, les **façades commerciales**. Il fixe également des règles pour l'aspect général des **toitures, leur forme et pente, leurs matériaux** ainsi que **les ouvertures et percements**.

Enfin, **les clôtures** participant grandement à la qualité des espaces publics ou privés, le règlement fixe des principes généraux qui répondent au paysage urbain des bourgs, village et hameaux caractéristique du Cotentin et fixe des règles spécifiques selon que la clôture soit en bordure des voies ou en limites séparatives.

Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol des constructions

Les règles d'emprise au sol définies visent à permettre le renouvellement urbain et la densification des centres-bourgs (secteur UAa), des zones d'extension (secteur UAb) en autorisant 100% d'emprise au sol pour les constructions accueillant des commerces ou des activités. Pour les habitations il distingue le secteur UAa pour lequel sur les petites parcelles inférieures à 200 m² et 80% pour les autres parcelles. Pour le secteur UAb l'emprise au sol est fixée à 70%.

Dans le secteur UAc, emprise au sol maximale est de 70% pour tout type de construction et dans les espaces proches du rivage l'emprise au sol est fixée à 60% maximum.

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est définie pour s'inscrire en harmonie avec le paysage urbain existant selon les secteurs. Dans le secteur UAa des centres-

bourgs, la hauteur de 9 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au faîtage permet des constructions composées d'un rez-de-chaussée et de deux étages recouverts d'une toiture à pente en ardoise et plus rarement en tuile. Dans les secteurs UAb et UAc la hauteur de 7 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au faîtage permet des constructions composées d'un rez-de-chaussée et d'un étage avec le même type de couverture que dans le secteur UAa.

La règle ne s'impose pas à la réhabilitation de l'existant ni à son extension dès lors que la hauteur reste inchangée. Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics. Pour les annexes la hauteur maximale est fixée à 5 mètres permettant un rez-de-chaussée recouvert d'une toiture à pente.

Des règles spécifiques sont définies dans les secteurs particuliers : pour préserver des points de vue, pour les zones submersibles, permettre un étage refuge et pour les espaces proches du rivage, une limite de hauteur à 9 mètres est fixée pour minimiser l'impact des constructions.

Implantation des constructions

Dans les OAP les principes d'implantation définis servent de règles. Il n'y a pas de règles pour les équipements d'intérêt collectif et services publics pour laisser plus de souplesse.

Le règlement fixe des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives.

Les règles ont pour objet de préserver les caractéristiques du tissu traditionnel des bourgs et d'imposer aux constructions nouvelles de s'inscrire dans le prolongement de cette morphologie urbaine.

Aussi dans le cas général, l'implantation à l'alignement et sur une limite séparative latérale est la règle dans l'ensemble de la zone UA.

Les règles de retrait par rapport aux limites séparatives sont de 2 mètres, ou dans les secteurs repérés au document graphique de 3 mètres. Ces secteurs sont

correspondent aux parcelles situées entre la route du phare, la rue Guillaume Fouace et les route des mots d'un côté et la plage de Jonville de l'autre. Elle est motivée par la diminution régulière des possibilités d'accès en lien avec l'urbanisation en limite séparatives et les besoins d'accès au littoral à garantir afin de permettre son entretien.

Performances énergétiques et environnementales

Pour répondre aux performances énergétiques et environnementales le PLUi définit des règles pour favoriser la **Conception bioclimatique des constructions**, le choix des **matériaux de construction naturels recyclables et de réemploi**. Le PLUi encourage les **économies d'énergies et le recours aux énergies renouvelables et de récupération** dans les constructions et la bonne **gestion des déchets**.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des constructions

Afin de préserver la nature en ville et de limiter les îlots de chaleur, le PLUi fixe, dans la limite du possible, selon les secteurs et la destination des constructions des règles relatives à l'imperméabilisation des sols et aux plantations des espaces libres. Pour ces dernières, le règlement de la zone renvoie aux règles communes.

Surfaces non imperméabilisées

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, le règlement impose un pourcentage d'espaces libres à l'intérieur desquels il impose un pourcentage de pleine terre.

Dans les secteurs UAa et UAb qui comprennent une mixité de fonctions et en UAa une grande densité bâtie, il n'est pas fixé pas de règles pour les commerces et les activités et pour le secteur UBa, cette absence de règle concerne également les habitations dans une bande de 15 mètres mesurées depuis l'alignement des voies et emprises publiques.

Pour les habitations, dans le secteur UAa, les règles sont fixées en fonction de la taille de l'unité foncière ; quand la superficie du terrain est inférieure à 200 m² il ne fixe pas de règle et au-delà les espaces libres doivent représenter un minimum de 20% dont les ¾ en pleine terre

Pour les habitations dans le secteur UAb, au-delà de la bande des 15 mètres, 70% de l'assiette foncière de l'opération dans être maintenue en espaces libres sont les ¾ en plein terre.

Dans le secteur UAa, pour toutes les constructions le règlement impose 30% d'espaces libres par unité foncière dont les ¾ en pleine terre.

Dans les espaces proches du rivage le pourcentage d'espaces libres est porté à 40% dont les ¾ en pleine terre.

Dispositions propres à la zone UB

La zone UB correspond au tissu urbain à dominante pavillonnaire dans lequel les constructions sont implantées en retrait des voies et emprise publiques et le plus souvent en retrait au moins d'une limite séparative latérale, voire de toutes les limites.

Les règles spécifiques à cette zone portent sur les destinations des constructions, les usages des sols et sur les caractéristiques urbaine, architecturale et environnementale et paysagère.

En matière de destination des constructions, usages des sols et natures d'activités :

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Dans toute la zone sont interdits tous les usages, affectations des sols et constructions qui nuiraient à la vocation principale de cette zone à caractère résidentiel. Il fixe des conditions pour les activités de services qui doivent prioritairement trouver leur place dans la zone UA, zone de centralité, et afin de ne pas nuire aux habitations. Il fixe également des conditions pour imposer les habitations destinées aux résidences principales pour limiter le développement des meublés de tourisme dans les secteurs repérés au document graphique. Il limite également les grands équipements qui doivent trouver leur place dans la zone UE dédiée à cet effet.

Le règlement permet néanmoins l'extension des constructions existantes qui ne répondent pas à la vocation de la zone pour laisser une certaine souplesse aux propriétaires.

Des règles spécifiques sont imposées dans les espaces proches du rivage ainsi que dans la bande littorale de 100 mètres dans le respect de la loi littorale, pour limiter la constructibilité dans ces espaces fragiles et qui doivent être protégés.

En matière de mixité fonctionnelle et sociale :

Il n'est pas fixé de règle compte tenu de l'éloignement des constructions aux équipements et aux services.

En matière de caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagères :

Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

Le règlement impose l'aspect qualitatif de l'ensemble des bâtiments qui doivent s'intégrer dans l'environnement bâti auquel ils appartiennent. Les règles sont définies au regard du paysage urbain existant. Il détaille plus spécifiquement les règles pour l'harmonie des **façades** de façon générale et plus spécifiquement pour les **matériaux et les couleurs**, les **ouvertures et percements**, les **façades commerciales**. Il fixe également des règles pour l'aspect général des **toitures, leur forme et pente, leurs matériaux** ainsi que les **ouvertures et percements**.

Enfin, les **clôtures** participant grandement à la qualité des espaces publics ou privés, le règlement fixe des principes généraux qui répondent au paysage urbain des secteurs pavillonnaires et fixe des règles spécifiques selon que la clôture soit en bordure des voies ou en limites séparatives. En limite des zones A et N les clôtures devront permettre tout particulièrement le passage de la petite faune.

Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol des constructions

Afin de permettre une certaine densité bâtie tout en préservant la place de la nature, l'emprise au sol est fixée à 50% dans toute la zone.

Dans les espaces proches du rivage, l'emprise au sol maximale est fixée à 40% pour tenir compte du caractère naturel du site.

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est définie pour s'inscrire en harmonie avec le paysage urbain des secteurs pavillonnaires existant : la hauteur est fixée à 7 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au faitage pour les constructions composées d'un rez-de-chaussée et d'un étage surmonté d'une toiture à pente et 7 mètres à l'acrotère pour les constructions à toiture-terrasse.

La règle ne s'impose pas à la réhabilitation de l'existant ni à son extension dès lors que la hauteur reste inchangée. Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics. Pour les annexes la hauteur maximale est fixée à 5 mètres permettant un rez-de-chaussée recouvert d'une toiture à pente.

Des règles spécifiques sont définies dans les secteurs particuliers : dans les zones submersibles, pour permettre un étage refuge et pour les espaces proches du rivage, une limite de hauteur à 9 mètres est fixée pour minimiser l'impact des constructions.

Implantation des constructions

Dans les OAP les principes d'implantation définis servent de règles.

Dans toute la zone, il n'y a pas de règles pour les équipements d'intérêt collectif et services publics pour laisser plus de souplesse.

Le règlement fixe des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives. Les règles ont pour objet de

reprendre les caractéristiques du tissu pavillonnaire pour les constructions nouvelles.

Par rapport aux voies et emprises publiques, un recul de 6 mètres est imposé, permettant un jardin de devant et un stationnement extérieur sur la parcelle.

En limite séparative, les constructions pourront s'implanter en retrait ou sur une limite séparative. Le retrait est fixé à 2 mètres minimum dans le cas général et à 3 mètres dans les secteurs repérés au document graphique comme en UA.

Il n'est pas fixé de règle pour les annexes n'excédant pas 12 m², leur volume étant petit.

Performances énergétiques et environnementales

Pour répondre aux performances énergétiques et environnementales le PLUi définit des règles pour favoriser la **Conception bioclimatique des constructions** et le choix des **matériaux de construction naturels recyclables et de réemploi**. Le PLUi encourage les **économies d'énergies et le recours aux énergies renouvelables et de récupération** dans les constructions et la bonne **gestion des déchets**.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des constructions

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols le règlement définit des règles relatives aux :

Surfaces non imperméabilisées

Le règlement impose un pourcentage d'espaces libres supérieur ou égal à 50% dont les ¾ devront être en pleine terre.

Dans les espaces proches du rivage le pourcentage d'espaces libres est porté à 60% dont les ¾ en pleine terre.

Espaces libres et de plantations

Le règlement de la zone renvoie aux règles communes.

Dispositions propres à la zone UD

Cette zone relevant du domaine militaire les règles s'y rapportant sont définies aux articles R151-9 à R151-50 du code de l'urbanisme et ne relèvent pas du PLUi.

Dispositions propres à la zone UE

La zone UE correspond au tissu urbain qui accueille les équipements publics que territoire.

Les règles spécifiques à cette zone portent sur les destinations des constructions, les usages des sols et sur les caractéristiques urbaine, architecturale et environnementale et paysagère.

En matière de destination des constructions, usages des sols et natures d'activités :

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Dans toute la zone sont interdits tous les usages, affectations des sols et constructions qui nuiraient à la vocation principale de cette. Il fixe des conditions pour les logements qui sont autorisés pour le gardiennage.

Le règlement permet néanmoins l'extension des constructions existantes qui ne répondent pas à la vocation de la zone pour laisser une certaine souplesse aux propriétaires.

Des règles spécifiques sont imposées dans les espaces proches du rivage ainsi que dans la bande littorale de 100 mètres dans le respect de la loi littorale, pour limiter la constructibilité dans ces espaces fragiles et qui doivent être protégés.

En matière de mixité fonctionnelle et sociale :

Il n'est pas fixé de règle compte tenu de la vocation de la zone.

En matière de caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagères :

Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

Le règlement n'impose aucune règle en dehors de celles exposées dans les dispositions générales pour ne pas contraindre les concepteurs.

Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol des constructions

Le règlement n'impose aucune règle.

Hauteur des constructions

Le règlement n'impose aucune règle à l'exception des zones spécifiques et pour les annexes qui ne doivent pas excéder 5 mètres de haut.

Des règles spécifiques sont définies dans les secteurs particuliers : dans les zones submersibles, pour permettre un étage refuge et pour les espaces proches du rivage, la hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 8 mètres et pour l'extension des constructions, elle ne doit pas excéder la hauteur existante.

Implantation des constructions

Dans les OAP les principes d'implantation définis servent de règles.

Pour le reste de la zone, les règles d'implantation sont très souples ou inexistantes. Ainsi, par rapport aux voies et emprises publiques, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un retrait d'1 mètre minimum et il n'est pas fixé de règle en limite séparative.

Performances énergétiques et environnementales

Tout comme pour les autres zones urbaines, pour répondre aux performances énergétiques et environnementales le PLUi définit des règles pour favoriser la **Conception bioclimatique des constructions**, pour encourager **les toitures terrasses végétalisées** et le choix des **matériaux de construction naturels recyclables et de réemploi**. Le PLUi encourage les **économies d'énergies et le recours aux énergies renouvelables et de récupération** dans les constructions et la **bonne gestion des déchets**.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des constructions

Surfaces non imperméabilisées

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols le règlement impose de maintenir un minimum de 20% d'espaces libres dont la moitié en pleine terre.

Dans les espaces proches du rivage le pourcentage d'espaces libres est porté à 30% dont la moitié en pleine terre.

Espaces libres et de plantations

Le règlement de la zone renvoie aux règles communes.

Dispositions propres à la zone UL

La zone UL correspond au tissu urbain qui accueille les équipements de loisirs publics ou privés sur le territoire.

Les règles spécifiques à cette zone portent sur les destinations des constructions, les usages des sols et sur les caractéristiques urbaine, architecturale et environnementale et paysagère.

En matière de destination des constructions, usages des sols et natures d'activités :

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Dans toute la zone sont interdits tous les usages, affectations des sols et constructions qui nuiraient à la vocation principale de cette. Il n'autorise que les équipements sportifs et les autres équipements accueillant du public et interdit les autres destinations. Il fixe des conditions pour les constructions destinées à l'hébergement touristique pour le gardiennage des campings ou aux parcs résidentiels de loisirs.

Le règlement permet néanmoins l'extension des constructions existantes qui ne répondent pas à la vocation de la zone pour laisser une certaine souplesse aux propriétaires.

Des règles spécifiques sont imposées dans les espaces proches du rivage ainsi que dans la bande littorale de 100 mètres dans le respect de la loi littorale, pour limiter la constructibilité dans ces espaces fragiles et qui doivent être protégés.

En matière de mixité fonctionnelle et sociale :

Il n'est pas fixé de règle compte tenu de la vocation de la zone.

En matière de caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagères :

Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

Le règlement n'impose aucune règle en dehors de celles exposées dans les dispositions générales pour ne pas contraindre les concepteurs.

Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol est fixée à un maximum de 50% de l'assiette foncière de l'opération, à l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics pour lesquels il n'est pas fixé de règle.

Dans les espaces proches du rivage l'emprise au sol est limitée à 40% pour maintenir une part importante d'espaces libres.

Hauteur des constructions

La hauteur maximale est fixée à 9 mètres ce qui correspond à un R+1+combles et pour les annexes la hauteur ne doit pas excéder 5 mètres de haut. Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics.

Des règles spécifiques sont définies dans les secteurs particuliers : dans les zones submersibles, pour permettre un étage refuge et pour les espaces proches du rivage, la hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 8 mètres et pour l'extension des constructions, elle ne doit pas excéder la hauteur existante.

Implantation des constructions

Dans les OAP les principes d'implantation définis servent de règles.

Pour le reste de la zone, les règles d'implantation sont très souples ou inexistantes. Ainsi, par rapport aux voies et emprises publique, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un retrait d'1 mètre minimum et il n'est pas fixé de règle en limite séparative.

Performances énergétiques et environnementales

Tout comme pour les autres zones urbaines, pour répondre aux performances énergétiques et environnementales le PLUi définit des règles pour favoriser la **Conception bioclimatique des constructions**, pour encourager les **toitures terrasses végétalisées** et le choix des **matériaux de construction naturels recyclables et de réemploi**. Le PLUi encourage les **économies d'énergies et le recours aux énergies renouvelables et de récupération** dans les constructions et la **bonne gestion des déchets**.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des constructions

Surfaces non imperméabilisées

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols le règlement impose de maintenir un minimum de 50% d'espaces libres dont la 3/4 en pleine terre.

Dans les espaces proches du rivage le pourcentage d'espaces libres est porté à 60% dont les 3/4 en pleine terre.

Espaces libres et de plantations

Le règlement de la zone renvoie aux règles communes.

Dispositions propres à la zone UNC

La zone UNC correspond à des espaces urbanisés réalisés en dehors de l'enveloppe urbaine définies au SCoT. Aucune construction nouvelle n'y est autorisée à l'exception de l'extension limitée des constructions existantes.

Les règles spécifiques à cette zone portent sur les destinations des constructions, les usages des sols et sur les caractéristiques urbaine, architecturale et environnementale et paysagère des extensions autorisées.

En matière de destination des constructions, usages des sols et natures d'activités :

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Dans toute la zone sont interdits tous les usages, affectations des sols et constructions qui nuiraient à la vocation résidentielle de cette zone.

Le règlement permet néanmoins l'extension des constructions existantes.

En matière de caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagères :

Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

Le règlement impose des dispositions relatives à l'aspect qualitatif des constructions autorisées qui doivent s'intégrer dans l'environnement bâti. Les règles définies portent sur l'harmonie des **façades** de façon générale et plus spécifiquement pour les **matériaux et les couleurs**, les **ouvertures et percements**, les **façades commerciales**. Il fixe également des règles pour l'aspect général des **toitures, leur forme et pente, leurs matériaux** ainsi que **les ouvertures et percements**.

Comme dans les zones pavillonnaires, il fixe des règles sur **les clôtures** qui participent grandement à la qualité des paysages de ces secteurs pavillonnaires. Les règles spécifiques portent sur les clôtures en bordure des voies et emprises publiques et en limites séparatives. En limite des zones A et N les clôtures devront permettre tout particulièrement le passage de la petite faune. Les haies végétales doivent être composées d'essences locales dont une liste est donnée en annexe du règlement.

Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol des constructions

Afin de permettre une certaine densité bâtie tout en préservant la place de la nature, l'emprise au sol est fixée à 60% dans toute la zone.

Afin de permettre des extensions qui ne devront pas excéder 50m², la règle d'emprise au sol est adaptée en fonction de l'état existant ; plus l'emprise au sol existante est importante, plus le pourcentage d'extension est faible, passant de 50% pour les constructions n'excédant pas 100m² d'emprise ai sol et 20% pour les constructions dont l'emprise au sol est supérieure à 100 m².

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est définie pour s'inscrire en harmonie avec le paysage urbain existant : la hauteur est fixée à 7 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au faîtage pour les constructions composées d'un rez-de-chaussée et d'un étage surmonté d'une toiture à pente et 7 mètres à l'acrotère pour les constructions à toiture-terrasse.

La règle ne s'impose pas à la réhabilitation de l'existant ni à son extension dès lors que la hauteur reste inchangée. Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics. Pour les annexes la hauteur maximale est fixée à 5 mètres permettant un rez-de-chaussée recouvert d'une toiture à pente.

Implantation des constructions

Dans toute la zone, il n'y a pas de règles pour les équipements d'intérêt collectif et services publics pour laisser plus de souplesse.

Le règlement fixe des règles d'implantation pour les extensions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives, les extensions pouvant se faire dans le prolongement de la construction existante sans réduire les marges existantes.

Performances énergétiques et environnementales

Pour répondre aux performances énergétiques et environnementales le PLUi définit des règles pour favoriser la **conception bioclimatique des constructions**, pour encourager **les toitures terrasses végétalisées** et le choix des **matériaux de construction naturels recyclables et de réemploi** dans les extensions autorisées. Le PLUi encourage les **économies d'énergies et le recours aux énergies renouvelables et de récupération** dans les constructions.

Dispositions propres à la zone UX

La zone UX correspond à la zone urbaine dédiée l'accueil d'activités économiques existantes. La zone UX accueille majoritairement des activités à destination

commerciale, industrielle, artisanale de plus ou moins grande envergure. Elle comprend des zones d'activités économiques de la Communauté d'Agglomération du Cotentin ainsi que d'autres secteurs dédiés à l'activité économique répartie de manière diffuse sur le territoire. Les règles édictées ci-dessous ont été rédigées en cohérence avec les objectifs poursuivis dans le PADD afin de favoriser le développement de l'activité économique et de l'emploi local tout en maîtrisant la consommation d'espace dédiée à ces activités.

Les règles spécifiques à cette zone portent sur les destinations des constructions, les usages des sols et sur les caractéristiques urbaine, architecturale et environnementale et paysagère, les équipements et réseaux.

En matière de destination des constructions, usages des sols et natures d'activités :

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Dans toute la zone sont interdits tous les usages, affectations des sols et constructions qui nuiraient à la vocation principale de cette zone. Il fixe des conditions pour les activités agricoles qui subsistent parfois dans ces zones périphériques et pour les logements qui ne sont possibles que pour le gardiennage des activités présentes autorisées. De façon générale, en dehors des habitations, le règlement permet une certaine mixité dans la zone UX. Pour l'artisanat et le commerce de détail, il fixe également une limitation, sauf si la zone y est dédiée pour ne pas nuire aux commerces dans les pôles de centralité.

Pour les sous-destinations « Artisanat et commerce de détail », « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle », il fixe précisément des surfaces de plancher minimum et maximum en fonction de la localisation de la zone d'activité. Ces limites sont issues du DAAC dans un souci de compatibilité avec le SCoT.

Il fixe également des conditions aux sous-destinations « Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés », « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », « Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale », « Équipements

sportifs » et « Autres équipements recevant du public » en ne les autorisant que si elles sont compatibles avec la zone.

Le règlement autorise les dépôts de toute nature à condition qu'ils soient en lien avec les activités autorisées présentes sur la zone. L'extension des constructions existantes est néanmoins possible même si leur destination n'est pas autorisée.

Des règles spécifiques sont imposées dans les espaces proches du rivage ainsi que dans la bande littorale de 100 mètres dans le respect de la loi littorale, pour limiter la constructibilité dans ces espaces fragiles et qui doivent être protégés.

En matière de mixité fonctionnelle et sociale :

Il n'est pas fixé de règle compte tenu de la nature de la zone

En matière de caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagères :

Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

Le règlement ne fixe pas de règle en matière d'architecture, mais impose l'aspect qualitatif par des règles plus spécifiques pour les **façades** et **les clôtures** dont les portails en imposant un recul pour une meilleure giration des véhicules.

Il fixe également des règles pour minimiser la vue des aires de stockage visibles depuis l'espace public.

Volumentrie et implantation des constructions

Emprise au sol des constructions

A l'exception de la zone UXp pour laquelle aucune règle n'est imposée, compte tenu de sa spécificité en zone portuaire, une emprise au sol maximum de 60% est autorisée afin de maintenir les espaces libres pouvant accueillir du stationnement, des aires de stockage et des plantations.

Dans les espaces proches du rivage l'emprise au sol est limitée à 50% pour maintenir une part importante d'espaces libres. Toutefois cette règle ne s'applique

pas pour les parcelles de moins de 100m² pour ne pas nuire aux petites activités économiques qui pourraient s'implanter.

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 25 mètres et des dépassements ponctuels sont autorisés pour ne pas limiter les implantations d'activités nouvelles.

Dans les périmètres de limitation de la hauteur liée aux cônes de vue repérés aux documents graphiques, la hauteur maximale est fixée à 5 mètres.

Des règles spécifiques sont définies dans les secteurs particuliers : dans les zones submersibles, pour permettre un étage refuge et pour les espaces proches du rivage, une limite de hauteur à 10 mètres est fixée pour minimiser l'impact des constructions.

Implantation des constructions

Dans les OAP les principes d'implantation définis servent de règles.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dans toute la zone, hors secteur UXp, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 2 mètres de l'alignement et de 3 mètres par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique.

Dans le secteur UXp les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait compte tenu de sa localisation.

En limite séparative, hors zone UXp, les constructions pourront s'implanter sur une limite séparative ou en retrait de 3 mètres minimum. En limite de zones d'habitat le retrait sera égal à la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 10 mètres. Un traitement qualitatif des lisières est exigé (haies bocagères incluant des arbres de haute tige).

Dans le secteur UXp les constructions pourront être implantées en limites séparatives ou avec un retrait de 2 mètres minimum.

Pour la zone UX, hors secteur uXp, le PLUi fixe une règle de distance d'un minimum de 4 mètres entre deux constructions non contiguës sur une même propriété pour permettre l'entretien et préserver une marge d'isolement entre activités, notamment pour le passage du matériel de lutte contre l'incendie.

Il n'est pas fixé de règle pour le secteur UXp situé sur le port.

Performances énergétiques et environnementales

Pour répondre aux performances énergétiques et environnementales le PLUi définit des règles pour favoriser la **Conception bioclimatique des constructions**, pour encourager **les toitures terrasses végétalisées** et le choix des **matériaux de construction naturels recyclables et de réemploi** ainsi que la bonne **gestion des déchets** à l'exception de la zone UXp pour laquelle le PLUi ne fixe pas de règle.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des constructions

Surfaces non imperméabilisées

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols le règlement définit des règles dans la zone UX hors zone UXp imposant que 10% minimum de la surface de l'unité foncière soit maintenu en espaces libres et soit planté. Les aménagements et ouvrages seront réalisés pour la gestion des eaux.

Dans le secteur UXp le règlement impose un pourcentage d'espaces libres supérieur ou égal à 20% dont la moitié devra être en pleine terre.

Espaces libres et de plantations

Le règlement de la zone renvoie aux règles communes.

Stationnement

Pour le stationnement des véhicules motorisés le règlement de la zone UX renvoie aux dispositions communes mais il fixe des règles particulières pour les vélos. En complément des règles fixées dans les dispositions communes.

Stationnement des vélos

Le stationnement doit être prévu sur l'assiette foncière de l'opération. Le règlement encourage la mutualisation des espaces de stationnement pour les vélos entre les propriétés. Dans la zone UX dédiée aux activités il impose que pour une superficie de 500 m² de surface de plancher 5 places minimum soient prévues par tranche de 500 m².

En matière d'équipement et réseaux

Voirie et accès

Le règlement complète les dispositions communes pour imposer une largeur de portail de 4 mètres minimum

Il fixe des règles en matière de largeur de voirie en cas de création de voie nouvelle, selon qu'elle soit en sens unique (6 mètres de large mini) ou à double sens (9 mètres mini) pour faciliter la circulation des véhicules tout en préservant la circulation des piétons avec un trottoir d'1,50 mètre minimum.

Il permet néanmoins que ces règles soient assouplies en fixant des conditions particulières.

Réseaux

Des conditions particulières sont fixées pour la **desserte en eau potable** par le réseau public de distribution pour les constructions à vocation économique pour s'assurer de la faisabilité. Les constructions peuvent par ailleurs être desservies par un dispositif autonome.

Des conditions particulières sont également fixées par le règlement pour la desserte du **réseau d'assainissement des eaux usées**, selon la nature des effluents

en fonction des règles fixées dans le schéma directeur d'assainissement de la Communauté d'Agglomération du Cotentin.

Des installations individuelles d'assainissement sont admises selon la réglementation en vigueur et si le terrain d'assiette de l'opération est apte à recevoir ces installations.

Les eaux pluviales devront être gérées au plus près de là où elles tombent.

Le raccordement au collecteur d'eaux pluviales public s'il existe ne sera possible que sous réserve d'accord de la Communauté d'agglomération du Cotentin. Dans tous les cas, en ce qui concerne la gestion des eaux pluviales urbaines, il sera nécessaire de se référer au règlement de service de gestion des eaux pluviales urbaines de la Communauté d'Agglomération du Cotentin.

Concernant **les déchets** le règlement apporte des précisions pour la collecte qui devra pouvoir se faire aisément et les bennes devront être ni visibles ni accessibles du domaine public.

Pour les autres réseaux ce sont les dispositions communes qui s'appliquent.

Dispositions propres à la zone UY

La zone UY correspond au secteur bâti de l'aéroport de Cherbourg-Manche.

Les règles spécifiques à cette zone portent uniquement sur les destinations des constructions, les usages des sols.

Pour le reste soit il n'y a pas de règle, soit ce sont les dispositions communes qui s'appliquent.

En matière de destination des constructions, usages des sols et natures d'activités :

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Dans toute la zone sont interdits tous les usages, affectations des sols et constructions qui nuiraient à la vocation principale de cette zone. Il fixe des

conditions pour le logement et l'hébergement qui ne sont possibles que pour les besoins des services aéronautique et qu'ils disposent d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Il permet les extensions des constructions existantes qui ne sont pas autorisées.

De façon générale les locaux autorisés quelques soit leur destination doivent être nécessaires aux activités aéronautiques.

Dispositions propres aux zones à urbaniser

Les zones à urbaniser ont vocation à répondre aux besoins en développement du territoire du PLUi Est qui ne peuvent pas être accueillis dans les espaces déjà urbanisés. Trois types de zones ont été définis :

- Les zones AUA et AUB qui répondent aux besoins en matière de logement et des équipements et services qui leurs sont liés,
- Une zone AUE destinée à l'accueil de nouveaux grands équipements,
- Une zone AUX destinée à l'accueil de nouvelles activités économiques qui ne peuvent trouver place dans les espaces plus particulièrement dédiés à l'habitat

Ces zones font toutes l'objet de périmètre d'OAP conformément à la législation en vigueur dont les orientations s'imposent en termes de compatibilité.

Outre les dispositions générales et les dispositions graphiques, s'imposent également les dispositions communes suivantes :

Dans la section I : les interdictions et les limitations de certains usages et affectations des sols relatives aux zones inondables, aux zones de submersions marines aux secteurs soumis aux risques de remontée de nappe

Dans la section II : les règles générales portant sur l'architecture, sur l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives et sur le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions, notamment la nature des plantations, des

revêtements de sols pour les aires de stationnement et les plantations imposées dans les aires de stationnement de 4 véhicules ou plus. Sont également réglementées les règles générales relatives au stationnement des véhicules motorisés et des vélos et les normes applicables.

Dans la section III : les règles relatives aux voiries et accès ainsi qu'à la desserte de l'ensemble des réseaux.

Dispositions propres à la zone AUa

La zone AUa correspond aux extensions urbaines qui doivent s'inscrire en continuité du tissu urbain traditionnel dans lequel les constructions sont implantées à l'alignement des voies et au moins sur une limite séparative latérale.

La définition des zones à urbaniser résulte d'une articulation entre les orientations du SCoT du Pays du Cotentin, les orientations du PLUi énoncé à travers le PADD, les projets portés localement par les communes, et les objectifs de maîtrise de la consommation foncière fixés par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021. Elle s'appuie également sur une collaboration intercommunale forte.

Une grande partie des règles est identique ou similaire à celles de la zone UA.

Les règles spécifiques à cette zone portent sur les destinations des constructions, les usages des sols et sur les caractéristiques urbaine, architecturale et environnementale et paysagère.

En matière de destination des constructions, usages des sols et natures d'activités :

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Dans toute la zone sont interdits tous les usages, affectations des sols et constructions qui nuiraient à la vocation principale de cette zone à caractère mixte, à dominante résidentielle en extension des bourgs et hameaux périphériques et qui seraient incompatible avec les OAP.

En matière de mixité fonctionnelle et sociale :

Le règlement ne fixe pas de règle ; il renvoie aux orientations figurant dans les périmètres des OAP concernées par la création de logement et notamment de logement social.

En matière de caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagères :

Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

Le règlement impose l'aspect qualitatif de l'ensemble des bâtiments afin qu'ils s'intègrent dans l'environnement bâti auquel ils appartiennent dont l'intégration des rampes d'accès au parking. Il détaille plus spécifiquement les règles pour l'harmonie des **façades** de façon générale et plus spécifiquement pour les **matériaux et les couleurs**, les **ouvertures et percements**, les **façades commerciales**. Il fixe également des règles pour l'aspect général des **toitures, leur forme et pente, leurs matériaux** ainsi que **les ouvertures et percements**.

Enfin, **les clôtures** participant grandement à la qualité des espaces publics ou privés, le règlement fixe des principes généraux qui répondent au paysage urbain des bourgs, villages et hameaux caractéristique du Cotentin et fixe des règles spécifiques selon que la clôture soit en bordure des voies ou en limites séparatives. Ces règles sont celles de la zone UA.

Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol des constructions

Les règles d'emprise au sol définies visent à permettre la constitution d'ensembles urbains s'inscrivant dans le prolongement des zones denses des bourgs et villages. Aussi les règles sont celles du secteur UAa du PLUi.

Dans les espaces proches du rivage, l'emprise au sol maximale est fixée à 60% pour tenir compte du caractère naturel du site contrairement au reste du territoire où

l'emprise au sol maximum est fixée à 100% pour les unités foncières inférieures ou égales à 200m² et à 80% de l'assiette foncière de l'opération pour les unités foncières supérieures à 200m².

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est définie pour s'inscrire en harmonie avec le paysage urbain existant dans le secteur qui la jouxte, soit permettre aux constructions d'avoir un rez-de-chaussée surmonté de deux étages et recouvertes d'une toiture à pente ou en terrasse soit : 9 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au faitage ou 9 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasse.

Pour les annexes la hauteur maximale est fixée à 5 mètres permettant un rez-de-chaussée recouvert d'une toiture à pente.

Des règles spécifiques sont définies dans les secteurs particuliers : pour préserver des points de vue, pour les zones submersibles, permettre un étage refuge et pour les espaces proches du rivage, une limite de hauteur à 9 mètres est fixée pour minimiser l'impact des constructions.

Implantation des constructions

Dans les OAP les principes d'implantation définis servent de règles. Il n'y a pas de règles pour les équipements d'intérêt collectif et services publics pour laisser plus de souplesse.

Le règlement fixe des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives.

Les règles ont pour objet de prolonger les caractéristiques du tissu traditionnel des bourgs et d'imposer aux constructions nouvelles de s'inscrire dans le prolongement de cette morphologie urbaine.

Aussi dans le cas général, l'implantation à l'alignement et sur une limite séparative latérale est la règle dans l'ensemble de la zone AUa.

Les règles de retrait par rapport aux limites séparatives sont de 2 mètres dans l'ensemble de la zone.

Performances énergétiques et environnementales

Pour répondre aux performances énergétiques et environnementales le PLUi définit des règles pour favoriser la **conception bioclimatique des constructions**, le choix des **matériaux de construction naturels recyclables et de réemploi**. Le PLUi impose que les toitures terrasses soient végétalisées avec une épaisseur de substrat qui permet l'isolation hiver comme été. Il encourage de façon générale les **économies d'énergies et le recours aux énergies renouvelables et de récupération** dans les constructions et la bonne **gestion des déchets**.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des constructions

Afin de préserver la nature en ville et de limiter les îlots de chaleur, le PLUi fixe, dans la limite du possible, selon la destination des constructions des règles relatives à l'imperméabilisation des sols et aux plantations des espaces libres. Pour ces dernières, le règlement de la zone renvoie aux règles communes.

Surfaces non imperméabilisées

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, le règlement impose un pourcentage d'espaces libres à l'intérieur desquels il impose un pourcentage de pleine terre.

Dans les espaces proches du rivage le pourcentage d'espaces libres est porté à 40% dont les ¾ en pleine terre.

Dispositions propres à la zone AUB

Ce sont les règles de la zone UB qui se déclinent principalement dans cette zone.

La zone AUB correspond au prolongement du tissu urbain à dominante pavillonnaire de la zone UB existante dans lequel les constructions sont implantées en retrait des voies et emprise publiques et le plus souvent en retrait au moins d'une limite séparative latérale, voire de toutes les limites.

Les règles spécifiques à cette zone portent sur les destinations des constructions, les usages des sols et sur les caractéristiques urbaine, architecturale et environnementale et paysagère et sont similaires à celles de la zone UB.

En matière de destination des constructions, usages des sols et natures d'activités :

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Dans toute la zone sont interdits tous les usages, affectations des sols et constructions qui nuiraient à la vocation principale de cette zone à caractère résidentiel. Il fixe des conditions pour les activités de services qui doivent prioritairement trouver leur place dans la zone UA, zone de centralité, ou dans son extension zone AUa, et afin de ne pas nuire aux habitations. Il fixe également des conditions pour imposer les habitations destinées aux résidences principales pour limiter le développement des meublés de tourisme dans les secteurs repérés au document graphique. Il limite également les grands équipements qui doivent trouver leur place dans la zone UE dédiée à cet effet ou la zone AUe pour permettre l'implantation de nouveaux équipements.

Des règles spécifiques sont imposées dans les espaces proches du rivage ainsi que dans la bande littorale de 100 mètres dans le respect de la loi littorale, pour limiter la constructibilité dans ces espaces fragiles et qui doivent être protégés.

En matière de mixité fonctionnelle et sociale :

Il n'est pas fixé de règle compte tenu de l'éloignement des constructions aux équipements et aux services.

En matière de caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagères :

Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

Le règlement impose l'aspect qualitatif de l'ensemble des bâtiments qui doivent s'intégrer dans l'environnement bâti auquel ils appartiennent. Les règles sont

définies au regard du paysage urbain existant. Il détaille plus spécifiquement les règles pour l'harmonie des **façades** de façon générale et plus spécifiquement pour les **matériaux et les couleurs, les ouvertures et percements, les façades commerciales**. Il fixe également des règles pour l'aspect général des **toitures, leur forme et pente, leurs matériaux** ainsi que **les ouvertures et percements**.

Enfin, **les clôtures** participant grandement à la qualité des espaces publics ou privés, le règlement fixe des principes généraux qui tendent à préserver les murs en pierre existants ou les haies bocagères et qui répondent au paysage urbain. Il fixe des règles spécifiques selon que la clôture soit en bordure des voies ou en limites séparatives. En limite des zones A et N les clôtures devront permettre tout particulièrement le passage de la petite faune.

La hauteur des clôtures en bordure des voies et emprises publiques est limitée à 1,60m et en limite séparative à 1,80 mètres, exception faite pour s'harmoniser avec un mur en pierre existant et les plantations devront être choisies parmi la liste des essences locales préconisées dans l'annexe au règlement.

Volumétrie et implantation des constructions

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Emprise au sol des constructions

Afin de permettre une certaine densité bâtie tout en préservant la place de la nature, l'emprise au sol est fixée à 50% dans toute la zone.

Dans les espaces proches du rivage, l'emprise au sol maximale est fixée à 40% pour tenir compte du caractère naturel du site.

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est définie pour s'inscrire en harmonie avec le paysage urbain des secteurs pavillonnaires existant : la hauteur est fixée à 7 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au faitage pour les constructions composées

d'un rez-de-chaussée et d'un étage surmonté d'une toiture à pente et 7 mètres à l'acrotère pour les constructions à toiture-terrasse.

Des règles spécifiques sont définies dans les secteurs particuliers : dans les zones submersibles, pour permettre un étage refuge et pour les espaces proches du rivage, une limite de hauteur à 9 mètres est fixée pour minimiser l'impact des constructions.

Implantation des constructions

Dans les OAP les principes d'implantation définis servent de règles.

Le règlement fixe des règles d'implantation de recul par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives. Les règles ont pour objet de reprendre les caractéristiques du tissu pavillonnaire pour les constructions nouvelles.

Par rapport aux voies et emprises publique, un recul de 6 mètres est imposé, permettant un jardin de devant et un stationnement extérieur sur la parcelle.

En limite séparative, les constructions pourront s'implanter en retrait ou sur une limite séparative. Le retrait est fixé à 2 mètres minimum.

IL n'est pas fixé de règle pour les annexes n'excédant pas 12 m², leur volume étant petit.

Performances énergétiques et environnementales

Pour répondre aux performances énergétiques et environnementales le PLUi définit des règles pour favoriser la **Conception bioclimatique des constructions**, pour encourager **les toitures terrasses végétalisées** et le choix des **matériaux de construction naturels recyclables et de réemploi**. Le PLUi encourage les **économies d'énergies et le recours aux énergies renouvelables et de récupération** dans les constructions et la bonne **gestion des déchets**.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des constructions

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols le règlement définit des règles relatives aux :

Surfaces non imperméabilisées

Le règlement impose un pourcentage d'espaces libres supérieur ou égal à 50% dont les $\frac{3}{4}$ devront être en pleine terre.

Dans les espaces proches du rivage le pourcentage d'espaces libres est porté à 60% dont les $\frac{3}{4}$ en pleine terre.

Espaces libres et de plantations

Le règlement de la zone renvoie aux règles communes.

Dispositions propres à la zone AUE

La zone AUE a pour objet d'accueillir de nouveaux équipements publics dès lors qu'il n'y a plus de foncier disponible dans les zones déjà urbanisées.

Les règles spécifiques à cette zone portent sur les destinations des constructions, les usages des sols et sur les caractéristiques urbaine, architecturale et environnementale et paysagère.

En matière de destination des constructions, usages des sols et natures d'activités :

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Dans toute la zone sont interdits tous les usages, affectations des sols et constructions qui nuiraient à la vocation principale de cette. Il fixe des conditions pour les logements qui sont autorisés pour le gardiennage.

Des règles spécifiques sont imposées dans les espaces proches du rivage ainsi que dans la bande littorale de 100 mètres dans le respect de la loi littorale, pour limiter la constructibilité dans ces espaces fragiles et qui doivent être protégés.

En matière de mixité fonctionnelle et sociale :

Il n'est pas fixé de règle compte tenu de la vocation de la zone.

En matière de caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagères :

Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

Le règlement n'impose aucune règle en dehors de celles exposées dans les dispositions générales pour ne pas contraindre les concepteurs. Seulement pour les toitures est imposé que les panneaux photovoltaïques soient de couleur sombre et que de façon générale les matériaux de couverture soient durables, adaptés aux conditions climatiques et tiennent compte de l'environnement paysager dans lequel cette nouvelle zone s'inscrit.

Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol des constructions

Le règlement n'impose aucune règle.

Hauteur des constructions

Le règlement n'impose aucune règle à l'exception des annexes qui ne doivent pas excéder 5 mètres de haut.

Des règles spécifiques sont définies dans les secteurs particuliers : dans les zones submersibles, pour permettre un étage refuge et pour les espaces proches du rivage, la hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 8 mètres et pour l'extension des constructions, elle ne doit pas excéder la hauteur existante.

Implantation des constructions

Dans les OAP les principes d'implantation définis servent de règles.

Pour le reste de la zone, les règles d'implantation sont très souples ou inexistantes. Ainsi, par rapport aux voies et emprises publique, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un retrait d'1 mètre minimum et il n'est pas fixé de règle en limite séparative.

Performances énergétiques et environnementales

Tout comme pour les zones urbaines, pour répondre aux performances énergétiques et environnementales le PLUi définit des règles pour favoriser la **Conception bioclimatique des constructions**, pour encourager **les toitures terrasses végétalisées** et le choix des **matériaux de construction naturels recyclables et de réemploi**. Le PLUi encourage les **économies d'énergies et le recours aux énergies renouvelables et de récupération** dans les constructions et la bonne **gestion des déchets**.

En matière d'équipement et réseaux

Voirie et accès

Le règlement complète les dispositions communes pour imposer une largeur de portail de 4 mètres minimum

Il fixe des règles en matière de largeur de voirie en cas de création de voie nouvelle, selon qu'elle soit en sens unique (6 mètres de large mini) ou à double sens (9 mètres mini) pour faciliter la circulation des véhicules tout en préservant la circulation des piétons avec un trottoir d'1,50 mètre minimum.

Il permet néanmoins que ces règles soient assouplies en fixant des conditions particulières.

Dispositions propres à la zone AUX

La zone AUX correspond aux extensions urbaines à vocation d'activités économiques pour l'accueil des commerces des activités industrielles et artisanales.

Les règles spécifiques à cette zone sont similaires à celles de la zone UX existantes. Elles portent sur les destinations des constructions, les usages des sols et sur les caractéristiques urbaine, architecturale et environnementale et paysagère, les équipements et réseaux.

En matière de destination des constructions, usages des sols et natures d'activités :

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Dans toute la zone sont interdits tous les usages, affectations des sols et constructions qui nuiraient à la vocation principale de cette zone. Il fixe des conditions pour les activités agricoles qui subsistent parfois dans ces zones périphériques et pour les logements qui ne sont possibles que pour le gardiennage des activités présentes autorisées. De façon générale, en dehors des habitations, le règlement permet une certaine mixité dans la zone AUX. Pour l'artisanat et le commerce de détail, il fixe également une limitation, sauf si la zone y est dédiée pour ne pas nuire aux commerces dans les pôles de centralité. Il fixe également des conditions aux sous-destinations « Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés », « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », « Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale », « Équipements sportifs », « Autres équipements recevant du public » et « Cuisine dédiée à la vente en ligne » en ne les autorisant que si elles sont compatibles avec la zone.

Le règlement autorise les dépôts de toute nature à condition qu'ils soient en lien avec les activités autorisées présentes sur la zone. L'extension des constructions existantes est néanmoins possible même si leur destination n'est pas autorisée.

Des règles spécifiques sont imposées dans les espaces proches du rivage ainsi que dans la bande littorale de 100 mètres dans le respect de la loi littorale, pour limiter la constructibilité dans ces espaces fragiles et qui doivent être protégés.

En matière de mixité fonctionnelle et sociale :

Il n'est pas fixé de règle compte tenu de la nature de la zone

En matière de caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagères :

Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

Le règlement ne fixe pas de règle en matière d'architecture, mais impose l'aspect qualitatif par des règles plus spécifiques pour les **façades** et les **clôtures** dont les portails en imposant un recul pour une meilleure giration des véhicules.

Il fixe également des règles pour minimiser la vue des aires de stockage visibles depuis l'espace public.

Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximum de 60% est autorisée afin de maintenir les espaces libres pouvant accueillir du stationnement, des aires de stockage et des plantations.

Dans les espaces proches du rivage l'emprise au sol est limitée à 50% pour maintenir une part importante d'espaces libres. Toutefois cette règle ne s'applique pas pour les parcelles de moins de 100m² pour ne pas nuire aux petites activités économiques qui pourraient s'implanter.

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 25 mètres et des dépassements ponctuels sont autorisés pour ne pas limiter les implantations d'activités nouvelles.

Des règles spécifiques sont définies dans les secteurs particuliers : dans les zones submersibles, pour permettre un étage refuge et pour les espaces proches du rivage, une limite de hauteur à 10 mètres est fixée pour minimiser l'impact des constructions.

Implantation des constructions

Dans les OAP les principes d'implantation définis servent de règles.

Dans toute la zone, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 2 mètres de l'alignement pour les voies cyclables et chemin piéton ou parc public et de 3 mètres par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique.

Le long de la RN13 classée à grande circulation la distance est de 75 m par rapport à l'axe de la voie.

En limite séparative, les constructions pourront s'implanter sur une seule limite séparative ou en retrait de 3 mètres minimum. En limite de zones d'habitat le retrait sera égal à la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 10 mètres. Un traitement qualitatif des lisières est exigé (haies bocagères incluant des arbres de haute tige).

Pour la zone AUX, le PLUi fixe une règle de distance d'un minimum de 4 mètres entre deux constructions non contiguës sur une même propriété pour permettre l'entretien et préserver une marge d'isolement entre activités, notamment pour le passage du matériel de lutte contre l'incendie.

Performances énergétiques et environnementales

Pour répondre aux performances énergétiques et environnementales le PLUi définit des règles pour favoriser la **Conception bioclimatique des constructions**, et le choix des **matériaux de construction naturels recyclables et de réemploi** ainsi que la bonne **gestion des déchets**.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des constructions

Surfaces non imperméabilisées

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols le règlement définit des règles dans la zone imposant que 10% minimum de la surface de l'unité foncière soit maintenu en espaces libres et soit planté. Les aménagements et ouvrages seront réalisés pour la gestion des eaux.

Espaces libres et de plantations

Le règlement de la zone renvoie aux règles communes.

Stationnement

Pour le stationnement des véhicules motorisés le règlement de la zone AUX renvoie aux dispositions communes mais il fixe des règles particulières pour les vélos. En complément des règles fixées dans les dispositions communes.

Stationnement des vélos

Le stationnement doit être prévu sur l'assiette foncière de l'opération. Le règlement encourage la mutualisation des espaces de stationnement pour les vélos entre les propriétés. Dans la zone AUX dédiée aux activités il impose que pour une superficie de 500 m² de surface de plancher 5 places minimum soient prévues par tranche de 500 m².

En matière d'équipement et réseaux

Voirie et accès

Le règlement complète les dispositions communes pour imposer une largeur de portail de 4 mètres minimum

Il fixe des règles en matière de largeur de voirie en cas de création de voie nouvelle, selon qu'elle soit en sens unique (6 mètres de large mini) ou à double sens (9 mètres mini) pour faciliter la circulation des véhicules tout en préservant la circulation des piétons avec un trottoir d'1,50 mètre minimum.

Il permet néanmoins que ces règles soient assouplies en fixant des conditions particulières.

Réseaux

Des conditions particulières sont fixées pour la desserte en eau potable par le réseau public de distribution pour les constructions à vocation économique pour s'assurer de la faisabilité. Les constructions peuvent par ailleurs être desservies par un dispositif autonome.

Des installations individuelles d'assainissement sont admises selon la réglementation en vigueur et si le terrain d'assiette de l'opération est apte à recevoir ces installations.

Les eaux pluviales devront être gérées au plus près de là où elles tombent.

Le raccordement au collecteur d'eaux pluviales public s'il existe ne sera possible que sous réserve d'accord de la Communauté d'agglomération du Cotentin. Dans tous les cas, en ce qui concerne la gestion des eaux pluviales urbaines, il sera nécessaire de se référer au règlement de service de gestion des eaux pluviales urbaines de la Communauté d'Agglomération du Cotentin.

Concernant les déchets le règlement apporte des précisions pour la collecte qui devra pouvoir se faire aisément et les bennes devront être ni visibles ni accessibles du domaine public.

Pour les autres réseaux ce sont les dispositions communes qui s'appliquent.

Dispositions propres à la zone agricole

La zone A correspond aux espaces agricoles et cultivés du territoire du Cotentin Est. Ces espaces sont à préserver en raison de leurs potentiels agronomique, économique et paysager. Les règles ont pour objet de conforter la vocation agricole de ces espaces. La valeur agronomique des terres impose que le caractère agricole et ouvert y soit préservé. Les règles spécifiques à cette zone portent sur les destinations des constructions, les usages des sols et sur les caractéristiques

urbaine, architecturale et environnementale et paysagère, les équipements et réseaux. Les règles sont fréquemment distinguées selon que les communes sont soumises ou non à la loi Littoral, le Code imposant des dispositions et des exceptions différentes en fonction du caractère littoral ou non des communes.

En matière de destination des constructions, usages des sols et natures d'activités :

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Dans la zone A, les règles visent à conforter la vocation principale de la zone. Dans toute la zone sont interdits tous les usages, affectations des sols et constructions qui nuiraient à la vocation agricole. Les logements de fonction agricole ne sont autorisés qu'à condition qu'ils soient indispensables à l'exploitation agricole qui nécessite une présence permanente et rapprochée de l'exploitant sur son lieu d'exploitation. Un périmètre de 100 à 150 mètres autour des bâtiments principaux de l'exploitation a également été instauré afin de maîtriser le mitage de l'espace agricole.

Les conditions applicables aux bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination sont énumérées. Elles concernent notamment l'exigence d'un avis favorable de la CDPENAF, la capacité suffisante des réseaux ainsi que le fait de ne pas compromettre l'activité agricole. La majorité des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination est identifiée par une étoile au règlement graphique. Le règlement précise ensuite les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, en distinguant les communes soumises à la loi Littoral de celles qui ne le sont pas. Il s'agit d'une reprise des dispositions du Code, destinée à clarifier les autorisations susceptibles d'être accordées dans ces secteurs.

Les possibilités d'autorisation des extensions des constructions existantes et des annexes sont fortement encadrées dans cette zone, tant par des distances très limitées par rapport au bâti existant que, plus loin dans le règlement, par des règles d'emprise au sol autorisée, qui sont définies en fonction des constructions existantes au sein de l'unité foncière.

Communes littorales : le parti pris ici a été d'autoriser les annexes aux bâtiments d'habitation non accolées en zone d'urbanisation diffuse mais de strictement les encadrer conformément à l'article L.151-12 du code de l'urbanisme. Ainsi, leur taille est limitée à 30m², leur distance par rapport à la construction principale est limitée à 15 mètres ce qui permet de maîtriser leur ampleur générale afin qu'elle reste très limitée.

Concernant les agrandissements des constructions à destination d'habitation existantes, ceux-ci sont strictement encadrés afin d'en limiter l'ampleur. Ces extensions ne doivent ni compromettre l'activité agricole ni entraîner la création d'un logement supplémentaire. L'emprise au sol autorisée est définie en fonction de la surface du bâtiment d'origine de sorte à ce qu'il reste bien un simple agrandissement. Pour les bâtiments dont l'emprise au sol initiale est supérieure ou égale à 125 m², l'agrandissement est limité à 40 % de l'emprise au sol du bâtiment principal, dans la limite maximale de 60 m². Pour les bâtiments dont l'emprise au sol est inférieure à 125 m², l'extension est limitée à une emprise au sol maximale de 50 m².

Communes non littorales : conformément à l'article R.151-23 du code de l'urbanisme, les annexes et extensions aux bâtiments d'habitation sont autorisées. Les règles applicables sont toutefois légèrement plus souples que celles en vigueur en commune littorale. Ainsi, l'emprise au sol des extensions est limitée à 50 % de l'emprise au sol du bâtiment principal lorsque celui-ci a une emprise initiale supérieure à 100 m². Pour les bâtiments dont l'emprise au sol est inférieure à 100 m², l'emprise au sol maximale autorisée pour les annexes est fixée à 50 m². Pour les annexes, une limite de 50m² est imposée et la distance par rapport au bâtiment principal est portée à 30 mètres maximum.

Des schémas explicatifs ont été introduits à ces dispositions réglementaires.

En matière de mixité fonctionnelle et sociale :

Du fait de la nature de la zone, il n'y a pas de règle relative à la mixité fonctionnelle et sociale.

En matière de caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagères :

Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

Le règlement fixe des règles très générales relatives à l'intégration des constructions dans l'environnement agricole composé d'espaces ouverts, en matière d'architecture, de **façades** (matériaux et ouvertures), de **toitures** (matériaux, pente de toit, ouverture) et **les clôtures** qui n'excéderont pas 2 mètres de hauteur et seront composées de haies végétales d'essences locales doublées ou non de grillage. Les portes et portails seront traités avec la plus grande simplicité.

Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle pour l'exploitation agricole à l'exception des logements dont l'emprise au sol ne devra pas excéder 150 m².

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions agricoles est de 12 mètres à l'égout du toit et de 15 mètres au faîtage permettant la construction de grands hangars. En revanche pour les logements autorisés, la hauteur sera limitée à 7 mètres à l'égout et 10 mètres au faîtage, ce qui correspond à la hauteur traditionnelle des maisons rurales.

Les constructions déjà existantes qui ne respectent pas la règle pourront être étendues avec la même hauteur.

La hauteur des extensions des constructions présentes dans les espaces proches du rivage est également limitée à la hauteur du bâti existant afin de préserver ces espaces en lien direct avec le littoral.

Implantation des constructions

Le PLUi ne fixe pas de règle pour l'implantation en bordure des voies et emprises publiques sauf pour ce qui est des distances par rapport aux voies départementales. Ces distances ont été établies en fonction de la typologie des voies conformément au règlement de voirie départemental. Pour les voies départementales classées à grande circulation il s'agit de la marge de recul imposée par l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme.

Par rapport aux limites séparatives, le règlement n'impose des distances d'implantation qu'en limite des zones urbaines et à urbaniser : une distance de 10 mètres quand il n'y a pas de logement ou de résidences de tourisme et de 100 mètres quand il y a du logement ou de l'hébergement touristique à proximité. Il s'agit de contraindre le moins possible l'activité agricole tout en préservant le voisinage immédiat quand cela est nécessaire.

Pour les distances entre constructions principales sur une même propriété, il est imposé un maximum de 10 mètres pour éviter la dispersion du bâti dans le paysage.

Dispositions propres aux zones naturelles et forestières

Cette zone, correspond aux espaces naturels et forestiers du territoire. Ces espaces sont à préserver en raison de leur potentiel écologique, biologique et paysager. Elle comprend un secteur particulier dédié aux espaces naturels remarquables (Nr) en lien avec les attentes du SCoT et du code en la matière. Elle comprend également des espaces destinés à l'exploitation des carrières (Nc), destinés au développement d'installations photovoltaïques (Npv) ou encore destinés à des jardins familiaux (Nj). Un secteur spécifique (Nd) est dédié aux activités du ministère des armées pour lequel il n'est pas fixé de règle. Un secteur (Nm) est dédié aux activités de loisirs avec des spécificités propres en lien avec la qualité de l'environnement sans possibilités de construction.

Outre ces secteurs la zone N comprend 3 secteurs, qualifiés de STECAL pour permettre le développement spécifique d'équipements qui n'ont pas leur place en zone urbaine (Ne), pour des activités de loisirs pouvant s'étendre légèrement (Ni)

et pour permettre le maintien et le développement de certaines activités économiques déjà implantées (Nx)

Conformément à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme dans les STECAL le règlement « précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire... »

Certains de ces STECAL se situent dans des communes soumises à la loi littoral, il est précisé que les règles édictées ne contreviennent pas aux principes de cette loi et ne permettent pas l'extension de l'urbanisation en discontinuité des villages et agglomérations.

L'ensemble des règles énoncées dans le règlement de la zone N vise à limiter la constructibilité des espaces naturels ou forestiers du territoire intercommunal. Dans le respect des objectifs énoncés dans le PADD, sa traduction réglementaire a pour objectif de protéger et renforcer la biodiversité existante sur le territoire, particulièrement présente dans cette zone.

Des règles spécifiques sont fixées selon les différents secteurs identifiés.

En matière de destination des constructions, usages des sols et natures d'activités :

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Dans la zone N stricte, les règles visent à conforter la vocation naturelle de la zone. De ce fait, ne sont autorisées uniquement les destinations présentes qui peuvent se maintenir et s'étendre de façon limitée. Dans les secteurs Nc, Nj et Npv ne sont autorisés que les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés. Dans le secteur Npv sont autorisés les équipements liés à la production

photovoltaïque. Dans le secteur Nr ne sont permis que les aménagements légers définis par le code de l'urbanisme.

Dans le secteur Nc sont autorisés les équipements liés à l'exploitation des carrières. De la même manière qu'en zone A, Les possibilités d'autorisation des extensions des constructions existantes et des annexes sont fortement encadrées dans cette zone, tant par des distances très limitées par rapport au bâti existant que, plus loin dans le règlement, par des règles d'emprise au sol autorisée, qui sont définies en fonction des constructions existantes au sein de l'unité foncière.

Communes littorales : le parti pris ici a été d'autoriser les annexes aux bâtiments d'habitation non accolées en zone d'urbanisation diffuse mais de strictement les encadrer conformément à l'article L.151-12 du code de l'urbanisme. Ainsi, leur taille est limitée à 30m², leur distance par rapport à la construction principale est limitée à 15 mètres ce qui permet de maîtriser leur ampleur générale afin qu'elle reste très limitée.

Concernant les agrandissements des constructions à destination d'habitation existantes, ceux-ci sont strictement encadrés afin d'en limiter l'ampleur. Ces extensions ne doivent ni compromettre l'activité agricole ni entraîner la création d'un logement supplémentaire. L'emprise au sol autorisée est définie en fonction de la surface du bâtiment d'origine de sorte à ce qu'il reste bien un simple agrandissement. Pour les bâtiments dont l'emprise au sol initiale est supérieure ou égale à 125 m², l'agrandissement est limité à 40 % de l'emprise au sol du bâtiment principal, dans la limite maximale de 60 m². Pour les bâtiments dont l'emprise au sol est inférieure à 125 m², l'extension est limitée à une emprise au sol maximale de 50 m².

Communes non littorales : conformément à l'article R.151-23 du code de l'urbanisme, les annexes et extensions aux bâtiments d'habitation sont autorisées. Les règles applicables sont toutefois légèrement plus souples que celles en vigueur en commune littorale. Ainsi, l'emprise au sol des extensions est limitée à 50 % de l'emprise au sol du bâtiment principal lorsque celui-ci a une emprise initiale supérieure

à 100 m². Pour les bâtiments dont l'emprise au sol est inférieure à 100 m², l'emprise au sol maximale autorisée pour les annexes est fixée à 50 m². Pour les annexes, une limite de 50m² est imposée et la distance par rapport au bâtiment principal est portée à 30 mètres maximum.

Des schémas explicatifs ont été introduits à ces dispositions réglementaires.

Dans les différents STECAL des destinations particulières sont autorisées pour répondre à la vocation de chacun des sites : les équipements publics en Ne, les équipements de loisirs en Ni et les activités économiques en Nx.

En matière de mixité fonctionnelle et sociale :

En raison de la vocation de la zone N, il n'y a pas de règle de mixité sociale et fonctionnelle.

En matière de caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagères :

Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

Le règlement fixe des règles très générales relatives à l'intégration des constructions dans l'environnement agricole composé d'espaces ouverts, en matière d'architecture, de **façades** (matériaux et ouvertures), de **toitures** (matériaux, pente de toit, ouverture) et **les clôtures** qui n'excéderont pas 2 mètres de hauteur et seront composées de haies végétales d'essences locales doublées ou non de grillage. Les portes et portails seront traités avec la plus grande simplicité.

Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol des constructions

Dans la zone N hors STECAL, l'emprise au sol ne devra pas excéder 10% de l'unité foncière et le pourcentage des extensions est fixé à 50 m² supplémentaires maximum. Le pourcentage d'extension autorisé varie selon l'emprise au sol initiale des constructions.

Dans la zone N, hors STECAL, l'emprise au sol des constructions autorisée est fixée à 20 % de l'unité foncière. Elle est portée à 50 % lorsque la superficie de l'unité foncière est inférieure à 500 m². Cette disposition s'explique par le fait que la zone comprend des terrains supportant des constructions à usage d'habitation, dont les unités foncières sont parfois de taille réduite. L'objectif est de ne pas pénaliser davantage les constructions d'habitation existantes, dont les possibilités d'évolution sont déjà fortement encadrées par les règles relatives à l'emprise au sol et aux distances pour la construction d'annexes et d'extensions par rapport au bâtiment principal.

En secteur Nc l'emprise au sol des constructions est limitée à 10% et à 5% dans les secteurs Nj, Np, Npv, Nr.

Dans les STECAL Ne et Ni l'emprise au sol maximale est de 15% pour permettre les constructions nécessaires aux équipements et pour le secteur Nx déjà urbanisé, l'emprise maximale est fixée à 35% permettant la pérennisation des activités économiques tout en assurant la capacité d'accueil limitée telle qu'elle est définie par l'article L.151-13 du code de l'urbanisme. Dans le secteur Nm, l'emprise au sol des constructions est limitée à 5%, ces secteurs n'étant pas destinés à accueillir de nouvelles constructions de manière générale.

Hauteur des constructions

Dans la zone N il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics. Pour les autres constructions la hauteur est fixée à 6 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faitage et à 6 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses.

Les constructions déjà existantes qui ne respectent pas la règle pourront être étendues avec la même hauteur.

Des règles spécifiques sont définies dans les STECAL en fonction des destinations propres à chacun des secteurs.

Implantation des constructions

L'implantation des constructions respectera les reculs suivants :

5 mètres par rapport à la rive d'un cours d'eau,



10 mètres par rapport aux haies repérés au plan de zonage.

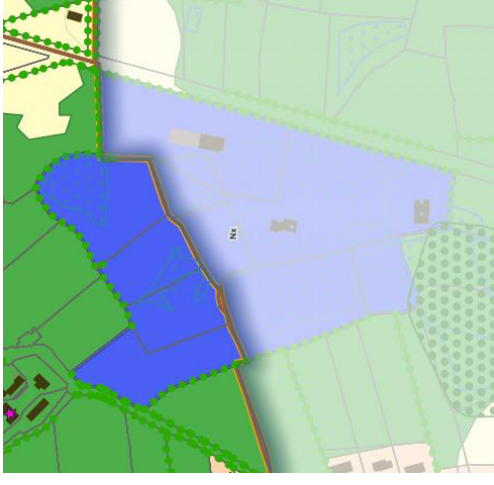
Le PLUi ne fixe pas de règle pour l'implantation en bordure des voies et emprises publiques


Par rapport aux limites séparatives, le règlement n'impose des distances d'implantation qu'en limite des zones urbaines et à urbaniser : une distance de 10 mètres minimum devra être respectée.

Ainsi, la zone N. s'inscrit pleinement dans la traduction des objectifs du PADD, notamment de l'Axe 2 qui vise à soutenir l'activité et le milieu agricole et l'Axe 3 qui vise à préserver et valoriser le patrimoine naturel notamment par le biais de la protection des paysages.

4.1.1. Les choix retenus pour la délimitation des STECAL

Extrait du zonage	Justification
	<p>Flottemanville</p> <p>Le périmètre de ce secteur correspond uniquement à l'activité existante sur sa zone d'implantation. Il s'agit d'une zone accueillant une activité de menuiserie indépendante. Aucun projet d'extension sur des terrains naturels ou agricoles n'est envisagé pour cette activité. Le STECAL a pour objectif de permettre l'évolution de l'activité existante dans la limite de son périmètre actuel.</p>
	<p>Anneville-en-Saire</p> <p>Le périmètre de ce secteur correspond uniquement à l'activité existante sur sa zone d'implantation. Il s'agit de zones accueillant plusieurs activités commerciales et/ou industrielles. Aucun projet d'extension sur des terrains naturels ou agricoles n'est envisagé. Le STECAL a pour objectif de permettre l'évolution de l'activité existante dans la limite de son périmètre actuel.</p>

	<p>Anneville-en-Saire et La Pernelle</p> <p>Le périmètre de ce secteur à cheval sur deux communes correspond uniquement à l'activité existante sur sa zone d'implantation. Il s'agit de zones accueillant une activité commerciales et/ou industrielles de travaux de voirie. Cette activité implique le stockage de matériaux sur un périmètre vaste. Aucun projet d'extension sur des terrains naturels ou agricoles n'est envisagé pour cette activité. Le STECAL a pour objectif de permettre l'évolution de l'activité existante dans la limite de son périmètre actuel.</p>
--	--

	<p>Tocqueville</p> <p>Le périmètre de ce secteur correspond uniquement à l'activité existante sur sa zone d'implantation. Il s'agit d'une zone accueillant un local commercial et/ou industriel en lien avec le secteur de l'agro – alimentaire et son parking. Aucun projet d'extension sur des terrains naturels ou agricoles n'est envisagé pour cette activité. Le STECAL a pour objectif de permettre l'évolution de l'activité existante dans la limite de son périmètre actuel.</p>
---	---

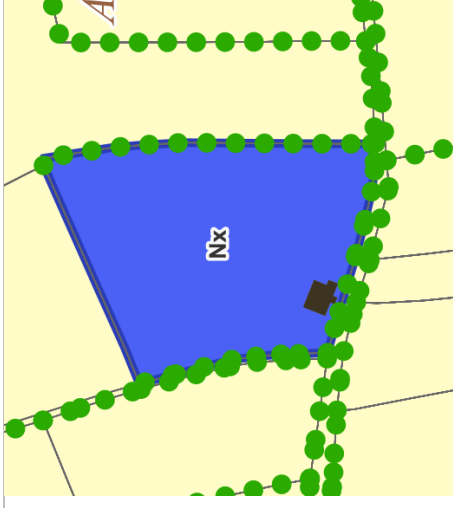
Sainte-Genève

Le périmètre de ce secteur correspond uniquement à l'activité existante sur sa zone d'implantation. Il s'agit d'une zone accueillant un local commercial et/ou industriel en lien avec l'activité maraîchère. Aucun projet d'extension sur des terrains naturels ou agricoles n'est envisagé pour cette activité. Le STECAL a pour objectif de permettre l'évolution de l'activité existante dans la limite de son périmètre actuel.



La Pernelle

Le périmètre de ce secteur correspond uniquement à l'activité existante sur sa zone d'implantation. Il s'agit d'une zone accueillant un local commercial et/ou industriel de type « casse automobile ». Aucun projet d'extension sur des terrains naturels ou agricoles n'est envisagé pour cette activité. Le STECAL a pour objectif de permettre l'évolution de l'activité existante dans la limite de son périmètre actuel.



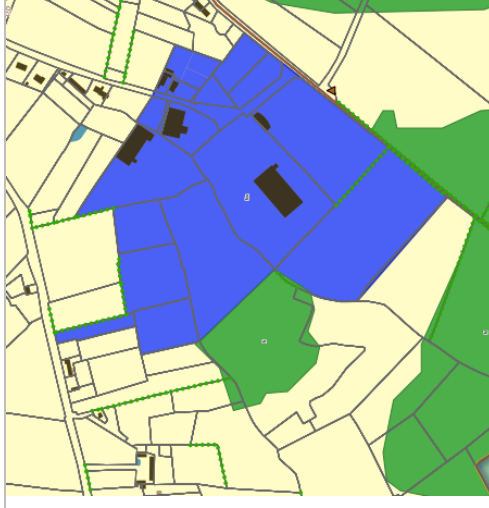
Sainte-Genève

Le périmètre de ce secteur correspond uniquement à l'activité existante sur sa zone d'implantation. Il s'agit d'une zone accueillant un local commercial et/ou industriel de réparation de matériel agricole. Aucun projet d'extension sur des terrains naturels ou agricoles n'est envisagé pour cette activité. Le STECAL a pour objectif de permettre l'évolution de l'activité existante dans la limite de son périmètre actuel.



Ozeville

Le périmètre de ce secteur correspond à l'activité existante sur sa zone d'implantation + à une zone dédiée à l'extension de cette activité. Il s'agit d'une zone accueillant un local commercial et/ou industriel dédié à la fabrication d'agglomérés. Le STECAL a pour objectif de permettre l'évolution de l'activité existante dans la limite de son périmètre actuel et de s'étendre sur la parcelle B 219 aujourd'hui à destination agricole, sur une surface d'environ 2 hectares. Le projet envisagé consiste en la construction d'un nouveau bâtiment visant à



augmenter la capacité de production d'agglomérés du site. Cette construction nécessitera également la création de zones de stockage supplémentaires en plein air, à l'image de celles déjà existantes au sein du périmètre actuel de l'activité.



Le Ham et Eroudeville

Le périmètre de ce secteur correspond à l'activité existante sur sa zone d'implantation. Il s'agit de la zone accueillant l'Unité de valorisation et de traitement des déchets (SPEN) ainsi qu'une société Industrielle des Moulages Plastiques. Ces activités regroupent à la fois des zones bâties et des zones de stockage en plein air. Aucun projet d'extension sur des terrains naturels ou agricoles n'est envisagé pour cette activité. Le STECAL a pour objectif de permettre l'évolution de l'activité existante dans la limite de son périmètre actuel.

Le Ham

Le périmètre de ce secteur correspond à l'activité existante sur sa zone d'implantation. Il s'agit d'une zone accueillant une activité industrielle de récupération de déchets triés. Ces activités regroupent à la fois des zones bâties et des zones de stockage en plein air. Aucun projet d'extension sur des terrains naturels ou agricoles n'est envisagé pour cette activité. Le STECAL a pour objectif de permettre l'évolution de l'activité existante dans la limite de son périmètre actuel.

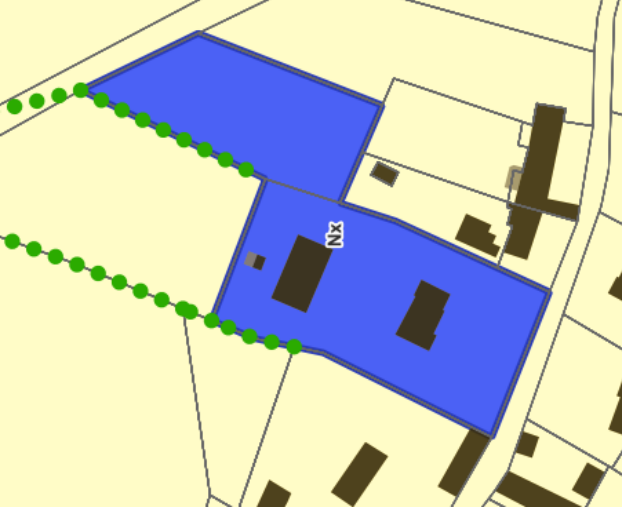


Saint-Marcouf

Le périmètre de ce secteur correspond à l'activité existante sur sa zone d'implantation. Il s'agit d'une zone en lien avec le traitement des eaux usées. Le STECAL a pour objectif de permettre de conforter l'activité existante dans la limite de son périmètre actuel. L'évolution de cette activité sera conditionnée par le respect de la loi littoral.




Joganville



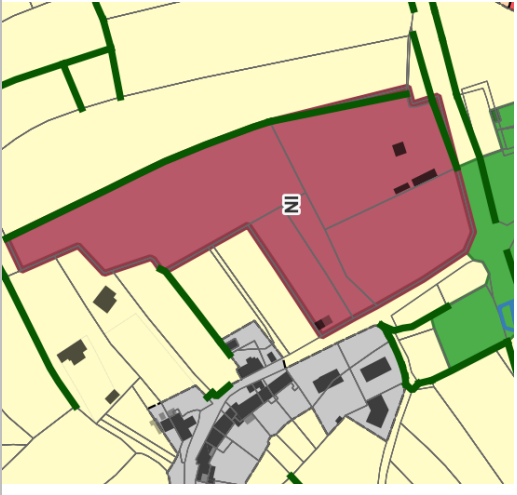
Le périmètre de ce secteur correspond uniquement à l'activité existante sur sa zone d'implantation. Il s'agit d'une zone accueillant une activité de menuiserie indépendante. Aucun projet d'extension sur des terrains naturels ou agricoles n'est envisagé pour cette activité. Le STECAL a pour objectif de permettre l'évolution de l'activité existante dans la limite de son périmètre actuel.

Fermanville




Le périmètre de ce secteur correspond à la présence Sémaphore du Cap Lévi. Aucun projet d'extension sur des terrains naturels ou agricoles n'est envisagé pour cette activité. Le STECAL a pour objectif de conforter l'activité existante dans la limite de son périmètre actuel et en conformité avec la loi littoral.

Fermanville



Le périmètre de ce secteur correspond uniquement à l'activité de camping existante sur sa zone d'implantation. Aucun projet d'extension sur des terrains naturels ou agricoles n'est envisagé pour cette activité. Le STECAL a pour objectif de conforter l'activité existante dans la limite de son périmètre actuel et en conformité avec la loi littoral.

Fermanville



Le périmètre de ce secteur correspond à la présence du site historique et touristique du Phare du Cap Lévi. Aucun projet d'extension sur des terrains naturels ou agricoles n'est envisagé pour cette activité. Le STECAL a pour objectif de conforter l'activité existante dans la limite de son périmètre actuel et en conformité avec la loi littoral.

Vicq-sur-Mer
 Le périmètre de ce secteur correspond uniquement à l'activité de camping existante sur sa zone d'implantation. Aucun projet d'extension sur des terrains naturels ou agricoles n'est envisagé pour cette activité. Le STECAL a pour objectif de conforter l'activité existante dans la limite de son périmètre actuel et en conformité avec la loi littoral.



Vicq-sur-Mer
 Le périmètre de ce secteur correspond uniquement à l'activité de camping existante sur sa zone d'implantation. Aucun projet d'extension sur des terrains naturels ou agricoles n'est envisagé pour cette activité. Le STECAL a pour objectif de conforter l'activité existante dans la limite de son périmètre actuel et en conformité avec la loi littoral.



Gatteville-le-Phare
 Le périmètre de ce secteur correspond uniquement à l'activité de camping existante sur sa zone d'implantation. Aucun projet d'extension sur des terrains naturels ou agricoles n'est envisagé pour cette activité. Le STECAL a pour objectif de conforter l'activité existante dans la limite de son périmètre actuel et en conformité avec la loi littoral.



Gatteville-le-Phare
 Le périmètre de ce secteur correspond uniquement à l'activité de camping existante sur sa zone d'implantation. Aucun projet d'extension sur des terrains naturels ou agricoles n'est envisagé pour cette activité. Le STECAL a pour objectif de conforter l'activité existante dans la limite de son périmètre actuel et en conformité avec la loi littoral.

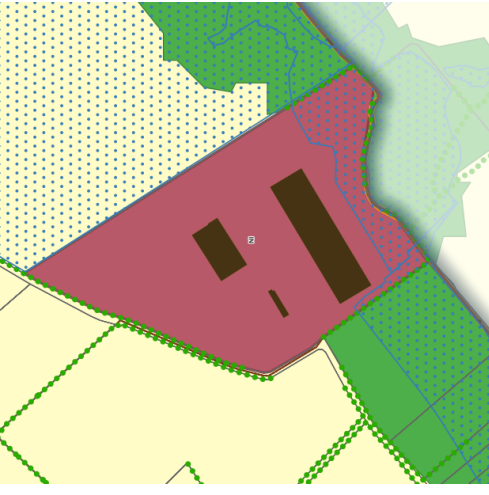
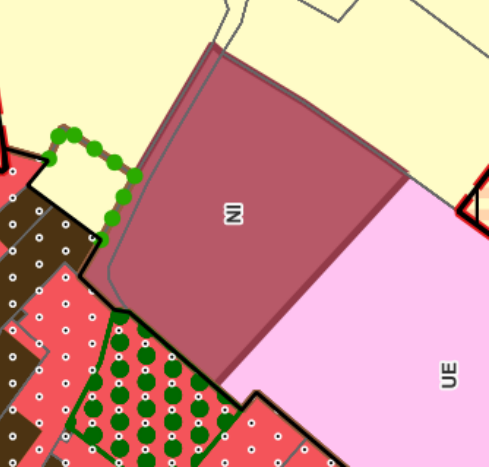


	<p>Réville</p> <p>Le périmètre de ce secteur s'inscrit dans le prolongement du camping existant sur la commune. Il a été prévu pour accueillir une zone de bivouac dédiée à l'installation temporaire de tentes, n'engageant pas de constructions pérennes.</p>
	<p>Quettehou</p> <p>Le périmètre de ce secteur correspond à une partie du camping existant sur la commune. Cette zone accueille aujourd'hui des emplacements destinés aux tentes ainsi qu'un espace dédié aux loisirs de plein air. Aucune construction liée au camping n'y est prévue.</p>

	<p>Fontenay-sur-Mer</p> <p>Le périmètre de ce secteur correspond au Golf. Aucun projet d'extension sur des terrains naturels ou agricoles n'est envisagé pour cette activité. Le STECAL a pour objectif de conforter l'activité existante dans la limite de son périmètre actuel et en conformité avec la loi littoral, sans projet de spécifique de construction.</p>
	<p>Saint-Marcouf</p> <p>Ce secteur correspond au site historique et touristique lié aux Batteries de Crisbecq et au musée poste de commandement des Batteries. Le STECAL a pour objectif de conforter l'activité existante dans la limite de son périmètre actuel et en conformité avec la loi littoral.</p>

Ecausseville

Ce secteur correspond au site historique et touristique du hangar à dirigeable d'Ecausseville. Le STECAL a pour objectif de permettre l'évolution de l'activité existante dans la limite de son périmètre actuel.

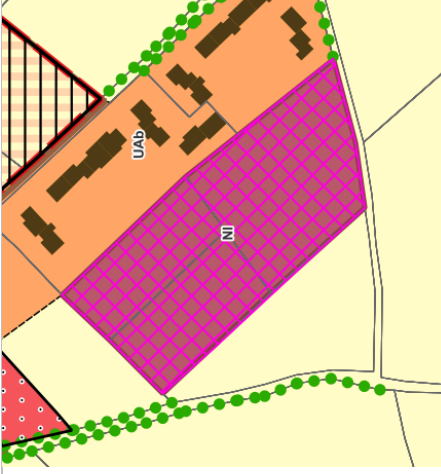



Montfarville

Ce secteur correspond à un site situé à proximité immédiate du cœur du bourg, destiné à l'aménagement d'espaces de loisirs, d'agrément communs, tels qu'un terrain de pétanque, un terrain de football ou tout autre équipement similaire.


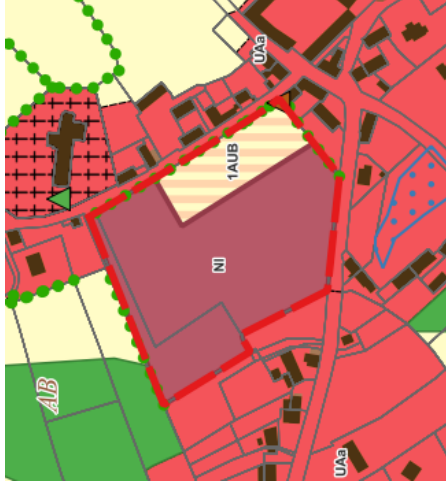
Varouville

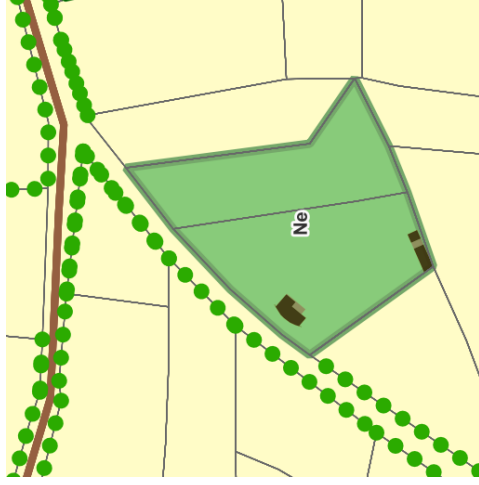

Ce secteur correspond à un site naturel et paysager d'agrément qu'il convient de préserver. Aucun projet de construction n'y est envisagé ; le STECAL vise uniquement à conforter ces terrains dans leurs usages actuels.


Montfarville

Ce secteur correspond à un site situé à proximité immédiate du cœur du bourg, destiné à l'aménagement d'un espace de loisir. Ce zonage est superposé avec un emplacement réserve car la commune souhaite porter ce projet.

	<p>Saint-Vaast-la-Hougue</p> <p>Ce secteur correspond à un site dédié aux loisirs en plein air (terrains de tennis, aire de jeux etc.). Le STECAL a pour objectif de conforter l'activité existante dans la limite de son périmètre actuel et en conformité avec la loi littoral.</p>
	<p>Octeville l'Avenel</p> <p>Ce secteur correspond à un site situé à proximité immédiate du cœur du bourg, destiné à l'aménagement d'un espace public et éventuellement d'un parking végétalisé. Ce zonage est superposé avec une OAP sectorielle dans le but d'établir un lien avec la zone 1AUB mitoyenne.</p>


	<p>Varouville</p> <p>Ce secteur correspond au site de la déchetterie gérée par l'Agglomération du Cotentin. Le STECAL a pour objectif de permettre l'évolution de l'activité existante dans la limite de son périmètre actuel.</p>
	<p>Anneville-en-Saire</p> <p>Ce secteur correspond au site de la déchetterie gérée par l'Agglomération du Cotentin. Le STECAL a pour objectif de permettre l'évolution de l'activité existante dans la limite de son périmètre actuel.</p>

Fermanville




Ce secteur correspond au terrain de motocross déjà existant sur la commune. Le STECAL a pour objectif de conforter l'activité existante dans la limite de son périmètre actuel et en conformité avec la loi littoral. La réglementation relative à ce zonage ne permet que des aménagements légers, aucune construction ne pourra y être réalisée. La mise place de ce périmètre ne générera pas de consommation d'espace naturel ou agricole supplémentaire

La Pernelle



Ce secteur correspond au circuit automobile déjà existant sur la commune. Le STECAL a pour objectif de conforter l'activité existante dans la limite de son périmètre actuel. La réglementation relative à ce zonage ne permet que des aménagements légers, la mise place de ce périmètre ne générera pas de consommation d'espace naturel ou agricole supplémentaire.

Saint-Vaast-la-Hougue



Ce secteur correspond au terrain de loisirs déjà existant sur la commune. Le STECAL a pour objectif de conforter l'activité existante dans la limite de son périmètre actuel et en conformité avec la loi littoral. La réglementation relative à ce zonage ne permet que des aménagements légers, aucune construction ne pourra y être réalisée. La mise place de ce périmètre ne générera pas de consommation d'espace naturel ou agricole supplémentaire

LE PLU ET LA CONSOMMATION D'ESPACES

1. RAPPEL DU PADD, DU PLH ET DU SCOT ET EFFORT D'ANTICIPATION DE LA LOI CLIMAT ET RESILIENCE

La méthodologie d'estimation du nombre d'hectares par commune pour la période 2021-2040, soit la période du PLUj repose sur plusieurs principes stratégiques visant à équilibrer la consommation foncière tout en respectant les objectifs de la loi Climat et Résilience.

La méthode adoptée repose sur une **réduction progressive** de la consommation foncière, en tenant compte des ajustements nécessaires en fonction des "**coups partis**" déjà réalisés.

Pour la période 2021-2030, sur la base de la loi Climat et Résilience, le PLUi a adopté l'hypothèse d'une réduction de 46,70% de la consommation foncière par rapport à la période 2011-2020. Pour la période suivante, de 2031 à 2040, la consommation foncière sera encore réduite de moitié par rapport à celle de la décennie précédente (2021-2030), dans un effort supplémentaire de maîtrise de la transformation de l'usage des sols.

Dans un premier temps, l'analyse de la consommation d'espace a été analysée à l'échelle du territoire de l'Agglomération avant d'effectuer une répartition entre les sept PLUi de l'agglomération, en tenant compte des différentes vocations et spécificités du territoire. Cette répartition a visé à garantir une harmonisation entre les enjeux d'habitat, d'économie et d'équipements sur l'ensemble du territoire. Ainsi, chaque vocation a été soigneusement analysée et attribuée en fonction des besoins spécifiques de chaque secteur.

En ce qui concerne les vocations économiques et d'équipements, elles ont été attribuées après une réflexion globale à l'échelle du territoire. Ces attributions ont pris en compte des facteurs tels que les zones à potentiel économique, les zones industrielles, ainsi que les besoins en termes d'infrastructures collectives (routes, équipements publics, etc.).

Cette répartition intègre également les objectifs de la loi Climat et Résilience et territorialisé par le SRADDET en réduisant de 46,70% sa consommation foncière de la période 2011-2020 et donc en tenant compte de ses spécificités, de ses besoins en logements et de ses contraintes foncières.

Pour le PLUi Est Cotentin, un nombre d'hectares a été alloué en fonction des priorités définies pour ces trois vocations.

Dans un second temps, la répartition du potentiel de consommation foncière a été affinée à l'échelle communale, en se fondant sur les objectifs de production de logements définis par le SCoT. Cette étape a permis de déterminer un quota de consommation propre à chaque commune, en fonction de ses besoins réels de production de logements.

Puis, une attention particulière a été portée à la gestion des "coups partis", désignant les terrains agricoles ou naturels qui ont déjà été urbanisés ou consommés entre 2021 et le 31 décembre 2025. Pour cela les données utilisées sont les données communales permettant de calculer la consommation foncière sur chaque commune (au regard de la délivrance des permis de construire et des permis d'aménager). Deux points de vigilance sont à avoir :

- Les infrastructures (voiries...) liées aux lotissements sont prises en compte dans la consommation foncière (notamment dans la consommation foncière non bâtie).
- L'analyse intra-urbaine/secteurs d'extension a été réalisée au regard de la réalité du terrain et non au regard des documents d'urbanisme actuellement en vigueur. Dans cette logique, chaque commune a vu son quota de consommation ajusté, en déduisant les surfaces déjà consommées entre 2021 et 2025.

Dans cette logique, chaque commune a vu son quota de consommation ajusté, en déduisant les surfaces déjà consommées entre 2021 et 2025.

Il s'est avéré qu'une commune telle que Saint-Floxel, avait déjà dépassé son quota de consommation foncière pour la période 2021-2040. En effet, cette commune a déjà consommé des terres au-delà des prévisions, ce qui a entraîné un écart entre sa consommation effective et la répartition théorique des objectifs de construction. Par conséquent, elle n'aura pas de droit à construire pour la période 2021-2040.

A la date d'arrêt du PLUi, soit le 05 février 2025, 13 hectares ont été consommés pour l'ensemble des communes du PLUi Est sur 80,75 hectares d'ici 2040.

Le territoire de l'Est Cotentin, au travers de son PLUi, se fixe un objectif maximal de 63,2 ha de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et d'artificialisation des sols d'ici le 31 décembre 2040 destinés à de l'habitat, de 13 ha pour les activités économiques et de 4,55 ha pour les équipements communautaires. Cet objectif est décliné par commune en ce qui concerne l'extension de l'urbanisation à vocation d'habitat comme suivant :

Armature	Enveloppe d'extension (en ha)	Objectif de logements à l'horizon 2040
Pôle d'équilibre	8,4	441
Tête de réseau	18,7	765
Communes rurales de proximité	11,8	377
Communes rurales	24,3	729

Afin de préciser la répartition des hectares pour le PLUi Est Cotentin, il a été décidé de partir du nombre d'hectares donné par le SCoT. A ces chiffres ont été soustraits 46,7% (taux SRADDET), desquels ont ensuite été déduits 15% (enveloppe régionale pour les PENE).

- L'objectif du nombre de logements fixé par le SCoT (2313 pour le PLUi Est avec la répartition par strate) a été conservé ;
- A cela a été appliqué le taux de développement en extension de 44% pour les pôles d'équilibres et les têtes de réseau, et de 50% pour les communes rurales de proximité et les communes rurales ;
- Le nombre de logements obtenus a ensuite été divisé par la densité retenue selon la strate du SCoT, ce qui permet d'obtenir un nombre d'hectares en extension par strate. Après addition, on obtient un total de **63,2 ha (pour de l'habitat)**.

La méthodologie de calcul a été la suivante :

Nombre de logements multiplié par le pourcentage en extension de la commune, nous obtenons donc un résultat. Ce résultat est divisé par la densité et nous

obtenons le nombre d'hectares en extension par strate. A titre d'exemple, les calculs se font de la manière suivante :

Pôle d'équilibre : $441 \text{ logements} \times 44\% = 194 \text{ logements en extension}$. Nombre de logement obtenus divisé par la nouvelle densité, soit 194 logements en extension divisé par 23 logements/ha = **8,4 ha** ;

Par strate, nous obtenons les chiffres suivants :

Pôle d'équilibre : 8,4 ha

Têtes de réseaux : 18,7 ha

Communes rurales de proximité : 11,8 ha

Communes rurales : 24,3 ha

Le cap fixé par le PADD permet donc de répondre aux attentes de la Loi Climat et Résilience en fixant des objectifs ambitieux.

• Synthèse de répartition

Tableau de répartition des droits à consommer par vocation

Territoire	Economie		Equipements	Habitat	Total
	Enveloppe « ZAE »	Enveloppe « diffus »			
PLUi Est	12 ha	1 ha	4,55 ha	63,2 ha	80,75 ha
Cotentin	13 ha				

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

Sur la commune d'Ozeville, un STECAL a été créé afin de permettre le développement de l'activité existante. Ce secteur comprend l'activité existante et l'extension est de 2 hectares. Cet hectare supplémentaire ajouté au diffus vient en déduction de l'enveloppe « ZAE », puisque nous sommes sur 9,70 hectares en Zones d'Activités Economiques et 2 hectares en diffus. Nous sommes toujours compatibles avec nos objectifs de réduction de la consommation.

2. BILAN DE LA CONSOMMATION EFFECTIVE D'ENAF SUR LA PERIODE DE REFERENCE 2011- 2020

Commune	Consommation 2011-2020
Anneville-en-Saire	1,06
Aumeville-Lestre	0,31
Azeville	0,24
Barfleur	1,78
Brillevast	0,8
Canteloup	0,74
Carneville	2,56
Clitourps	2,87
Crasville	1,83
Écausseville	0,57
Émondeville	1,07
Éroudeville	0,43
Fermanville	2,37
Flottemanville	3,02
Fontenay-sur-Mer	0,99
Fresville	2,8
Gatteville-le-Phare	1,9
Hémevez	0,72
Joganville	1,06
La Pernelle	1,97
Le Ham	1,47
Le Vast	0,85

Le Vicel	0,23
Lestre	0,85
Maupertus-sur-Mer	0,16
Montebourg	6,75
Montfarville	6,87
Octeville-l'Avenel	2,31
Ozeville	0,74
Quettehou	12,18
Quinéville	1,07
Réville	4,81
Saint-Cyr	1,04
Saint-Flozel	2,98
Sainte-Geneviève	1,41
Saint-Germain-de-Tourne- but	3,22
Saint-Marcouf	3,23
Saint-Martin-d'Audouville	0,7
Saint-Pierre-Église	12,82
Saint-Vaast-la-Hougue	9,03
Sortosville	0,85
Teurthéville-Bocage	2,19
Théville	4,43
Tocqueville	1,64
Urville	0,31
Valcanville	1,9
Varouville	1,44
Vaudreville	0,17
Vicq-sur-Mer	7,34
Videcosville	0,62
TOTAL	122,7

Commune	Consommation relative à la surface (%) - 2011 à 2020	Consommation relative à la surface (%) - totale (ha) - 2011 à 2020
Anneville-en-Saire	0,86	1,06
Aumeville-Lestre	0,25	0,31
Azeville	0,20	0,24
Barfleur	1,45	1,78
Brillevast	0,65	0,8
Canteloup	0,60	0,74
Carneville	2,09	2,56
Clitourps	2,34	2,87
Crasville	1,49	1,83
Écausville	0,46	0,57
Émondeville	0,87	1,07
Éroudeville	0,35	0,43
Fermanville	1,93	2,37
Flottemanville	2,46	3,02
Fontenay-sur-Mer	0,81	0,99
Fresville	2,28	2,8
Gatteville-le-Phare	1,55	1,9
Hémevez	0,59	0,72
Joganville	0,86	1,06
La Pernelle	1,61	1,97
Le Ham	1,20	1,47
Le Vast	0,69	0,85
Le Vicel	0,19	0,23
Lestre	0,69	0,85
Maupertus-sur-Mer	0,13	0,16
Montebourg	5,50	6,75

Montfarville	5,60	6,87
Octeville-l'Avenel	1,88	2,31
Ozeville	0,60	0,74
Quettehou	9,93	12,18
Quinéville	0,87	1,07
Réville	3,92	4,81
Saint-Cyr	0,85	1,04
Saint-Floxel	2,43	2,98
Sainte-Geneviève	1,15	1,41
Saint-Germain-de-Tournebut	2,62	3,22
Saint-Marcouf	2,63	3,23
Saint-Martin-d'Audouville	0,57	0,7
Saint-Pierre-Église	10,45	12,82
Saint-Vaast-la-Hougue	7,36	9,03
Sortosville	0,69	0,85
Teurthéville-Bocage	1,78	2,19
Théville	3,61	4,43
Tocqueville	1,34	1,64
Urville	0,25	0,31
Valcanville	1,55	1,9
Varouville	1,17	1,44
Vaudreville	0,14	0,17
Vicq-sur-Mer	5,98	7,34
Videcosville	0,51	0,62
TOTAL	100	122,7

Sur la période 2011-2020, répartis entre l'habitat, les activités économiques et les équipements, le PLUi Est a consommé 122,7 hectares d'après les données CCF.

3. BILAN DE LA CONSOMMATION EFFECTIVE D'ENAF SUR LA PERIODE DE REFERENCE 2021-2025

Commune	Total en ha
Anneville-en-Saire	0
Aumeville-Lestre	0
Azeville	0
Barfleur	0,17
Brillevast	0
Canteloup	0
Carneville	0,47
Clitourps	0
Crasville	0
Écauseville	0
Émondeville	0,35
Éroudeville	0
Fermanville	0,1
Flottemanville	0
Fontenay-sur-Mer	1,37
Fresville	0
Gatteville-le-Phare	0
Hémevez	0
Joganville	0
La Pernelle	0
Le Ham	0
Lestre	0,08
Le Vast	0,23
Le Vicef	0

Maupertus-sur-Mer	0
Montebourg	3,44
Montfarville	0,15
Octeville-l'Avenel	0,2
Ozeville	0,48
Quettehou	2,33
Quinéville	0
Réville	0,22
Saint-Cyr	0
Sainte-Geneviève	0,5
Saint-Floxel	1,55
Saint-Germain-de-Tournebut	0,35
Saint-Marcouf	0
Saint-Martin-d'Audouville	0
Saint-Pierre-Église	0
Saint-Vaast-la-Hougue	0,28
Sortosville	0
Teurthéville-Bocage	0,18
Théville	0
Tocqueville	0,35
Urville	0
Valcanville	0
Varouville	0
Vaudreville	0
Vicq-sur-Mer	0,1
Videcosville	0,1
TOTAL	13,00

En synthèse, au regard de la déclinaison des objectifs en consommation foncière à vocation d'habitat, soit 63,2 hectares, la consommation réalisée entre 2021 et 2025

est de 13,00 hectares. Pour l'activité économique et les équipements aucuns coups partis n'ont été effectués sur la période 2021-2025.

Commune	Consommation relative à la surface (%) - 2021 à 2025	Consommation totale (ha) - 2021 à 2025
Anneville-en-Saire	0,00	0
Aumeville-Lestre	0,00	0
Azeville	0,00	0
Barfleur	1,31	0,17
Brillevast	0,00	0
Canteloup	0,00	0
Carneville	3,62	0,47
Clitourps	0,00	0
Crasville	0,00	0
Écausseville	0,00	0
Émondeville	2,69	0,35
Éroudeville	0,00	0
Fermanville	0,77	0,1
Flottemanville	0,00	0
Fontenay-sur-Mer	10,5	1,37
Fresville	0,00	0
Gatteville-le-Phare	0,00	0
Hémevez	0,00	0
Joganville	0,00	0
La Pernelle	0,00	0
Le Ham	0,00	0
Le Vast	1,77	0,23
Le Vicel	0,00	0

Lestres	0,62	0,08
Maupertus-sur-Mer	0,00	0
Montebourg	26,46	3,44
Montfarville	1,15	0,15
Octeville-l'Avenel	1,54	0,2
Ozeville	3,69	0,48
Quettehou	17,92	2,33
Quinéville	0,00	0
Réville	1,70	0,22
Saint-Cyr	0,00	0
Sainte-Geneviève	3,85	0,5
Saint-Floxel	11,92	1,55
Saint-Germain-de-Tournebut	2,69	0,35
Saint-Marcouf	0,00	0
Saint-Martin-d'Audouville	0,00	0
Saint-Pierre-Église	0,00	0
Saint-Vaast-la-Hougue	2,15	0,28
Sortosville	0,00	0
Teurthéville-Bocage	1,38	0,18
Théville	0,00	0
Tocqueville	2,69	0,35
Urville	0,00	0
Valcanville	0,00	0
Varouville	0,00	0
Vaudreville	0,00	0
Vicq-sur-Mer	0,77	0,1
Videcosville	0,77	0,1
TOTAL	100%	13,00

4. BILAN SURFACIQUE DU ZONAGE ET DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ENGENDREE PAR LE PLUI

Dans le cadre du PLUI, il a été posé comme postulat que les surfaces de consommation foncière correspondaient exclusivement aux zones AU, les zones U étant considérées comme déjà consommées et donc non-comptabilisées dans la consommation future.

- **Bilan surfacique par zonage :**

Type de zone	Détails du type de zone	Surface (en ha)	Pourcentage (%)	Consommation d'espace engendrée
Zone U	UAa : Tissu urbain traditionnel de type centre-bourg (centres anciens denses) présentant une mixité fonctionnelle	483,92	0,97	0
	UAb : Tissu urbain présentant une morphologie proche du tissu urbain traditionnel regroupant des constructions plus récentes (densité moyenne)	198,85	0,40	0
	UAc : Tissu urbain traditionnel des hameaux	247,16	0,49	0

UAc : Tissu urbain traditionnel des hameaux	26,83	0,05	0
UB : Tissu pavillonnaire (densité faible) sans mixité fonctionnelle	325,75	0,65	0
UD : Zone spécifique au Ministère des Armées	33,71	0,07	0
UE : Zone urbaine regroupant les équipements publics (cimetières, écoles, terrains de sport, administrations...)	50,59	0,10	0
UL : Zone urbaine de loisirs (PRL, campings, skate-park, terrains de pétanque...)	29,76	0,06	0
Unc : Zone urbaine non-constructible	91,51	0,18	0
UXp : Zone urbaine regroupant les activités portuaires	21,66	0,04	0
UX : Zone urbaine regroupant les activités économiques	78,33	0,16	0
UY : Zone spécifique à l'aéroport de Cherbourg-Manche (civil)	79,81	0,16	0

Zone AU	1AUA : Zone à urbaniser à court terme à vocation dominante d'habitat	6,98	0,01	6,98
	1AUB : Zone à urbaniser à court terme à vocation dominante d'habitat pavillonnaire	42,68	0,09	42,68
	1AUX : Zone à urbaniser à court terme à vocation dominante économique	9,70	0,02	9,70
	1AUE : Zone à urbaniser à court terme à vocation d'équipements	1,52	0,003	1,52
	2AUA : Zone à urbaniser à long terme à vocation dominante d'habitat	0,64	0,001	0,64
	2AUB : Zone à urbaniser à long terme à vocation dominante d'habitat pavillonnaire	5,75	0,01	5,75
Zone A	A : Zone agricole générale	36112,07	72,21	0
	N : Zone naturelle générale	9781,81	19,56	0
Zone N	Nc : Zone naturelle regroupant les carrières	123,89	0,25	0
	Nd : Zone naturelle isolée spécifique au Ministère des Armées	10,66	0,02	0

		TOTAL	50008,55	100,00%	69,27
Ne : Zone naturelle regroupant les équipements/ STECAL			5,39	0,01	0
Nj : Zone naturelle accueillant les jardins partagés/ familiaux			1,29	0,003	0
Nl : Zone naturelle à vocation de loisirs			60,50	0,12	0
Nm : Zone naturelle à vocation d'autres loisirs (motocross)			8,37	0,02	0
Npv : Zone naturelle dédiée aux installations photovoltaïques			14,14	0,03	0
Nr : Zone dédiée aux espaces naturels remarquables			2065,61	4,13	0
Nx : Zone naturelle accueillant des activités économiques (artisans, commerces, etc)// STECAL			89,64	0,18	2

• **Les zones AU :**

Type de zone	Détails du type de zone	Consommation d'espace engendrée
1AUA	Zone à urbaniser à court terme à vocation dominante d'habitat	6,98
1AUB	Zone à urbaniser à court terme à vocation dominante d'habitat pavillonnaire	42,68
1AUE	Zone à urbaniser à court terme à vocation d'équipements	1,52
1AUX	Zone à urbaniser à court terme à vocation dominante économique	9,70
2AUA	Zone à urbaniser à long terme à vocation dominante d'habitat	0,64
2AUB	Zone à urbaniser à long terme à vocation dominante d'habitat pavillonnaire	5,75

• **La consommation dans les STECAL**

Les STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées) désignent des zones identifiées dans le règlement graphique, où le potentiel de développement est volontairement limité en raison de son isolement dans la zone A ou N. Ces secteurs sont définis pour répondre à des enjeux spécifiques, visant à restreindre l'extension urbaine afin de protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers tout en garantissant un développement maîtrisé. Ainsi, bien que les secteurs soient situés en zone A et N, ils permettent la construction et l'extension des projets existants, ce qui entraîne une consommation d'espaces agricoles et naturels.

La notion de "capacité d'accueil limitée" fait référence à l'idée que ces zones ne peuvent pas supporter une urbanisation importante. Ces secteurs sont donc désignés comme des espaces où l'urbanisation doit être contrôlée et où la consommation de foncier doit être limitée. Dans les STECAL, la consommation foncière est donc particulièrement surveillée, car ces zones sont sensibles à l'artificialisation des sols. Il a donc été décidé de ne pas intégrer l'intégralité de la surface du STECAL dans le calcul de la consommation foncière.

Nom de la zone	Type de STECAL	Taille de la surface des STECAL en ha	Consommation foncière engendrée
Ne : Zone naturelle regroupant les équipements/ STECAL	Déchetterie de Varouville	0,95	0
	Déchetterie d'Anneville-en-Saire	1,2	0

La commune de Saint-Florel et de Crasville n'ont pas de surface à urbaniser sur leur territoire.

Il convient de préciser que ces projets d'extension ne constituent qu'une projection fondée sur la densité minimale à appliquer. Toutefois, la surface attribuée pourrait tout à fait permettre d'accueillir un nombre supérieur de logements.

	Eglise et cimetière de Fermanville	1,23	0
	Equipement de Fermanville	0,72	0
	Camping de Fermanville	1,95	0
	Sémaphore du Cap Lévi	0,18	0
	Site du Phare du Cap Lévi	0,31	0
	Camping Vicq-sur-Mer	1,09	0
	Camping Vicq-sur-Mer	1,8	0
	Camping Gatteville-le-Phare	4,96	0
	Camping Gatteville-le-Phare	2,05	0
	Zone de bivouac de Réville	0,96	0
	Camping de Quettehou	0,8	0
	Golf de Fontenay-sur-Mer	27,5	0
NI	: Zone naturelle à vocation de loisirs		

	Batterie de Crisbecq à Saint-Marcouf	6,33	0
	Le hangar à dirigeable d'Ecausseville	7,41	0
	Espace naturel paysager d'agrément de Varouville	1,24	0
	Aménagement d'espace de loisirs de Montfarville	0,56	0
	Aménagement d'espace de loisirs de Montfarville	0,89	0
	Espace de loisirs à Saint-Vaast-la-Hougue	2,65	0
	Aménagement d'un espace public paysager à Octeville-l'Avenel	1,11	0
	Espaces de loisirs de Quinéville	0,23	0
	Activité de loisirs de La Pernelle	0,11	0

Nx : Zone naturelle accueillant des activités économiques (artisans, commerces, etc)/ STECAL	Activité économique à Flottemanville	0,14	0
		Activité économique à Anneville-en-Saire	9,32
	Activité économique à Anneville-en-Saire et La Pernelle	5,4	0
	Activité économique à Tocqueville	4,12	0
	Activité économique à Sainte-Genève	3,76	0
	Activité économique à Sainte-Genève	0,81	0
	Activité économique à La Pernelle	1,0	0
	Activité économique à Ozeville	13,16	2
	Activité économique à Le	48	0

Nm : Zone naturelle accueillant	Ham et Eroudeville		
		Activité économique à Le Ham	2,69
	Activité économique à Saint-Marcouf	0,67	0
	Activité économique à Joganville	0,5	0
	Activité économique Sainte-Genève	0,81	0
	Motocross de Fermanville	4,3	0
	Motocross de La Pernelle	2,4	0
	Espace de loisir Saint-Vaast-la-Hougue	0,46	0
TOTAL		162,96	2

La consommation foncière répertoriée dans les STECAL est de 2 hectares.

- **Les Emplacements réservés**

Au sens de la loi Climat et résilience, « la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers est entendue comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné ». Cela implique la transformation d'un terrain non urbanisé en un espace destiné à des constructions (logements, équipements, infrastructures), ce qui induit une artificialisation du sol.

Les emplacements réservés sont des zones spécifiques définies où l'aménagement est envisagé pour des projets futurs. Ces zones peuvent être liées à des projets d'intérêt public, comme la construction de routes, de bâtiments publics, de parcs, etc. Cependant, la création de ces zones réservées peut, dans certains cas, contribuer à l'artificialisation des sols et donc à la consommation d'espaces naturels.

Il convient de noter que tous les emplacements réservés ne sont pas automatiquement considérés comme consommateurs d'espace. En effet, un tri a été effectué pour distinguer ceux qui participent effectivement à la consommation d'espace de ceux qui n'y participe pas. Ce tri repose sur deux critères principaux : la localisation et la nature de l'emplacement réservé.

Les emplacements réservés situés en zone U, c'est-à-dire en zone déjà urbanisée, sont exclus du calcul de la consommation d'espace. En effet, ces zones sont déjà considérées comme « consommées » du point de vue de l'urbanisation. Elles ont déjà été transformées par des constructions, des infrastructures et des aménagements divers, ce qui implique que leur consommation a déjà eu lieu. Par conséquent, l'ajout de nouveaux projets dans ces zones n'est pas perçu comme une nouvelle consommation de terres naturelles ou agricoles.

Les emplacements réservés en zone AU sont également exclus du calcul. Les zones AU sont destinées à devenir urbaines dans un futur proche, en fonction des besoins d'aménagement et de l'évolution de la population. Ainsi, bien que ces zones ne soient pas encore urbanisées, elles sont considérées comme déjà en « projet » d'urbanisation, et leur transformation future est déjà prise en compte dans le calcul de

la consommation d'espace. Par conséquent, elles ne sont pas comptabilisées une seconde fois dans ce calcul.

Ainsi l'emplacement réservé susceptible de consommé de l'espace se situe en zone A et N. Les emplacements réservés situés dans ces zones sont examinés de manière plus détaillée pour déterminer s'ils doivent être comptabilisés dans la consommation d'espace ou non. Le critère principal retenu est la nature du projet envisagé sur ces emplacements. Si un emplacement réservé est destiné à un projet visant à créer des liaisons douces (par exemple, des pistes cyclables, des chemins piétons ou des espaces de promenade), alors ils ne sont pas considérés comme de la consommation d'espace. De même, la création de parcs ou d'espaces verts publics ou les espaces qui conservent leur usage agricole n'est également pas comptabilisé, car elle contribue à la préservation de la biodiversité et à la qualité de l'environnement.

De plus, basé sur la méthodologie de l'OCSGE pour le calcul de l'artificialisation, les voiries de moins de 5 mètres ne sont pas prises en compte.

Nom de l'emplacement réservé	Elargissement de la voirie largeur inférieur	Consommation d'espace engendrée ?	Surface consommée en ha
50013_ER_001	Aménagement d'un cimetière	Consommation d'espace	0,09
50013_ER_002	Aménagement d'un espace public	Pas de consommation d'espace engendrée	0
50026_ER_001	Aménagement et mise en accessibilité d'un parking	Pas de consommation d'espace engendrée	0

50030_ER_001	Aménagement d'un parking perméable	Pas de consommation d'espace engendrée	0
50030_ER_002	Elargissement de voirie	Moins de 5 mètres de largeur, pas de consommation d'espace engendrée	0
50086_ER_001	Création d'une extension du cimetière communal	Consommation d'espace	0,03
50096_ER_001	Création d'un cimetière	Consommation d'espace	0,04
50101_ER_001	Création d'une extension du cimetière communal	Consommation d'espace	0,03
50175_ER_001	Aménagement d'un espace vert paysager	Pas de consommation d'espace engendrée	0
50175_ER_002	Aménagement d'un parking paysager	Pas de consommation d'espace engendrée	0
50175_ER_003	Elargissement de voirie	Moins de 5 mètres de largeur, pas de consommation d'espace engendrée	0

50175_ER_004	Aménagement d'un espace vert paysager	Pas de consommation d'espace engendrée	0
50178_ER_001	Aménagement d'une aire de stationnement	Consommation d'espace	0,18
50178_ER_002	Aménagement d'une liaison douce	Moins de 5 mètres de largeur, pas de consommation d'espace engendrée	0
50194_ER_001	Aménagement d'une aire de loisirs	Pas de consommation d'espace engendrée	0
50196_ER_001	Aménagement d'une aire de stationnement	Pas de consommation d'espace engendrée, sol peu modifié	0
50196_ER_002	Aménagement d'une liaison douce	Moins de 5 mètres de largeur, pas de consommation d'espace engendrée	0
50395_ER_001	Réalisation d'un équipement public	Pas de consommation d'espace engendrée	0

50395_ER_001	Réalisation d'une aire de pique-nique	Pas de consommation d'espace engendrée	0
50395_ER_003	Aménagement d'une aire de stationnement	Consommation d'espace	0,08
50227_ER_001	Création d'une extension du cimetière communal	Consommation d'espace	0,04
50619_ER_001	Extension du cimetière	Pas de consommation d'espace engendrée	0
50633_ER_001	Création d'une extension du cimetière communal	Consommation d'espace	0,05
50296_ER_001	Implantation d'une antenne de téléphonie mobile	Consommation d'espace	0,02
50341_ER_001	Aménagement d'une voirie	Consommation d'espace	2,2
50341_ER_002	Création d'une voie de désenclavement	Consommation d'espace	23,6
50342_ER_001	Aménagement d'une zone de bivouac	Pas de consommation d'espace engendrée	0
50342_ER_002	Sécurisation du carrefour	Pas de consommation d'espace engendrée	0

50342_ER_003	Aménagement d'un espace de loisirs	Pas de consommation d'espace engendrée	0
50342_ER_004	Plantation d'une haie	Pas de consommation d'espace engendrée	0
50342_ER_005	Aménagement d'un espace dédié à l'hydraulique douce	Pas de consommation d'espace engendrée	0
50417_ER_001	Création d'une extension du cimetière communal	Pas de consommation d'espace engendrée	0
50417_ER_002	Aménagement d'une aire de stationnement	Consommation d'espace	0,1
50417_ER_003	Aménagement d'un belvédère avec stationnement	Consommation d'espace	0,08
50421-ER_001	Aménagement d'une aire de stationnement	Consommation d'espace	0,1
50433_ER_001	Élargissement de voirie et création d'une voie douce	Moins de 5 mètres de largeur, pas de consommation d'espace engendrée	0

50433_ER_002	Aménagement d'un espace public	Pas de consommation d'espace engendrée	0
50461_ER_001	Elargissement du carrefour	Moins de 5 mètres de largeur, pas de consommation d'espace engendrée	0
50478_ER_001	Elargissement de voirie	Moins de 5 mètres de largeur, pas de consommation d'espace engendrée	0
50507_ER_001	Aménagement d'une aire de stationnement	Consommation d'espace	1,0
50507_ER_002	Aménagement voirie et réseaux divers	Moins de 5 mètres de largeur, pas de consommation d'espace engendrée	0
50507_ER_003	Aménagement voirie et réseaux divers	Moins de 5 mètres de largeur, pas de consommation d'espace engendrée	0
50507_ER_004	Aménagement voirie et réseaux divers	Moins de 5 mètres de largeur, pas de consommation	0

50507_ER_005	Aménagement voirie et réseaux divers	Moins de 5 mètres de largeur, pas de consommation d'espace engendrée	0
50539_ER_001	Création d'un bassin de rétention	Pas de consommation d'espace engendrée	0
50539_ER_002	Elargissement de voirie	Moins de 5 mètres de largeur, pas de consommation d'espace engendrée	0
50539_ER_003	Création d'un bassin de rétention	Pas de consommation d'espace engendrée	0
50539_ER_004	Réalisation d'un équipement public	Consommation d'espace	0,8
50562_ER_001	Elargissement de voirie	Moins de 5 mètres de largeur, pas de consommation d'espace engendrée	0
50562_ER_002	Aménagement d'une voie d'accès	Pas de consommation	

50562_ER_003	Elargissement de voirie	d'espace engendrée	0
		Moins de 5 mètres de largeur, pas de consommation d'espace engendrée	0
50562_ER_004	Elargissement de voirie	Moins de 5 mètres de largeur, pas de consommation d'espace engendrée	0
50562_ER_005	Elargissement de voirie	Moins de 5 mètres de largeur, pas de consommation d'espace engendrée	0
50562_ER_006	Elargissement de voirie	Moins de 5 mètres de largeur, pas de consommation d'espace engendrée	0
50562_ER_007	Elargissement de voirie	Moins de 5 mètres de largeur, pas de consommation d'espace engendrée	0
50562_ER_008	Elargissement de voirie	Moins de 5 mètres de largeur, pas de	0

50562_ER_009	Elargissement de voirie	Moins de 5 mètres de largeur, pas de consommation d'espace engendrée	0
50562_ER_010	Ouverture au public et prolongement du chemin du château	Pas de consommation d'espace engendrée	0
50596_ER_001	Création d'une extension du cimetière communal	Consommation d'espace	0,07
50598_ER_001	Création d'une voie de contournement	Consommation d'espace	1,9
50142_ER_001	Elargissement de voirie	Moins de 5 mètres de largeur, pas de consommation d'espace engendrée	0
50142_ER_002	Elargissement de voirie	Moins de 5 mètres de largeur, pas de consommation d'espace engendrée	0
50142_ER_003	Elargissement de voirie	Moins de 5 mètres de largeur, pas de consommation	0

50142_ER_004	Elargissement de voirie	d'espace engendrée	0
50142_ER_005	Elargissement de voirie	Moins de 5 mètres de largeur, pas de consommation d'espace engendrée	0
50142_ER_006	Elargissement de voirie	Moins de 5 mètres de largeur, pas de consommation d'espace engendrée	0
50142_ER_007	Elargissement de voirie	Moins de 5 mètres de largeur, pas de consommation d'espace engendrée	0
50142_ER_008	Aménagement d'une aire de stationnement	Consommation d'espace	0,2
50142_ER_009	Aménagement d'une aire de stationnement	Consommation d'espace	0,07
50142_ER_010	Aménagement de l'espace public	Consommation d'espace	0,2

50142_ER_011	Aménagement de l'espace public	Consommation d'espace	0,07
50142_ER_012	Elargissement de voirie	Moins de 5 mètres de largeur, pas de consommation d'espace engendrée	0

La consommation foncière répertoriée pour les emplacements réservés est de 20,78 hectares.

5. LES DIFFERENTES METHODES DE REDUCTION DE LA CONSOMMATION FONCIERE

Dans un premier temps, il convient de souligner que les documents supérieurs, auxquels le PLUi doit être compatible, n'adoptent pas la même méthodologie pour évaluer la consommation foncière. Cette divergence dans les approches de calcul peut poser des défis lorsqu'il s'agit d'assurer une cohérence entre les différents niveaux de planification, notamment pour mesurer l'impact réel de l'urbanisation sur le territoire.

Ainsi, le PLUi s'appuie sur la méthode de calcul définie par le SRADDET, la méthode retenue par le SRADDET est celle de la cartographie de la consommation foncière (CCF) développée par la région Normandie en partenariat avec l'établissement public foncier de Normandie (EPFN). En revanche, le SCoT utilise une méthode de calcul différente, celle du CEREMA (observatoire de l'artificialisation) géré par le ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires. Ses deux méthodes de calcul différentes dans leur approche et leur méthodologie d'application. Une des principales difficultés réside dans le fait que le SCoT approuvé en 2022, bien qu'étant un document supérieur qui doit être compatible avec le PLUi, ne prend pas encore en compte les dernières réformes législatives, notamment la loi Climat et Résilience, entrée en vigueur en 2021. Cette loi impose de nouvelles obligations en matière de réduction de la consommation foncière.

Ces objectifs doivent être intégrés de façon progressive dans les différents documents de planification territoriale. Ils doivent d'abord être intégrés dans le SRADDET, puis, une fois cette étape réalisée, être progressivement repris et déclinés dans le SCoT, avant d'être finalement appliqués dans le PLUi.

Le SRADDET normand a intégré ses objectifs dans le respect des délais légaux et a été approuvé en 2024. Suite à cette approbation, le SCoT doit désormais prendre en compte ces objectifs et la répartition de la consommation foncière définis par

le SRADDET. Cependant, bien que le SCoT, approuvé récemment en 2022, ait anticipé certains des objectifs du SRADDET, il ne les a pas encore pleinement intégrés. En conséquence, une évolution du SCoT du Pays du Cotentin a été lancée afin d'y inclure ces objectifs.

De son côté, pour éviter de devoir réajuster rapidement son propre document, le PLUi anticipe cette évolution du SCoT en se basant sur la méthode de calcul récemment adoptée par le SRADDET, document désormais climatisé. Cette approche permet ainsi au PLUi de rester cohérent avec les orientations futures tout en respectant les exigences du SRADDET et du SCoT.

La justification sera apportée en tenant compte des deux méthodes de calcul.

6. REDUCTION PAR RAPPORT AUX 10 DERNIERES ANNEES A L'ARRET DU PROJET

L'article L. 151-4 du Code de l'urbanisme prévoit que le rapport de présentation du PLU doit analyser la consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers (« ENAF ») au cours des dix dernières années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme :

	2016-2025	2026-2035	2036-2045
Simulation	Consommation effective	Réduction de la consommation de 50% de la période 2016-2025	Réduction de la consommation de 50% de la période 2026-2035

Selon la méthode CCF**Tableau de consommation foncière selon la méthode du CCF et l'estimation du PLUi pour la période 2016-2025**

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	TOTAL
PLUi Est	14,74	10,24	6,32	6,1	4,93	13,00 (estimé selon le PLUi)					55,33

Selon la méthode CEREMA**Tableau de consommation foncière selon la méthode du Cerema et l'estimation du PLUi pour la période 2016-2025**

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	TOTAL
PLUi Est	9,93	21,01	13,2	18,45	11,68	13,00 (estimé selon le PLUi)					87,27

7. REDUCTION PAR RAPPORT A LA LOI CLIMAT ET RESILIENCE (2021-2031)

La loi Climat et Résilience a fixé l'objectif d'atteindre le « zéro artificialisation nette des sols » (ZAN) en 2050, avec un objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d'ENAF dans les dix prochaines années (2021-2031) par rapport à la période (2011-2021).

	2011-2020	2021-2030	2031-2040
Simulation de la Loi Climat et Résilience	Consommation effective	Réduction de la consommation de 46,7% et 15% de la période 2011-2020	Réduction de la consommation de 50% de la période 2021-2030

NB : 46,7% réduction du SRADET et 15% pour les projets d'envergure régionale

Selon la méthode CCF**Tableau de consommation foncière selon la méthode du CCF et l'estimation du PLUi pour la période 2016-2025**

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	TOTAL
PLUi Est	14,45	23,8	18,83	14,04	9,25	14,74	10,24	6,32	6,1	4,93	122,7

Selon la méthode CEREMA**Tableau de consommation foncière selon la méthode du Cerema et l'estimation du PLUi pour la période 2016-2025**

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	TOTAL
PLUi Est	14,29	58,83	15,77	13,03	14,22	9,93	21,01	13,2	18,45	11,68	190,41

L'Application de la Loi Littoral

Une partie du territoire Est Cotentin est soumise aux dispositions de la **loi relative à l'aménagement, à la protection et la mise en valeur du littoral du 3 janvier 1986**, dite « loi Littoral ».

Cette loi, qui concerne les **communes littorales** telles que définies à l'article L.321-2 du Code de l'environnement, a pour objectifs de :

- **Préserver les espaces naturels, les sites, les paysages et l'équilibre écologique du littoral**
- **Mettre en place une protection graduée en fonction de la proximité avec le rivage**
- Développer les activités économiques liées à la proximité de l'eau
- Donner aux décideurs locaux les moyens de parvenir à un aménagement durable des territoires littoraux
- Permettre la réalisation de projets proportionnés et adaptés aux enjeux économiques et environnementaux
- Laisser aux décideurs locaux la possibilité d'adapter la loi au territoire pour s'adapter aux spécificités locales
- Renforcer la recherche et l'innovation portant sur les particularités et les ressources du littoral

En réponse aux deux premiers objectifs notamment, la loi a introduit de nombreuses règles concernant les **possibilités et modalités d'urbanisation sur ces communes littorales**. Sur le territoire Est Cotentin, les communes littorales (car ici riveraines de la mer) sont les 15 suivantes (voir carte ci-contre) :

- | | |
|-----------------------|-------------------------|
| - Aumeville-Lestre | - Montfarville |
| - Barfleur | - Quettehou |
| - Crasville | - Quinéville |
| - Fermanville | - Réville |
| - Fontenay-sur-Mer | - Saint-Marcouf |
| - Gatteville-le-Phare | - Saint-Vaast-la-Hougue |
| - Lestre | - Vicq-sur-Mer |
| - Maupertus-sur-Mer | |

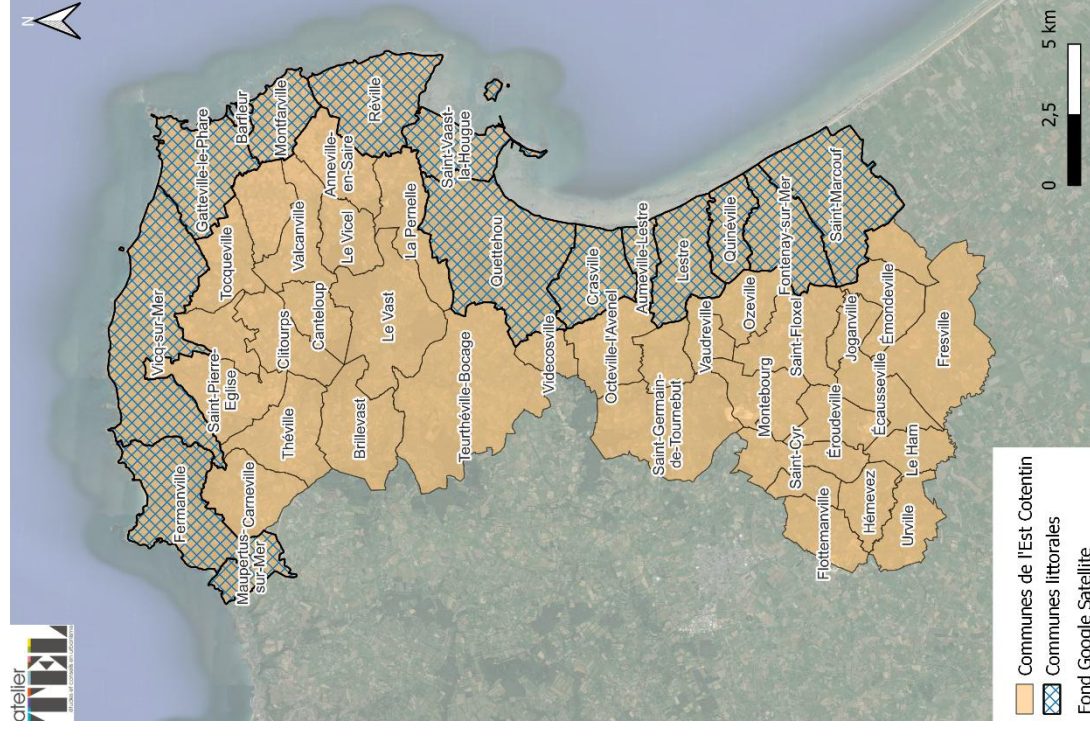


Figure 7 – Communes concernées par la Loi Littoral sur le territoire Est Cotentin

La loi, qui vise à instaurer une graduation des règles d'urbanisme selon la proximité du rivage, identifie ainsi plusieurs types d'espaces auxquels s'appliquent différentes règles :

- sur **l'ensemble du territoire des communes littorales**, l'extension de l'urbanisation doit être réalisée en continuité des zones urbanisées, et plus précisément des « **agglomérations et villages existants** » (article L.121-8 du Code de l'urbanisme) ;
- dans les **espaces proches du rivage**, l'extension de l'urbanisation doit être limitée et prévue dans les documents d'urbanisme ;
- sur une **bande de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage**, il est interdit de construire en dehors des espaces urbanisés, sauf pour les activités qui exigent la proximité immédiate de l'eau ;
- des espaces de respiration doivent être ménagés entre les espaces urbanisés : ce sont les **coupures d'urbanisation**, qui évitent une urbanisation linéaire et continue sur le front de mer ;
- les **espaces les plus remarquables** et caractéristiques du littoral doivent être identifiés et préservés, seuls des aménagements très légers pouvant y être implantés.

Il s'agit ici de **définir et délimiter ces espaces** sur les communes littorales de l'Est Cotentin, afin d'en déduire, dans un second temps, les **possibilités d'urbanisation et les capacités d'accueil** sur ces communes (article L.121-21 du Code de l'urbanisme).

On précisera que le PLUj doit être compatible avec le **SCoT du Pays du Cotentin** qui a été approuvé le 15 décembre 2022. Le SCoT a fait un travail d'appropriation des notions de la Loi Littoral exposées précédemment, conformément à la jurisprudence, afin d'en faciliter l'application par les communes dans leurs documents d'urbanisme. Ainsi, le SCoT sera pris en compte pour préciser les différentes notions déclinées ci-après.

1. LA BANDE DES 100 METRES

Les règles d'urbanisation concernant la bande littorale de 100 mètres est régies par les **articles L.121-16 à L.121-20 du Code de l'urbanisme**.

Les constructions ou installations sont notamment interdites « *en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage* » (art. L.121-16).

L'article L.121-17 précise néanmoins que cette interdiction « *ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau* ».

A noter également que « *L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes sont interdits dans la bande littorale* » (art. L.121-18).

Cette bande de cent mètres à compter du rivage constitue donc **l'espace où les droits d'urbanisme sont les plus restreints**. L'objectif de cette règle est de protéger cette zone particulièrement sensible.

Il a été fait le choix de reporter la bande des 100 mètres sur le règlement graphique. Ces dispositions respectent les règles édictées par la Loi littoral qui interdit toute construction dans une bande de 100 mètres depuis le point haut du rivage en dehors des espaces urbanisés.

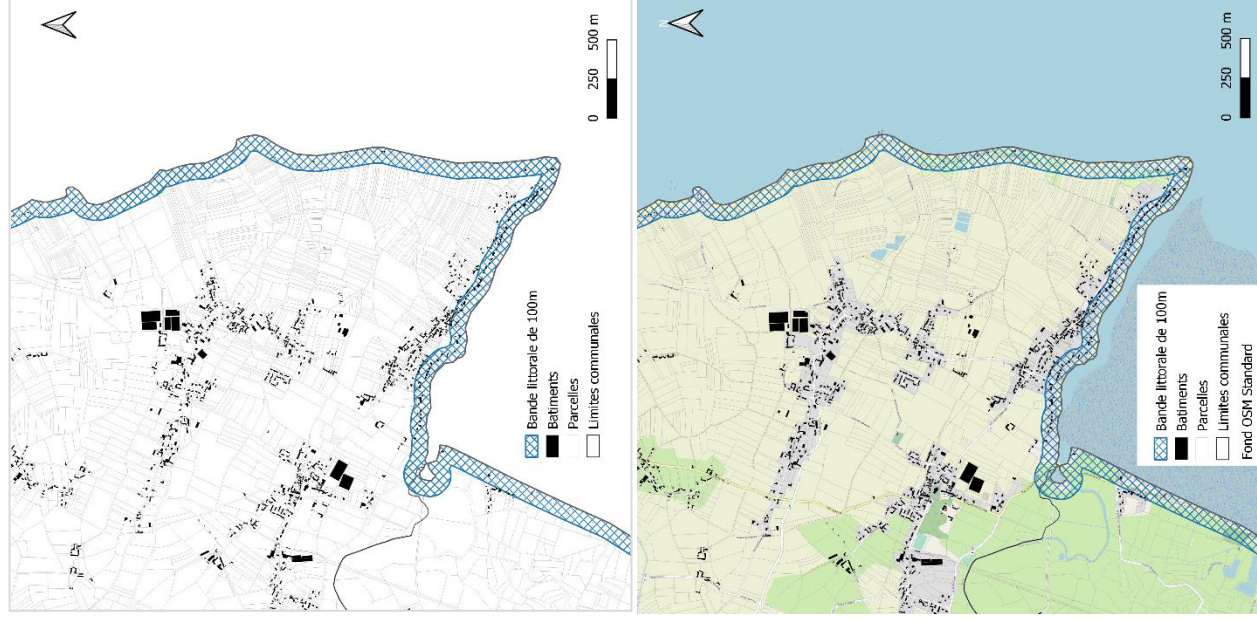


Figure 8 – Exemple de bande littorale de 100 mètres, zoom sur Réville.

2. LES ESPACES PROCHES DU RIVAGE

La loi Littoral fait référence à un espace qui renvoie à une notion subjective : « **Les Espaces Proches du Rivage** ». Au sein des Espaces Proches du Rivage (EPR), **l'extension de l'urbanisation doit être « limitée »** et n'avoir notamment que peu ou aucun impact sur le grand paysage. Elle doit être « **justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau** » (article L.121-13 du Code de l'urbanisme).

2.1. Les éléments du SCoT

La délimitation de cet espace a pour objectif **d'éviter une urbanisation linéaire le long du littoral** et d'inciter à réaliser l'urbanisation nouvelle en zone rétro-littorale. Il convient donc de définir et d'identifier les Espaces Proches du Rivage qui font souvent l'objet d'une **pression foncière forte**. Si la loi ne donne pas de définition précise de cette notion, la **jurisprudence a établi plusieurs critères**, estimant que la proximité géographique du rivage ne suffit pas et que l'intensité de la relation entre un espace du territoire et le rivage doit également être prise en compte.

Ainsi, le SCoT du Pays du Cotentin approuvé le 15 décembre 2022, qui établit un « dessin du tracé de présomption des espaces proches du rivage » (faisceau de 500m) que le présent PLUi doit affiner, précise que ce tracé a été fait « sur la base des critères suivants, définis par la jurisprudence, et qui se combinent :

- La **co-visibilité avec la mer**
- La distance par rapport au rivage. Cette distance tient également compte des éléments de relief et de paysage qui caractérisent l'ambiance maritime
 - il ne s'agit pas d'une distance fixe mais de la combinaison de deux éléments : la **distance réelle** et la distance jusqu'à laquelle se prolonge **l'ambiance maritime** (espace naturel ou urbain caractéristique du fait de plantations, de résurgence de zones humides liées aux marées, d'écosystèmes, d'architecture typiquement balnéaire, etc.)

- La **nature et l'occupation de l'espace** : urbanisé, naturel, existence d'une coupure liée à une infrastructure, ... »

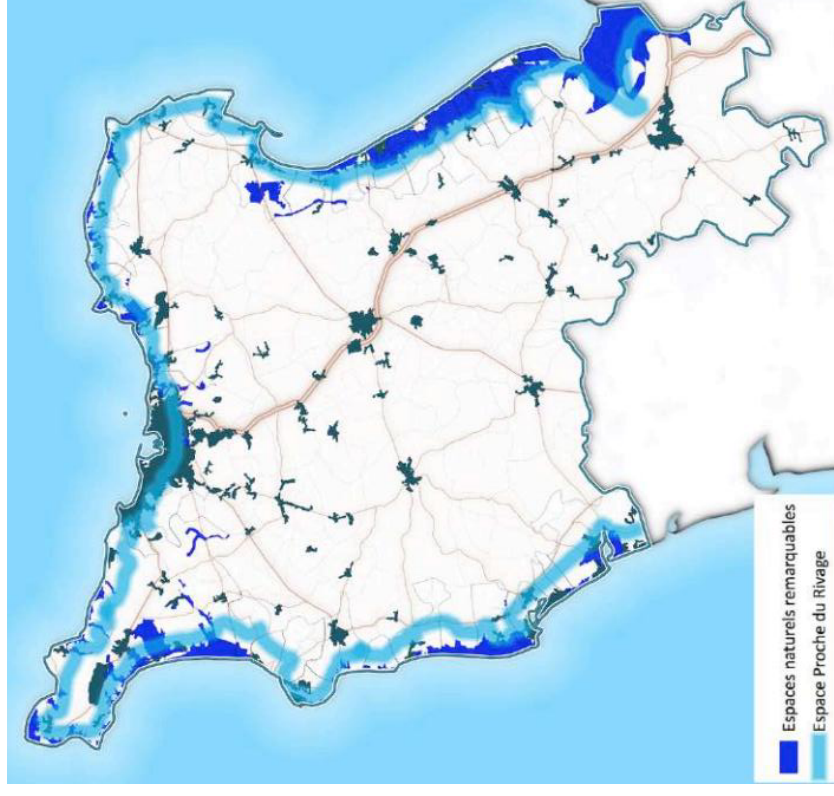


Figure 9 — Carte du tracé de présomption des EPR extraite du SCoT 2022.

2.2. Délimitation des EPR

Le PLUi devant être compatible avec le SCoT, le tracé proposé ci-après devra être compris au maximum dans le faisceau des Espaces Proches du Rivage retenu par le SCoT.

Ainsi, le but sera ici d'harmoniser cette limite sur l'ensemble du territoire en prenant en compte les 4 critères principaux suivants :

- La distance par rapport aux rivages ;
- La co-visibilité (et son intensité) - la visibilité est donc appréciée aussi bien depuis le rivage que depuis l'intérieur des terres ;
- La topographie, qui détermine à la fois la co-visibilité, et les caractéristiques des espaces séparant les terrains de la mer ;
- L'ambiance paysagère.

Dans les secteurs qui ont posé interrogations, notamment lorsque la distance au rivage était éloignée, il a été pris en compte les critères de pondération établis par le SCoT, à savoir :

- Même s'il y a co-visibilité, à une distance trop éloignée, et lorsque l'ambiance maritime a disparu, il a été considéré que l'on n'est plus dans un espace proche du rivage ;
- Inversement, lorsque la distance est trop proche et que l'ambiance maritime est prégnante (motif paysager maritime, notamment dans les boisements), on est en EPR même sans co-visibilité ;
- Les coupures physiques fortes ont été prises en compte : zone urbanisée, voie importante, ligne de crête, falaises ... Elles sont de facteurs de rupture d'ambiance ou de visibilité.

Il sera privilégié d'établir cette limite sur des éléments facilement identifiables (voie de communication, cours d'eau, haies, limite cadastrale...).

Dans les espaces déjà urbanisés, cette méthode conduira en général à considérer que seule la partie la plus proche du rivage est située en espaces proches du rivage.

Toutefois, conformément à la jurisprudence, lorsqu'une zone urbanisée proche du rivage forme un ensemble urbanisé cohérent, ce dernier sera retenu dans sa totalité comme un espace proche du rivage (CE, 3 juin 2009, *Commune de Rognac*, n° 310587).

2.2.1. La distance par rapport au rivage

Créé par ordonnance le 23 septembre 2015, l'article L.121-6 du Code de l'urbanisme instaure « une distance minimale de 2 000 mètres du rivage » pour « les nouvelles routes de transit ».

La délimitation des EPR s'appuie notamment sur cette référence, en plus des éléments de relief et des caractéristiques paysagères des différents sites de la terre à la mer. Dans l'ensemble, la proposition consiste donc à retenir une distance s'inscrivant dans une bande maximum de 2000 m. Si la plus grande partie du tracé s'inscrit dans une bande ne dépassant pas 1500 m par rapport au rivage, on constate sur la carte en page suivante que le faisceau défini par le SCoT s'inscrit lui aussi à moins de 2000 m du rivage, sauf au niveau de la commune de Saint-Marcouf.

Sur un court espace au sud de Saint-Marcouf (cf. ci-contre), le faisceau du SCoT est à plus de 2 000 m du rivage. Si ce secteur du territoire – qui correspond à la zone des marais – justifie de caractéristiques topographiques et paysagères particulières, il a été décidé ici de s'éloigner du faisceau du SCoT, afin de rester dans la limite des 2000 m.



Distance au rivage



Figure 10 – Espaces situés à moins de 2000 mètres du rivage maritime, et faisceau établi par le SCoT pour la délimitation des EPR.

2.2.2. L'ambiance paysagère

La DREAL (Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement) de Normandie a lancé en 2018 l'élaboration par étape d'un **Atlas des paysages** de la Normandie. La partie portant sur le département de la Manche a été achevée en 2021, et met à jour celui précédemment établi en 2001 sur la Basse-Normandie.

Cet atlas délimite sur le territoire différentes **unités paysagères**, au nombre de 21 sur la Manche.

Une unité paysagère désigne une partie continue de territoire cohérente d'un point de vue paysager. Ce « paysage donné » est caractérisé par un ensemble de structures paysagères et d'éléments de paysage qui lui procurent sa singularité. (*Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie, « Les atlas de paysages. Méthode pour l'identification, la caractérisation et la qualification des paysages », 2015*)

Ces unités paysagères ont été définies en fonction de leurs **traits caractéristiques** paysagers (type de relief, forme des haies, bâti, matériaux et architecture, composition, forme, trame, implantation du bâti, matériaux et architecture...), mais aussi en fonction des **représentations** sociales, que ce soit celles issues de la culture locale (façon dont les habitants perçoivent leur territoire) ou celles académiques (véhiculées dans les arts).

Une unité paysagère est distinguée des unités paysagères voisines par des limites qui peuvent être nettes ou progressives. L'Atlas des paysages analyse par ailleurs les dynamiques paysagères à l'œuvre, ainsi que les atouts et faiblesses de chaque unité paysagère (cf. Atlas des paysages en annexe).

N.B. : L'analyse du paysage, chapitre 9 du Diagnostic de territoire du présent PLUi Est Cotentin, s'appuie également sur ces unités paysagères pour étudier et synthétiser les enjeux paysagers du territoire.

Sur le territoire du PLUi Est Cotentin, il y a cinq unités paysagères différentes, dont **trois sont littorales** :

- La côte basse, rocheuse et maraîchage du Val de Saire (unité paysagère n°6)
- La baie des Veys, ses plages et marais arrière-littoraux (UP10)
- Les îles Saint-Marcouf (UP11)



Figure 11 – Extrait de la carte générale des unités paysagères de la Manche selon l'Atlas des Paysage 2021, sur lequel est ajouté le périmètre (en rouge) du territoire de PLUi Est Cotentin.

Ces unités paysagères sont le plus souvent divisées en sous-unités, c'est notamment le cas :

- de l'UP6, où sont distinguées la bande littorale basse et rocheuse (a) et basse plateforme maraîchère (b) ;
- de l'UP10, où sont distingués les herbages et marais arrière-littoraux (a), le cordon dunaire ponctuellement occupé par une activité balnéaire (b), et la baie des Veys (c) située hors CAC.



Figure 12 – Nouveau découpage de l'unité paysagère 6 « La côte basse, rocheuse et maraîchère du Val de Saire »



Figure 13 - Nouveau découpage de l'unité paysagère 10 « La baie des Veys, ses plages et marais arrière-littoraux »

Pour la délimitation des espaces paysagers maritimes sur le territoire de PLUi Est Cotentin, il a été fait le choix d'y intégrer la sous-unité (a) de l'UP6, ainsi que l'ensemble des UP 10 et 11. Ces (sous-)unités comportent toutes un front maritime, et étaient intégrées, dans l'ancien atlas des paysages, à la famille « Les paysages d'entre terre et mer ».

En résulte le tracé ci-contre (Figure 15).

On constate que ce tracé se superpose plus ou moins au faisceau retenu par le SCoT selon les parties du territoire ; l'ambiance paysagère ne peut en effet être l'unique critère de définition des espaces proches du rivage.

2.2.3. La topographie

Une **rupture de pente** est la variation brutale, c'est-à-dire forte et rapide, de la valeur d'une pente en un lieu, sans changement de sens. Cela correspond par exemple au sommet ou au pied d'une pente raide (falaise, mont, haute colline).

Ce qui nous intéresse ici est la rupture de pente située au sommet d'une forte pente descendante. Cela correspond en effet le plus souvent au dernier espace terrestre visible depuis le rivage, mais aussi à un point de vue sur la mer (**co-visibilité**).

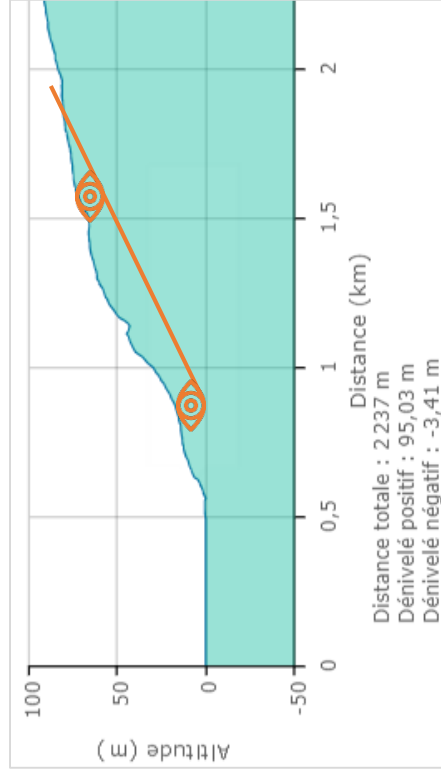


Figure 14 – Profil altimétrique perpendiculaire au rivage à Fermanville (cf. figures page suivante).

L'ambiance paysagère

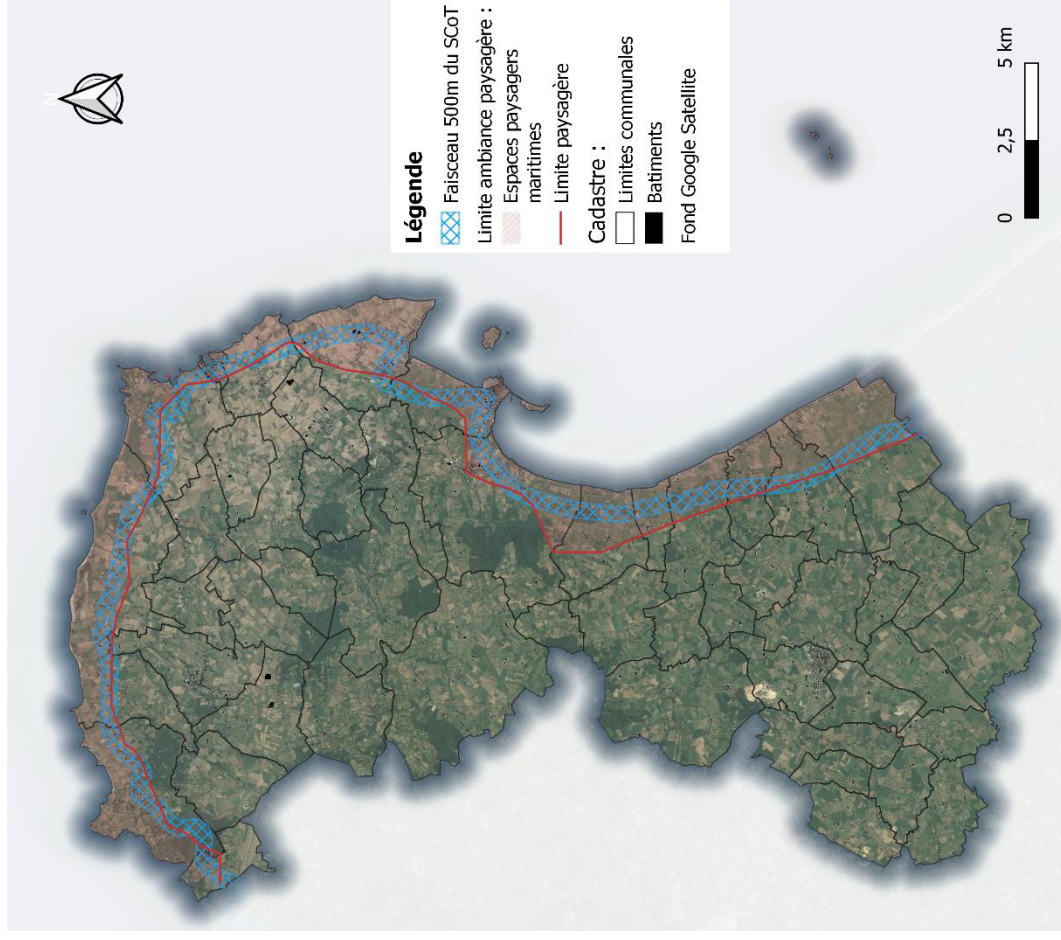


Figure 15 – Limite des paysages maritimes définie à partir des unités paysagères de l'Atlas des paysages de la Manche.

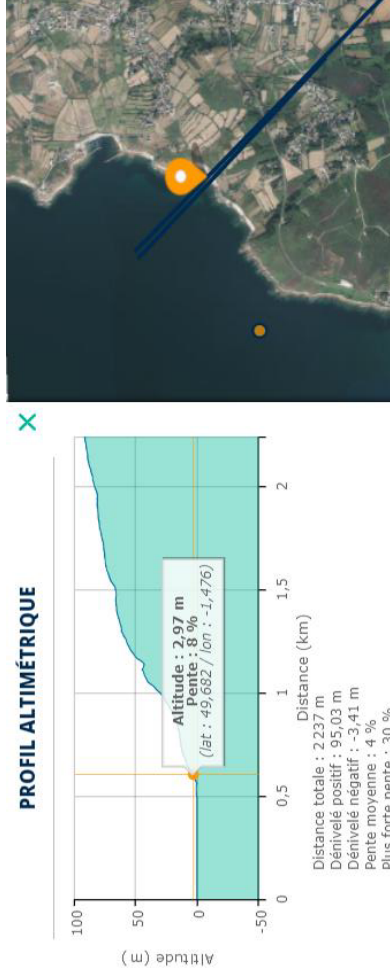


Figure 16 – Repérage du rivage sur le profil altimétrique d'une coupe à Fermanville.



Figure 17 – Repérage du lieu de rupture de pente d'une coupe à Fermanville.

Si la rupture de pente est, sur certains territoires, facile à identifier et/ou pertinente (comme ci-dessous à Saint-Vaast-la-Hougue, où un sommet culmine clairement à 80m d'altitude, à environ 1,2km de la plage, en amont d'une pente régulière allant jusqu'à 30%), la rupture de pente est parfois inexistante (paysage plat) ou non pertinente pour délimiter les EPR (comme ci-dessous à Réville, où ce qui ressemble à une rupture de pente n'est en fait qu'à 200m de la plage et 7m d'altitude ; le paysage est globalement plat sur la commune, la délimitation doit s'appuyer sur d'autres critères comme la co-visibilité ou la nature des espaces).



Figure 18 – Coupe altimétrique à Saint-Vaast-la-Hougue, où la rupture de pente est clairement identifiable



Figure 19 – Coupe altimétrique à Réville, commune au paysage plat où ce critère est difficilement mobilisable.

A l'échelle du territoire de PLUi, la carte des pentes (Figure 20) permet d'emblée de constater que le critère de rupture des pentes n'est estimable et pertinent que sur certains espaces du territoire, notamment Maupertus-sur-Mer et une partie de Fermanville, mais aussi la côte Est au sud de Quettehou, où des pentes raides à moins de 2000m du rivage sont visibles (coteaux bocagers).

Des lignes de rupture de pente ont ainsi pu être dessinées (figures suivantes).

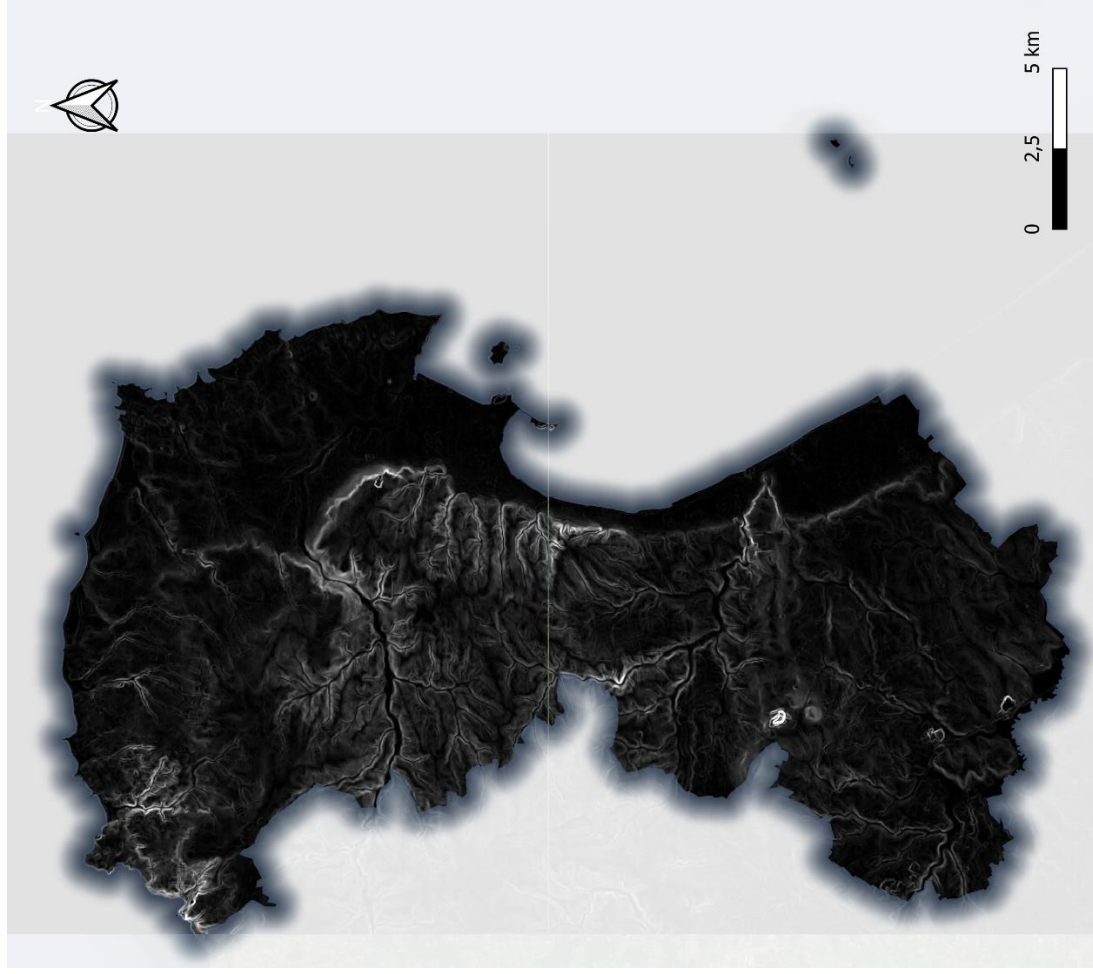


Figure 20 – Carte des pentes sur le territoire de PLUi Est Cotentin.
Les zones en blanc correspondent à des pentes importantes, celles en noires à des pentes faibles ou nulles.
Pentes calculées à partir des données BD ALTI®.

Les ruptures de pente



Figure 21 – Estimation des lignes de pente principales face au littoral, sur le territoire de PLUi Est Cotentin.

2.2.4. La co-visibilité

La visibilité doit normalement être appréciée aussi bien :

- Depuis le rivage
- Depuis l'intérieur des terres

Concernant la première, elle est principalement déterminée par la topographie : en cas de rupture de pente, on peut aisément supposer que les terres situées en retrait de cette rupture ne sont pas visibles depuis le rivage. En l'absence de rupture de pente nettement marquée, la visibilité dépend de l'occupation des espaces proches du rivage. Elle est alors réciproque, et peut être appréciée depuis les terres.

La co-visibilité a notamment été étudiée dans les cas où les critères précédents laissaient encore place au doute.

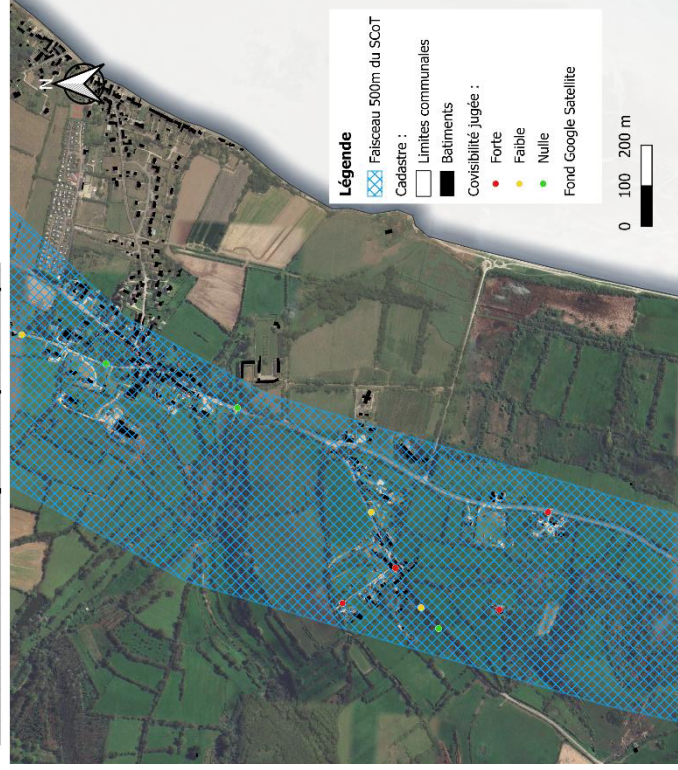


Figure 22 - Résultat de l'étude de co-visibilité potentielle, zoom sur la commune de Quettehou

La co-visibilité

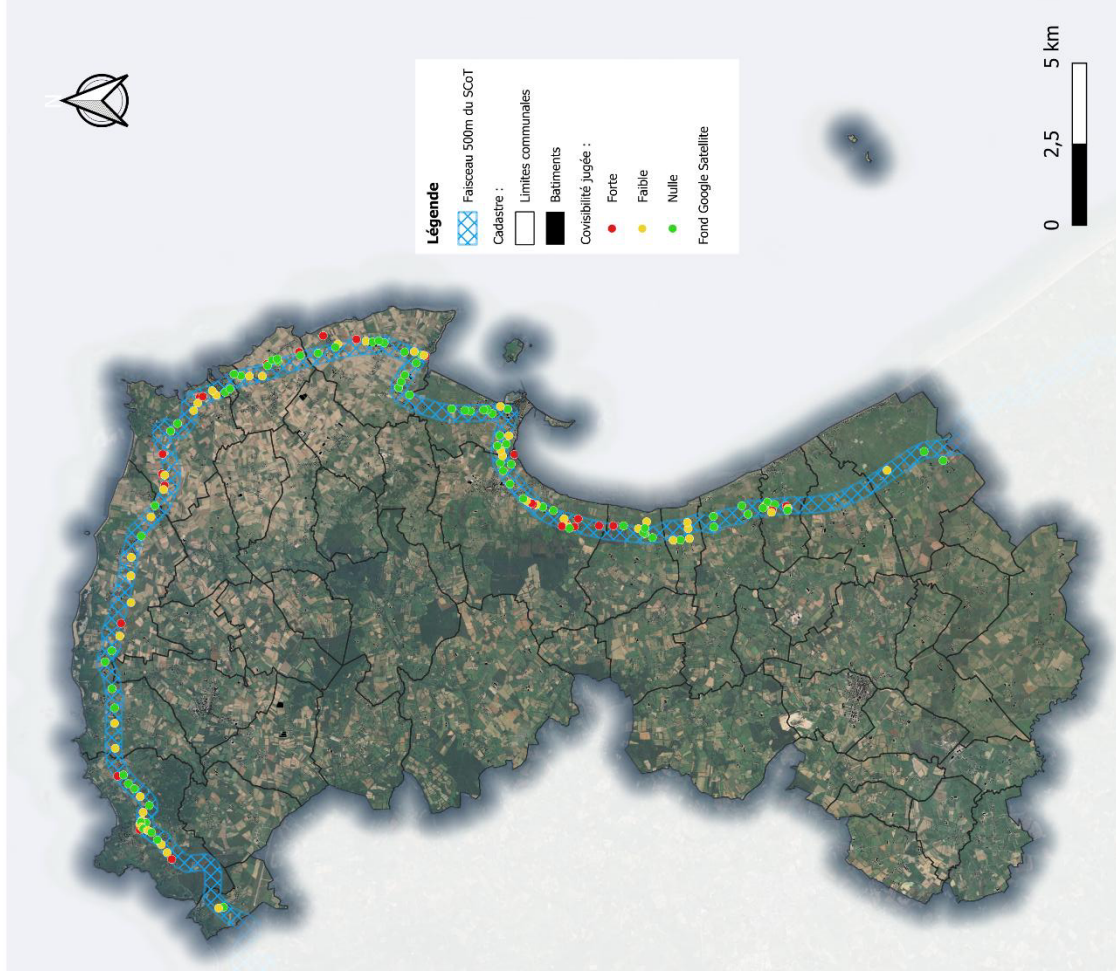


Figure 23 – Résultat de l'étude de points de co-visibilité potentielle sur le territoire de PLUI Est Cotentin.

L'application de l'ensemble de ces critères et éléments de méthodologie a permis d'aboutir à la délimitation des EPR ci-dessous.

La limite des EPR définie (superposée à l'ensemble des critères précédents)

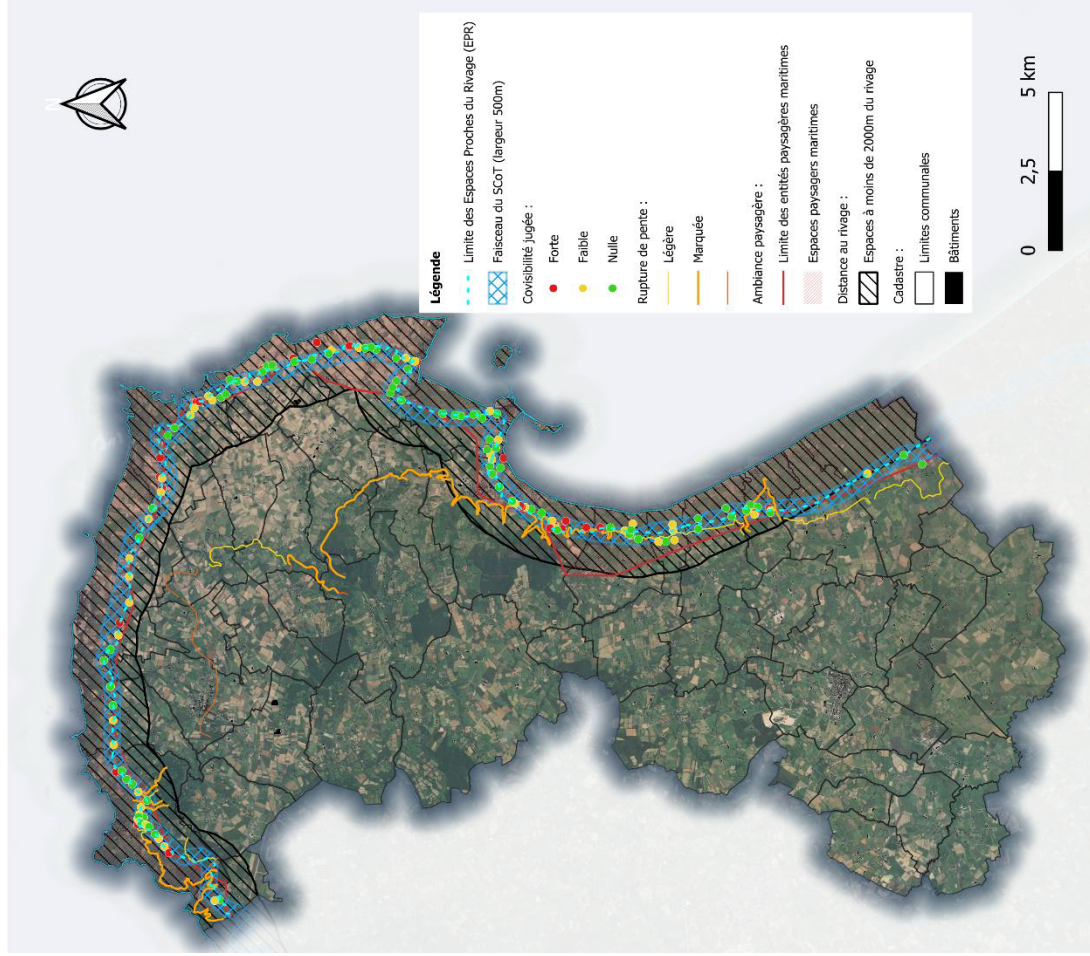


Figure 24 – Superposition de la limite des Espaces Proches du Rivage définie et de l'ensemble des critères géographiques sur lesquels cette définition s'appuie.

Ce tracé figure aux plans de zonage du PLUi. Les espaces situés entre cette ligne et le rivage sont soumis à un encadrement plus strict de leur urbanisation.

La limite des EPR définie

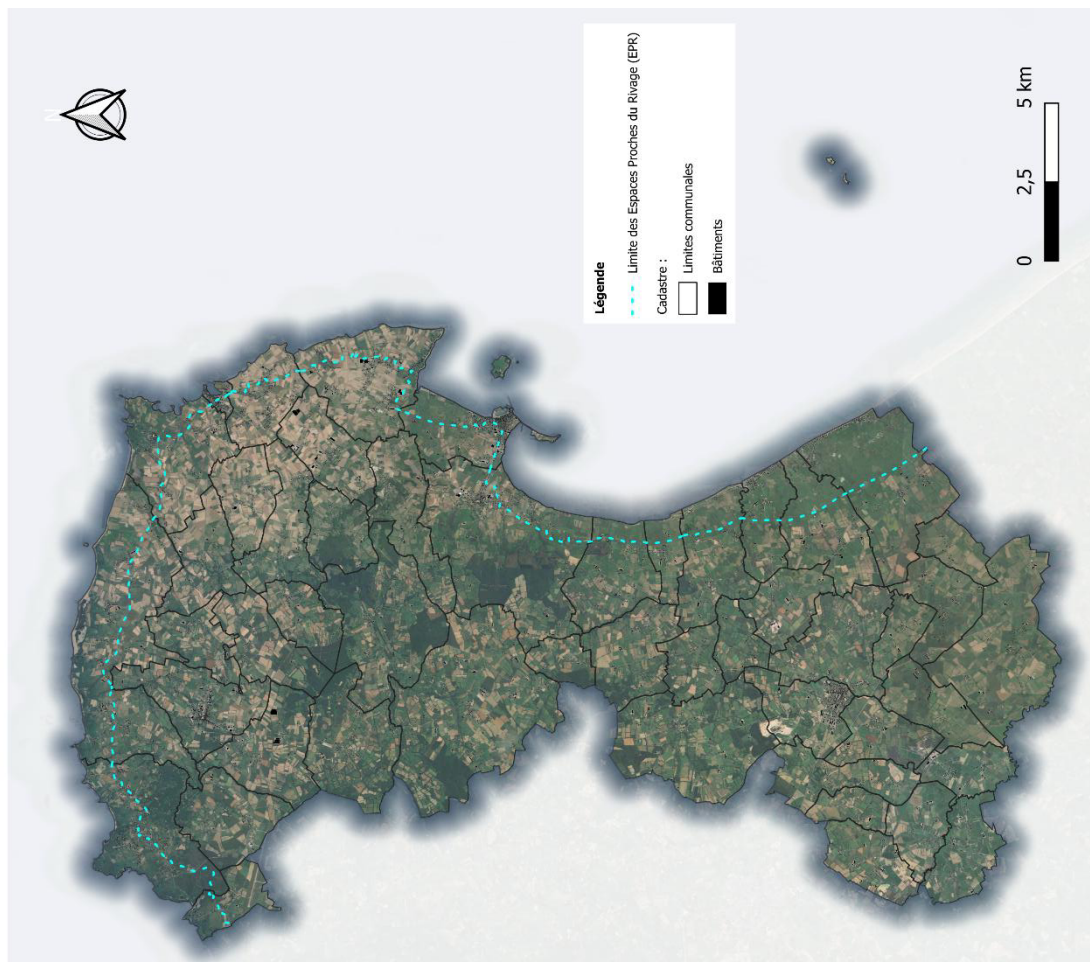






Figure 25 – Limite des Espaces Proches du Rivage définie dans le cadre du PLUi Est Cotentin.

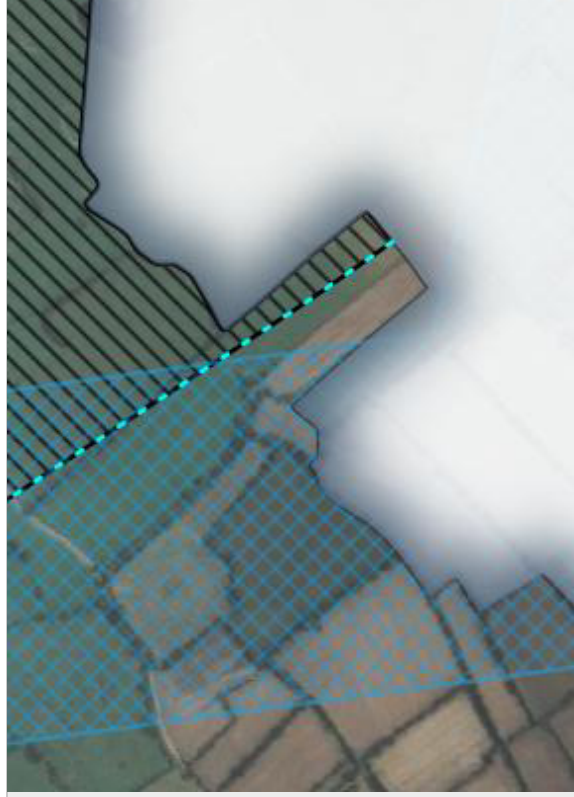
2.3. Justifications des écarts au faisceau du SCoT

Dans l'ensemble, la limite des Espaces Proches du Rivage définie au présent PLUi s'inscrit dans le faisceau imposé par le SCoT Pays du Cotentin, à quelques exceptions près justifiées ci-après (du nord au sud) :

Commune concernée	Extrait de cartographie	Justification
<p>Vicq-sur-Mer de (hameau de Vrasville)</p>		<p>Conformément au SCoT et à la jurisprudence, il a été privilégié de s'appuyer sur l'existence d'une coupure physique (ici la route départementale 116) pour délimiter les espaces proches du rivage, aucun des autres critères de délimitation ne justifiant de venir couper à travers champs à ce niveau-là. Le tracé permet une plus large protection du littoral.</p>
<p>Vicq-sur-Mer de (sud Rethoville)</p>		<p>Conformément au SCoT et à la jurisprudence, il a été privilégié de s'appuyer sur l'existence d'une coupure physique (ici la route départementale 116) pour délimiter les espaces proches du rivage, aucun des autres critères de délimitation ne justifiant de venir couper à travers champs à ce niveau-là. Le tracé permet une plus large protection du littoral.</p>

<p>Gatteville-le-Phare (hameau de Rauville)</p>		<p>Conformément au SCoT et à la jurisprudence, il a été privilégié de s'appuyer sur l'existence d'une coupure physique (ici la rue de Roville et la chasse Sodez) et de suivre les limites parcellaires pour délimiter les espaces proches du rivage, résultant en un léger écart avec le faisceau du SCoT (moins de 10m). A noter une absence de co-visibilité avec la mer au niveau du tracé.</p>
<p>Réville (la Saline)</p>		<p>Il a été décidé d'exclure des Espaces Proches du Rivage les bâtiments du lieu-dit La Saline, liés à une activité économique dont le développement pourrait être fortement impacté par l'application de l'article L.121-10. Compte tenu du faible nombre d'exploitations encore en activité sur la commune, il apparaît cohérent de s'écarter du faisceau pour ce terrain, qui par ailleurs ne répond pas aux critères des EPR :</p> <ul style="list-style-type: none"> • il se situe à une distance raisonnable du rivage (environ 500 m) ; • il n'existe pas de co-visibilité forte avec le littoral (depuis la route qui mène à cette exploitation, la mer n'est pas visible) ; • le terrain présente un caractère exclusivement agricole, et l'ambiance maritime en est absente.

<p>Quettehou (angle route du vieux puit/chemin de la chouetterie)</p>		<p>Conformément au SCoT et à la jurisprudence, il a été privilégié de s'appuyer sur l'existence d'une coupure physique (ici la route du puit et le chemin de la chouetterie) et de suivre les limites parcellaires pour délimiter les espaces proches du rivage, résultant en un léger écart avec le faisceau du SCoT (environ 30m), allant dans le sens d'une plus large protection du littoral.</p>
<p>Quettehou (parcelle B 149)</p>		<p>Conformément au SCoT et à la jurisprudence, il a été privilégié de s'appuyer sur l'existence d'une coupure physique (ici un chemin communal), de suivre les limites parcellaires et d'englober l'ensemble du hameau pour délimiter les espaces proches du rivage, résultant en un léger écart avec le faisceau du SCoT (moins de 5m), allant dans le sens d'une plus large protection du littoral.</p>



Saint-Marcouf
(tout au sud de
la commune)

Il s'agit du seul endroit où le faisceau de SCoT (hachures bleues) se situe à plus de 2000 mètres du rivage (hachures noires), sans que la topographie ou une variation d'ambiance paysagère ne le justifie. Aussi a-t-il été choisi d'inscrire la limite des EPR (pointillés turquoises) à 2000m du rivage, par soucis de cohérence avec le reste du territoire de PLUi.

3. LES « AGGLOMERATIONS ET VILLAGES EXISTANTS » DES COMMUNES LITTORALES

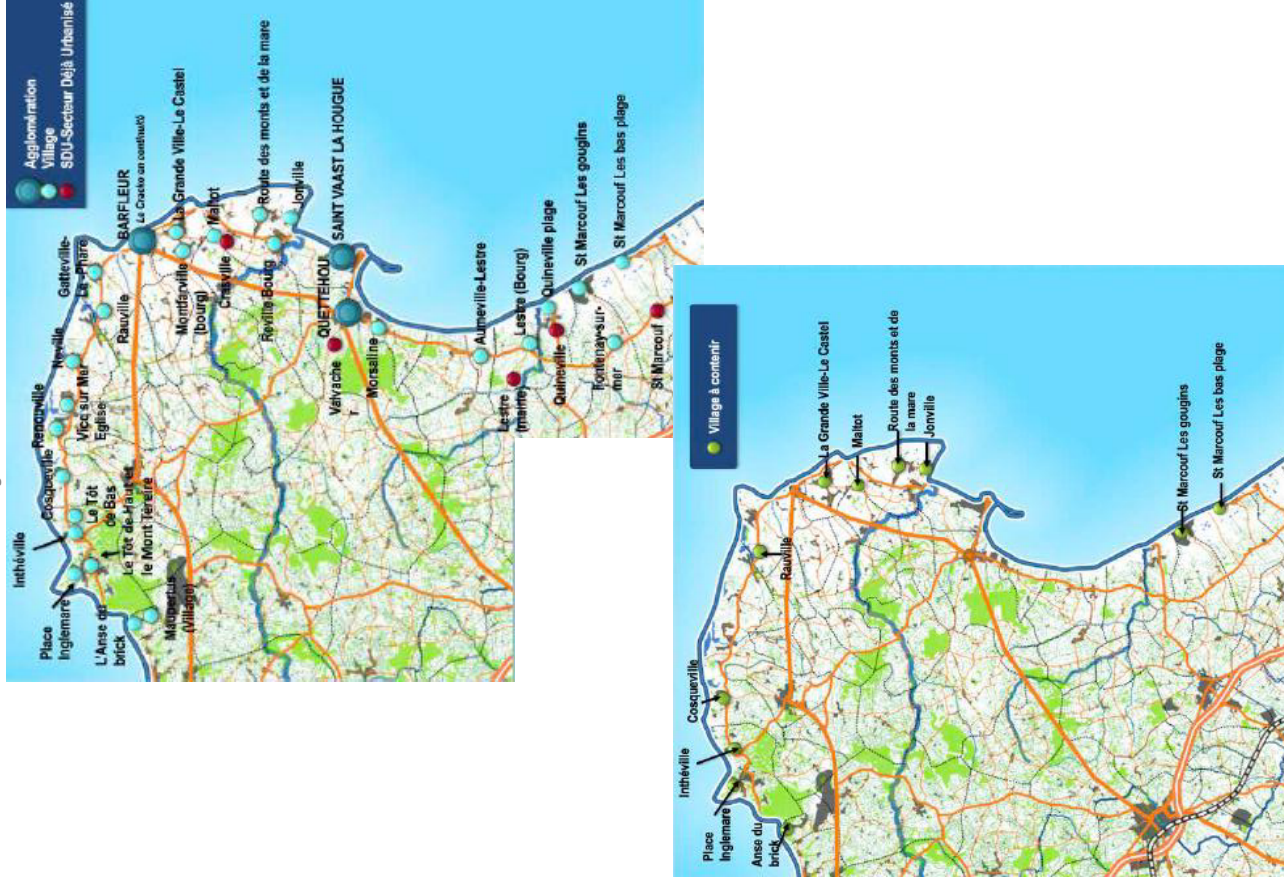
L'article L.121-8 du Code de l'urbanisme dispose que, dans les communes littorales, « *l'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants* », sans pour autant préciser de définition quant à ces agglomérations et villages. L'interprétation qui en est généralement faite est celle d'espaces urbanisés formant une entité urbaine et se distinguant des espaces d'urbanisation diffuse – une maison isolée n'est ainsi pas considérée comme un espace en continuité duquel peut s'étendre l'urbanisation.

Le SCoT identifie schématiquement ces agglomérations et villages existants (voir cartes ci-contre), dont des « villages ou agglomérations à contenir » auxquels il applique des prescriptions spécifiques, plus contraignantes (notamment « proscrire la poursuite de continuités linéaires ») afin de renforcer les centralités existantes.

Il identifie également des « secteurs déjà urbanisés » (SDU). L'article L.121-8 précise en effet que « *dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs.* » Le SCoT reprend cet article de loi comme définition et prescriptions sur ces secteurs déjà urbanisés.

Le présent PLUj, sur la base de l'identification de ces agglomérations, villages et SDU par le SCoT, délimite à la parcelle des zones urbaines sur l'ensemble de ces espaces.

Figure 26 – Extrait du SCoT



4. LES COUPURES D'URBANISATION

4.1. Définition

Selon l'article L.121-22 du Code de l'urbanisme, « **Les SCoT et PLU doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation** ». Ce sont des espaces ni urbanisés, ni aménagés. Ces espaces sont de taille suffisante ou significative par rapport à leur environnement entre deux parties urbanisées. L'existence ancienne de constructions isolées, ou la présence d'une certaine forme d'urbanisation qui dans sa proportion ne remet pas en cause le caractère naturel de la zone, ne leur enlève pas le caractère de coupure d'urbanisation. Les coupures d'urbanisation présentent plusieurs intérêts :

- Elles permettent une aération et une structuration du tissu urbain ;
- Elles garantissent un accès visuel et physique à la côte ;
- Elles ont une fonction récréative ou de support d'activité agricole ;
- Elles contribuent à la trame verte et aux équilibres écologiques ;
- Elles permettent le maintien d'un paysage naturel caractéristique.

L'objectif principal des coupures d'urbanisation est d'empêcher que deux zones urbanisées ne se rejoignent. Elles évitent l'urbanisation linéaire en front de mer en conservant le lien entre la mer et les paysages.

4.2. Éléments apportés par le SCoT

Le SCoT comporte un objectif 4.2 - Préserver les coupures d'urbanisation au sein du DOO. La cartographie est reprise au sein de l'atlas cartographique. Il en définit un certain nombre pour le territoire du PLUi Est.

Le SCoT du Cotentin identifie « à son échelle » ces coupures d'urbanisation, « dans un objectif d'accessibilité visuelle et physique à la côte (tant du point de vue de la côte que de la mer) ». Il précise que les coupures d'urbanisation « *encouragent une urbanisation en profondeur et contribuent à la mise en œuvre de la stratégie de préservation du caractère naturel et sauvage qui font la valeur du territoire.* »

Le présent PLUi doit « **identifier à l'échelle parcelle les coupures d'urbanisation en s'appuyant sur l'identification proposée par le SCoT** [voir carte ci-contre] et en tenant compte de la valeur environnementale et paysagère et qui confortent les liens entre les différents espaces : urbanisés – agricoles – naturels. »



Figure 27 – Carte extraite du SCoT, figurant les coupures d'urbanisation identifiées (partie nord du territoire)



Figure 28 – Carte extraite du SCoT, figurant les coupures d'urbanisation identifiées (partie sud du territoire)

Dans ces coupures d'urbanisation précisément identifiées par le PLUi, le SCoT prescrit d'y :

- **Conforter le caractère naturel ou agricole de ces espaces par un zonage approprié.**
- **Ne pas accueillir de nouvelles urbanisations au sein de ces espaces en dehors de ceux autorisés par la réglementation au titre de l'article R. 121-5 du code de l'urbanisme et à condition qu'ils ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère, ni ne portent atteinte à la préservation des milieux :**
 - Équipements légers de sports et loisirs démontables et non bitumés.
 - Stationnements, si possible en revêtement perméable, en vue de gérer la fréquentation des lieux.

- Réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques.
- Aménagements nécessaires à la gestion et remise en état d'éléments de patrimoine bâti classés ou localisés dans un site inscrit ou remarquable.
- Équipements d'intérêt général nécessaire à la sécurité des personnes et à la préservation des espaces et des milieux.
- Aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières sous condition surfacique prévue par l'article R. 121-5 du code de l'urbanisme.
- Constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage ovins de prés salés. »

4.3. Proposition d'identification des coupures d'urbanisation

Le PLUi traduit les coupures d'urbanisation identifiées au SCoT par un **classement en zone agricole ou naturelle**.

Sont ainsi concernées :

- Maupertus-sur-Mer : coupure confortée entre les hameaux de la Montee et de la Rue
- Fermanville : coupure confortée à l'est de l'Anse du Brick
- Fermanville : coupure confortée à l'ouest du hameau du Perrey
- Fermanville : coupure confortée au sud du Cap Lévi
- Fermanville : coupure confortée au droit de la vallée du No
- Fermanville : coupure confortée à l'ouest du hameau du Tot de Bas
- Vicq-sur-Mer : coupure confortée entre le bourg de Cosqueville et le hameau Rémond
- Vicq-sur-Mer : coupure confortée entre le hameau Rémond et le bourg de Renouville
- Vicq-sur-Mer : coupure confortée entre les bourgs de Renouville et de Vrasville

- Vicq-sur-Mer : coupure confortée entre les bourgs de Vrasville et de Réthoville
- Vicq-sur-Mer : coupure confortée entre les bourgs de Réthoville et de Néville
- Vicq-sur-Mer : coupure confortée entre les bourgs de Néville et de Gouberville
- Vicq-sur-Mer : coupure confortée à l'est du bourg de Gouberville
- Gatteville-le-Phare : coupure confortée à l'ouest du bourg de Gatteville-le-Phare
- Gatteville-le-Phare : coupure confortée entre le bourg et la Pointe de Barfleur
- Gatteville-le-Phare : coupure confortée au droit du ruisseau des Cliquempoix
- Montfarville : coupure confortée entre la D1 et le rivage
- Réville : coupure confortée entre la D1 et le ruisseau de la Mare Barré
- Réville : coupure confortée au nord du village dit « Mare et Monts »
- Réville : coupure confortée entre le village de Jonville et le hameau Yon
- Réville : coupure confortée en partie sud du bourg au droit de la Saire
- Saint-Vaast-la-Hougue : coupure confortée au nord de l'agglomération de Saint-Vaast-la-Hougue
- Quettehou : coupure confortée entre l'agglomération de Quettehou et l'anse du Cul de Loup
- Quettehou : coupure confortée au niveau de la D14 entre le village de Morsalines et l'agglomération de Quettehou
- Crasville : coupure confortée entre les villages de Crasville et de Morsalines
- Aumeville-Lestre : coupure confortée entre la D14 et le rivage
- Quinéville : coupure confortée au sud du château et du hameau les Roques
- Saint-Marcouf : coupure confortée au droit de la D69 entre les Gougins et le Hameau du Sud

5. LES ESPACES NATURELS REMARQUABLES

5.1. Ce que dit la loi

Article L121-23 du Code de l'Urbanisme

« Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. Un décret fixe la liste des espaces et milieux à préserver, comportant notamment, en fonction de l'intérêt écologique qu'ils présentent, [...] ».

Article L121-24 du Code de l'Urbanisme

« Des aménagements légers, dont la liste limitative et les caractéristiques sont définies par décret en Conseil d'État, peuvent être implantés dans ces espaces et milieux lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère remarquable du site ».

5.2. Ce que dit le SCoT du Pays du Cotentin

L'objectif est de préserver les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.

Il s'agit en fonction de l'intérêt écologique qu'ils présentent, des dunes et les landes côtières, les plages et lidos, les forêts et zones boisées côtières, les îlots inhabités, les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps, les marais, les vasières, les zones humides et milieux temporairement immergés ainsi que les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive 79/409 CEE du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages.

Le SCoT localise, à son échelle, les espaces présumés remarquables au sens de la loi littoral qui regroupe notamment les réservoirs de biodiversité identifiés dans le cadre de la trame verte et bleue.

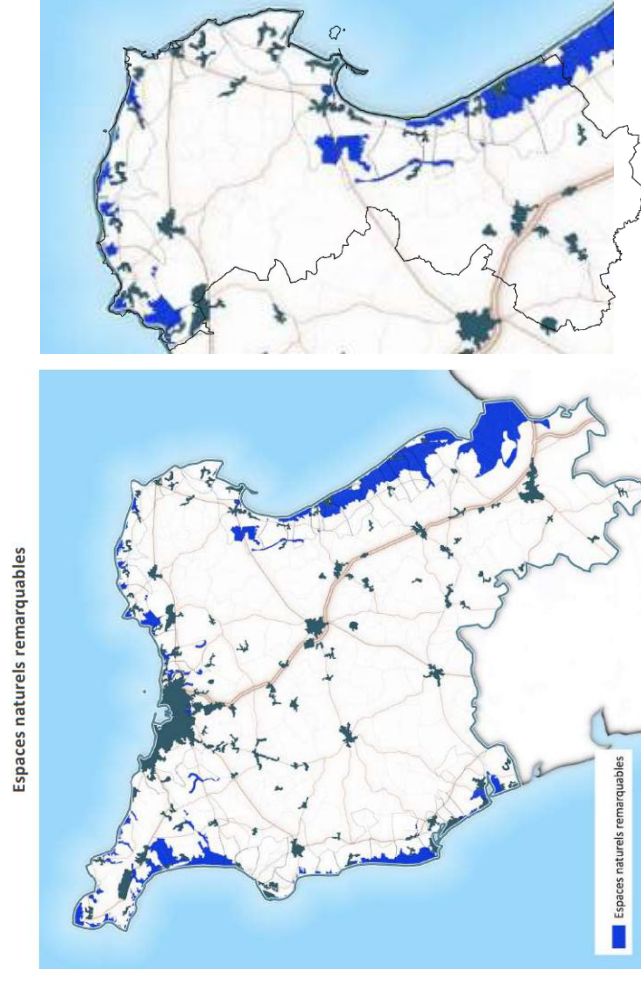


Figure 29 – Localisation des espaces naturels remarquables (DOO du SCoT)

5.3. La traduction dans le PLUi

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi Est Cotentin, une délimitation des Espaces Naturels remarquables du littoral a été retenue, intégrant :

- Les espaces classés Natura 2000 ;
- Les ZNIEFF de type 1.

Ces espaces figurent en zone Nr. Au total, cette zone couvre 2 193 ha soit environ 6% du territoire (cf. carte page suivante).

Elle protège des milieux variés (marais, landes...) et traduit bien la sous-trame littorale de la « Trame Verte et Bleue » locale. Les milieux couverts sont à la fois caractéristiques des richesses écologiques de la côte Est Cotentin, mais ils jouent aussi un rôle important dans l'adaptation du territoire aux effets du changement climatique.

Un règlement Nr a été institué permettant de limiter strictement l'urbanisation en dehors des aménagements légers listés par le SCoT.

Conformément au SCoT du Pays du Cotentin, les espaces déjà construits situés au sein des espaces remarquables ont été classés en zone U s'ils ont été identifiés comme agglomération, village ou Secteur Déjà Urbanisés. Certains espaces déjà aménagés font l'objet d'un STECAL permettant d'encadrer les occupations existantes :

- Zone Nl « Naturelle de loisir » pour certains campings de bord de mer,
- Zone Nm pour un terrain de motocross situé à Fermanville, mais en retrait du trait de côte (cf. analyse des STECAL dans le rapport d'Évaluation Environnementale).

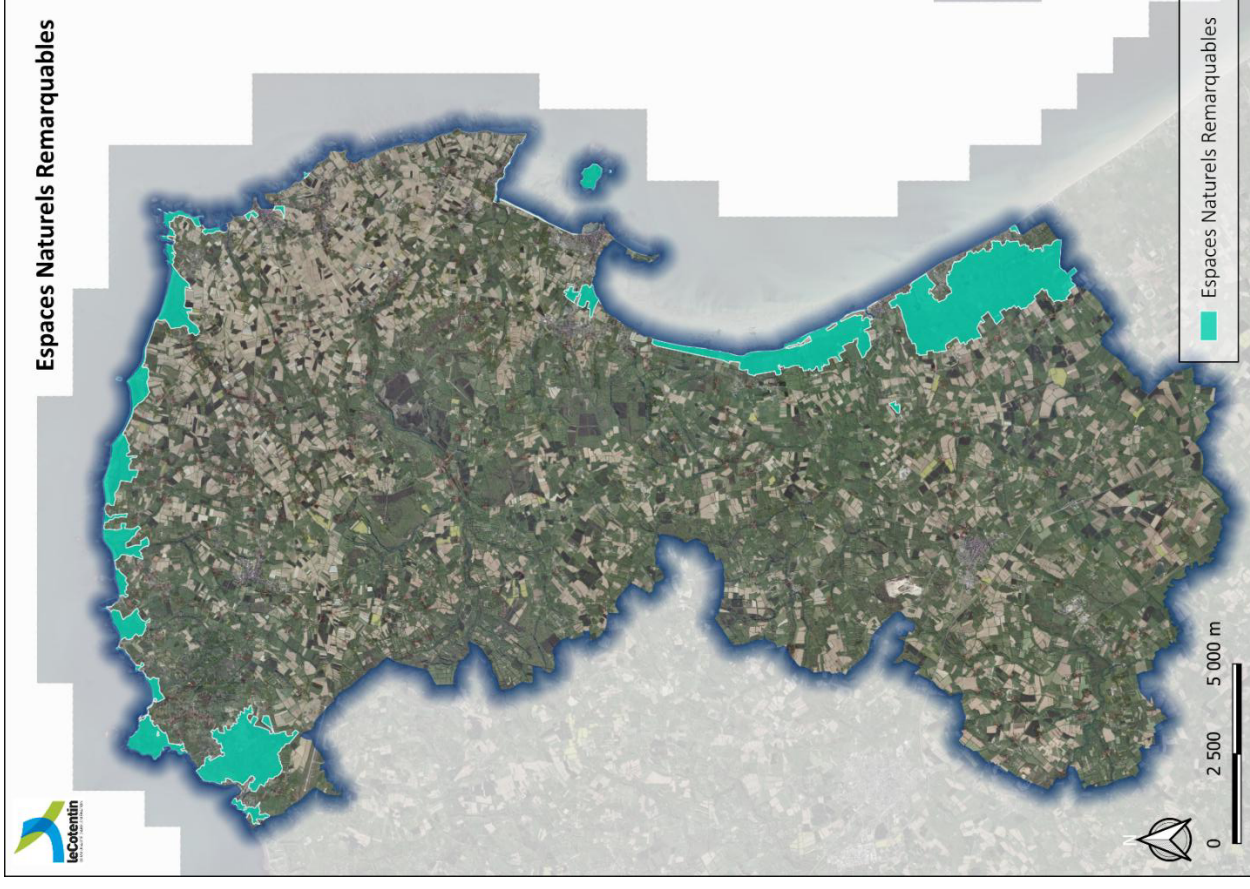


Figure 30 – Délimitation des espaces naturels remarquables (GAMA Environnement)

- Réville (bourg)
- Saint-Marcouf (village des Gougins)
- Vicq-sur-Mer (village de Cosqueville)
- Vicq-sur-Mer (village de Renouville)

6. L'EXTENSION LIMITEE DE L'URBANISATION DANS LES ESPACES PROCHES DU RIVAGE

6.1 Ce que dit la loi

L'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser (AU) repérées au document d'urbanisme doit être justifiée et motivée au titre de l'article L.121-13 du code de l'urbanisme, lequel précise que : « *L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement est justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.* »

6.2 La traduction dans le PLUi

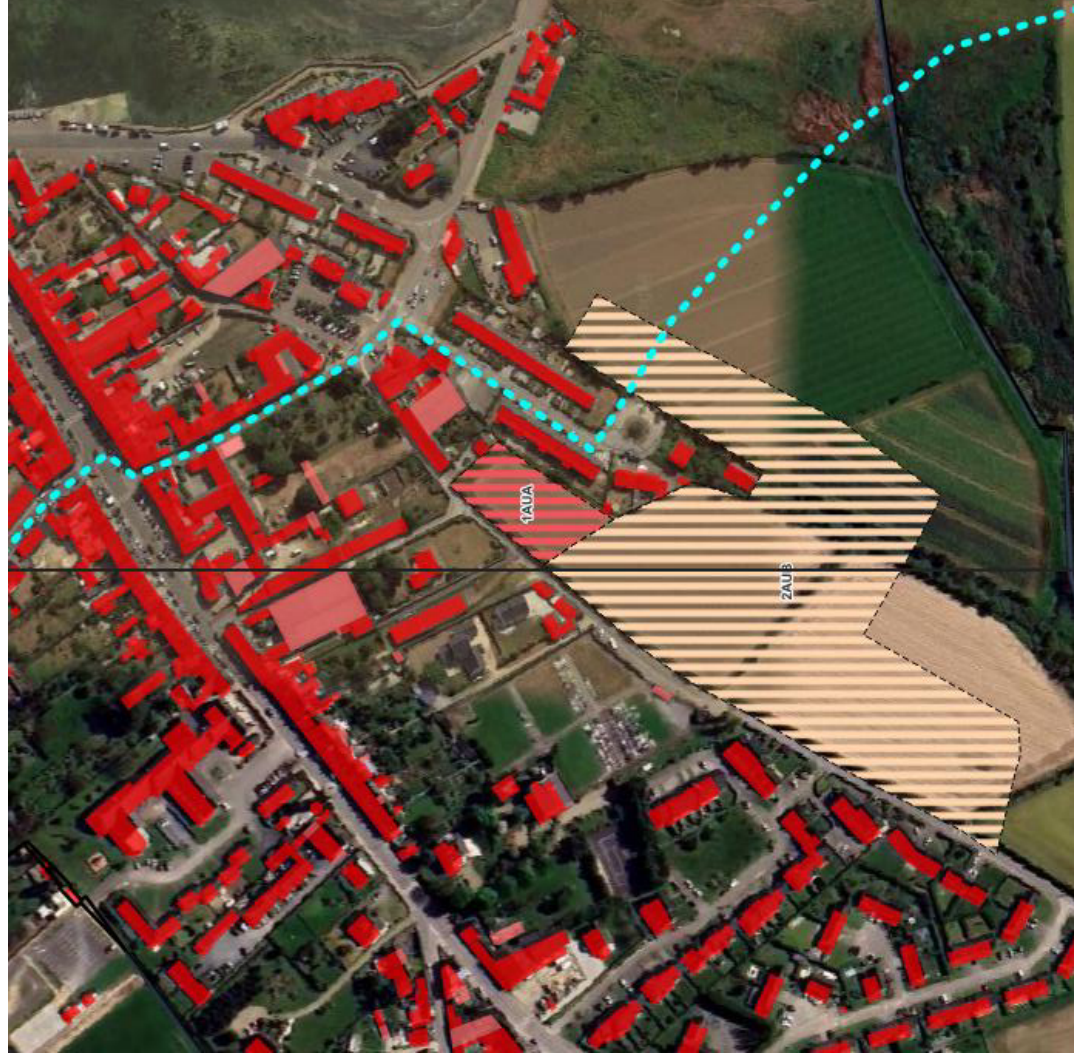
Dans les pages qui suivent sont listées les zones AU situées au sein des Espaces Proches du Rivage (EPR), à savoir entre la délimitation des EPR – matérialisée sur les extraits cartographiques par un trait pointillé bleu ciel – et le rivage. La photographie aérienne permet de faire ressortir la configuration des lieux. Les constructions existantes sont identifiées en rouge pour le bâti dur et en rose pour le bâti léger. Cela permet de se rendre compte de la densité bâtie des différents secteurs.

Pour chacun des cas de figure identifiés dans le tableau ci-dessous, le caractère d'extension limitée est justifié et motivé.

Les communes du territoire concernées par des projets d'extension limitée dans les espaces proches du rivage sont les suivantes :

- Barfleur
- Gatteville-le-Phare
- Quettehou (Morsalines)

Barfleur



Les zones 1AUA et 2AUB identifiées en partie sud du bourg historique de la commune sont destinées à l'accueil de logements. Elles s'établissent presque/exclusivement en dehors des espaces proches du rivage. Seul une petite partie de la zone 2AUB est située au sein des EPR, en continuité avec les maisons en bande de la rue de la Cité.

Le bourg historique de Barfleur est caractérisé par une densité bâtie importante. Aussi, les dispositions propres aux EPR dans la zone AUB limitent en particulier l'emprise au sol des constructions nouvelles, ainsi que leur hauteur maximum.

Gatteville-le-Phare



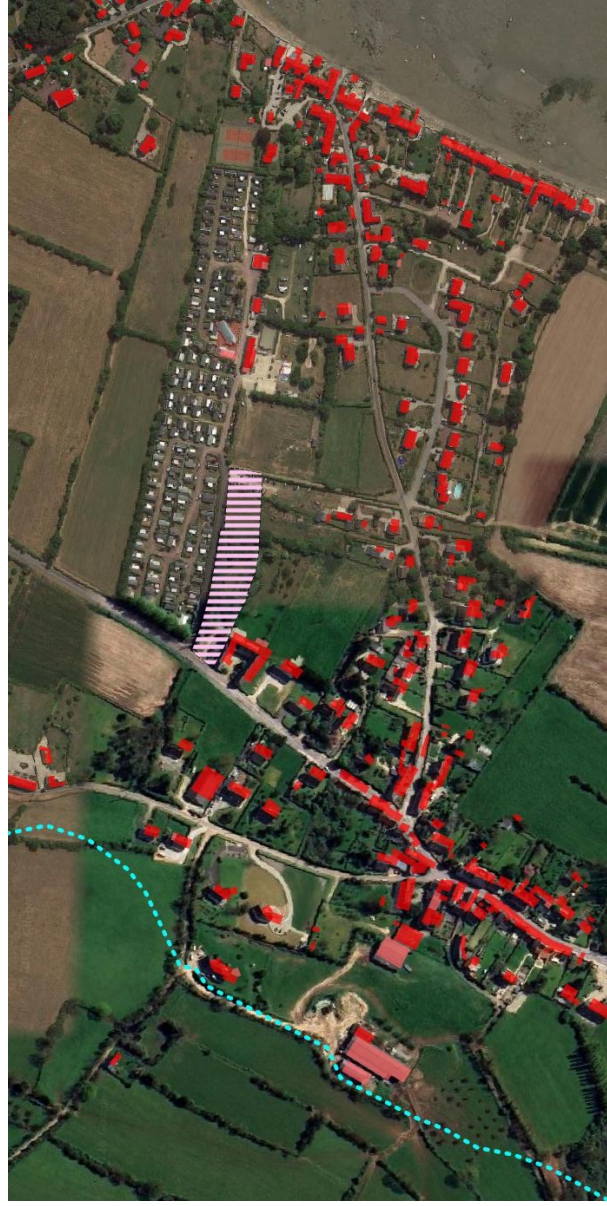
Le village historique de Gatteville-le-Phare est situé au sein des EPR. Il forme un ensemble composé du bourg, du hameau de la Houquette et du hameau de la Hougue. Les zones 1AUB et 2AUB identifiées à l'ouest du bourg (figure du haut) viennent combler des espaces interstitiels au sein des zones d'habitations existantes. Elles sont destinées chacune à l'accueil de quelques logements individuels.

La zone 1AUB identifiée au sud de la rue de la Hougue (figure de gauche en bas) est destinée à l'accueil de quelques logements en vis-à-vis avec les constructions situées de l'autre côté de la voie. La zone 2AUB identifiée le long de la route du Phare (figure de droite en bas) est destinée à l'accueil de quelques logements individuels dans la continuité des maisons existantes en partie nord du bourg.

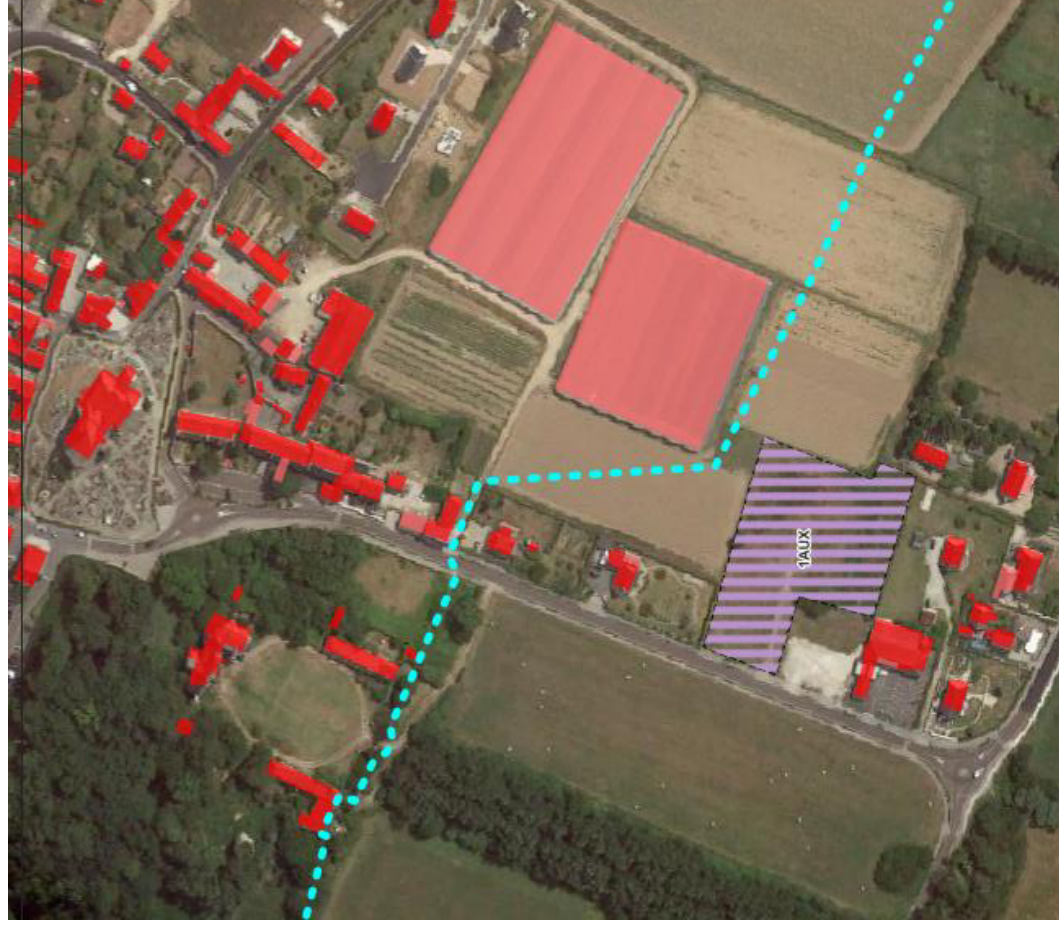
Par le choix de ces secteurs, l'objectif poursuivi par la commune est précisément d'attirer de nouveaux résidents, afin de renforcer la vitalité du bourg.

En ce qui concerne la morphologie bâtie projetée pour l'ensemble des zones AU, celle-ci sera proche de celle que l'on retrouve dans le tissu environnant en périphérie immédiate du bourg (tissu pavillonnaire). A noter par ailleurs que les dispositions propres aux EPR dans la zone AUB limitent en particulier l'emprise au sol des constructions nouvelles, ainsi que leur hauteur maximum. Les zones AU identifiées ne viennent donc pas renforcer de manière significative le vaste ensemble urbanisé existant au niveau du village. Les proportions bâties de l'ensemble urbanisé existant seront conservées.

Quettehou (Morsalines)



La zone 1AUE identifiée est destinée à l'extension du camping en partie nord. La zone AU est enclavée au sein de l'espace urbanisé de Morsalines. Elle n'en vient par conséquent pas étendre l'emprise actuelle. L'extension est par ailleurs de taille limitée au regard de la superficie du camping actuel, mais aussi de la densité bâtie du village (hameau du Pont). A noter enfin que les dispositions propres aux EPR dans la zone AUE limitent en particulier la hauteur maximum des constructions nouvelles.

Réville (bourg)

La zone 1AUX identifiée est prévue pour l'accueil d'activités économiques. Le développement d'activités économique en entrée de ville au droit de la RD1, axe le plus fréquenté de la commune, permettra de renforcer la vitalité du bourg, la commune bénéficiant d'une situation géographique particulière (caractère de double péninsularité). De fait, l'essentiel du trafic qui traverse cette partie du Val de Saire passe par la RD902 qui contourne la commune de Réville.

La zone 1AUX est par ailleurs située dans la continuité bâtie existante, dont la partie sud est caractérisée par un regroupement de constructions d'habitation et la présence d'un équipement public (cinéma). L'urbanisation de ces terrains permettra de combler un vide entre le groupe de constructions en partie sud et l'espace urbanisé du bourg en partie nord. Le gabarit des constructions sera fortement limité par les dispositions propres aux EPR au sein de la zone AUX : maximum 10 m de hauteur entre le niveau naturel du sol avant travaux et tout point culminant de la construction, ce qui se veut en cohérence avec les hauteurs observées à proximité (notamment le cinéma de Réville). La zone AU ne vient donc pas renforcer de manière significative l'ensemble urbanisé existant.

Saint-Marcouf (village des Gougins)



La zone 1AUB identifiée au nord du village des Gougins (figure du haut – hameau du Nord) est destinée à l'accueil de quelques logements individuels. Elle est située dans un secteur regroupant de nombreuses habitations, au cœur d'une poche qui n'a pas encore été urbanisée. Le développement de l'urbanisation à cet endroit ne vient donc pas étendre l'emprise actuelle de l'enveloppe urbaine du village.

En ce qui concerne la morphologie bâtie au sein de la zone AU, elle sera proche de celle que l'on retrouve dans le tissu environnant (tissu pavillonnaire). Enfin, les dispositions propres aux EPR dans la zone AUB limitent en particulier l'emprise au sol des constructions nouvelles, ainsi que leur hauteur maximum. La zone AU ne vient donc pas renforcer de manière significative l'ensemble urbanisé existant.

La zone 1AUA identifiée au sud du village des Gougins (figure du bas – hameau du Sud) est également destinée à l'accueil de plusieurs logements individuels. Elle s'établit au sein d'un vaste espace urbanisé qui présente une densité significative de constructions d'habitation. Le terrain est cerné de toutes parts par des espaces urbanisés – qu'il s'agisse de constructions sur trois de ses côtés (nord, est, sud), ou de la RD421 à l'ouest qui en définit la limite. De ce fait, l'emprise de l'espace urbanisé de cette partie du village ne sera pas étendue. En outre, les dispositions propres aux EPR dans la zone AUA limitent l'emprise au sol des constructions nouvelles, ainsi que leur hauteur maximum. Les proportions bâties de l'ensemble urbanisé existant seront conservées.



Vicq-sur-Mer (village de Cosqueville)

Située au cœur du bourg historique de Cosqueville, cette zone 1AUE est prévue pour la réalisation d'un terrain de sport dans un secteur qui concentre plusieurs équipements publics (mairie, cimetière, aire de camping-cars). Le bourg de Cosqueville présente par ailleurs une densité significative de constructions d'habitation. Il est desservi par la ligne de bus régulière C qui relie Vicq-sur-Mer aux polarités du Val de Saire. Le choix de ce secteur s'avère donc pertinent pour y compléter le niveau des équipements publics de la commune.

En outre, le bourg de Cosqueville s'établit lui-même en continuité des espaces urbanisés situés au sud de la RD116 (lotissement dit hameau des Champs, hameau Morel, hameau Talfaret, hameau Les Sens). Cet ensemble d'espace urbanisés forme une vaste enveloppe urbaine. Enfin, les dispositions propres aux EPR dans la zone AUE limitent en particulier la hauteur maximum des constructions nouvelles.

Vicq-sur-Mer (village de Renouville)

Les zones AU identifiées sont situées au cœur du village historique de Renouville. Les deux secteurs sont destinés à l'accueil de logements individuels pour des résidences principales. Il s'agit notamment de venir renforcer la vitalité du bourg, en permettant l'accueil de résidents locaux et de familles.

Au regard de la configuration des lieux, la zone la plus au nord est cernée de toutes parts par les constructions d'habitation existantes. La zone la plus au sud est située entre les constructions du bourg et la RD116, qui vient définir la limite de l'espace urbanisé du bourg. La morphologie bâtie projetée dans le cadre des règles de la zone AUA est proche de celle que l'on retrouve dans le tissu environnant de la zone UAa (tissu urbain traditionnel mixte). Enfin, les dispositions propres aux EPR dans la zone AUA limitent en particulier l'emprise au sol des constructions nouvelles, ainsi que leur hauteur maximum.

La compatibilité avec le SCOT

Pour rappel, le PLUi entretient un rapport de compatibilité avec Le SCoT. Ce document supracommunal est dit intégrateur car il a pris en compte l'ensemble des documents s'imposant au territoire. Cette partie présente donc la manière dont le PLUi a traduit les orientations du Scot au sein du PADD, des OAP et du règlement :

1. LE SCOT INTEGRATEUR DU PAYS DU COTENTIN, APPROUVE LE 15 DECEMBRE 2022

Les orientations concernant plus particulièrement le PLUi Est Cotentin sont davantage développées :

Objectifs principaux du SCoT		Orientation du PADD en réponse	Compatibilité des OAP et du règlement
Partie 1 : L'authenticité au service de la transition écologique et économique			
Orientation 1. Protéger et valoriser les ressources environnementales pour une gestion dynamique favorisant durabilité et capacité de renouvellement		→ Axe 2. Orientation 3. Promouvoir un développement sobre en ressource et adapté aux capacités d'accueil du territoire	→ Ouverture à l'urbanisation des zones AU et des OAP associées en fonction de la qualité des réseaux
Orientation 2. Préserver la qualité de la ressource en eau			→ Absence d'OAP au sein de la bande de recul à 30m. → Recul de 10m par rapport aux zones UX
Orientation 3. Renforcer la culture d'adaptation aux risques face au changement climatique		→ Axe 2. Orientation 1. Protéger la population et les biens face à la montée des eaux → Axe 2. Orientation 2. Protéger la population face aux risques et aux nuisances issus des activités économiques	
Objectif 3.2. Réduire l'exposition aux nuisances			
Objectif 3.2.1. Participer à l'amélioration de la qualité de l'air			
Objectif 3.2.2. Éviter l'exposition des personnes aux nuisances sonores			
Orientation 4. Valoriser et gérer les façades littorales		→ Axe 3. Orientation 1. Préserver et valoriser le patrimoine naturel et les paysages : « Maîtriser l'urbanisation sur le littoral, préserver les espaces naturels littoraux tout en conservant leur attrait touristique et de loisirs et anticiper les impacts paysagers de la « recomposition spatiale » etc. ; « Protéger la frange littorale en intégrant la multiplicité des activités et enjeux qu'elle supporte » etc.	→ Définition de secteur Nr au sein de la zone N avec règles associées → Coupures d'urbanisation classées en A ou N au règlement graphique → Développement des communes littorales encadré par le règlement et les OAP → Patrimoine naturel et bâti protégé identifié et protégé au titre des articles L.151-19 et L.151-23
Objectif 4.1 Préserver et mettre en valeur les espaces remarquables du littoral			
Objectif 4.2 Préserver les coupures d'urbanisation			
Objectif 4.3 Organiser le développement des communes littorales			
Objectif 4.4 Intégrer au mode d'aménagement des objectifs de valorisation du patrimoine naturel et bâti			
Orientation 5. Renforcer la politique de valorisation patrimoniale		→ Axe 3. Orientation 1. Préserver et valoriser le patrimoine naturel et les paysages	

Objectifs principaux du SCoT	Orientation du PADD en réponse	Compatibilité des OAP et du règlement
<p>Objectif 5.1 Mettre en lumière le grand paysage</p> <p>Objectif 5.2 Protéger et valoriser le patrimoine bâti remarquable</p> <p>Objectif 5.4 Intégrer au mode d'aménagement des objectifs de valorisation du patrimoine bâti</p>	<p>→ Axe 3. Orientation 2. Préserver le patrimoine architectural d'intérêt et les formes bâties traditionnelles</p>	<p>→ Patrimoine naturel et bâti protégé identifié et protégé au titre des articles L.151-19 et L.151-23</p> <p>→ OAP Paysage avec pris en compte du site Vauban</p>
<p>Orientation 6. Prendre en compte les enjeux de gestion de l'espace agricole</p> <p>Objectif 6.1. Faire de l'enveloppe urbaine un lieu d'accueil de développement</p> <p>Objectif 6.2 Maîtriser le développement des extensions des enveloppes urbaines existantes</p>	<p>→ Axe 2. Orientation 3. Promouvoir un développement sobre en ressource et adapté aux capacités d'accueil du territoire</p> <p>→ Axe 2. Orientation 4. Préserver les espaces agricoles et maintenir la fonctionnalité des exploitations</p> <p>→ OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE AGRICOLE, NATUREL ET FORESTIER ET DE MAITRISE DE L'ETALEMENT URBAIN</p>	<p>→ Densification encadrée de la zone U</p> <p>→ Mise en place d'emplacements réservés pour création d'équipements publics</p> <p>→ Espaces agricoles classés en A au règlement graphique</p> <p>→ Zones AU de taille limitée et situées en extension des enveloppes urbaines existantes</p> <p>→ Extensions encadrées par des OAP</p>
Partie 2 : La solidarité comme principe d'organisation et de fonctionnement		
<p>Orientation 1. Renforcer les fonctions métropolitaines et de proximité pour un mode de développement solidaire</p> <p>Objectif 1.1. Organiser le territoire autour de pôles aux vocations affirmées</p> <p>Objectif 1.1.2. Constituer des pôles d'équilibre pour assurer la vitalité de la ruralité cotentinoise</p> <p>Objectif 1.1.3. Prendre en compte les enjeux d'espaces spécifiques</p> <p>Objectif 1.1.4. Renforcer les échelles d'hyperproximité</p> <p>Objectif 1.1.5. Maintenir une vie rurale dynamique</p> <p>Objectif 1.2. Permettre l'insertion dans les réseaux de développement métropolitain normand au travers d'une démographie dynamique [→ résume les objectifs</p>	<p>→ Axe 1. Orientation 1. Développer une offre de logements structurée et équilibrée</p>	<p>→ Adaptation de la zone UA avec différents indices pour répondre aux enjeux en termes d'équilibre</p> <p>→ Mise en place d'emplacements réservés pour création d'équipements publics</p> <p>→ Mise en place de linéaire commerciaux à protéger</p> <p>→ Programmation du nombre de logements par OAP + vérification des capacités d'accueil en diffus</p>

Objectifs principaux du SCoT	Orientation du PADD en réponse	Compatibilité des OAP et du règlement
<p>démographiques fixés pour la population du Cotentin par types de polarités entre 2020-2040]</p>		<p>→ Mise en place d'emplacements réservés pour création de voirie nouvelle</p> <p>→ OAP avec principe de voies douces</p>
<p>Orientation 2. Favoriser le développement des mobilités sous toutes ses formes pour améliorer les connexions internes et externes des espaces de vie du territoire</p> <p><u>Objectif 2.1. Être en accroche des flux externes</u></p> <p><i>Objectif 2.1.1. Renforcer la desserte du territoire par les voies routières, ferrées et aériennes</i></p> <p><u>Objectif 2.2. Organiser les déplacements internes</u></p> <p><i>Objectif 2.3. Développer des solutions de déplacements durables pour améliorer la qualité de l'air et la santé des personnes</i></p> <p><i>Objectif 2.3.1. Affirmer les capacités d'usage du covoiturage</i></p> <p><i>Objectif 2.3.2. Développer l'éco-mobilité</i></p> <p><i>Objectif 2.3.3. Renforcer le réseau de transports en commun</i></p> <p><i>Objectif 2.3.4. Développer des mobilités d'hyper-proximité au travers du déploiement des mobilités douces</i></p> <p><i>Objectif 2.3.5. Adapter l'offre de mobilités aux différents usages des personnes</i></p> <p><i>Objectif 2.3.6. Organiser la question du transport de marchandise</i></p> <p><u>Objectif 2.4. Faciliter l'extension du réseau numérique</u></p>	<p>→ Axe 1. Orientation 6. Accompagner les mobilités sous toutes leurs formes dans leur développement et leur évolution</p> <p>Notamment : « Adapter et sécuriser les espaces de circulation tous modes et permettre une meilleure cohabitation entre les différents usagers de la route » etc. ; « Appuyer le développement du covoiturage, de l'intermodalité, des transports en communs et des mobilités électriques » etc.</p> <p>→ Axe 1. Orientation 5. Développer et pérenniser l'offre en équipements et services : « Poursuivre le développement de la couverture numérique du territoire »</p>	
<p>Orientation 3. Accompagner le parcours résidentiel des ménages par une offre suffisante et qualitative</p> <p><u>Objectif 3.1. Assurer le parcours résidentiel des ménages</u></p>	<p>→ Axe 1. Orientation 1. Développer une offre de logements structurée et équilibrée</p> <p>Accroître le nombre de logements destinés aux résidents permanents</p>	<p>→ Programmation du nombre de logements par OAP + vérification des capacités d'accueil en diffus</p>

Objectifs principaux du SCoT	Orientation du PADD en réponse	Compatibilité des OAP et du règlement
<p><i>Objectif 3.1.1. Satisfaire les besoins en logement pour les populations actuelles et futures</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Produire environ 22 800 logements à l'horizon 2040, soit une moyenne d'environ 1 100 logements par an sur 20 ans. Sont considérés comme nouveaux logements ceux issus de la construction neuve, de la remise sur le marché de logements vacants, du changement de destination de constructions existantes et de renouvellement urbain. <p>Décliner ces objectifs chiffrés dans une relation de compatibilité avec le SCoT.</p> <p>Toutefois, si le PLUi démontre qu'un faisceau de contraintes ne permet pas de réaliser les objectifs de nombre de logements à une strate de l'armature urbaine, il aura la possibilité de reporter une partie de cette capacité constructive en veillant à ce que le report respecte l'enveloppe de logements, la densité moyenne et la superficie (ha) affectée au développement résidentiel prévu à l'échelle du PLUi.</p> <p>La nouvelle répartition ne pourra remettre en cause, dans l'affectation du nombre de logements, l'armature urbaine fixée par le SCoT.</p> <p><i>Objectif 3.1.2. Proposer des logements adaptés aux besoins des personnes</i></p> <p><i>Objectif 3.1.3. Proposer une offre en logements abordables</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Affiner la répartition des logements à vocation sociale au travers des documents d'urbanisme locaux (PLUi) et des PLH, tout en permettant aux communes de poursuivre leurs efforts en matière d'offre en logements sociaux dans le cadre de la structuration d'un parcours résidentiel fluide. <p><u><i>Objectif 3.2. Développer une offre de logements qualitative en adéquation avec les exigences de développement durable</i></u></p> <p><i>Objectif 3.2.1. Lutter contre la précarité énergétique</i></p>	<p>Conforter le maillage et la structuration du territoire conformément à l'armature urbaine prévue au SCoT</p> <p>→ Axe 1. Orientation 2. Proposer un habitat durable et adapté répondant aux besoins des résidents permanents</p> <p>Rechercher la mixité fonctionnelle et sociale en développant du logement locatif (social et privé) et en accession pour la population locale, et maintenir une offre immobilière à prix maîtrisés</p> <p>Réhabiliter l'habitat existant et réaliser de nouvelles opérations d'habitat qui répondent aux exigences de qualité environnementale</p> <p>→ Axe 1. Orientation 2. Proposer un habitat durable et adapté répondant aux besoins des résidents permanents</p> <p>Rechercher la mixité fonctionnelle et sociale en développant du logement locatif (social et privé) et en accession pour la population locale, et maintenir une offre immobilière à prix maîtrisés</p>	<p>→ Répartition à l'échelle du PLUi pour permettre d'accroître les capacités d'accueil équilibrée pour tous</p> <p>→ Intégration de critères de mixité sociale (BRS) dans certaines OAP</p>

Objectifs principaux du SCoT	Orientation du PADD en réponse	Compatibilité des OAP et du règlement
<p>Objectif 3.2.2. <i>Privilegier des nouveaux aménagements connectés au tissu urbain existant</i></p> <p>Objectif 3.2.3. <i>Concilier développement résidentiel et desserte en transports</i></p> <p>Objectif 3.2.4. <i>Renforcer les liens entre habitat et les commodités des centres villes et bourgs</i></p> <p>Objectif 3.2.5. <i>Concilier qualité résidentielle, identité des lieux et densité</i></p>	<p>Réhabiliter l'habitat existant et réaliser de nouvelles opérations d'habitat qui répondent aux exigences de qualité environnementale</p>	<p>→ Densification des zones U + localisation des zones AU à proximité des transports en commun, en extension des zones les mieux équipées.</p> <p>→ Renforcement des centralités pour accroître l'attractivité commerciale</p> <p>→ Règles qualitative pour l'aspect des constructions</p>
<p>Orientation 4. Organiser l'offre commerciale de manière à s'adapter aux évolutions dans les modes de consommation des personnes</p>	<p>→ Axe 1. Orientation 4. Favoriser le développement de l'activité économique et de l'emploi local</p> <p>Pérenniser l'appareil commercial existant, favoriser son équilibre, sa diversité et sa lisibilité et développer de nouveaux commerces et services de proximité</p>	<p>→ Renforcement des centralités pour accroître l'attractivité commerciale avec mise en place de linéaires commerciaux</p>
<p>Orientation 5. Déployer les équipements pour des usages différenciés et complémentaires</p> <p><u>Objectif 5.1. Organiser le déploiement des équipements et services</u></p> <p><i>Objectif 5.1.1. Fidéliser les ménages par une offre d'équipements et de services plurielles</i></p> <p><i>Objectif 5.1.2. Organiser l'offre d'équipements et de services en fonction de l'armature territoriale :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Privilégier leur implantation dans les enveloppes urbaines existantes. • Organiser les complémentarités dans l'offre d'équipements et de services au sein du Pays du Cotentin : [...] <p>- Les équipements de rayonnement intercommunal (lycée, collège, piscine, médiathèque, théâtre, formations supérieures) seront implantés dans les</p>	<p>→ Axe 1. Orientation 5. Développer et pérenniser l'offre en équipements et services</p> <p>Développer et maintenir un accès aux équipements et services pour tous et renforcer la vitalité des centres-bourgs en faveur de la proximité</p>	<p>→ Mise en place d'emplacements réservés pour création d'équipements publics</p> <p>→ Rédaction de règles permettant la diversité de fonction au sein des zones UA et AUA</p>

Objectifs principaux du SCoT	Orientation du PADD en réponse	Compatibilité des OAP et du règlement
<p>pôles métropolitains relais et les pôles d'équilibre, voire dans certains cas au sein des têtes de réseau.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les équipements et services de proximité peuvent être localisés sur l'ensemble des communes du territoire. <p><i>Objectif 5.2. Rendre qualitatif les lieux d'accueil des équipements et des services</i></p> <p><i>Objectif 5.2.1. Rechercher la fonctionnalité des lieux</i></p> <p><i>Objectif 5.2.2. Amener de la qualité dans les modalités d'aménagement des équipements et service</i></p>		
<p>Partie 3 : une économie innovante tirée par la transition économique, énergétique et l'ouverture du territoire</p>		
<p>Orientation 1. Faire du Cotentin le territoire de toutes les énergies</p> <p><i>Objectif 1.1. Mettre en œuvre la transition écologique au travers de la filière énergie</i></p> <p><i>Objectif 1.1.1. Accompagner la diffusion de la filière nucléaire dans le tissu économique</i></p> <p><i>Objectif 1.1.2. Développer la production d'énergie renouvelable</i></p> <p><i>Objectif 1.1.3. Favoriser le développement des réseaux intelligents dans le cadre de l'adaptation au changement climatique</i></p> <p>Orientation 2. Amplifier l'ouverture sur la mer et renforcer le rôle économique des ports</p> <p>Orientation 3. Mettre en œuvre un projet marin, agricole et agroalimentaire de proximité cotentinois</p> <p><i>Objectif 3.1. Valoriser une production alimentaire locale et diversifiée</i></p> <p><i>Objectif 3.1.1. Soutenir la pêche, la conchyliculture et l'aquaculture</i></p>	<p>→ Axe 2. Orientation 2. Protéger la population face aux risques et aux nuisances issus des activités économiques</p> <p>Accompagner au plus tôt les projets de développement d'énergie renouvelable en secteur agricole (méthanisation, éolien...) et garantir une distance minimale entre les unités de méthanisation et les zones d'habitat</p> <p>→ Axe 2. Orientation 3. Promouvoir un développement sobre en ressource et adapté aux capacités d'accueil du territoire</p> <p>Promouvoir un urbanisme durable, qui vise à maîtriser la précarité énergétique et à accélérer le développement des énergies renouvelables (en lien avec les ressources et filières économiques locales)</p> <p>→ Axe 2. Orientation 4. Préserver les espaces agricoles et maintenir la fonctionnalité des exploitations</p> <p>Accompagner les mutations de l'agriculture et améliorer la valorisation de la production agricole du territoire</p>	<p>→ Règles permettant le développement des énergies renouvelables</p> <p>→ Création de secteurs Npv spécifiques aux projets photovoltaïques</p> <p>→ Création de secteurs Up pour répondre aux besoins des ports</p> <p>→ Règles adaptées aux projets de ce type en bord de mer.</p>

Objectifs principaux du SCoT	Orientation du PADD en réponse	Compatibilité des OAP et du règlement
Objectif 3.1.2. Permettre la diversification des activités agricoles et aquacoles		→ Règles adaptées pour assurer la diversification des activités agricoles et aquacoles
Objectif 3.1.3. Accompagner le développement d'une agriculture et d'une aquaculture de proximité		
<u>Objectif 3.2. Valoriser durablement la ressource du sous-sol</u>		
<u>Orientation 4. Structurer les espaces économiques pour le développement d'une réalité métropolitaine et locale</u>		
<u>Objectif 4.1. Soutenir l'économie de proximité dans les tissus urbains existants et à venir</u>	<p>→ Axe 1. Orientation 4. Favoriser le développement de l'activité économique et de l'emploi local</p> <p>Pérenniser l'appareil commercial existant, favoriser son équilibre, sa diversité et sa lisibilité et développer de nouveaux commerces et services de proximité</p> <p>Maintenir et dynamiser les ZAE (Zones d'Activités Économiques) et optimiser les implantations d'activités</p> <p>Soutenir l'attractivité du tissu économique local majoritairement composé de petites entreprises</p>	→ Règles adaptées pour permettre ce type de destinations au sein des zones UA et UX, AUA et AUX
Objectif 4.1.1. Déployer une offre tertiaire au droit des attracteurs métropolitains		→ Encadrement des futures ZAE au sein d'OAP dédiées
Objectif 4.1.2. Favoriser le développement économique dans le tissu urbain		
Objectif 4.1.3. Accompagner les évolutions des modes de travail et d'entreprendre	Favoriser l'installation et le développement d'entreprises pouvant proposer des emplois aux catégories professionnelles présentes sur le territoire (employés, ouvriers, professions intermédiaires)	→ Conception des zones AUX en lien avec le service économique de la CAC
<u>Objectif 4.2. Offrir un foncier économique pour tous types d'entreprises</u>		
<u>Objectif 4.3. Renforcer l'attractivité des espaces d'activités économiques par une approche qualitative de l'aménagement</u>	Développer des activités économiques en accord avec l'activité agricole du territoire, les sensibilités sociales et environnementales	
Objectif 4.3.1. Optimiser l'utilisation du foncier	Prendre en compte comme activité économique à part entière la pêche et l'ostréiculture des communes littorales	→ Augmentation des droits à construire en zone UX afin de bâtir sur place avant de s'étendre.
Objectif 4.3.2. Développer des services au sein des espaces d'activités économiques	Accompagner le développement de la filière « agroalimentaire » fortement présente sur l'ensemble de la Communauté d'Agglomération du Cotentin	→ Règles adaptées pour permettre ce type de destinations au sein des zones UX et AUX
Objectif 4.3.3. Organiser l'accessibilité en transport des espaces d'activités économiques	Prévoir l'implantation des entreprises et des nouvelles activités en fonction des axes de transports structurants	
Objectif 4.3.4. Chercher la qualité environnementale des espaces d'activités économiques	Accompagner la structuration du secteur touristique	→ Règles qualitatives pour le traitement des espaces extérieurs
Objectif 4.3.5. Chercher la qualité paysagère des espaces d'activités économiques		

Objectifs principaux du SCoT	Orientation du PADD en réponse	Compatibilité des OAP et du règlement
<p>Orientation 5. Penser le tourisme comme un moyen d'amplifier la dynamique économique</p> <p><u>Objectif 5.1. Valoriser les sites et points d'intérêt touristiques</u></p> <p><u>Objectif 5.2. Relier les sites d'intérêt touristiques par des modes de déplacements adéquats</u></p> <p><u>Objectif 5.3. Développer l'offre d'hébergement</u></p>		<p>→ Création de secteur dédié pour permettre le développement encadré de ces sites</p> <p>→ Règles adaptées pour assurer l'implantation d'hébergements dans les zones UA notamment</p>

Figure 1 – Exemple d’enveloppe urbaine ou espace bâti représentant une continuité bâtie, à Vicq-sur-Mer.....	5
Figure 2 - Exemple de localisation de dents creuses à Anneville-en-Saire.....	6
Figure 3 – Comparaison du taux de vacance à différentes échelles.....	7
Figure 4 – Exemple de localisation de changements de destination potentiels (étoiles roses) au sein des zones agricoles du PLUi Est Cotentin pour la commune de Saint-Martin-d’Audouville.....	7
Figure 5 – Exemple de localisation d’une friche commerciale sans activité depuis 2020 ayant connu sa dernière mutation en 2016, à Quettehou.....	8
Figure 6 – Extrait de l’armature urbaine définie par le SCoT 2020.....	57
Figure 7 – Communes concernées par la Loi Littoral sur le territoire Est Cotentin.....	171
Figure 8 – Exemple de bande littorale de 100 mètres, zoom sur Réville.....	173
Figure 9 – Carte du tracé de présomption des EPR extraite du SCoT 2022.....	174
Figure 10 – Espaces situés à moins de 2000 mètres du rivage maritime, et faisceau établi par le SCoT pour la délimitation des EPR.....	176
Figure 11 – Extrait de la carte générale des unités paysagères de la Manche selon l’Atlas des Paysage 2021, sur lequel est ajouté le périmètre (en rouge) du territoire de PLUi Est Cotentin.....	177
Figure 12 – Nouveau découpage de l’unité paysagère 6 « La côte basse, rocheuse et maraîchère du Val de Saire ».....	177
Figure 13 - Nouveau découpage de l’unité paysagère 10 « La baie des Veys, ses plages et marais arrière-littoraux ».....	177
Figure 14 – Profil altimétrique perpendiculaire au rivage à Fermanville (cf. figures page suivante).....	178
Figure 15 – Limite des paysages maritimes définie à partir des unités paysagères de l’Atlas des paysages de la Manche.....	178
Figure 16 – Repérage du rivage sur le profil altimétrique d’une coupe à Fermanville.....	179
Figure 17 – Repérage du lieu de rupture de pente d’une coupe à Fermanville.....	179
Figure 18 – Coupe altimétrique à Saint-Vaast-la-Hougue, où la rupture de pente est clairement identifiable.....	179
Figure 19 – Coupe altimétrique à Réville, commune au paysage plat où ce critère est difficilement mobilisable.....	180
Figure 20 – Carte des pentes sur le territoire de PLUi Est Cotentin.....	180
Figure 21 – Estimation des lignes de ruptures de pente principales face au littoral, sur le territoire de PLUi Est Cotentin.....	180
Figure 22 - Résultat de l’étude de points de co-visibilité potentielle, zoom sur la commune de Quettehou.....	181
Figure 23 – Résultat de l’étude de points de co-visibilité potentielle sur le territoire de PLUi Est Cotentin.....	181
Figure 24 – Superposition de la limite des Espaces Proches du Rivage définie et de l’ensemble des critères géographiques sur lesquels cette définition s’appuie.....	182
Figure 25 – Limite des Espaces Proches du Rivage définie dans le cadre du PLUi Est Cotentin.....	182
Figure 26 – Extrait du SCoT.....	187
Figure 27 – Carte extraite du SCoT, figurant les coupures d’urbanisation identifiées (partie nord du territoire).....	188
Figure 28 – Carte extraite du SCoT, figurant les coupures d’urbanisation identifiées (partie sud du territoire).....	189
Figure 29 – Localisation des espaces naturels remarquables (DOO du SCoT).....	191
Figure 30 – Délimitation des espaces naturels remarquables (GAMA Environnement).....	192



Plan Local d'Urbanisme
Infracommunautaire du Cotentin



PIECE N°1.3.1. RAPPORT TECHNIQUE DE L'ETUDE DU RECU DU TRAIT DE COTE



Territoire
de l'Est Cotentin

Crédit photo : Aymeric Ploot | Cotentin Unique

Informations relatives au document

INFORMATIONS GÉNÉRALES

Auteur(s)	Soazig MAHE
Fonction	Ingénieure génie côtier
Volume du document	
Version	V1-
Référence	BIL1001558
Numéro CRM	MAUH03501

HISTORIQUE DES MODIFICATIONS

Version	Date	Vérifié par	Fonction	Signature
V0	04/12/2025	Hervé BIZIEN	Chef de projet	

DESTINATAIRES

Nom	Entité
Direction Habitat, Urbanisme et foncier	Le Cotentin – Communauté d'Agglomération

Sommaire

1	CONTEXTE ET OBJECTIF DE L'ETUDE.....	7
1.1	Contexte.....	7
1.1.1	Loi Climat et Résilience	7
1.1.2	Le territoire de la Communauté d'Agglomération du Cotentin	8
1.2	Objet de l'étude	10
2	METHODOLOGIE DU GUIDE DE RECOMMANDATION	11
3	METHODOLOGIE MISE EN PLACE A L'ISSUE DE LA PHASE 1	12
4	ANALYSE DES COMPOSANTES DE REcul DU TRAIT DE COTE.....	14
4.1	Définition des taux d'évolution du trait de côte (Tx)	14
4.1.1	Méthodologie d'analyse des taux par la méthode des aires	14
4.2	Lidar.....	15
5	PROJECTIONS DU TRAIT DE COTE AUX ECHEANCES 30 ET 100 ANS	16
5.1	Introduction.....	16
5.2	Pérennité des ouvrages de protection.....	16
5.3	Définition des taux d'évolution du trait de côte (Tx)	17
5.3.1	Préambule	17
5.3.2	Définition des taux médians et sécuritaires.....	17
5.3.2.1	Secteurs homogènes	18
5.3.2.2	Taux médians	18
5.3.2.3	Taux sécuritaires.....	18
5.3.2.4	Synthèse des Taux médians et sécuritaires retenus	19
5.4	Calcul du recul majeur événementiel (Lmax)	22
5.4.1	Définition des valeurs de Lmax.....	22
5.4.2	Synthèse des Lmax retenus.....	23
5.5	Prise en compte de l'élévation du niveau de la mer (Lcc)	24
5.5.1	Préambule	24
5.5.2	Définition des valeurs de Lcc.....	26
5.5.3	Synthèse des Lcc retenues.....	28
5.6	Prise en compte des incertitudes dans les projections	30
5.6.1	Préambule	30
5.6.2	Incertitudes sur les valeurs de taux de recul Tx.....	30
5.6.3	Incertitudes sur les valeurs de Lmax.....	31
5.6.4	Incertitudes sur les valeurs de Lcc.....	31
5.6.5	Incertitudes sur les méthodes de projections	32
5.6.6	Conclusion	32

6	CARTOGRAPHIE DU TRAIT DE COTE A ECHEANCES 2055 (+30 ANS) ET 2125 (+100 ANS).....	33
6.1	Préambule.....	33
6.2	Validation auprès des communes	33
6.3	Représentation cartographique	33
7	RAPPEL SUR LES IMPLICATIONS DE LA CARTOGRAPHIE LOCALE D'EXPOSITION AU RISQUE EROSION COTIERE (CLERTC) EN MATIERE D'URBANISME.....	35
7.1	Préambule.....	35
7.2	Règles applicables dans la bande de 0 à 30 ans	36
7.2.1	Dans les espaces urbanisés (futures zones U des PLUi)	36
7.2.2	Dans les espaces non urbanisés (zones naturelles et agricoles des PLU/PLUi) ou à urbanisation diffuse	36
7.3	Règles applicables dans la bande de 30 à 100 ans	36
7.4	Droit de préemption pour l'adaptation des territoires au recul du trait de côte (DPRTC).....	37
7.4.1	Principe du droit de préemption	37
7.4.2	Evaluation de la valeur du bien.....	38
7.5	Projet partenarial d'aménagement (PPA)	38
7.6	Dispositions transitoires.....	38
8	ANNEXES.....	40
8.1	Histogrammes des évolutions diachroniques du trait de côte	40

Figures

Figure 1. Schéma illustrant les dispositions de la carte locale d'exposition sur les biens (CEREMA, fond de plan d'après Laieta30, Wikimedia Commons).	8
Figure 2. Falaises du Mur Blanc à la Hague, dunes d'Hattainville et Etang de Gattemare	9
Figure 3. Principaux éléments à prendre en compte pour bâtir des scénarios de projection du trait de côte (Guide CEREMA/BRGM, 2022).	11
Figure 4. Cartographie du taux d'évolution du trait de côte entre 1947-2020 (source : Egis d'après les TdC du ROL NHDF).	12
Figure 5. Méthodologie appliquée aux estimations des taux permettant d'évaluer la position du trait de côte à +30 et +100 ans sur le territoire de la Ca Cotentin.	13
Figure 6. Traits de côte disponibles sur le littoral du Cotentin.	14
Figure 7. Illustration de la méthode des aires.	15
Figure 8. Litto3D Normandie et Haut-de-France (source : SHOM - ROLNHDF).....	15
Figure 9. Schématisation de la bande d'aléa pour les projections de traits de côte.	16
Figure 10. Taux médians considérés sur le territoire de la CA du Cotentin.	19
Figure 11. Taux sécuritaires considérés sur le territoire de la CA du Cotentin.	20
Figure 12. Taux médians considérés sur le territoire de la CA du Cotentin.	21
Figure 13. Taux sécuritaires considérés sur le territoire de la CA du Cotentin.	21
Figure 14. Hypothèses retenues pour la définition des Lmax.	24
Figure 15. Hypothèse d'évolution du profil de plage et principaux paramètres descriptifs : a, montée du niveau de la mer ; L, longueur du profil de plage soumis à l'influence de vagues ; h, hauteur entre le trait de côte et le bas du domaine pré-littoral (BRGM, Desmazes et al., 2019, d'après Bruun, 1983).....	25
Figure 16. Résultats de LCC obtenus pour les quatre estimations faites, aux deux échéances temporelles.	28
Figure 17. LCC retenus selon les différents scénarios sur la côte Ouest et Nord-Ouest.....	29
Figure 18. LCC retenus selon les différents scénarios sur la côte Nord-Est et Est.....	29
Figure 19. Principe de la présente étude pour considérer les incertitudes en maximisant l'action contributrice possible du Tx, du Lcc, et du Lmax selon le cadre de la revue de données (figure modifiée d'après BRGM/CEREMA, 2022).	30
Figure 20. Extrait de l'atlas de cartographie d'érosion locale du trait de côte à 30 et 100 ans sur la commune de Surtainville.	34
Figure 21. Taux d'évolution du trait de côte par périodes : Port-Bail-sur-Mer	40
Figure 22. Taux d'évolution du trait de côte par périodes : Saint-Georges-de-la-Rivière et Saint-Jean-de-la-Rivière.....	41
Figure 23. Taux d'évolution du trait de côte par périodes : Barneville-Carteret	42
Figure 24. Taux d'évolution du trait de côte par périodes : Les Moitiers-d'Allonne	43
Figure 25. Taux d'évolution du trait de côte par périodes : Surtainville.....	44

Figure 26. Taux d'évolution du trait de côte par périodes : Le Rozel.....	45
Figure 27. Taux d'évolution du trait de côte par périodes : Les Pieux.....	46
Figure 28. Taux d'évolution du trait de côte par périodes : Siouville-Hague et Héauville	47
Figure 29. Taux d'évolution du trait de côte par périodes : La Hague Ouest.....	48
Figure 30. Taux d'évolution du trait de côte par périodes : La Hague Nord-Ouest	49
Figure 31. Taux d'évolution du trait de côte par périodes : La Hague Nord-Ouest	50
Figure 32. Taux d'évolution du trait de côte par périodes : Cherbourg-en-Cotentin.....	51
Figure 33. Taux d'évolution du trait de côte par périodes : Digosville et Bretteville.....	52
Figure 34. Taux d'évolution du trait de côte par périodes : Maupertus	53
Figure 35. Taux d'évolution du trait de côte par périodes : Fermanville.....	54
Figure 36. Taux d'évolution du trait de côte par périodes : Vicq-sur-Mer.....	55
Figure 37. Taux d'évolution du trait de côte par périodes : Gatteville-le-Phare.....	56
Figure 38. Taux d'évolution du trait de côte par périodes : Barfleur et Montfarville	57
Figure 39. Taux d'évolution du trait de côte par périodes : Réville.....	58
Figure 40. Taux d'évolution du trait de côte par périodes : Saint-Vaast-la-Hougue	59
Figure 41. Taux d'évolution du trait de côte par périodes : Quettehou	60
Figure 42. Taux d'évolution du trait de côte par périodes : Lestre.....	61
Figure 43. Taux d'évolution du trait de côte par périodes : Quinéville et Fontenay-sur-Mer	62
Figure 44. Taux d'évolution du trait de côte par périodes : Saint-Marcouf.....	63

Tableaux

Tableau 1. Typologie des côtes sur le territoire de la CA du Cotentin (source : géolittoral).....	9
Tableau 2. Hypothèses prises relatives à la pérennité des ouvrages.....	17
Tableau 3. Hypothèses retenues pour la définition des taux médians à 30 et 100 ans.	18
Tableau 4. Hypothèses retenues pour la définition des taux sécuritaires à 30 et 100 ans.	18
Tableau 5. Données bibliographiques et de terrain sur le Lmax fournies par la DDTM (source : DDTM50).	22

1 CONTEXTE ET OBJECTIF DE L'ETUDE

1.1 Contexte

1.1.1 Loi Climat et Résilience

Les dispositions relatives au trait de côte de la loi « Climat et résilience » du 22 août 2021 tiennent compte du constat suivant : le recul du trait de côte est un phénomène naturel irréversible à l'échelle de temps humaine et qui relève d'une dynamique progressive et anticipable pour les échéances de l'aménagement du territoire et de la planification urbaine.

Ainsi, la mise en œuvre de cette politique d'anticipation et d'adaptation rend nécessaire l'élaboration d'une cartographie locale d'exposition au recul du trait de côte (CLERTC) et son intégration dans les documents d'urbanisme.

Concrètement, la loi prévoit que les communes listées par décret (25 sur le territoire en 2024) réalisent une carte locale d'exposition de leur territoire au recul du trait de côte, de façon obligatoire ou facultative selon que la commune soit dotée ou non d'un PPRL ou d'un PPRN intégrant l'érosion côtière. En outre, cette cartographie a pour objectif de délimiter les zones exposées au recul du trait de côte à moyen et long termes (échéances de 30 et 100 ans).

Afin de cadrer la méthode et d'avoir un socle de travail commun, l'Etat s'est appuyé sur l'expertise technique et scientifique du BRGM et du CEREMA pour mettre à la disposition des collectivités concernées des recommandations pour l'élaboration des cartes. Ces recommandations, rassemblées dans un document publié en octobre 2022, ont pour but de fournir aux collectivités des repères méthodologiques techniques et les points de vigilance à questionner afin d'aboutir à une carte pertinente et adaptée au contexte local.



L'estimation de la position future du trait de côte à une certaine échéance, intègre divers éléments, à savoir :

- Des tendances d'évolution, issues des observations de la position passée du trait de côte (Tx),
- Des reculs événementiels susceptibles d'être engendrés lors de tempêtes (Lmax),
- Des effets de la hausse du niveau marin liée au dérèglement climatique (Lcc),
- Les effets des ouvrages et des modes de gestion locale,
- Une analyse des incertitudes.

In fine, des cartographies d'évolution du trait de côte intégrant les tendances passées connues, la survenue d'événements extrêmes (Lmax) et l'érosion engendrée par l'élévation du niveau de la mer (Lcc) peuvent être produites.

Les dispositions des articles 236 à 250 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021, portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, donnent aux territoires littoraux un cadre et des leviers pour adapter leur politique d'aménagement à l'érosion du trait de côte. En effet, le recul du trait de côte nécessite la recomposition des territoires littoraux concernés et notamment la relocalisation progressive de l'habitat et des activités affectés par l'érosion. Pour ce faire, il est nécessaire de mobiliser et de renforcer l'ensemble des outils d'intervention et d'acquisition foncière. Il s'agit notamment de faciliter la maîtrise foncière des terrains directement exposés au retrait du trait de côte par des collectivités ou d'autres

acteurs publics ou parapublics, capables d'accompagner la recomposition des secteurs menacés et de conduire des opérations d'ensemble en associant étroitement les collectivités territoriales et leurs groupements concernés. Conformément aux articles L. 121-22-4 et L. 121-22-5 du Code de l'Urbanisme : la loi Climat et Résilience précise les interdictions ou restrictions de construction dans les zones exposées au recul du trait de côte. La Figure 1 résume les dispositions de ces articles.

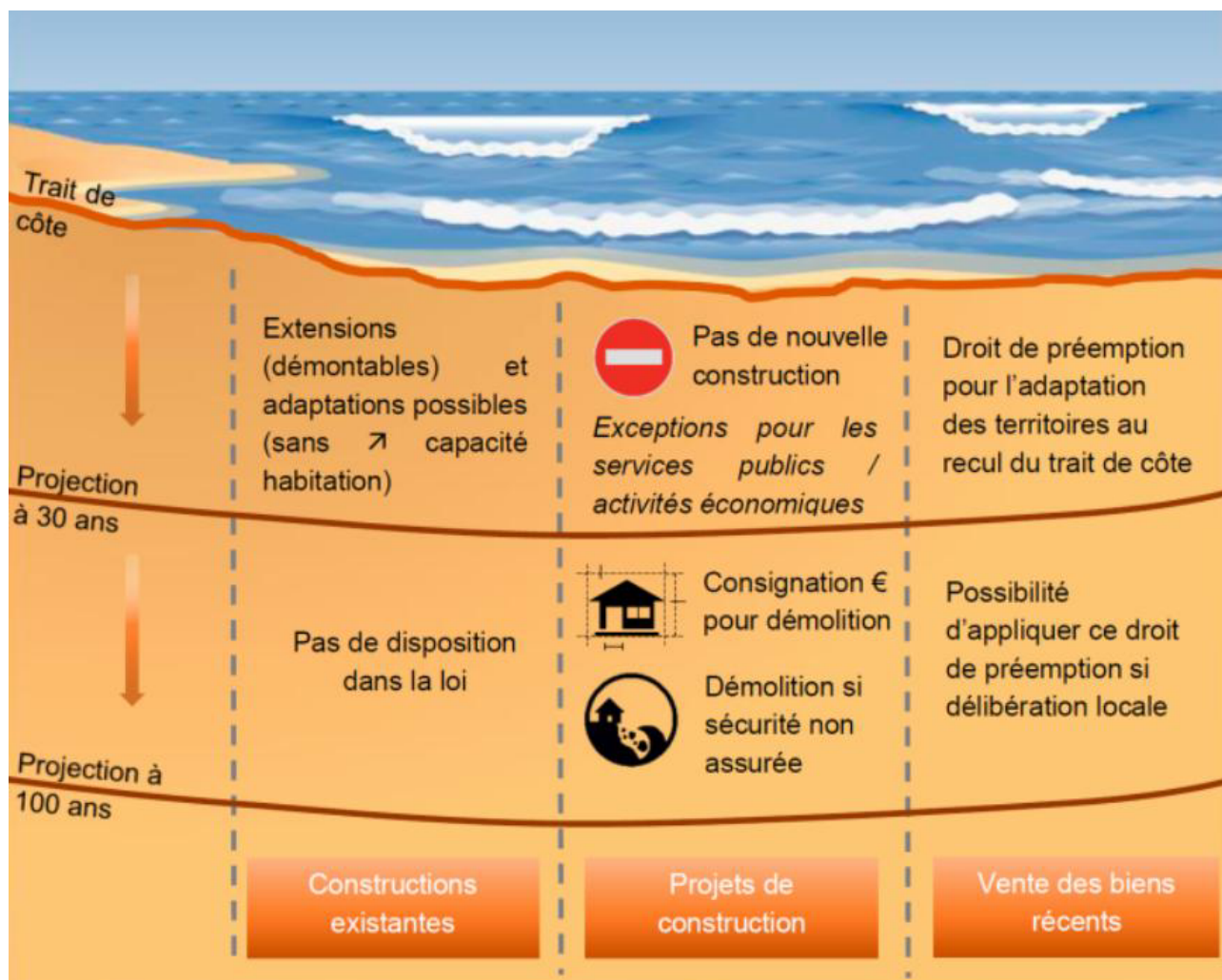


FIGURE 1. SCHEMA ILLUSTRANT LES DISPOSITIONS DE LA CARTE LOCALE D'EXPOSITION SUR LES BIENS (CEREMA, FOND DE PLAN D'APRES LAIETA30, WIKIMEDIA COMMONS).

1.1.2 Le territoire de la Communauté d'Agglomération du Cotentin

La communauté d'agglomération du Cotentin est située au Nord du département de la Manche. Organisée autour de 129 communes, dont 32 communes littorales, le territoire de la CA Cotentin s'étend sur 1 439 km². Les 28 communes de la zone d'étude ayant souhaité intégrer la démarche entre 2022 et 2024 sont réparties sur les 3 façades de la presqu'île du Cotentin, entre Portbail-sur-Mer et Saint-Marcouf : façades Nord-Ouest, Nord et Nord-Est, différemment exposées à l'action des houles et des courants (et des vents). Le Cotentin forme en effet une avancée en mer, en partie centrale de la Mer de la Manche, s'étendant sur près de 125 kilomètres en Nord-Sud et représentant un obstacle à la propagation des marées et des houles du large.

Le linéaire côtier de la CA du Cotentin représente 272 km, avec trois façades maritimes présentant des aspects très variés, comme en témoignent les photographies en Figure 2. Sur la partie Nord, le littoral est représenté en partie par des falaises accores et des côtes basses rocheuses, tandis que les littoraux Ouest et Est sont caractérisés par des côtes basses sableuses. Le département compte sur son littoral de nombreuses zones

basses occupées par des marais. Des massifs dunaires très développés ponctuent le littoral Nord-Ouest, essentiellement (dunes de Baubigny/ Hattainville, notamment), alternant entre falaises rocheuses, cordons dunaires et secteurs anthropisés. Le littoral de la CA est menacé par les risques d'érosion et de submersions marines, phénomènes qui tendent à s'amplifier en raison du changement climatique.



FIGURE 2. FALAISES DU MUR BLANC A LA HAGUE, DUNES D'HATTAINVILLE ET ETANG DE GATTEMARE.

TABLEAU 1. TYPOLOGIE DES COTES SUR LE TERRITOIRE DE LA CA DU COTENTIN (SOURCE : GEOLITTORAL).

Typologie de côte (GéoLittoral)	Longueur (km)	%
Côtes d'accumulation sableuses ou sablo-limoneuses	126,8	46,4 %
Côtes artificialisées	43,8	16,0 %
Sans rattachement	31,8	11,6 %
Falaises et côtes rocheuses >20m	31,8	11,6 %
Falaises et côtes rocheuses <20m	22,4	8,2 %
Côtes d'accumulation vaseuses	16,5	6,0 %

Actuellement sur le territoire de la CA du Cotentin, **deux plans de prévention des risques littoraux (PPRL)** couvrent les communes littorales suivantes :

- sur la côte Ouest du département de la Manche, les communes de Barneville-Carteret, de Saint-Georges-de-la-Rivière, de Saint-Jean-de-la-Rivière et de Portbail-sur-Mer : prescrit le 20 décembre 2011 entre Barneville-Carteret et Saint-Jean-de-la-Rivière (périmètre élargi le 17 février 2014 aux ex-communes de Portbail et de Saint-Lô d'Ourville, avec pour cette dernière, uniquement l'analyse du site et l'aspect hydro-sédimentaire) et approuvé par arrêté préfectoral le 22 décembre 2015 ;
- sur la côte Est, les communes de Saint-Vaast-La-Hougue, Quettehou et de Réville : prescrit le 20 décembre 2011 et approuvé par arrêté préfectoral le 2 mai 2016.

Les aléas pris en compte dans ces deux PPRL intègrent la submersion marine et l'érosion côtière (le recul du trait de côte).

En outre, **Cherbourg-en-Cotentin et sa région ont bénéficié de l'élaboration d'un Plan de Prévention Multi-Risques Naturels (PPRN)**, prescrit le 21 décembre 2012 et approuvé le 30 décembre 2019. 18 communes actuelles sont couvertes par ce PPRN, en raison de leur exposition aux aléas inondation par débordements de cours d'eau, submersion marine ou chutes de blocs. Sur la façade littorale, sont concernées les communes de Cherbourg-en-Cotentin, Digosville et La Hague.

Suite au décret n°2022-750 du 29 avril 2022, la commune de Héauville est la première commune de la CA du Cotentin listée pour adapter son action en matière d'urbanisme et de politique d'aménagement face aux phénomènes d'érosion côtière. Le décret n°2023-698 du 31 juillet 2023 entraîne l'ajout de 20 nouvelles communes à la liste.

Par délibération favorable, six communes supplémentaires non listées aux décrets de 2022 et 2023 se sont portées volontaires pour être intégrées à « la liste des communes dont l'action en matière d'urbanisme et la politique d'aménagement doivent être adaptées aux phénomènes hydro-sédimentaires entraînant l'érosion du littoral ». Uniquement quatre d'entre elles ont été intégrées au décret n° 2024-531 du 10 juin 2024 (Les Moitiers-d'Allonne, Le Rozel, Les Pieux et Montfarville). La délibération pour Saint-Vaast-la-Hougue (couverte par un PPR) n'a pas été retenue au décret de 2024. La commune de Flamanville, ayant souhaité intégrer le décret de 2024, ainsi que Quettehou et Quinéville, ont délibéré favorablement en début 2025 pour rejoindre la liste des communes couvertes par l'étude.

Au bilan à la date d'édition du présent rapport, sur l'ensemble du littoral de la CA du Cotentin, seules trois communes n'ont pas souhaité intégrer la démarche (Baubigny, Crasville et Aumeville-Lestre).

Les communes listées aux décrets de 2022, 2023 et 2024 et non couvertes par un des PPR précédemment mentionnés, se doivent d'intégrer une cartographie d'exposition au recul du trait de côte aux horizons 0-30 ans et 30-100 ans dans leurs documents d'urbanisme, dans un délai de 3 ans après l'engagement communautaire de faire évoluer les PLU. L'agglomération du Cotentin est en cours d'élaboration de 7 PLU infra-communautaires (PLUi) en vue d'une approbation en 2025-2026.

A l'inverse, les communes couvertes par un PPR bénéficient quant à elles de la possibilité de choisir entre ① le maintien des dispositions du PPR relatives au recul du trait de côte ou ② la réalisation de la cartographie locale d'exposition au recul du trait de côte.

La présente étude constitue donc une étape primordiale dans le cadre de cette démarche.

1.2 Objet de l'étude

La présente étude avait pour objectif de produire les cartes informatives d'exposition au recul du trait de côte pour les échéances +30 (2055) et +100 ans (2125), sur le territoire de la CA du Cotentin. Ces cartes pourront ainsi alimenter la procédure d'évolution des Plan Locaux d'Urbanisme intra-communautaires.

Pour ce faire, l'étude a suivi les recommandations du guide « Recommandations pour l'élaboration de la carte locale d'exposition au recul du trait de côte » (CEREMA et BRGM, 2022) et a été organisée en 3 phases :

- **Phase 1** : Analyse générale du fonctionnement hydro-sédimentaire du littoral
- **Phase 2** : Définition des hypothèses retenues pour cartographier le recul du trait de côte à échéances 30 ans et 100 ans
- **Phase 3** : Caractérisation de l'aléa « recul du trait de côte ».

Ce document restitue les phases 2 et 3 de la présente étude.

2 METHODOLOGIE DU GUIDE DE RECOMMANDATION

La réalisation de projections du trait de côte nécessite de combiner différents éléments qui influencent l'érosion et le recul du trait de côte (Figure 3). Pour chaque élément, le choix des approches méthodologiques, leur paramétrage et les résultats obtenus vont influencer les projections et leur cartographie. Dans le cadre de la présente étude, les recommandations du guide du BRGM/CEREMA (2022) ont été appliquées pour la réalisation de projections à 30 et 100 ans.

Projection : principaux éléments	Méthodes	Principaux paramètres	Scénario médian	Scénario sécuritaire
1) Évolution chronique	2 approches (§ 2.4)	Taux de recul Tx (m/an)	Tx médian	Tx (marge haute)
2) Reculs majeurs évènementiels	2 approches (§ 2.5)	Recul Lmax (m)	Recul Lmax (m)	Recul Lmax (m)
3) Ouvrages	1 approche (§ 2.6)	Pérennité	Au cas par cas	Non pérenne
4) Élévation du niveau de la mer	2 approches (§ 3.3)	Niveau de la mer	Valeurs minimales : 30 ans : + 20 cm 100 ans : + 60 cm ou projections locales basées sur GIEC SSP2-4.5	Valeurs minimales : 30 ans : + 20 cm 100 ans : + 100 cm ou projections locales basées sur GIEC SSP5-8.5
5) Incertitudes sur les résultats	2 approches (§2.7)	Marges d'erreur	Valeurs médianes	Marges hautes

FIGURE 3. PRINCIPAUX ELEMENTS A PRENDRE EN COMPTE POUR BATIR DES SCENARIOS DE PROJECTION DU TRAIT DE COTE (GUIDE CEREMA/BRGM, 2022).

Pour construire ces projections du trait de côte, il est recommandé d'étudier un scénario dit « médian » avec des paramètres usuels et un scénario dit « sécuritaire » visant à détecter d'éventuels effets de seuils avec des hypothèses et des approches maximisant le recul du trait de côte (Figure 3).

3 METHODOLOGIE MISE EN PLACE A L'ISSUE DE LA PHASE 1

La phase 1 de la présente étude a permis d'identifier et localiser les zones sensibles et de caractériser les évolutions dans leur ensemble sur le territoire de la CA du Cotentin.

D'après l'actualisation des taux, réalisée au cours de l'étude, les principaux points suivants sont dégagés :

- 53 % du linéaire du littoral de la CA du Cotentin présentent une tendance érosive ;
- Parmi les côtes en érosion, environ 61 % concernent les côtes d'accumulation ;
- Au moins 10 % du linéaire est concerné par des cordons dunaires stables ou en accrétion.

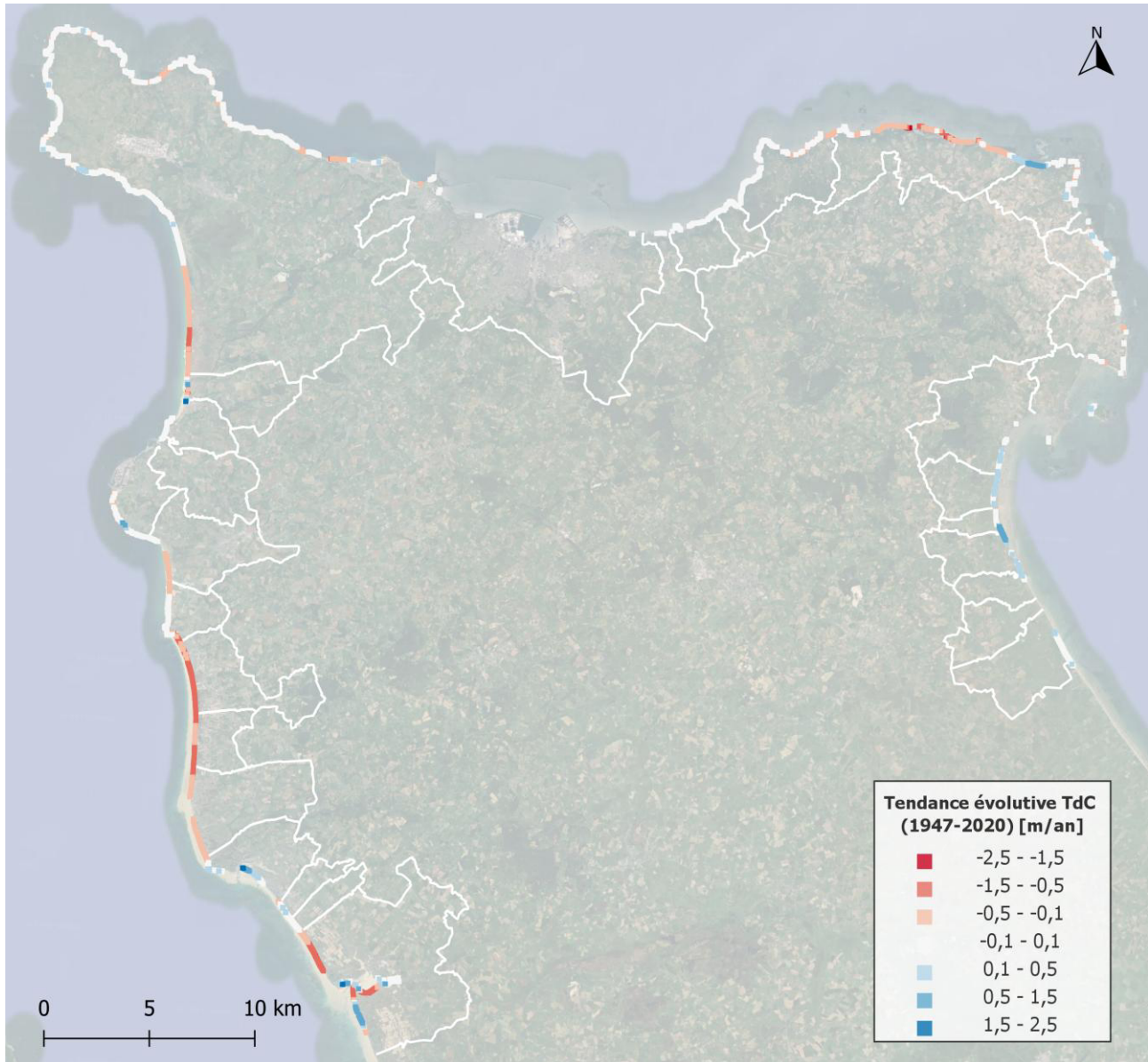
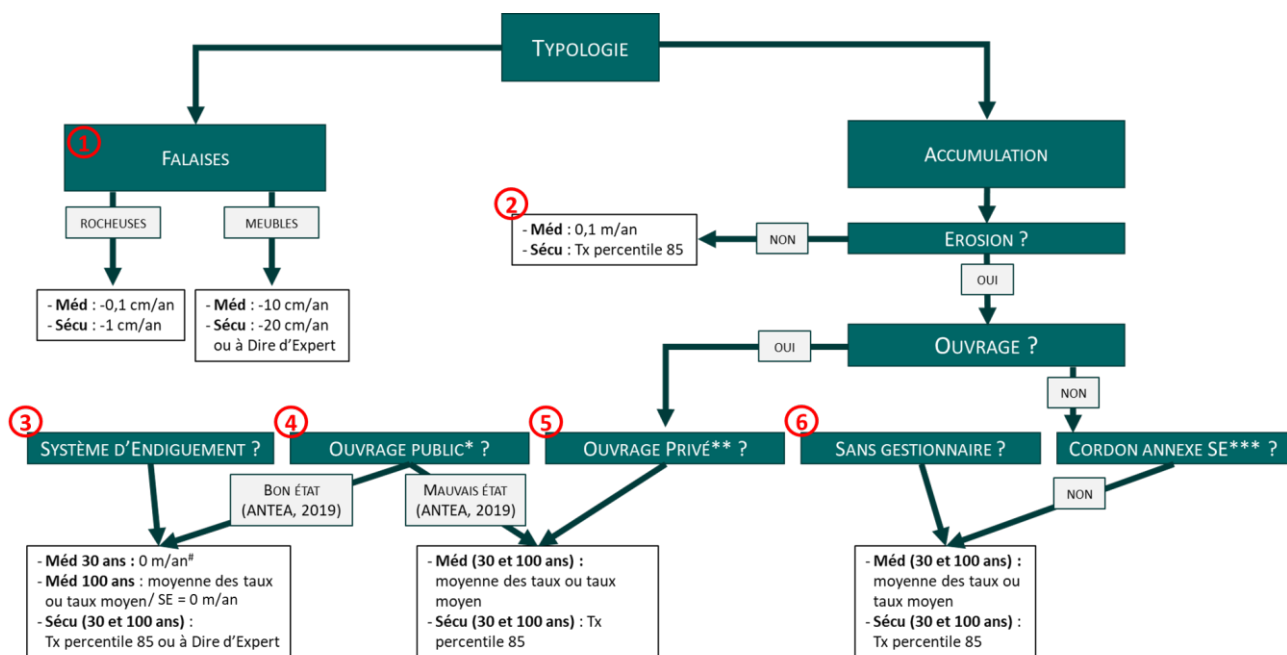


FIGURE 4. CARTOGRAPHIE DU TAUX D'EVOLUTION DU TRAIT DE COTE ENTRE 1947-2020 (SOURCE : EGIS D'APRES LES TdC DU ROL NHDF).

Un travail de découpage du littoral permettant d'optimiser au mieux l'estimation des différents paramètres définis dans le guide du CEREMA/BRGM a été réalisé en fonction de paramètres suivants :

- Paramètre n°1 : typologie du littoral ;
- Paramètre n°2 : évolution du littoral ;
- Paramètre n°3 : présence d'enjeux à l'arrière du trait de côte.

Une synthèse de la méthode appliquée au territoire de la CA du Cotentin est présentée en Figure 5.



* Ouvrage public : commune ou ASA

** Ouvrage privé : hors système d'endigement, commune ou ASA

*** SE = système d'endigement

Condition : ouvrage avec titre d'occupation, gestionnaire, entretien et surveillance régulière

FIGURE 5. METHODOLOGIE APPLIQUEE AUX ESTIMATIONS DES TAUX PERMETTANT D' EVALUER LA POSITION DU TRAIT DE COTE A +30 ET +100 ANS SUR LE TERRITOIRE DE LA CA COTENTIN.

La typologie a été divisée en 2 catégories :

- Les **côtes rocheuses** qui constituent la catégorie ① pour laquelle :
 - Les taux sont issus d'abaques sur les falaises (BRGM/CEREMA),
 - Les Lmax sont donnés à partir des retours d'expérience ou à dire d'expert.
- Les **côtes meubles** qui regroupent les catégories ② à ⑥ :
 - Catégorie ② : **côte stable ou en accrétion** :
 - Les taux sont calculés
 - Les Lmax sont calculés d'après les bases de données tempêtes,
 - Le Lcc est donné à partir des méthodologies du guide CEREMA/BRGM.
 - Catégorie ③ à ⑥ : **côte en érosion et côte protégée** par différents types d'ouvrage :
 - Les taux sont calculés à partir de 7 dates puis moyennés par secteurs similaires en termes d'évolution le recul dépendant de la présence ou non d'ouvrages de protection, pérennes à plus ou moins long terme,
 - Les Lmax sont calculés d'après les bases de données tempêtes,
 - Le Lcc est donné à partir des méthodologies du guide CEREMA/BRGM.

4 ANALYSE DES COMPOSANTES DE REcul DU TRAIT DE COTE

4.1 Définition des taux d'évolution du trait de côte (Tx)

L'analyse de l'évolution du trait de côte réalisée dans cette partie de l'étude se base principalement sur les données fournies par le Réseau d'Observation du Littoral de Normandie-Hauts de France (ROL NHDF).

Les traits de côte du ROL sont extraits à partir de photographies aériennes géoréférencées.

Les dates des différents traits de côte du ROL sont **1947, 1977, 1982, 1992, 2001, 2010** et **2020**.

L'indicateur de trait de côte correspond à la limite de végétation ou au pied de falaise.

L'analyse diachronique des évolutions du trait de côte pour chacune des communes est présentée en annexe du présent rapport.



FIGURE 6. TRAITS DE COTE DISPONIBLES SUR LE LITTORAL DU COTENTIN.

4.1.1 Méthodologie d'analyse des taux par la méthode des aires

Les taux de recul annuel (Tx) ont été calculés à partir des tracés de traits de côte du ROL. Pour ce faire, la **méthodologie des aires perdues** a été utilisée. La méthode des aires perdues, utilisée par l'UBO (Université Bretagne Occidentale) et appliquée sur plusieurs portions du littoral Breton, permet l'estimation des taux de recul du trait de côte entre deux transects consécutifs par approche surfacique.

L'objectif est d'obtenir des surfaces perdues (ou gagnées) entre deux traits de côte (un trait de côte récent et un ancien) afin de déterminer des taux de recul entre deux dates. Pour cela, il est nécessaire :

- De générer des polygones définis latéralement par deux transects voisins, côté mer par une ligne de base tracée en avant de l'ensemble des traits de côte étudiés, et côté terre, par le trait de côte considéré. Ces géométries sont générées seulement sur les portions continues, l'objectif étant de faire la différence entre ces polygones afin d'extraire les surfaces d'accrétion et d'érosion ;
- De déterminer la longueur des traits de côte correspondant à chaque polygone afin d'en faire la moyenne ;
- D'intégrer le temps écoulé entre les deux traits de côte pour estimer les taux d'évolution.

L'utilisation de cette méthodologie reste moins automatisée comparée à l'utilisation de logiciels comme MobiTC (Cerema) ou DSAS (extension Arcgis). Toutefois, elle permet de prendre en compte les évolutions de manière continue sur l'ensemble du trait de côte et constitue ainsi une méthode plus précise et plus exhaustive.

Dans un premier temps, il est nécessaire de positionner perpendiculairement au trait de côte de référence des transects régulièrement espacés de 50 m. La Figure 7 illustre la méthodologie des aires gagnées/ perdues entre chaque transect.



FIGURE 7. ILLUSTRATION DE LA METHODE DES AIRES.

4.2 Lidar

Dans cette étude, plusieurs sources de données topo-bathymétriques ont été utilisées.

La bathymétrie a été traitée à partir des données du lidar Litto3D® (campagnes 2016-2018), issues d'un partenariat entre le SHOM et le ROL NHDF. Les acquisitions ont été réalisées par lidar bathymétrique ou topo-bathymétrique aéroporté côté mer et par lidar topographique aéroporté côté terre, couvrant plusieurs centaines de mètres à l'intérieur des terres.

Pour l'analyse des données topographiques, le Modèle Numérique de Terrain (MNT) du ROL 2020 a été utilisé¹.

Les données issues du levé Litto3D® ont été exploitées afin d'extraire des profils topographiques, notamment pour évaluer l'impact du réchauffement climatique (LCC). Enfin, la définition des zones basses a été réalisée à partir du MNT du ROL 2020.

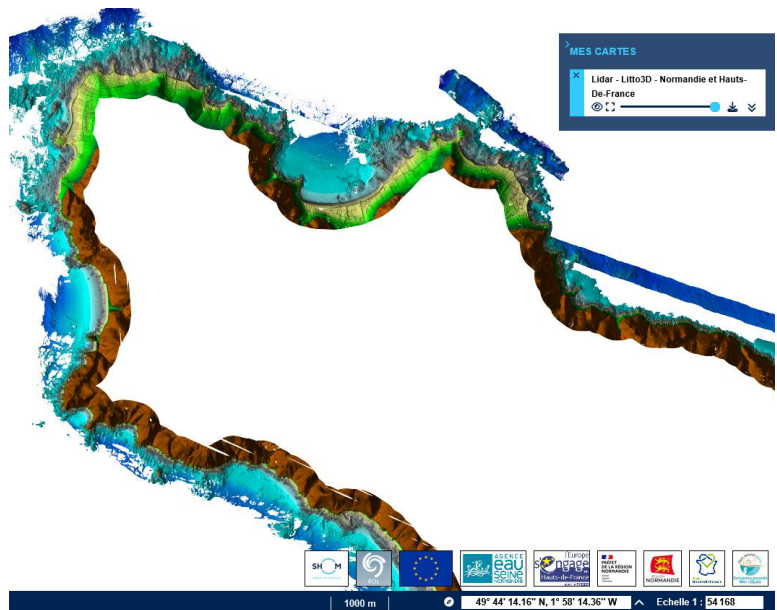


FIGURE 8. LITTO3D NORMANDIE ET HAUT-DE-FRANCE (SOURCE : SHOM - ROLNHDF).

¹ Les données topographiques du ROL NHDF 2023 ont été mises à disposition en cours d'étude

5 PROJECTIONS DU TRAIT DE CÔTE AUX ECHEANCES 30 ET 100 ANS

5.1 Introduction

Dans le but de définir une bande d'aléa pour projeter le trait de côte de référence aux échéances 30 et 100 ans, plusieurs paramètres ont été définis :

- L'évolution du littoral depuis 1947 (le Taux T_x),
- Le recul au cours d'une tempête majeure (L_{max}),
- Le recul lié à l'élévation du niveau marin (L_{cc}).

Ces trois paramètres constituent la bande d'aléa schématisée sur la figure ci-dessous, et sont présentés respectivement dans les parties suivantes. Sur ce schéma de principe, plus le temps s'écoule, plus le trait de côte recule en fonction de la cinétique propre de chaque paramètre (vitesse d'action différente selon les échéances temporelles – hors L_{max} , appliqué de manière indifférenciée quelle que soit l'échéance).

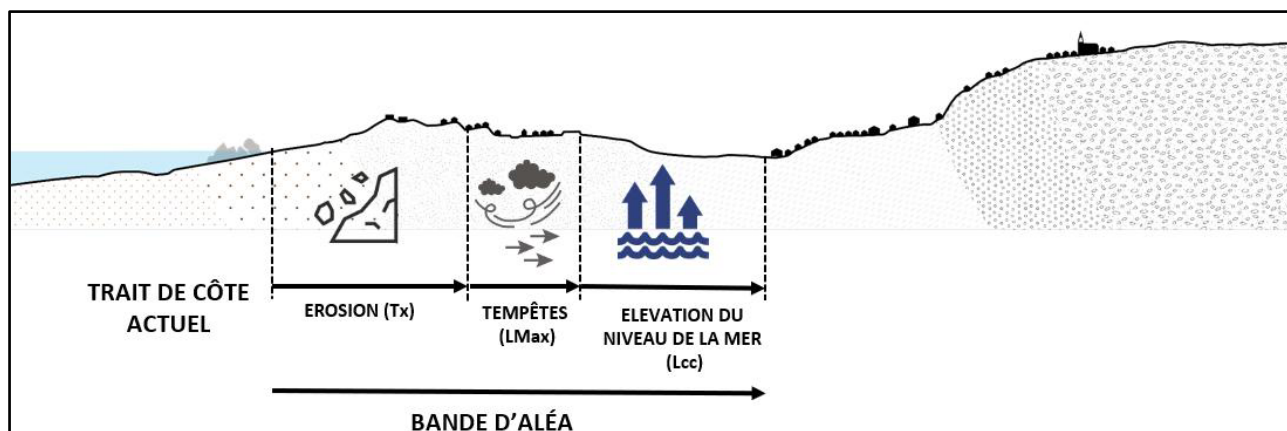


FIGURE 9. SCHEMATISATION DE LA BANDE D'ALEA POUR LES PROJECTIONS DE TRAIT DE COTE.

5.2 Pérennité des ouvrages de protection

Dans le cadre de l'élaboration des cartographies de l'aléa érosion aux échéances 30 et 100 ans, il est nécessaire de formuler des hypothèses concernant la pérennité des ouvrages de protection côtière. Pour cela, le guide de recommandations du BRGM/CEREMA propose des préconisations de pérennité ou d'effacement en fonction des scénarios et échéances de projection. Ces recommandations ont été adaptées au contexte de la CA du Cotentin et amendées par la DDTM de la Manche.

L'étude s'appuie sur le recensement des ouvrages littoraux effectué par ANTEA GROUP en 2018, afin d'identifier les portions anthropisées du littoral. La pérennité des ouvrages à 30 et 100 ans a été évaluée en fonction de leur nature, de leur état de conservation et du gestionnaire en charge de leur entretien. Par ailleurs, les informations fournies par la DDTM50 ainsi que les questionnaires remplis par les communes au cours de la première phase de l'étude ont permis de mettre à jour la base de données ouvrages.

TABLEAU 2. HYPOTHESES PRISES RELATIVES A LA PERENNITE DES OUVRAGES.

	30 ans médian	30 ans sécuritaire	100 ans médian	100 ans sécuritaire
Ouvrages privés (hors ASA) ou non classés en SE	<input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non	<input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non	<input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non	<input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non
Ouvrages classés en SE	<input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	<input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non	<input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	<input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non
Eventuels cordons dunaires annexes SE	<input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	<input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non	<input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	<input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non
Ouvrages portuaires	<input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	<input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non	<input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	<input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non
Eventuels aménagements futurs	<input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	<input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non	<input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	<input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non
Ouvrages publics non classés en SE et ASA	<input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	<input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non	<input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non	<input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non
Autres ouvrages (créés par un particulier...)	<input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non	<input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non	<input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non	<input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non

L'état de l'aménagement est également un critère pris en compte dans les choix de maintien ou non d'un ouvrage. Ainsi, il a été décidé que dans le cas où un ouvrage est considéré dans un état « mauvais », voire « moyen » sous réserve de validation de la DDTM50, l'ouvrage est non pérenne dès le scénario 30 ans médian.

5.3 Définition des taux d'évolution du trait de côte (Tx)

5.3.1 Préambule

Au regard des implications de la Loi Climat et Résilience et des recommandations pour l'élaboration des cartes locales d'exposition au recul du trait de côte (BRGM/CEREMA, 2022), le choix des taux à considérer pour la suite de l'étude et notamment à prendre en compte pour les projections a fait l'objet d'une grande réflexion.

EGIS s'est attaché à calculer les taux entre les différents traits de côte à disposition. L'objectif final de ce travail était de disposer de taux médians et sécuritaires pour chacune des échéances à projeter.

Au total ce sont sept positions de trait de côte entre 1947 et 2020 qui sont disponibles sur les zones d'intérêt.

Une estimation des paramètres suivants a été faite :

- Taux moyen entre les deux dates extrêmes (1947 et 2020),
- Moyenne des taux obtenus sur chacune des 6 périodes intermédiaires (1947-1977, 1977-1982, 1982-1992, 1992-2001, 2001-2010, 2010-2020),
- Valeur du percentile 85 des taux obtenus en calculant le seuil tel que 85 % des taux par secteur sont inférieurs ou égaux à cette valeur, et 15 % sont supérieurs.

5.3.2 Définition des taux médians et sécuritaires

La réalisation des cartes de projection du trait de côte sur des secteurs à enjeux, comme c'est le cas sur certains endroits du littoral de la CA du Cotentin, aura un impact significatif, notamment sur les prescriptions en termes d'urbanisme pour les communes littorales.

Pour réaliser les cartes de projection sur le territoire de la CA du Cotentin, un travail de validation des taux avec le COTECH et les communes a été mis en place afin de s'approcher au mieux de la réalité de terrain.

5.3.2.1 Secteurs homogènes

Afin de suivre les préconisations du guide du CEREMA/BRGM, les taux, calculés par boîtes de 50 mètres de larges, ont été lissés par secteurs homogènes. Un secteur est considéré comme homogène lorsqu'il présente une évolution similaire du trait de côte pour une même typologie de côte. **Cela signifie que les taux ont été moyennés sur des secteurs définis, parfois à dire d'expert.**

Ces secteurs homogènes ont été conservés pour la définition des taux médians et sécuritaires.

5.3.2.2 Taux médians

Sur la base des paramètres calculés et présentés précédemment, les **taux médians** suivants ont été définis pour chaque catégorie du littoral :

TABLEAU 3. HYPOTHESES RETENUES POUR LA DEFINITION DES TAUX MEDIANS A 30 ET 100 ANS.

Typologie	Tx à Horizon 30 ans	Tx à Horizon 100 ans
Côte à falaises rocheuses	-0,001 m/an (abaque du BRGM)	
Côte à falaises meubles	-0,1 m/an (ou adapté à dire d'expert)	
Côte sableuse en accrétion	-0,1 m/an (ou adapté à dire d'expert)	
Côte sableuse en érosion	Moyenne des taux par secteur	
Côte avec ouvrage de défense public (bon état)	0 m/an	Moyenne des taux par secteur
Côte avec ouvrage de défense privé ou public en mauvais état	Moyenne des taux par secteur	
Côte avec ouvrage classé en S.E.	0 m/an	

5.3.2.3 Taux sécuritaires

Concernant les taux sécuritaires, ces derniers ont été définis comme les taux les plus élevés calculés par secteurs homogènes. Les **taux sécuritaires** suivants ont été définis pour chaque catégorie du littoral :

TABLEAU 4. HYPOTHESES RETENUES POUR LA DEFINITION DES TAUX SECURITAIRES A 30 ET 100 ANS.

Typologie	Tx à Horizon 30 ans	Tx à Horizon 100 ans
Côte à falaises rocheuses	-0,01 m/an (Abaque du BRGM)	
Côte à falaises meubles	-0,2 m/an (ou adapté à dire d'expert)	
Côte sableuse en accrétion	Percentile 85 par secteur	
Côte sableuse en érosion	Percentile 85 par secteur	
Côte avec ouvrage de défense public (bon état)	Percentile 85 par secteur	
Côte avec ouvrage de défense privé ou public en mauvais état	Percentile 85 par secteur	
Côte avec ouvrage classé en S.E.	Percentile 85 par secteur	

5.3.2.4 Synthèse des Taux médians et sécuritaires retenus

Les deux figures suivantes présentent les synthèses des taux retenus en m/an, pour les scénarios médian et sécuritaire.

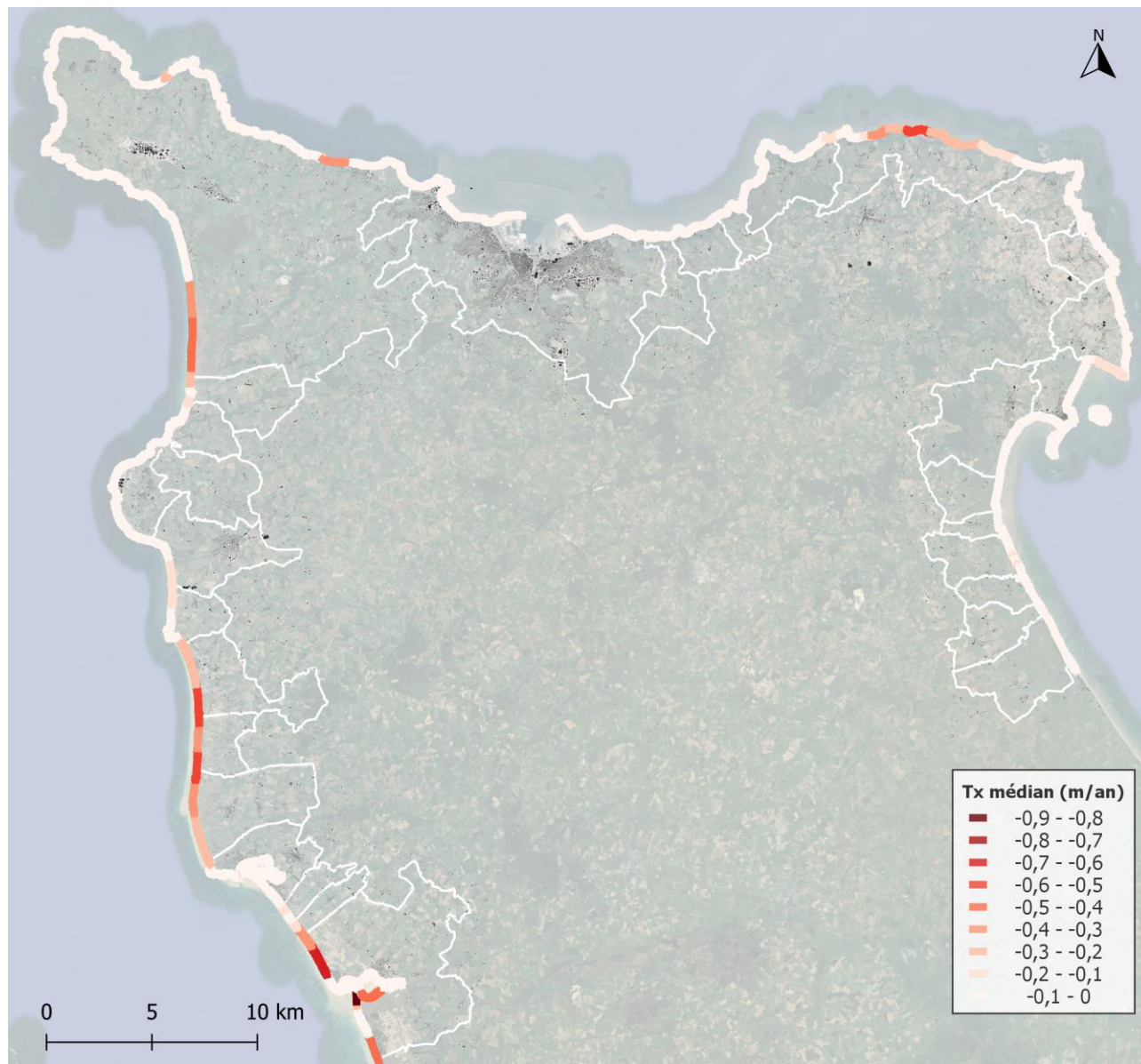


FIGURE 10. CARTE DES TAUX MEDIANS CONSIDERES SUR LE TERRITOIRE DE LA CA DU COTENTIN.

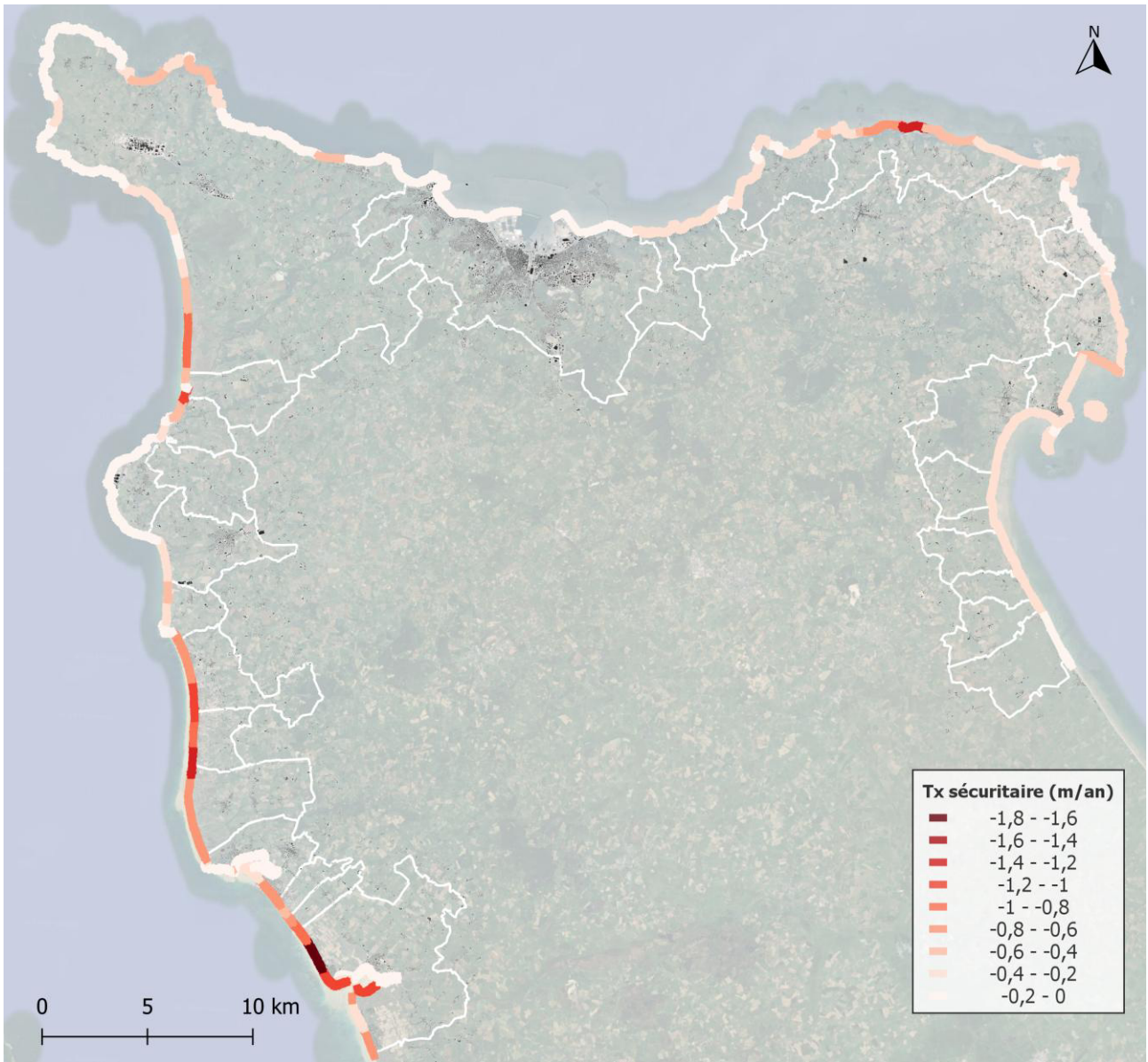


FIGURE 11. CARTE DES TAUX SECURITAIRES CONSIDERES SUR LE TERRITOIRE DE LA CA DU COTENTIN.

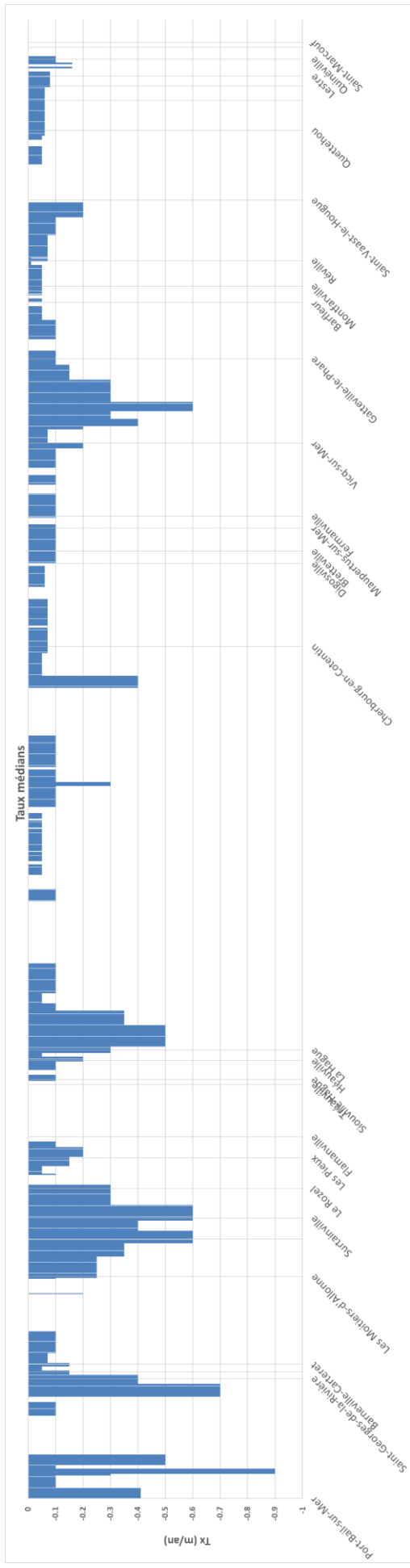


FIGURE 12. HISTOGRAMMES DES TAUX MÉDIANS CONSIDERES SUR LE TERRITOIRE DE LA CA DU COTENTIN.

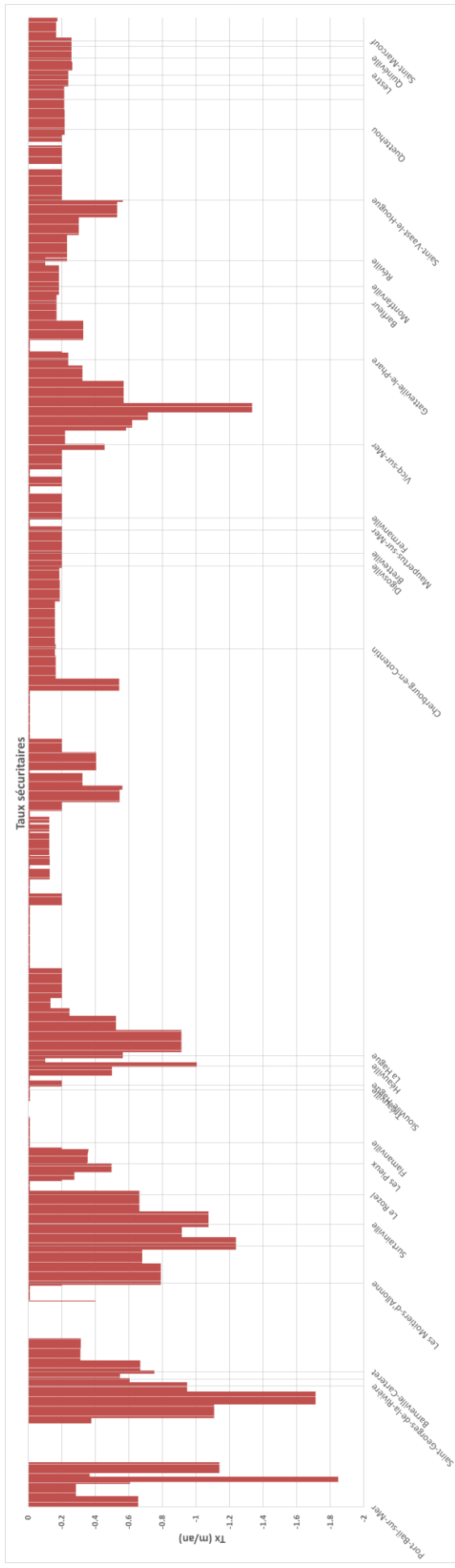


FIGURE 13. HISTOGRAMMES DES TAUX SECURITAIRES CONSIDERES SUR LE TERRITOIRE DE LA CA DU COTENTIN.

5.4 Calcul du recul majeur événementiel (Lmax)

5.4.1 Définition des valeurs de Lmax

Les cartographies d'évolution du trait de côte doivent également intégrer l'impact d'événements majeurs. Le recul extrême du trait de côte, Lmax, est défini comme le recul du trait de côte pouvant être engendré par la survenue d'un événement majeur, tel qu'une tempête.

Pour évaluer les reculs Lmax, une analyse des données historiques issues des bases de données de l'Observatoire du littoral du Département de la Manche, de la DDTM50 et du Cerema a été menée. Les impacts documentés de tempêtes majeures fournissent une base solide pour estimer les reculs du trait de côte.

Le Tableau 5, fourni par la DDTM de la Manche, correspond à la principale base de données récentes ayant permis de définir les valeurs Lmax sur l'ensemble du territoire.

TABLEAU 5. DONNEES BIBLIOGRAPHIQUES ET DE TERRAIN SUR LE LMAX FOURNIES PAR LA DDTM (SOURCE : DDTM50).

Communes	Sites	Lmax	Date	Source	Autre biblio mobilisable
DENNEVILLE	Plage	15 m à 20 m	Recul potentiel (FEMA)	Rapport ISL (2016)	NLPD
SAINT-LO-D'OURVILLE	Dunes Lindbergh	15 m	26-28 février 1990 (Vivianne)	PPRL (2015)	NLPD
PORTBAIL	Plage	15 m	26-28 février 1990 (Vivianne)	PPRL (2015)	NLPD
SAINT-GEORGES-DE-LA-RIVIERE	Plage	10 m	Mars 1912	PPRL (2015)	NLPD
SAINT-JEAN-DE-LA-RIVIERE	Plage	10 m	Mars 1912	PPRL (2015)	NLPD
BARNEVILLE-CARTERET	Plage	20 m	1905, 26-28 février 1990 (Vivianne)	PPRL (2015)	NLPD
LES MOITIERS-D'ALLONNE	SNW 57	5 m	Post Johanna (2008)	Suivi CD 50	NLPD
BAUBIGNY	SNW 56	3 m	16/11/1998	Suivi CD 50	NLPD
SURTAINVILLE	SNW 55	5 m	2010	Suivi CD 50	NLPD
	Entre les station SNW 53 et 54	7 m	1959/1960	Elhai/ Levoy	Etude globale (1996)
LE ROZEL	SNW 52	6,5 m	2006	Suivi CD 50	NLPD
LES PIEUX	SNW 50	4,5 m	1999, 2007	Suivi CD 50	NLPD
TREAUVILLE	Plage du Platé	2-3 m	9-13 février 2020 (Ciara)	DDTM 50	-
SIOUVILLE-HAGUE	Plage	10 m à 17 m	Janvier 1961 + FEMA	Rapport ISL (2016)	BRGM-RP-68626-FR
VASTVILLE	SNW 46	4 m	2000	Suivi CD 50	BRGM-RP-68626-FR
BIVILLE	Bunker	1-3 m	9-13 février 2020 (Ciara)	DDTM 50	BRGM-RP-68626-FR
VAUVILLE	SNW 45	4 m	2010	Suivi CD 50	BRGM-RP-68626-FR
	Habitation chemin Villeneuve (terrasse marine)	10-15 m	2024	DDTM 50	-
URVILLE-NACQUEVILLE	SN 42	5 m	2010, 2011	Suivi CD 50	-
	SN 40	5 m	2008	Suivi CD 50	-
	Landemer (head)	10 m		Elhai/ Levoy	Etude globale (1996)
TOURLAVILLE	SN 37	9 m	1996	Suivi CD 50	-
BRETTEVILLE	RD 116	1-2 m	26-28 février 1990 (Vivianne)	DDTM 50	-

Communes	Sites	Lmax	Date	Source	Autre biblio mobilisable
DIGOSVILLE	Terrasse marine	1 m	9-13 février 2020 (Ciara)	DDTM 50	-
FERMANVILLE	Anse port Pignot	2-4 m	11/03/2013	DDTM 50	LICCO
	SN 34	2,5 m	2003	Suivi CD 50	LICCO
COSQUEVILLE	Plage du Vicq	3 à 5m	26-28 février 1990 (Vivianne)	DDTM 50	LICCO
	Les mares (ancienne habitation)	3 à 5m	26-28 février 1990 (Vivianne)	DDTM 50	LICCO
RETHOVILLE	-	3 à 5m	-	DDTM 50	LICCO
NEVILLE-SUR-MER	-	3 à 5m	-	DDTM 50	LICCO
GOUBERVILLE	-	3 à 5m	-	DDTM 50	LICCO
GATTEVILLE-LE-PHARE	-	3 à 5m	-	DDTM 50	LICCO
MONTFARVILLE	SNE 27	3 m	2007	Suivi CD 50	-
	Anse de Landemer	2-6 m	11/03/2013	DDTM 50	-
REVILLE	Est	20 m	FEMA	PPRL	NLPD
	Sud	15 m	1962	PPRL	NLPD
QUETTEHOU	Terrasse marine au Nord du secteur habité	1 m	-	DDTM 50	NLPD
MORSALINES	SE 17	2m	2007	Suivi CD 50	NLPD
CRASVILLE	SE 16	2m	2007	Suivi CD 50	NLPD
AUMEVILLE-LESTRE	SE 15	20 m - 32 m	2000, 2007	Suivi CD 50	NLPD
LESTRE	SE 13	11 m	2004	Suivi CD 50	NLPD
QUINEVILLE	Rupture DCM	2-3 m	19/02/1996	DDTM 50	NLPD
SAINT-MARCOUF	SE 10	2 m	2010	Suivi CD 50	NLPD

5.4.2 Synthèse des Lmax retenus

La Figure 14 récapitule les Lmax retenus dans le cadre de l'élaboration des cartes d'exposition au recul du trait de côte à l'échelle du littoral de la CA du Cotentin.

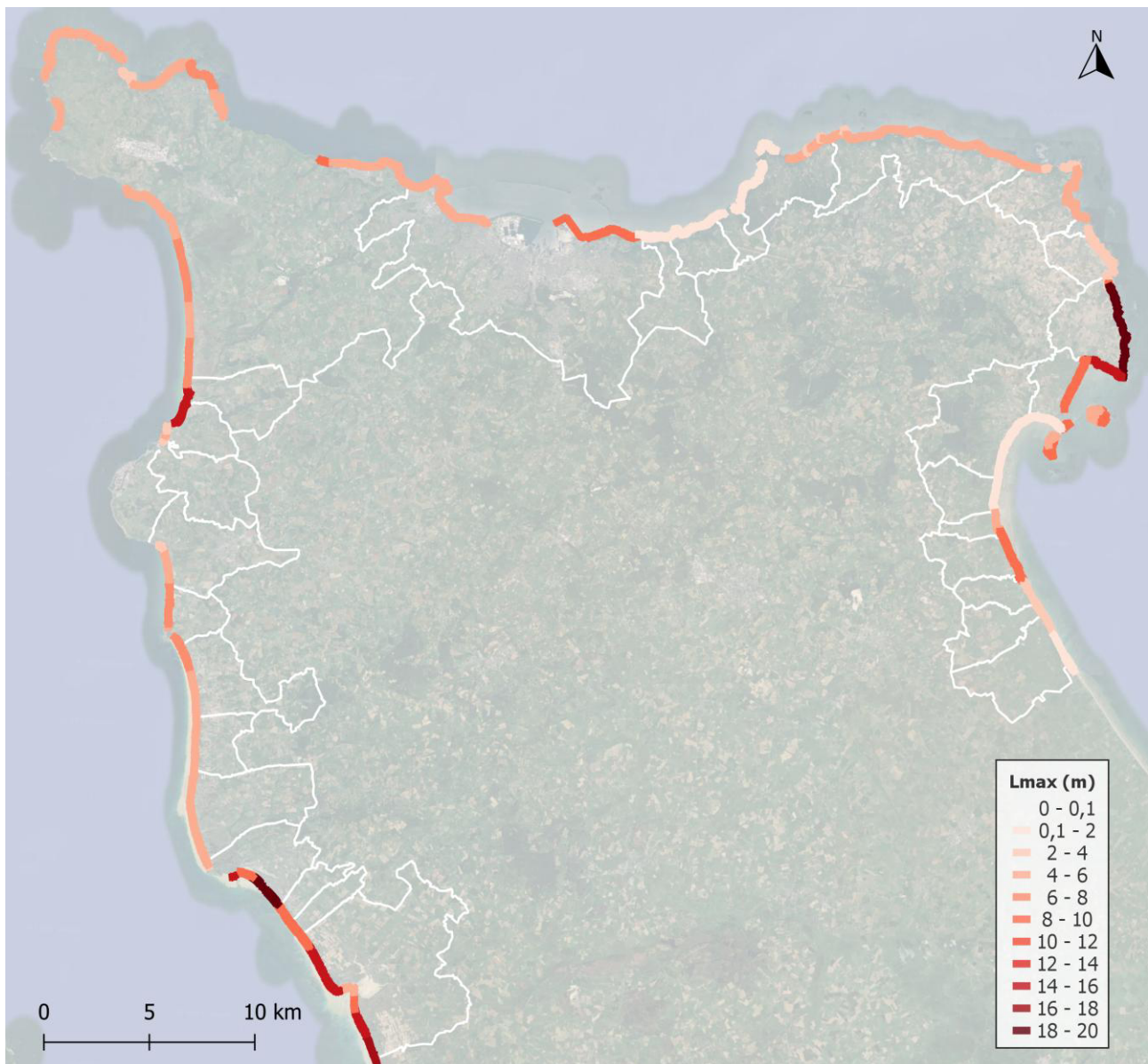


FIGURE 14. HYPOTHESES RETENUES POUR LA DEFINITION DES LMAX.

A noter que les valeurs de Lmax ne sont pas appliquées au niveau des côtes à falaises rocheuses. Par ailleurs, concernant les côtes anthropiques pour lesquelles il a été fait l'hypothèse de l'effacement des ouvrages, le Lmax appliqué est fonction de la typologie sous-jacente et de la dynamique des secteurs adjacents.

5.5 Prise en compte de l'élévation du niveau de la mer (Lcc)

5.5.1 Préambule

L'une des conséquences du changement climatique, à savoir l'élévation du niveau de la mer, affecte le recul du trait de côte à travers deux processus :

- L'érosion accrue du littoral. Elle affecte principalement les côtes sédimentaires meubles, notamment sableuses, reconnues particulièrement sensibles à l'élévation du niveau de la mer,
- L'invasion chronique puis permanente par la mer de zones basses du littoral qui, sous l'effet de la montée progressive du niveau moyen de la mer, se traduira par un déplacement du trait de côte vers l'intérieur des terres, sans érosion ni évolution de la topographie.

Afin d'estimer pour les côtes sableuses le recul du trait de côte engendré par l'élévation du niveau de la mer (Lcc), deux approches sont proposées par le guide du CEREMA/BRGM :

- Loi de Bruun,
- Modèle PCR (Probabilistic Coastal Recession).

Il est recommandé de mettre en œuvre la loi de Bruun simplifiée qui repose sur l'hypothèse selon laquelle l'élévation du niveau de la mer (paramètre a sur le schéma ci-dessous) aura pour effet l'érosion de la haute plage et le recul du trait de côte (paramètre s) selon la formulation suivante : $s = \frac{a.L}{h} = \frac{a}{\tan(\alpha)}$. Une partie des sédiments érodés sur la partie haute de l'estran est redistribuée en partie basse, traduisant un rééquilibrage du profil de plage.

La mise en œuvre de la règle de Bruun nécessite ainsi un travail spécifique pour établir et justifier les paramètres de longueur de plage soumise à l'influence des vagues (L) et de hauteur de la zone active impactée par les effets de la montée du niveau de la mer (h). Il s'agit donc de déterminer les limites de cette zone active au large et à terre. La Figure 29 illustre les règles d'érosion selon la loi de Bruun.

Concernant les valeurs d'élévation du niveau de la mer issues des recommandations du GIEC, il est précisé que :

- A l'horizon 30 ans, pour un scénario médian (scénario SSP2-4.5 du GIEC), la valeur est de +20 cm,
- A l'horizon 30 ans, pour un scénario sécuritaire (scénario SP5-8.5 du GIEC), la valeur est de +40 cm,
- A l'horizon 100 ans, pour un scénario médian (scénario SSP2-4.5 du GIEC), la valeur est de +70 cm,
- A l'horizon 100 ans, pour un scénario sécuritaire (scénario SP5-8.5 du GIEC), la valeur est de +120 cm.

Concernant la **limite à terre**, le BRGM (2019) préconise de considérer le niveau de la Plus Haute Mer Astronomique (PHMA), qui correspond généralement plus ou moins à la limite haut de plage / pied de dune.

Concernant la **limite en mer**, l'approche utilisée a consisté au calcul de la profondeur de fermeture (limite d'action de l'agitation sur les fonds meubles) via la formule de Birkemeier (1985).

Cette méthodologie se base donc sur deux paramètres majeurs :

- La pente de l'estran,
- La disponibilité du stock sédimentaire.

Concernant les côtes du Cotentin, les stocks sédimentaires sur certains secteurs rocheux sont relativement faibles comparés à d'autres tronçons du littoral. De plus, la pente très faible de certains estrans, notamment sur la côte Est, donnerait, avec cette méthode, des profondeurs de fermeture très élevées et impliquerait des reculs projetés très forts. Cette méthodologie est donc apparue peu adaptée au contexte de l'étude.

Dans le but de s'adapter au territoire et aux délais impartis de l'étude, une méthodologie optimisée a été proposée par EGIS.

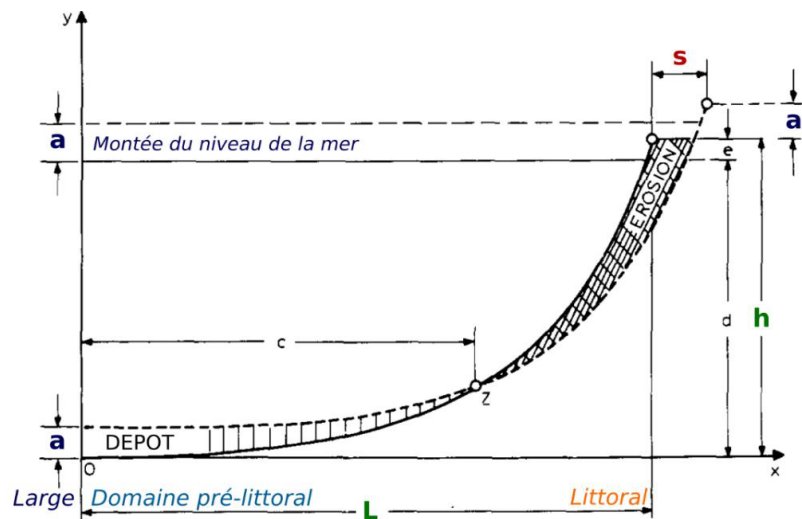


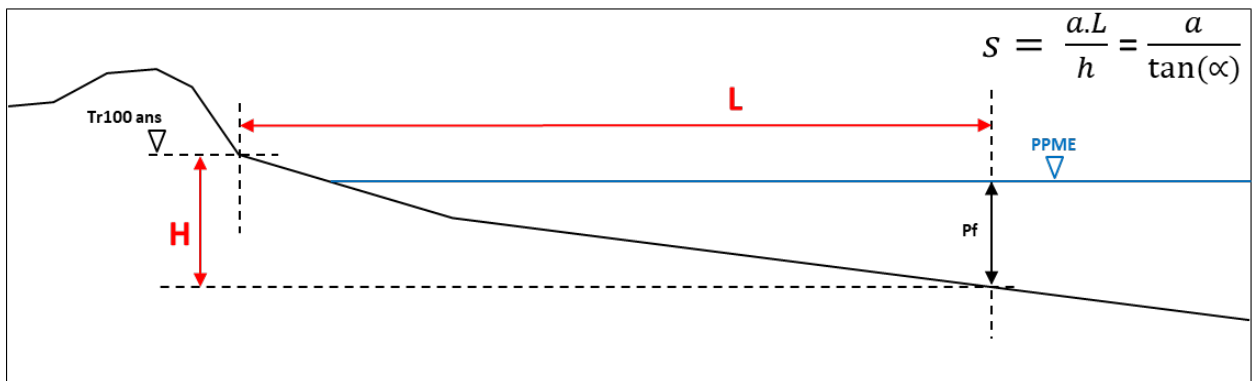
FIGURE 15. HYPOTHESE D'ÉVOLUTION DU PROFIL DE PLAGE ET PRINCIPAUX PARAMETRES DESCRIPTIFS : A, MONTEE DU NIVEAU DE LA MER ; L, LONGUEUR DU PROFIL DE PLAGE SOUMIS A L'INFLUENCE DE VAGUES ; H, HAUTEUR ENTRE LE TRAIT DE COTE ET LE BAS DU DOMAINE PRE-LITTORAL (BRGM, DESMAZES ET AL., 2019, D'APRES BRUUN, 1983).

5.5.2 Définition des valeurs de Lcc

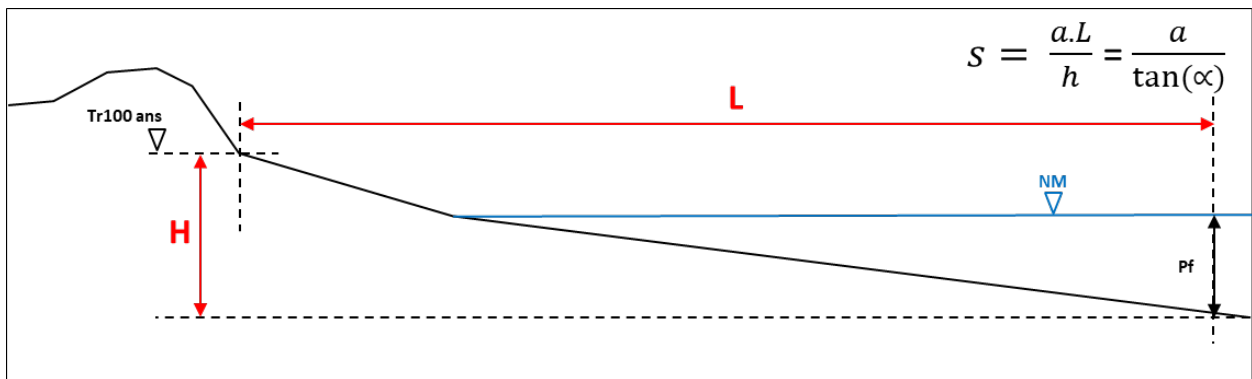
Pour répondre au besoin de la prise en compte de l'élévation du niveau de la mer sur le territoire de la CA du Cotentin, l'utilisation de la méthode du PCR simplifié, étudiée par Le COZANNET G. *et al* (BRGM, 2019), a été préconisée. La méthode PCR est lourde à mettre en place et nécessite une base de données significative. Les deux études indiquent que « les résultats du modèle PCR peuvent être approchés par un méta-modèle semblable à l'équation de Bruun, dans laquelle on substitue la pente de la zone intertidale à la pente de Bruun. ». Cette méthode nécessite d'analyser la sensibilité induite par les valeurs de pente de plage.

Au final, sur la base des données Litto3D 2020 et des profils de plage repartis sur l'ensemble du Cotentin, quatre estimations ont été réalisées :

- Une loi de Bruun à la PMME (niveau de pleine mer de mortes-eaux) :

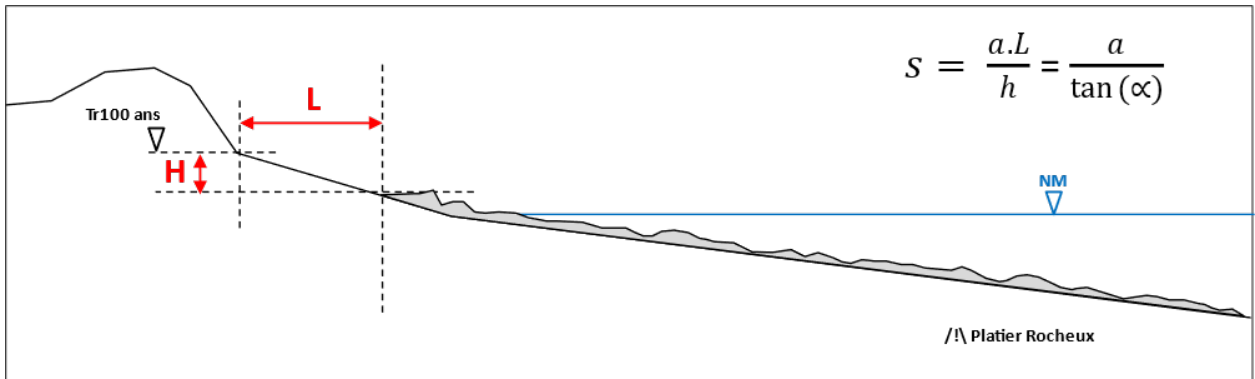
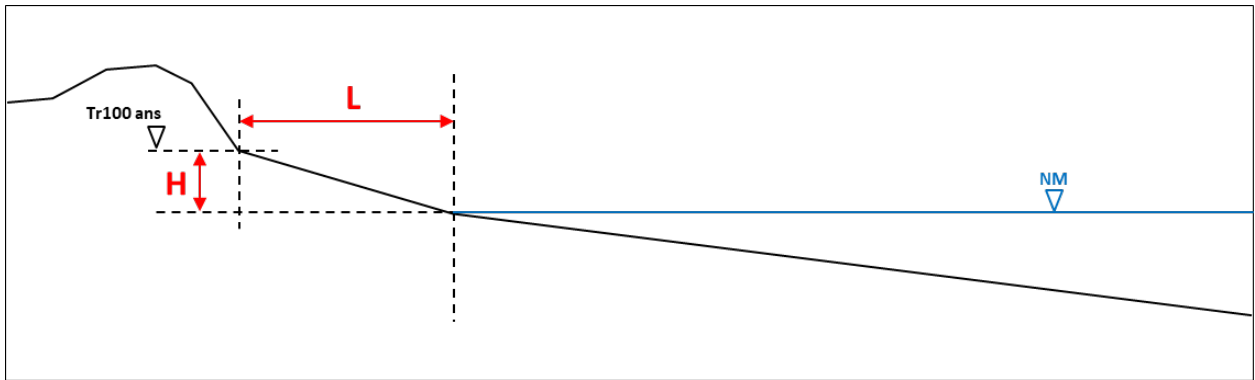


- Une loi de Bruun au niveau moyen :

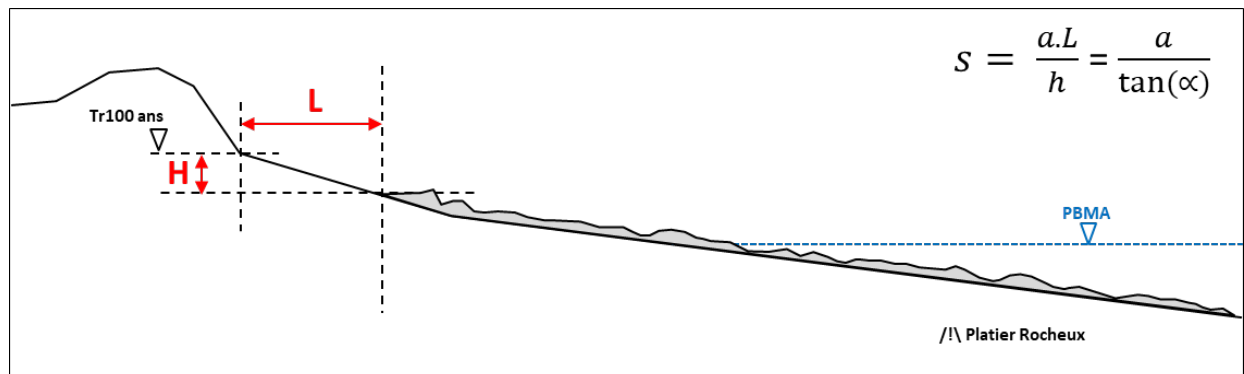
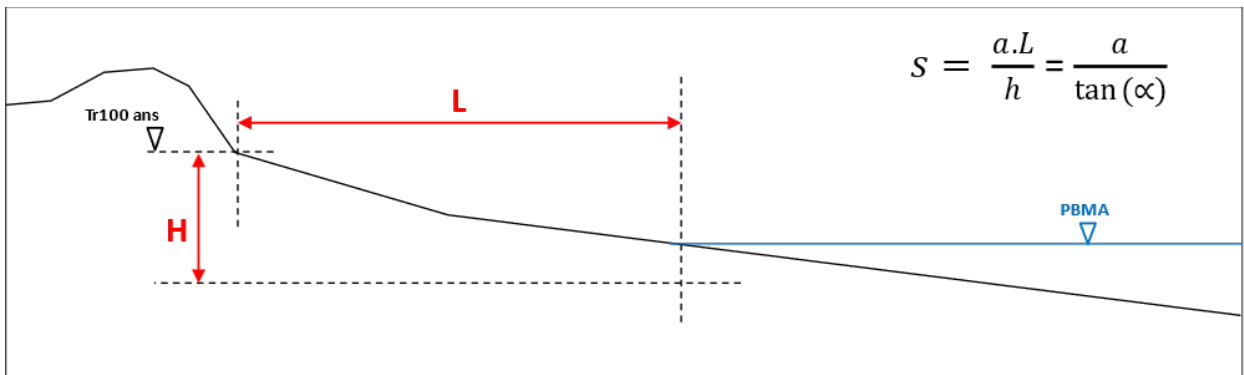


- Un « PCR simplifié » au niveau moyen :

Pour cette approche simplifiée du PCR, les platiers rocheux ont pu être pris en compte.



- Un « PCR simplifié » à la PBMA (niveau des plus basses mers astronomiques, avec prise en compte d'un éventuel platier rocheux)



Les résultats obtenus avec ces 4 estimations sont présentés sur les graphiques ci-dessous. Les méthodes Bruun PMME et niveau moyen sont représentées respectivement en violet et vert. Les méthodes PCR simplifié niveau moyen et PBMA sont représentées respectivement en jaune et orange.

En ordonnées est représenté le recul en mètres, en abscisses sont indiqués les numéros de profils (profils nord en partie gauche, profils sud à droite). Les différents transects sont représentés sur les figures de la section suivante.



FIGURE 16. RESULTATS DE LCC OBTENUS POUR LES QUATRE ESTIMATIONS FAITES, AUX DEUX ECHEANCES TEMPORELLES.

5.5.3 Synthèse des Lcc retenues

Les figures suivantes récapitulent les valeurs retenues des Lcc sur l'ensemble du territoire de la CA du Cotentin.

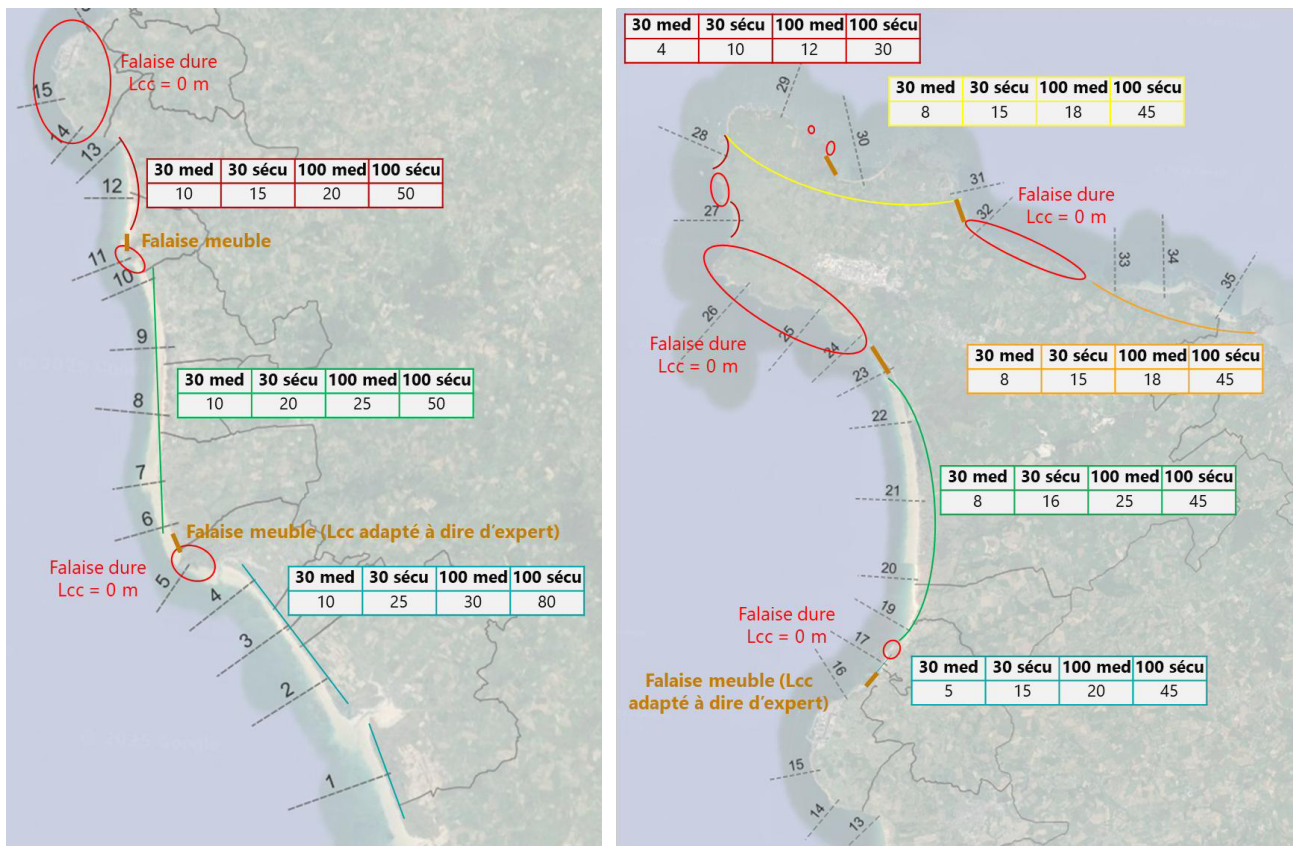


FIGURE 17. LCC RETENUS SELON LES DIFFERENTS SCENARIOS SUR LA COTE OUEST ET NORD-OUEST.



FIGURE 18. LCC RETENUS SELON LES DIFFERENTS SCENARIOS SUR LA COTE NORD-EST ET EST.

A noter que les valeurs de Lcc ne sont pas appliquées au droit des côtes à falaises.

Pour les côtes anthropiques pour lesquelles il a été fait l'hypothèse de l'effacement des ouvrages pour certains scénarios, le recul Lcc est appliqué en fonction des secteurs adjacents.

5.6 Prise en compte des incertitudes dans les projections

5.6.1 Préambule

Pour décrire de manière cohérente les incertitudes affectant les différents processus à l'origine de la mobilité du trait de côte, le guide du CEREMA/BRGM recommande de définir un cadre de gestion des incertitudes qui doit être appliqué à l'étude. Il est donc nécessaire de connaître les sources d'erreurs sur les données et les méthodes appliquées. Plusieurs approches peuvent alors être envisagées selon la quantité et la qualité des données disponibles.

Classiquement, les incertitudes liées aux sources de données sont sommées et un intervalle de confiance y est associé à partir d'informations de types bornes min/max (ou des scénarios optimistes/pessimistes). Il est également conseillé d'utiliser une approche probabiliste pour estimer les incertitudes lorsque les jeux de données sont en nombre suffisant et de qualité.

La Figure 19 montre qu'il est considéré, dans l'étude, que la probabilité d'occurrence la plus élevée constitue le scénario médian, soit le pic d'observation de la courbe du cas 2 de l'illustration. Celui-ci symbolise le déplacement moyen du trait de côte, ici calculé par la méthode des aires sur les évolutions mesurées date à date d'après 7 traits de côte entre 1947 et 2020. Par ailleurs, le scénario sécuritaire choisi par Egis constitue une version aggravée de ce type de répartition, permettant de considérer une incertitude possible sur l'estimation des comportements passés (cf. courbes en pointillés rouge). En effet, si un autre jeu de données de trait de côte avait été utilisé, ainsi qu'une période temporelle / fréquence d'analyse différente, les résultats auraient pu être différents avec une valeur de maximum de probabilité supérieure (forme de courbe différente, voire répartition pincée ou en cloche dans les courbes en pointillé rouge de la Figure 19).

De même, l'application de la règle de Bruun (Lcc) pour la montée du niveau de la mer, et l'estimation du recul événementiel (Lmax), tiennent compte d'un scénario « du plus probable » dans la projection médiane ; ainsi que d'un phénomène probable, mais maximisant les risques dans le scénario pessimiste. **Ainsi, ces deux scénarios médian et sécuritaire couvrent le champ des possibles, et par conséquent une certaine incertitude sur la prévision.**

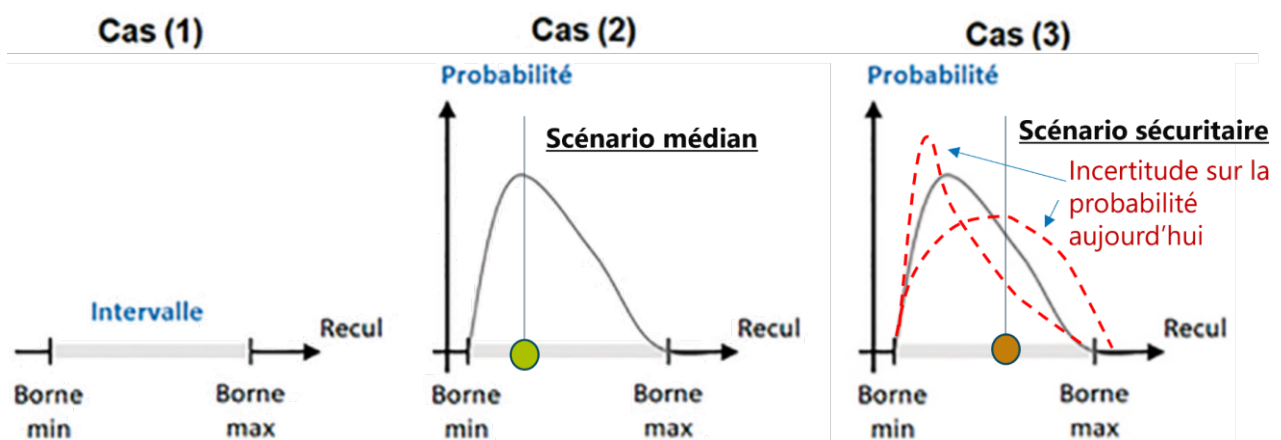


FIGURE 19. PRINCIPE DE LA PRESENTE ETUDE POUR CONSIDERER LES INCERTITUDES EN MAXIMISANT L'ACTION CONTRIBUTRICE POSSIBLE DU TX, DU LCC, ET DU LMAX SELON LE CADRE DE LA REVUE DE DONNEES (FIGURE MODIFIEE D'APRES BRGM/CEREMA, 2022).

5.6.2 Incertitudes sur les valeurs de taux de recul Tx

Lors **des calculs des taux d'évolution du trait de côte**, plusieurs données utilisées sont porteuses d'une marge d'erreur et d'incertitudes, liées :

- A l'orthorectification et au géoréférencement des photographies aériennes anciennes ;

- A la digitalisation manuelle des traits de côte sur les orthophotographies, notamment les plus anciennes pour lesquelles la qualité du cliché ne permet pas toujours de positionner précisément cette limite ;
- A la dynamique saisonnière naturelle de la plage, et donc à l'importance du choix de la date des photographies aériennes utilisées ;
- A l'utilisation de données de trait de côte de sources distinctes, digitalisées par des opérateurs différents ne disposant pas du même matériel informatique et de la même appréciation du terrain étudié.

Les différents traits de côte exploités pour l'étude sont fournis exclusivement par le ROL et le CEREMA (1947 et 2010). Peu d'informations sont disponibles sur le travail de digitalisation (nombre d'opérateurs, géoréférencement...). Par ailleurs, l'intégration d'un jeu de données de traits de côte conséquent (7 traits de côte) a permis d'affiner le calcul du taux de recul. En effet, plus une série est longue, plus elle permet de lisser les effets des événements ponctuels (événements météo-marins et en particulier des tempêtes, accretion temporaire...), ou toutes les cyclicités naturelles, ou saisonnalité, qui peuvent perturber la détection d'une tendance moyenne dans le cas où trop peu d'observations sont utilisées. Les incertitudes liées aux deux derniers points de la liste ci-dessous sont donc effacées par la rigueur du traitement et la grande quantité de données utilisée.

Pour les deux premiers points, rappelons que les taux définis sont le résultat d'une valeur médiane calculée pour un linéaire côtier délimité, au droit d'une succession de tronçons présentant des caractéristiques morphologiques et des évolutions homogènes.

Les valeurs calculées pour chacun des deux taux (médian et sécuritaire) ont été influencées par les incertitudes inhérentes aux données elles-mêmes. Les incertitudes liées à la résolution et à la précision de l'image sont directement issues des spécifications techniques des images aériennes fournies par l'IGN. En général, on considère que l'erreur moyenne de digitalisation du trait de côte est similaire à la résolution de l'image.

5.6.3 Incertitudes sur les valeurs de Lmax

Les incertitudes sur la valeur de Lmax (recul du trait de côté lié à un événement majeur) sont principalement liées à la quantité et qualité des données historiques. Les événements extrêmes (tempêtes, submersions marines) peuvent provoquer des reculs ponctuels importants, difficilement capturés par les séries temporelles espacées. L'absence de données à haute fréquence limite la capacité à identifier ces phénomènes et à les intégrer dans les projections.

Les valeurs forfaitaires retenues pour le Lmax paraissent d'un ordre de grandeur suffisant pour considérer que l'incertitude (sous-estimation des valeurs) ne concerne pas ce paramètre.

5.6.4 Incertitudes sur les valeurs de Lcc

Les prévisions de la position future du trait de côte ont des marges d'erreurs dépendant notamment de l'augmentation plus ou moins rapide du niveau marin à long terme et de l'évolution potentielle de la pente du profil côtier. Ce sont ces variables qui vont influencer le calcul du recul Lcc, en fonction de la méthode employée pour la projection (Héquette et al, 2022). Dans la présente étude, le recul associé à l'élévation du niveau de la mer a été défini en appliquant la règle de Bruun. D'après l'étude de Le Cozannet *et al.* (2019), qui vise à évaluer l'incertitude des projections futures du trait de côte sous l'effet de l'élévation du niveau marin, la marge d'erreur liée à l'utilisation d'une méthode basée sur la règle de Bruun pourrait atteindre jusqu'à 40 % de la projection du trait de côte à l'horizon 2100.

Ainsi, à titre d'exemple, un recul estimé à 20 m lié au Lcc en 2100 présenterait une incertitude de ± 8 mètres. Dans ce cas, les erreurs sont moins importantes pour une projection à 2055, et proportionnelles à 30 % de l'erreur en 2100, soit $\pm 2,4$ mètres.

5.6.5 Incertitudes sur les méthodes de projections

Lors de la cartographie de l'aléa recul du trait de côte, des incertitudes demeurent, notamment dans l'harmonisation des taux d'évolution et du lissage géomatique qui est réalisé.

Par ailleurs, l'hypothèse de conservation de l'ouvrage de défense contre la mer est une hypothèse forte, qui ne peut pas être quantifiée précisément car dépendante de facteurs peu maîtrisable tels que les aléas climatiques mais aussi les choix de gestion futurs.

5.6.6 Conclusion

Ainsi, le présent rapport se veut transparent sur les limites du travail effectué. Il est important de souligner que, comme précisé en préambule, ces incertitudes sont finalement prises en compte par la définition des scénarios à la fois médian et sécuritaire.

6 CARTOGRAPHIE DU TRAIT DE COTE A ECHEANCES 2055 (+30 ANS) ET 2125 (+100 ANS)

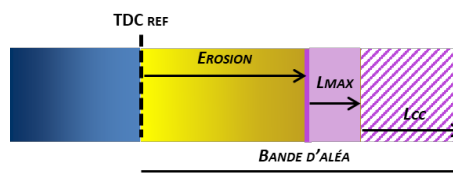
6.1 Préambule

Sur la base des taux définis pour les scénarios médians et sécuritaires, des cartes de projections du trait de côte ont été produites.

À l'échelle du territoire, les projections à +30 et +100 ans ont été réalisées sur la base du trait de côte de référence de 2020 (« TDC REF » sur le schéma ci-dessous). *In fine*, ce sont donc les traits de côte à 2055 et 2125 qui ont été projetés.

Les projections sont un assemblage de diverses informations, à savoir :

- Le taux d'évolution Tx (m/an),
- Le recul lié à un événement majeur : Lmax (m),
- Le recul lié à l'élévation du niveau marin : Lcc (m).



Finalement, les projections du trait de côte peuvent être définies par la formule suivante :

$$Lr = n.Tx + Lmax + Lcc$$

Avec :

Lr : distance de recul (m) entre le trait de côte de référence (2020) et l'horizon temporel considéré (2055 ou 2125)

n : nombre d'années entre le trait de côte de référence (2020) et l'horizon temporel considéré (35 pour 2055 / 105 pour 2125)

Lorsque le littoral est artificialisé, si l'ouvrage est considéré comme non pérenne, *Lr* est calculé d'après la formule précédente. Dans l'hypothèse où un ouvrage est maintenu, *Lr* = 0.

6.2 Validation auprès des communes

Lors des réunions du 28 août, puis du 24 octobre 2025, les premières projections sur le territoire ont été présentées. Le but de ces journées était de valider avec les communes le travail de projection réalisé et de le confronter aux connaissances locales, mais aussi d'arrêter le scénario médian ou sécuritaire à retenir par commune.

Lors du Comité de Suivi du 25 novembre 2025, un scénario médian à l'échelle du Cotentin a finalement été retenu pour l'intégration des cartographies d'aléa érosion dans les documents d'urbanisme. Seule la commune de Barneville-Carteret maintiendra les dispositions du PPRL relatives au volet recul du trait de côte.

6.3 Représentation cartographique

Les cartographies ont été produites à l'échelle communale afin de rendre compte de l'impact du recul du trait de côte sur les enjeux bâtis, ici extraits de la BD-Topo de l'IGN.

Les cartographies finales présentent les deux traits de côte définitifs (à 30 et 100 ans) selon les choix des communes, à savoir une projection pour un scénario médian. Les éléments représentés sur ces cartes sont :

- Le trait de côte de référence : pointillés noirs
- La projection à 30 ans : trait orange
- La projection à 100 ans : trait vert foncé
- Les zones basses à 30 ans : violettes
- Les zones basses à 100 ans : turquoises

- Les ouvrages répartis tels que :
 - Système d'endiguement : trait jaune
 - Ouvrage avec un gestionnaire public : trait rouge
 - Ouvrage sous gestion d'une ASA : trait rose
 - Ouvrage privé : trait vert
 - Ouvrage sous gestion portuaire, militaire ou d'activités économiques : trait bleu
 - Ouvrage sans gestionnaire identifié : trait gris
 - Ouvrage en mauvais état : trait en croix grises
 - Projet d'ouvrage : trait hachuré bleu clair

Un exemple de l'atlas au niveau de la commune de Surtainville est présenté sur la figure ci-dessous.

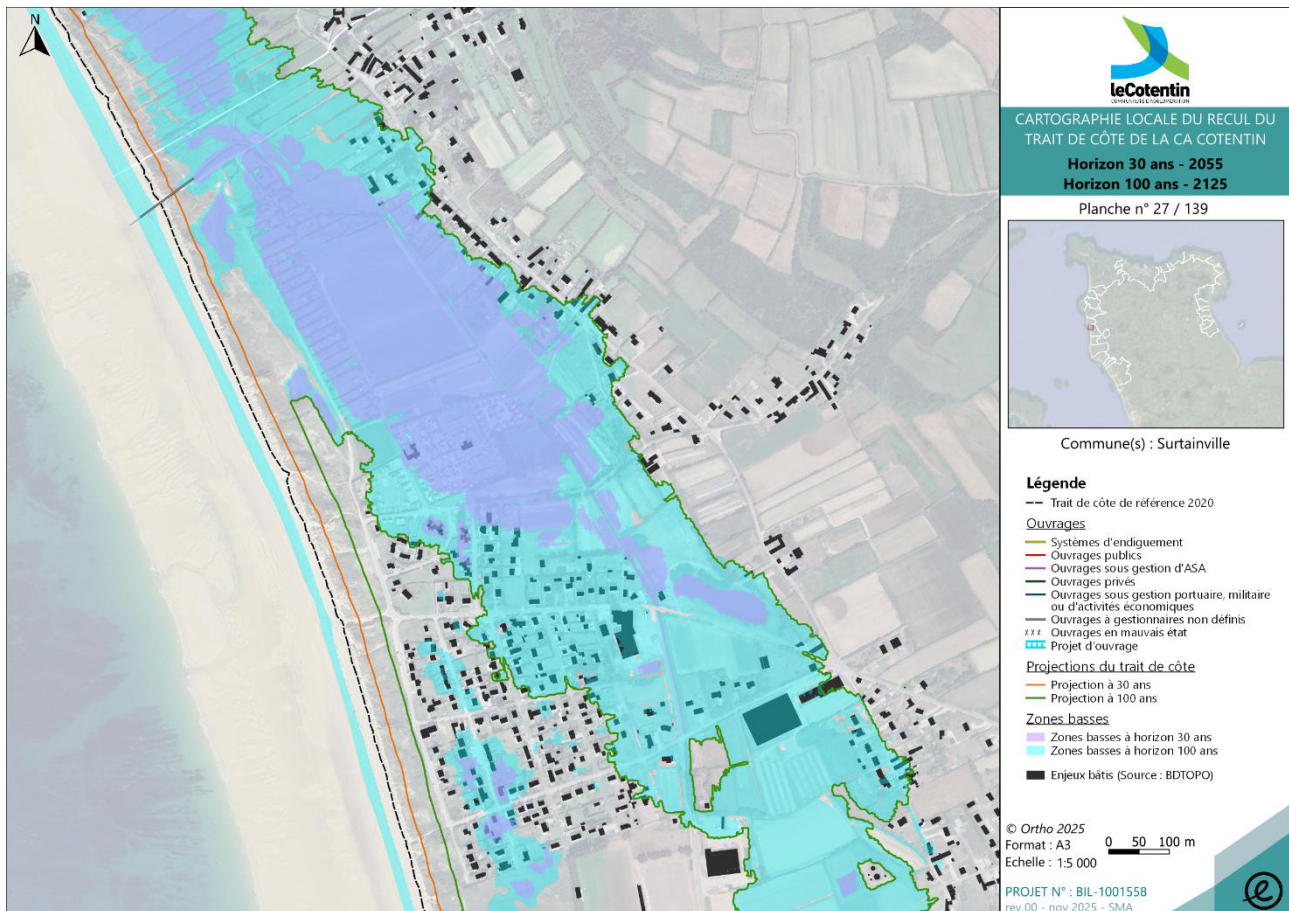


FIGURE 20. EXTRAIT DE L'ATLAS DE CARTOGRAPHIE D'ÉROSION LOCALE DU TRAIT DE CÔTE À 30 ET 100 ANS SUR LA COMMUNE DE SURTAINVILLE.

7 RAPPEL SUR LES IMPLICATIONS DE LA CARTOGRAPHIE LOCALE D'EXPOSITION AU RISQUE EROSION COTIERE (CLERTC) EN MATIERE D'URBANISME

7.1 Préambule

Les communes listées au décret du 10 juin 2024, « dont l'action en matière d'urbanisme et de politique d'aménagement doit être adaptée aux phénomènes hydro-sédimentaires entraînant l'érosion du littoral », doivent établir des cartes locales d'exposition au risque de recul du trait de côte (CLERTC) et les intégrer dans leurs documents d'urbanisme (PLUi).

L'objectif de cette réglementation découlant de la loi Climat et Résilience (2021) est d'autoriser un développement maîtrisé sans augmenter la vulnérabilité de la population face au risque d'érosion. Les nouvelles constructions et l'accueil de population supplémentaire peuvent ainsi être autorisées dans les zones d'aléa considérées comme faible à modéré à court et moyen terme, sous réserve que les projets présentés respectent les mesures d'adaptation définies dans l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP), composante du Plan Local d'Urbanisme.

L'intégration d'une commune dans la liste annexée au décret du 10/06/2024 peut, du reste, faciliter la constitution d'une stratégie locale de gestion intégrée du trait de côte (SLGITC) faisant l'objet d'une convention avec l'Etat, avec la possibilité de bénéficier d'une aide technique / financière, voire d'un plan partenarial d'aménagement (PPA).

Les cartes de risque devront faire apparaître deux zonages distincts, définis selon le niveau d'exposition des parcelles au recul du trait de côte (ZERTC), en lien avec le degré d'imminence du risque :

- Une zone exposée au recul du trait de côte à l'horizon de 30 ans,
- Une zone exposée au recul du trait de côte à un horizon compris entre 30 et 100 ans.
- Les travaux de réfection et d'adaptation des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du PLUi;
- Les constructions ou installations nouvelles nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, à condition qu'elles présentent un caractère démontable ;
- Les extensions des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du PLUi à condition qu'elles présentent un caractère démontable.

Au premier zonage 0-30 ans, devront être appliquées des limitations des droits à construire, conformément à l'art. L.121-22-4 du Code de l'Urbanisme.

Au second zonage 30-100 ans, la consignation d'une somme correspondant à la destruction du bien menacé par l'érosion et à la remise en état du terrain, sera associée à tout nouveau projet nécessitant la délivrance d'un permis de construire, conformément à l'art. L.121-22-5 du Code de l'Urbanisme. Les décrets précisant les modalités de calcul des sommes correspondantes sont attendus.

Le bureau d'études en charge de réaliser cette cartographie présente aux communes concernées deux scénarios par horizon temporel : un scénario médian, correspondant à un scénario probable calculé avec les paramètres classiques, et un scénario sécuritaire, maximisant le recul du trait de côte. Le PLUi ne fera figurer qu'un seul de ces scénarios, pour chacun des horizons 30 ans et 100 ans. Le choix revient à la collectivité.

7.2 Règles applicables dans la bande de 0 à 30 ans

Il peut être retenu qu'**aucune nouvelle construction n'est possible au sein de cette bande d'aléa**, même en continuité de l'urbanisation existante, et que seules les rénovations et les nouvelles installations publiques légères ou les activités économiques nécessitant absolument la proximité de la mer sont autorisées.

7.2.1 Dans les espaces urbanisés

Dans les espaces urbanisés de la zone exposée au recul du trait de côte délimitée au règlement graphique, sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'habitation des constructions, seuls peuvent être autorisés :

- Les travaux de réfection et d'adaptation des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du PLUi;
- Les constructions ou installations nouvelles nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, à condition qu'elles présentent un caractère démontable ;
- Les extensions des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du PLUi à condition qu'elles présentent un caractère démontable.

Au sens du présent règlement, la capacité d'habitation correspond aux surfaces et volumes habitables assimilables à des lieux de vie. Ce sont les pièces qui sont destinées au séjour ou au sommeil, y compris à titre temporaire. Ne sont toutefois pas considérées comme augmentant la capacité d'habitation les surfaces à usage exclusivement fonctionnel, telles que caves, garages, buanderies, celliers, locaux technique, espaces de stockage, ainsi que les extensions non closes telles que les carports, les pergolas ou les abris bois dès lors qu'elles ne sont pas susceptibles d'être utilisées pour l'hébergement ou le séjour des personnes.

Au sens du présent règlement le caractère démontable doit être regardé comme respectant les conditions cumulatives suivantes :

- absence de fondations
- être démontables facilement et rapidement, sans recours à des procédés lourds ou destructifs
- être autonomes vis-à-vis des réseaux publics, sans raccordement souterrain à l'eau, à l'assainissement ou à l'électricité.

Au sens du présent règlement, sont considérées comme des constructions ou installations nouvelles tous bâtiments, ouvrages ou installations qui ne constituent pas des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du PLUi et qui ne relèvent pas des extensions autorisées des constructions existantes. Il est précisé que les annexes ne sont pas autorisées au sens de l'article L. 121-22-4 du code de l'urbanisme.

7.2.2 Dans les espaces non urbanisés (zones naturelles et agricoles des PLU/PLUi) ou à urbanisation diffuse

Dans les espaces non urbanisés mentionnés aux articles L. 121-16 et L. 121-46 du code de l'urbanisme, et les secteurs occupés par une urbanisation diffuse mentionnés à l'article L. 121-49 du code de l'urbanisme, de la zone exposée au recul du trait de côte délimitée au règlement graphique, seules les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau peuvent être autorisées, en dehors des espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-23 du code de l'urbanisme et à condition qu'elles présentent un caractère démontable dans les conditions définies ci-dessus.

7.3 Règles applicables dans la bande de 30 à 100 ans

Lorsque l'évolution du recul du trait de côte est telle que la sécurité des personnes ne pourra plus être assurée au-delà d'un délai de trois ans, apprécié au regard d'une évaluation régulière du risque :

- **Obligation de démolir** : toute construction nouvelle, extension de construction existante et annexes autorisée postérieurement à l'entrée en vigueur du PLUi sera soumise à :
 - une obligation de démolition, ordonnée par arrêté du maire, en application de l'article L.121-22-5 du Code de l'urbanisme ;
 - un préavis minimal de six mois ;
 - une exécution sous la responsabilité et aux frais exclusifs du propriétaire

- **Obligation de remise en état du terrain**, sous la responsabilité et aux frais de leur propriétaire après démolition, de manière à supprimer toute artificialisation résiduelle incompatible avec le milieu naturel. L'obligation de remise en état devra être ordonnée par un arrêté du maire.

- **Obligation de dépôt d'une consignation financière** pour toute autorisation d'urbanisme délivrée après l'entrée en vigueur du PLUi:
 - une somme correspondant au coût prévisionnel de la démolition et de la remise en état du terrain doit être consignée ;
 - la consignation est versée à la Caisse des Dépôts et Consignations ;
 - ce montant est fixé par l'autorisation d'urbanisme ;
 - par dérogation au code monétaire et financier le délai de conservation de la consignation est porté à cent ans.

Les modalités de fixation, de dépôt et de conservation de cette consignation sont déterminées par décret en Conseil d'État, conformément à l'article L.121-22-5 du Code de l'urbanisme.

- En cas de non-exécution des travaux de démolition ou de remise en état du site dans le délai imparti par la mise en demeure, le maire peut faire procéder d'office à ces travaux aux frais du propriétaire défaillant.

- Exclure de l'application des présentes dispositions les constructions nouvelles ou les extensions de constructions existantes réalisées dans le cadre d'un bail réel d'adaptation à l'érosion côtière d'une durée comprise entre 12 et 99 ans.

7.4 Droit de préemption pour l'adaptation des territoires au recul du trait de côte (DPRTC)

7.4.1 Principe du droit de préemption

Ce droit de préemption pour l'adaptation des territoires au recul du trait de côte (DPRTC) a été créé par la Loi Climat et Résilience (2021). Il s'applique au bénéfice des communes concernées (ou EPCI compétents), de manière :

- Systématique, dans l'intégralité de la zone exposée au recul du trait de côte à horizon de 30 ans,
- Facultative, si la collectivité délibère en ce sens, sur tout ou partie de la zone exposée à un horizon compris entre 30-100 ans.

Ce droit de préemption spécifique permet d'acquérir des biens situés dans les zones concernées, en vue :

- Soit d'assurer leur démolition et la renaturation du terrain,
- Soit éventuellement d'autoriser temporairement avant renaturation, par convention ou bail, un usage ou une activité compatible avec son niveau d'exposition.

Comme toute préemption :

- Une fois instauré, le droit de préemption donne la possibilité à la commune d'acquérir les biens concernés, mais elle n'est pas obligée de préempter chaque bien mis en vente ;
- L'usage du droit reste discrétionnaire : la commune peut choisir de ne pas exercer son droit sur un bien donné, selon sa stratégie foncière, ses moyens financiers ou ses priorités.

7.4.2 Evaluation de la valeur du bien

La législation sur ce thème et la jurisprudence est en constante évolution, mais il est possible de retenir qu'en l'absence d'entente amiable, la valeur vénale « tient compte de l'exposition du bien au recul du trait de côte ». D'après les articles L213-4 et suivants du Code de l'urbanisme :

- Le prix n'est pas fixé unilatéralement par la commune,
- Après la décision de préemption, le propriétaire propose un prix (celui de la vente initiale),
- Si la commune conteste ce prix, le juge de l'expropriation (tribunal judiciaire compétent) est saisi pour déterminer la valeur vénale du bien.

7.5 Projet partenarial d'aménagement (PPA)

Un projet partenarial d'aménagement (PPA) conclu entre l'Etat et une personne publique permet à cette dernière d'être accompagnée dans la réalisation d'opérations complexes qui s'inscrivent dans un projet d'aménagement durable. Le PPA autorise, sous réserve de l'accord du préfet et de la CDNPS (Commission départementale de la nature, des paysages et des sites), certaines dérogations aux règles de constructibilité en commune littorale, prévues par la Loi « Littoral » du 3 janvier 1986, pour notamment relocaliser des constructions, ouvrages ou installations menacés par l'évolution du trait de côte.

Ces dérogations peuvent concerner notamment le principe de l'urbanisation en continuité avec les villages et agglomérations existants, ou au sein même des secteurs déjà urbanisés : les biens doivent alors être relocalisés à plus d'un kilomètre du trait de côte, en dehors des espaces proches du rivage et des espaces et milieux à préserver. En dehors de ces espaces, et si les constructions, ouvrages et installations ne sont pas de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages, une dérogation à l'obligation d'indiquer des coupures d'urbanisation dans les SCoT et PLU est également envisageable.

7.6 Dispositions transitoires

Cette réglementation s'applique après traduction de la cartographie au sein du PLU(i) et son rendu exécutoire. Mais une application anticipée des dispositions réglementaires est à réaliser dès la validation du scénario (médiann ou sécuritaire) sur la base de l'art. R.111-2 du CU ou du sursis à statuer.

Un maire ayant connaissance d'un risque relatif à l'érosion côtière est dans l'obligation de refuser une demande d'autorisation sans attendre l'opposabilité d'une cartographie du recul du trait de côte dans le document d'urbanisme (jurisprudence CAA de Nantes, concernant une construction récente en front de mer sur la commune de Siouville-Hague : erreur manifeste d'appréciation du maire au regard des dispositions de l'art. R.111-2 du code de l'Urbanisme « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »).

Des projets de constructions nouvelles ou d'extensions non démontables pourraient ainsi d'ores et déjà être considérés comme illégaux dans la bande de 0 à 30 ans.

Avec un PLU en cours d'élaboration, un maire peut opposer une décision de « **sursis à statuer** » à une demande d'urbanisation, à condition que le débat sur le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables)

ait eu lieu (traduisant un certain degré d'avancement du futur PLU), que ses orientations ne soient pas trop générales, et que le projet soit de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

En cas de refus opposé par le maire après l'entrée en vigueur du PLUi, le propriétaire du terrain pourrait alors sous certaines conditions, faire valoir son « **droit de délaissement** » : il s'agit d'un droit ouvert au propriétaire d'un bien immobilier, bâti ou non bâti, soumis à des règles d'urbanisme contraignantes l'empêchant de jouir de son bien immobilier paisiblement, d'en imposer l'acquisition à la personne publique à l'initiative du projet d'urbanisme.

8 ANNEXES

8.1 Histogrammes des évolutions diachroniques du trait de côte

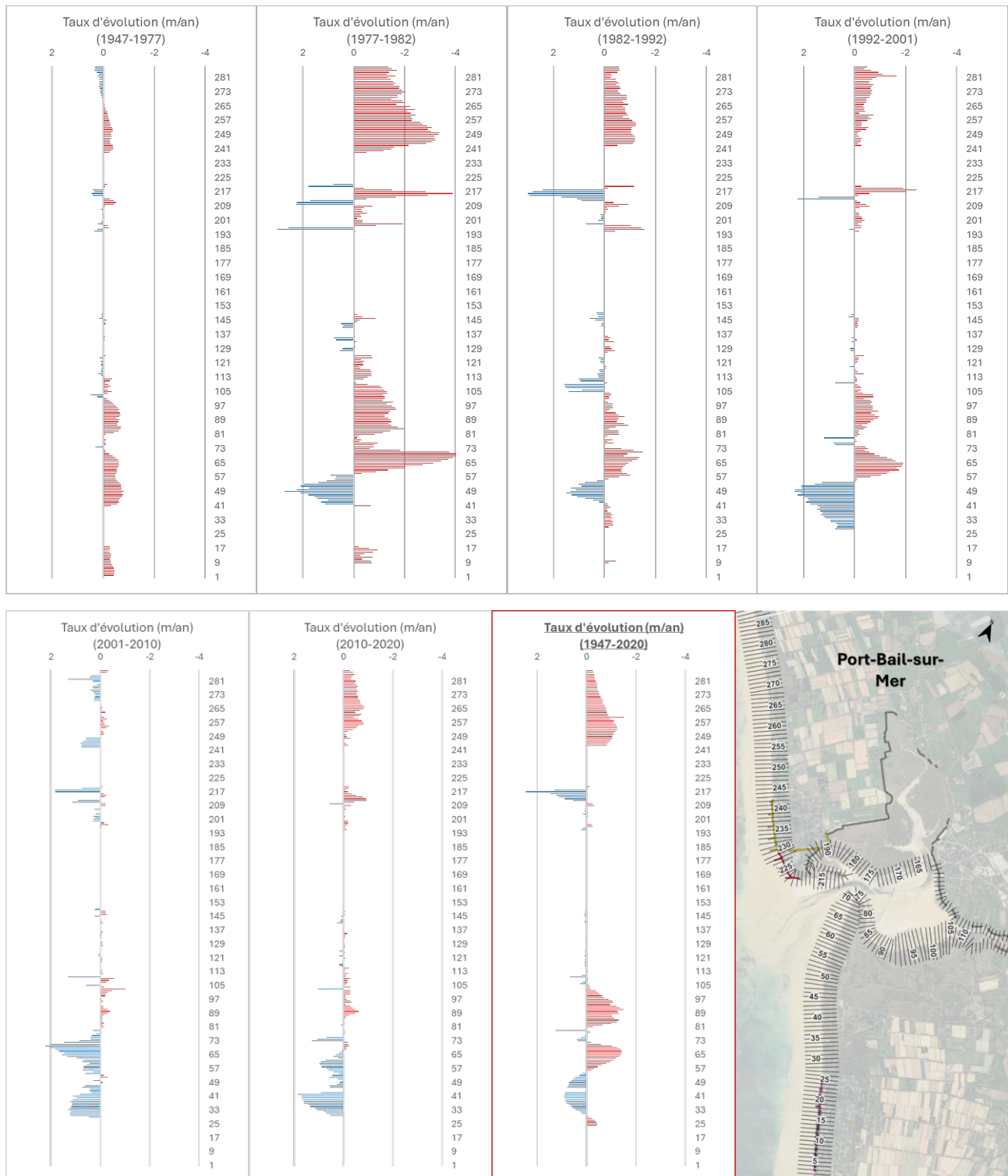


FIGURE 21. TAUX D'ÉVOLUTION DU TRAIT DE COTE PAR PERIODES : PORT-BAIL-SUR-MER

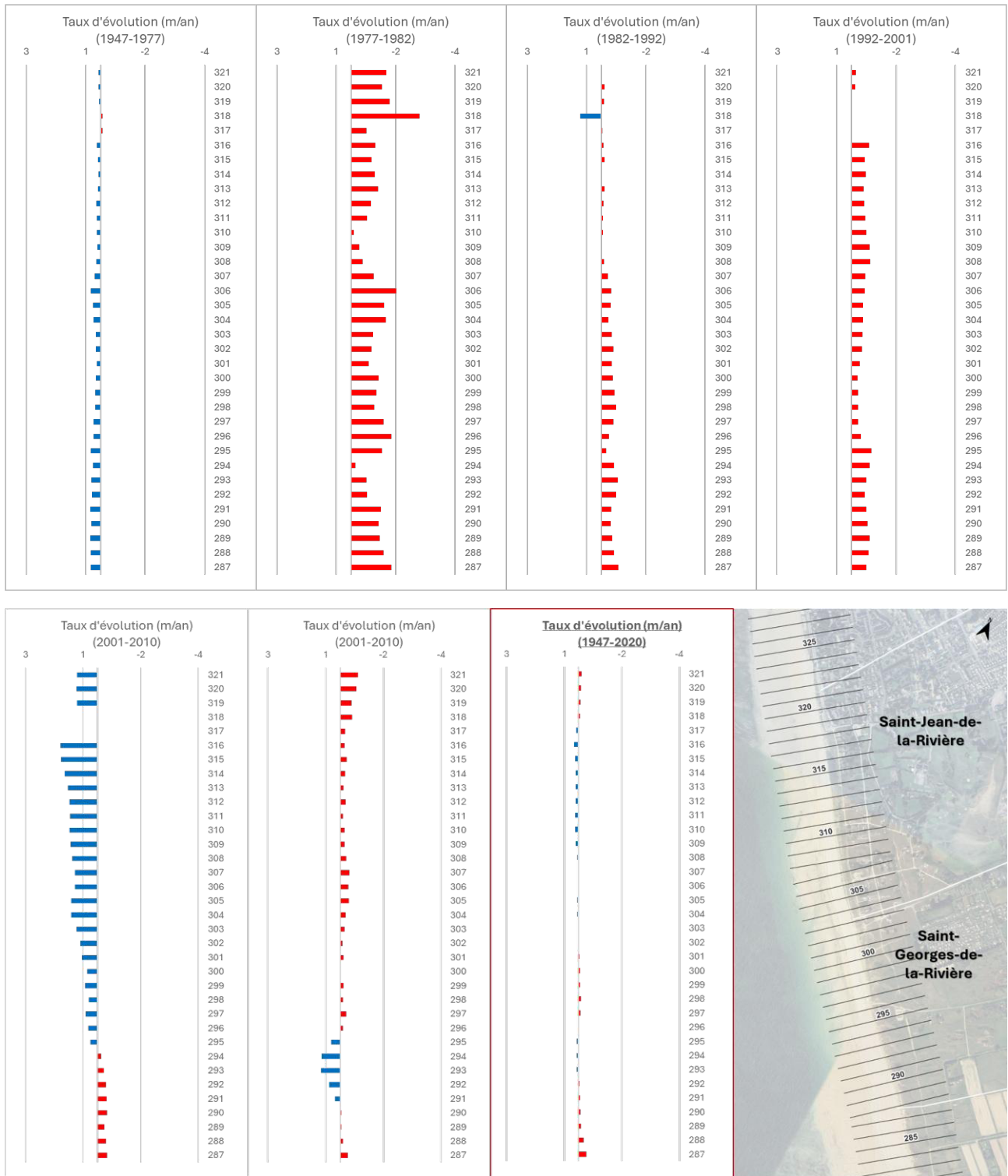


FIGURE 22. TAUX D'ÉVOLUTION DU TRAIT DE COTE PAR PERIODES : SAINT-GEORGES-DE-LA-RIVIERE ET SAINT-JEAN-DE-LA-RIVIERE

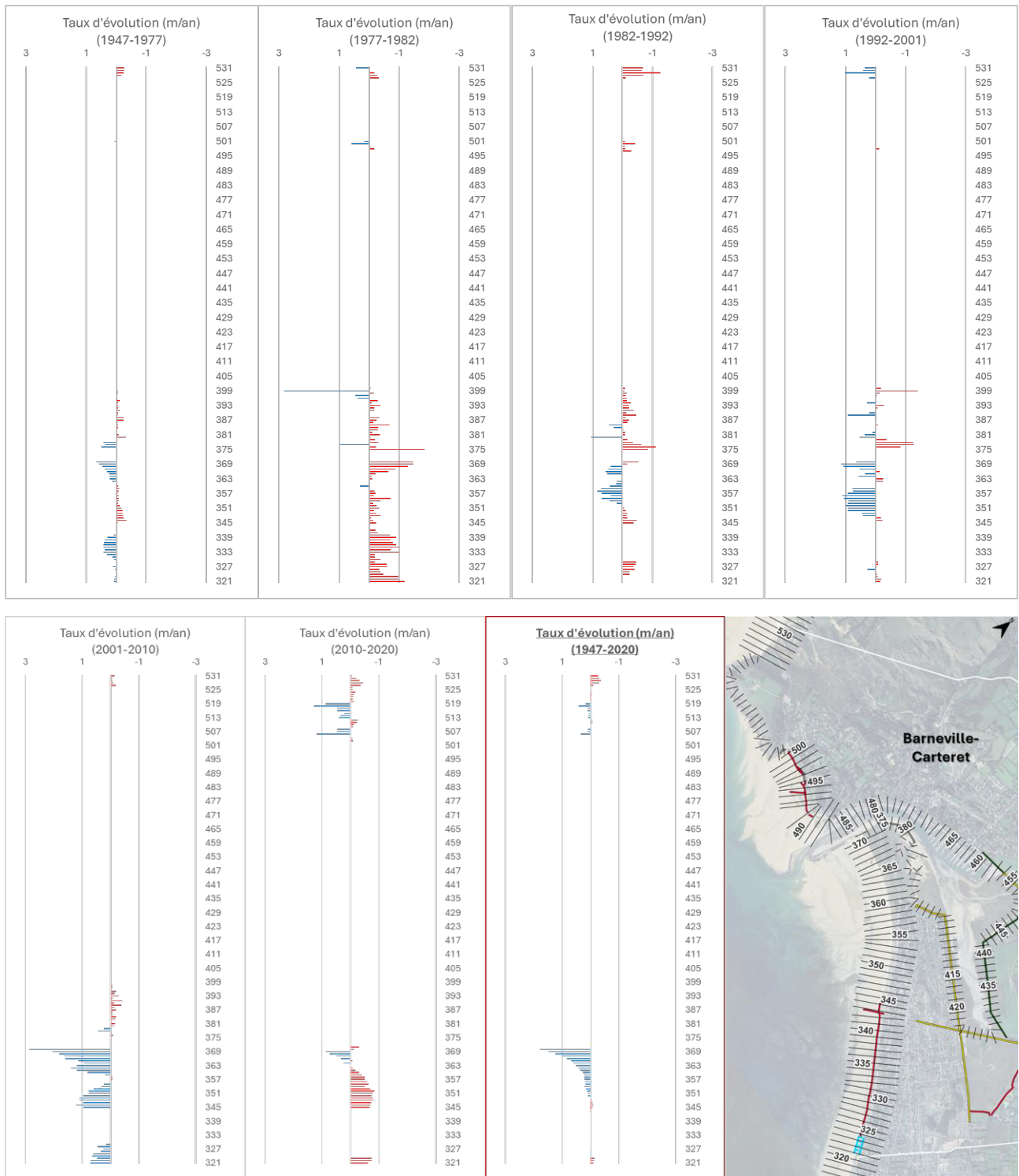


FIGURE 23. TAUX D'ÉVOLUTION DU TRAIT DE COTE PAR PERIODES : BARNEVILLE-CARTERET

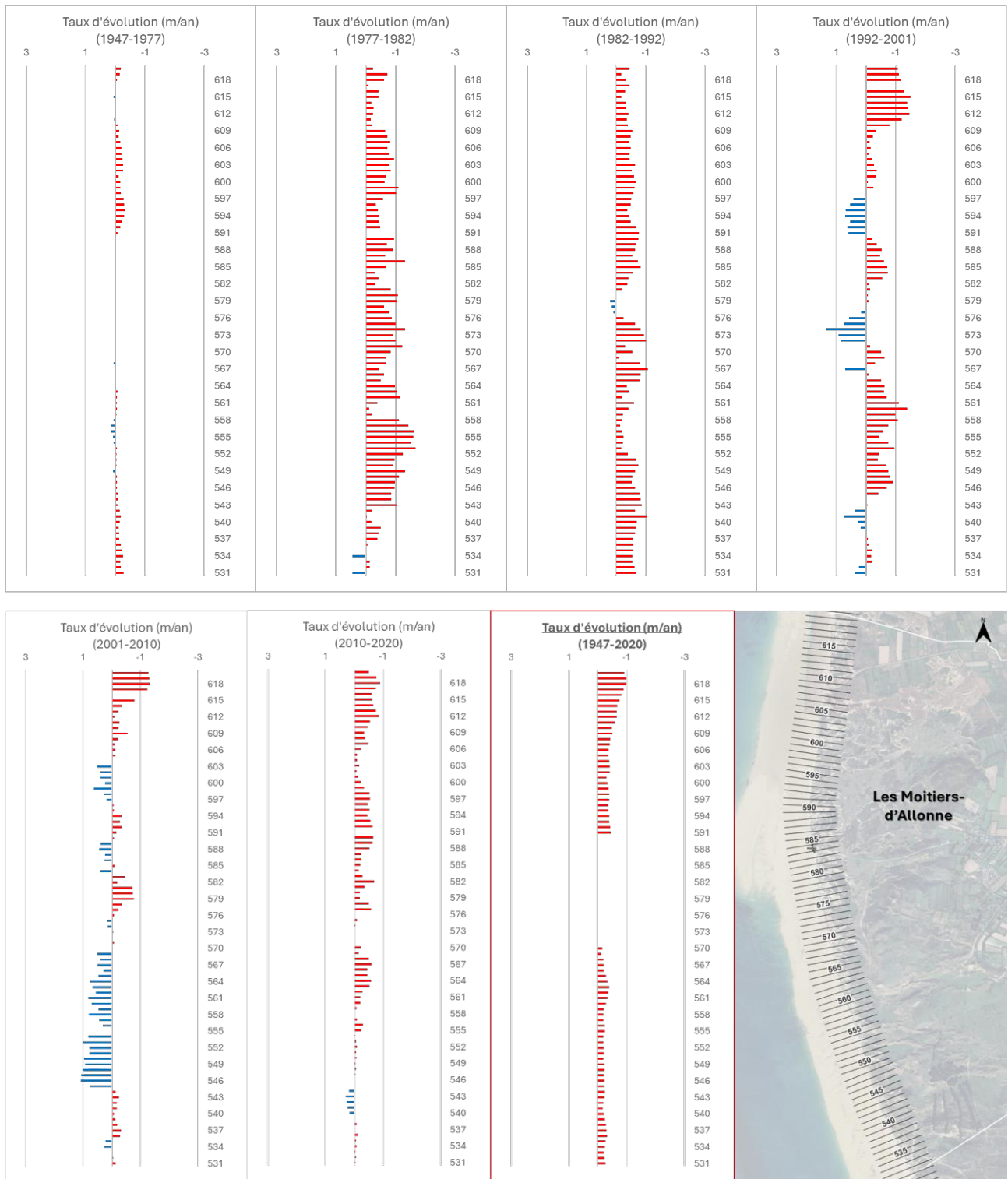


FIGURE 24. TAUX D'ÉVOLUTION DU TRAIT DE COTE PAR PERIODES : LES MOITIERS-D'ALLONNE

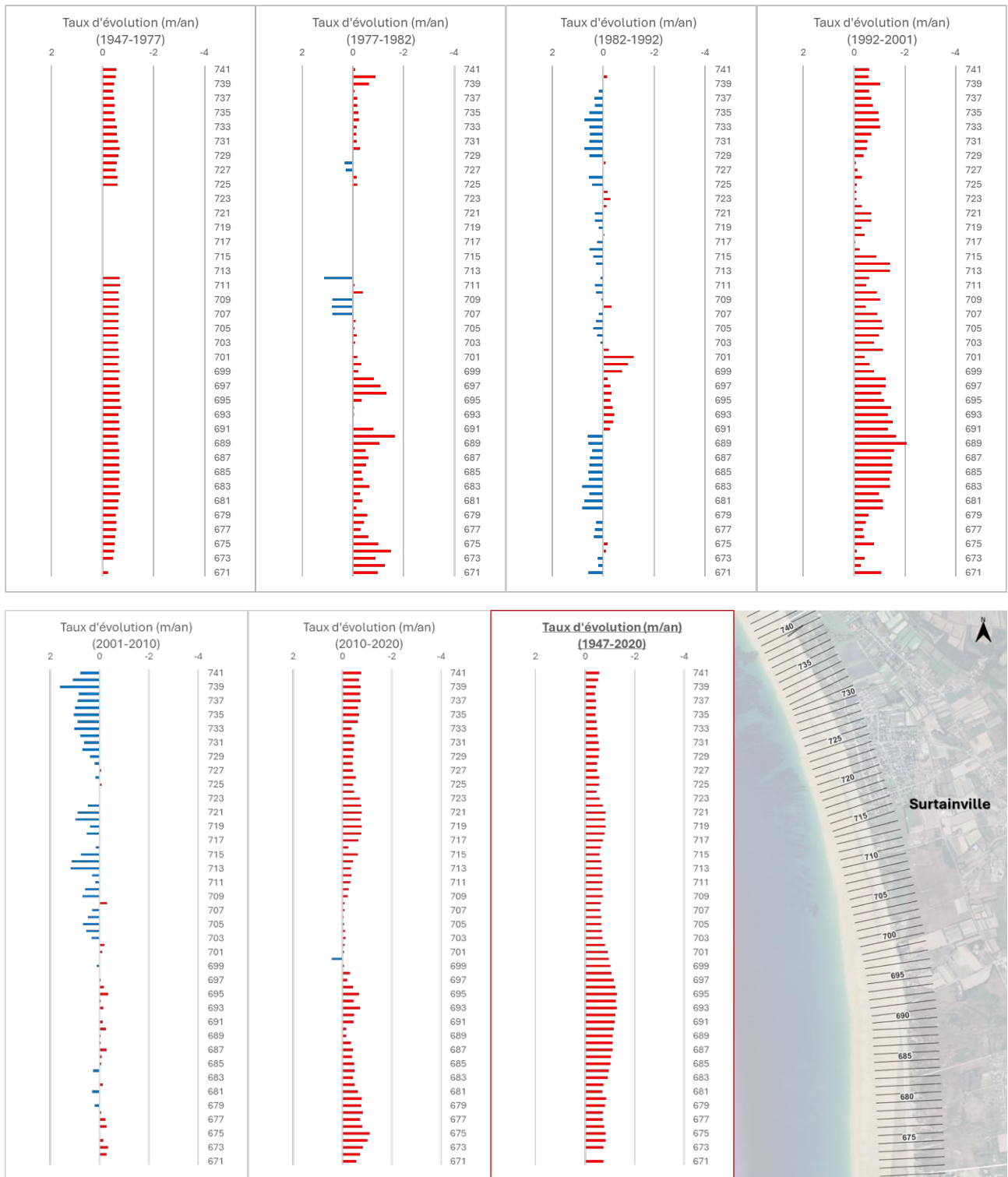


FIGURE 25. TAUX D'ÉVOLUTION DU TRAIT DE COTE PAR PERIODES : SURTAINVILLE



FIGURE 26. TAUX D'ÉVOLUTION DU TRAIT DE CÔTE PAR PERIODES : LE ROZEL

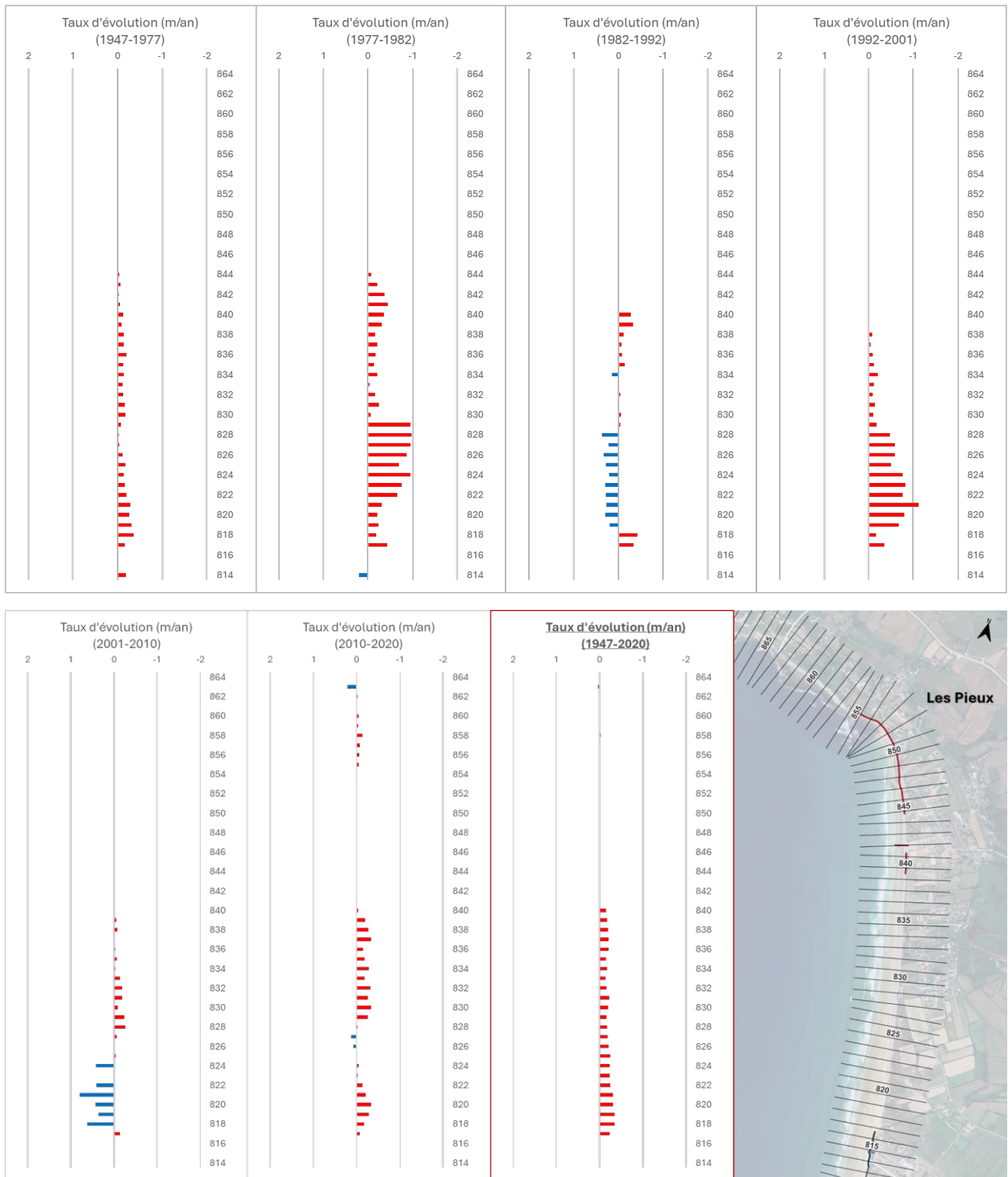


FIGURE 27. TAUX D'ÉVOLUTION DU TRAIT DE COTE PAR PERIODES : LES PIEUX

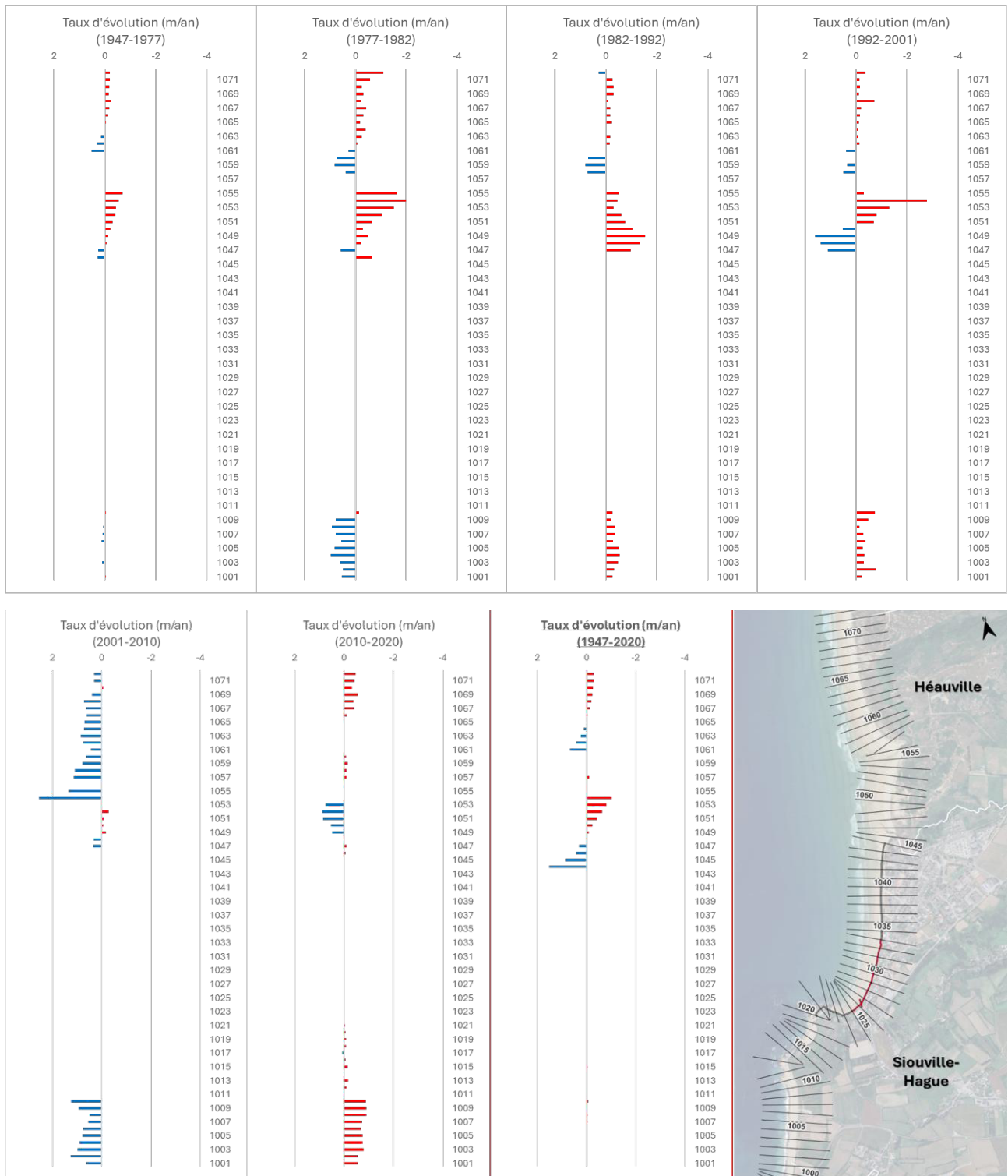


FIGURE 28. TAUX D'ÉVOLUTION DU TRAIT DE CÔTE PAR PERIODES : SIOUVILLE-HAGUE ET HEAUVILLE

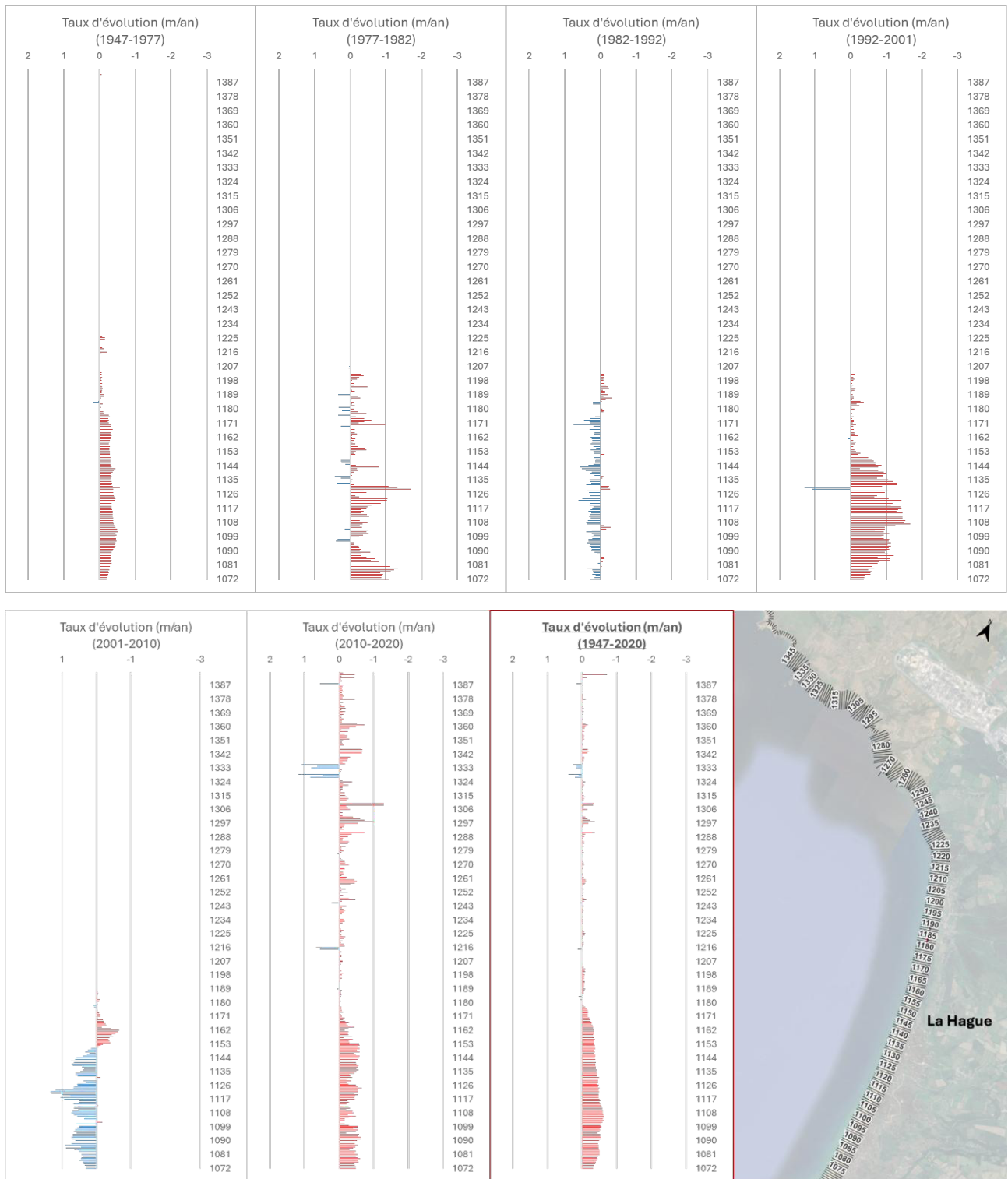


FIGURE 29. TAUX D'ÉVOLUTION DU TRAIT DE COTE PAR PERIODES : LA HAGUE OUEST

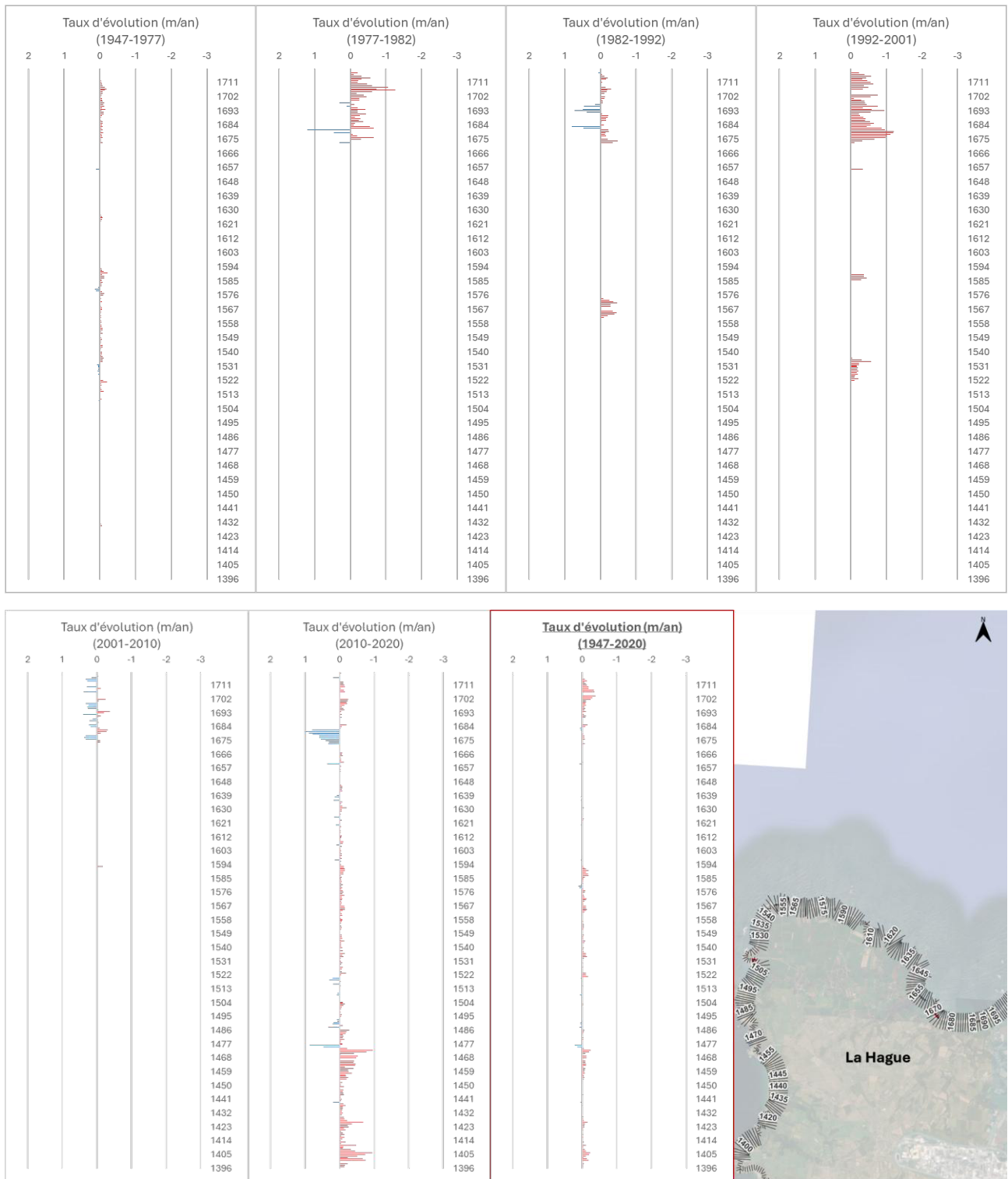


FIGURE 30. TAUX D'ÉVOLUTION DU TRAIT DE COTE PAR PERIODES : LA HAGUE NORD-OUEST

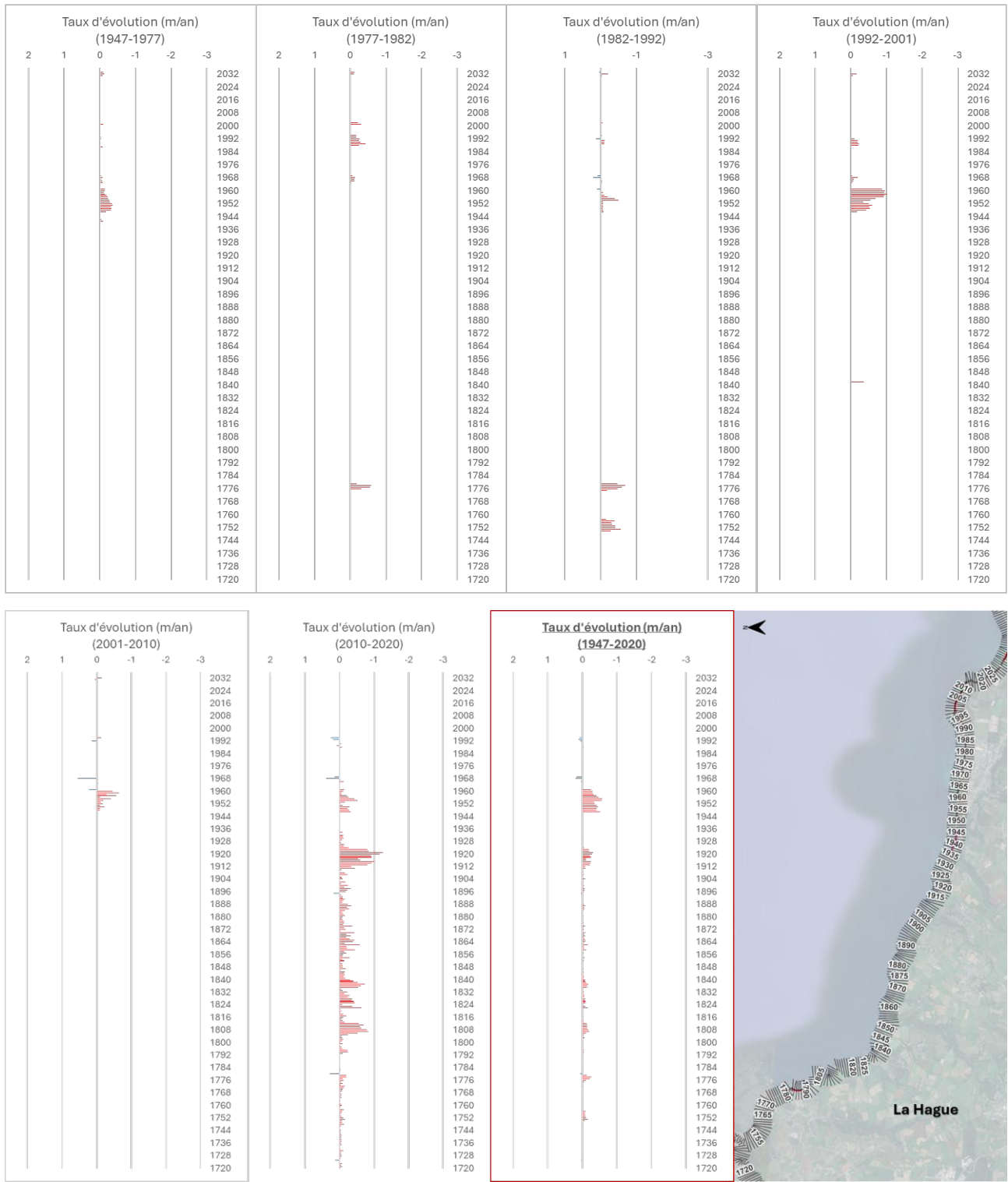


FIGURE 31. TAUX D'ÉVOLUTION DU TRAIT DE COTE PAR PERIODES : LA HAGUE NORD-OUEST

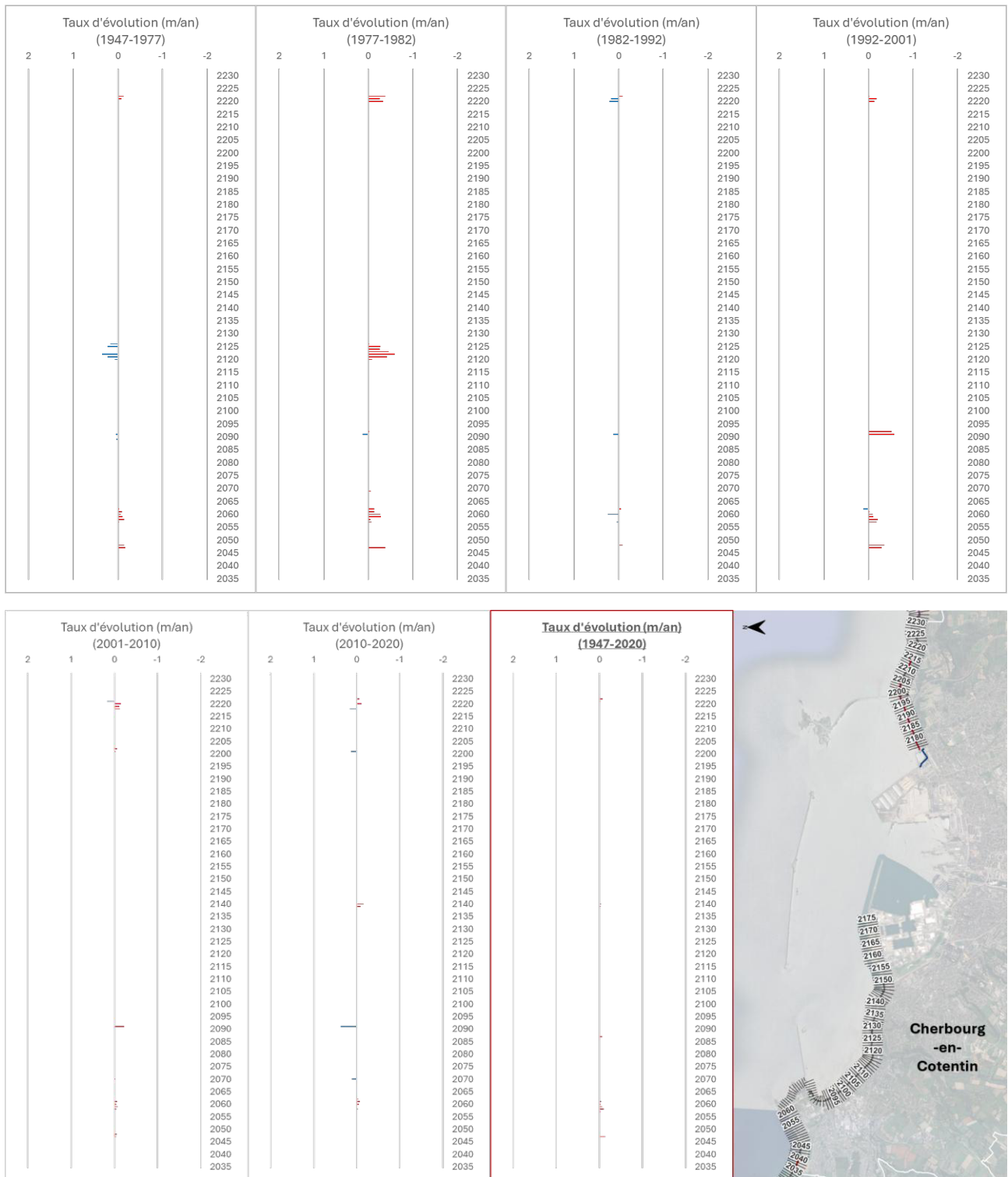


FIGURE 32. TAUX D'ÉVOLUTION DU TRAIT DE COTE PAR PERIODES : CHERBOURG-EN-COTENTIN

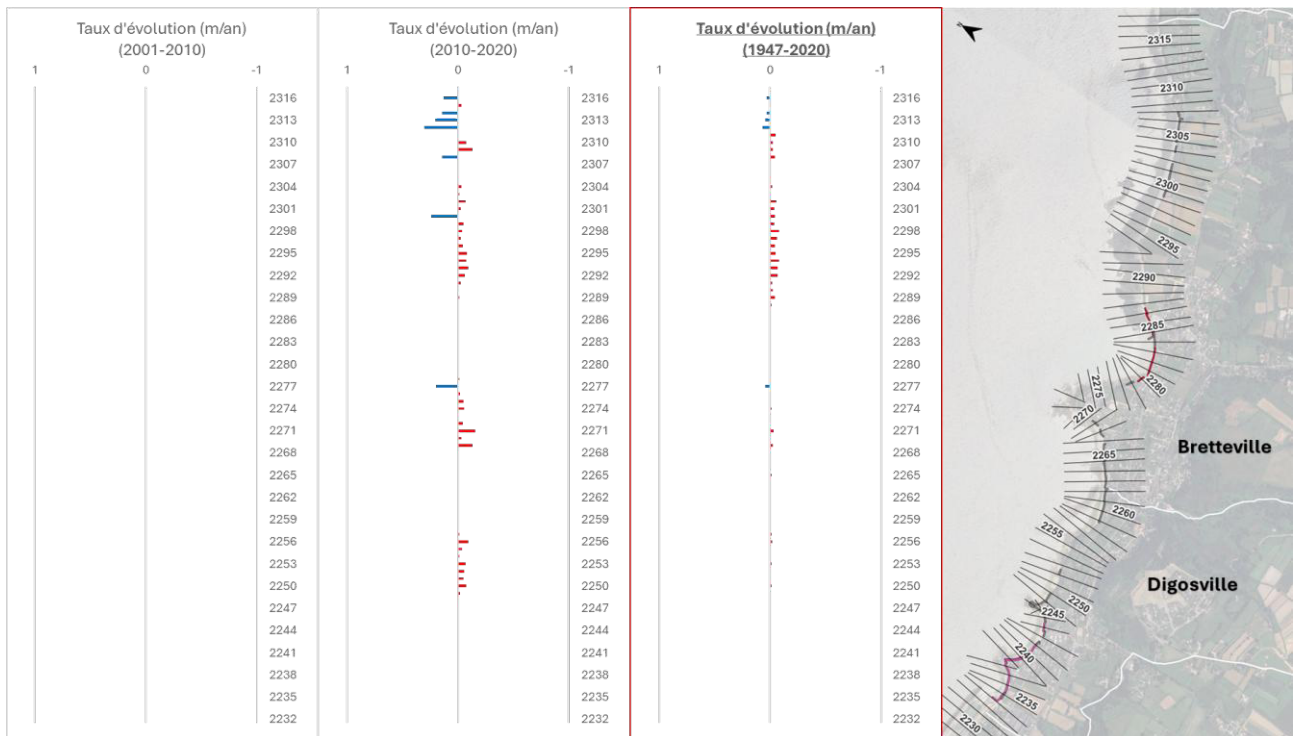
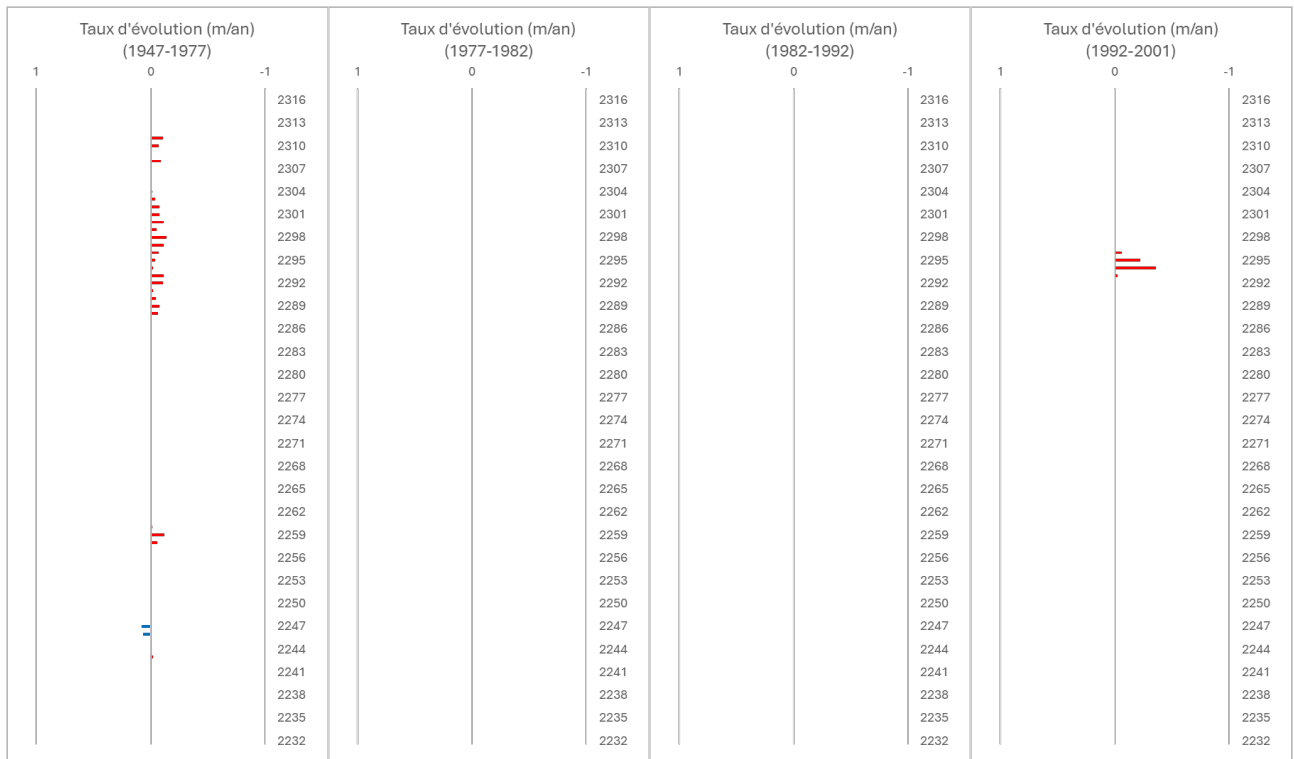


FIGURE 33. TAUX D'ÉVOLUTION DU TRAIT DE COTE PAR PERIODES : DIGOSVILLE ET BRETTEVILLE

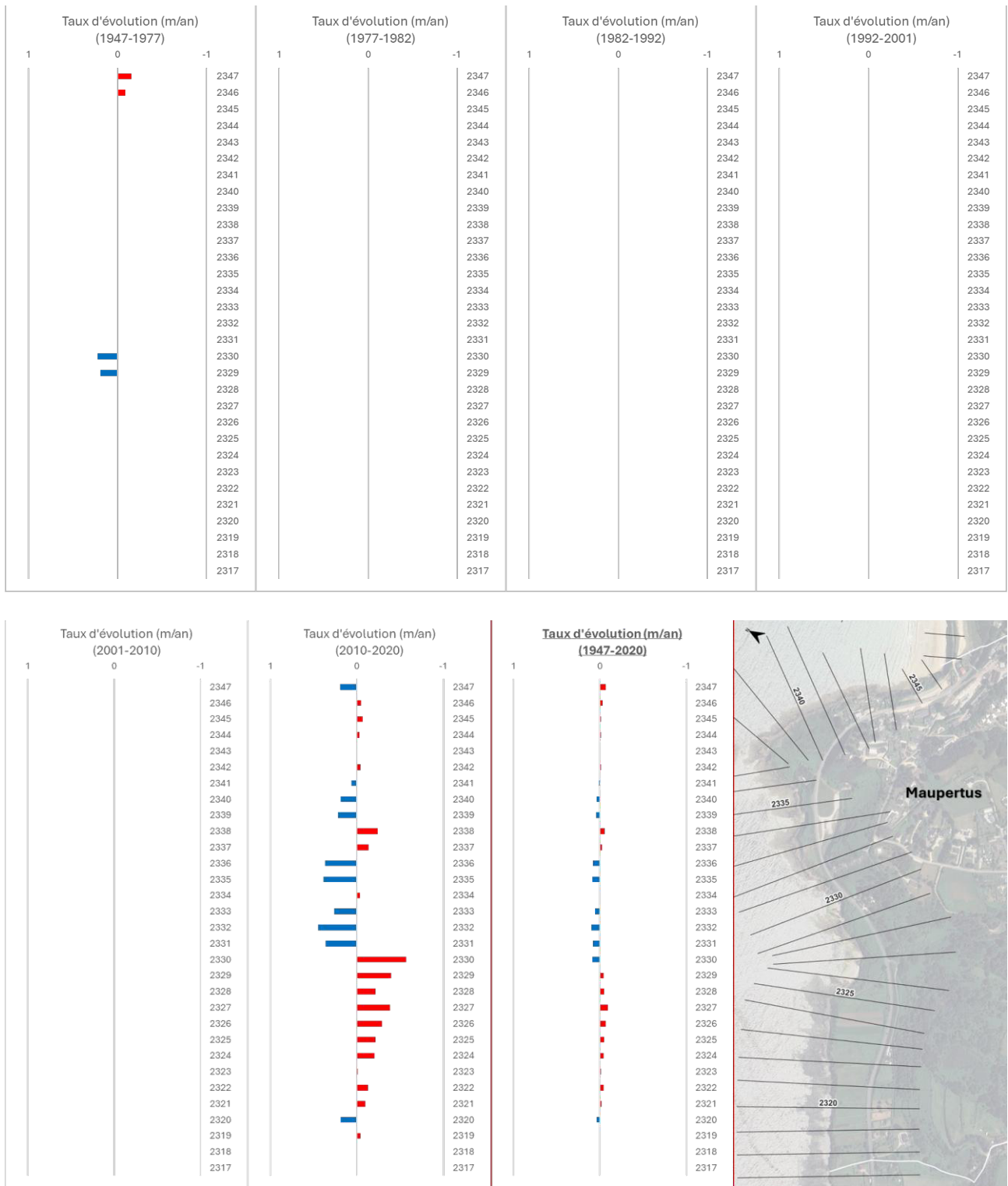


FIGURE 34. TAUX D'ÉVOLUTION DU TRAIT DE COTE PAR PERIODES : MAUPERTUS

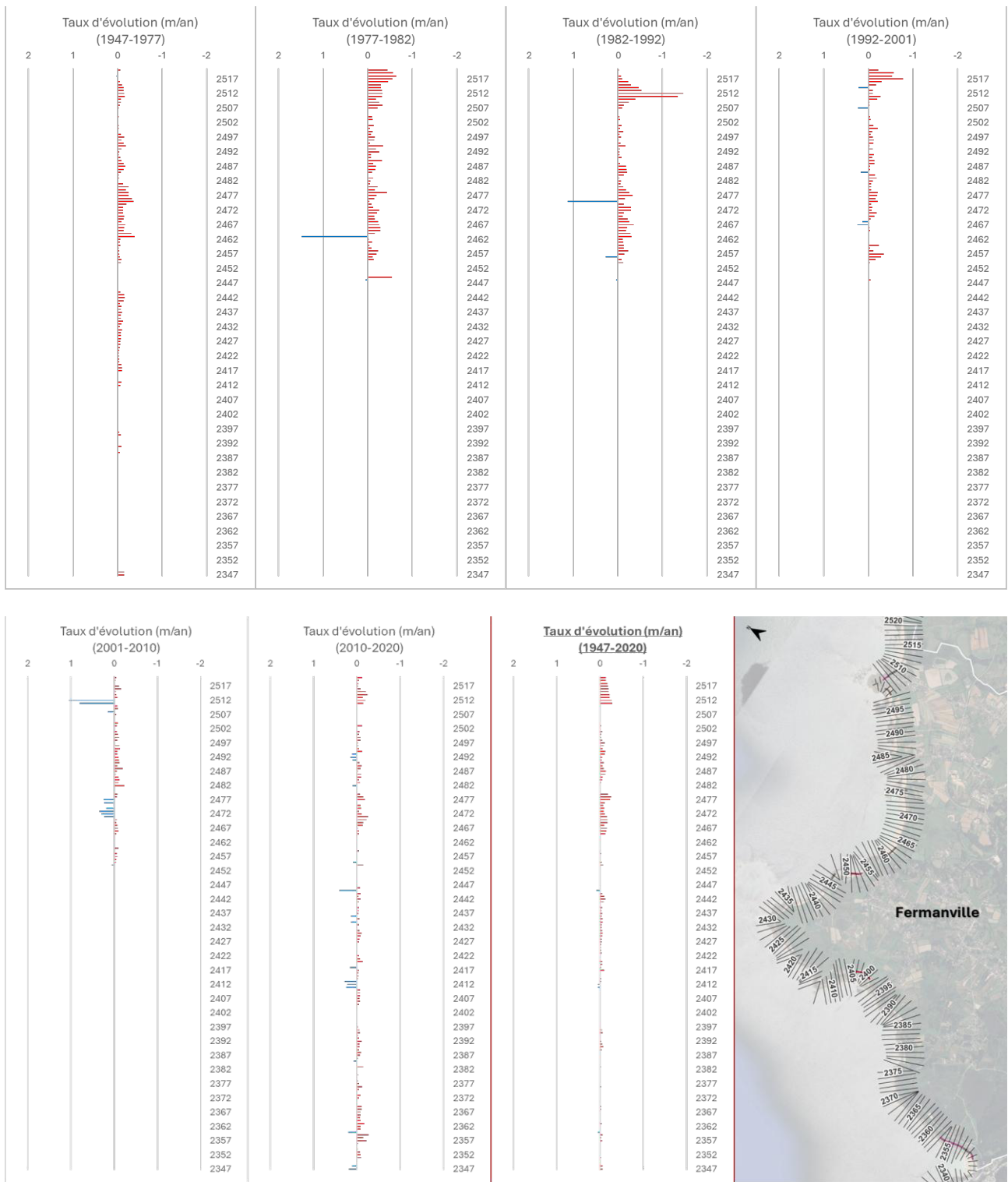


FIGURE 35. TAUX D'ÉVOLUTION DU TRAIT DE COTE PAR PERIODES : FERMANVILLE

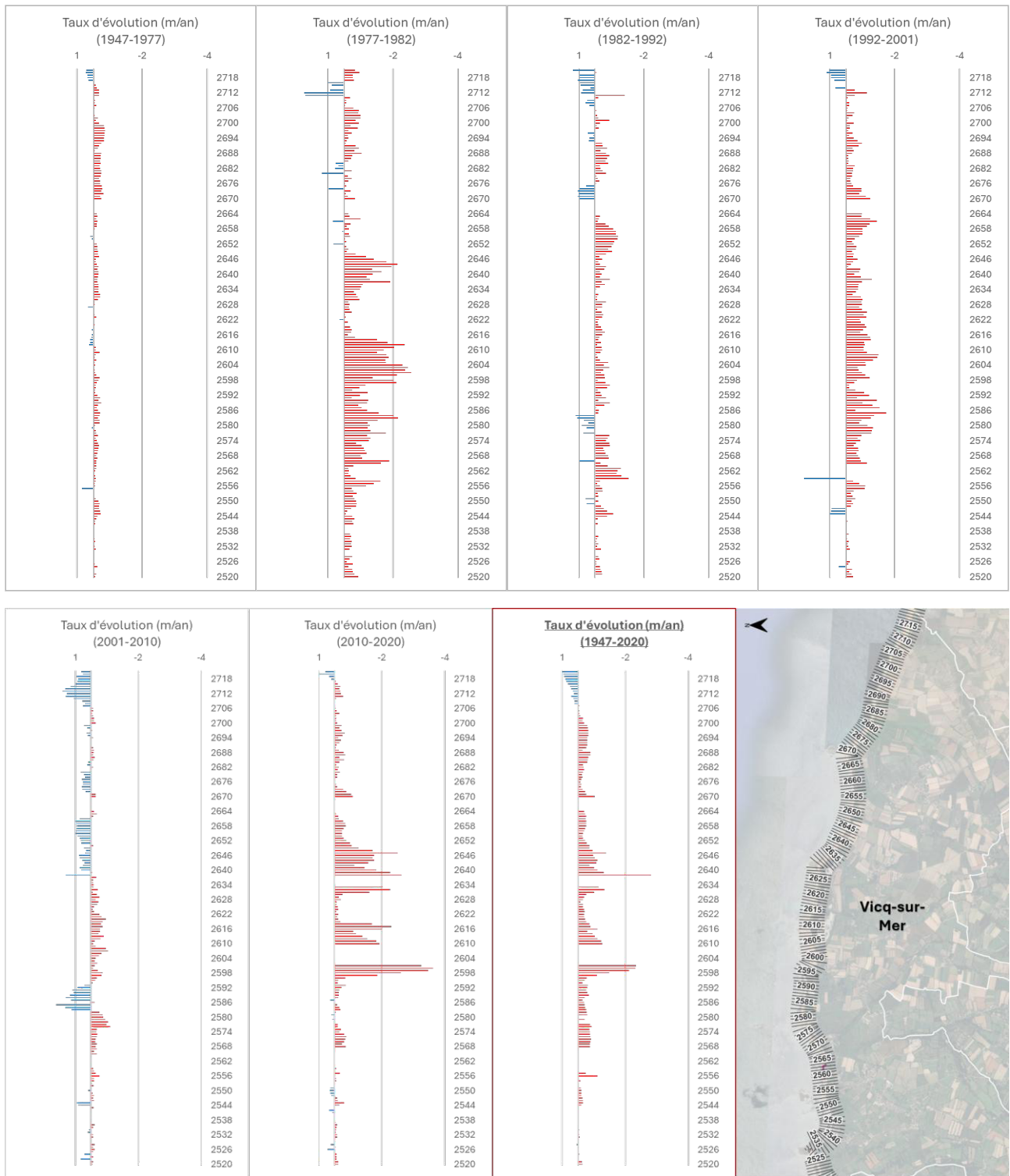


FIGURE 36. TAUX D'ÉVOLUTION DU TRAIT DE CÔTE PAR PERIODES : VICQ-SUR-MER

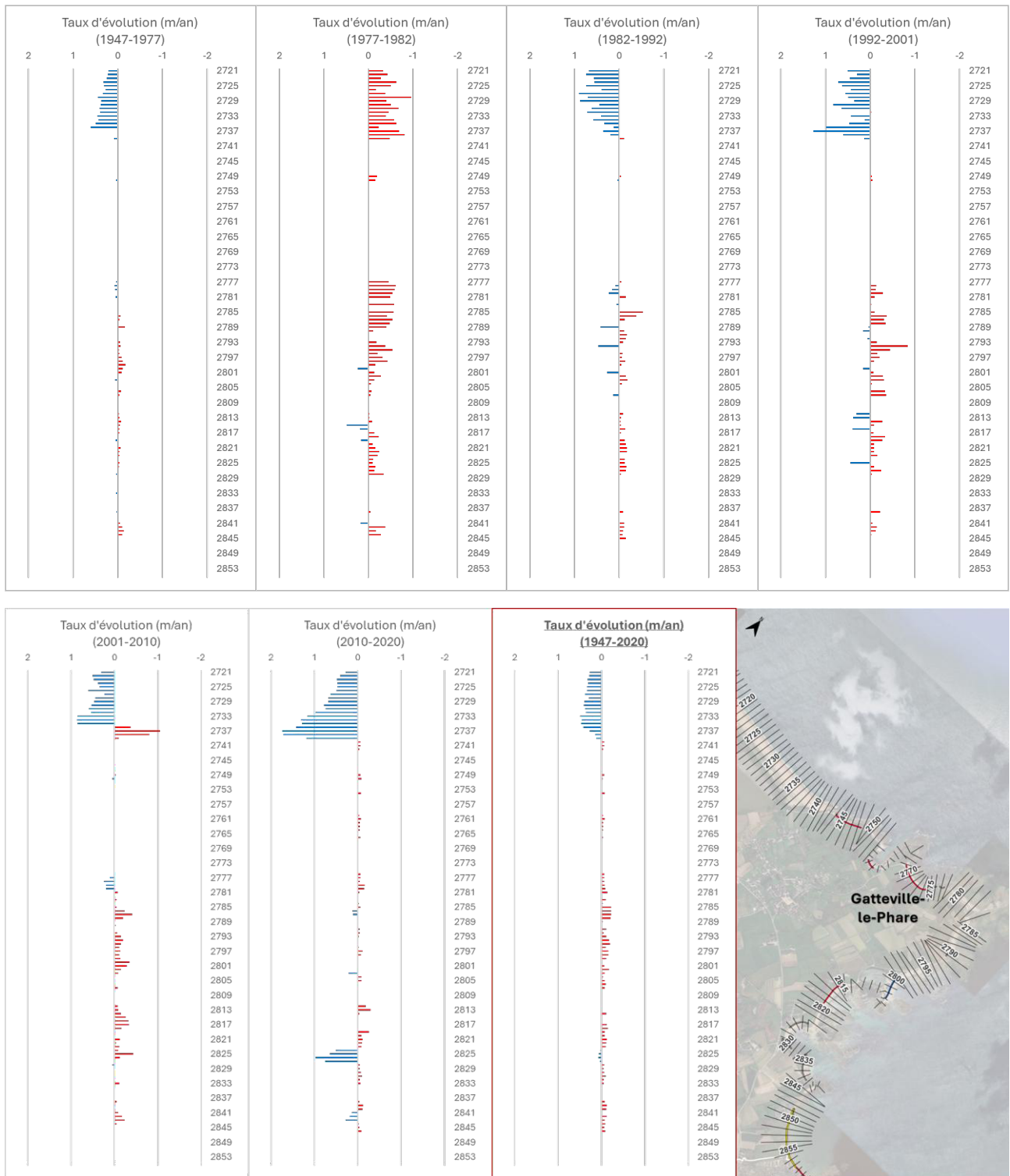


FIGURE 37. TAUX D'ÉVOLUTION DU TRAIT DE COTE PAR PERIODES : GATTEVILLE-LE-PHARE

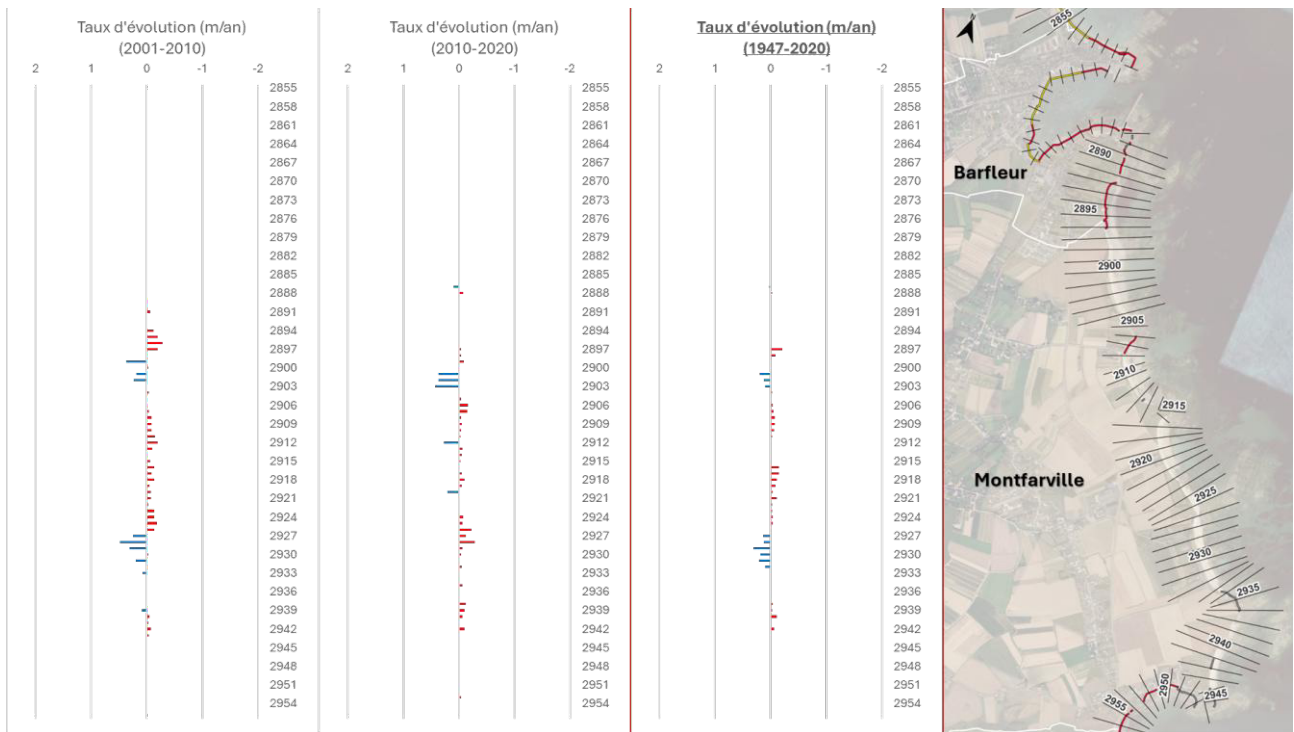


FIGURE 38. TAUX D'ÉVOLUTION DU TRAIT DE COTE PAR PERIODES : BARFLEUR ET MONTFARVILLE

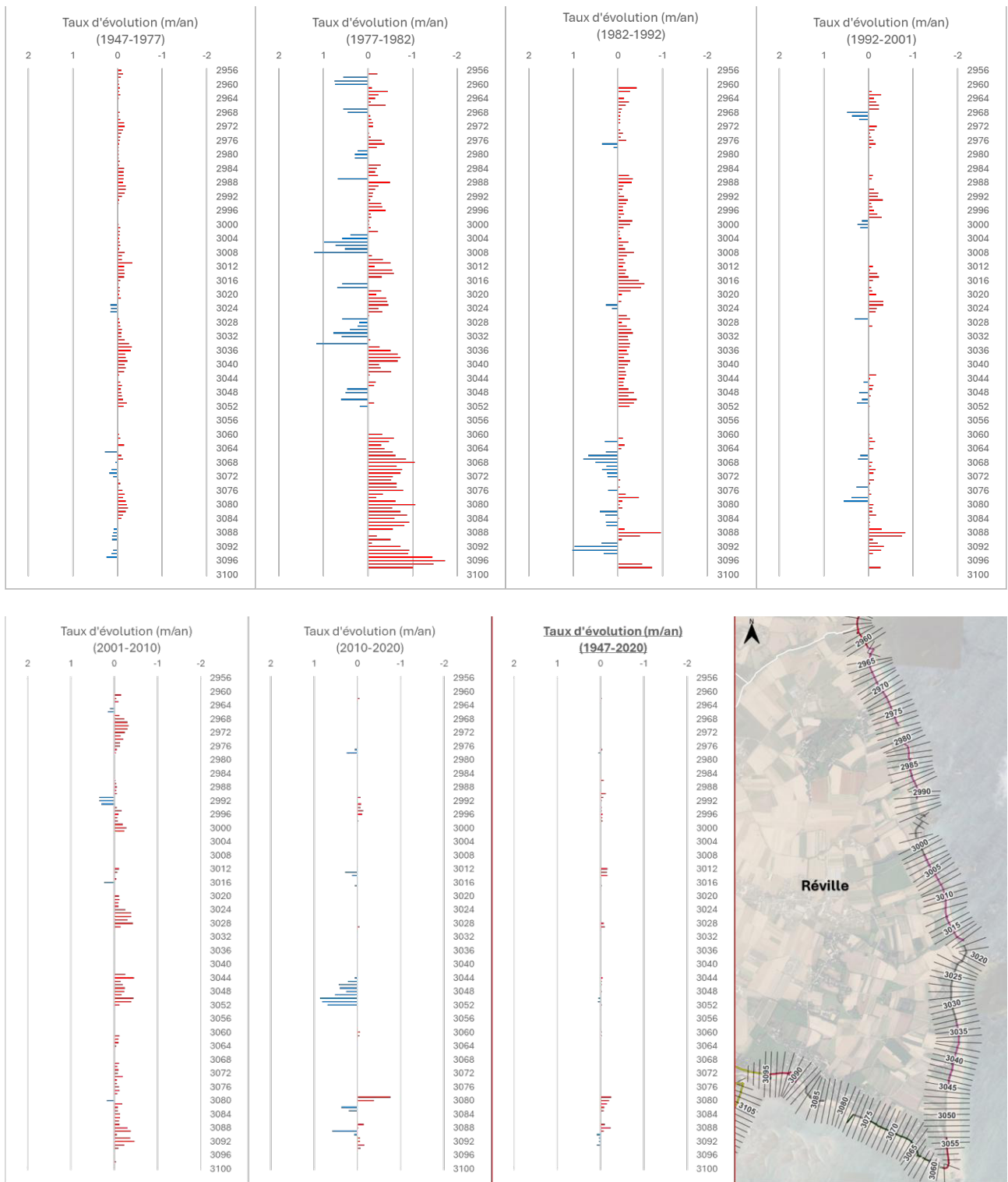


FIGURE 39. TAUX D'ÉVOLUTION DU TRAIT DE COTE PAR PERIODES : RÉVILLE

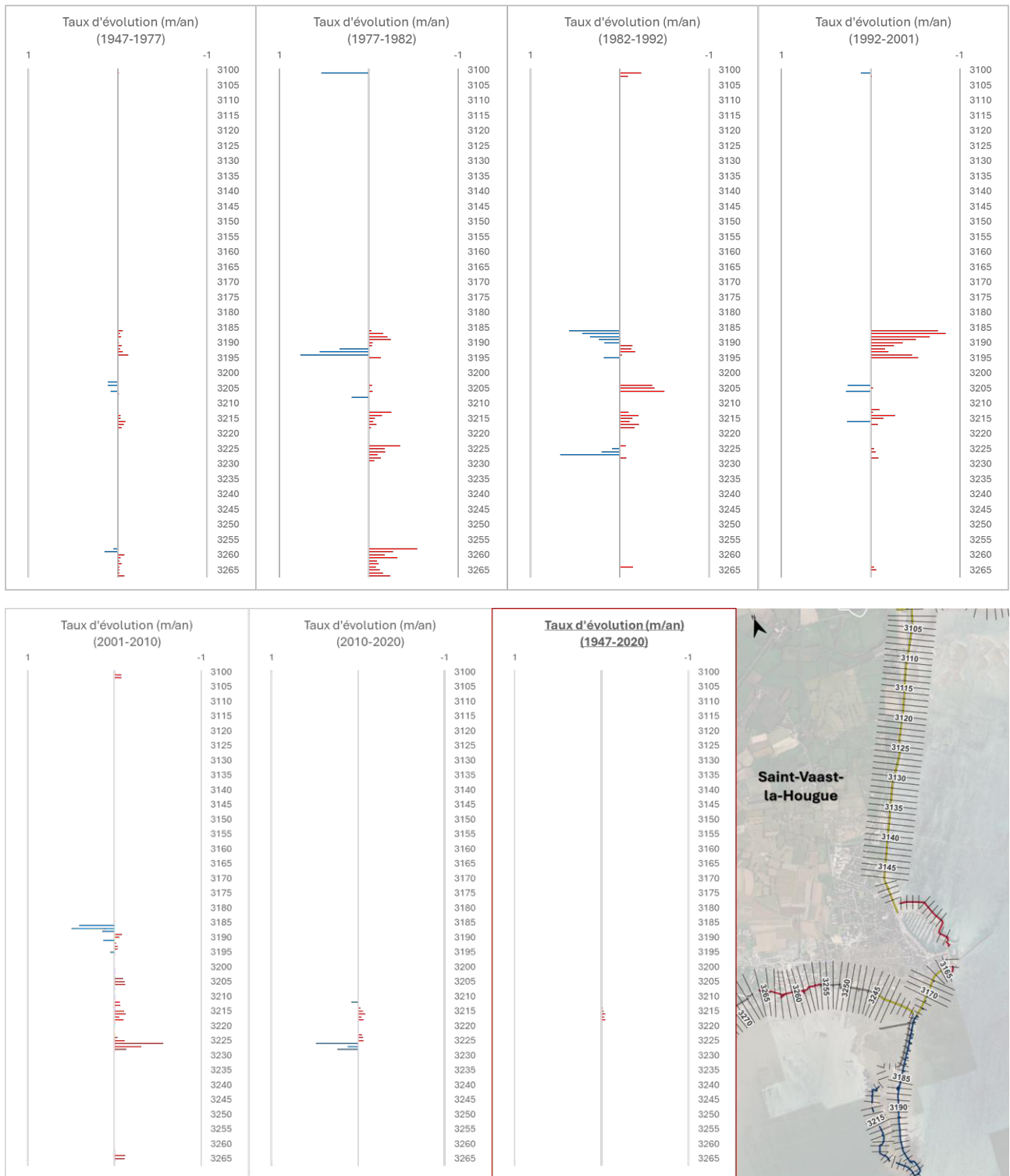


FIGURE 40. TAUX D'ÉVOLUTION DU TRAIT DE COTE PAR PERIODES : SAINT-VAAST-LA-HOUGUE

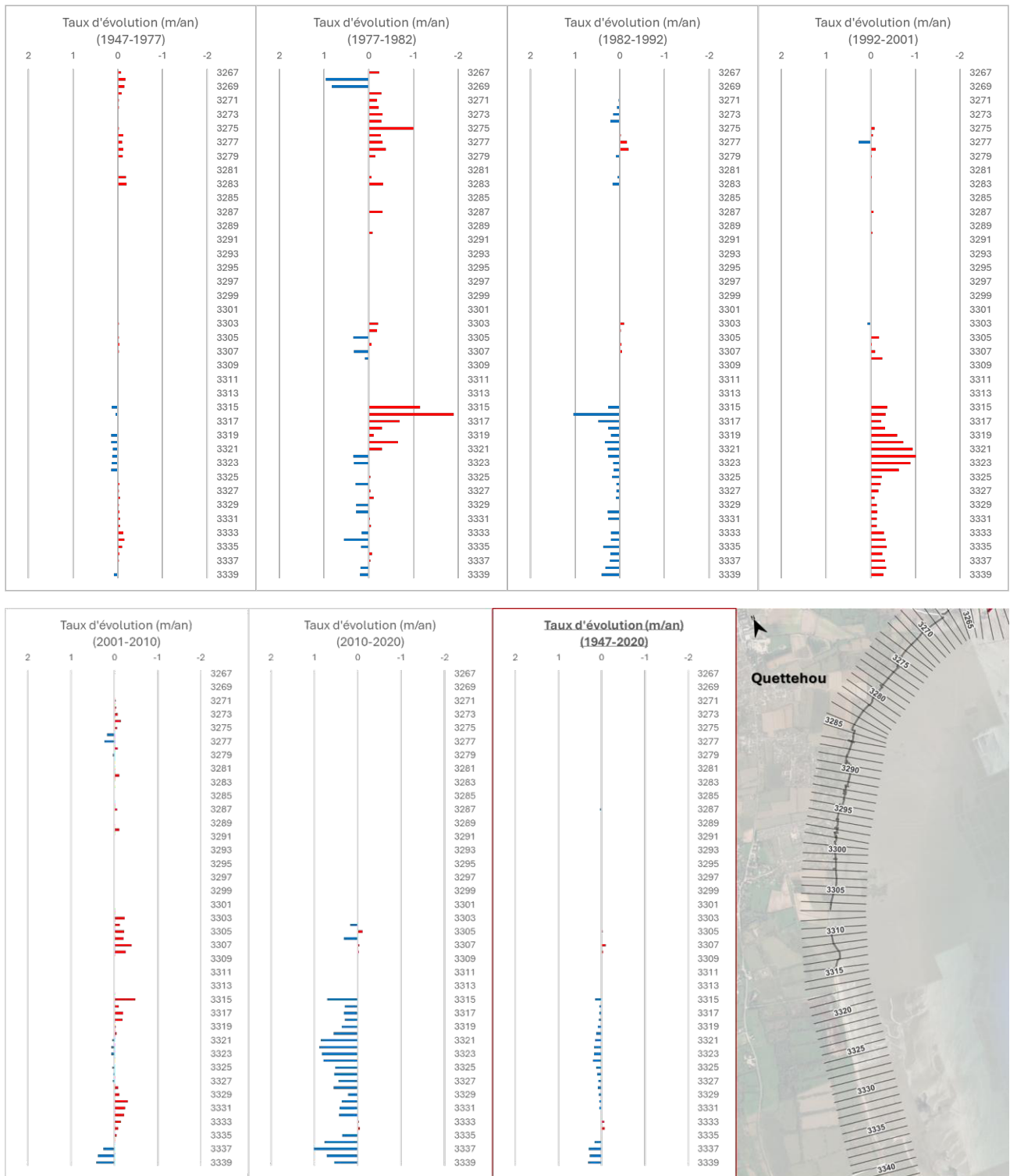


FIGURE 41. TAUX D'ÉVOLUTION DU TRAIT DE COTE PAR PERIODES : QUETTEHOU

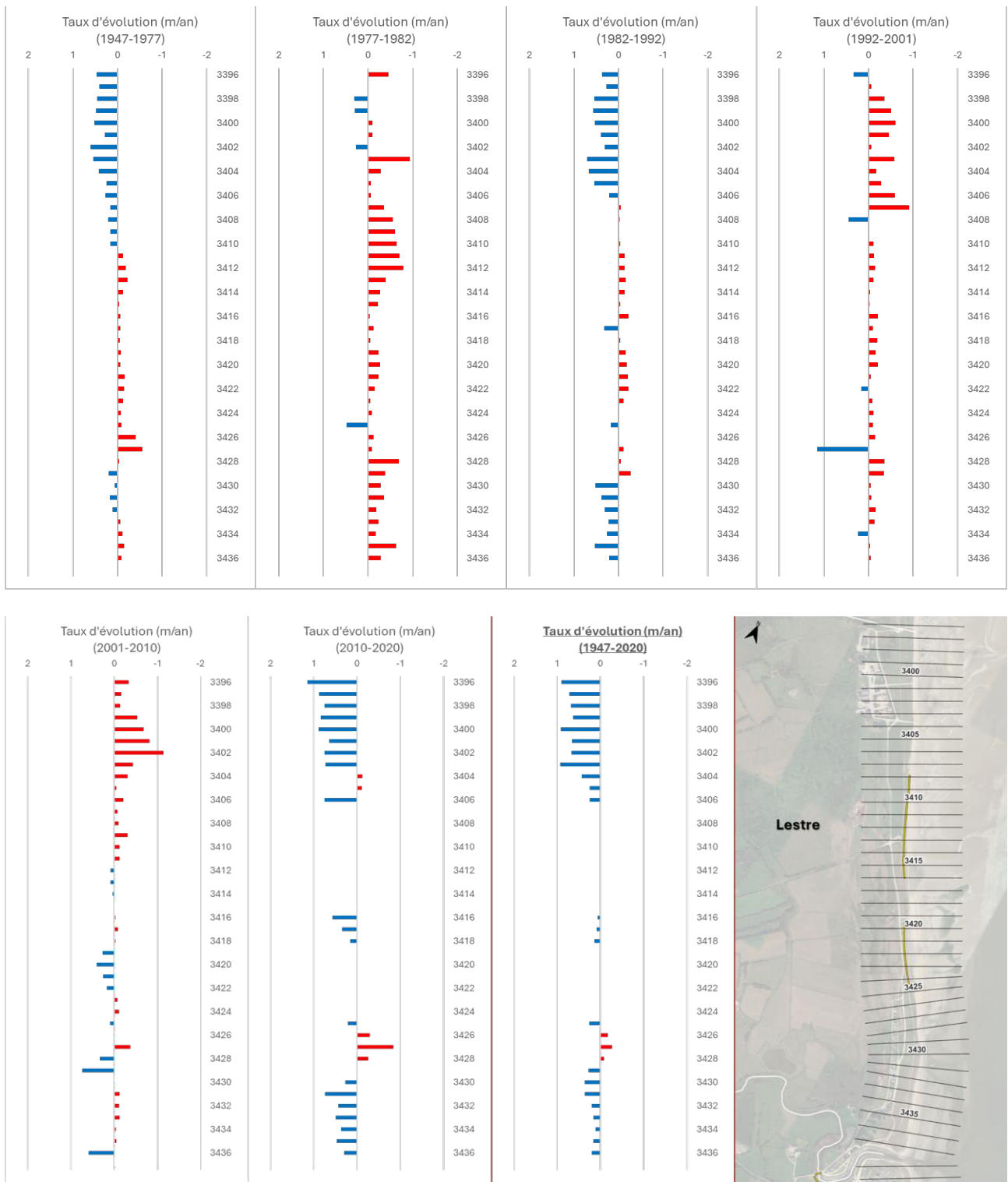


FIGURE 42. TAUX D'ÉVOLUTION DU TRAIT DE COTE PAR PERIODES : LESTRE

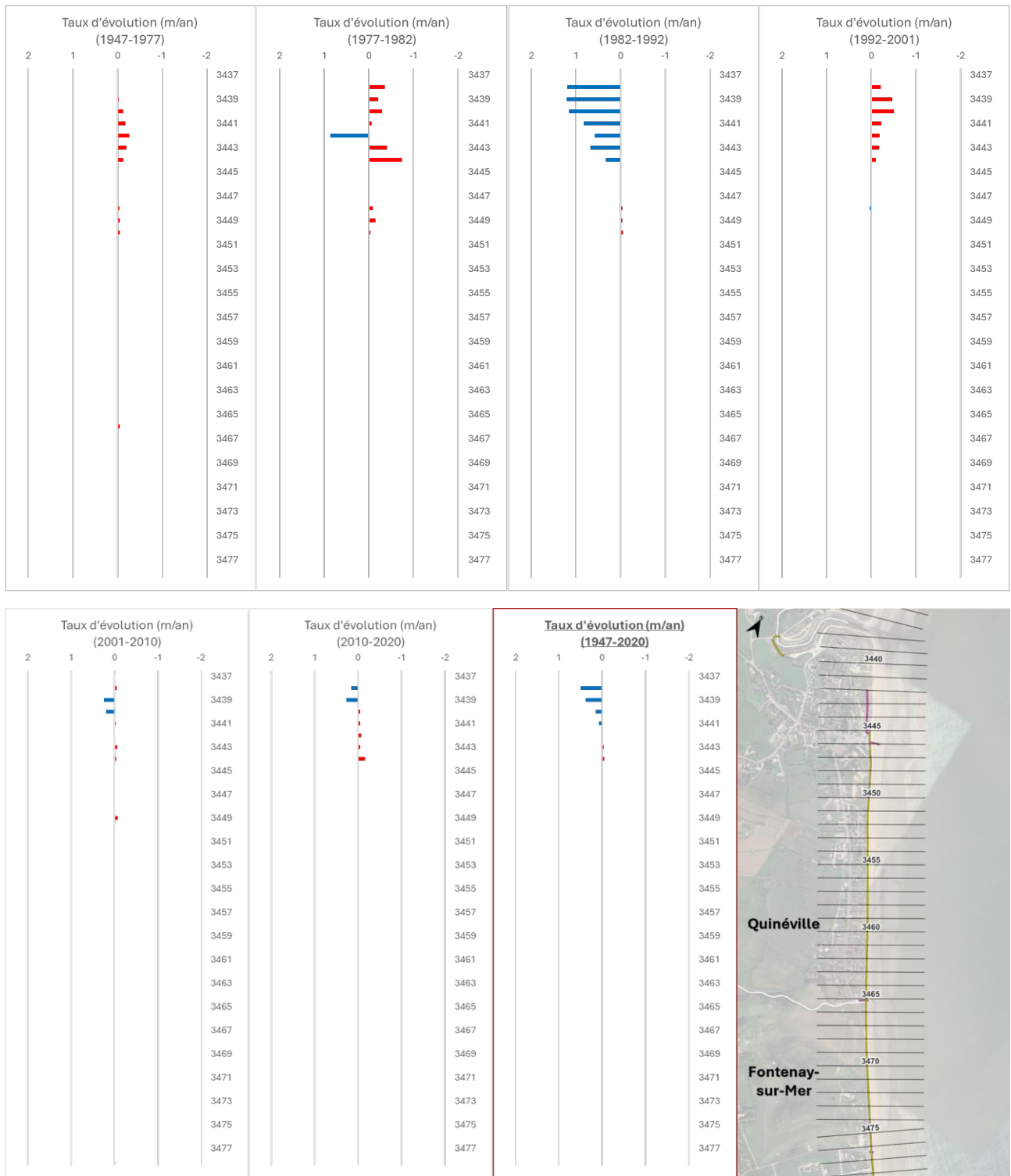


FIGURE 43. TAUX D'ÉVOLUTION DU TRAIT DE COTE PAR PERIODES : QUINEVILLE ET FONTENAY-SUR-MER

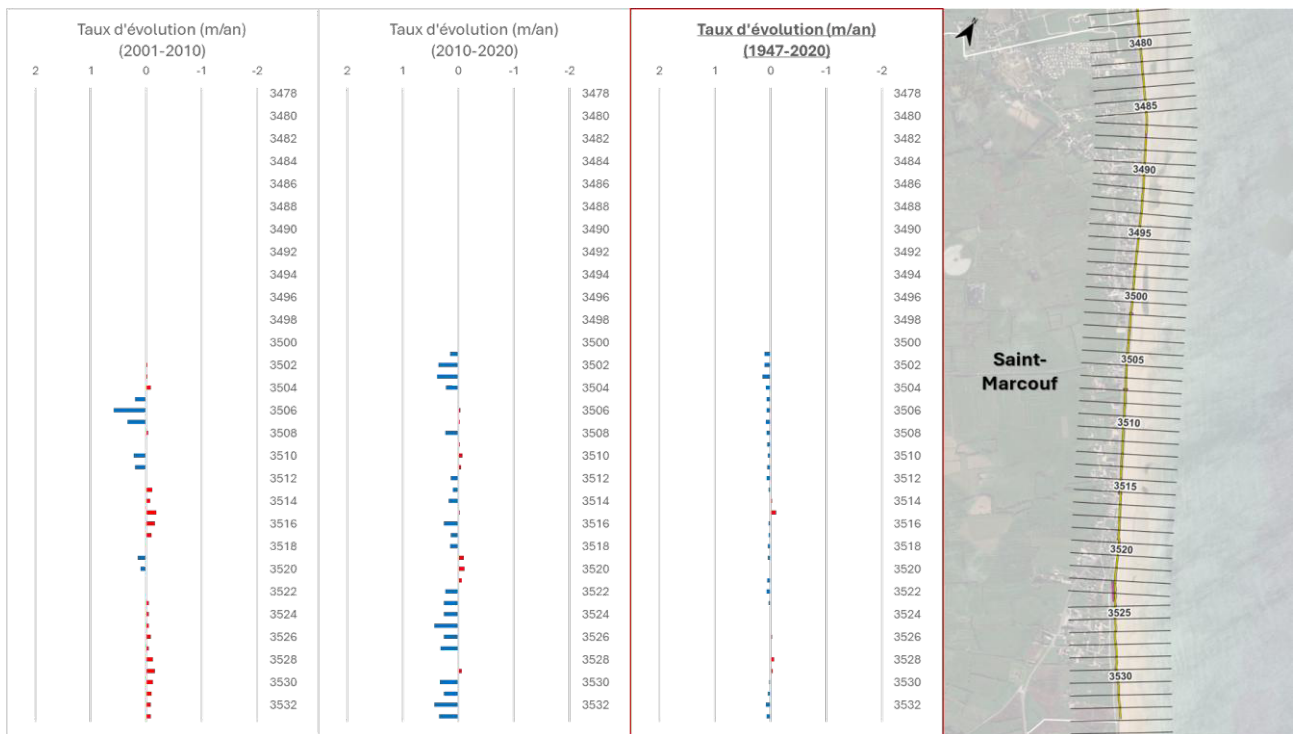
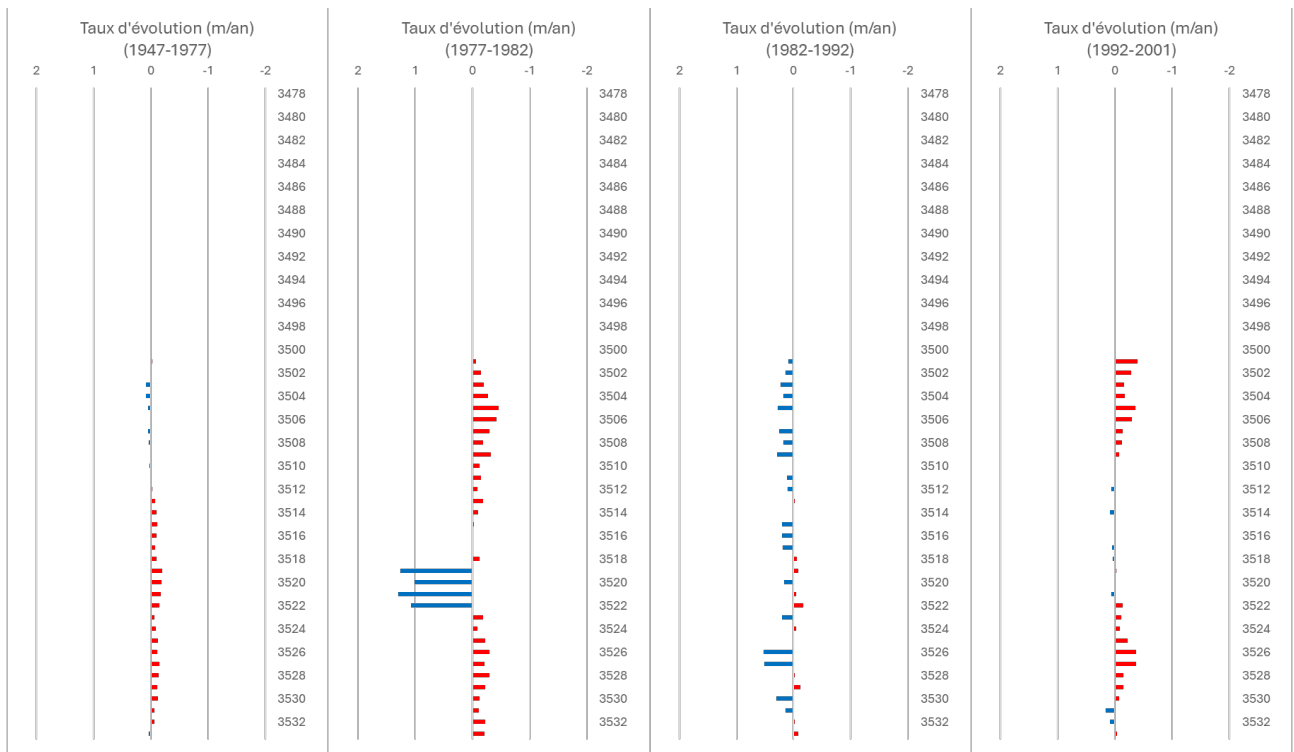


FIGURE 44. TAUX D'ÉVOLUTION DU TRAIT DE CÔTE PAR PÉRIODES : SAINT-MARCOUF



EGIS Water & Maritime

www.egis-group.com

